



中海物業集團有限公司

CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2669

我們經營

幸福

2021 年報





# 目錄

<b>公司概覽</b>	<b>2</b>	公司資料
	<b>4</b>	業務及財務摘要
	<b>6</b>	二零二一年度集團大事回顧
	<b>14</b>	二零二一年集團榮譽獎項
	<b>16</b>	主席報告書
	<b>26</b>	管理層討論及分析
	<b>46</b>	科技助力智慧冬奧 — 興海物聯
<b>管治</b>	<b>50</b>	企業管治報告
	<b>76</b>	董事及高級管理層
	<b>86</b>	董事會報告
<b>財務資料</b>	<b>113</b>	獨立核數師報告
	<b>118</b>	綜合損益表
	<b>119</b>	綜合全面收益表
	<b>120</b>	綜合財務狀況表
	<b>122</b>	綜合權益變動表
	<b>124</b>	綜合現金流量表
	<b>126</b>	財務報表附註
	<b>211</b>	五年財務概要
	<b>214</b>	主要物業及物業權益詳情

# 公司資料

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

## 董事會

### 執行董事

張貴清(主席)

楊鷗(行政總裁)

龐金營(副總裁)

甘沃輝(財務總監)

### 非執行董事

馬福軍

郭磊

### 獨立非執行董事

容永祺

蘇錦樑

林雲峯

## 委員會

### 審核委員會

容永祺(主席)

蘇錦樑

林雲峯

### 提名委員會

張貴清(主席)

容永祺

蘇錦樑

林雲峯

### 薪酬委員會

蘇錦樑(主席)

張貴清

容永祺

林雲峯

### 可持續發展督導委員會

林雲峯(主席)

張貴清

楊鷗

容永祺

蘇錦樑

## 授權代表

張貴清

楊鷗

龐金營(張貴清的替任代表)

甘沃輝(楊鷗的替任代表)

## 公司秘書

黃綺華

## 獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive,  
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場3座7樓703室

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

## 香港分行辦事處

香港灣仔

軒尼詩道139號及駱克道138號

中國海外大廈19樓

電話 : (852) 2823 7088

傳真 : (852) 3102 0683

**公司資料(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**主要股份過戶登記處**

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive,  
PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

**股份過戶登記香港分處**

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

**法律顧問****有關香港法律**

胡關李羅律師行

**有關開曼群島法律**

Conyers Dill & Pearman

**主要往來銀行**

(按英文字母順序)

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
上海銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

**投資者關係及公關聯繫**

企業傳訊部  
電話 : (852) 2988 0600  
傳真 : (852) 2988 0606  
電郵 : [copl.ir@cohl.com](mailto:copl.ir@cohl.com)

**股份代號**

香港聯交所*	2669
彭博	2669:HK
路透社	2669.HK

\* 現為深港通的合資格港股通股份之一

**公司網頁**

[www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)

**二零二二年財務日誌**

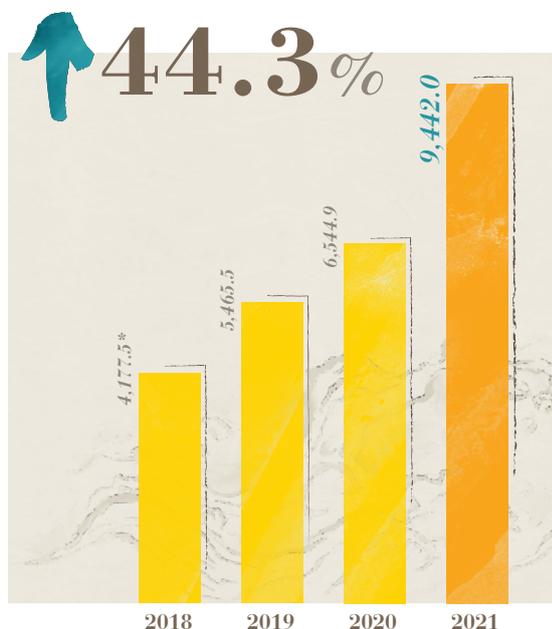
全年業績公告	三月二十四日
暫停辦理股份過戶登記手續 (股東週年大會)	六月十六日至 六月二十一日 (首尾兩天包括在內)
股東出席股東週年大會並 投票之記錄日期	六月二十一日
股東週年大會	六月二十一日
末期股息除淨日	六月二十三日
暫停辦理股份過戶登記手續 (末期股息)	六月二十七日至 六月二十九日 (首尾兩天包括在內)
末期股息記錄日	六月二十九日
末期股息派發日	七月十四日

## 業務及財務摘要

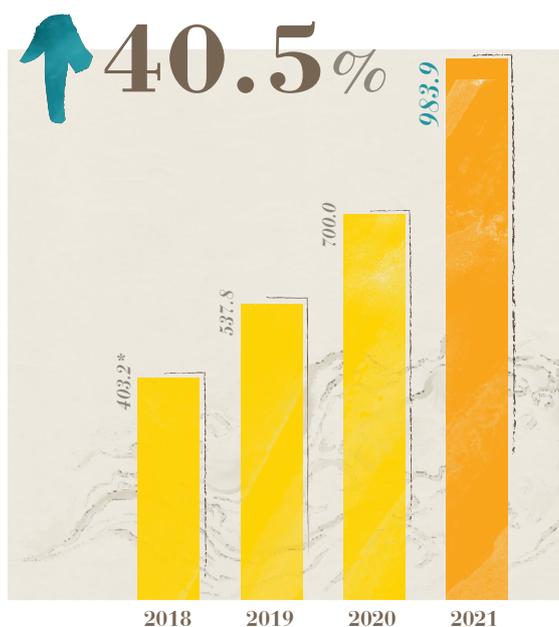
於年末所管理的建築面積(百萬平方米)



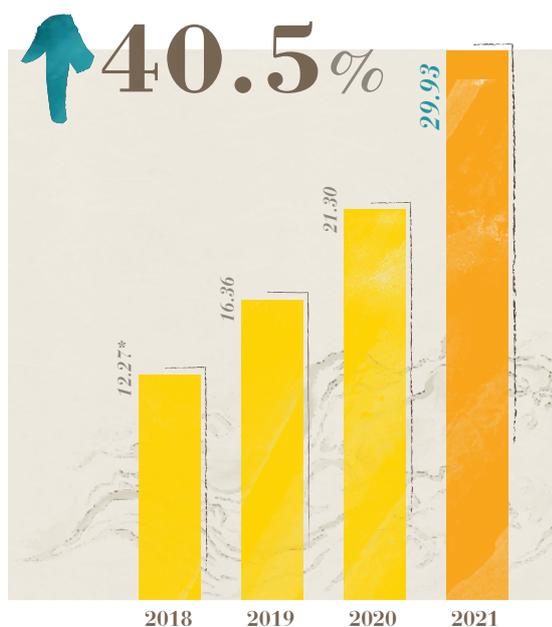
收益(港幣百萬元)



本公司股東應佔溢利(港幣百萬元)



每股盈利(港仙)



\* 根據合併會計法重列。詳情請參閱「財務報表附註」附註2.4。

# 自二零二一年起，我們所管理的面積統一重新定義為只包括所有全權委託物業管理之項目，二零二零年之在管面積因而被重新表述。

## 業務及財務摘要(續)

公式	二零二一年	二零二零年	變動	
<b>經營規模：</b>				
於年末所管理的建築面積 (百萬平方米)	<b>260.0</b>	187.1 <sup>#</sup>	+38.9%	
僱員人數	<b>52,220</b>	45,398	+15.0%	
收益(港幣百萬元)	<b>9,442.0</b>	6,544.9	+44.3%	
<b>盈利能力及回報率：</b>				
毛利(港幣百萬元)	<b>1,641.6</b>	1,195.4	+37.3%	
本公司股東應佔溢利(港幣百萬元)	<b>983.9</b>	700.0	+40.5%	
純利率	年內溢利 ÷ 收益	<b>10.4%</b>	10.8%	-0.4百分點
每股盈利(港仙)	<b>29.93</b>	21.30	+40.5%	
每股股息(港仙)	<b>9.0</b>	6.4	+40.6%	
派息比率	每股股息 ÷ 每股盈利	<b>30.1%</b>	30.0%	+0.1百分點
股東權益平均回報率	本公司股東應佔溢利 ÷ 本公司股東 應佔平均資本及儲備	<b>38.2%</b>	38.2%	—
<b>流動性：</b>				
流動比率	流動資產總額 ÷ 流動負債總額	<b>1.5</b>	1.5	—
資產負債比率	負債總額 ÷ 資產總額	<b>63.3%</b>	64.7%	-1.4百分點

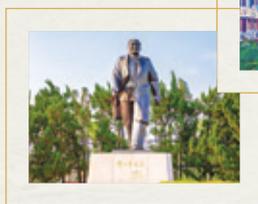
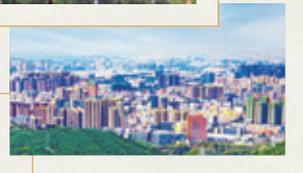
<sup>#</sup> 自二零二一年起，我們所管理的面積統一重新定義為只包括所有全權委託物業管理之項目，二零二零年之在管面積因而被重新表述。

# 二零二一年度集團大事回顧

## 一月

### 中標深圳三大公園

中海物業中標深圳蓮花山公園、深圳灣公園、銀湖山公園，為三個公園綜合管理服務項目。入駐後，中海物業將從綠地管養、衛生保潔、病媒生物防治、保安及森林防火、遊客服務、設施維護等方面，為客戶及廣大市民遊客提供優質的物業服務。



### 援建溫家河希望小學

中海物業參與援建「中國海外溫家河希望小學」，改善當地教學條件，提高當地教學品質。



## 二月

### 啟動項目總經理合夥人制改革

中海物業在深圳正式啟動項目總經理合夥人制改革，同時舉辦首期項目總經理持牌資格認證開班式。



二零二一年度集團大事回顧(續)

三月

中海物業與華夏鯤鵬達成戰略合作

三月十九日，華夏鯤鵬與中海物業舉行戰略合作簽約儀式，此次戰略攜手，將依託華夏鯤鵬全國業務佈局和產業優勢，充分發揮中海物業卓越的項目運營管理經驗，助推區域價值提升與城市建設。



舉辦二零二零年度全年業績發佈會

三月二十五日，中海物業召開二零二零年度全年線上業績發佈會。來自本地及海外的知名券商及機構投資者通過電話及網絡音頻直播參會，就市場關注的疫情影響、增值服務、規模擴張等問題與管理層進行充份溝通。



## 二零二一年度集團大事回顧(續)

### 四月

#### 中海物業與江蘇省鹽城市簽署戰略合作協議

四月二十五日，中海物業董事會主席張貴清先生出席「鹽城中海慧鹽物業管理有限公司」揭牌儀式。雙方將圍繞數位化、資訊化物業管理轉型升級，在打造智慧社區、引領科技物管潮流等方面開展全面戰略合作。



### 五月

#### 廣佛防疫

五月以來，廣佛相繼發生疫情，中海物業鏖戰酷暑，迎來解封，新華社、央視、廣東電視台聚焦關注。



#### 獲頒「甘肅省脫貧攻堅先進集體」榮譽

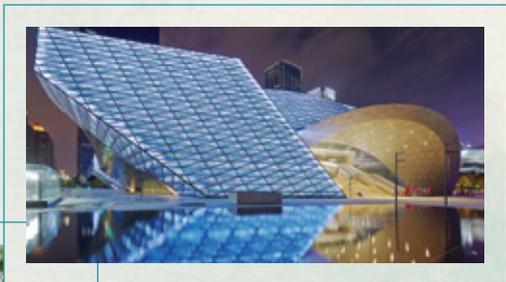
五月二十日，甘肅省舉行全省脫貧攻堅先進個人和先進集體表彰儀式，中海物業榮獲「全省脫貧攻堅先進集體」稱號。

## 二零二一年度集團大事回顧(續)

# 六月

### 中國物業管理卓越標桿項目

深圳兩館、廣州花城灣入選「中國物業管理卓越標桿項目」。



### 中海司慶日，慶生中海42周年

六月六日，中海物業舉辦中海集團42周年司慶活動，各級單位通過多種活動、員工關愛舉措等，表達對中海集團的祝福，中海集團董事長顏建國先生發表司慶日寄語。



### 召開二零二一年度股東週年大會

中海物業成功召開二零二一年度股東週年大會，董事和管理層與股東就業務交流意見，確保雙方的充分溝通。

## 二零二一年度集團大事回顧(續)

## 七月

## 首期青幹班在深圳開班

中海物業組織實施青年幹部計劃，加強高素質專業化年輕幹部隊伍培養，為公司輸送中高級經營管理幹部，助力十四五戰略達成。



## 連續四年蟬聯中國物業服務企業品牌價值NO.1

七月十五日，由中國房地產主辦的「2021中國房地產品牌大會」在北京舉行，中海物業獲評「2021年度物業服務企業品牌價值百強NO.1」。這是中海物業連續四年蟬聯榜首。

## 舉辦市場戰略發佈會

七月三十日，時隔十六年，中海物業再次舉辦服務產品、市場戰略和合作模式發佈會，156家媒體整合傳播是次活動，品牌聲量突破200萬，市場高度認可。會上中海物業與來自各方的合作夥伴舉行了簽約儀式：城市更新一體化合作戰略、全面合作戰略簽約、生態圈合作夥伴戰略簽約、以及中建聯合體城市更新行動盛大開啟。



## 二零二一年度集團大事回顧(續)

### 八月

#### 舉辦二零二一年度中期業績發佈會

八月十七日，中海物業召開二零二一年度中期線上業績發佈會。來自本地及海外的知名券商及機構投資者通過電話及網絡音頻直播參會，就市場關注的疫情影響、外拓、五年發展目標等問題與管理層進行充份溝通。



### 九月



#### 青春有夢有方向

中海物業啟動2022校園招聘，聯動32所院校，簽訂298份三方協議，為公司注入新生力量。

#### 兩地一心鄉村振興共慶中秋

香港、內地助力鄉村振興雲直播圓滿上線，助農產品銷售近人民幣400萬元。



## 二零二一年度集團大事回顧(續)

## 十月

## 智慧領潮，物業向新

十月二十九日，由深圳市市場監督管理局業務指導，中海物業主辦的智慧物業智慧財產權分析評議成果發佈會在深圳舉辦，為業內首家集中發佈智慧物業智慧財產權分析評議成果。



## 十一月



## 與中建六局及中建物業達成股權合作

雙方全方位、多角度協同發展，攜手創造共贏典範，積極拓展新領域新業態，在天津和全國各地共同開創更大的事業舞臺。

## 玖系子品牌落地深圳九號公館

十一月二十七日，中海物業在深圳九號公館召開「服務煥『芯』生長，禮遇玖系美好」中海物業玖系子品牌賞標發佈會。



## 二零二一年度集團大事回顧(續)

# 十二月

### 與啟迪數字環衛集團達成戰略合作

十二月二日，中海物業董事會主席張貴清先生在合肥出席與啟迪數位環衛集團戰略合作協定簽訂儀式，進一步深化資源利用與業務整合，實現全方位、多角度協同發展。



### 榮獲首批中國建築科技創新平台認定

十二月二十日，中建集團副總經理趙曉江先生與中海物業行政總裁楊鷗博士共同為「中國建築城市更新與智慧運維工程研究中心」揭牌。該科創平台由中海物業旗下興海物聯研究團隊，基於多年深耕建築行業經驗潛心打造而成。

### 西安防疫獲央視報導

十二月二十三日，《新聞聯播》、《新聞直播間》、《新聞1+1》三大央視新聞欄目，報導中海物業西安防疫實況。



## 二零二一年集團榮譽獎項



序號	名稱	頒發單位
1	2021辦公物業服務力TOP20企業	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
2	2021高端物業服務力TOP10企業	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
3	2021年服務力百強企業	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
4	2021商業物業服務力TOP20企業	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
5	2021物業服務滿意度領先企業	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
6	2021粵港澳大灣區物業服務首選品牌	克而瑞 上海易居房地產研究院 中國房地產測評中心
7	2021藍籌物業百強峰會上市綜合實力企業	經濟觀察報
8	2021藍籌物業百強峰會卓越服務力價值企業	經濟觀察報
9	2021藍籌物業百強峰會卓越品牌價值企業	經濟觀察報
10	2021南山區綠色通道企業(2021-2023)	深圳市南山區人民政府
11	2021物業服務百強企業	中國指數研究院
12	2021中國上市物業服務投資價值優秀企業	中國指數研究院

二零二一年集團榮譽獎項(續)



序號	名稱	頒發單位
13	2021中國物業服務ESG發展優秀企業	中國指數研究院
14	2021中國物業服務百強滿意度領先企業	中國指數研究院
15	2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10	中國指數研究院
16	2021中國物業服務上市公司規模TOP10	中國指數研究院
17	2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10	中國指數研究院
18	2021中國物業管理行業最佳僱主	中國指數研究院
19	2021中國物業服務企業品牌價值百強NO.1	中國房地產報社
20	2021/22 MERCURY大獎 銅獎 — 內頁設計：傳統年報：亞太區	MerComm, Inc
21	2021/22 MERCURY大獎 榮譽獎 — 整體呈現：其他 — 物業管理	MerComm, Inc
22	2021 Galaxy大獎 銅獎 — 內頁設計：插圖/內文	MerComm, Inc
23	2020/21 LACP Vision大獎 全球百大排名：第54名	League of American Communications Professionals LLC
24	2020/21 LACP Vision大獎 綜合企業投資控股公司：金獎(得分：98)	League of American Communications Professionals LLC
25	2020/21 LACP Vision大獎 技術成就獎獲	League of American Communications Professionals LLC

# 主席報告書





## 主席報告書

中海物業秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，以「我們經營幸福」為企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，以「1155」戰略目標與舉措引領新征程：以擦亮「第一管家」的金字招牌為目標，持續定義行業標準，致力成為行業領導品牌。



張貴清先生  
主席兼執行董事

## 主席報告書(續)

本人欣然公佈中海物業集團有限公司(「本公司」或「中海物業」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止之全年綜合業績。本集團全年營業額為港幣9,442.0百萬元，較去年的港幣6,544.9百萬元增加44.3%，經營溢利上升41.2%至港幣1,319.3百萬元(二零二零年：港幣934.1百萬元)。本公司股東應佔溢利增加40.5%至港幣983.9百萬元(二零二零年：港幣700.0百萬元)。每股基本及攤薄盈利為港幣29.93仙(二零二零年：港幣21.30仙)。股東權益平均回報率為38.2%(二零二零年：38.2%)。在考慮本集團股息政策、本年度業績表現及未來業務發展後，董事會建議宣派二零二一年度末期股息每股港幣6.0仙(二零二零年：港幣4.2仙)。連同已於二零二一年十月派發之中期股息每股港幣3.0仙(二零二零年：港幣2.2仙)，本年度的股息總額將為每股港幣9.0仙(二零二零年：港幣6.4仙)。建議末期股息須待本公司股東於二零二二年六月二十一日舉行之股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上批准。

二零二一年，世界各地仍受變種病毒困擾，中國即使在「外防輸入、內防反彈」的強而有力措施下，難以獨善其身，疫情仍於局部地區零星爆發，加上地緣政治角力，面對經濟大環境的負面影響，未來仍充滿挑戰，即使疫情防控工作艱巨，但作為最貼近民眾的保衛者，我們將堅定信心，堅持長跑，穩步向前，全力以赴守護廣大客戶生命安全，奪取疫情防控與生產經營的雙勝利。於本集團「十四·五」戰略開局之年，中海物業秉持「成為卓越的國際化資產運營服務商」的企業願景，以「我們經營幸福」為企業使命，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，以「1155」戰略目標與舉措引領新征程：以擦亮「第一管家」的金字招牌為目標，持續定義行業標準，致力成為行業領導品牌，堅持持續、均衡、健康的高質量發展作「一個核心」，打造客戶滿意度標桿、城市與業態項目標桿、經營業績增速標桿、子品牌標桿、員工市場價值與團隊戰鬥力標桿等五個標桿，並實現服務力、產品力、市場力、科技力與組織力等五種能力領先。我們堅持夯實基礎服務主航道的現有優勢，將現有市場做深做透，建立護城河，大力孵化創新業務，持續積極開拓外部增量市場，並利用科技驅動數位化、智能化轉型，推動物業管理服務業邁向高品質並多樣化升級，以滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。本集團作為中華人民共和國(「中國」)首批一級資質物業管理企業，早於一九八六年在香港開展物

## 主席報告書(續)

業管理服務，深耕港澳35載，並於一九九一年進入中國大陸，成果豐碩，將香港物業管理經驗與內地實際情況充分融合，堅信「有品質，更溫暖」，是本集團一路走來，走向未來的堅定信念，以「精築幸福，創領潮流」的品牌理念體現企業價值，以「全心奮進每一天」的企業精神引領能力均衡提升，以「客戶為本，品質保障，價值創造」的核心價值觀履行使命、邁向願景。在外圍環境仍然多變的不確定時期，我們初心如磐，行穩致遠，深耕服務品質，廣謀合作共贏，致力於為股東實現長期持續穩健增長的承諾。

為確保長期持續穩健經營，我們始終以「全心奮進每一天」的企業精神和「用心服務每一天」的誠懇態度自勉，始終在物業管理的標準化、精細化道路上砥礪前行。實現長期持續穩健增長的信心，也來自中國城鎮化進程加速帶動物業管理行業進入高速發展期，行業成長性和穩定性，品質服務價值漸獲市場認可，本集團市場拓展與服務產品研發能力顯著提升。二零二一年，本集團累計進駐141座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約52,220人，持續開拓市場，推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，透過「招商運營+物業服務一體化」、「成本包乾制+經營利潤分成」等創新業務模式，取得顯著成效，我們不斷豐富在管物業業態，拓展實現非居業態的全新突破，在公園、商寫以及存量住宅項目上取得長足進展，多次中標優質地標性項目以及高合約額項目，並實現優質合資公司項目轉化，進一步豐富產品結構，包括商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，在管賣場項目數達388個，在管物業項目1,281個，服務面積接近260.0百萬平方米；新增合約包括京東總部2號樓（年合約額超過人民幣30百萬元），亦進軍貴州畢節市場，此外還有北京協和醫院轉化醫學綜合樓、深圳茅洲河干流河道養護、天府藝術公園、南京紫金悅峰廣場、北京大學蕭家河等項目；在港澳地區首次為香港發展局轄下之建築署，以及香港康樂及文化事務署轄下的香港藝術館提供管理服務，並伸延至醫院管理局轄下約50%的醫院項目及香港醫管局總部大樓，目前政府管理項目覆蓋九個決策局和21個政策執行部門，穩居香港最大政府物業管理服務商及港澳地區最大中資物業服務企業的龍頭地位，業務持續保持強勁的發展勢頭；我們聚焦並持續升級房地產開發的行銷、施工及入伙三大場景，在戰略層面上積極对接大客戶，通

## 主席報告書(續)

過資源互補、優勢互補實現戰略協同，提供全生命週期服務。在房地產開發階段為發展商提供全程物業諮詢管理服務，包括產品定位諮詢、園境、室內精裝、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前營銷增值服務、完美交付支持服務的全程無憂物業服務產品、交付查驗服務及工程服務品質監控等，上下游供應鏈整合能力顯著提升。

目前，本集團服務超過100家世界500強企業客戶，成為央企、國企、民企最為信賴的合作夥伴。入選為「2021中國物業服務百強企業」、「2021中國物業服務企業品牌價值百強第一名」、「2021中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10」、「2021物業服務滿意度領先企業」、「2021粵港澳大灣區物業服務首選品牌」、「2021中國物業服務ESG發展優秀企業」及「2021上市綜合實力企業」。除已獲納入摩根士丹利資本國際指數（簡稱MSCI明晟指數）中國指數成份股及滬港通下的港股通名單外，於二零二一年四月，我們進一步獲挑選進入恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

中海物業旗下的「興海物聯」平台，在國家實施創新驅動發展戰略、數位化、智能化的時代背景下，秉承「1155」戰略目標，持續加大科技研發投入，加強知識成果轉化和智慧財產權保護力度，持續定義行業標準，引領行業趨勢，深度挖掘創新成果，積累堅實穩固的智慧財產權財富。已初步形成「基礎物業+人工智慧」專利體系，在物聯網、智慧社區、智慧園區領域，儲備大量關鍵專利技術，積極投身存量市場，參與老舊社區改造、節能減排和環境工程，在「城市更新和智慧運維工程技術」方面確立領先態勢，積極介入增量市場，拓展商業綜合體、製造園區、場館會展等眾多新業態。在「智慧+」時代下，物業行業的發展現狀及趨勢，指出了行業發展的核心痛點及破局方向。中海物業大力發展智慧園區建設，將產品規模化、標準化、定制化，快速推進，全面覆蓋智慧園區應用場景特徵，保障智慧園區內的專業運維應用特徵，打造中海物業的科技名片，打造行業標桿項目，助力物業行業升級。在一個個城市場景裡，讓「科技以人為本」，構建人與空間的和諧。

## 主席報告書(續)

本集團商業物業服務品牌「海納萬商」，作為國際建築業所有者及管理者協會(Building Owners and Managers Association International)國際認證機構白金會員，在寫字樓、商業綜合體、產業園區、政府公建、院校等非住宅領域持續耕耘，以全生命週期、全業務鏈資產運營為新的發展引擎。同時，本集團社區增值服務品牌「優你互聯」，通過線上線下手段培育具有持久生命力的社區商業環境，並將以市場化戰略擴大服務半徑，積極創新激勵模式，孵化增值服務，持續深耕現有市場，深挖在管項目潛力，滿足客戶不斷提高的美好居住生活需要。其中，中海物業推行定制產品直銷之入伙載入業務，通過商品「入伙預購+團購」的銷售模式挖掘機遇，形成組合拳，開闢新路徑，實現新增長。

「匯聚奮進者，激勵有為者」是本集團最具辨識度的用人生態，我們積極探索和充分運用市場化原則，打造匹配業務發展的柔性組織、敏捷組織，追求組織效能領先和組織活力領先，將組織架構更加清晰地明確為「總部 — 城市 — 項目」的三級管控模式，並在城市層面實行「1+N」的戰略，真正達到做強總部、做深城市、做活項目的目的；同時，通過差異化授權，使得平台公司負責人審批流程減少40%，進一步提升了決策效率；90%項目招標立項在平台公司完成，將指揮棒交給了聽得到炮火聲的人。同時，通過管理模式創新，執行落地「項目總經理合夥人制」改革，以市場化績效激勵體系和集約化項目管理模式，控制合理的後台管理費率，通過事業合夥激勵，多勞多得，激發活力，合理鋪排人員，實現人才資源共享，達致更高管理效率，創造區位優勢、面積優勢及團隊優勢。「優管家合夥人制」亦是項目管理模式改革的重要單元，充分激發管家團隊活力和員工主觀能動性，鼓勵員工在做好基礎物業服務的同時，積極拓展用戶端的增值服務，實現個人收入和公司創收雙贏的目標。合夥人在實踐中遇到新問題、新現象，要主動走出舒適圈，打破認知盲區，帶著問題和目標去學習、去實踐，我們將透過合夥人制挖掘、培養一批具有高專業素質、勇於擔當、謀求未來更高自我價值實現的管家精英。專業基礎業務改革新模式全面開啟，工程基站改革實現了資源分享、計劃性批次作業，達到人工成本的不斷優化和人工效能的逐步提高；清潔精準業務改革模式通過差異化、可量化服務菜單設計，打造員工多勞多得，效能提升的新局面，同時有效抵抗成本上漲帶來的毛利率下降壓力；安全智慧用工實現崗位標準差異化、人崗匹配及崗位職業化的目的，全面優化安管職業崗位、提高崗位工作效能，更好助力服務品質提升。集團亦積極建設員工幸福驛站示範點，為員工搭建工間休憩好去處，為幸福感提升創造條件，我們從日常需求入手，

## 主席報告書(續)

時刻關注員工身心健康，內放置全新升級過濾式飲水機，為員工提供安全放心的飲用水源。驛站還貼心配備冰箱以及各類食物飲料，讓員工隨時能獲得能量的補充，為高品質完成工作提供動力。另一方面，活潑的企業宣傳海報和員工照片牆，展示企業文化及員工風采，引發員工共鳴，增強企業的認同感和幸福感。

二零二一年，在國家穩就業、保民生和打贏脫貧攻堅戰的歷史時刻，我們努力承擔社會期望，積極參與社會公益。本集團吸納基層員工從事清潔、保安、綠化、維修等工作，向貧困地區組織定向招聘，提供就業崗位，保障勞動安全，提升服務技能，推動就業脫貧；消費扶貧上，充分利用「海惠優選」、「中海優家」兩大電商平台優勢，助力銷售貧困地區農業產品，在社區建立長期義賣管道，持續提供宣傳，實現產業商品化、市場化，幫助貧困地區家庭增加收入，我們為甘肅三縣定點幫扶任務貢獻了力量，超額完成銷售指標助農產品金額累計超過人民幣五千萬元，獲得甘肅省「脫貧攻堅先進集體」榮譽，並簽訂捐贈合約，助力當地經濟；參與援建「中國海外溫家河希望小學」等愛心志願活動，為校園捐贈教具和書籍、為乳癌患者提供康復輔具。在抗擊如暴雪颱風之天然災害過程中，中海物業「想業主所想，急業主所急」，積極防範、處置及時，排除事故隱患，巡查重點設備設施，致力避免人員傷亡和重大財產損失，用切實行動履行服務承諾和社會責任，亦開展了系列「暖家行動」，排氣閥放氣、過濾網清洗、電路檢查、五金件維護、送上暖冬食物等，讓寒冷遠一些，溫暖近一點，使中海業主過上溫暖如春的冬季。

面對全球新冠病毒持續蔓延，我國出現多點散發疫情，防控形勢複雜多變，中海物業緊守國家戰略崗領，堅持「外防輸入、內防反彈」的總體防控策略，築起戰疫長城，員工始終堅守在抗疫一線，搭建項目疫情防控全流程體系，並全力配合社區抗疫防控工作，加強與當地街道、社區、防疫機構溝通聯絡機制，落實各項防控措施，切實為廣大客戶生命健康保駕護航。我們堅持防疫分類管控、分級管理，保持資訊通暢。將疫情防控工作與生產經營工作相結合，堅持嚴責任、嚴措施、嚴督察，壓實各級防控責任，確保「守好門、管好人」。依據所處地區疫情發展情況，各級單位不斷細化舉措，有針對性的實施相關管控要求，完善常態化預案，做好疫情防控演練工作。為防止人流較大帶來的管控難度，物業管理處在大廈出入口及時設立掃碼登記流程，作為防控第一道防線，並設專人負責測量體溫和車輛資訊登記，對外來車輛尤其是外地車輛進行詢問登記，為阻斷傳播管道、遏制傳染提供了有力保障。為及時排查重點人

## 主席報告書(續)

群，切斷疫情傳播鏈，按照政府疫情防控要求，多個項目員工堅守一線，配合相關部門連夜開展核酸檢測工作，項目團隊緊急集合、有序分工，在現場迅速拉起警戒線並完成清潔消毒和夜間照明設施安裝等工作，火速搭建起臨時核酸檢測點，全力保障核酸檢測的開展；通過微信通知、電話通知、挨家挨戶敲門等多種方式，一個小時內便完成全員集合任務，不落一人，不落一戶，並引導住戶有序排隊，確保每一位住戶都能安全、高效完成檢測。從凌晨到深夜，全員堅守崗位，與廣大住戶並肩作戰。我們亦做好體溫測量、掃碼標識、消毒等防控工作，加強重點人員管理，確保所有新入職人員上崗前完成行程排查和核酸檢測，一線員工上崗前完成疫苗接種並密切監測健康狀況，同時高度重視前線的後勤保障，配齊生活必需品和防疫物資，加強心理疏導，做好值班、輪休安排，儘量避免疲勞作戰和心理壓力。接種新冠疫苗是常態化疫情防控期間預防病毒，特別是變種病毒傳染、保障全民健康最方便最有效的手段，我們積極推動各單位聚焦尚未接種疫苗並符合接種條件的少數人群深入動員，對已開展「加強針」接種的地區積極聯繫接種，進一步築牢群體免疫屏障。為保障住戶正常生活，我們打通生活物資配送的「最後一公里」，防疫工作被社會廣泛認可，亦大大提升了中海物業品牌的知名度和美譽度，尤其在西安、天津等地疫情爆發時，回應迅速、及時、有效，屢次得到新聞點贊。同時，物業管理行業抗週期性、抗風險性的屬性顯著體現。疫情防控使遠端辦公、網路教育、網路購物迅速成為新的生產生活方式，無接觸的電梯、門禁、智能溫度檢測設備等新技術產品將加速進入小區管理，進一步提升了物業管理行業科技智能化進程。完善之法制系統《中華人民共和國民法典》釐訂了物業管理企業與業主、業主大會、業主委員會、政府部門之間的責任與權利關係，對過去物業管理實踐中的矛盾焦點和難點進行了規範。於二零二一年一月五日，包括中國住房和城鄉建設部等國務院轄下十個部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業管理收費浮動調整機制、提升物業管理服務的滲透率，並尋求改善管理費收繳率。新的法律環境下，誠信經營、科技創新、管理創新的企業將擁有更多的市場機會。

## 主席報告書(續)

展望未來，新冠肺炎疫情仍對世界發展帶來負面影響及挑戰，面對百年未有之大變局，我們將把奮鬥精神薪火相傳，奮進「十四·五」，在新發展理念中堅持統籌發展和疫情防控安全，保持均衡、持續、健康的高質量發展作「一個核心」。在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，持續增強自身競爭能力，採取主動，下好先手棋，打好主動仗，在方興未艾的戰略機遇期裏擁抱變化，擦亮「第一管家」的金字招牌。

最後，本人在此謹向董事同仁及全體員工付出之努力、業務夥伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

**張貴清**

主席兼執行董事

香港，二零二二年三月二十四日

# 管理層

討論及分析





## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 收益及營運業績

本集團是中華人民共和國(「中國」)領先的物業管理公司之一，業務亦遍佈香港及澳門。管理業態涵蓋住宅物業及非住宅物業，如商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施。透過為客戶提供高質素及高水平的服務，完善客戶的滿意度，我們致力為所管理的物業保值增值，亦有助鞏固我們主航道上作為知名中、高端物業管理服務供應商的品牌知名度。

自二零二一年始，我們所管理的總面積統一重新定義為只包括所有全權委託物業管理之項目，去年年底之在管面積因而被重新表述。年內，憑藉集團的品牌價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目以擴大經營規模。因此，在管面積較去年的187.1百萬平方米(重新表述)上升72.9百萬平方米或38.9%至260.0百萬平方米，其中，新增項目之65.8%來自獨立第三方，其合約額約達港幣3,938.9百萬元。

下表載列於截至二零二一年十二月三十一日止年度內本集團按項目來源新增訂單的明細：

	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
<b>項目來源：</b>			
中建及中國海外集團(附註)	24.9	34.2%	3,678.2
獨立第三方	48.0	65.8%	3,938.9
加總	72.9	100.0%	7,617.1

附註：「中建及中國海外集團」為中國建築集團有限公司及中國海外集團有限公司旗下成員(包括附屬公司、合營公司及聯營公司)。

## 管理層討論及分析(續)



前線團隊致力為所管理的物業保值增值



### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，拓展實現非居業態的全新突破，令住宅項目和非住宅項目的新增面積貢獻更加均衡，分別佔46.4%及53.6%，相關合約額分別約達港幣4,246.7百萬元及港幣3,370.4百萬元。這些都持續鞏固了我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

下表載列於截至二零二一年十二月三十一日止年度內本集團按項目類型新增訂單的明細：

項目類型：	年內新增訂單		
	在管面積		合同額
	百萬平方米	百分比	港幣百萬元
住宅項目	33.9	46.4%	4,246.7
非住宅項目	39.0	53.6%	3,370.4
— 商業及寫字樓	2.5	3.5%	2,200.9
— 公共及其他物業	36.5	50.1%	1,169.5
加總	72.9	100.0%	7,617.1

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

二零二一年，是本集團「十四·五」戰略開局之年，我們於「2019冠狀病毒」肺炎疫情（「肺炎疫情」）常態化的情況下積極拓展業務。截至二零二一年十二月三十一日止年度，整體收益上升44.3%至港幣9,442.0百萬元（二零二零年：港幣6,544.9百萬元），除受本年人民幣平均升值的影響外，主要由於：(i)我們於包幹制合同中在管面積的上升；(ii)非住戶及住戶增值服務持續獲得業務增長；及(iii)停車位的銷售額大幅增長。

下表載列於年內本集團收益的明細：



	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年		二零二零年		變化	
	收益		收益		港幣千元	百分比
	佔比	港幣千元	佔比	港幣千元		
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	66.8%	6,306,857	69.9%	4,574,777	1,732,080	37.9%
— 酬金制	3.2%	304,001	4.3%	282,588	21,413	7.6%
	70.0%	6,610,858	74.2%	4,857,365	1,753,493	36.1%
<b>增值服務：</b>						
— 非住戶	18.9%	1,789,403	17.9%	1,171,617	617,786	52.7%
— 住戶	8.6%	811,020	7.6%	496,547	314,473	63.3%
	27.5%	2,600,423	25.5%	1,668,164	932,259	55.9%
<b>停車位買賣業務</b>	2.5%	230,754	0.3%	19,348	211,406	10.9x
<b>加總</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,442,035</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,544,877</b>	<b>2,897,158</b>	<b>44.3%</b>

## 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧(續)

## 收益及營運業績(續)

另一方面，直接經營成本的增加與收益增長速度一致，上升45.8%至本年的港幣7,800.4百萬元(二零二零年：港幣5,349.4百萬元)，主要由於(i)物業管理版塊進行市場擴張時以較高比例的包幹制合約為主；(ii)擴展非住戶及住戶增值服務多元化及產品範圍；(iii)投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場；及(iv)並無去年政府應對肺炎疫情所提供的大幅援助(包括社保減免)。

因此，本年毛利率輕微下滑至17.4%(二零二零年：18.3%)。然而，隨著業務規模的持續增長，毛利較去年增加37.3%至港幣1,641.6百萬元(二零二零年：港幣1,195.4百萬元)。

其他淨收入及收益為港幣131.8百萬元(二零二零年：港幣121.2百萬元)，主要包括無條件政府補助及利息收入分別為港幣63.2百萬元及港幣69.0百萬元(二零二零年：分別為港幣71.8百萬元及港幣42.5百萬元)。無條件政府補助的減少主要由於本年內減少了針對肺炎疫情的政府補助。利息收入上升則主要受惠於較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

年內投資物業之公允價值變動虧損輕微，為港幣1.9百萬元(二零二零年：公允價值變動虧損港幣4.8百萬元)，而且在計及入賬於其他全面收益內因年末人民幣升值之影響時已被全面蓋過。整體而言，於二零二一年十二月三十一日，投資物業賬面值上升至港幣167.1百萬元(二零二零年：港幣162.6百萬元)。



為發展商提供交付前服務

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

經扣除本年的銷售及行政費用港幣428.7百萬元(二零二零年：港幣339.6百萬元)及貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值港幣23.5百萬元(二零二零年：港幣38.2百萬元)後，經營溢利上升41.2%至港幣1,319.3百萬元(二零二零年：港幣934.1百萬元)。銷售及行政費用上升，一方面由於傳統物管業務及增值服務的規模均持續擴張所帶動的人力增加及按年工資水平上漲，另一方面，我們戰略性開發提升智能化軟體平台並擴大硬件銷售業務，令銷售費用較去年增加港幣43.2百萬元。貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值下降，主要由於持續加強了對應收款及代墊款的管控及追討，包括隨著疫情相對去年較為受控下，經濟環境改善而代墊款淨減值沖回達港幣6.3百萬元(二零二零年：淨減值計提港幣19.6百萬元)。

由於除稅前溢利及預扣所得稅計提上升，所得稅費用較去年增加47.5%至本年的港幣331.1百萬元(二零二零年：港幣224.4百萬元)，其增長與收益保持一致。而就一間中國附屬公司已派發／預期派發股息的預扣所得稅計提港幣16.9百萬元(二零二零年：港幣15.7百萬元)已於本年確認作所得稅費用的部分。

總結，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利上升40.5%，達港幣983.9百萬元(二零二零年：港幣700.0百萬元)。



保養維修工程服務

管理層討論及分析(續)



專業訓練的保安人員



分部資料

物業管理服務

透過持續改善服務質素及提升客戶滿意度，有助鞏固我們主航道上作為知名中高端物業管理服務供應商的 brand 知名度，同時，透過擁有多元化及一站式的業務能力，並提供全程物業服務方案予發展中物業，我們可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。於二零二一年，憑藉集團的 brand 價值及規模優勢，我們積極主動進行市場拓展，部分以股權投資方式進行，並透過豐富市場業態獲得更多來自第三方的項目以擴大經營規模。管理的總建築面積增加至260.0百萬平方米，較去年增加38.9%（二零二零年：187.1百萬平方米（重新表述））。於年末，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至27.6%（二零二零年：12.6%（重新表述））。

下表載列於年末時本集團按項目來源的在管面積明細：

	於二零二一年十二月三十一日		於二零二零年十二月三十一日 (重新表述)	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
項目來源：				
中建及中國海外集團	188.4	72.4%	163.5	87.4%
獨立第三方	71.6	27.6%	23.6	12.6%
加總	260.0	100.0%	187.1	100.0%

## 管理層討論及分析(續)



商業品牌「海納萬商」乃是國際建築業所有者及管理者協會(BOMA)國際認證機構白金會員

## 分部資料(續)

### 物業管理服務(續)

我們推動客戶資源縱向及橫向挖掘，穩固已有客戶資源，並積極挖掘新型客戶資源，我們得以拓展實現非居業態的全新突破，涵蓋商業綜合體、寫字樓、購物中心、產業園區、航空、高鐵、醫院、學校、政府物業、公園、口岸、道路橋樑、公交場站及其他公共設施，於年末，非住宅在管面積佔比上升至 22.8% (二零二零年：10.8%)。

下表載列於年末時本集團按項目類型的在管面積明細：

項目類型：	於二零二一年十二月三十一日		於二零二零年十二月三十一日 (重新表述)	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
住宅項目	200.7	77.2%	166.8	89.2%
非住宅項目	59.3	22.8%	20.3	10.8%
— 商業及寫字樓	12.6	4.9%	10.1	5.4%
— 公共及其他物業	46.7	17.9%	10.2	5.4%
加總	260.0	100.0%	187.1	100.0%

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之70.0%（二零二零年：74.2%），較去年增加36.1%至港幣6,610.9百萬元（二零二零年：港幣4,857.4百萬元）。物業管理服務收益上升主要來自於我們於包幹制合同中在管面積的上升，以及人民幣兌港元於年內平均升值的影響。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之95.4%及4.6%（二零二零年：分別佔94.2%及5.8%）。

下表載列於年內本集團物業管理服務分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度				變化	
	二零二一年		二零二零年			
	分部收益		分部收益			
	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	<b>6,306,857</b>	<b>95.4%</b>	4,574,777	94.2%	<b>1,732,080</b>	<b>37.9%</b>
— 酬金制	<b>304,001</b>	<b>4.6%</b>	282,588	5.8%	<b>21,413</b>	<b>7.6%</b>
<b>加總</b>	<b>6,610,858</b>	<b>100.0%</b>	4,857,365	100.0%	<b>1,753,493</b>	<b>36.1%</b>



保持小區綠化整齊



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業管理服務(續)

於二零二一年十二月三十一日，包乾制和酬金制管理的建築面積比率為72.4%對27.6%（二零二零年：62.0%對38.0%）。

下表載列於年末時本集團按合約制的在管面積明細：

	於二零二一年十二月三十一日		於二零二零年十二月三十一日 (重新表述)	
	在管面積		在管面積	
	百萬平方米	百分比	百萬平方米	百分比
合約制：				
包幹制的物業管理合同	188.4	72.4%	116.0	62.0%
酬金制的物業管理合同	71.6	27.6%	71.1	38.0%
加總	260.0	100.0%	187.1	100.0%



持續提升客戶服務質量

## 管理層討論及分析(續)

## 分部資料(續)

## 物業管理服務(續)

年內，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的毛利率分別為10.8%及100.0%(二零二零年：分別為10.9%及100.0%)。綜合而言，加權平均物業管理服務分部毛利率下跌至14.9%(二零二零年：16.1%)，主要由於物業管理版塊進行市場擴張時以較高比例的包幹制合約為主。因此，隨著分部收入的持續上升，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部毛利比去年上升26.1%，達港幣983.6百萬元(二零二零年：港幣780.1百萬元)。

下表載列於年內本集團物業管理服務毛利及毛利率的明細：

	截至十二月三十一日止年度				毛利變化	
	二零二一年		二零二零年			
	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	毛利 港幣千元	毛利率 百分比	港幣千元	百分比
<b>物業管理服務：</b>						
— 包幹制	<b>679,605</b>	<b>10.8%</b>	497,471	10.9%	<b>182,134</b>	<b>36.6%</b>
— 酬金制	<b>304,001</b>	<b>100.0%</b>	282,588	100.0%	<b>21,413</b>	<b>7.6%</b>
<b>加總</b>	<b>983,606</b>	<b>14.9%</b>	780,059	16.1%	<b>203,547</b>	<b>26.1%</b>

經扣除分部行政費用和貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值及計及其他收益後，本年物業管理服務分部利潤上升31.5%至港幣882.4百萬元(二零二零年：港幣670.9百萬元)。分部業績的提升由於(i)現金及銀行結餘增加及有效的庫務資金管理導致利息收入增加，部分沖銷針對肺炎疫情的無條件政府補助的減少；及(ii)我們加強了對應收款及代墊款的管控及追討而貿易應收款、應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值減少，以及相較去年經濟環境的改善下，亦沖回部分減值成本。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 非住戶增值服務

非住戶增值服務子分部服務涵蓋為物業發展商及其他物業管理公司提供的工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，非住戶子分部收益佔總收益的18.9%（二零二零年：17.9%），並增加52.7%至港幣1,789.4百萬元（二零二零年：港幣1,171.6百萬元），主要由於：(i)為打造智慧社區滿足住戶的智慧園區體驗，與海物聯拓展了智慧化建設及技術支援專項工程業務；(ii)向物業發展商提供的交付前服務（如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務）及查驗服務的業務量拓展；及(iii)顧問服務收益的增長。

下表載列於年內本集團非住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二一年	二零二零年		
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
<b>非住戶增值服務：</b>				
工程服務	643,011	383,948	259,063	67.5%
交付前服務	873,252	594,802	278,450	46.8%
銷項查驗服務	167,580	98,701	68,879	69.8%
顧問諮詢服務	105,560	94,166	11,394	12.1%
<b>加總</b>	<b>1,789,403</b>	<b>1,171,617</b>	<b>617,786</b>	<b>52.7%</b>



專業前線團隊提供高品質服務

## 管理層討論及分析(續)



居家生活服務為住戶辦理日常購物

## 分部資料(續)

## 非住戶增值服務(續)

盈利方面，非住戶增值服務子分部毛利率減少至17.9%（二零二零年：20.1%），由於較大擴展服務多元化及產品範圍以滿足客戶需求所致。整體而言，在收益上升帶動下，子分部毛利依然上升36.4%至港幣320.8百萬元（二零二零年：港幣235.1百萬元）。

因此，年內非住戶增值服務之子分部利潤，於扣除子分部費用後，包括針對智能化軟體平台及硬件銷售人員的投入而產生較高之銷售費用，較去年稍為上升10.7%，至港幣196.5百萬元（二零二零年：港幣177.5百萬元）。

## 住戶增值服務

住戶增值服務子分部服務涵蓋(i)社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)；(ii)居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求，包括房屋生態、家居家裝、新零售、到家服務、旅遊休閒、教育培訓、健康養老、汽車服務、平台服務、商業寫字樓服務等)；及(iii)商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。客戶對我們傳統物業管理服務的認可，加上我們的線上線下平台服務把我們的產品供應及營銷渠道變得更多元化，有利於滿足物業住戶各方面的生活需求，亦確保了客戶的生活品質及滿意度。

## 管理層討論及分析(續)



有溫度的物管服務

### 分部資料(續)

#### 住戶增值服務(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，住戶子分部收益佔總收益的8.6%（二零二零年：7.6%），其增加63.3%至港幣811.0百萬元（二零二零年：港幣496.6百萬元），隨著去年疫情大致受控，經營情況陸續改善並全面開展。業務重拾升軌，增長回復勢頭，社區資產經營、居家生活服務及商業服務運營業務拓展迅速令收益有所增長。

下表載列於年內本集團住戶增值服務子分部收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二一年	二零二零年		
	子分部收益 港幣千元	子分部收益 港幣千元	港幣千元	百分比
<b>住戶增值服務：</b>				
社區資產經營服務及商業服務運營	<b>439,949</b>	324,816	<b>115,133</b>	<b>35.4%</b>
居家生活服務	<b>371,071</b>	171,731	<b>199,340</b>	<b>1.2x</b>
<b>加總</b>	<b>811,020</b>	496,547	<b>314,473</b>	<b>63.3%</b>

## 管理層討論及分析(續)

## 分部資料(續)

## 住戶增值服務(續)

住戶增值服務子分部毛利率微跌至33.3%(二零二零年:35.2%)，主要由於銷售組合的變化，毛利率較低的日常用品、食品及社區團購業務量有所增加，同時投入建立子品牌並擴充人手以積極開拓外部增量市場所致。儘管如此，在收益上升帶動下，本年住戶增值服務子分部毛利增加54.6%至港幣270.4百萬元(二零二零年:港幣174.9百萬元)。

於扣除子分部費用後，住戶增值服務之子分部利潤較去年上升56.7%，至港幣257.9百萬元(二零二零年:港幣164.5百萬元)。

## 停車位買賣業務

我們透過取得不受限制的權利以及控制及協調本集團管理物業的停車位銷售的能力，本集團可為有關物業的住戶帶來更多便利及創造更高價值，從而加強本集團於該等物業內設施的整體管理。這亦令本集團可發揮其現有充足的現金水平優勢及提升股東價值。



夜更巡邏安全放心



## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 停車位買賣業務(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，通過我們的激勵制度增強銷售動力，停車位買賣業務分部收益較去年飆升10.9倍至港幣230.8百萬元(二零二零年：港幣19.3百萬元)。年內共出售停車位2,067個(二零二零年：164個)，令本年分部利潤大幅增加至港幣64.9百萬元(二零二零年：港幣5.1百萬元)。

下表載列於年內本集團停車位買賣業務分部收益及出售的停車位數量的明細：

	截至十二月三十一日止年度		變化	
	二零二一年	二零二零年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	百分比
停車位買賣業務分部收益	230,754	19,348	211,406	10.9x

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	個	個
出售的停車位數量	2,067	164

### 流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適和充足的現金及銀行結餘水平。於二零二一年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣2,516.9百萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣1,783.7百萬元)。

於二零二一年十二月三十一日，現金及銀行結餘較去年底上升15.6%至港幣4,283.4百萬元(二零二零年：港幣3,705.7百萬元)，其中人民幣分別佔96.8%，而港幣／澳門幣則佔3.2%。

### 資本開支

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，資本開支(主要為新添／支付之投資物業、裝修、車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備、租賃使用權資產(包括資本化租賃承擔)及軟件系統)為港幣191.7百萬元。

### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 管理層討論及分析(續)

## 主要風險管理策略

## 1. 經營效益

我們的合理經營成本及集團策略執行的監督之任何變化可能對我們的利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是我們提高經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。我們已經並將繼續在業務過程中貫徹實施自動化措施，並且在日常運作中加強標準化管理。例如，我們已經採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統，以達致經營效益及提升我們在物業管理行業的整體競爭力。

## 2. 客戶及供應商關係管理

我們的客戶包括中高端住宅社區、商用物業、政府物業及產業園區內的業主、租戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。

客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於(除其他事項外)(i)穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度、(ii)建立及維持我們的內部質量標準及社區安全管理系統、(iii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。



節日社區聚會



小區同樂活動

## 管理層討論及分析(續)

### 主要風險管理策略(續)

#### 2. 客戶及供應商關係管理(續)

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。為了確保成本效益及提供標準化和高質素的服務給我們的客戶，以提升客戶滿意度，我們的業務策略包括與高質素供應商和分包商保持緊密的業務聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性，同時通過批量採購或規模經濟來控制成本。我們的競爭優勢依賴透過提高服務質量和可靠性，使我們有能力從眾多競爭對手中脫穎而出。

#### 3. 匯率波動風險的監控

由於本集團之中國物業管理業務主要採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值及財務業績。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務及營運，由於人民幣貶值，而出現任何重大不利影響。

本集團一方面將緊密監察人民幣匯率的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策以減少明顯的匯率風險，並在適當時候進行有關對沖安排。

### 遵守相關法律及法規

我們的業務已於各重大方面遵守相關法律及法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本集團的法律及法規，致使會對我們的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。

### 可持續發展方針及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的環境、社會及管治事宜採取高標準，其中某些標準已獲美國綠色建築協會「領先能源與環境設計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃。本年度，我們於可持續發展各範疇均進行了不同工作，包括：

- 制訂了氣候相關財務披露小組（「TCFD」）建議披露工作的應對方案，根據TCFD建議，制定氣候相關財務風險及機遇應對方案工作，分析氣候變化對本集團構成的影響。此外，中海物業亦成為了TCFD的支持者；

## 管理層討論及分析(續)

### 可持續發展方針及表現(續)

- 每年為員工制定年度關愛計劃，持續提升員工滿意度和幸福感，增加員工歸屬感和凝聚力。本年度，我們以「幸福 N次方」作為中海物業員工關愛工作的主旨，旨在突顯員工幸福是企業履行社會責任的願景；及
- 自疫情以來，各單位不繼完善其防控措施，降低疾病傳播風險。中海物業根據國家防疫要求結合自身實際不斷強化防疫制度保障體系，於本年度逐步形成了1+X防疫制度保障體系。

更多關於我們的可持續發展表現，可參閱中海物業網頁中的「可持續發展」專頁。

### 資本承擔及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資本承擔為港幣11.1百萬元，主要與合營公司之股本資本投資及購置設備及軟件相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為港幣248.8百萬元。

除上文所披露外，於二零二一年十二月三十一日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

### 報告期後重大事項

於截至二零二一年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

### 僱員

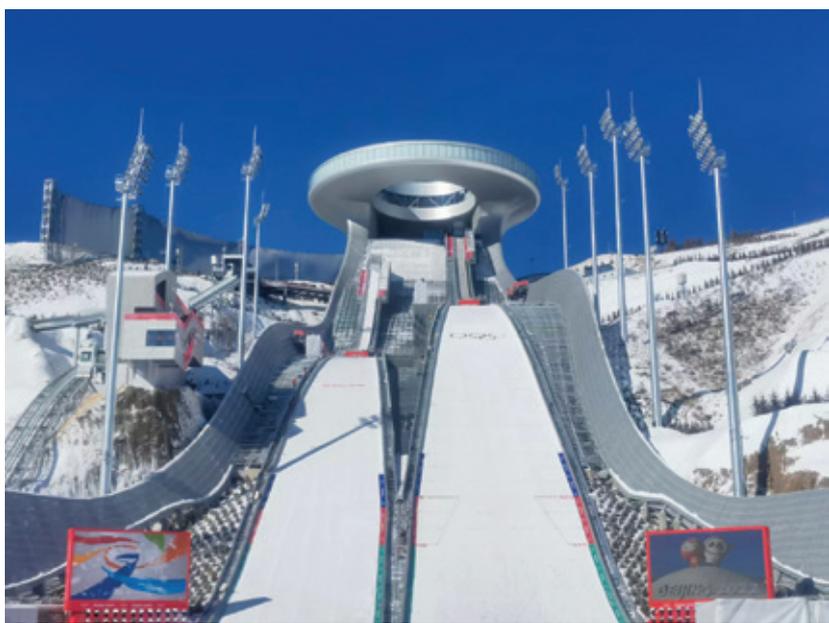
於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用約52,220名員工(於二零二零年十二月三十一日：45,398名)。

僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零二一年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣4,625.0百萬元(二零二零年：約港幣3,232.3百萬元)，其中，分別確認於直接經營成本及銷售及行政費用為港幣4,314.2百萬元(二零二零年：港幣2,993.8百萬元)及港幣310.8百萬元(二零二零年：港幣238.5百萬元)。

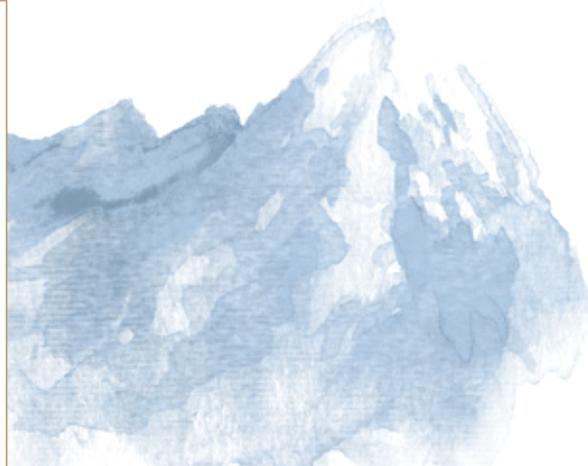
我們的全方位培訓課程為員工提供課室及在線培訓，提高彼等的技術及服務知識，以及關於行業品質標準及工作場所安全標準的知識。

科技助力智慧冬奧 —

# 興海物聯



國家跳台滑雪中心「雪如意」



看台消防中央控制室

15:57 | 2022-01-23  
星期日 多云 -4°C  
张家口市·国家跳台滑雪中心

今日米哈  
今日米哈  
今日米哈

看台消防中央控制室



2022年張家口奧運村



興海物聯團隊



### 科技助力智慧冬奧 — 興海物聯(續)



憑借多年智慧園區建設經驗沉淀，興海物聯智慧場館解決方案突出賽時保障賽後運營能力，還有國企背景的總集能力，與生態夥伴贏得2022冬奧會張家口賽區「三場一村」智慧場館合約。

「三場一村」的三場指國家跳台滑雪中心、國家越野滑雪中心、國家冬季兩項中心三個競賽場館；一村是張家口冬奧村及冬殘奧村，是本屆冬奧會的主要場館之一。興海物聯承接了張家口賽區「三場一村」智慧化工程建設和運營，並參與了國家重點研發計劃「科技冬奧」重點項目——《雪上場館智慧呈現與先進顯示技術研發和應用示範》課題研究。



北京電視台科教頻道11分鐘專題報道

冬奧期內，22名骨幹團隊，全力保障奧運場館的智慧運營。興海物聯通過物聯網、大數據、人工智能等技術，設計的一整套公共安全系統，涵蓋視頻監控、安檢系統、報警系統等功能，為安全冬奧「幕後護航」。為實現綠色低碳冬奧會的目標，設計了一套建築能效監管系統，融合了即時資料採集、物聯網通訊、資料特徵提取等多種高端科技，借助該系統，冬奧場館的每一度水電都有「綠色身份證」。為世界呈現一場智慧、綠色、安全的冬奧盛會。為冬奧帶來綠色、安全、智慧的場館解決方案。



張家口市冬奧會城市運行和環境建設管理指揮部對興海物聯之感謝信



張家口奧體建設公司向興海物聯16名運營維護保障人員的貢獻表示感謝

### 科技助力智慧冬奧 — 興海物聯(續)

興海物聯是一家提供智慧建築整體解決方案的物聯網公司，在物聯網、智慧社區、智慧園區領域，儲備大量關鍵專利技術，是首批榮獲中國建築科技創新平台之認定的科創公司。

該科創平台基於「中建136工程」戰略背景，以建築智慧物聯網平台為核心，構建建築物聯感知體系，研發物聯「平台+連接」的關鍵技術，實現建築智慧空間的產業化發展，填補新基建智慧空間標準和配套建築物聯網技術應用等相關領域的技術空白，搭建中建集團在物聯技術領域的全產業鏈科技體系，為建造、開發、運營、運維、節能等多個產業領域科技賦能。

興海物聯智慧園區全鏈服務業務遍佈70多個一二線城市。服務客戶超過300萬人，合作項目達2,000餘個。基於全鏈服務能力，已佈局製造園區、商業綜合體、場館會展、住宅、產業園區、學校、養老、文旅、養殖等多個業態，成功承接國家級2022北京冬奧會智慧場館建設項目、全國首個零碳園區鹽城電力智慧園區、深圳國際會展交流中心、上海八萬人體育場、上海百聯奧特萊斯智慧廣場、杭州春風動力未來工廠、杭州如魚得水智慧製造園區、長沙水羊股份全球面膜智慧生產基地、雲南俊發螺螄灣商貿城、上海金茂K12智慧校園、深圳地鐵置業大廈、全國首個5G社區上海臻如府等標桿智慧園區項目。



興海物聯榮獲首批中國建築科技創新平台認定



**2019**  
場館  
香港故宮博物館  
項目



**2020**  
教育  
上海金茂K12智慧  
校園項目



**2020**  
場館  
2022北京冬奧會  
張家口賽區  
智慧場館



**2021**  
產業園區  
鹽城電力零碳  
智慧園區



**2021**  
製造園區  
長沙水羊股份全球  
面膜智能生產基地



### 科技助力智慧冬奧 — 興海物聯(續)

興海物聯以研發建築物聯網平台技術為核心，在深圳、長沙設立了兩大研發中心，科技創新成果已服務國內外地產行業、雄安新區等1,000餘個項目的物聯網建設，物聯設備數目超過500萬台，覆蓋百餘個城市和地區。

興海物聯作為中海物業的科技創新重要平台，積極推進業態的人工智能應用。於存量市場積極參與節能減排和環境工程，於增量市場積極拓展商業綜合體、製造園區、場館會展等眾多新業態。

園區管理



將安防系統、能耗系統等智慧系統皆統一接入，統一管理，構建一個可以即時動態監控的智慧場館，打造真正的「智慧冬奧園區」

網路安全



採用內網、外網物理隔離，「雙管齊下」，提供專業的網路安全保護，有效緩解網路風險

安防保障



全天候AI自動監測，通過後台管理平台統一管控，打造全方位、立體式、無感化的安防保障

低碳環保



打造建築能效監管系統，每一度水電都有「綠色身份證」

未來，興海物聯持續深耕建築物聯網平台科技研發，加大科技研發投入，加強知識成果轉化和智慧財產權保護力度，持續定義行業標準，助力打造中建集團物聯技術領域的全產業鏈科技體系，引領行業趨勢。

# 企業管治

報告





# 企業管治報告

## 企業管治常規

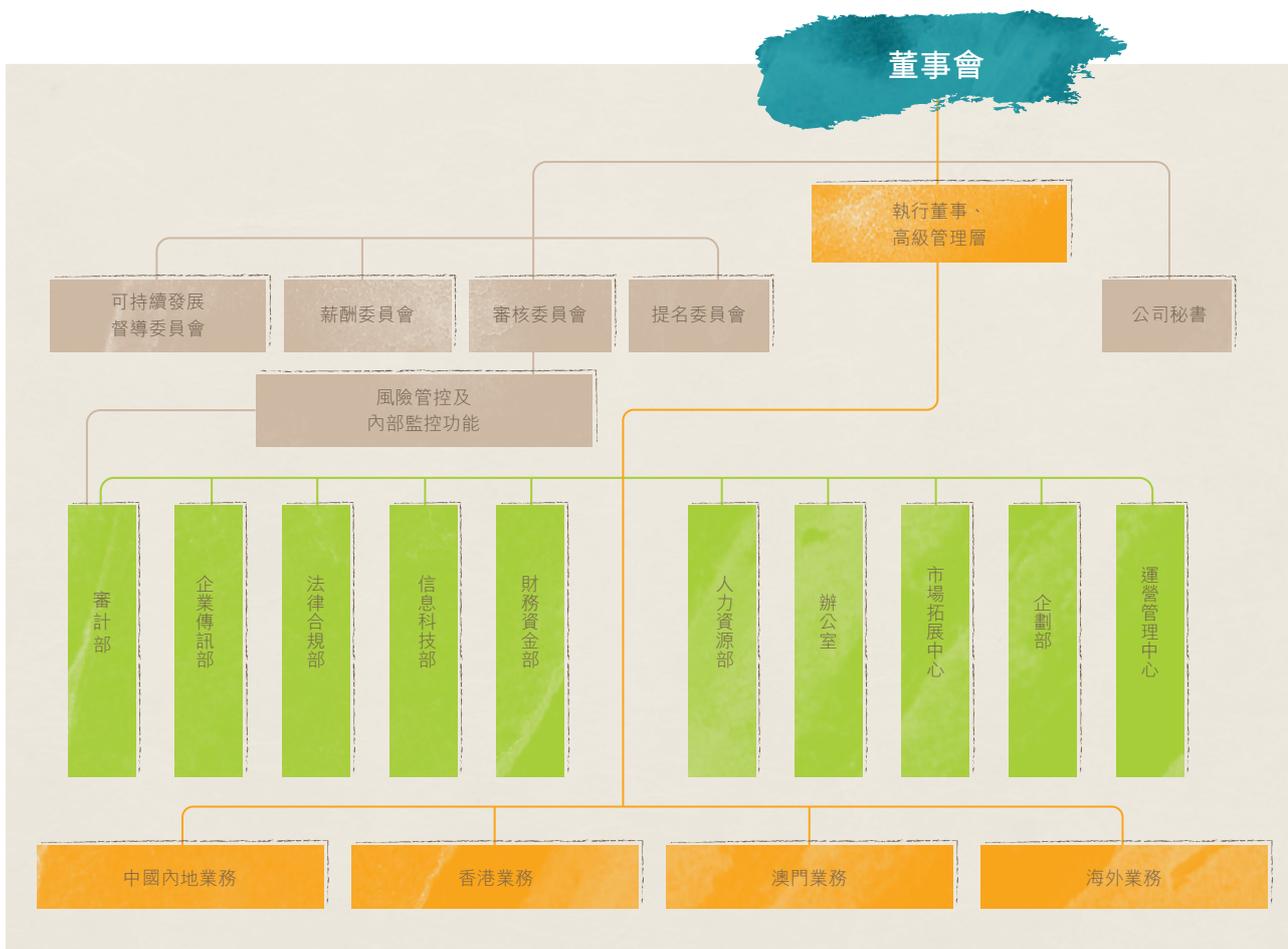
中海物業集團有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)深知良好的企業管治帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此, 董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規, 一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度, 本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)的全部守則條文。

## 企業管治架構

董事會已建立清晰的管治架構, 在四個董事會委員會(分別為審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及可持續發展督導委員會)的支持下, 董事會履行本集團的核心企業管治職能。



企業管治報告(續)

A. 董事會

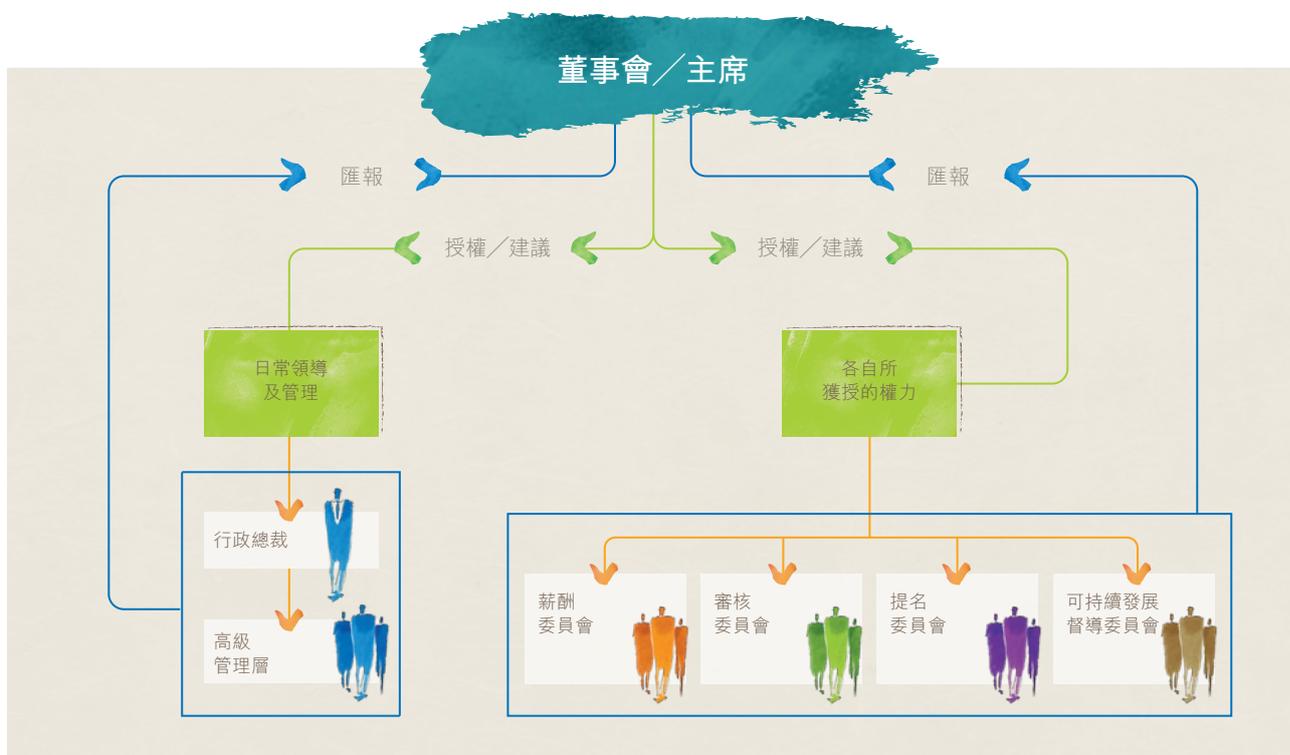
A1. 董事會的角色及權力轉授

董事會的主要角色為最大限度地提升長期股東價值。董事會肩負著有效而有責任心地領導及監控本集團的責任，並負責指導及監督本集團的事務朝著本集團的策略性目標發展。為提升效率，董事會已將本集團日常領導及管理的權力轉授予行政總裁。

在行政總裁的監督下，本集團高級管理層負責管理及行政職能以及本集團的日常營運。董事會已就於代表本公司作出決定前須由董事會批准的事宜向高級管理層作出清晰指示。董事會授予管理層權力以決定的事項包括實施由董事會決定的策略及指示、本集團業務營運及遵守適用法例及規列的情況。

董事會亦保留其對本公司所有重大事宜的決策權，包括批准及監控所有企業管治及政策事宜、整體策略及預算、內部控制與風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突的重大交易)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

為讓董事履行職責及在掌握有關資料的情況下作出決定，董事會可在任何時間查閱本公司的資料。董事會獲提供每月營運資料，其中包括本公司之最新表現及資料及董事會可向高級管理人員獨立索取資料。



## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A2. 董事會的組成

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會的組成如下：

##### 執行董事：

張貴清先生	(主席)
楊鷗博士	(行政總裁)
龐金營先生	(副總裁)
甘沃輝先生	(財務總監)

##### 非執行董事：

馬福軍先生	(於二零二一年八月二十三日獲委任)
郭磊先生	(於二零二一年八月二十三日獲委任)

##### 獨立非執行董事：

容永祺先生
蘇錦樑先生
林雲峯先生

董事的履歷資料載於本年報「董事及高級管理層」一節及本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。本公司亦已在本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內設存最新的董事名單，並列明其角色和職能。

所有執行董事均為全職，而所有非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任均為三年任期。董事已於其履歷資料中披露彼等在上市公司或組織中任職的數目及性質以及其他重大承擔。本公司亦已提醒彼等，倘該等資料發生任何變動，應及時知會本公司。董事會於年報及中期報告內已匯報有關變動。董事亦於每年向本公司提供顯示彼等擔任重大職務所涉及的時間。董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

董事會已符合上市規則第3.10及3.10(A)條有關擁有至少三名獨立非執行董事(代表董事會至少三分之一的席位)以及其中一人擁有適當會計及相關財務管理專長的規定。

## 企業管治報告(續)

## A. 董事會(續)

## A3. 主席及行政總裁

本公司支持主席與行政總裁的責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。

張貴清先生，作為本公司之主席兼執行董事，負責領導董事會及為本集團提供重大發展策略意見及確保公司制定良好的企業管治常規。彼亦負責提倡公開的文化、鼓勵董事表達出彼等關注的事宜，以及確保採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事會。

楊鷗博士，作為本公司之執行董事兼行政總裁，負責領導公司高級管理層及負責本集團的整體策略方向、訂立業務目標、日常管理、業務營運及發展。

主席與行政總裁有着密切的工作關係。行政總裁可向主席提出諮詢，主席作出指導及督導；而行政總裁將不時向主席匯報工作進展及績效。

## A4. 委任、重選及罷免董事

本公司的經修訂及經重述組織章程細則(「組織章程細則」)及提名政策(「提名政策」)已載明有關委任、重選及罷免董事的程序及步驟。根據提名政策，提名委員會適當的於人力市場及本集團體內物色及評估候選人，且根據提名政策中規定的標準和資格進行評估及／或考慮，並向董事會及／或股東推薦其意見以供考慮和決定。董事會的目標亦為提升董事間專業方面的多樣性，以實現董事會多元化。

董事均已與本公司訂立服務協議(執行董事)或聘用書(非執行董事)以明確彼等之職務條款及職責。唯所有董事須按照組織章程細則之條文輪值退任及於股東週年大會上膺選連任。董事委任、重選及退任的程序已於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))上登載。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A4. 委任、重選及罷免董事(續)

根據組織章程細則第83(3)條，於二零二一年八月二十三日獲董事會委任加入現有董事會的馬福軍先生及郭磊先生的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，即將於二零二二年六月二十一日舉行的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)，彼等均合資格且願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時不少於三分之一董事須於股東週年大會上輪值告退。據此，楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生將於二零二二年股東週年大會上輪值退任，及彼等均合資格且願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

#### A5. 董事會成員多元化

董事會一直維持著對本集團的業務及目標以及行使獨立判斷而言乃屬適當的必要技能及經驗平衡。獨立非執行董事為董事會帶來不同的業務及財務專長、經驗及獨立判斷，彼等受邀於本公司董事會委員會任職。獨立非執行董事透過出席董事會會議以及率先管理涉及潛在利益衝突的事宜及／或於董事會委員會任職，一直對本公司的有效方針作出貢獻，並提供充分的制衡以保障本集團及股東的利益。

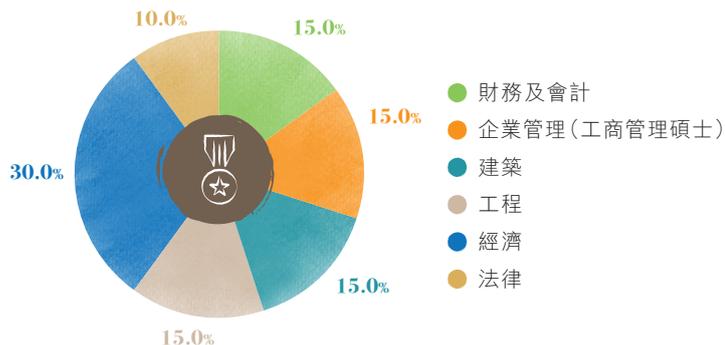
此外，本公司亦深明及深信董事會成員多元化有利提升其效率及提高其表現的質素。自二零一五年十月起，董事會已採納《董事會成員多元化政策》，該文件於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))可供查閱。根據該政策，所有董事會委任將按候選人的長處而定，而甄選候選人時將按一系列多元化因素為基準，包括但不限於教育背景、專業經驗及知識。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。於本年報日期，董事會由九名董事組成，其中三人為獨立非執行董事，有助於決策過程中作出批判檢討及提供獨立意見。董事會組成的多元化範疇載列如下：

企業管治報告(續)

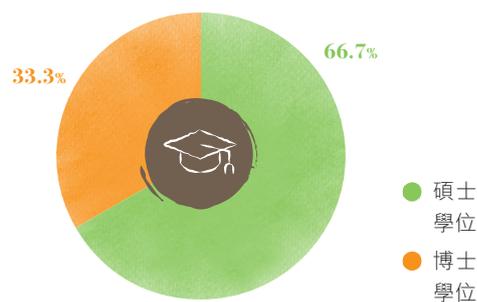
A. 董事會(續)

A5. 董事會成員多元化(續)

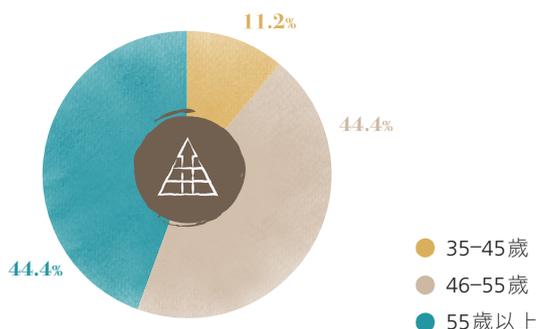
專業經驗及知識\*：



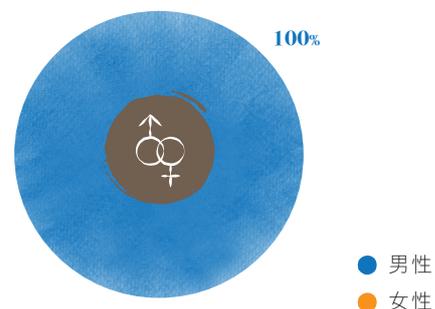
教育背景(最高)：



年齡：



性別：



\* 若干董事擁有多種專業經驗及知識

基於上述者，提名委員會認為，就本公司目前需求而言，現有董事會成員的多元化乃屬充足。提名委員會將定期檢討有關政策，以確保該政策持續有效，並在有需要時就政策的任何修訂向董事會提出建議。

A6. 獨立性確認

本公司確認其已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出有關其獨立性的年度確認，而本公司依然認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A7. 董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，本公司已自董事收到以下記載截至二零二一年十二月三十一日止年度彼等所接受的培訓類別的記錄。

董事	培訓類別 (見備註)
張貴清先生	A, B
楊鷗博士	A, B
龐金營先生	A, B
甘沃輝先生	A, B
馬福軍先生(於二零二一年八月二十三日獲委任)	A, B, C
郭磊先生(於二零二一年八月二十三日獲委任)	A, B, C
容永祺先生	A, B
蘇錦樑先生	A, B
林雲峯先生	A, B

備註：

- A: 出席與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的研討會或培訓。
- B: 閱讀與董事的專業知識及技能有關並有助履行其作為董事的職責的材料。
- C: 收取入職指引，包括董事職責指南、本公司簡介及組織架構圖以及公司規章及政策，例如董事於交易本公司證券方面的內幕消息政策及標準守則。

## 企業管治報告(續)

## A. 董事會(續)

## A8. 董事會會議

年內，董事會舉行了四次常規會議，以審閱及批准(其中包括)本集團的財務及經營業績、外部核數師報告及內部審計部門報告。年內另舉行兩次額外董事會會議，以考慮及批准特別事宜及交易。

本公司會於每次常規董事會會議舉行前發出至少14天的正式通知及於特別董事會會議舉行前發出合理的通知。議程連同董事會會議文件會於各常規會議前至少3日發送予全體董事。董事可對董事會會議議程草案作出評議以納入彼等欲討論的事項。

全體董事均可及時獲取本公司的一切相關資料以及公司秘書及高級職員的意見及服務，以確保遵守董事會程序以及所有適用的法例及規例規定。任何董事均可於適當情況下，在向董事會提出合理請求後尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。若董事會會議議事內容涉及大股東或董事的利益衝突，而董事會認為該等為重大利益衝突，有關事項將以實質及／或虛擬方式舉行董事會會議(而非書面決議)方式處理。董事會會確保有足夠的獨立董事參與討論及表決相關決議案。

公司秘書負責撰寫董事會會議記錄。董事可對於合理時段內送交予董事的董事會會議記錄草稿作出評議。有關會議記錄載有董事達至的決定、提出的任何關注及所表達的反對意見。所有會議記錄均可供任何董事公開查閱。

二零二一年董事會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

## A9. 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於二零二一年內已遵守標準守則項下關於證券交易之所需標準。

若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事會(續)

#### A10. 企業管治職能

董事會負責執行守則條文第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職能(包括落實本公司的企業管治政策)及監督管理層工作及檢討本公司表現。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會已檢討董事的培訓及持續專業發展情況及標準守則的合規情況，以及在本年報中本公司對企業管治守則及披露事宜的遵守情況。

#### A11. 董事及高級管理人員責任保險

本公司已安排合適的保險，就因本公司企業活動而針對董事及高級管理層之法律行動保障彼等之責任。該保險將每年檢討及續保。

### B. 董事會委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關薪酬委員會、審核委員會及提名委員會之書面職權範圍刊載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。所有董事會委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

#### B1. 薪酬委員會

薪酬委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為蘇錦樑先生。

## 企業管治報告(續)

## B. 董事會委員會(續)

## B1. 薪酬委員會(續)

薪酬委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 就本集團全體董事與高級管理層的薪酬政策及架構以及就設定正規且具透明度的程序制訂薪酬政策向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議；及
- (i)釐定授權責任；或(ii)向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括但不限於基本薪金、非金錢利益、退休金權利及賠償金額，包括喪失或終止職務或委任的任何賠償。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開兩次會議，並已進行以下主要工作：

- 檢討了全體董事及高級管理層的建議薪酬待遇(包括花紅及福利)，並向董事會建議批准該建議；
- 檢討了獨立非執行董事的建議董事袍金，並向董事會建議批准該建議；及
- 檢討了新任非執行董事的建議董事袍金，並向董事會建議批准該建議。

二零二一年薪酬委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

## 企業管治報告(續)

### B. 董事會委員會(續)

#### B1. 薪酬委員會(續)

本公司董事及高級管理層的薪酬，乃經參考本集團的薪酬政策及根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體業績、當時的經濟環境及市場趨勢釐定。

本公司各董事及高級管理層於截至二零二一年十二月三十一日止年度的薪酬詳情分別披露於本年報財務報表附註9及附註37(d)。

#### B2. 審核委員會

審核委員會由本公司合共三名獨立非執行董事，分別為容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生組成。委員會主席為容永祺先生，彼擁有上市規則第3.10(2)條所規定的適當會計及財務管理專長。

審核委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 就外部核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 審閱本集團的財務資料及報告；
- 監管本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統；
- 在提交董事會批准前審閱本集團的中期及全年業績；及
- 審閱財務申報及內部控制事宜，且可就此不受限制地與本公司的外部及內部核數師接觸。

## 企業管治報告(續)

## B. 董事會委員會(續)

## B2. 審核委員會(續)

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會共召開四次會議，並已進行以下主要工作：

- 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務報表、業績公佈、主席報告書及業務回顧以及截至二零二一年三月三十一日止期間及截至二零二一年九月三十日止期間的季度財務資料；
- 檢討並批准截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- 檢討本集團與中國建築集團有限公司(「中建集團」)及中國建築股份有限公司(「中建股份」)所訂立的不競爭契據的年度合規情況；
- 檢討及討論內部審計部門的內部審計及風險管理報告、本集團所實施的風險管理、內部控制系統及內部審計的進展及成效；
- 檢討本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的持續關連交易及相關事宜；及
- 檢討並批准外部核數師(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度的非審計服務費用；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務費用；

二零二一年審核委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

## 企業管治報告(續)

### B. 董事會委員會(續)

#### B2. 審核委員會(續)

審核委員會亦每年一次在管理層不在場的情況下會見外部核數師，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外部核數師想提出的其他事項。

中建集團和中建股份均已就其遵守不競爭契據的承諾向本公司確認。審核委員會已審閱了該等確認並知悉於截至二零二一年十二月三十一日止年度，中建集團及中建股份各自均已遵守不競爭契據。

#### B3. 提名委員會

提名委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為張貴清先生。

提名委員會的主要職責及責任包括但不限於：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及多元化(包括教育背景、技能、知識及專業與行業經驗)，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 物色合資格及適合擔任董事的人士，並挑選或向董事會建議獲提名有關人士出任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)的繼任計劃向董事會提出建議；及
- 檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效，並在有需要時就該政策的任何修訂向董事會提出建議。

## 企業管治報告(續)

**B. 董事會委員會(續)****B3. 提名委員會(續)**

於甄選本公司董事人選時，提名委員會可參考若干標準，如本公司的需求、人選的誠信、經驗、專長、技能、專業知識及彼將投入用於履行其職責及責任的時間及付出等。甄選程序可委聘外部招聘專業人士或內部推薦執行。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會共召開兩次會議，並於會議中進行以下主要工作：

- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；
- 建議董事會重選退任董事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 建議董事會委任馬福軍先生及郭磊先生為非執行董事。

二零二一年提名委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

**B4. 可持續發展督導委員會**

可持續發展督導委員會於二零二零年十月二十七日成立，合共五名成員，即董事會主席、行政總裁及三名獨立非執行董事，分別為張貴清先生、楊鷗博士、容永祺先生、蘇錦樑先生及林雲峯先生。委員會主席為林雲峯先生。

可持續發展督導委員會的主要職責及責任包括但不限於協助董事會定出可持續發展的優先考慮及目標及評估、審閱並向董事會建議批准年度有關可持續發展事宜的公開文件。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，可持續發展督導委員會共召開兩次會議，並於會議中審閱、討論及向董事會建議批准本集團二零二零年環境、社會及管治報告及相關政策。

二零二一年可持續發展督導委員會各成員出席會議之記錄載於本企業管治報告「董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄」一節內。

## 企業管治報告(續)

### C. 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零二一年舉行的董事會會議、董事會委員會會議及股東會議的記錄詳情載列如下：

董事	董事會會議	審核	薪酬	提名	可持續發展	股東週年
		委員會會議	委員會會議	委員會會議	督導委員會	會議
<b>執行董事</b>						
張貴清先生	6/6	不適用	2/2	2/2	2/2	1/1
楊鷗博士	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
龐金營先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
甘沃輝先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>						
馬福軍先生(於二零二一年 八月二十三日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
郭磊先生(於二零二一年 八月二十三日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>						
容永祺先生	6/6	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
蘇錦樑先生	6/6	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1
林雲峯先生	6/6	4/4	2/2	2/2	2/2	1/1

附註：該等出席記錄指實際出席記錄／有關董事有資格出席的會議數目。

此外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會主席張貴清先生曾在沒有執行董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議。

## 企業管治報告(續)

**D. 董事就有關綜合財務報表的財務申報的責任**

董事知悉其須負責編製本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

董事會負責提呈上市規則及其他監管規定所要求的均衡、清晰及易於理解評估的年度報告以及其他披露。管理層已向董事會提供必要的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

本公司概無面臨可能對持續經營業務的能力產生極大疑慮的重大不明朗事件或情況。

**E. 風險管理及內部監控**

董事會已知悉其以下責任：(a)評估及釐定其在達致本公司戰略目標的過程中願意承擔的風險的性質及程度；(b)確保建立及維持有效的風險管理及內部控制系統；及(c)負責在設計、執行及監控風險管理及內部控制系統方面的管理工作，而我們的管理層則負責設計、執行及監控風險管理及內部控制系統；且亦向董事會確認該等制度的有效性。

**風險管理以達成持續增長目標**

持續的業務增長有賴於本集團在知悉各項風險的情況下作出明智的決定。本集團的風險管理框架經過不斷提升，以穩健及完備的系統管理各階層之風險。

## 企業管治報告(續)

### E. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理責任

本集團採用有系統的風險管理方法建立具備明確職責及報告程序的風險管理架構，識別及減輕影響企業達成目標的風險，符合聯交所修訂有關風險管理守則要求。其中，為反映風險管理與內部監控二者結合最為有效，本集團知悉以下責任：

- 董事會負責評估及釐定本公司達成目標所願意承受的風險性質及程度，確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會監察管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。
- 審核委員會除了負責監察本公司的財務、內控及風險管理以外，亦同時負責監察經修訂有關風險管理守則的實施情況及不時檢討本公司的重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本公司應付自身業務轉變及外在環境轉變的能力。
- 管理層負責對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並應向董事會自行評價確認風險管理及內部監控系統是否有效。
- 審計部負責通過內審工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。

## 企業管治報告(續)

## E. 風險管理及內部監控(續)

## 風險管理及內部監控系統運行情況

本集團各層級風控組嚴格按照三道防線架構相應職責開展風險管控工作。作為第一道防線各級部門／各項目，針對可能發生或持續影響公司發展目標的風險因素進行識別評估，並及時更新完善內控制度或行動防範或應對相關風險。本集團通過制定各項應對措施，以期能夠在可控範圍內降低、減弱上述風險可能帶來的影響。主要如下：

1. 高度關注行業變化趨勢，充分發揮總部 — 平台／城市 — 項目三級管控平台的作用，激活一線活力，推動增量創造，實現多項目管理效益和規模擴張。運營管理中心推動實施第一階段「項目總經理合夥人制」經營模式，實行財務獨立核算、項目精準運營，實施專案總經理成本管控，精準提升項目整體運營水準，快速應對市場變化風險。
2. 在社區安全、項目管理風險防控方面，運營管理中心開展「2021-2022年度百日安全無事故」系列活動，以增強安全意識、落實安全制度、強化安全措施。活動由運營管理中心聯合財務資金部、市場拓展中心、資訊科技部共同開展，重點包括中秋、國慶、元旦、春節節前安全大檢查、設備冬修、消防應急演練、財務資金安全管理培訓等，同時制定下發《中海物業集團有限公司安全生產管理手冊》，建立健全安全生產管理體系，規範安全生產管理行為，落實本集團安全生產主體責任，推動安全生產關口前移，對重大安全隱患、較大安全隱患排查及治理作出明確規定，以達到有效防風險、除隱患、遏事故的目的。

## 企業管治報告(續)

### E. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

3. 在應對市場外拓風險方面，本集團嚴守有品質的拓展原則，新外拓專案嚴控事前立項，風控關口前移，保持市場競爭活力實施分級審批。在市場外拓內控措施制定方面，本集團堅持建立長效風險防範機制，截至2021年已建立市場拓展崗位標準、《關於與中小房企開展合作指引》、市拓業務指導書等制度規範，增強外拓業務風險防範能力，重點防範投標立項源頭風險，2021年8月印發《關於調整中海物業集團專業委員會議事規則及成員構成的通知》，該通知從市場拓展原則、工作標準、外拓專案立項審核審批協同許可權等全場景外拓工作流程單元給予明確。本集團亦組織開展市場拓展業務流程自查及總部專項抽查。經綜合評價，各單位外拓專案在立項、測算、評審環節以相應制度為依託，流程閉環，規範可控。
4. 在應對中海／中建系統內開發的新項目承接風險方面，本集團運營管理中心在內控制度建設方面，2021年已下發《關於規範新專案物業費定評價評審工作的通知》、《物業費分級定位及費用概算表》等制度及工具，將新承接項目定價評審、入伙方案評審、項目運營評審等管控貫穿項目運營全週期。後續，運營管理中心對項目經營效益進行全過程監測，定期輸出動態監控報告方式進行管控。
5. 為應對業務外包及採購風險，進一步規範本集團供應商管理行為，構建供應商入庫、合作、評價和分級管理體系，培育優質的供應商資源庫，提升核心競爭力，運營管理中心於2021年9月下發《中海物業集團有限公司供應商管理辦法(試行)》，該辦法進一步完善供應商管理制度，有效加強各級單位業務外包及採購風險管控。
6. 為進一步規範本集團所轄各級單位招標及採購行為，完善招標監督制約機制，有效應對業務外包及採購風險，運營管理中心於2021年9月下發《中海物業集團有限公司招標及採購管理辦法(2021年版)》，該辦法按公司組織架構和審批許可權調整，進一步保障公司利益和招投標活動當事人的合法權益。

## 企業管治報告(續)

## E. 風險管理及內部監控(續)

## 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

7. 財務資金部為進一步推動低效無效資產清理，降低本集團應收賬款規模，提高資產周轉率和運營品質，2021年8月已發《中海物業集團歷史清欠激勵管理辦法》，通過制度約束激勵，持續降低應收賬款壞賬風險。
8. 法律合規部為貫徹全面依法治企和合規經營，完善「事前預防、事中控制、事後救濟」的法律風險管理機制，規範重大經營活動法律審核工作，依據相關法律法規，本集團法律合規部於2021年11月下發《中海物業集團有限公司重大經營活動法律審核細則》，該細則對本集團重大經營活動中可能直接或間接建立某種或多種法律關係、形成法律上的權力和義務的重大經濟、商務行為或事件等相關法律審核流程及要點進行規範，進一步加強公司相關法律審核流程規範性。
9. 信息科技部為持續加強本集團信息化安全，建立健全網路安全保障和工作責任體系，防範和控制各類風險，2021年9月下發《中海物業集團有限公司網路與資訊安全管理辦法》，該辦法對信息資產台賬管理、信息資產訪問控制及授權等相關要求進行了更新完善，以確保信息系統安全、可靠、穩定運行，降低或杜絕人為或自然因素對信息系統的保密性、完整性和可用性帶來的安全威脅。
10. 審計部立足內部審計監督職責，為有效降低經營投資決策風險，健全本集團經營投資責任體系，強化各級單位經營投資主體責任意識，規範責任追究工作並結合物業實際，2021年6月下發《中海物業集團有限公司違規經營投資責任追究實施辦法》，進一步加強經營投資合規性監督力度。

作為第二道防線的各級風險管控工作組，按計劃定期組織各級風控組會議113場、強化風控意識宣貫，全年持續檢討風險管理架構18次，堅持對上半年已識別的重大或重要風險不斷研判，積極組織風險管控培訓53次，確保風險管理常態化。

## 企業管治報告(續)

### E. 風險管理及內部監控(續)

#### 風險管理及內部監控系統運行情況(續)

審計部作為風險管控第三道防線，履行獨立監控及評價職責並協助董事會及審核委員會持續監督本集團風險管理及內部監控系統，對風險管理及內部監控系統運行獨立評價，識別缺陷並提出適當的改進意見。審計部年初已制定2021年度內部審計計劃，以本集團評估的重大或重要風險作為導向，內部控制制度及措施作為主線，2021年實施完成9個項目如合肥公司、南京公司、上海公司、廣州公司、港澳公司、成都海納萬商等單位的任期經濟責任審計、內部控制合規性專項整改回頭看審計等獨立監控及評價活動，監控範圍包括但不限於財務、業務、運營、市場拓展合規性等各方面。其中，2021年對審計實施的318個項目中19個外拓專案全覆蓋開展內控合規性監督，項目立項承接審批程式符合相關制度規定，審計部通過持續的獨立的審計監督活動嚴格履行本集團風險管控第三道防線職責。

#### 年度確認

於本年度內，審計部至少每半年提交風險管理及內部監控報告至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，就本集團風險管理及內部監控系統是否有效進行年度檢討，且一致認為本公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的風險管理及內部監控系統充分及有效。本公司將持續強化風險管理框架完善和有效執行，以符合行內最佳實務。上述風險管理及內部監控系統旨在合理保證，而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會亦已採納《內幕消息披露政策》，旨在載列規管本集團內發放內幕消息的常規及程序。政策可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))查閱。

董事會亦確認本公司的風險管理及內部監控系統已有足夠會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、專業及有經驗的員工、以及員工所接受的培訓課程及有關預算足夠。

## 企業管治報告(續)

## F. 公司秘書

本公司之公司秘書為本公司之全職僱員，並由董事會委任。公司秘書向董事會匯報，並負責向董事會提供管治事宜方面之意見。根據上市規則第3.29條，公司秘書於截至二零二一年十二月三十一日止年度已參與不少於15個小時的相關專業培訓。

## G. 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的申報責任聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

就截至二零二一年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務(為提供有關本集團初步業績公告及持續關連交易之專業服務)而已付/應付本公司外部核數師安永會計師事務所的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	已付/應付費用 港幣千元
審計服務	
一 有關年度審計之審計費	3,110
非審計費用	240
總計	3,350

## H. 組織章程文件

為反映修訂適用法律及法規(包括開曼群島公司法及上市規則)造成的變動，並為本公司提供更大的靈活性以適應不斷變化的市場慣例及需求，於二零二一年六月三日，本公司股東於股東週年大會上通過特別決議案修訂本公司前組織章程細則及採納本公司組織章程細則為本公司的新組織章程細則以替代及本公司前組織章程細則。組織章程細則的最新版本可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))獲得。

## 企業管治報告(續)

### I. 與股東及投資者溝通

本集團深明透明而及時地披露公司資料的重要性，以便使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，與股東的有效溝通對增強投資者關係及加強投資者對本集團業務表現及策略的了解而言至關重要。

#### (a) 股東通訊政策

本公司已採納《股東通訊政策》，旨在提倡並維持與股東及投資界別的持續溝通，該政策已制訂股東向董事會提出查詢及關注的程序以及有關與股東及投資者溝通的其他政策。政策可於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))查閱。

#### (b) 公司網站

本公司於[www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)設有網站提供綜合及最新的本集團業務及項目、主要企業管治政策、公佈、財務報告、通函及公司資料(如董事會的組成、各董事會委員會及其職權範圍、董事及高級管理層之個人簡歷)的資訊。

#### (c) 股東大會

股東大會是董事會與股東及投資者展開當面對話的溝通平台，本公司鼓勵和歡迎股東於股東大會上提問。

年內，董事會主席、各審計、薪酬及提名委員會主席、其他董事會成員及外部核數師代表出席了各股東大會以解答股東及投資者於會上提出的問題。

#### (d) 查詢

股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求，註明收件人為投資者關係經理：

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：[copl.ir@cohl.com](mailto:copl.ir@cohl.com)

## 企業管治報告(續)

**J. 股東權利**

為保障股東的利益及權利，各重大事項須在股東大會上提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。本公司股東可按如下方式召開股東特別大會或於股東大會上提出建議：

**J1. 應股東要求召開股東特別大會**

董事會可於其認為適當的任何時候召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時間有權藉向本公司董事會或公司秘書提呈書面請求書，要求由董事會召開股東特別大會，以處理該請求書內指明的任何事務；及該大會應在請求書提呈日期後的兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該大會的程序，則該(該等)請求人可自行召開會議，在僅一個地點舉行現場會議，請求人因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司償還請求人。

**J2. 股東於股東大會提呈建議的程序**

根據開曼群島公司法或組織章程細則，並沒有任何條文可允許股東於股東大會上提出新決議案。股東如希望提出決議案可根據前段提及的程序要求本公司召開股東大會。

**J3. 股東向董事會作出查詢的程序**

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱組織章程細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司網站([www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

## 董事及高級管理層

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

### 執行董事

#### 張貴清先生

##### 主席兼執行董事

四十九歲，於二零二零年二月十一日獲委任為本公司之董事會主席、執行董事、授權代表、提名委員會主席及薪酬委員會成員，並於二零二零年十月二十七日獲委任為可持續發展督導委員會成員，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。張先生持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團有限公司（「中海集團」，本公司的控股股東）旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中海集團及中國海外發展有限公司（「中國海外發展」，本公司的同系附屬公司，股份代號：688，於聯交所主板上市）不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。張先生自二零二零年三月五日起亦獲委任為中海集團董事。彼於二零一四年十二月至二零二零年二月期間曾擔任中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」，本公司的聯營公司，股份代號：81，於聯交所主板上市）之執行董事兼行政總裁、授權代表及薪酬委員會成員。張先生擁有逾二十六年房地產開發及企業管理經驗。

#### 楊鵬博士

##### 執行董事兼行政總裁

四十四歲，於二零一八年三月二十二日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁及授權代表，並於二零二零年十月二十七日獲委任為可持續發展督導委員會成員，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。楊博士於二零零零年六月畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位（材料科學）。彼於二零零六年十二月取得中國重慶大學建築及土木工程碩士學位、於二零一一年六月取得新加坡國立大學工商管理碩士學位及於二零一五年九月取得香港理工大學管理學博士學位。楊博士於二零零一年十二月取得證券從業資格；於二零一一年六月取得材料科學及工程高級經濟師職稱；於二零一三年八月取得建築及土木工程高級工程師職稱；及於二零二零年九月取得工商管理專業正高級經濟師職稱。自二零一四年九月起楊博士為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師；自二零一四年十二月起及二零一五年五月起，楊博士分別成為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。彼自二零一九年五月二十六日起擔任中國物業管理協會副會長。楊博士於二零一五年六月二十五日至二零一六年五月五日期間曾出任本公司的執行董事及副總裁，彼於二零一三年七月至二零一四年二月期間為本集團三間從事增值服務的附屬公司的董事長。楊博士於二零零二年至二零一五年期間，曾擔任成都中海物業管理有限公司的董事及副總經理、中海興業（成都）發展有限公司的董事及助理總經理、中國海外發展客戶關係部總監及總經理、中海物業管理有限公司總經理及中國海外發展物業管理部總經理，負責中國業務的整體管理及營運工作，以及中海宏洋旗下汕頭市中海宏洋地產有限公司之總經理。彼於二零一六年六月至二零一七年六月期間曾出任碧桂園控股有限公司（股份代號：2007，於聯交所主板上市）四川區域之總裁。楊博士於二零一七年六月起重新加入中國海外發展，擔任客戶服務部總經理。楊博士擁有逾二十年房地產開發及物業管理行業經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**龐金營先生***執行董事兼副總裁*

五十四歲，於二零一八年八月二十二日獲委任為本公司執行董事兼副總裁，彼亦為本集團若干附屬公司之董事。龐先生於一九八九年七月畢業於武漢大學經濟管理系，取得經濟學學士學位，二零零一年在職攻讀中國人民大學商學院工商管理課程並於二零零四年六月取得工商管理碩士(MBA)學位，高級會計師職稱。龐先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司(「中建集團」，本公司的最終控股公司)所屬第七工程局工作，後來於二零零四年九月加入中海集團，並於中海集團之附屬公司擔任不同職務。龐先生曾任中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」，本公司的同系附屬公司，股份代號：3311，於聯交所主板上市)財務資金部助理總經理，自二零零七年起分別擔任中海集團財務資金部助理總經理、副總經理及總經理。龐先生亦曾擔任安徽國元信託有限責任公司的董事。龐先生於工程承包、房地產投資行業擁有逾三十二年財務管理經驗。

**甘沃輝先生***MBA、FCCA、CPA，執行董事兼財務總監*

五十八歲，於二零一五年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司之財務總監，負責本集團的財務管理事宜。彼亦為本集團若干附屬公司之董事。甘先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，持有會計專業文憑，並取得英國斯克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。彼為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。在加入本集團之前，甘先生曾出任多個不同的高級財務職位，於一九九七年至二零一零年期間任職於一間聯交所主板上市公司，而彼於該公司的最後職位為集團財務總監。甘先生於二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼於中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾三十四年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

### 非執行董事

#### 馬福軍先生

##### 非執行董事

四十七歲，於二零二一年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事。馬先生於一九九八年七月畢業於蘭州大學，持有學士學位；二零零三年九月取得北京大學法學碩士學位；二零一一年六月取得西南財經大學法學博士學位；以及二零二一年一月在中建集團職稱評審委員會取得正高級經濟師職稱。馬先生於一九九八年加入中建二局第一建築工程有限公司任職辦公室職員，曾於中國建築第二工程局有限公司不同部門如辦公室、人力資源部工作，及曾出任物業公司總經理。其後，馬先生於二零一零年三月擔任中建集團董事會辦公室助理總經理及人力資源部助理總經理、副總經理。彼於二零一七年九月擔任中海集團助理總經理，並於二零二零年二月起獲委任為中海集團董事、副總經理。馬先生擁有逾二十年人事行政及建築行業管理經驗。

#### 郭磊先生

##### 非執行董事

五十歲，於二零二一年八月二十三日獲委任為本公司非執行董事。郭先生於一九九三年七月畢業於瀋陽建築工程學院(現名為瀋陽建築大學)，持有工學學士學位；一九九九年七月取得哈爾濱建築大學(現名為哈爾濱工業大學)管理學碩士學位；二零零三年七月取得哈爾濱工業大學管理學博士學位；以及二零一八年十一月在中建集團取得教授級高級工程師職稱。郭先生於一九九三年十月至二零零三年七月期間，曾於丹東市供電設備廠和瀋陽建築工程學院工作。彼於二零零三年七月加入中國海外發展旗下附屬公司任職，曾於北京中海地產有限公司投資策劃部及北京中海廣場置業有限公司項目部工作。於二零零七年十二月至二零一八年二月期間，曾擔任天津中海興業房地產開發有限公司助理總經理、中海地產集團有限公司(「中海地產」)北方區域公司助理總經理、中海宏洋地產(銀川)有限公司總經理、中海地產瀋陽公司總經理、中海地產董事及投資管理部總經理。郭先生於二零一八年二月至二零二零年十月期間擔任中海發展雄安有限公司總經理、石家莊公司總經理及華北區域公司副總經理。其後，彼於二零二零年十月起擔任中國海外發展助理總裁、鶴山天山金屬材料製品有限公司及中建宏達建築有限公司董事長及供應鏈公司副董事長。郭先生擁有約二十八年工程、合約及房地產行業企業管理經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**獨立非執行董事****容永祺先生***銀紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事*

六十三歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。容先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。容先生現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及榮譽顧問以及華南城控股有限公司(股份代號：1668，於聯交所主板上市)之榮譽顧問。彼現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、全國政協經濟委員會副主任、香港專業及資深行政人員協會創會會長、華人永遠墳場管理委員會委員暨財務委員會主席、香港科技大學校董會成員、香港都會大學諮詢會委員及香港考試及評核局主席。容先生於一九九四年獲選為「十大傑出青年」。彼於二零零一年獲頒授榮譽勳章，並於二零零七年獲委任為太平紳士，以及於二零一一年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。容先生亦曾為中國人民政治協商會議吉林省委員會常務委員、中華全國青年聯合會常委、香港策略發展委員會委員、中央政策組成員、民政事務局博彩及獎券事務委員會主席、香港青年聯會主席、傑出青年協會主席、國際人壽保險經理協會董事兼國際委員會主席、香港人壽保險從業員協會會長、香港人壽保險經理協會會長及於二零一四年十月十四日至二零二零年八月三十一日期間擔任中國建築國際的全資附屬公司中國海外保險有限公司的獨立非執行董事及審核委員會會員。容先生獲香港科技大學頒授高層管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，並擁有若干專業資格，包括認可財務策劃師、認證財務顧問師、特許財務策劃師、特許壽險策劃師、特許財務顧問經理及特許壽險營業經理。彼於保險領域擁有逾三十九年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

### 蘇錦樑先生

金紫荆星章、太平紳士、獨立非執行董事

六十三歲，於二零一八年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。蘇先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會、提名委員會及可持續發展督導委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生於一九八零年六月畢業於加拿大嘉爾頓大學，取得經濟學文學士學位，一九八四年五月畢業於加拿大渥太華大學，取得法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生為加拿大阿伯達省律師會會員、加拿大安大略省律師會會員、英國律師會會員及香港律師會會員。彼自一九八四年起在加拿大提供法律服務，一九八九年回港後繼續擔任執業律師，擁有逾二十五年執業律師工作經驗。蘇先生於二零零八年六月一日獲委任為香港特別行政區第三屆政府商務及經濟發展局副局長，於二零一一年六月二十八日獲委任為商務及經濟發展局局長，並於二零一二年七月一日繼續獲委任為香港特別行政區第四屆政府商務及經濟發展局局長至二零一七年六月三十日。商務及經濟發展局負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展科技(至二零一五年十一月)、以及電影及創意產業等事宜。蘇先生現為蘇龍律師事務所顧問律師、微藍保險有限公司的獨立非執行董事、審核委員會成員及風險委員會主席、東方海外(國際)有限公司(股份代號：316，於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，以及核數委員會及戰略發展委員會成員、Investcorp Holdings B.S.C.的獨立非執行董事及審核委員會成員、德合集團控股有限公司(股份代號：368，於聯交所主板上市)的顧問，以及瑞安新天地有限公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。蘇先生曾任香港民主建港協進聯盟副主席、香港醫院管理局成員、嶺南大學校董會成員、策略發展委員會成員及黃大仙區議會議員等公職。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**林雲峯先生***銅紫荊星章，太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事*

六十四歲，於二零一五年十月九日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生亦為本公司可持續發展督導委員會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。林先生現為AD+RG建築設計及研究有限公司總監、香港中華總商會選任會董及廣東省註冊建築師協會顧問。林先生於一九七九年十一月獲得香港大學建築學文學士學位(一級榮譽)、於一九八一年十一月獲得香港大學建築學士學位(優異)、於一九八五年十一月獲得香港大學城市規劃理學碩士學位。彼為註冊建築師(香港)、香港建築師學會會員、認可人士(建築師名單)(香港)、英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)會員、亞太經貿合作組織(APEC)建築師、中華人民共和國一級註冊建築師資格及深圳市註冊建築師協會會員。林先生於二零零八年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並於二零一八年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，以及於二零二一年獲選為選舉委員。彼曾為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員、香港中文大學建築學院兼任教授、民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席、香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長、發展局城市規劃委員會成員、古物諮詢委員會成員、環境局能源諮詢委員會成員及教育局教育發展基金諮詢委員會成員。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

### 高級管理層

#### 葉翔先生

##### 副總裁

四十九歲，於二零一七年十二月十三日獲委任為本公司副總裁，並於二零二一年十二月七日獲委任為本公司技術總監。彼負責本集團之運營管理中心工作事宜，兼任本集團武漢公司總經理。葉先生於一九九二年畢業於華中科技大學動力工程專業；以及二零零四年取得華中師範大學政治經濟學碩士學位。葉先生於一九九二年起出任中海發展(廣州)有限公司不同職務，包括於一九九六年十月至一九九七年一月期間出任地產部助理總經理。彼於一九九七年一月至二零一一年八月期間分別出任中海物業管理廣州有限公司的副總經理及總經理，中海集團總經辦助理總經理，及中海地產物業管理部總經理。葉先生於二零一一年八月至二零一七年五月期間分別出任馬來西亞雲頂集團密苑雲頂樂園總裁，恒基(中國)投資有限公司助理總裁，及雅居樂集團控股有限公司副總裁兼雅生活集團總裁。彼於地產與物業管理方面擁有約二十八年經驗。

#### 劉忠華先生

##### 副總裁

五十七歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司副總裁，彼負責本集團之興海物聯、中海園林公司工作事宜，兼任本集團佛山分公司董事長。劉先生於一九八八年七月畢業於中國重慶建築工程學院，持有工業電氣自動化學士學位；二零零二年五月畢業於澳洲國立南澳大學(University of South Australia)，持有工商管理碩士學位；以及二零一零年六月取得中國南開大學高級管理人員工商管理碩士學位。劉先生為香港房屋經理學會聯繫會員及香港地產行政師學會會員，彼亦為合資格高級機電工程師。劉先生於一九八八年加入中建集團，並於一九九五年十月至二零一六年八月期間於中國海外物業服務有限公司出任助理總經理、董事及副總經理等職務。彼於機電工程項目管理方面擁有約三十四年經驗，於香港物業管理方面擁有約二十年經驗，內地物業管理方面擁有約七年經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**王知剛先生***副總裁*

四十八歲，於二零一九年三月五日獲委任為本公司副總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。王先生負責本集團港澳地區物業管理業務的營運工作，以及協管本集團之企業傳訊部工作事宜。王先生於一九九六年七月畢業於中國同濟大學，持有物料科學的學士學位，並輔修完成同濟大學建築管理工程及房地產管理兩門專業證書課程；以及二零零六年十二月取得中國華南科技大學建築管理及土木工程碩士學位。彼為合資格高級工程師。王先生為英國特許房屋經理學會特許會員及香港房屋經理學會會員。彼於一九九六年七月加入中國海外發展集團，並獲中國海外發展旗下一間附屬公司聘用至二零零一年八月。於二零零一年九月至二零一二年二月期間，彼出任中海物業管理有限公司（「中海物業管理」）旗下多間附屬公司的不同職務，例如助理總經理及總經理。於二零一零年十月至二零一三年八月期間，彼亦為中海物業管理的商務物業分支中海物業（商業物業）管理公司（「中海物業（商業物業）管理」）的副總經理，及後成為總經理。彼自二零一三年八月起為中海物業管理副總經理，分管商業、品質、工程、資訊化管理、商務運營及專業公司業務線。彼於中國物業管理方面擁有約二十六年經驗。

**李曉華女士***助理總裁*

四十七歲，於二零一五年六月二十五日獲委任為本公司助理總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。李女士負責本集團辦公室工作事宜。李女士於一九九七年十二月畢業於中國遼寧省委黨校，持有會計學位。彼於一九九九年加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團不同職務，包括於二零零七年九月至二零一零年十二月期間出任人力資源部助理總經理，及於二零一零年十二月至二零一二年九月期間出任物業管理部副總經理，負責監督中海物業管理及本集團其他中國附屬公司。李女士於二零一二年八月起成為中海物業管理副總經理。彼於人力資源及行政管理方面擁有約二十三年經驗。

## 董事及高級管理層(續)

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

### 李振喜先生

#### 助理總裁

四十八歲，於二零一五年八月十八日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業管理非住宅業務的運營事宜。李先生於一九九六年六月畢業於中國哈爾濱建築大學，持有工業自動化學士學位；以及二零一零年六月取得哈爾濱工業大學專案管理碩士學位。彼為高級工程師及註冊一級建造師。李先生於一九九六年七月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括中海物業管理西部區總經理、中海物業(商業物業)管理北京分公司總經理及於二零一二年二月至二零一二年十月期間出任萬達商管管理中心副總經理。李先生於二零一四年十月起成為中海物業管理副總經理。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十六年經驗。

### 韓芳女士

#### 助理總裁

四十九歲，於二零一六年五月十日獲委任為本公司助理總裁。韓女士於一九九二年七月畢業於江蘇大學，持有經濟學學士學位。彼於二零零二年二月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括中海物業管理品質及宣傳策劃部總經理及中海物業管理深圳分公司副總經理，分管集團多種經營業務並兼集團旗下優你互聯專業公司總經理，現負責本集團之運營管理中心工作事宜。彼於物業管理業務的運營方面擁有約十九年經驗。

### 肖俊強先生

#### 助理總裁

四十四歲，於二零二零年三月一日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團之人力資源部工作事宜，兼任本集團北京公司董事長。肖先生於一九九九年六月畢業於湖南文理學院農學專業；二零零六年十月畢業於中山大學行政管理學專業；以及二零二一年六月獲得列日大學高級工商管理碩士學位。彼於二零一七年取得高級經濟師職稱。肖先生於二零零零年十一月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括中海物業(商業物業)管理北京分公司總經理及兼任本集團北京公司總經理，彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十一年經驗。

**董事及高級管理層(續)**

(截至二零二二年三月二十四日，即本年報日期)

**王孟先生***助理總裁*

四十九歲，於二零二零年三月一日獲委任為本公司助理總裁。彼負責本集團之優你互聯公司，兼任本集團成都公司總經理。王先生於一九九六年七月畢業於重慶廣播電視大學房地產開發與經營專業；以及二零零七年二月至二零零九年六月就讀四川師範大學社會工作與管理專業。彼於二零零二年十月加入中國海外發展集團，曾出任中國海外發展集團旗下多間附屬公司的不同職務，包括中海物業成都公司助理總經理、中海物業(商業物業)管理成都分公司總經理以及於二零一七年三月至二零一九年二月期間出任本集團成都公司副總經理、總經理等職務。彼於物業管理業務的運營方面擁有約二十一年經驗。

## 董事會報告

中海物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事(i)物業管理服務；(ii)提供增值服務；及(iii)停車位買賣業務。

### 分部資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度按各主要業務、地區及營運劃分的收益以及對業績的貢獻分析載於財務報表附註4。

### 業績及分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績分別載於本年報第118頁綜合損益表及第119頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣3.0仙(二零二零年：每股港幣2.2仙)已於二零二一年十月派發予本公司股東(「股東」)。

董事會建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣6.0仙(截至二零二零年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣4.2仙)，總數約為港幣197,212,000元，股息派付須在二零二二年六月二十一日(星期二)日召開的應屆股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零二二年七月十四日(星期四)向於二零二二年六月二十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付。

## 董事會報告(續)

### 股息政策

董事會已於二零一九年一月一日批准並採納股息政策。根據本公司股息政策，本公司可向其股東宣派及派付約為本公司擁有人應佔本公司任何財政年度溢利的約30%作為股息，惟須視乎下文所載准則而定：

- 本公司能否派付股息將取決於(其中包括)本公司的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要，以及自本公司附屬公司收取的股息，而來自附屬公司的股息則取決於該等附屬公司能否派付股息。本公司能否派付股息亦受限於開曼群島法例及本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)所規定；及
- 股息政策反映董事會現時對本公司財務及現金流狀況的看法，惟仍會不時檢討該股息政策，及不等於本公司必須或將會以該形式宣派及派付股息的任何保證、陳述或指標。宣派及派付任何股息的決定需由董事會酌情批准，惟受限於適用法律及法規以及組織章程細則。此外，本公司在任何財政年度宣派及派付末期股息將須待股東於股東大會上最終批准。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

#### (a) 出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將於二零二二年六月十六日(星期四)至二零二二年六月二十一日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的權利，期間不會登記任何股份過戶。為符合出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二二年六月十五日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

#### (b) 收取建議末期股息的資格

本公司將亦於二零二二年六月二十七日(星期一)至二零二二年六月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息(須待於二零二二年股東週年大會上獲股東批准才可作實)的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二二年六月二十四日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

## 董事會報告(續)

### 儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註33及附註42內。

### 可分派儲備本

公司於二零二一年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣398.7百萬元(二零二零年：約港幣166.2百萬元)。

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第211至213頁。

### 慈善捐款

本集團年內之慈善捐款合共港幣428,000元。

### 主要供應商及客戶

年內，本集團向五大供應商採購少於30%的貨品及服務，並向五大客戶銷售少於30%的貨品及服務。

### 已發行股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司已發行股份的詳情載於財務報表附註31。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 股票掛鈎協議

截至二零二一年十二月三十一日止，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事會報告(續)

### 董事

年內及截至本年報日期本公司的董事如下：

#### 主席兼執行董事

張貴清先生

#### 執行董事

楊鷗博士(行政總裁)

龐金營先生(副總裁)

甘沃輝先生(財務總監)

#### 非執行董事

馬福軍先生(於二零二一年八月二十三日獲委任)

郭磊先生(於二零二一年八月二十三日獲委任)

#### 獨立非執行董事

容永祺先生

蘇錦樑先生

林雲峯先生

根據組織章程細則第83(3)條，馬福軍先生及郭磊先生任期將直至二零二二年股東週年大會止並膺選連任及根據組織章程細則第84(1)及84(2)條，楊鷗博士、甘沃輝先生及蘇錦樑先生將於二零二二年股東週年大會輪值告退。楊鷗博士、甘沃輝先生、馬福軍先生、郭磊先生及蘇錦樑先生均符合資格並願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函，且本公司依然認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事會報告(續)

### 董事的服務合約

擬於二零二二年股東週年大會上重選的董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於與本集團業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

本公司或其任何附屬公司於年末或年內任何時間概無訂立任何本公司董事或與任何董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益及與本集團業務有關且仍然存在的重大交易、安排及合約。

### 與控股股東的重大合約

除「關連交易及持續關連交易」所披露者外，年內本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

### 董事於競爭業務的權益

本公司董事會主席及執行董事已確認，彼等年內並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 董事及高級管理層的酬金

有關董事酬金及高級管理層酬金的資料載於財務報表附註9及37(d)。

## 董事會報告(續)

## 獲准許的彌償條文

組織章程細則規定(其中包括)，董事及當時處理本公司任何事務的本公司其他高級職員將獲以本公司資產及溢利作為彌償保證及擔保，使其不會因其於執行各自職責或假定職責時因所作出、同意或遺漏或與之有關的任何行為而將會或可能招致或蒙受的任何訴訟、費用、開支、損失、損毀及支出而蒙受損害，惟此彌償保證不延伸至任何可能與任何上述人士欺詐或不忠誠有關的事宜。該條文及本公司所制訂的董事及高級職員責任保險政策(為董事及本公司及其附屬公司的高級職員提供責任保險)於截至二零二一年十二月三十一日止年度有效實施，而截至本年報日期仍然有效實施。該保險範圍將按年檢討。

## 董事及高級管理人員的履歷詳情

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第76至85頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二一年中期報告日期(即二零二一年八月十七日)起直至本年報日期(即二零二二年三月二十四日)，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事	變動詳情
龐金營	於二零二一年十二月二十四日辭任安徽國元信託有限責任公司的董事。
蘇錦樑	於二零二一年九月七日獲委任為瑞安新天地有限公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。
林雲峯	於二零二一年九月十九日獲選為選舉委員。

## 董事會報告(續)

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁及彼等各自的聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所提述的登記冊的權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的	
			普通股／相關 股份數目	佔已發行股份的 概約百分比
張貴清	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	570,000	0.001% <sup>1</sup>
	中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	實益擁有人	620,000 <sup>2</sup>	0.006% <sup>3</sup>
楊鷗	中建股份	實益擁有人	480,000	0.001% <sup>1</sup>
	中國海外發展	實益擁有人	40,000	0.0004% <sup>3</sup>
龐金營	中建股份	實益擁有人	480,000	0.001% <sup>1</sup>
馬福軍	中建股份	實益擁有人	830,000	0.002% <sup>1</sup>
郭磊	中國海外發展	實益擁有人	1,600,000 <sup>4</sup>	0.015% <sup>3</sup>

## 董事會報告(續)

## 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益(續)

## 於相聯法團的股份及相關股份的好倉(續)

附註：

1. 該百分比指以擁有權益的A股份數目除以中建股份於二零二一年十二月三十一日止的已發行A股份總數(即41,948,167,844股)。
2. 張貴清先生(「張先生」)以個人權益持有(i)20,000股中國海外發展股份；及(ii)由中國海外發展按其於二零一八年六月二十九日採納的股份期權計劃(「中國海外發展股份期權計劃」)而授出的600,000股認購期權，張先生可憑該認購期權於行使期內(即由二零二零年六月二十九日起至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣25.85元認購600,000股中國海外發展股份。
3. 該百分比指擁有權益的股份／相關股份數目除以中國海外發展於二零二一年十二月三十一日止的已發行股份總數(即10,944,815,035股)。
4. 郭磊先生(「郭先生」)以個人權益持有由中國海外發展按中國海外發展股份期權計劃而授出的合共1,600,000股認購期權，郭先生可憑該認購期權於(i)行使期內(即由二零二零年六月二十九日起至二零二四年六月二十八日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣25.85元認購500,000股中國海外發展股份；及(ii)行使期內(即由二零二二年十一月二十四日起至二零二六年十一月二十三日(包括首尾兩日)止)以每股行使價港幣18.724元認購1,100,000股中國海外發展股份。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事及行政總裁或其各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中持有或被視為或當作持有任何權益或淡倉。

## 購入股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同級附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

## 董事會報告(續)

### 主要股東於本公司的證券權益

於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的人士(本公司董事及行政總裁除外)如下：

#### 於本公司股份的好倉

股東名稱	身份	持有的 普通股數目	佔已發行股份的 概約百分比
銀樂發展有限公司 <sup>1</sup> (「銀樂」)	實益擁有人	169,712,309	5.16% <sup>3</sup>
中國海外集團有限公司 <sup>1</sup> (「中國海外」)	實益擁有人	1,841,328,751	56.02% <sup>3</sup>
	受控制公司的權益	169,712,309	5.16% <sup>3</sup>
中建股份 <sup>2</sup>	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18% <sup>3</sup>
中國建築集團有限公司 <sup>2</sup> (「中建集團」)	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18% <sup>3</sup>

附註：

1. 銀樂為中國海外的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外被視為於銀樂擁有的169,712,309股本公司股份中擁有權益。
2. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建集團被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的合共2,011,041,060股本公司股份中擁有權益。
3. 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零二一年十二月三十一日止的已發行股份總數(即3,286,860,460股)。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊，就董事所知，概無於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的其他人士。

## 董事會報告(續)

## 董事於主要股東的職位

於本年報日期，除下文所披露者外，概無董事或擬任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉的公司名稱	於有關公司的職位
張貴清	中國海外	董事
馬福軍	中國海外	董事

## 關連交易及持續關連交易

## 釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「中海宏洋地產集團」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為中海宏洋的全資附屬公司
「中海宏洋物業管理」	指	中海宏洋物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，且為本公司、中國海外發展、中國建築國際及中海宏洋的控股股東
「中國海外集團」	指	中海集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司或相聯公司)
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 釋義(續)

「本公司」	指	中海物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)
「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司
「中海物業管理集團」	指	中海物業管理及其不時的附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中建股份、中海集團、中國海外發展、中國建築國際、中海宏洋及本公司的最終控股公司
「中國建築集團」	指	中建集團及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中建股份集團及中國海外集團)
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其股份與上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為中海集團、中國海外發展、中國建築國際、中海宏洋及本公司的控股股東
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司，惟包括中國海外集團)
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	中建集團及其聯繫人以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 釋義(續)

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳領潮」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

截至二零二一年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下，更多詳情披露於下文「持續關連交易匯總」分節。

## 1. 關連交易

## 1.1 租賃協議(與中海宏洋)

於二零二零年十二月三十日，中海宏洋物業管理與中海宏洋地產集團訂立一份租賃協議(「該租賃協議」)，據此，中海宏洋地產集團同意向中海宏洋物業管理出租由中海宏洋地產集團及／或其附屬公司開發的位於中國北京的五個住宅開發項目(包括光大花園、光大西園、光大名築、西晴公寓及學院派)中的1,154個停車位及附屬設施(包括會所一個及用房一套)，為期一年，由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)止，年租總額為人民幣5,300,000百萬元(相當於約港幣6,300,000百萬元)。

中建集團為中海集團的最終控股公司。而中海集團為本公司及中海宏洋各自的控股股東。故此，中海宏洋地產集團(作為中海宏洋的附屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 1. 關連交易(續)

##### 1.1 租賃協議(與中海宏洋)(續)

由於該租賃協議及其項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，訂立該租賃協議及其項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關該租賃協議及其項下擬進行之交易詳情已披露於本公司日期為二零二零年十二月三十日之公告內。

#### 2. 持續關連交易

##### 2.1 與中建集團訂立之持續關連交易

由於中海集團為本公司之控股股東，及中海集團為中建股份之全資附屬公司，而中建股份為中建集團之非全資附屬公司，因此，中國海外集團、中建股份集團及中國建築集團已視為本集團之關連人士。

##### 中建集團服務協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中建集團訂立一份框架協議(「該中建集團服務協議」)，據此，本集團任何成員公司同意向中國建築集團於中國、香港、澳門及其他地區的住宅社區、商用物業及其他項目提供物業管理服務及增值服務(包括工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢，以及園境、室內精裝及審閱建築圖則等)(「該等服務」)，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年七月一日起 起至二零二零年十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年一月一日起 起至二零二三年六月三十日止期間 港幣
82,000,000元	221,400,000元	308,400,000元	168,200,000元

有關該中建集團服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中建集團服務協議項下上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中建集團服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中建集團服務協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國建築集團根據該中建集團服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為港幣108,730,000元，即低於港幣221,400,000元之上限。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 2. 持續關連交易(續)

## 2.2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易

由於中國海外發展為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，中國海外發展集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

## (i) 物資採購供應鏈管理服務協議

於二零二一年四月二十八日，中海物業管理與深圳領潮訂立一份框架協議（「該物資採購供應鏈管理服務協議」），據此，深圳領潮同意向中海物業管理集團不時提供物資採購供應鏈管理服務（包括向中海物業管理集團提供由其建立及營運之電子商務系統，以便為其目前服務的房地產項目採購所需貨品及物資、與相關供應商進行洽商及協調，並促使生產所需貨品及物資、交付予中海物業管理集團，以及在損壞時進行維護及修理），為期十四個月，自二零二一年五月一日起至二零二二年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述上限：

自二零二一年五月一日至 二零二一年十二月三十一日止期間 港幣	自二零二二年一月一日至 二零二二年六月三十日止期間 港幣
133,000,000元	67,000,000元

有關該物資採購供應鏈管理服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二一年四月二十八日之公告內。

由於有關該物資採購供應鏈管理服務協議上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該物資採購供應鏈管理服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中海物業管理集團根據該物資採購供應鏈管理服務協議就所採購貨品及物資向深圳領潮支付／承諾的總金額為港幣100,551,000元，即低於港幣133,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 2. 持續關連交易(續)

##### 2.2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

###### (ii) 中國海外發展服務協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「該中國海外發展服務協議」），據此，本集團任何成員公司同意向中國海外發展集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的物業發展項目或物業（包括住宅社區、商用物業及其他項目）（「該等物業」）向中國海外發展集團提供該等服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年七月一日 起至二零二零年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二二年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二三年一月一日 起至二零二三年 六月三十日止期間 港幣
1,076,000,000元	2,093,000,000元	2,616,000,000元	1,633,000,000元

有關該中國海外發展服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中國海外發展服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中國海外發展服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國海外發展根據該中國海外發展服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為港幣1,019,731,000元，即低於港幣2,093,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 2. 持續關連交易(續)

## 2.2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

## (iii) 中國海外發展租賃協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「該中國海外發展租賃協議」），據此，本集團任何成員公司可根據該中國海外發展租賃協議的條款向中國海外發展集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述租賃上限（即本集團根據該中國海外發展租賃協議於相關年度／期間應付中國海外發展集團的最高總額，經參考就本集團與中國海外發展集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定）：

自二零二零年七月一日 起至二零二零年 十二月三十一日止期間	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	自二零二三年一月一日 起至二零二三年 六月三十日止期間
港幣	港幣	港幣	港幣
6,000,000元	41,000,000元	30,000,000元	29,000,000元

有關該中國海外發展租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

由於有關該中國海外發展租賃協議上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展租賃協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該中國海外發展租賃協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國海外發展租賃協議就租賃物業向中國海外發展集團支付／承諾的總金額為港幣3,838,000元，即低於港幣41,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 2. 持續關連交易(續)

##### 2.2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

###### (iv) 中國海外發展物業管理公用服務費協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「該中國海外發展物業管理公用服務費協議」），據此，中國海外發展集團將就其擁有的物業而由本集團作為該等物業的物業管理公司統一支付公用服務費。就中國海外發展集團擁有並由本集團管理的物業而言，本集團將代表該等物業的租戶匯總各租戶單位產生的公用服務費並支付予中國海外發展集團，而中國海外發展集團則須支付物業整體產生的公用服務費予各第三方公用服務供應商，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述公用服務費上限：

自二零二零年七月一日 起至二零二零年 十二月三十一日止期間		自二零二三年一月一日 起至二零二三年 六月三十日止期間	
港幣	港幣	港幣	港幣
67,000,000元	135,000,000元	147,000,000元	80,000,000元

有關該中國海外發展物業管理公用服務費協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

由於有關該中國海外發展物業管理公用服務費協議上限的適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展物業管理公用服務費協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國海外發展物業管理公用服務費協議就公用服務費向中國海外發展集團支付的總金額為港幣109,940,000元，即低於港幣135,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 2. 持續關連交易(續)

## 2.2. 與中國海外發展集團訂立的持續關連交易(續)

## (v) 中國海外發展停車位協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中國海外發展訂立一份框架協議（「該中國海外發展停車位協議」），據此，本集團可不時就收購停車位使用權（包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止）作為中海物業集團的庫存與中國海外發展集團訂立交易，該等停車位為中國海外發展集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的停車位，為期三年，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起 至二零一九年 十二月三十一日止期間 港幣	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣	自二零二二年一月一日 起至二零二二年 十一月三十日止期間 港幣
300,000,000元	500,000,000元	600,000,000元	600,000,000元

有關該中國海外發展停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

由於有關該中國海外發展停車位協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國海外發展停車位協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中國海外發展停車位協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國海外發展停車位協議就收購停車位使用權向中國海外發展集團支付／承諾的總金額為港幣454,549,000元，即低於港幣600,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 2. 持續關連交易(續)

##### 2.3. 與中國建築國際訂立之持續關連交易

由於中國建築國際為本公司控股股東中海集團的非全資附屬公司，中國建築國際集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

##### (i) 中國建築國際服務協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議（「該中國建築國際服務協議」），據此，本集團任何成員公司可就中國建築國際集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有的住宅社區、商用物業及其他物業以及中國建築國際集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年七月一日起 起至二零二零年十二月三十一日止期間	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	自二零二三年一月一日起 起至二零二三年六月三十日止期間
港幣	港幣	港幣	港幣
118,000,000元	255,000,000元	356,000,000元	224,000,000元

有關該中國建築國際服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中國建築國際服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中國建築國際服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中國建築國際根據該中國建築國際服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為港幣70,933,000元，即低於港幣255,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 2. 持續關連交易(續)

## 2.3. 與中國建築國際訂立之持續關連交易(續)

## (ii) 中國建築國際租賃協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中國建築國際訂立一份框架協議（「該中國建築國際租賃協議」），據此，本集團任何成員公司可根據該中國建築國際租賃協議的條款向中國建築國際集團任何成員公司租用物業，惟須受載有各特定租賃物業的其他詳細條款及條件的租賃協議所規限，且須按不優於提供予獨立第三方的一般商業條款進行，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束（包括首尾兩日），惟須遵守下述租賃上限（即本集團根據該中國建築國際租賃協議於相關年度／期間的建議年度上限，經參考就本集團與中國建築國際集團的租賃安排所確認的最高使用權資產總額而釐定）：

自二零二零年七月一日 起至二零二零年 十二月三十一日止期間	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	自二零二三年一月一日 起至二零二三年 六月三十日止期間
港幣	港幣	港幣	港幣
18,000,000元	11,000,000元	12,000,000元	11,000,000元

有關該中國建築國際租賃協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內。

由於有關該中國建築國際租賃協議上限的適用百分比率本身按年計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，該中國建築國際租賃協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。該中國建築國際租賃協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據該中國建築國際租賃協議就租賃物業向中國建築國際集團支付／承諾的總金額為港幣2,449,000元，即低於港幣11,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### 2. 持續關連交易(續)

##### 2.4. 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易

由於中海宏洋為中國海外發展的聯營公司，而中國海外發展為中海集團的非全資附屬公司，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

##### (i) 中海宏洋服務協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中海宏洋訂立一份框架協議(「該中海宏洋服務協議」)，據此，本集團任何成員公司可就中海宏洋集團擁有的該等物業向中海宏洋集團提供該等服務，為期三年，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述該等服務上限：

自二零二零年七月一日 起至二零二零年 十二月三十一日止期間		自二零二三年一月一日 起至二零二三年 六月三十日止期間	
港幣	港幣	港幣	港幣
166,000,000元	321,000,000元	386,000,000元	224,000,000元

有關該中海宏洋服務協議詳情已披露於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告及日期為二零二零年六月二日之通函內。

由於有關該中海宏洋服務協議上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中海宏洋服務協議亦須遵守上市規則第14A.81及14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據該中海宏洋服務協議就所提供該等服務已付本集團之總金額為港幣281,682,000元，即低於港幣321,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

## 關連交易及持續關連交易(續)

## 2. 持續關連交易(續)

## 2.4. 與中海宏洋集團訂立之持續關連交易(續)

## (ii) 中海宏洋停車位協議

於二零一九年十月二十三日，本集團與中海宏洋訂立一份框架協議(「該中海宏洋停車位協議」)，據此，本集團可不時就收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)作為中海物業集團的庫存與中海宏洋集團訂立交易，該等停車位為中海宏洋集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位，為期三年，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日結束(包括首尾兩日)，惟須遵守下述上限：

自二零一九年 十二月一日起 至二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	自二零二二年一月一日起 至二零二二年 十一月三十日止期間
港幣	港幣	港幣	港幣
—	400,000,000元	300,000,000元	300,000,000元

有關該中海宏洋停車位協議詳情已披露於本公司日期為二零一九年十月二十三日之公告及日期為二零一九年十一月十四日之通函內。

由於有關該中海宏洋停車位協議項下上限的適用百分比率本身按年計超過5%，故此根據上市規則第14A章，該中海宏洋停車位協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。該中海宏洋停車位協議亦須遵守上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條匯總的規定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團根據該中海宏洋停車位協議就收購停車位使用權向中海宏洋集團支付的總金額為港幣101,459,000元，即低於港幣300,000,000元之上限。

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易匯總

#### 1. 租賃交易匯總

本公司董事認為(i)該中國海外發展租賃協議；及(ii)該中國建築國際租賃協議乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限的年度適用百分比率按年合計超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易將須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣6,287,000元，其適用百分比率超過0.1%但低於5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### 2. 物業管理及相關交易匯總

本公司董事認為(i)該中建集團服務協議；(ii)該中國海外發展服務協議；(iii)該中國建築國際服務協議；及(iv)該中海宏洋服務協議乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

就(i)該中建集團服務協議；(ii)該中國海外發展服務協議；(iii)該中國建築國際服務協議；及(iv)該中海宏洋服務協議項下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零二零年六月十九日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣1,481,076,000元，其適用百分比率超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

## 董事會報告(續)

## 持續關連交易匯總(續)

## 3. 停車位交易匯總

本公司董事認為(i)中國海外發展停車位協議；及(ii)中海宏洋停車位協議乃本集團與彼此有關連的人士進行，因此，應根據上市規則第14A.81及14A.82(1)條進行匯總。由於上述持續關連交易的上限的年度適用百分比率合計超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

就(i)中國海外發展停車位協議及(ii)中海宏洋停車位協議下的持續關連交易而言，本公司獨立股東已於二零一九年十一月二十九日舉行的股東特別大會上正式批准各協議及其項下擬進行的交易。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，上述各協議項下的交易金額合共為港幣556,008,000元，其適用百分比率超過5%，故此根據上市規則第14A章，有關持續關連交易須遵守年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定。

## 審閱及批准

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認該等持續關連交易乃：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港核證委聘服務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」及參照香港會計師公會發出的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出報告。

## 董事會報告(續)

### 審閱及批准(續)

核數師就本集團於本年報第95至第109頁披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致令彼相信所披露之持續關連交易未獲本公司董事會批准。
- (2) 有關本集團提供商品或服務之交易，並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據本集團之訂價政策進行。
- (3) 並無發現任何事項致令彼相信交易在所有重大方面未有根據規管該等交易之有關協議進行。
- (4) 有關持續關連交易的合併金額，並無發現任何事項致令彼相信所披露持續關連交易超逾本公司設定的年度上限。

本公司已將有關核數師函件的副本送交聯交所。

本節所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的關連人士交易(「該交易」)的摘要已載於財務報表附注第37項內。該交易亦構成《上市規則》第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

就上述的關連交易或持續關連交易，董事會確認本公司已遵守《上市規則》第14A章的規定。

### 薪酬政策及退休福利計劃

本集團員工之薪酬政策是由薪酬委員會所審批。僱員薪酬乃根據其長處、資格及才幹而釐定。

董事薪酬由薪酬委員會或董事會根據本公司之經營業績、個別人士表現及相應之市場統計資料而釐定。

本集團為所有合資格香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局登記。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按有關規則所指定的比率向強積金計劃作出供款。本公司於中國成立的附屬公司的僱員均參與由中國政府運作的國營退休計劃。根據本計劃，僱主並無其他可供沒收之供款部份可減少未來應付之供款。

## 董事會報告(續)

### 管理合約

年內，概無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及／或行政合約。

### 公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，本公司於年內及截至本年報日期一直維持上市規則所規定數額的公眾持股量。

### 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例(本公司註冊成立所在司法權區)均無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

### 稅務減免

董事會並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免。

### 企業管治

本公司所採納主要企業管治常規載於本年報第50至75頁的企業管治報告。

### 業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第26至45頁「管理層討論與分析」一節：

- (a) 對本集團業務的中肯審視；
- (b) 對本集團的主要風險管理策略描述；
- (c) 運用財務關鍵績效指標進行的分析；
- (d) 對下列事項的討論：
  - (i) 本集團的環境政策及表現；及
  - (ii) 本集團對本集團有重大影響的相關法律及規例的遵守情況；及
- (e) 本集團與其僱員、客戶及供應商之間對本集團有重大影響及本集團取得成功所依賴的主要關係的說明。

## 董事會報告(續)

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所在本公司於二零二零年六月十九日舉行之股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)上退任後，安永會計師事務所於二零二零年股東週年大會上被股東委任為本公司核數師。

除上文所披露者外，過往三年內概無其他更換核數師事宜。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由安永會計師事務所審核，其將於二零二二年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零二二年股東週年大會上提呈決議案重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

**張貴清**

主席兼執行董事

香港，二零二二年三月二十四日

# 獨立核數師報告



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致中海物業集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第118頁至第210頁的中海物業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。我們於該等準則下的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表最重要的事項。此等事項是我們對綜合財務報表整體上進行審核上並形成意見的背景下來處理的，而我們不會就此等事項提供單獨的意見。下文載有我們的審計如何處理以下各項事項的資料。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與此等事項相關的責任。因此，我們的審核工作包括執行應對綜合財務報表進行重大錯誤陳述風險評估而設計的程序。審核程序(包括為處理下列事項而進行的程序)的結果為我們就隨附綜合財務報表的審核意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告(續)



## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審核事項

**貿易應收款及應收保固金及代業主支付按酬金制管理物業的款項的可回收性**

於二零二一年十二月三十一日，貴集團貿易應收款及應收保固金約為港幣1,525百萬元，其主要產生自提供物業管理服務及增值服務，貴集團代業主支付按酬金制管理物業的款項(「其他應收款」)約為港幣147百萬元。於二零二一年十二月三十一日，該等應收賬款的賬面金額(扣除減值撥備)合計為港幣1,455百萬元，佔本集團於該日總資產的17%。

對該等應收款項的減值評估涉及重大的管理層判斷與估計，當中考慮的眾多因素包括：住戶過往違約風險、過去結付情況、現金流量預測及對前瞻性估計等。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、21(c)及22(b)。

## 於審核中處理關鍵審核事項的方法

作為審核程序的一部分，我們(i)已獲取並審閱管理層準備的貿易應收款及應收保固金及其他應收款的減值評估，以了解貴集團採用的信貸虧損撥備方法；及(ii)已考慮於綜合財務報表中有關貿易應收款及應收保固金及其他應收款的減值的披露的妥善性。

對於貿易應收款及應收保固金的減值評估，我們(i)已審閱管理層參考債務人結算模式的歷史及貿易應收款及應收保固金的賬齡分析而估計的預期信貸虧損撥備；(ii)根據已開具的賬單，已對貿易應收款及應收保固金的賬齡進行抽樣測試，並根據收取現金的相關支持性文件例如銀行回單，已對貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試；(iii)已核實報告期後續結算情況；及(iv)已評估前瞻性估計的合理性。

對於其他應收款的減值評估，我們(i)已對物業管理項目與其他應收款相關的現金流量預測的關鍵要素例如物業管理費、與物業管理合同有關的外包成本、外包合同成本進行抽樣測試；(ii)已審閱這些物業管理項目以前年度的現金流量預測由此評估管理層以往估計流程的有效性；及(iii)已評估管理層用於現金流量預測的折現率的適當性。

## 獨立核數師報告(續)



## 載於年報的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，則我們須報告有關事實。就此而言，我們毋須作出報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求，編製真實而公平地反映情況的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，貴公司的董事須負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，以及使用持續經營的會計基礎，除非貴公司董事擬將貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告程序的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體上是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是屬高層次的保證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘在合理預期情況下，個別或匯總的錯誤陳述能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，該等錯誤陳述則被視為重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告(續)



### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所取得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。倘有關披露不足，則修訂我們意見。我們結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等事項進行溝通，該等發現包括我們在審計過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

## 獨立核數師報告(續)



## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關防範措施。

就與審核委員會溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審計至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘我們報告中溝通某事項合理地預期造成的負面後果將超出其產生的公眾利益，則我們決定不會在報告中溝通該等事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人為鄭敏。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年三月二十四日

# 綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>9,442,035</b>	6,544,877
直接經營成本		<b>(7,800,427)</b>	(5,349,433)
<b>毛利</b>		<b>1,641,608</b>	1,195,444
其他淨收入及收益	6	<b>131,840</b>	121,157
投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>(1,902)</b>	(4,790)
銷售及行政費用		<b>(428,681)</b>	(339,588)
金融資產減值淨額	8	<b>(23,542)</b>	(38,162)
<b>經營溢利</b>		<b>1,319,323</b>	934,061
財務費用	7	<b>(3,235)</b>	(3,161)
應佔合營公司溢利		<b>1,455</b>	538
應佔聯營公司溢利		<b>191</b>	183
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>1,317,734</b>	931,621
所得稅開支	11	<b>(331,087)</b>	(224,424)
<b>年內溢利</b>		<b>986,647</b>	707,197
以下人士應佔：			
本公司股東		<b>983,872</b>	700,008
非控股權益		<b>2,775</b>	7,189
		<b>986,647</b>	707,197
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄(每股港仙)	12	<b>29.93</b>	21.30

## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內溢利	986,647	707,197
經扣除所得稅後，年內其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益：		
— 換算本公司附屬公司之匯兌差額	97,603	96,892
年內全面收益總額	1,084,250	804,089
以下人士應佔：		
本公司股東	1,079,813	795,112
非控股權益	4,437	8,977
	1,084,250	804,089

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	111,409	68,411
投資物業	15	167,069	162,559
使用權資產	16(b)	80,840	72,017
無形資產	17	59,444	20,948
於合營公司的投資	18	5,399	3,771
於聯營公司的投資	19	144	328
應收關聯公司款	23	92,397	88,894
預付款	22	26,260	2,353
遞延稅項資產	30	43,450	38,600
<b>非流動資產總額</b>		<b>586,412</b>	<b>457,881</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	20	935,295	606,471
貿易應收款及應收保固金	21	1,387,463	846,135
預付款、按金及其他應收款	22	595,347	384,565
應收直接控股公司款	23	408	893
應收同級附屬公司款	23	416,518	129,165
應收其他關聯公司款	23	114,919	63,559
現金及銀行結餘	24	4,283,374	3,705,703
<b>流動資產總額</b>		<b>7,733,324</b>	<b>5,736,491</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	25	776,486	461,113
其他應付款及應付費用	26	1,103,163	996,575
自管理物業收取的臨時款項	27	1,543,226	1,285,659
預收款及其他按金	28	1,500,803	934,831
租賃負債	16(b)	41,245	24,794
應付直接控股公司款	29	1,084	—
應付同級附屬公司款	29	11,319	18,118
應付其他關聯公司款	29	12,534	18,269
應付所得稅項		226,612	213,422
<b>流動負債總額</b>		<b>5,216,472</b>	<b>3,952,781</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,516,852</b>	<b>1,783,710</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,103,264</b>	<b>2,241,591</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16(b)	32,839	38,612
遞延稅項負債	30	17,925	18,673
非流動負債總額		50,764	57,285
<b>資產淨值</b>		3,052,500	2,184,306
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	31	3,287	3,287
儲備	33	2,996,751	2,145,544
非控股權益		3,000,038	2,148,831
		52,462	35,475
<b>權益總額</b>		3,052,500	2,184,306

楊鵬  
董事

龐金營  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元 (附註31)	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註33(b))	特別儲備 港幣千元 (附註33(c))	資本儲備 港幣千元 (附註33(d))	保留溢利 港幣千元			
於二零二一年一月一日	3,287	47,933	32,849	141,693	(136,448)	9,665	2,049,852	2,148,831	35,475	2,184,306
年內溢利	—	—	—	—	—	—	983,872	983,872	2,775	986,647
年內其他全面收益： 換算本公司附屬公司的 匯兌差額	—	—	95,941	—	—	—	—	95,941	1,662	97,603
年內全面收益總額	—	—	95,941	—	—	—	983,872	1,079,813	4,437	1,084,250
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付(附註32)	—	—	—	—	—	8,048	—	8,048	—	8,048
轉入中國法定儲備	—	—	—	127,836	—	—	(127,836)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	14,832	14,832
註銷附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,282)	(2,282)
二零二零年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(138,048)	(138,048)	—	(138,048)
二零二一年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(98,606)	(98,606)	—	(98,606)
於二零二一年十二月三十一日	3,287	47,933*	128,790*	269,529*	(136,448)*	17,713*	2,669,234*	3,000,038	52,462	3,052,500

**綜合權益變動表(續)**  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔							總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	已發行股本 港幣千元 (附註31)	物業重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註33(b))	特別儲備 港幣千元 (附註33(c))	資本儲備 港幣千元 (附註33(d))	保留溢利 港幣千元			
於二零二零年一月一日	3,287	47,933	(62,255)	82,552	(136,448)	5,476	1,573,328	1,513,873	20,830	1,534,703
年內溢利	—	—	—	—	—	—	700,008	700,008	7,189	707,197
年內其他全面收益：										
換算本公司附屬公司的 匯兌差額	—	—	95,104	—	—	—	—	95,104	1,788	96,892
年內全面收益總額	—	—	95,104	—	—	—	700,008	795,112	8,977	804,089
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付(附註32)	—	—	—	—	—	4,189	—	4,189	—	4,189
轉入中國法定儲備	—	—	—	59,141	—	—	(59,141)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的 注資	—	—	—	—	—	—	—	—	5,019	5,019
收購附屬公司 附屬公司非控股權益持有人的 股息支付	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,707)	(1,707)
二零一九年末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(92,032)	(92,032)	—	(92,032)
二零二零年中期股息(附註13)	—	—	—	—	—	—	(72,311)	(72,311)	—	(72,311)
於二零二零年十二月三十一日	3,287	47,933*	32,849*	141,693*	(136,448)*	9,665*	2,049,852*	2,148,831	35,475	2,184,306

\* 該等儲備賬包括於二零二一年十二月三十一日綜合財務狀況表中的綜合儲備港幣2,996,751,000元(二零二零年：港幣2,145,544,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前溢利		<b>1,317,734</b>	931,621
調整：			
應佔合營公司溢利		<b>(1,455)</b>	(538)
應佔聯營公司溢利		<b>(191)</b>	(183)
利息收入	6	<b>(68,969)</b>	(42,469)
議價收購收益	6	—	(175)
財務費用	7	<b>3,235</b>	3,161
金融資產減值淨額	8	<b>23,542</b>	38,162
物業、廠房及設備折舊	8	<b>24,412</b>	15,643
使用權資產折舊	8	<b>35,397</b>	28,287
無形資產攤銷	8	<b>6,796</b>	5,708
以股份為基礎的付款	8	<b>8,048</b>	4,189
投資物業之公允價值虧損淨額	15	<b>1,902</b>	4,790
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額	8	<b>644</b>	131
提早終止租賃合約之(收益)/虧損淨額	8	<b>(502)</b>	87
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量		<b>1,350,593</b>	988,414
存貨增加		<b>(271,595)</b>	(159,068)
貿易應收款及應收保固金增加		<b>(537,981)</b>	(266,544)
預付款、按金及其他應收款增加		<b>(171,426)</b>	(106,336)
應收直接控股公司款減少/(增加)		<b>485</b>	(662)
應收同級附屬公司款增加		<b>(277,990)</b>	(33,518)
應收其他關聯公司款增加		<b>(76,230)</b>	(37,608)
貿易應付款增加		<b>294,670</b>	14,378
預收款及其他按金增加		<b>528,073</b>	150,581
其他應付款及應計費用增加		<b>71,054</b>	180,763
向管理物業收取的臨時款項增加		<b>203,382</b>	677,709
應付直接控股公司款增加		<b>1,084</b>	—
應付同級附屬公司款(減少)/增加		<b>(7,361)</b>	12,915
應付其他關聯公司款(減少)/增加		<b>(6,345)</b>	10,774
來自經營業務的現金		<b>1,100,413</b>	1,431,798
已付所得稅		<b>(316,335)</b>	(203,954)
已付中國預扣稅		<b>(14,486)</b>	(7,753)
來自經營業務的現金流量淨額		<b>769,592</b>	1,220,091

**綜合現金流量表(續)**  
截至二零二一年十二月三十一日止年度

附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>來自投資業務的現金流量</b>		
已收利息	39,507	57,089
來自一間聯營公司的已收股息	375	—
購買物業、廠房及設備項目	(66,129)	(23,961)
購買投資物業	(37)	(13,944)
購買無形資產	(43,827)	(8,739)
非流動預付款增加	(12,643)	(1,962)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款	(363,197)	(730,337)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款	181,598	876,405
收購附屬公司	(350)	1,636
出售物業、廠房及設備項目所得款	1,174	19
(用於)／來自投資業務的現金流量淨額	<b>(263,529)</b>	156,206
<b>來自融資業務的現金流量</b>		
租賃付款的本金部分	34(b) (31,104)	(28,171)
租賃付款的利息部分	34(b) (3,044)	(3,161)
其他已付利息	34(b) (191)	—
提取銀行循環貸款	34(b) 80,000	—
償還銀行貸款	34(b) (80,000)	—
來自附屬公司非控股權益的注資	12,482	5,019
本公司股東的股息支付	13 (236,654)	(164,343)
附屬公司非控股權益持有人的股息支付	—	(1,707)
用於融資業務的現金流量淨額	<b>(258,511)</b>	(192,363)
<b>現金及現金等額項目增加淨額</b>		
本年初的現金及現金等額項目	2,935,561	1,183,934
外幣匯率轉變的影響淨額	115,039	137,290
<b>本年末的現金及現金等額項目</b>	<b>3,298,152</b>	2,935,561
<b>現金及現金等額項目結餘分析</b>		
綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	24 4,283,374	3,705,703
減：原到期日超過三個月的定期存款	(985,222)	(770,142)
<b>綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目</b>	<b>3,298,152</b>	2,935,561

# 財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料

中海物業集團有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及主要營業地點為香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室。

本公司之母公司為中國海外集團有限公司(「中國海外」)，該公司於香港註冊成立，及本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司(「中建集團」)，該公司為於中華人民共和國(「中國」)成立之國有企業及由中國國務院國資委控制。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供物業管理服務及向非住戶及住戶提供增值服務；以及停車位買賣。

### 附屬公司之資料

本公司於二零二一年十二月三十一日的附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立／註冊及營業地點	註冊／已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
中國海外物業服務有限公司	香港	港幣50,000,100元	100	—	房地產管理及投資控股
中海物業管理有限公司*	中國	人民幣500,000,000元	100	—	房地產管理及投資控股
中海(澳門)物業服務有限公司	澳門	澳門幣250,000元	96	4	房地產管理
長春中海物業管理有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
湖南省中海海惠物業管理有限公司#	中國	人民幣2,000,000元	—	84	房地產管理
深圳市中海商業服務有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
中海物業管理廣州有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
中國海外大廈管理有限公司	香港	港幣100元	—	100	房地產管理

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊/已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
北京中海物業管理有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
北京中建物業管理有限公司*	中國	人民幣25,000,000元	—	100	房地產管理
重慶海投物業管理有限公司*	中國	人民幣30,000,000元	—	100	房地產管理
濰博中海物業管理有限公司*	中國	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海宏洋物業管理有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
廣州市光大花園物業管理有限公司*	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
呼和浩特市中海物業服務有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
上海中海物業管理有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
濟南中海物業管理有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
德州華府物業管理有限公司*	中國	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海(惠州)物業服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
汕頭中海物業服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
大連中海海惠物業服務有限公司*	中國	人民幣8,000,000元	—	100	房地產管理
廣東中海物業服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海物業管理服務有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
天津中海津信物業服務有限公司*	中國	人民幣500,000元	—	100	房地產管理
中海海惠物業服務有限公司*	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市百利行物業發展有限公司*	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
武漢中建捷誠物業管理有限公司*	中國	人民幣3,500,000元	—	100	房地產管理
鄭州中海橋城物業管理有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
福建中海深藍物業管理有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊/已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
西安中海物業管理有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
甘肅中海泊悅物業管理有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
寧波中海物業管理有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
重慶中海海惠物業管理有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
淮安高新中海物業管理有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
廣東中海星城際物業服務有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
海納萬商物業管理有限公司#	中國	人民幣50,000,000元	—	100	房地產管理
四川軌道中海物業管理有限公司#	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
中海物業管理(邯鄲)有限公司#	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產管理
珠海航空綜合服務有限公司#	中國	人民幣4,180,000元	—	51	房地產管理
貴州播投中海物業服務有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	51	房地產管理
海口海越物業管理有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
六盤水城投中海物業管理有限公司#	中國	人民幣1,800,000元	—	51	房地產管理
遼寧中海麗都物業管理有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
新疆中海物業管理有限公司#	中國	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
溫州中海物業管理有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
渭南中海親頤物業服務有限公司#	中國	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
中海同心(貴州)物業管理有限公司#	中國	人民幣3,000,000元	—	55	房地產管理
畢節中海建投物業管理有限公司#	中國	人民幣3,000,000元	—	60	房地產管理

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊/已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
天津中建物業服務有限公司*	中國	人民幣3,000,000元	—	51	房地產管理
天津中海禾信物業管理服務有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	51	房地產管理
中海海穗物業管理(廣州)有限公司*	中國	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
南通中海陽光物業管理有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	60	房地產管理
海南中海投物業管理有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	60	房地產管理
佛山中海物業管理有限公司*	中國	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
鹽城中海慧鹽物業管理有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	51	房地產管理
江蘇中海物業服務有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	房地產管理
濟南中海城市服務有限公司*	中國	3,000,000美元	—	100	房地產管理
濟南中海華不注城市服務有限公司*	中國	人民幣10,000,000元	—	60	房地產管理
中海美翰環保潔淨有限公司	香港	港幣10,000,000元	—	100	提供清潔服務
中國海外保安有限公司	香港	港幣2元	—	100	提供保安服務
中海(澳門)保安服務有限公司	澳門	澳門幣100,000元	—	100	提供保安服務
四川中海園林工程有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供園境服務
廣東省美博工程服務有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市興海物聯科技有限公司*	中國	人民幣150,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市興海機電工程有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務
深圳市優你家裝飾工程有限公司*	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供工程、維修及保養服務

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊/已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
美博工程服務有限公司	香港	港幣100元	—	100	提供大廈清潔、工程、維修及保養服務
美博(澳門)工程服務有限公司	澳門	澳門幣25,000元	—	100	提供大廈清潔、工程、維修及保養服務
深圳市海潮智匯數字科技有限公司#	中國	人民幣20,000,000元	—	100	提供信息科技服務
興海物聯(香港)科技有限公司	香港	港幣100元	—	100	提供信息科技服務
中海物業管理商標有限公司	香港	港幣1元	100	—	持有商標
深圳市興海投資有限公司#	中國	人民幣2,000,000元	—	100	提供自動化及其他設備升級服務
青島瀚海洋鑫商貿有限公司#	中國	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
河南(海略)資訊科技有限公司#	中國	人民幣1,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
深圳市優你家互聯網科技有限公司#	中國	人民幣25,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
杭州優你互聯科技有限公司#	中國	人民幣2,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
天津市海惠優選互聯網科技有限公司#	中國	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 1. 公司及集團資料(續)

## 附屬公司之資料(續)

公司名稱	註冊成立/註冊及營業地點	註冊/已發行及 繳足股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
重慶市優你家互聯網科技有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	100	透過線上線下平台提供服務
武漢市優你家房地產經紀有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	100	提供物業中介服務
北京優你家房地產經紀有限公司*	中國	人民幣5,000,000元	—	100	提供物業中介服務
昇亮發展有限公司	香港	港幣1元	100	—	投資控股

\* 該等公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

# 該等公司根據中國法律註冊為有限責任公司。

## 2.1 編製基準

該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例第622章的披露要求,以及香港聯合交易所之證券上市規則(「上市規則」)編製。除投資物業以公允價值計量外,該等財務報表乃按照歷史成本法編製。該等財務報表以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列及所有價值均四捨五入至最接近之千位數,除另有所指時。

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得之浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.1 編製基準(續)

#### 綜合基準(續)

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利之權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃就本公司相同報告期間編製。已對可能存在的任何不同會計政策作出調整。除了根據共同控制下的業務合併所收購的附屬公司，從合併後的實體首次進入本公司控股股東的控制範圍當日或從該等財務報表所列示的最早日期(以較後者為準)開始合併外，其他附屬公司的業績自收購日期(即本集團獲得控制權當日)起開始合併，並持續合併，直到該控制權終止日期為止。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益各部分仍歸屬於本公司股東及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值及(iii)所產生並於損益確認之任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則	利率基準改革 — 第二階段
第39號、香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及香港財務	
報告準則第16號(修訂本)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的「2019冠狀病毒」肺炎疫情相關的
	租金減免(提早應用)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本旨在解決先前修訂本中並無處理的問題，而有關問題於以替代無風險利率(「無風險利率」)替換現有利率基準時會影響財務申報。該等修訂提供一個可行權宜方法，允許於計及確定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動時更新實際利率，而毋須調整金融資產及負債的賬面值，惟該變動乃利率基準改革的直接結果以及確定合約現金流量的新基準在經濟上與緊接該變動之前的基準相等。此外，該等修訂本允許於不終止對沖關係的情況下作出就對沖指定項目及對沖文件進行利率基準改革所需的變動。任何可能因過渡而產生的收益或虧損均按香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦為實體提供暫時性補救措施，使其不必符合可單獨識別的規定。該補救措施允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，惟該實體合理預期無風險利率的風險組成部分在未來24個月內成為可單獨識別。此外，該等修訂本要求實體披露額外資料，以使財務報表使用者了解利率基準改革對該實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無根據銀行同業拆息的外幣計值借款(包括租賃負債)。據此，採納該等修訂本對該等財務報表概無任何影響。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂本，將承租人可選擇不應用租賃修改對因新冠病毒的直接後果而產生的租金優惠進行會計處理之可行權宜方法延長12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租賃付款的任何減免僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款之租金優惠。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，而初始應用該修訂本的任何累計影響於當前會計期間開始時確認為對保留溢利期初結餘之調整。允許提前應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團並無獲得新冠肺炎疫情相關租金減讓及計劃於其在允許應用期間內成為可應用時應用實務權宜措施。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表應用以下與本集團有關並已頒佈未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之參考 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 <sup>2,4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約 — 履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)，香港財務報告準則第9號(修訂本)，香港財務報告準則第16號附有說明例子(修訂本)及香港會計準則第41號(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 由於修訂香港會計準則第1號，香港釋義第5號財務報表列報 — 包含按要求還款條款的定期貸款借款人分類於二零二零年十月修訂，以配合相應的措辭，結論不變

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

上述若干香港財務報告準則之進一步資料於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架(「概念框架」)取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號徵費範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的重大影響。
- (b) 香港會計準則第1號的修訂分類為流動或非流動負債澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及將追溯應用。允許提早應用。修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號的修訂會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而不是其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務陳述第2號(修訂本)列載有關如何對會計政策披露應用重大的概念的非強制指引。香港會計準則第1號(修訂本)於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提早應用。由於香港財務報告準則實務陳述第2號(修訂本)列載的指引屬非強制，故該等修訂本毋須設有生效日期。本集團正在評估修訂本對本集團會計政策披露的影響。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- (d) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動及會計政策變動的差異。會計估計定義為受限於計量不確定因素的財務報表貨幣金額。該修訂本亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及適用於該期間開始或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用。修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第12號的修訂縮小初步確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易(如租賃及棄置責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認一項遞延稅項資產及一項遞延稅項負債。修訂本於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及適用於在呈列的最早比較期間期初與租賃及棄置責任相關的交易，任何累積影響確認為對該日保留溢利期初餘額或其他權益組成部分(如適當)的調整。此外，修訂本應前瞻應用於租賃及棄置責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初步確認豁免及並無就租賃相關交易之暫時差額確認遞延稅項資產與遞延稅項負債。初步應用該等修訂本後，本集團將就使用權資產及租賃負債相關之可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產與遞延稅項負債，並確認初步應用修訂本的累計影響為所呈列最早比較期間開始時保留溢利期初結餘的調整。

- (f) 香港會計準則第37號的修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

(g) 香港財務報告準則的年度改進(二零一八年至二零二零年)載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號租賃隨附之範例的修訂及香港會計準則第41號農業。預期將適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。預期該修訂將不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第16號：刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在混淆。

## 2.4 主要會計政策概要

## 公允價值計量

於各報告期末，本集團按公允價值計量其投資物業。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 公允價值計量(續)

所有公允價值於財務報表計量或披露的資產乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)釐定是否發生不同層級轉移。

#### 於合營公司及聯營公司之投資

合營公司為一種合營安排，據此，擁有安排共同控制權之人士有權享有合營公司之資產淨值。共同控制權乃以合約協定分佔一項安排之控制權，其僅在相關活動決策必須獲分佔控制權之人士一致同意時方存在。

聯營公司為投資者於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象之財務及經營決策之權力，但並非控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於合營公司及聯營公司的投資乃按權益會計法，在本集團的綜合財務狀況表內，按本集團應佔的資產淨值扣除減值虧損呈列。倘會計政策存在任何不一致，則會作出相應調整。本集團應佔合營公司及聯營公司收購後業績及其他全面收益份額分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於合營公司或聯營公司的權益內直接確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表內確認其於任何有關變動的應佔份額(倘適用)。本集團與合營公司或聯營公司交易所產生的未變現盈虧，均按本集團於合營公司或聯營公司的投資為限進行抵銷，除非未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司或聯營公司所產生的商譽計入本集團於合營公司或聯營公司的投資內作為其中一部分。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 於合營公司及聯營公司之投資(續)

倘於合營公司的投資變成於聯營公司的投資(或相反情況),則不會重新計量保留權益。取而代之,該投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下,於失去對合營公司之共同控制權或聯營公司的重大影響力後,本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。於失去共同控制權或重大影響力時,合營公司或聯營公司的賬面金額與保留投資的公允價值及出售所得款項之間的任何差額於損益內確認。

倘於合營公司或聯營公司之投資分類為持作銷售,則根據香港財務報告準則第5號持作銷售及終止經營業務之非流動資產列賬。

## 關聯方

於下列情況下,有關人士將被視為本集團之關聯方:

(a) 該方為一名人士或該名人士家族的直系親屬,而該名人士:

- (i) 控制或共同控制本集團;
- (ii) 對本集團有重大影響力;或
- (iii) 為本集團或本集團控股公司主要管理人員的成員;

或

(b) 該方為符合下列任何條件之實體:

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司;
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的控股公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司;
- (iii) 該實體及本集團均為同一第三方的合營公司;
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司,而另一實體為該第三方實體的聯營公司;
- (v) 該實體為離職後福利計劃,該計劃的受益人為本集團或與本集團有關的實體僱員;
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或共同控制;
- (vii) 於(a)(i)項所述人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的控股公司)主要管理人員的成員;及
- (viii) 該實體或屬該實體其中一部分的集團旗下任何成員公司為向本集團或本集團控股公司提供主要管理人員服務。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 業務合併及商譽

##### 共同控制下的業務合併

共同控制下的實體業務合併乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號共同控制合併之合併會計法(「會計指引第5號」)採用合併會計原則入賬。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制之日起，綜合財務報表即併入共同控制合併產生的被收購實體或業務的財務報表項目。

被收購實體或業務的資產淨值從控制方的角度使用現有賬面值綜合入賬。不會因共同控制合併作出調整以反映公允價值或確認任何新資產或負債。且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公允價值所佔權益多出共同控制合併時的成本(視乎控制方權益貢獻範圍)。收購成本(已付代價之公允價值)與所記錄之資產及負債(扣除已收購實體之任何儲備)金額間之所有差額乃作為特別儲備之一部份直接於權益中確認。收購相關成本於產生時列為開支。

綜合損益及其他全面收益包括由最早呈列日期起或被收購實體或業務首次受共同控制當日起各被收購實體或業務的業績(以較短期間為準)。

##### 其他業務合併及商譽

其他業務合併乃以收購法入賬。轉讓代價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為本集團所轉讓資產於收購日期之公允價值、本集團自收購對象之前擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取收購對象控制權之股本權益之總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或收購對象可識別資產淨值的應佔比例，計算於收購對象屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔淨資產。非控股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

本集團釐定，倘所收購的一組業務及資產包含輸入數據及實質程序而其共同對創造產出有重大貢獻，則視作收購一項業務。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****業務合併及商譽(續)****其他業務合併及商譽(續)**

倘本集團收購一項業務，則會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件評估所承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分開收購對象主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而由此產生的任何收益或虧損於損益內確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值變動會於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前由持有的收購對象股權的任何公允價值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公允價值，於再評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購的商譽，自收購之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至某個現金產生單位(或現金產生單位組別)並且是被出售之現金產生單位內之業務組成部分，則在釐定出售該業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將包括於該業務之賬面值內。於此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值與現金產生單位之保留部分計量。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或須就資產(存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)進行年度減值測試時，則評估資產之可收回款項。資產的可收回金額乃資產或現金產生單位的使用價值，以及其公允價值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產釐定，除非資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額則按資產所屬的現金產生單位予以釐定。對現金產生單位進行減值測試時，如果可以合理及一致地分配，則公司資產部分賬面值(例如總部大樓)分配予個別現金產生單位，否則分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量按能反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產特定風險之評估的除稅前貼現率貼現成現值。減值虧損於其產生期間自損益內扣除。

將於每個報告期末評估有否跡象顯示以往確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘該等跡象存在，則評估可收回款項。以往就商譽以外之非金融資產所確認之減值虧損僅於用作釐定該資產可收回款項之估計有變時撥回，然而該數額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損之情況下釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。該等減值虧損之撥回將於其產生期間計入損益。

#### 物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將該項資產達至其運作狀態及地點以供其擬定用途的任何直接應計成本。

於物業、廠房及設備項目投產後產生的開支(例如維修及保養)，一般於產生的期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則主要檢查的開支作為重置於資產賬面值中資本化。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，本集團將該等部分確認為有特定可使用年期及相應折舊的個別資產。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 物業、廠房及設備折舊(續)

折舊按下列各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法計算，並撇銷其成本至其剩餘價值。各類物業、廠房及設備的估計可使用年期如下：

樓宇	20年
租賃裝修	租期及5年(以較短者為準)
機器及設備	3至10年
汽車	5年
傢俬、裝置及辦公室設備	3至8年

倘物業、廠房及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目之成本會按合理基準分配至有關部分，而各部分均分開計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初次確認的重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產期間在損益確認的出售或報廢資產的收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與其賬面值兩者間的差額。

## 投資物業

投資物業指以獲得租金收入及/或達致資本升值為目的而持有之土地及樓宇權益，包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業，其非用作生產或提供貨品或服務，或用作行政用途，或用作在日常業務中出售之用途。該等物業初步按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬，以反映於報告期末之市場狀況。

投資物業公允價值之改變所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度之損益中確認。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 投資物業(續)

倘本集團佔用作業主自用之物業成為投資物業，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」下所載之政策將已擁有物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業之賬面值與公允價值於該日之任何差額會按以下方式入賬：

- (a) 任何因轉變而導致該物業之賬面值減少，需於更改用途之期內於損益確認；或
- (b) 任何導致該物業之賬面值增加需計入損益，惟以該物業回撥先前已減值虧損或回復該物業的賬面值至先前期間認為無減值虧損之賬面值為限(扣除任何折舊)；及任何剩餘部分之賬面值增加直接計入權益中的物業重估儲備。其後出售物業時，有關物業的變現物業重估儲備將轉入保留溢利作為儲備之變動。

#### 租賃

本集團會於合約起始時評估該合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而賦予在一段期間內使用已識別資產的控制權，則該合約屬於或包含租賃。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或於租賃修訂)時將各份租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產擁有權之絕大部分風險及附帶利益之租賃，均分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團根據相對個別售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法入賬並按其經營性質於損益中計入收益。磋商及安排經營租賃所產生之最初直接成本會加入租賃資產賬面值，並按與租金收入相同之基準於租期內確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人的租賃入賬列作融資租賃。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 租賃(續)

## 本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。在包含租賃部分和非租賃部分的合約開始時或重新評估時，本集團採取實際權宜安排，不將非租賃部分分開，而將租賃部分和相關的非租賃部分(即租賃物業之物業管理服務)作為單一租賃部分入賬。

## (a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款項、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。使用權資產按以下折舊期間，即租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)以直線法計提折舊：

租賃土地	20年
樓宇	2至10年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團，或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產涉及作為存貨持有的租賃土地權益時，根據本集團的「存貨」政策，按成本與可變現淨值較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，將其列入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

本集團之使用權資產於綜合財務狀況表單獨呈列。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人(續)

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃)。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用租賃中所隱含的利率或倘該利率未能即時釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，倘發生變更、租賃期限發生變化、租賃付款額發生變化(例如，因指數或利率變化而導致的未來租賃付款額發生變化)或購買相關資產的期權評估價值變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團之租賃負債於綜合財務狀況表單獨呈列。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值的辦公室物業及設備租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃於租期內按直線法確認為一項開支。

#### 無形資產(電腦軟件)

單獨購置的電腦軟件在初始確認時按成本計量。電腦軟件的可使用年期被評估為有限。

其後，電腦軟件按三年的可使用經濟年期攤銷，並在有跡象顯示電腦軟件可能出現減值時進行減值評估。電腦軟件的攤銷期及攤銷方法至少在每個財政年度末進行審查。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融資產****初始確認及計量**

金融資產於初始確認時全部分類為其後按攤銷成本。

金融資產於初始確認時之分類取決於其合約現金流量情況以及本集團管理其之業務模式。除不包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款外，本集團初步以公允價值計量金融資產，加上交易成本(金融資產並非按公允價值計入損益之情況下)。並無包含重大融資成分或本集團就此運用可行權宜方法不對重大融資成分之影響作出調整之貿易應收款，按根據香港財務報告準則第15號客戶合約收益所釐定之交易價格，遵照下文「收入確認」所載政策計量。

倘金融資產須按攤銷成本分類及計量或按公允價值計入其他全面收益，該金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金的利息(「純粹為支付本金及利息」)之現金流量。現金流量並非僅支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式，是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼而有之。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有；而分類為按公允價值計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有以收取合約現金流量及出售之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃按公允價值計入損益分類及計量。

正常情況下買賣金融資產一概於交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日期。正常情況下買入或出售乃須於規例或市場慣例一般設定之期間內交付資產的金融資產買賣。

**其後計量**

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並計量減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產(續)

##### 減值

本集團對並非按公允價值計入損益而持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原有實際利率相近值貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他信貸提升物品。

##### (a) 一般方法

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初始確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，對因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約事件，均須在風險餘下年期內就預期虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於報告日期發生在金融工具上的違約風險與於初始確認日期發生在金融工具上的違約風險，並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料，包括過往及前瞻性資料。

除非本集團有合理及可支持的資料顯示較滯後的違約準則更為合適，否則當合約付款逾期90天時，本集團會認為金融資產出現違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未結之合約款項，則本集團亦可能認為金融資產違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 金融資產(續)

## 減值(續)

## (a) 一般方法(續)

按攤銷成本計量的金融資產按一般方法計量減值，且除源自香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號租賃範圍內交易的貿易應收款及應收保固金應用簡化方法外，彼等在以下階段分類用於計量預期信貸虧損，詳情如下。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

## (b) 簡化方法

就源自香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號範圍內交易的貿易應收款及應收保固金，本集團採納簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

## 終止確認

在下列情況下會終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表移除)金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組類似金融資產的一部分)：

- 收取資產現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取資產現金流量的權利或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產(續)

##### 終止確認(續)

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，本集團評估其是否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘本集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，本集團繼續按本集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

以轉讓資產作擔保方式持續參與業務，乃按資產之原有賬面值及本集團可能被要求償付之最高代價金額兩者中較低者計量。

#### 金融負債

##### 初次確認及計量

當本公司成為工具合約條款之訂約方時確認金融負債。於初始確認時，金融負債全部分類為按攤銷成本列賬之金融資產，初步按公允價值確認，並扣除直接應佔交易成本。

##### 其後計量

在初始確認後，按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法按攤銷成本進行其後計量，但若貼現的影響不重大，在此情況下，則以成本列賬。當負債終止確認及透過使用實際利率法在攤銷過程中於損益內確認收益及虧損。

攤銷成本的計算需要考慮收購中所產生的折讓或溢價，以及確定構成實際利率其中部分的費用或成本。對實際利率的攤銷計入損益內的財務費用。

##### 終止確認

倘負債項下責任被解除、取消或到期，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實質上不相同之條款替代，或現有負債之條款大部分被修訂，該項交換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債處理，各自賬面值之差額於損益內確認。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

**2.4 主要會計政策概要(續)****金融工具之抵銷**

倘目前擁有可合法執行權利以抵銷已確認的款項，且有意按淨額基準清償該款項，或變現該等資產及同時清償該等負債，則可抵銷金融資產及金融負債，並於綜合財務狀況表內呈列淨額。

**存貨**

存貨(包括停車位及消耗品)乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本以先進先出法釐定。可變現淨值是根據估計售價扣除直至出售所產生之任何估計成本。

**現金及現金等額項目**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括手頭現金及活期存款、可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等額項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)及性質類似於現金、不受使用限制的資產。

**撥備**

倘因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，惟須可靠估計有關債務金額。

倘貼現影響屬重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末之現值。因時間推移而產生的貼現現值增額於損益下的財務費用內確認。

**所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 當遞延稅項負債乃來自在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，而該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額，及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，並於交易時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、合營公司及聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產的水平。並未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償的期間所適用的稅率，及以各報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)為基準計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期待有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 政府補助

政府補助於能合理肯定可收到有關資助並符合其所有附帶條件之情況下，按公允價值確認。倘有關補助乃與開支項目有關，則補助金額於擬用作補償的成本支出期間，按系統基準確認為收入。

## 收入確認

## 客戶合約收入

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入沖回。

倘合約中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收入按應收金額的現值計量，並使用本集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓承諾貨品或服務之期間為一年或少於一年的合約，交易價格不會就重大融資部分的影響使用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

## (a) 物業管理服務及增值服務

提供物業管理服務(按包乾制及酬金制)及增值服務之收益按直接基準於計劃期間確認，因為客戶同時收取及消耗由本集團提供之利益，惟與租賃資助、代理及保管房地產交易以及生活服務業務有關的收益於某個時間點(即服務或商品控制權轉讓至客戶時)確認。

對於來自按包乾制管理的物業的物業管理服務收入，倘本集團擔當主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團確認就向業主已收或應收費用確認收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。對於根據酬金制管理的物業的物業管理服務收入，本集團將佣金確認為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額根據(i)已收/應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某個百分比計算。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 收入確認(續)

##### 客戶合約收入(續)

##### (b) 停車位買賣

來自停車位買賣之收益於某個時間點(即資產控制權轉讓至客戶時)確認。

#### 其他來源之收入

##### (a) 租金收入

租金收入於租約期內按直線法確認。

##### (b) 利息收入

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具於預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

#### 合約資產

合約資產(包括應收保固金)是指為轉讓予客戶的貨品或服務而獲得代價的權利。若本集團在客戶支付代價前或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則按有條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，詳情載於金融資產減值之會計政策。

#### 合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當本集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉讓至客戶)時確認為收入。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

## 僱員福利

## 以股份為基礎的支付

本集團若干僱員因為向本集團提供服務而獲一間中介控股公司授出獎勵股份。該等以權益結算以股份為基礎支付交易不涉及還款安排，因此，該等交易被視為中介控股公司對本集團的注資。就該等以權益結算以股份為基礎支付交易作為股份補償開支的金額乃參考所授股份獎勵的公允價值釐定，並計及與授出股份有關的所有非歸屬條件。總開支會在相關歸屬期(或在授出日期(如股份獎勵即時歸屬))確認，並相應計入權益項下的資本儲備。對於該等在歸屬期內攤銷的股份獎勵，本集團根據各報告期末的歸屬條件修訂其預計最終歸屬的獎勵股份數目。對過往年度確認的累計公允價值的任何調整均於本年度的損益中確認，並對資本儲備作出相應調整。

## 定額供款計劃

本集團已加入由中國內地若干省市政府為若干僱員籌辦的定額供款退休金計劃，該等計劃的資產與本集團的資產分開持有。根據退休金計劃之規則，供款乃按合資格僱員薪金之某一百分比作出，並於應付時於損益中扣除。僱主供款一經作出，即全數歸屬。

對於尚未參加退休金計劃的僱員，本集團已按其薪金的某一百分比計提估計未來的退休金成本。為清償該等負債的相關資產並無與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為符合資格參與香港強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員推行定額供款強積金計劃。供款乃根據僱員基本薪金之指定百分比計算，並於根據強積金計劃規則應付時自損益扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款將於向強積金計劃作出時全數撥歸僱員所有。

## 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時作為負債確認。擬派的末期股息披露於財務報表附註內。

中期股息同時建議及宣派，因為本公司組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時立即確認為負債。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要(續)

#### 外幣

該等財務報表以港幣呈列，而港幣為本公司之功能貨幣。本集團各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表之項目則用該功能貨幣計量。本集團實體錄得之外幣交易初步按交易日彼等各自之功能貨幣匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按功能貨幣於報告期末適用之匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之所有差額均於損益確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公允價值當日之匯率換算。因重新換算非貨幣項目而產生的損益與該項目公允價值變動損益的確認處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認之公允價值損益的項目換算差額，亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

於終止確認非貨幣性資產或非貨幣性負債相關的預付代價，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

於中國內地、澳門及海外設立之若干附屬公司、一間合營公司及一間聯營公司之功能貨幣均為港幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體之資產與負債按報告期末的適用匯率換算為港幣，其損益表則按與交易日期通用匯率相若的匯率換算為港幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累計入匯兌儲備。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，於中國內地、澳門及海外設立之附屬公司之現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。該等附屬公司於整個年度產生之經常性現金流量，則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

**3. 重大會計判斷及估計**

編製本集團的財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露和或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明確因素可能導致未來需要對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

於報告期末，對財務報表已確認金額構成最重大影響且具有導致在下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的主要判斷、有關未來的關鍵假設以及其他估計不明朗因素的關鍵來源載列如下：

**(a) 貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損撥備**

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損，對不同的貿易應收款及應收保固金賬齡組別採用預期信貸虧損率。各賬齡組別的預期信貸虧損率乃由本集團根據各賬齡組別於過去數年的歷史信貸虧損經驗的平均數(即過往觀察違約率)釐定，並於相關時按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。於各報告日期，過往觀察違約率予以更新，並分析前瞻性估計的變動。

本集團過往的信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測未必能代表客戶未來的實際違約情況，故須作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響到貿易應收款及應收保固金的賬面值，以及該等估計改變的期間內所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關本集團貿易應收款及應收保固金的預期信貸虧損的資料已於財務報表附註21(c)中披露。

**(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備**

代業主支付按酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款的預期信貸虧損乃由本集團根據以下各項釐定：(i)相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收款率及估計經營成本；(ii)過往還款記錄；及(iii)(如屬重要)就物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款的預期信貸虧損的資料於財務報表附註22(b)披露。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (c) 物業管理服務中主事人與代理人的考慮因素

本集團根據物業管理服務合約的規定，以包幹制或酬金制提供物業管理服務。本集團在考慮所有相關事實和情況(包括物業管理服務合約的合約條款)後，判斷本集團就物業管理服務是以主事人還是代理人身份行事。

就按包幹制的物業管理服務而言，本集團作為主事人，主要負責向業主提供物業管理服務，在此基礎上，本集團將已收及應收業主的物業管理費確認為收益，所有相關成本按總額確認為服務成本。就按酬金制的物業管理服務而言，本集團作為代理人，認為其履約責任僅限於安排及監察由其他服務供應商向業主提供的服務，在此基礎上，本集團僅確認酬金收入為安排及監控由服務供應商為物業業主提供的服務的收益，金額按(i)已收/應收物業業主的總物業管理費；或(ii)已產生總物業管理開支的某百分比計算。

#### (d) 投資物業公允價值估計

本集團投資物業的公允價值由管理層根據獨立專業合資格估值師進行的物業估值評估。物業估值所採用之假設乃根據每年租金收入及每平方米物業市價之資料，並輔以(i)任何現有租約及其他合約之條款；及(如可能)(ii)外部證據，例如相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金及近期價格。

有關投資物業公允價值估計的進一步詳情，包括就公允價值計量所採用的主要假設及估值方法，以及敏感度分析，載於財務報表附註15(b)。

#### (e) 停車位在投資物業及存貨之間的分類

本集團持有停車位作買賣、賺取租金及/或資本增值用途。管理層會判斷停車位是否被指定為投資物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言，本集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬出售的停車位作為流動資產中的存貨入賬，並於各報告期末按成本與可變現淨值兩者中的較低者計量，而擬持有以賺取租金及/或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資物業入賬，並於各報告期末按公允價值計量。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

## (f) 釐定增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似條款借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司的獨立信貸評級)。

## (g) 非金融資產之減值

於各報告期末，本集團評估是否有任何跡象顯示所有非金融資產(包括使用權資產)均出現減值。倘有跡象顯示非金融資產賬面值或不可收回，則該等非金融資產須進行減值測試。減值於資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與使用價值之較高者)時出現。公允價值減出售成本之計算乃基於類似資產公平交易中具約束力交易之可獲取數據，或可觀察市場價格減出售該資產的增量成本。於進行使用價值計算時，管理層須估計自該資產或現金產生單位產生之預期未來現金流量，並以合適的貼現率計算該等現金流量現值。

## (h) 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的可使用年期、剩餘價值及有關折舊／攤銷開支。該估計乃基於性質及功能類似的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的實際可使用年期及剩餘價值的歷史經驗作出。由於技術革新及競爭者就嚴峻的行業週期採取的行動，該估計可能會大幅變動。倘若可使用年期或剩餘價值低於之前的估計，管理層將增加折舊／攤銷開支，或其將撇銷或撇減技術上已過時或棄用或售出的非策略性資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致可折舊／攤銷年期出現變動，因而影響未來期間的折舊／攤銷。於綜合財務狀況表列賬為資產的物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產的詳情分別於財務報表附註14、16(b)及17披露。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### (i) 釐定停車位的可變現淨值

根據財務報表附註2.4披露的會計政策，存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列值。管理層主要根據最新的發票價格和當前的市場狀況估計本集團停車位的可變現淨值。本集團在各報告期末，通過比較相同地點和條件的類似停車位的成本和近期價格，進行存貨審閱。

#### (j) 確認預扣稅的遞延稅項負債

中國企業所得稅法規定，於中國內地成立的外資企業向其境外投資者分派股息須按適用稅率5%或10%的預扣稅繳納公司所得稅。本集團基於管理層判斷審慎評估由本集團中國附屬公司分派股息的必要性。進一步詳情請參閱財務報表附註30(b)。

#### (k) 遞延稅項資產

一切未動用的稅項虧損會作遞延稅項資產確認，惟須以可能有應課稅利潤與可動用的虧損抵銷為限。要釐定可予確認的遞延稅項資產額，管理層需要根據日後應課稅利潤的可能時間及數額配合未來的稅務計劃策略作出重大的判斷。於報告日期末的未確認稅項虧損金額及進一步詳情載於財務報表附註30(a)。

### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務分部，並有三個經呈報的經營分部，與往年保持一致，惟為呈列目的，增值服務分部細分兩個子分部，即非住戶增值服務子分部及住戶增值服務子分部，本公司董事認為，這可為財務報表使用者提供更全面披露。經呈報經營分部描述如下：

- (a) 物業管理服務分部從事為住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業、政府物業及建築工地提供物業管理服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

(b) 增值服務分部包括：

- (i) 非住戶增值服務子分部從事為物業發展商及其他物業管理公司等提供工程、審閱建築圖則、設備設施選型建議、交付前(如發展中物業賣場中示範單位的保安、清潔以及維修保養服務)、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控及顧問諮詢等增值服務。
- (ii) 住戶增值服務子分部從事提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、托管、公共空間租賃協助及自有產權房產的租賃)、居家生活服務(以滿足物業住戶各方面的生活需求)及商業服務運營(以滿足商務用戶的需求)。

(c) 停車位買賣業務分部從事停車位買賣。

## 分部資料基準

本集團主要營運決策者(「主要營運決策者」，識別為本公司執行董事及若干高級管理層)分別監察本集團各經營分部的業績，以便就包括資源分配及表現評估之衡量標準作出決定。分部表現乃根據多方面考慮，包括但不限於經呈報分部溢利評估，而其計量與本集團的除稅前溢利一致，惟該計量不包括公司開支(包括專業費用、員工成本及其他公司開支)。

分部間收益及轉移乃參照按當時市場價格向來自第三方的收益所用的定價進行交易。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
經呈報分部收益						
來自外部客戶的收益(附註5)	6,610,858	1,789,403	811,020	2,600,423	230,754	9,442,035
分部間收益	81,179	228,078	60,362	288,440	—	369,619
	6,692,037	2,017,481	871,382	2,888,863	230,754	9,811,654
對賬：						
分部間收益對銷						(369,619)
已報告之總收益						9,442,035
經呈報分部業績	882,410	196,537	257,887	454,424	64,927	1,401,761
對賬：						
公司支出，淨額						(84,027)
除稅前溢利						1,317,734

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元				
其他分部資料							
利息收入	68,104	199	651	850	—	15	68,969
出售物業、廠房及設備項目之虧損	644	—	—	—	—	—	644
提早終止租賃合同之收益/(虧損)淨額	655	—	(153)	(153)	—	—	502
金融資產減值淨額	23,542	—	—	—	—	—	23,542
折舊及攤銷	56,257	3,453	2,635	6,088	—	4,260	66,605
投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	1,902	1,902	—	—	1,902
應佔合營公司溢利	1,455	—	—	—	—	—	1,455
應佔聯營公司溢利	191	—	—	—	—	—	191

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
<b>經呈報分部收益</b>						
來自外部客戶的收益(附註5)	4,857,365	1,171,617	496,547	1,668,164	19,348	6,544,877
分部間收益	59,100	111,165	40,611	151,776	—	210,876
	4,916,465	1,282,782	537,158	1,819,940	19,348	6,755,753
<b>對賬：</b>						
分部間收益對銷						(210,876)
已報告之總收益						6,544,877
<b>經呈報分部業績</b>	670,940	177,537	164,530	342,067	5,063	1,018,070
<b>對賬：</b>						
公司支出，淨額						(86,449)
除稅前溢利						931,621

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	公司及 其他未分配 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元				
<b>其他分部資料</b>							
利息收入	41,824	136	476	612	17	16	42,469
出售物業、廠房及設備項目之虧損	131	—	—	—	—	—	131
提早終止租賃合同之虧損淨額	52	35	—	35	—	—	87
金融資產減值/(減值撥回)淨額	38,454	(292)	—	(292)	—	—	38,162
折舊及攤銷	41,419	4,118	294	4,412	—	3,807	49,638
投資物業之公允價值虧損淨額	—	—	4,790	4,790	—	—	4,790
應佔合營公司溢利	538	—	—	—	—	—	538
應佔聯營公司溢利	183	—	—	—	—	—	183

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 地區資料

## (a) 來自外部客戶的收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國內地：		
華南區	2,323,856	1,912,669
華東區	2,157,932	965,836
華北區	1,343,896	1,113,150
北方區	608,965	485,487
西部區	1,762,788	1,159,670
香港和澳門	8,197,437	5,636,812
	1,244,598	908,065
總計	9,442,035	6,544,877

上述收益資料乃按客戶所在地劃分。

## (b) 非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中國內地：		
華南區	259,617	172,821
華東區	87,925	70,456
華北區	9,967	9,354
北方區	15,888	4,602
西部區	48,679	39,334
香港和澳門	422,076	296,567
	22,946	29,721
總計	445,022	326,288

上述非流動資產資料乃以資產的所在地為基礎，不包括於合營公司及聯營公司的投資、應收關聯公司款的結餘及遞延稅項資產。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 4. 經營分部資料(續)

## 有關主要顧客的信息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團因向中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，在香港註冊成立的本公司同系附屬公司，股份在聯交所上市)的附屬公司提供物業管理服務及相關增值服務，而賺得相關收益港幣1,019,731,000元(二零二零年：港幣747,665,000元)；除此以外，於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，並無個別客戶為本集團貢獻10%或以上的收益。

## 5. 收益

## (a) 收益資料明細

## 貨品或服務

按貨品或服務(即提供物業管理服務、提供非住戶及住戶增值服務及停車位買賣)劃分的客戶合約收益於所屬的經呈報經營分部(即物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務)確認，來自該等可呈報經營分部的收益的詳情載於財務報表附註4。

## 收益確認時間

截至二零二一年十二月三十一日止年度

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	—	—	527,371	527,371	227,899	755,270
隨著時間的推移	6,610,858	1,789,403	279,948	2,069,351	—	8,680,209
來自客戶合約的收益總額	6,610,858	1,789,403	807,319	2,596,722	227,899	9,435,479
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	—	3,701	3,701	2,855	6,556
來自外部客戶的總收益	6,610,858	1,789,403	811,020	2,600,423	230,754	9,442,035

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 5. 收益(續)

## (a) 收益資料明細(續)

## 收益確認時間(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

分部	物業 管理服務 港幣千元	增值服務		小計 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 港幣千元
		非住戶 港幣千元	住戶 港幣千元			
在某個時間點	—	—	300,066	300,066	19,003	319,069
隨著時間的推移	4,857,365	1,171,617	193,108	1,364,725	—	6,222,090
來自客戶合約的收益總額	4,857,365	1,171,617	493,174	1,664,791	19,003	6,541,159
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	—	3,373	3,373	345	3,718
來自外部客戶的總收益	4,857,365	1,171,617	496,547	1,668,164	19,348	6,544,877

## 地區市場

所有類型的收益都來自中國(包括中國內地、香港及澳門)。

下表顯示本報告期間已確認的收益金額，其已計入報告期初的合約負債中：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已計入報告期初的合約負債中的已確認收益：		
物業管理服務	562,864	422,796
增值服務	25,268	19,756
	588,132	442,552

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無已確認收益與過往期間已履行或部分履行的履約責任有關(二零二零年：無)。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 5. 收益(續)

## (b) 履約責任

有關本集團履行客戶合約中責任的資料概述如下：

*提供物業管理服務*

本集團隨著時間按等於發票權利的金額確認收益，該金額與本集團迄今向客戶履行合約的價值直接相關。本集團隨著時間就所提供的服務開出賬單，款項須於本集團開出繳費單時支付。

*向非住戶提供增值服務*

與工程、交付前、協助入伙、交付查驗、工程服務質量監控服務有關的履約責任隨著時間在提供服務時履行，款項在開出賬單時支付。

*向住戶提供增值服務*

履約責任隨著時間履行，惟與租賃協助、房產交易之代理及托管、居家生活服務有關的履約責任在某個時間點提供。

*停車位買賣*

停車位買賣收益在客戶取得停車位的實際管有權或合法所有權時確認。該款項根據買賣協議的條款予以支付。

於二零二一年十二月三十一日，因固定年期物業管理服務合約而分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價金額為港幣7,178,870,000元(二零二零年：港幣6,695,007,000元)，當中約39%(二零二零年：42%)預期於一年內確認為收益。此外，以上披露的金額並不包括受限的可變代價。

沒有固定年期的物業管理服務合約，一般會在對方通知本集團不再需要該服務時到期，而本集團有權自客戶收取的代價，其金額直接與本集團迄今已向客戶履行的價值對應。本集團已選擇實際權宜方法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

此外，本集團已選擇實際權宜方法，不披露增值服務合約的剩餘履約責任，其合約年期不超過一年。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 6. 其他淨收入及收益

本集團的其他淨收入及收益分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	3,288	17,825
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	44,445	33,961
— 其他政府補助	15,427	19,971
	<b>63,160</b>	71,757
利息收入	68,969	42,469
議價收購收益	—	175
提早終止租賃合同之收益/(虧損)淨額	502	(87)
其他	(791)	6,843
	<b>131,840</b>	121,157

## 7. 財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息開支(附註16(b))	3,044	3,161
短期銀行借款利息開支	191	—
	<b>3,235</b>	3,161

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 8. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已售存貨成本*		121,155	9,494
已消耗耗材成本*		663,349	372,859
分包成本*		1,769,366	1,164,218
物業、廠房及設備折舊 減：計入直接經營成本	14	24,412 (7,694)	15,643 (6,916)
		16,718	8,727
使用權資產折舊 減：計入直接經營成本	16(b)	35,397 (24,880)	28,287 (12,328)
		10,517	15,959
無形資產攤銷(計入銷售及行政費用)	17	6,796	5,708
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	16(b)	21,705	21,276
源自賺取租金的投資物業的直接經營成本(包括維修及保養)		147	273
稅項附加費及其他徵費*		42,191	28,156
核數師酬金：			
有關年度審計的審計服務		3,110	2,800
非審計服務		240	218
		3,350	3,018
僱員福利開支(包括董事薪酬(附註9))：			
工資及薪金#		4,327,025	3,140,244
以股份為基礎的付款	32	8,048	4,189
退休金計劃供款(定額供款計劃)®		289,924	87,850
		4,624,997	3,232,283
減：計入直接經營成本		(4,314,205)	(2,993,788)
		310,792	238,495

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 8. 稅前溢利(續)

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
金融資產減值/(減值撥回)淨額：			
貿易應收款及應收保固金	21(c)	29,840	18,587
其他應收款	22(b)	(6,298)	19,575
		<b>23,542</b>	38,162
出售物業、廠房及設備項目虧損			
		644	131
提早終止租賃合約(收益)/虧損淨額		(502)	87

\* 該等項目計入綜合損益表的「直接經營成本」。

# 於二零二零年，新冠肺炎下自香港及澳門政府獲得政府補貼港幣31,351,000元，惟被工資及薪金抵消。

⊙ 於二零二零年，中國人力資源和社會保障部宣佈減免及豁免指定期間的社會保障供款僱員責任，總額為港幣132,307,000元。就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止各年度，本集團作為僱主並無已沒收供款可用作減低目前之供款水平。

## 9. 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的董事薪酬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金	1,200	970
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,756	6,396
表現相關花紅	13,833	12,784
退休金計劃供款	1,605	1,333
	<b>23,194</b>	20,513
	<b>24,394</b>	21,483

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬(續)

董事薪酬(按名稱)分析如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 袍金 港幣千元	實物福利 港幣千元 (附註(a))	表現 相關花紅 港幣千元 (附註(b))	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生	—	2,641	4,931	596	8,168
楊鷗博士	—	1,723	5,159	595	7,477
龐金營先生	—	1,421	2,997	396	4,814
甘沃輝先生	—	1,971	746	18	2,735
<b>非執行董事：</b>					
馬福軍先生 <sup>#</sup>	—	—	—	—	—
郭磊先生 <sup>#</sup>	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生	400	—	—	—	400
容永祺先生	400	—	—	—	400
蘇錦樑先生	400	—	—	—	400
	<b>1,200</b>	<b>7,756</b>	<b>13,833</b>	<b>1,605</b>	<b>24,394</b>

<sup>#</sup> 於二零二一年八月二十三日，馬福軍先生及郭磊先生獲委任為本公司非執行董事。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 9. 董事薪酬(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及		表現	退休金	總計
	袍金	實物福利	相關花紅	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(附註(a))	(附註(b))		
<b>執行董事：</b>					
張貴清先生*	—	1,804	4,168	386	6,358
楊鷗博士	—	1,447	4,971	552	6,970
龐金營先生	—	1,207	2,908	377	4,492
甘沃輝先生	—	1,938	737	18	2,693
<b>非執行董事：</b>					
顏建國先生*	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
林雲峯先生	250	—	—	—	250
容永祺先生	360	—	—	—	360
蘇錦樑先生	360	—	—	—	360
	970	6,396	12,784	1,333	21,483

\* 於二零二零年二月十一日，張貴清先生獲委任為本公司執行董事兼主席，以及顏建國先生辭任本公司非執行董事兼主席。

附註：

- (a) 本公司執行董事可參考本集團的薪酬政策，根據個人技能、知識、經驗、表現及貢獻、本集團的整體表現、當前經濟狀況及市場趨勢而獲發花紅。
- (b) 於年內及過往年度，若干董事根據中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司中介控股公司之一，於中國成立，其股份於上海證券交易所上市)A股受限制性股票激勵計劃獲授中建股份的獎勵A股，以獎勵彼等向本集團提供的服務，有關詳情載於財務報表附註32。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於各授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已計入上述董事薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。
- (c) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止各年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排，亦無董事收取任何酬金作為加入或加入本公司時的誘因或作為失去職位的補償。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 10. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員包括三名(二零二零年：三名)董事，彼等之酬金詳情載於上文附註9。兩名(二零二零年：兩名)非董事最高薪酬員工的年內酬金詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利(附註(b))	3,584	3,108
表現相關花紅	5,020	4,756
退休金計劃供款	388	347
	<b>8,992</b>	<b>8,211</b>

酬金屬於下列幅度之非董事之最高薪僱員數目如下：

	二零二一年	二零二零年
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	—	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	—
	<b>2</b>	<b>2</b>

附註：

- (a) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，該等人士並無因被招攬加入或於加入本公司時收取任何酬金，亦無因離職而取得補償。
- (b) 於年內及過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，上述非董事之最高薪酬僱員獲授予中建股份A股之獎勵股份，以獎勵彼等為本集團提供之服務，詳情載於財務報表附註32。該等獎勵股份的公允價值已於歸屬期內在損益中確認，並於相關授出日期釐定，而計入本年度及過往年度財務報表的金額已包括在上述非董事最高薪僱員薪酬披露的「薪金、津貼及實物福利」內。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 11. 所得稅開支

本集團的所得稅分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度：		
香港	3,221	889
澳門	311	299
過往年度超額撥備 — 香港及澳門	—	(528)
中國內地	315,455	233,633
過往年度超額撥備 — 中國內地	—	(11,596)
中國預扣所得稅	16,949	15,730
	<b>335,936</b>	238,427
遞延(附註30)	<b>(4,849)</b>	(14,003)
總計	<b>331,087</b>	224,424

附註：

## (a) 適用所得稅率

本集團於年內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	二零二一年 %	二零二零年 %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	25	25

\* 根據中國相關稅率及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率繳稅。

中國預扣所得稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5% (二零二零年：5%) 繳納。

- (b) 就本集團於中國內地成立的附屬公司的若干從事提供物業管理服務的分公司(「物業管理分公司」)而言，本集團選擇為物業管理實體登記合併稅務報表，並載入源於物業管理分公司及物業管理分公司按酬金制管理的若干物業的應課稅溢利及稅項虧損。出於此安排，本集團企業所得稅的撥備受按酬金制管理的物業管理分公司的應課稅溢利及稅項虧損影響。就財務會計而言，本集團已透過根據按包幹制管理的物業管理分公司及佣金按適用稅率計算的應課稅溢利作出相關撥備。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 11. 所得稅開支(續)

附註：(續)

(c) 按本集團大部分業務所在的中國法定稅率計算的除稅前溢利所適用的所得稅開支，與按有效稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前溢利	1,317,734	931,621
按中國法定稅率25%計算的所得稅開支	329,434	232,905
特定省份的較低稅率	(30,197)	(21,957)
按5%對中國附屬公司宣派的股息徵收預扣稅的影響	16,949	15,730
在香港及澳門經營的附屬公司適用不同稅率的影響	(2,081)	(651)
對過往期間即期稅項的調整	—	(12,124)
合營公司應佔溢利	(364)	(134)
聯營公司應佔溢利	(48)	(46)
毋須繳稅的收入	(2,165)	(7,842)
不可扣稅開支	3,612	3,348
確認先前未確認的可扣稅暫時差額	(1,647)	(4,322)
未確認稅項虧損	18,743	20,444
動用/確認先前未確認的稅項虧損	(1,030)	(1,373)
其他	(119)	446
年內按實際稅率25%(二零二零年：24%)計算所得稅開支	331,087	224,424

## 12. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司年內股東應佔溢利港幣983,872,000元(二零二零年：港幣700,008,000元)及年內已發行普通股加權平均數3,286,860,460(二零二零年：3,286,860,460)計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，概無對該等年度所呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 13. 股息

二零二一年及二零二零年已派付股息分別為港幣236,654,000元及港幣164,343,000元。建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙，總股息金額為港幣197,212,000元，惟須待本公司股東於二零二二年六月二十一日的應屆股東週年大會上批准方告作實。本財務報表並不反映此建議股息。

	股息 宣派／建議 港幣千元	已付及列賬於財務報表之股息	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>二零一九年</b>			
末期股息普通股每股港幣2.8仙	92,032		92,032
<b>二零二零年</b>			
中期股息普通股每股港幣2.2仙	72,311		72,311
末期股息普通股每股港幣4.2仙	138,048	<b>138,048</b>	
總計	210,359		
<b>二零二一年</b>			
中期股息普通股每股港幣3.0仙	98,606	<b>98,606</b>	
末期股息普通股每股港幣6.0仙	197,212		
總計	295,818	<b>236,654</b>	164,343

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	樓宇及租賃		家具、裝置及		總計
	物業裝修 港幣千元	機械及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	
於二零二一年一月一日：					
成本	17,413	20,586	28,300	116,182	182,481
累計折舊	(5,117)	(10,829)	(22,174)	(75,950)	(114,070)
賬面淨值	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411
賬面淨值：					
於二零二一年一月一日	12,296	9,757	6,126	40,232	68,411
添置	18,882	10,754	2,024	34,469	66,129
年內折舊撥備	(2,433)	(4,781)	(2,846)	(14,352)	(24,412)
出售	(68)	(463)	(191)	(1,124)	(1,846)
匯兌調整	776	479	182	1,690	3,127
於二零二一年十二月三十一日	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409
於二零二一年十二月三十一日：					
成本	37,870	30,150	28,441	149,386	245,847
累計折舊	(8,417)	(14,404)	(23,146)	(88,471)	(134,438)
賬面淨值	29,453	15,746	5,295	60,915	111,409

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	樓宇及租賃		汽車	家具、裝置及		總計
	物業裝修	機械及設備		辦公室設備		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日：						
成本	15,658	9,270	30,559	100,644		156,131
累計折舊	(4,906)	(5,837)	(22,151)	(66,766)		(99,660)
賬面淨值	10,752	3,433	8,408	33,878		56,471
賬面淨值：						
於二零二零年一月一日	10,752	3,433	8,408	33,878		56,471
收購附屬公司	955	—	—	12		967
添置	—	4,822	2,350	16,789		23,961
年內折舊撥備	(115)	(2,561)	(2,126)	(10,841)		(15,643)
出售	—	(4)	(7)	(139)		(150)
重新分類	—	3,581	(2,710)	(871)		—
匯兌調整	704	486	211	1,404		2,805
於二零二零年十二月三十一日	12,296	9,757	6,126	40,232		68,411
於二零二零年十二月三十一日：						
成本	17,413	20,586	28,300	116,182		182,481
累計折舊	(5,117)	(10,829)	(22,174)	(75,950)		(114,070)
賬面淨值	12,296	9,757	6,126	40,232		68,411

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 15. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日的賬面值	162,559	145,898
添置	37	13,944*
投資物業公允價值虧損淨額	(1,902)	(4,790)
匯兌調整	6,375	7,507
於十二月三十一日的賬面值	167,069	162,559

\* 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以代價港幣13,944,000元向中國海外發展的一間附屬公司收購一項物業，其構成上市規則第14A章所界定的關連交易。

附註：

- (a) 本集團的投資物業包括位於中國內地的辦公室、零售店、游泳池、儲藏間、住宅物業及停車位。該等物業乃根據經營租約出租予第三方，詳情摘要載於財務報表附註16(a)。
- (b) 本集團的投資物業於二零二一年十二月三十一日根據獨立專業合資格估值師華坊諮詢評估有限公司(二零二零年：華坊諮詢評估有限公司)重新估值為合共人民幣135,660,000元(相當於港幣167,069,000元)。本集團的財務團隊每年均會審閱獨立估值師就財務報告的估值，並直接向本集團高級管理層匯報。高級管理層每年至少與估值師討論一次估值假設及估值結果。此外，財務部門亦會審閱獨立估值師發出的估值報告所載的所有主要資料，評估與上年度估值報告相比的物業估值變動，並與獨立估值師討論。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 15. 投資物業(續)

附註：(續)

(b) (續)

#### 公允價值分級披露

於二零二一年十二月三十一日，本集團所有投資物業的公允價值計量均採用重大不可觀察輸入數據(香港財務報告準則第13號所界定的第3級)。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，並無轉入或轉出第三級。

下文列載本集團投資物業估值所採用的估值方法及主要輸入數據的摘要：

描述	估值方法	重大不可觀察輸入數據	輸入數據範圍	
			二零二一年	二零二零年
辦公室	投資法	現行市場租金	每平方米 每月人民幣37元至 人民幣120元	每平方米 每月人民幣37元至 人民幣120元
		歸位收益率	4.5%-5%	4.5%-5%
零售店、游泳池及 儲藏間	投資法	現行市場租金	每平方米 每月人民幣13元至 人民幣440元	每平方米 每月人民幣100元至 人民幣400元
		歸位收益率	3%-6.5%	4.5%-6.5%
停車位	直接比較	單位價格	每個停車位 人民幣80,000元至 人民幣830,000元	每個停車位 人民幣150,000元至 人民幣923,000元
住宅物業	投資法	現行市場租金	每平方米 每月人民幣43元至 人民幣53元	每平方米 每月人民幣47元至 人民幣57元
		歸位收益率	1.6%	1.4%-1.5%

應用投資法時乃基於可得自現有租賃的淨租金收入，並妥為計及有關物業的復歸潛力。直接比較法乃基於將需估物業與最近曾問價/交易的其他可比較物業作直接比較。然而，由於物業的異質性質，通常需要對可能影響考慮中物業可達致價格的任何質量化差異作出適當調整。

單獨停車位的現行市場租金及單位價格大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅上升(下降)。歸位收益率單獨大幅上升(下降)會導致投資物業公允價值大幅下降(上升)。一般而言，對現行市場租金的假設發生變更，租金價值就會發生方向相似的變更，而歸位收益率則會發生相反的變更。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 16. 租賃

## (a) 集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排按臨時基準出租其投資物業(附註15)及若干停車位(存貨)。租賃條款一般要求租戶支付保證金。本集團於年內確認的租金收入為港幣6,566,000元(二零二零年:港幣3,718,000元),詳情載於財務報表附註5。

於二零二一年十二月三十一日,本集團根據不可撤銷經營租賃與其客戶訂立的未來期間應收未貼現租賃款項如下:

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	8,408	2,874
一年後但兩年內	5,327	1,762
兩年後但三年內	2,887	1,077
三年後但四年內	1,141	195
四年後但五年內	579	—
總計	18,342	5,908

## (b) 集團作為承租人

本集團(作為承租人)就多項土地、辦公室、員工宿舍及倉庫簽訂租賃安排。本集團向業主購買租賃土地時已預先支付一筆款項,訂有相應的租期,而根據該等土地租賃條款,本集團將不會持續支付任何款項。各種辦公室、員工宿舍及倉庫的租賃期限一般為1至10年。其他設備的租期一般為12個月或以下及/或個別價值較低。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 集團作為承租人(續)

## 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	租賃土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	8,183	53,473	61,656
收購附屬公司	1,075	—	1,075
添置	—	37,241	37,241
提早終止租賃合約	—	(1,892)	(1,892)
年內折舊撥備	(559)	(27,728)	(28,287)
匯兌調整	(292)	2,516	2,224
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	8,407	63,610	72,017
添置	—	70,733	70,733
提早終止租賃合約	—	(28,843)	(28,843)
年內折舊撥備	(642)	(34,755)	(35,397)
匯兌調整	321	2,009	2,330
於二零二一年十二月三十一日	<b>8,086</b>	<b>72,754</b>	<b>80,840</b>

## 租賃負債

本集團租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日的賬面值	63,406	54,505
新租賃	70,075	37,026
年內已確認利息增幅	3,044	3,161
付款	(34,148)	(31,332)
提早終止租賃合約	(29,345)	(1,805)
匯兌調整	1,052	1,851
於十二月三十一日的賬面值	74,084	63,406
分類為流動負債部分	(41,245)	(24,794)
非流動部分	<b>32,839</b>	38,612

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 16. 租賃(續)

## (b) 集團作為承租人(續)

## 其他租賃資料

就租賃在年內損益中確認的金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃負債利息開支	3,044	3,161
使用權資產折舊	35,397	28,287
與短期租賃或低價值資產有關的租金開支	21,705	21,276
提早終止租賃合約的(收益)/虧損淨額	(502)	87
於損益中確認的款項總額	59,644	52,811

租賃的現金流出總額披露於財務報表附註34(b)。

## 17. 無形資產

	電腦軟件	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日：		
成本	34,181	18,531
累計攤銷	(13,233)	(6,874)
賬面淨值	20,948	11,657
賬面淨值：		
於一月一日	20,948	11,657
收購附屬公司	—	4
添置	43,827	13,979
年內攤銷撥備	(6,796)	(5,708)
匯兌調整	1,465	1,016
於十二月三十一日	59,444	20,948
於十二月三十一日：		
成本	80,118	34,181
累計攤銷	(20,674)	(13,233)
賬面淨值	59,444	20,948

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 18. 於合營公司的投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔資產淨值	5,399	3,771

本公司間接持有的本集團合營公司詳情如下：

公司名稱	註冊資本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例 %	主要業務
成都城投中海物業管理 有限公司	人民幣10,000,000元	中國	51	房地產管理

本公司董事認為，合營公司對本集團的影響不大。

## 19. 於聯營公司的投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應佔資產淨值	144	328

本公司間接持有的本集團聯營公司詳情如下：

公司名稱	股本	註冊／營業地點	本集團 擁有權比例 %	主要業務
寶松苑物業管理 有限公司	港幣100元	香港	25	房地產管理

本公司董事認為，聯營公司對本集團的影響不大。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 20. 存貨

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
停車位(附註(a)及(b))	934,282	606,471
消耗品	1,013	—
	<b>935,295</b>	606,471

附註：

(a) 所有停車位位於中國內地及持作買賣。

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與中國海外發展(本公司的同系附屬公司)及其附屬公司(統稱為「中國海外發展集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中國海外宏洋」，中國海外發展的聯營公司及本公司的關聯公司)及其附屬公司(統稱為「中國海外宏洋集團」)訂立協議，內容有關購買若干停車位使用權，合同總金額分別為港幣454,549,000元及港幣101,459,000元(含增值稅)。根據該等協議，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度向中國海外發展集團及中國海外宏洋集團購買停車位使用權，總價值分別為港幣289,815,000元及港幣98,069,000元(含增值稅)。於二零二一年十二月三十一日，已合共向中國海外發展集團及中國海外宏洋集團支付港幣73,464,000元(附註23(c))的預付款，以支付尚未完成的餘下合同款項。

此外，本集團亦於二零二零年與中國海外發展集團及中國海外宏洋集團訂立協議，以購買若干停車位使用權，合同總金額為港幣141,732,000元及港幣101,263,000元(含增值稅)。根據該等協議，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內完成向中國海外發展集團購買停車位使用權，為港幣141,732,000元，及於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止各年度內，完成向中國海外宏洋集團購買停車位使用權，總價值分別為港幣45,055,000元及港幣56,208,000元(含增值稅)。

上述所有交易均構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## 21. 貿易應收款及應收保留金

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收款	(a)	1,506,562	909,016
應收保固金	(b)	18,329	40,256
貿易應收款及應收保固金總額		<b>1,524,891</b>	949,272
減：減值	(c)	(137,428)	(103,137)
		<b>1,387,463</b>	846,135

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 21. 貿易應收款及應收保留金(續)

附註：

- (a) 貿易應收款為不計息，並源自就按包幹制管理物業提供物業管理服務，增值服務及停車位買賣業務。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，住戶須在本集團發出繳款通知書時支付。提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的服務收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。來自停車位買賣業務的收入乃按照相關銷售及購買協議的條款收取。

本集團貿易應收款的信貸期乃經過與按包幹制管理物業的租戶，增值服務及停車位買賣業務客戶磋商，並按一般商業條款訂立。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

於報告期末按發票日期之貿易應收款總額的賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	452,399	245,478
一至三個月	350,666	184,391
三至十二個月	419,642	289,185
一至兩年	113,209	64,337
兩年以上	170,646	125,625
	<b>1,506,562</b>	<b>909,016</b>

- (b) 應收保留金詳情如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 一月一日 港幣千元
提供增值服務所產生的應收保留金	18,329	40,256	—

應收保留金有關自提供智能工程服務的建築工程所賺取的收益，而就已履行工程收取代價的權利仍以客戶按照服務合約的規定在一定期內達到服務質量為條件。應收保留金於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款，其通常於保修期屆滿日成為無條件。應收保留金結餘較二零二零年十二月三十一日下跌，乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度客戶結付款項。

概無近期拖欠記錄及逾期款項。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，虧損撥備評定為微小。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 21. 貿易應收款及應收保留金(續)

附註：(續)

(c) 年內，貿易應收款及應收保留金之減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	103,137	79,688
已確認減值	29,840	18,587
匯兌調整	4,451	4,862
於十二月三十一日	137,428	103,137

貿易應收款及應收保留金於各報告日期進行減值分析，使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃根據發票日期，按各年齡組別之貿易應收款及應收保留金之過往信貸虧損經驗之平均數計算。一般來說，如果本集團認為貿易應收款及應收保留金不可收回且不會被強制執行，該等款項會被撇銷。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算之貿易應收款及應收保留金之信貸風險資料，當中賬面總值的賬齡分類按發票日期作出：

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩年以上 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日：				
預期虧損率	1%	10%	70%	9%
賬面總值	1,234,700	117,231	172,960	1,524,891
預期信貸虧損	5,451	11,678	120,299	137,428
於二零二零年十二月三十一日：				
預期虧損率	1%	10%	71%	11%
賬面總值	740,118	78,339	130,815	949,272
預期信貸虧損	1,874	8,220	93,043	103,137

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 22. 預付款、按金及其他應收款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
預付款	223,736	141,989
按金	81,205	54,483
代業主支付按酬金制管理物業的款項，扣除預期信貸虧損撥備 (附註(a))	67,702	48,309
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	149,194	102,917
其他應收款	99,770	39,220
預付款項、按金及其他應收款總額	621,607	386,918
分類為流動資產的部分	(595,347)	(384,565)
非流動部分	26,260	2,353

附註：

- (a) 結餘指在若干特定情況下，就按酬金制管理的物業代物業擁有人支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據本集團的政策，視乎付款的性質，該等代物業擁有人作出的付款必須於固定期限前結付。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

代業主支付按酬金制管理物業的款項(扣除預期信貸虧損撥備)的分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
代業主支付按酬金制管理物業的款項總額	146,670	130,446
減：減值(附註(b))	(78,968)	(82,137)
	67,702	48,309

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 22. 預付款、按金及其他應收款(續)

附註：(續)

(b) 年內，代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	82,137	58,646
已確認(減值撥回)/減值	(6,298)	19,575
匯兌調整	3,129	3,916
於十二月三十一日	78,968	82,137

代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值分析，乃通過評估由管理層釐定本集團應收款可收回性時估計的各相關物業管理項目之貼現未來現金流，在各報告日期進行。貼現未來現金流計及多項因素，其中包括過往還款記錄、現有市場狀況及對業主於各報告期末的整體還款能力的前瞻性估計，其中包括對物業管理費、收款率及營運成本等的估計。

(c) 金融資產方面，包括按金、其他應收款以及代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項，於近期均無違約記錄及拖欠款項。於二零二一及二零二零年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 23. 應收關聯方的結餘

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>			
貿易性質	(a)	408	893
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>			
貿易性質	(a)	338,744	129,165
預付款	(c)	77,774	—
		<b>416,518</b>	129,165
<b>應收其他關聯公司(包括同級附屬公司的合營公司及 聯營公司)的結餘</b>			
貿易性質	(a)	81,140	63,559
非貿易性質	(b)	92,397	88,894
預付款	(c)	33,779	—
		<b>207,316</b>	152,453
<b>應收關聯方的結餘總額</b>		<b>624,242</b>	282,511

附註：

(a) 於報告期末應收關聯方貿易性質的款項根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	29	283
一至三個月	71	335
三個月以上	308	275
	<b>408</b>	893

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 23. 應收關聯方的結餘(續)

附註：(續)

(a) (續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	118,773	62,378
一至三個月	64,064	27,583
三至十二個月	116,881	18,782
一至兩年	22,487	12,738
兩年以上	16,539	7,684
	<b>338,744</b>	<b>129,165</b>
<b>應收其他關聯公司的結餘</b>		
一個月內	30,537	13,926
一至三個月	15,500	33,968
三至十二個月	27,821	10,088
一至兩年	4,518	4,541
兩年以上	2,764	1,036
	<b>81,140</b>	<b>63,559</b>

應收直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司貿易性質款項主要為中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入，其於發出繳款通知書時由相關方支付到期款項。概無就該等結餘計提重大減值虧損，因為並無跡象顯示該等結餘的信貸風險較高，而管理層認為該等應收款於二零二一年十二月三十一日仍屬良好(二零二零年：無)。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為貸款人)及本集團一間關聯公司(作為借款人)訂立貸款續期協議，以重續貸款人民幣75,026,000元，其為無抵押及按每年4.75%的利率計息，為期三年，於二零二三年十月十八日屆滿。該交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易，其進一步詳情載於日期為二零二零年十月十二日的本公司公告內。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，就該筆貸款向該關聯公司收取及應收的利息為港幣4,070,000元(二零二零年：港幣3,778,000元)。

近期並無違約記錄及拖欠款項。於二零二一及二零二零年十二月三十一日，其虧損撥備經評估為輕微。

- (c) 於二零二一年十二月三十一日的預付同系附屬公司款項分別包括購買泊車位使用權及物料採購及供應鏈管理服務的前期付款港幣40,257,000元及港幣34,466,000元。於二零二一年十二月三十一日的預付其他關聯方款項包括購買泊車位使用權的前期付款港幣33,207,000元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團與同系附屬公司按整筆總額港幣100,551,000元(包括增值稅)承諾物料採購及供應鏈管理服務，其構成上市規則第14A章定義的持續關連交易。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 24. 現金及銀行結餘

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
定期存款以外的現金及銀行存款	3,298,152	2,935,561
定期存款	985,222	770,142
現金及銀行結餘	4,283,374	3,705,703

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團以人民幣計價的現金及銀行結餘為港幣4,144,316,000元（二零二零年：港幣3,592,062,000元）。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例及結售匯管理條例，本集團獲准通過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。
- (b) 銀行存款按照銀行每日存款利率的浮動利率賺取利息。短期定期存款期限為三個月以上，按短期定期存款年利率3.10%至4.10%（二零二零年：2.80%至4.10%）賺取利息。銀行結餘存入信譽良好的銀行，近期無違約記錄。

## 25. 貿易應付款

於報告期末按發票日期之貿易應付款賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	222,592	171,054
一至三個月	156,623	74,106
三至十二個月	184,859	90,871
一至兩年	130,616	101,437
兩年以上	81,796	23,645
	776,486	461,113

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 26. 其他應付款及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
特殊基金(附註)	108,004	104,270
應計員工成本	765,062	692,958
就增值稅及其他徵費的應付款	46,107	52,791
其他應付款	183,990	146,556
	<b>1,103,163</b>	996,575

附註：特殊基金主要指為日後結算由本集團正管理的若干物業的建設成本而代業主保管持有的特殊保養基金。

## 27. 自管理物業收取的臨時款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
自管理物業收取的臨時款項：		
— 按酬金制	939,560	845,124
— 按包幹制	603,666	440,535
	<b>1,543,226</b>	1,285,659

## 28. 預收款及其他按金

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
合約負債 — 預收款項	(a)	1,064,366	598,097
多項已收按金	(b)	436,437	336,734
		<b>1,500,803</b>	934,831

附註：

(a) 合約負債詳情如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 一月一日 港幣千元
預收客戶款項	1,064,366	598,097	451,829

除財務報表附註29所載分類為應付同級附屬公司及其他關聯公司的結餘外，本集團的合約負債指根據香港財務報告準則第15號，在尚未提供相關服務時由客戶支付的預付款。

二零二一年及二零二零年的合約負債增加乃主要由於物業管理項目增多。

(b) 多項已收按金主要為本集團持有的抵押品、投標及質保按金。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 29. 應付關聯方的結餘

以下為於報告期間期末時，按發票日期的應收關聯方貿易性質結餘的明細和賬齡分析：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>應付直接控股公司的結餘 — 貿易性質</b>		
一個月內	1,084	—
<b>應付同級附屬公司的結餘 — 貿易性質</b>		
一個月內	1,003	4,225
一至三個月	897	96
三至十二個月	754	610
一至兩年	1,877	1,235
兩年以上	550	89
	5,081	6,255
— 預收款項(附註)	6,238	11,863
	11,319	18,118
<b>應付其他關聯公司(包括同級附屬公司的合營公司及聯營公司) 的結餘 — 貿易性質</b>		
一個月內	715	765
一至三個月	874	451
三至十二個月	152	2,490
一至兩年	2	557
兩年以上	232	222
	1,975	4,485
— 預收款項(附註)	10,559	13,784
	12,534	18,269
<b>應付關聯方的結餘總額</b>	<b>24,937</b>	<b>36,387</b>

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 29. 應付關聯方的結餘(續)

附註：計入應付關聯方的結餘的合約負債詳情如下：

	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	二零二零年 一月一日 港幣千元
預收款項：			
— 同級附屬公司	6,238	11,863	156
— 其他關聯公司	10,559	13,784	1,638
	<b>16,797</b>	25,647	1,794

該等結餘為來自向同級附屬公司及其他關聯公司提供物業管理服務及增值服務的合約負債，相關服務尚未提供。合約負債結餘取決於相應年內已收的現金。二零二一年應付同級附屬公司及其他關聯公司款的合約負債減少乃主要由於增值服務結餘減少。二零二零年應付同系附屬公司及其他關聯公司款項的合約負債增加乃主要由於物業管理項目數量的增加。

於本報告期間已確認的物業管理服務所得收益港幣10,992,000元(二零二零年：港幣118,000元)及港幣11,735,000元(二零二零年：港幣1,258,000元)分別計入二零二一年一月一日的應付同級附屬公司及其他關聯公司款結餘。

## 30. 遞延稅項

在綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
遞延稅項資產	43,450	38,600
遞延稅項負債	(17,925)	(18,673)
	<b>25,525</b>	19,927

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 30. 遞延稅項(續)

本集團的遞延稅項資產/(負債)變動(未計及同一稅務機關內的結餘抵銷)如下:

	金融資產 減值撥備 港幣千元	物業重估及 加速稅項折舊 港幣千元	未使用 年假撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	34,623	(32,712)	1,300	3,211
年內計入/(扣除自)損益的遞延稅項				
淨額	13,403	(359)	959	14,003
匯兌調整	3,088	(375)	—	2,713
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>51,114</b>	<b>(33,446)</b>	<b>2,259</b>	<b>19,927</b>
年內計入/(扣除自)損益的遞延 稅項淨額	<b>2,244</b>	<b>(312)</b>	<b>2,917</b>	<b>4,849</b>
匯兌調整	<b>2,049</b>	<b>(1,300)</b>	<b>—</b>	<b>749</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>55,407</b>	<b>(35,058)</b>	<b>5,176</b>	<b>25,525</b>

附註:

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，由於本公司及若干附屬公司已虧損一段時間，且不太可能可利用該等稅項虧損抵銷應課稅溢利，故並無就未使用的稅項虧損港幣375,406,000元(二零二零年：港幣304,915,000元)確認遞延稅項資產。其中，稅項虧損港幣26,208,000元(二零二零年：港幣23,904,000元)將於一至五年內到期。餘下的稅務虧損則可無限期結轉。
- (b) 根據中國企業所得稅法，於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%預扣稅。就本集團而言，在中國成立的附屬公司分派之股息適用稅率為5%，其根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》。

於二零二一年十二月三十一日，概無就本集團於中國成立之附屬公司原應就本身須受預扣稅規限之未付匯盈利支付之預扣稅確認任何遞延稅項(二零二零年：零)。本公司董事認為，該等附屬公司不大可能於可預見未來分派有關未分派盈利，以及本公司不大可能控制分派的時間以及暫時差額的撥回。於二零二一年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關之暫時差額總額(尚無就此確認任何遞延稅項負債)合共約為港幣2,063,260,000元(二零二零年：港幣1,709,368,000元)。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 31. 股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
每股港幣0.001元之30,000,000,000普通股	30,000	30,000
已發行及繳足：		
每股港幣0.001元之3,286,860,460普通股	3,287	3,287

## 32. A股受限制性股票激勵計劃

於本年度及過往年度，根據中建股份A股受限制性股票激勵計劃，本集團若干僱員（包括若干董事及高級管理人員）就彼等為本集團提供的服務獲授獎勵股份。授出的獎勵股份受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期，期內該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年開始，每年年初歸屬所授出獎勵股份的其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等獎勵股份。於報告期末，中建股份向本集團僱員授出的尚未行使獎勵股份數目如下：

	授出日期	行使價	發行在外中建股份的獎勵 股份數目	
			二零二一年	二零二零年
A股受限制性股票激勵 計劃：				
第二期	二零一六年 十二月二十九日	每股人民幣4.866元	1,540,000	1,540,000
第三期	二零一八年 十二月二十六日	每股人民幣3.468元	6,084,000	5,850,000
第四期	二零二零年 十二月二十三日	每股人民幣3.06元	7,170,000	7,170,000
			14,794,000	14,560,000

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 32. A股受限制性股票激勵計劃(續)

第二期、第三期及第四期A股受限制性股票激勵計劃於授出日期的獎勵股份的公允價值分別為每股人民幣2.21元、每股人民幣2.112元及每股人民幣1.94元，乃使用相關估值技術及重大輸入釐定，包括於授出日期的市價及行使價。

年內，除因僱員從直接控股公司調職而額外授出270,000股獎勵股份及36,000股獎勵股份失效外，就A股受限制性股票激勵計劃(第二期)而言，概無其他獎勵股份數目變動。

年內，前述以股份為基礎的付款總開支已於損益確認，並相應計入資本儲備，其金額為港幣8,048,000元(二零二零年：港幣4,189,000元)。

### 33. 儲備

- (a) 本集團儲備金額及本年度及過往年度變動列於綜合權益變動表。
- (b) 本集團中國法定儲備指一般及發展基金儲備，適用於根據相關中國法規成立的附屬公司。
- (c) 特別儲備指(i)本集團根據二零一五年進行的集團重組及其他受共同控制業務合併收購的實體的資產淨值；及(ii)本集團就有關收購事項支付的代價之間的差額。
- (d) 資本儲備指中間控股公司承擔的以股份為基礎付款的相關注資(載於財務報表附註32)。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 34. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

除了附註16所披露的有關提早終止租賃合約添置使用權資產及租賃負債外，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度概無主要非現金交易的投資及融資活動。

## (b) 融資活動產生的負債變動

	銀行借款 港幣千元	租賃負債 港幣千元 (附註)	應付直接 控股公司款 港幣千元
於二零二零年一月一日	—	54,505	—
以下各項變動：			
— 自融資活動流入	—	—	120
— 自融資活動流出	—	(31,332)	(120)
利息開支	—	3,161	—
非現金交易	—	35,221	—
匯兌調整	—	1,851	—
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	—	63,406	—
以下各項變動：			
— 自融資活動流入	80,000	—	—
— 自融資活動流出	(80,191)	(34,148)	—
利息開支	191	3,044	—
非現金交易	—	40,730	—
匯兌調整	—	1,052	—
於二零二一年十二月三十一日	—	<b>74,084</b>	—

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，綜合現金流量表中經營活動及融資活動項下租賃的現金流出總額分別為港幣21,705,000元(二零二零年：港幣21,276,000元)及港幣34,148,000元(二零二零年：港幣31,332,000元)。

**財務報表附註(續)**

二零二一年十二月三十一日

**35. 資本承擔**

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>已訂約但未撥備：</b>		
於合營公司的資本投資	3,140	3,021
收購物業、廠房及設備以及無形資產項目	7,940	6,626
	<b>11,080</b>	<b>9,647</b>

**36. 或然負債**

於二零二一年十二月三十一日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該同級附屬公司及該等銀行提供彌償保證，金額分別約為港幣101,325,000元(二零二零年：港幣78,815,000元)及港幣147,456,000元(二零二零年：港幣92,394,000元)。

**37. 關聯方披露**

下表載列於二零二一年十二月三十一日，屬實體的主要關聯方(定義見香港會計準則第24號(經修訂)關聯方的披露事項)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯方	與本集團的關係
中建集團	最終控股公司
中建股份	中介控股公司
中國海外	直接控股公司
中國海外發展及其附屬公司	同級附屬公司
中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)及其附屬公司	同級附屬公司
中國海外宏洋及同級附屬公司之合營公司及聯營公司	其他關聯公司

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 37. 關聯方披露(續)

## (a) 關聯方交易

除該等財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方有以下重大交易，其亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易及持續關連交易：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>中建集團及其附屬公司(不包括中國海外及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	106,242	82,860
<b>中國海外及其附屬公司(不包括中國海外發展、中國建築國際及其附屬公司)</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	2,459	2,590
已付租金	(ii)	3,695	3,989
<b>其他同級附屬公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	1,040,425	749,086
已付租金及水電費支出	(ii)	116,281	83,954
<b>其他關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	331,950	219,500
已付租金開支	(ii)	6,857	—

附註：

(i) 物業管理收入及增值服務收入基於各份合約所訂價格收取。

(ii) 租金及水電費支出按各份租賃協議及物業管理協議收取。

## (b) 履約擔保

就本集團業務營運，同級附屬公司提供的履約擔保及本集團提供的彌償保證詳情披露於財務報表附註36。

**財務報表附註(續)**

二零二一年十二月三十一日

**37. 關聯方披露(續)****(c) 尚未償還關聯方結餘**

本集團尚未償還關聯方結餘詳情披露於財務報表附註23及29。

**(d) 主要管理層人員的薪酬**

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期福利	50,143	47,341
強積金計劃供款	3,257	2,843
<b>向主要管理層人員支付的薪酬總額</b>	<b>53,400</b>	<b>50,184</b>

董事薪酬的更多詳情載於財務報表附註9。

**(e) 與中國內地其他國有實體的交易**

本集團活躍於為中國各省提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務，而本集團的營商環境充斥中國政府直接或間接擁有或控制的實體。此外，本集團屬中建集團成員之一，而中建集團由中國政府控制。除上文已披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體（「其他國有實體」）經商，包括但不限於銀行存款及借貸以及水電開支。董事認為，與其他國有實體的交易屬於本集團日常業務過程中進行的活動，而本集團的買賣並未因本集團及其他國有實體最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不利影響。經考慮該等關係的性質，本公司董事認為該等交易概不是重大關聯方交易而須進行單獨披露。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 38. 按類別劃分的金融工具

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的所有金融資產及負債分別分類為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

按攤銷成本計量的各項金融資產及金融負債，其於報告期末的賬面值載列如下：

## 按攤銷成本計量的金融資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收款	1,369,134	805,879
按金及其他應收款	397,871	244,929
計入應收關聯方結餘的金融資產	512,689	251,817
現金及銀行結餘	4,283,374	3,705,703
	<b>6,563,068</b>	5,008,328

## 按攤銷成本計量的金融負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應付款	776,486	461,113
計入其他應付款及應計費用的金融負債	1,057,056	943,784
自管理物業收取的臨時款項	1,543,226	1,285,659
計入預收款及其他按金的金融負債	436,437	336,734
計入應付關聯方結餘的金融資產	8,140	10,740
租賃負債	74,084	63,406
	<b>3,895,429</b>	3,101,436

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 39. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本公司董事認為，須於一年內收取或結算的金融資產及金融負債的公允價值與其賬面值相若，乃主要由於該等金融工具的到期日短，因此，並無披露其公允價值。

本公司董事認為，就其他非流動金融資產及金融負債而言，由於其賬面值與各自的公允價值並無重大差異，故並無披露其公允價值。

### 40. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括流動資產及流動負債下的貿易應收款及應收保留金、按金及其他應收款、應收／(付)直接控股公司款項、同級附屬公司及其他關聯公司款項、貿易應付款、其他應付款及應計費用、自管理物業收取的臨時款項、租賃負債及現金及銀行結餘。

本集團並無訂立或交易金融工具(包括衍生金融工具)作對沖或投機之用。

#### 市場風險

本集團主要就業務承擔利率變動的金融風險。

#### 利率風險

本公司的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約港幣4,283,374,000元(二零二零年：港幣3,705,703,000元)有關。管理層定期監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析假設報告期末列示資產／負債結餘金額於全年未予償還。25個基點的增減乃代表管理層就利率可能產生的合理變動而作出的評估。

倘利率上升／下降25個基點，而所有其他變量維持不變，本集團於年末的除稅前溢利將增加／減少約港幣10,708,000元(二零二零年：港幣9,264,000元)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘而承擔現金流量利率風險。

#### 外幣風險

本公司應收中國附屬公司股息以人民幣結算，因此面臨所產生的匯兌波動風險。經計及人民幣短期仍有波動風險但中期而言會漸趨穩定，所以外匯風險該會是短期及相對可控的。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險

信貸風險來自本集團的交易對手可能未能履行其於物業管理服務協議、增值服務協議及停車位銷售協議項下的責任。本集團管理層透過監察程序確保採取跟進行動以收回逾期債項，將信貸風險減至最低。此外，本集團於各報告期末檢討每項個別應收款結餘的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。本集團在貿易應收款及應收保留金方面並無集中的信貸風險，其風險分散於多個客戶，例如本集團按包幹制管理的物業的業主以及增值服務的客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時性，本集團已採取有效措施，以加強貿易應收款及應收保留金的收債。

下表顯示基於本集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要按逾期資料得出，除非其他可得資料無需付出額外成本或努力)，以及於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的年結階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值。

於二零二一年十二月三十一日

	12個月預期				
	信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	1,524,891	1,524,891
按金及其他應收款					
— 正常*	330,169	—	—	—	330,169
— 全面覆蓋*	3,867	—	—	—	3,867
— 非全面覆蓋*	—	142,803	—	—	142,803
應收直接控股公司款項	—	—	—	408	408
應收同級附屬公司款項	—	—	—	338,744	338,744
應收其他關聯公司款項(貿易)	—	—	—	81,140	81,140
應收其他關聯公司款項(非貿易)					
— 正常*	92,397	—	—	—	92,397
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	3,298,152	—	—	—	3,298,152
已計入現金及銀行結餘之定期存款 (尚未逾期)	985,222	—	—	—	985,222
	<b>4,709,807</b>	<b>142,803</b>	<b>—</b>	<b>1,945,183</b>	<b>6,797,793</b>

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險(續)

於二零二零年十二月三十一日

	12個月預期		全期預期信貸虧損			總計 港幣千元
	第一階段 港幣千元	第二階段 港幣千元	第三階段 港幣千元	簡化方法 港幣千元	總計 港幣千元	
貿易應收款及應收保留金	—	—	—	949,272	949,272	
按金及其他應收款						
— 正常*	196,620	—	—	—	196,620	
— 全面覆蓋*	4,767	—	—	—	4,767	
— 非全面覆蓋*	—	125,679	—	—	125,679	
應收直接控股公司款項	—	—	—	893	893	
應收同級附屬公司款項	—	—	—	129,165	129,165	
應收其他關聯公司款項(貿易)	—	—	—	63,559	63,559	
應收其他關聯公司款項(非貿易)						
— 正常*	88,894	—	—	—	88,894	
現金及銀行結餘(不包括定期存款)	2,935,561	—	—	—	2,935,561	
已計入現金及銀行結餘之定期存款 (尚未逾期)	770,142	—	—	—	770,142	
	3,995,984	125,679	—	1,142,889	5,264,552	

就貿易應收款及應收保留金(當中本集團就減值應用簡化方法)而言,資料於財務報表附註21(c)披露。

本集團其他金融資產的信貸風險,包括應收直接控股公司、同級附屬公司及其他關聯公司款項,以及現金及銀行結餘,乃因對手違約而產生,最高風險相等於該等工具的賬面值。

- \* 如按金和其他應收款(不包括代表物業業主以委託方式管理物業的付款及應收關聯公司款項(非貿易))並無逾期,且並無資料顯示金融資產在首次確認後,信貸風險會大舉飆升時,彼等的信貸質素被視為「正常」。當現金流量預測中的預期現金流入的淨現值可涵蓋應收款的賬面總值時,代表物業業主以委託方式管理物業的付款的信貸質素被視為「全面覆蓋」。當代表物業業主以委託方式管理物業的付款之信貸風險在首次確認後大舉飆升,而現金流量預測中的預期現金流入的淨現值未能涵蓋應收款的賬面總值時,信貸質素被視為「非全面覆蓋」。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 40. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團於管理流動資金風險時監察及維持銀行結餘及現金於管理層視作充足之水平，以為本集團營運提供資金及減少現金流量波動影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於中國內地及香港獲授的未提取借款融資分別為人民幣887,223,000元(相當於約港幣1,092,639,000元)(二零二零年：人民幣895,821,000元(相當於約港幣1,061,399,000元))及港幣700,000,000元(二零二零年：港幣200,000,000元)。於中國內地獲得的銀行借款融資可隨時以人民幣按浮動利率提取，該等融資將於報告期結束後一至兩年(二零二零年：一至三年)內到期。於香港獲得的銀行借款融資可隨時以港元提取，年利率為香港銀行同業拆息加1.35%或1.50%(二零二零年：年利率為香港銀行同業拆息加1.35%)，到期日將按年檢討。

本集團金融負債於報告期末按合約未貼現付款呈列之到期情況如下：

於二零二一年十二月三十一日

	少於一年或	一至兩年	兩至五年	五年以上	總計
	按要求 港幣千元				
貿易應付款	776,486	—	—	—	776,486
其他按金及其他應付款	1,493,493	—	—	—	1,493,493
自管理物業收取的臨時款項	1,543,226	—	—	—	1,543,226
租賃負債	46,183	14,543	21,826	772	83,324
應付直接控股公司	1,084	—	—	—	1,084
應付同級附屬公司款項	5,081	—	—	—	5,081
應付其他關聯公司款項	1,975	—	—	—	1,975
	<b>3,867,528</b>	<b>14,543</b>	<b>21,826</b>	<b>772</b>	<b>3,904,669</b>

**財務報表附註(續)**

二零二一年十二月三十一日

**40. 財務風險管理目標及政策(續)****流動資金風險(續)**

於二零二零年十二月三十一日

	少於一年或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	總計 港幣千元
貿易應付款	461,113	—	—	461,113
其他按金及其他應付款	1,280,518	—	—	1,280,518
自管理物業收取的臨時款項	1,285,659	—	—	1,285,659
租賃負債	27,259	19,176	21,384	67,819
應付同級附屬公司款項	6,255	—	—	6,255
應付其他關聯公司款項	4,485	—	—	4,485
	3,065,289	19,176	21,384	3,105,849

**資本管理**

本集團管理資本以確保可持續經營，同時透過優化債務與股本之間平衡為持份者帶來最大回報。本集團的整體策略與去年維持不變。

本集團的資本結構包括銀行結餘及現金與本集團權益(包括已發行股本、保留溢利及其他儲備)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為此檢討其中一環，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金撥備。基於營運預算，董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險，並透過派付股息、發行新股及發行新債務或贖回現有債務以維持或調整本集團整體資本結構。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

**41. 比較金額**

若干比較金額已重新分類，以與本年度的呈列及披露資料保持一致。

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

## 42. 本公司財務狀況表

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,436	2,085
使用權資產	1,194	4,777
附屬公司投資	460,451	217,524
非流動資產總值	463,081	224,386
<b>流動資產</b>		
預付款、按金及其他應收款	1,666	1,785
應收附屬公司款	112,409	82,506
現金及銀行結餘	23,599	6,738
流動資產總值	137,674	91,029
<b>流動負債</b>		
其他應付款及應計費用	35,373	34,394
租賃負債	1,204	3,577
應付附屬公司款	142,045	89,402
應付同級附屬公司款	383	768
應付其他關聯公司款	14	—
應付所得稅	19,704	16,588
流動負債總值	198,723	144,729
<b>流動負債淨值</b>	<b>(61,049)</b>	<b>(53,700)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>402,032</b>	<b>170,686</b>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	—	1,204
資產淨值	402,032	169,482
<b>權益</b>		
已發行股本	3,287	3,287
儲備(附註)	398,745	166,195
權益總額	402,032	169,482

## 財務報表附註(續)

二零二一年十二月三十一日

### 42. 本公司財務狀況表(續)

附註： 本公司儲備概要如下：

	資本儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	5,476	136,678	142,154
年內溢利及年內全面收益總額	—	184,195	184,195
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之注資	4,189	—	4,189
二零一九年末期股息	—	(92,032)	(92,032)
二零二零年中期股息	—	(72,311)	(72,311)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	<b>9,665</b>	<b>156,530</b>	<b>166,195</b>
年內溢利及年內全面收益總額	—	461,156	461,156
中介控股公司就以股份為基礎之付款作出之注資	8,048	—	8,048
二零二零年末期股息	—	(138,048)	(138,048)
二零二一年中期股息	—	(98,606)	(98,606)
於二零二一年十二月三十一日	<b>17,713</b>	<b>381,032</b>	<b>398,745</b>

### 43. 批准財務報表

財務報表由董事會於二零二二年三月二十四日批准及授權刊發。

## 五年財務概要

財務資料中海物業集團有限公司本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要(摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及年報)載列如下：

### 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>收益</b>	<b>9,442,035</b>	6,544,877	5,465,521	4,177,531	3,373,313
直接經營成本	<b>(7,800,427)</b>	(5,349,433)	(4,375,097)	(3,327,206)	(2,570,458)
<b>毛利</b>	<b>1,641,608</b>	1,195,444	1,090,424	850,325	802,855
其他淨收入及收益	<b>131,840</b>	121,157	66,154	48,606	47,839
投資物業公允價值(虧損)/收益淨額	<b>(1,902)</b>	(4,790)	2,572	4,345	6,930
銷售及行政費用	<b>(428,681)</b>	(339,588)	(395,755)	(336,809)	(403,153)
金融資產減值淨額	<b>(23,542)</b>	(38,162)	(867)	(6,987)	(16,466)
<b>經營溢利</b>	<b>1,319,323</b>	934,061	762,528	559,480	438,005
財務費用	<b>(3,235)</b>	(3,161)	(2,352)	(3,239)	(8,910)
應佔合營公司溢利	<b>1,455</b>	538	177	—	—
應佔聯營公司溢利	<b>191</b>	183	193	200	161
<b>除稅前溢利</b>	<b>1,317,734</b>	931,621	760,546	556,441	429,256
所得稅費用	<b>(331,087)</b>	(224,424)	(216,406)	(148,949)	(121,715)
<b>年內溢利</b>	<b>986,647</b>	707,197	544,140	407,492	307,541
<b>以下各項應佔：</b>					
本公司股東	<b>983,872</b>	700,008	537,840	403,189	307,112
非控股權益	<b>2,775</b>	7,189	6,300	4,303	429
	<b>986,647</b>	707,197	544,140	407,492	307,541
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>					
基本及攤薄(港仙)	<b>29.93</b>	21.30	16.36	12.27	9.34

## 五年財務概要(續)

## 綜合財務狀況

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	111,409	68,411	56,471	40,935	34,924
投資物業	167,069	162,559	145,898	132,586	106,083
使用權資產	80,840	72,017	61,656	—	—
無形資產	59,444	20,948	11,657	6,232	5,419
預付土地租金支出	—	—	—	1,458	1,965
合營公司的投資	5,399	3,771	3,164	—	—
聯營公司的投資	144	328	145	552	352
應收關聯公司款	92,397	88,894	—	85,842	90,393
預付款	26,260	2,353	5,540	—	—
遞延稅項資產	43,450	38,600	35,006	26,427	29,510
	<b>586,412</b>	457,881	319,537	294,032	268,646
<b>流動資產</b>					
存貨	935,295	606,471	418,408	37,142	9,664
貿易應收款及應收保留金	1,387,463	846,135	567,562	416,976	377,487
預付款、按金及其他應收款	595,347	384,565	296,091	236,568	133,368
預付土地租金支出	—	—	—	226	301
應收直接控股公司款	408	893	231	384	96
應收同級附屬公司款	416,518	129,165	90,220	150,670	53,703
應收其他關聯公司款	114,919	63,559	107,613	32,806	11,056
預付所得稅	—	—	—	—	39
現金及銀行結餘	4,283,374	3,705,703	2,495,693	2,398,559	2,711,107
	<b>7,733,324</b>	5,736,491	3,975,818	3,273,331	3,296,821
<b>流動負債</b>					
貿易應付款	776,486	461,113	427,487	432,691	468,169
其他應付款及應計費用	1,103,163	996,575	773,856	722,879	766,192
自管理物業收取的臨時款項	1,543,226	1,285,659	544,560	453,406	361,118
預收款及其他按金	1,500,803	934,831	740,090	670,591	651,660
租賃負債	41,245	24,794	22,044	—	—
應付直接控股公司款	1,084	—	—	1,547	1,417
應付同級附屬公司款	11,319	18,118	4,332	8,822	57,488
應付其他關聯公司款	12,534	18,269	6,588	2,496	3,794
應付所得稅	226,612	213,422	177,439	118,286	108,467
	<b>5,216,472</b>	3,952,781	2,696,396	2,410,718	2,418,305
流動資產淨值	<b>2,516,852</b>	1,783,710	1,279,422	862,613	878,516
總資產減流動負債	<b>3,103,264</b>	2,241,591	1,598,959	1,156,645	1,147,162

## 五年財務概要(續)

## 綜合財務狀況(續)

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	32,839	38,612	32,461	—	—
遞延稅項債務	17,925	18,673	31,795	22,249	16,029
銀行借貸	—	—	—	—	265,000
	<b>50,764</b>	57,285	64,256	22,249	281,029
<b>資產淨值</b>	<b>3,052,500</b>	2,184,306	1,534,703	1,134,396	866,133
<b>權益</b>					
本公司股東應佔權益					
股本	3,287	3,287	3,287	3,287	3,287
儲備	2,996,751	2,145,544	1,510,586	1,121,902	857,468
	<b>3,000,038</b>	2,148,831	1,513,873	1,125,189	860,755
非控股權益	52,462	35,475	20,830	9,207	5,378
<b>權益總額</b>	<b>3,052,500</b>	2,184,306	1,534,703	1,134,396	866,133

## 主要物業及物業權益詳情

### (a) 持作投資的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈辦公二層南側	辦公室	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市福田區福強路1040號 海濱廣場的21個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市南山區南山大道1070號 中海麗苑的94個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市海珠區濱江東路951-961號 中海錦苑的19個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區瑞金南路1號 海興廣場的26個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省深圳市羅湖區文錦中路1018號 海麗大廈辦公二層東及西側	辦公室	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (a) 持作投資的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國廣東省廣州市天河區鈴蘭街9號 中海康城花園的7個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區瑞金南路1號 海興廣場4樓D5及D6-2室	辦公室	租賃業權	100%
中國上海市黃浦區打浦路8號海華商廈2樓C2室	零售	租賃業權	100%
中國上海市徐匯區欽州南路8弄23及25號 中海馨園1樓01及02室及-1及1樓游泳池	零售	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市天河區中海康城花園 鈴蘭街1號20樓2001室	住宅	租賃業權	100%
中國重慶市江北區建新南路1號中信大廈7樓	辦公室	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (b) 持作存貨的物業

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國遼寧省大連市沙河口區金盾路 中海天賦山的52個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國山東省青島市市北區杭州路28號 中海臨安府的74個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市龍湖區中信海濱花園的 150個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國上海市嘉定區德園路1259弄溪岸瀾庭的 127個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市河西區黑牛城道與洞庭路交口的 天津四信里和五福里的1,713個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國天津市濱海新區塘沽京津塘高速公路與 威海路交口的天津濱海壹號的121個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省廣州市中海譽城 — 北苑洋房的 2,740個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國沈陽市于洪區中海城的1,143個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市石景山區城興街85號院 金壘公館的100個停車位	停車場	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國北京市石景山區古盛路36號院金鑫閣的 123個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國西安市未央區廣寧路、滄灞生態區 酒十路與玄武東路交會處東北角的41個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國銀川市金鳳區六盤山路、塔渠街中海國際社區的 629個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國呼和浩特市賽罕區包頭大街中海藍灣的 413個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國呼和浩特市賽罕區豐州路中海凱旋門的 25個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國佛山市南海區八東路1號中海錦城的757個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國成都市天府新區華陽美岸路一段66號的 1,594個停車位	停車場	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國江西省贛州市章貢區五指峰路20號的268個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市豐滿區宜山東路1118-2號的262個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國吉林省吉林市豐滿區恒山東路1455號的54個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省瀋陽市于洪區西江街160號中海錦城的660個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國遼寧省瀋陽市渾南區雙深路智慧三街33-32號中海康城的139個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江西省南昌市青山湖皇姑路1699號中海陽光玫瑰園的1,030個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國湖南省長沙市天心區芙蓉南路三段29號中信凱旋藍岸的125個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國四川省成都市高新西區匯川街166號中海國際購物公園的405個停車位	停車場	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

## (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國四川省成都市高新西區陽光街207號的71個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省汕頭市濠江區博覽路2號 中海寰宇天下的896個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣州市天河區珠江新城花城大道86號 中海花城灣的118個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣州市白雲區齊富路196號中海雲麓公館的 24個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國福建省廈門市同安區西柯鎮官田洋一里9號 中海萬錦熙岸的140個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國北京市大興區亦莊鎮鹿華路9號的 122個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國蘇州市姑蘇區桐涇南路333號胥江岸花園的106個 停車位	停車場	租賃業權	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (b) 持作存貨的物業(續)

	用途	租賃業權/ 永久業權	應佔權益 (百分比)
中國江蘇省無錫市經開區觀山路196號的 125個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國江蘇省無錫市經開區和暢路288號的 231個停車位	停車場	租賃業權	100%
中國廣東省珠海市香洲區情侶路299號銀海灣的 63個停車位	停車場	租賃業權	100%

# 中海物業集團有限公司

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室

電話 : 2988 0600

傳真 : 2988 0606

[www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)

