



中海物業集團有限公司  
CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock Code 股份代號：2669

Interim Report  
中期報告  
2021

我們經營  
幸福 We  
Manage  
Happiness

# 目錄

- 2** 公司資料
- 4** 主席報告書
- 12** 管理層討論與分析
- 20** 簡明綜合損益表
- 21** 簡明綜合全面收益表
- 22** 簡明綜合財務狀況表
- 24** 簡明綜合權益變動表
- 25** 簡明綜合現金流量表
- 27** 簡明財務報表附註
- 49** 企業管治及其他資料
- 54** 股東資訊

# Contents

- 55** Corporate Information
- 57** Chairman's Statement
- 65** Management Discussion & Analysis
- 73** Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
- 74** Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 75** Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- 77** Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 78** Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 80** Notes to the Condensed Financial Statements
- 102** Corporate Governance and Other Information
- 107** Information for Shareholders

## 公司資料

(截至二零二一年八月十七日·即本中期報告日期)

### 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)

### 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)

### 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  
孖士打律師行  
胡關李羅律師行

### 有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

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

### 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)

### 二零二一年財務日誌

中期業績公告	八月十七日
中期股息除淨日	九月十日
暫停辦理股份 過戶登記手續	九月十四日至 九月十五日 (首尾兩天 包括在內)
中期股息記錄日	九月十五日
中期股息派發日	十月四日

# 主席報告書

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」）截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。隨著去年下半年疫情受控，經營情況陸續改善，業務重拾升軌，增長回復常態，本集團於過去六個月的營業額為港幣4,295.6百萬元，較去年同期營業額港幣2,850.1百萬元上升50.7%。本期經營溢利為港幣545.3百萬元，較去年同期增加39.1%（二零二零年：港幣392.1百萬元）。本公司股東應佔溢利增加40.4%至港幣393.1百萬元（二零二零年：港幣280.0百萬元）。每股基本及攤薄盈利為港幣11.96仙（二零二零年：港幣8.52仙）。股東權益平均回報率為34.3%（二零二零年：35.1%）。在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二一年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣3.0仙（二零二零年：每股港幣2.2仙）。

二零二一年，是本集團「十四·五」戰略啟始之年，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，業有所託」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、健康的高品質發展作「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

## 主席報告書(續)

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業管理服務，深耕港澳30餘年，並於一九九一年進入中國內陸，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，也來自中國城镇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。二零二一年上半年，本集團持續開拓市場，累計進駐135座城市，業務覆蓋香港及澳門，旗下現有員工約49,372人，不斷豐富在管物業業態，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、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312個，在管物業項目1,100個，服務面積接近232.5百萬平方米；進軍貴州畢節市場，中標紫金悅峰廣場、京東總部及京東科技大廈、北京大學蕭家河等項目，並豐富城市服務、航空、高鐵、醫院、高校、產業園區、公園、道路橋樑等業態；在港澳地區首次為香港發展局轄下香港建築署提供管理服務，目前政府管理項

## 主席報告書(續)

目覆蓋九個決策局和二十一個政策執行部門，穩居香港最大政府設施物業管理服務商的龍頭地位，業務拓展能力顯著增強；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，在戰略層面上積極對接大客戶，通過資源互補、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中國物業服務百強企業服務規模TOP10」及「2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10」，並於去年晉身摩根士丹利資本國際指數（簡稱MSCI明晟指數）中國指數成份股及獲納入滬港通下的港股通名單，二零二一年四月，我們進一步獲入選恒生物業服務及管理指數，得到資本市場充份肯定。

## 主席報告書(續)

中海物業旗下的「興海物聯」平台，秉承「1155」戰略目標，以推動實現「科技力領先」為己任，結合行業發展趨勢，聚焦建築物聯網業務，堅持「平台+系統」的發展策略，基於物聯網中台、人工智能、智慧硬體等技術，持續推動本集團實施數位化轉型，致力於實現智能辦公、智能園區、智能物業等業務全閉環智慧運營。中海物業海慧項目著眼於園區客戶的線下生活場景，通過為客戶建立多維度的立體畫像，來進行統一的客戶管理和辨識，助力精準服務與行銷，隨著資料量的增加和畫像精度的提高，將對業務發展產生越來越重要的推動作用；金眾麒麟公館，作為灣區智慧高地豪宅新標桿，依據魯班獎標準打造施工工藝，我們基於物聯網運行平台，為麒麟公館提供無線智慧家居解決方案，構建家庭智慧屏、智慧燈光控制科技的應用；深圳地鐵大廈，定位為高端的綜合性寫字樓，基於目前技術架構，我們借助智慧運營中心大屏、全光組網等多項新技術助力構建全數位化智慧園區，項目實現了無感出入、資訊發佈無線投屏、人工智慧監測等先進體驗。同時，我們實現高客戶滿意度的價值轉換，轉化為在管項目單位面積創收創利能力的持續增長為目標，全面推動菜單式優質優價工程服務模式創新與變革，通過存量項目的調漲費、公共升級服務、打開個體增值服務市場，實現在管項目單位面積產值的持續提升。對現有公共服務實現菜單化設計，充分檢討服務菜單與收費標準的合理性、適配性，每個菜單都精準設計出自己的公共服務升級產品與服務清單，通過升級服務產品持續撬動業主物業服務消費升級的需求。

## 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，並通過管理模式創新，啟動「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，實現更高管理效率。「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动性，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的管家精英。

## 主席報告書(續)

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，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，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。

面對全球新冠病毒持續蔓延，內地部分省市近月出現零星疫情爆發，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，在維護常態化疫情防控措施的同時，全力配合社區抗疫防控工作，切實為廣大客戶生命健康保駕護航。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，為提升單位接種率，客戶服務中心特別組建了針對疫苗接種的活動小組，客服人員第一時間進行一對一定向通知，及時整理接種需求回饋，並有專門客服人員全天24小時針對疫苗接種問題進行解答，同時，消毒、體溫測量、掃碼標識、防疫推廣等常態化措施亦為客戶築起了堅實的防護屏障，防止疫情擴散和蔓延。此外，我們亦

## 主席報告書 (續)

響應各區政府、居委核酸檢測提倡口號，管理處項目經理組織帶隊全員參與，親自帶領工作人員於現場勘查，設置檢測點、快速分工、迅速做好後勤物資的配備、現場搭建帳篷、掃碼標識、測溫、消毒、秩序的維護、宣導等前期工作，積極配合核酸檢測工作。核酸檢測過程中，物業工作人員特別關注老弱病殘孕群體，細心照顧需要幫助的住戶，安排專人為住戶配送物資，確保檢測現場的人員安全的同時給予貼心的服務，防疫工作取得階段性成果，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。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》系統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)

二零二一年，新冠肺炎疫情仍對世界發展產生不確定性。面對百年未有之大變局，本集團保持持續、均衡、健康的高質量發展作「一個核心」，我們必定在新發展理念中堅持統籌發展和安全。展望未來，我們將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，在全面市場化的激烈競爭中學習、擔當、奮鬥，奮進「十四•五」，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，二零二一年八月十七日

# 管理層討論與分析

## 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，業務亦覆蓋香港及澳門，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、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，提高客戶的滿意度，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。於二零二一年六月三十日，在管面積較去年年底的187.1百萬平方米（重新表述）上升45.4百萬平方米或24.3%至232.5百萬平方米，其中，新增在管面積之82.1%來自獨立第三方。而住宅項目及非住宅項目的新增訂單分別佔30.1%及69.9%，相關合約額分別約達港幣1,091.0百萬元及港幣831.5百萬元；同時，二零二一年上半年續約的物業管理合約額為港幣1,408.8百萬元，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。

隨著去年下半年「2019冠狀病毒」肺炎疫情（「肺炎疫情」）在中國大陸整體受控，在疫情常態化的情況下，我們業務得以迅速回復正常增長。截至二零二一年六月三十日止六個月，整體收益上升50.7%至港幣4,295.6百萬元（二零二零年：港幣2,850.1百萬元），主要由於：(i)我們於在管面積的上升以較高比例的包幹制合同為主；(ii)非住戶及住戶增值服務持續獲得業務增長；及(iii)人民幣兌港元於過往十二個月平均升值的影響。

## 管理層討論與分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收益及營運業績(續)

另一方面，直接經營成本上升相對收益增長速度較快，上升54.2%至本期的港幣3,605.5百萬元(二零二零年：港幣2,338.3百萬元)，主要由於(i)較高比例的包幹制合約及物業管理行業進行市場擴張時面對的價格競爭；(ii)擴展非住戶增值服務多元化及產品範圍；(iii)擴充人手以積極開拓外部增量市場；及(iv)大幅減少了去年同期政府應對肺炎疫情所提供的援助(包括社保減免)。

因此，毛利較去年同期增加34.8%至本期的港幣690.2百萬元(二零二零年：港幣511.8百萬元)。於截至二零二一年六月三十日止六個月，毛利率下降至本期的16.1%，去年同期為18.0%。

其他淨收入及收益為港幣59.9百萬元(二零二零年：港幣55.5百萬元)，主要包括無條件政府補助及利息收入分別為港幣26.0百萬元及港幣33.3百萬元(二零二零年：分別為港幣34.6百萬元及港幣18.6百萬元)。無條件政府補助的減少主要由於本期內大幅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同期為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

期內投資物業之公允價值變動收益甚少，為港幣0.4百萬元(二零二零年：公允價值變動虧損港幣1.9百萬元)。

## 管理層討論與分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 收益及營運業績 (續)

經扣除本期的銷售及行政費用港幣200.6百萬元(二零二零年：港幣154.9百萬元)及應收款及代業主支付款項的淨減值計提港幣4.6百萬元(二零二零年：港幣18.4百萬元)後，經營溢利上升39.1%至港幣545.3百萬元(二零二零年：港幣392.1百萬元)。銷售及行政費用上升，一方面由於規模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，針對智能化軟體平台及硬件銷售的人員的戰略性投入，令銷售費用較去年同期增加港幣21.6百萬元。應收款及代業主支付款項的淨減值較去年同期下降，主要由於持續加強了對應收款及代墊款的管控及追討，包括隨著疫情受控下經濟環境改善而代墊款淨減值沖回達港幣7.4百萬元(二零二零年：淨減值計提港幣2.6百萬元)。

由於除稅前溢利及預扣所得稅計提上升，所得稅費用較去年同期增加42.7%至本期的港幣149.4百萬元(二零二零年：港幣104.7百萬元)。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17.2百萬元(二零二零年：港幣13.1百萬元)已於本期入賬。

總結，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利較去年同期上升40.4%，達港幣393.1百萬元(二零二零年：港幣280.0百萬元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 分部資料

#### 物業管理服務

於截至二零二一年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之70.9%（二零二零年：78.3%），較去年同期增加36.5%至港幣3,043.8百萬元（二零二零年：港幣2,230.0百萬元）。於截至二零二一年六月三十日止六個月，我們管理的總建築面積增加至232.5百萬平方米，較去年年底增加24.3%（於二零二零年十二月三十一日：187.1百萬平方米（重新表述））。於期末，來自獨立第三方的在管建築面積比例增加至26.2%（於二零二零年十二月三十一日：12.6%（重新表述））。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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95.0%及5.0%（二零二零年：分別佔93.9%及6.1%）。

期內物業管理服務分部毛利率下跌至13.8%（二零二零年：16.2%），主要由於較高比例的包幹制合約及物業管理行業進行市場擴張時面對的價格競爭。因此，於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部毛利比去年同期上升16.5%，達港幣419.7百萬元（二零二零年：港幣360.2百萬元）。

隨著疫情大致受控，我們加強了對應收款及代墊款的管控及追討，令期內應收款及代業主支付的款項的淨減值計提有所下降。因此，經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本期物業管理服務分部利潤上升20.6%至港幣375.2百萬元（二零二零年：港幣311.1百萬元）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 增值服務

客戶的高滿意度及對我們傳統物業管理服務的認可，有利於推廣及擴大我們的增值服務予物業發展商、其他物業管理公司及我們所管理物業的住戶。隨著去年下半年疫情受控，經營情況陸續改善並全面開展，業務重拾升軌，增長回復常態，於截至二零二一年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的27.5%（二零二零年：21.4%），並較備受疫情困擾的去年同期增加93.5%至港幣1,182.4百萬元（二零二零年：港幣611.2百萬元），其中，來自非住戶（為物業發展商及其他物業管理公司提供）及住戶增值服務的子分部收益分別增加89.4%及102.4%至港幣797.3百萬元及港幣385.1百萬元（二零二零年：分別為港幣421.0百萬元及港幣190.2百萬元）。

非住戶子分部收益有所上升，主要由於：(i)為打造智慧社區滿足住戶的智慧園區體驗，「興海物聯」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。

住戶增值服務子分部方面，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翻倍。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。

## 管理層討論與分析(續)

### 分部資料(續)

#### 增值服務(續)

盈利方面，增值服務分部毛利率下跌至21.1%（二零二零年：24.4%），其中，(i)非住戶增值服務子分部因擴展服務多元化及產品範圍，令毛利率下滑至17.1%（二零二零年：20.1%）；(ii)住戶增值服務子分部毛利率下跌至29.5%（二零二零年：33.8%），則由於面對激烈的競爭令單價下跌，同時擴充人手以積極開拓外部增量市場所致。

因此，在收益上升帶動下，本期增值服務的毛利上升67.7%至港幣249.9百萬元（二零二零年：港幣149.0百萬元），其中，(i)非住戶增值服務子分部毛利上升60.8%至港幣136.3百萬元（二零二零年：港幣84.8百萬元）；及(ii)住戶增值服務子分部毛利則上升76.8%至港幣113.6百萬元（二零二零年：港幣64.2百萬元）。

總括而言，期內增值服務之分部利潤，於扣除分部費用後，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，相比去年同期上升48.2%，至港幣189.2百萬元（二零二零年：港幣127.7百萬元）。

#### 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。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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同期大幅增加6.8倍至港幣69.4百萬元（二零二零年：港幣8.9百萬元），令分部利潤飆升至港幣19.4百萬元（二零二零年：港幣2.3百萬元）。

## 管理層討論與分析 (續)

### 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，及保持充足的現金水平。於二零二一年六月三十日，流動資產淨值為港幣2,031.3百萬元（於二零二零年十二月三十一日：港幣1,783.7百萬元）。

銀行結餘及現金較去年年底減少12.1%至港幣3,258.5百萬元（於二零二零年十二月三十一日：港幣3,705.7百萬元），其中人民幣佔93.3%，而港幣／澳門幣則佔6.7%。

### 匯率波動風險

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。

### 資本開支

於截至二零二一年六月三十日止六個月，資本開支（主要為新添／支付之裝修、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76.6百萬元。

## 管理層討論與分析(續)

### 資本承擔及或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團之資本承擔為港幣16.3百萬元，主要與合營公司之股本投資及購入附屬公司、設備及軟件相關。此外，本集團於日常業務過程中，需要就提供履約保函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248.7百萬元。

除上文所披露外，於二零二一年六月三十日，我們並無重大資本承擔及或然負債。

### 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零二一年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

### 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團僱用約49,372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。截至二零二一年六月三十日止六個月，總員工成本約為港幣2,270.6百萬元(二零二零年：港幣1,524.7百萬元(經扣除政府救助港幣3.9百萬元後))。

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。

## 簡明綜合損益表

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二零年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>4,295,633</b>	2,850,124
直接經營成本		<b>(3,605,479)</b>	(2,338,298)
<b>毛利</b>		<b>690,154</b>	511,826
其他淨收入及收益	6	<b>59,875</b>	55,473
投資物業之公允價值收益／(虧損)淨額		<b>444</b>	(1,884)
銷售及行政費用		<b>(200,575)</b>	(154,901)
金融資產減值淨額		<b>(4,592)</b>	(18,424)
<b>經營溢利</b>		<b>545,306</b>	392,090
財務費用	7	<b>(1,435)</b>	(1,683)
應佔合營公司溢利		<b>861</b>	33
應佔聯營公司溢利		<b>93</b>	86
<b>除稅前溢利</b>	4, 8	<b>544,825</b>	390,526
所得稅開支	9	<b>(149,363)</b>	(104,702)
<b>期內溢利</b>		<b>395,462</b>	285,824
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司股東		<b>393,054</b>	280,029
非控股權益		<b>2,408</b>	5,795
		<b>395,462</b>	285,824
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>	11	<b>港仙</b>	港仙
基本及攤薄		<b>11.96</b>	8.52

# 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
<b>期內溢利</b>	<b>395,462</b>	285,824
<b>其他全面收益</b>		
<i>其後將可能會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：</i>		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<b>32,598</b>	(30,188)
<b>經扣除所得稅項後，期內其他全面收益／(虧損)</b>	<b>32,598</b>	(30,188)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>428,060</b>	255,636
<b>以下人士應佔：</b>		
本公司股東	<b>425,090</b>	250,256
非控股權益	<b>2,970</b>	5,380
	<b>428,060</b>	255,636

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>80,699</b>	68,411
投資物業		<b>165,548</b>	162,559
使用權資產	12	<b>91,064</b>	72,017
無形資產	12	<b>32,884</b>	20,948
於合營公司的投資		<b>4,693</b>	3,771
於聯營公司的投資		<b>421</b>	328
應收關聯公司款		<b>90,284</b>	88,894
預付款		<b>2,439</b>	2,353
遞延稅項資產		<b>40,584</b>	38,600
非流動資產總額		<b>508,616</b>	457,881
<b>流動資產</b>			
存貨	13	<b>686,619</b>	606,471
貿易應收款及應收保固金	14	<b>1,618,007</b>	846,135
預付款、按金及其他應收款		<b>554,693</b>	384,565
應收直接控股公司款	15	<b>738</b>	893
應收同級附屬公司款	15	<b>270,912</b>	129,165
應收關聯公司款	15	<b>142,412</b>	63,559
現金及銀行結餘		<b>3,258,454</b>	3,705,703
流動資產總額		<b>6,531,835</b>	5,736,491
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	16	<b>687,843</b>	461,113
其他應付款及應計費用		<b>2,452,436</b>	2,282,234
預收款及其他按金		<b>1,088,145</b>	934,831
租賃負債		<b>42,546</b>	24,794
應付同級附屬公司款	17	<b>13,754</b>	18,118
應付關聯公司款	17	<b>8,505</b>	18,269
應付所得稅項		<b>207,336</b>	213,422
流動負債總額		<b>4,500,565</b>	3,952,781
流動資產淨值		<b>2,031,270</b>	1,783,710
總資產減流動負債		<b>2,539,886</b>	2,241,591

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		42,064	38,612
遞延稅項負債		19,061	18,673
非流動負債總額		61,125	57,285
資產淨值		2,478,761	2,184,306
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益總額			
已發行股本	18	3,287	3,287
儲備		2,436,549	2,145,544
非控股權益		2,439,836	2,148,831
		38,925	35,475
權益總額		2,478,761	2,184,306

## 簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔									
	已發行股本		資本儲備	物業重估		中國法定		總計	非控股	
	股本	特別儲備		儲備	匯兌儲備	儲備	保留溢利		權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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(經審核)	3,287	(136,448)	5,476	47,933	(62,255)	82,552	1,573,328	1,513,873	20,830	1,534,703
期內溢利	—	—	—	—	—	—	280,029	280,029	5,795	285,824
期內其他全面收益：										
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	—	—	(29,773)	—	—	(29,773)	(415)	(30,188)
期內全面收益總額	—	—	—	—	(29,773)	—	280,029	250,256	5,380	255,636
由中介控股公司承擔的以股份為基礎之開支 (附註8)	—	—	1,911	—	—	—	—	1,911	—	1,911
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	9,209	(9,209)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	1,365	1,365
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	2,356	2,356
附屬公司非控股權益持有人的股息支付	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,694)	(1,694)
二零一九年末期股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	(92,032)	(92,032)	—	(92,032)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	3,287	(136,448)	7,387	47,933	(92,028)	91,761	1,752,116	1,674,008	28,237	1,702,245
於二零二一年一月一日(未經審核)	3,287	(136,448)	9,665	47,933	32,849	141,693	2,049,852	2,148,831	35,475	2,184,306
期內溢利	—	—	—	—	—	—	393,054	393,054	2,408	395,462
期內其他全面收益：										
換算本公司附屬公司的匯兌差額	—	—	—	—	32,036	—	—	32,036	562	32,598
期內全面收益總額	—	—	—	—	32,036	—	393,054	425,090	2,970	428,060
由中介控股公司承擔的以股份為基礎之開支 (附註8)	—	—	3,963	—	—	—	—	3,963	—	3,963
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	461	(461)	—	—	—
附屬公司非控股權益持有人的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	480	480
二零二零年末期股息(附註10)	—	—	—	—	—	—	(138,048)	(138,048)	—	(138,048)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	3,287	(136,448)	13,628	47,933	64,885	142,154	2,304,397	2,439,836	38,925	2,478,761

## 簡明綜合現金流量表

			截至六月三十日止六個月	
			二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
	附註			
<b>(用於)／來自經營業務的現金流量淨額</b>			<b>(466,871)</b>	10,042
<b>(用於)／來自投資業務的現金流量</b>				
已收利息			<b>15,581</b>	18,293
購買物業、廠房及設備項目	12		<b>(22,648)</b>	(8,064)
購買無形資產	12		<b>(14,927)</b>	(492)
購買物業、廠房及設備及無形資產項目的預付款	12		<b>(46)</b>	(1,166)
存置原到期日超過三個月的無抵押定期存款			<b>(1,260,505)</b>	(390,190)
提取原到期日超過三個月的無抵押定期存款			<b>180,072</b>	836,120
收購附屬公司			<b>(350)</b>	1,636
出售物業、廠房及設備項目所得款			<b>771</b>	9
<b>(用於)／來自投資業務的現金流量淨額</b>			<b>(1,102,052)</b>	456,146
<b>(用於)／來自融資業務的現金流量</b>				
租賃付款的利息部分			<b>(1,435)</b>	(1,683)
租賃付款的本金部分			<b>(12,542)</b>	(15,421)
應付直接控股公司款 — 非貿易增加			—	120
來自附屬公司非控股權益持有人的注資			<b>480</b>	1,365
附屬公司非控股權益持有人的股息支付			—	(1,694)
<b>用於融資業務的現金流量淨額</b>			<b>(13,497)</b>	(17,313)
<b>現金及現金等額項目(減少)／增加淨額</b>			<b>(1,582,420)</b>	448,875
<b>本期初的現金及現金等額項目</b>			<b>2,935,561</b>	1,614,337
<b>外幣匯率轉變的影響淨額</b>			<b>40,090</b>	(33,231)
<b>本期末的現金及現金等額項目</b>			<b>1,393,231</b>	2,029,981

## 簡明綜合現金流量表 (續)

現金及現金等額項目結餘分析	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
簡明綜合財務狀況表所列的現金及銀行結餘	<b>3,258,454</b>	2,450,801
減：原到期日超過三個月的無抵押銀行存款	<b>(1,865,223)</b>	(420,820)
簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等額項目	<b>1,393,231</b>	2,029,981

# 簡明財務報表附註

## 1. 一般事項

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，及其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。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，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增值服務；以及停車位買賣。

截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

# 簡明財務報表附註(續)

## 1. 一般事項(續)

除非另有說明，本中期財務報表以港幣列帳及所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二一年八月十七日獲批准刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業以公允價值計量外，本中期財務報表乃按照歷史成本法編製。

除附註3「會計政策及披露變動」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

## 3. 會計政策及披露變動

本集團於本期間之財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(其後統稱「新訂或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)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關的租金減讓(提早採用)

於本期間採納以上新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團財務狀況及表現並無任何重大影響。

## 簡明財務報表附註(續)

### 3. 會計政策及披露變動(續)

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</sup>
香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	會計政策之披露及會計估算之定義 <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>
香港財務報告準則之二零一八年至 二零二零年週期年度改進	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號相應闡釋範例及香港會計準則 第41號(修訂本) <sup>1</sup>

1 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 尚未釐定強制性生效日期，惟可供採納

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對財務報表內某些項目之披露及重新計量造成變化。根據現有資料對此等準則進行的初步評估，於此等準則生效時，對本集團的業績和財務狀況並無重大影響。

## 簡明財務報表附註(續)

### 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，並有以下三個經呈報的經營分部如下：

- (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。
- (b) 增值服務分部從事提供(i)非住戶增值服務，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及(ii)住戶增值服務，提供社區資產經營(例如：租賃協助、房產交易代理、託管、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。

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)。

## 簡明財務報表附註(續)

### 4. 經營分部資料(續)

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。

#### 分部收益及業績

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業		停車位	
	管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	買賣業務 港幣千元	總計 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)	3,043,782	1,182,442	69,409	4,295,633
分部間收益	27,966	108,709	—	136,675
	<b>3,071,748</b>	<b>1,291,151</b>	<b>69,409</b>	<b>4,432,308</b>
<b>對賬：</b>				
分部間收益對銷				(136,675)
已報告之總收益				<b>4,295,633</b>
<b>經呈報分部業績</b>	<b>375,154</b>	<b>189,224</b>	<b>19,428</b>	<b>583,806</b>
<b>對賬：</b>				
公司支出，淨額			(i)	(38,981)
除稅前溢利				<b>544,825</b>

## 簡明財務報表附註(續)

### 4. 經營分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業 管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	停車位 買賣業務 港幣千元	總計 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)	2,230,024	611,226	8,874	2,850,124
分部間收益	36,754	57,332	—	94,086
	2,266,778	668,558	8,874	2,944,210
<b>對賬：</b>				
分部間收益對銷				(94,086)
已報告之總收益				2,850,124
<b>經呈報分部業績</b>				
	311,083	127,650	2,291	441,024
<b>對賬：</b>				
公司支出，淨額			(i)	(50,498)
除稅前溢利				390,526

- (i) 包含了主要來自本集團已收／應收一間子公司股息的滙兌收益淨額港幣10,753,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣1,402,000元)。

## 簡明財務報表附註(續)

### 5. 收益

#### 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、提供增值服務及停車位買賣)劃分的客戶合約收益於各經呈報經營分部(即物業管理服務、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附註4「經營分部資料」。

##### 收益確認時間

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	物業		停車位	
	管理服務	增值服務	買賣業務	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
在某個時間點	—	226,997	68,060	295,057
隨著時間的推移	3,043,782	953,345	—	3,997,127
來自客戶合約的收益 總額	3,043,782	1,180,342	68,060	4,292,184
來自其他來源的收益 — 租金收入	—	2,100	1,349	3,449
來自外部客戶的 總收益	3,043,782	1,182,442	69,409	4,295,633

## 簡明財務報表附註(續)

### 5. 收益(續)

#### 收益資料明細(續)

##### 收益確認時間(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	物業		停車位	總計 港幣千元
	管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	買賣業務 港幣千元	
在某個時間點	—	123,537	8,661	132,198
隨著時間的推移	2,230,024	486,281	—	2,716,305
來自客戶合約的收益				
總額	2,230,024	609,818	8,661	2,848,503
來自其他來源的收益				
— 租金收入	—	1,408	213	1,621
來自外部客戶的				
總收益	2,230,024	611,226	8,874	2,850,124

#### 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)。

## 簡明財務報表附註(續)

## 6. 其他淨收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
無條件政府補助：		
— 政府就肺炎疫情的補貼	401	9,924
— 政府就增值及其他稅務優惠政策的補貼	17,309	21,043
— 其他政府補助	8,274	3,621
	<b>25,984</b>	34,588
利息收入	<b>33,305</b>	18,556
其他	<b>586</b>	2,329
	<b>59,875</b>	55,473

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
租賃負債利息支出	<b>1,435</b>	1,683

## 簡明財務報表附註(續)

### 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
僱員福利開支，包括董事及最高行政人員薪酬及 以股份為基礎之開支(附註)	<b>2,270,557</b>	1,524,687
分包成本	<b>850,417</b>	405,190

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月，予若干董事、高級管理層及其他員工的以股份為基礎之開支已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣3,963,000元(二零二零年：港幣1,911,000元)。截至二零二零年六月三十日止六個月，僱員福利開支包括(i)按中國人力資源和社會保障部所宣佈，僱主的社會保障供款責任可得減免；及(ii)在肺炎疫情下從香港及澳門政府收到政府補助金。

## 簡明財務報表附註(續)

## 9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
本期：		
香港	1,542	1,295
澳門	100	213
中國內地	131,808	103,196
過往年度超額撥備 — 中國內地	—	(11,596)
中國預扣所得稅	17,227	13,136
	150,677	106,244
遞延	(1,314)	(1,542)
總計	149,363	104,702

附註：

(a) 本集團於期內經營所在的司法權區之適用所得稅稅率概要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) %	二零二零年 (未經審核) %
香港	16.5	16.5
澳門	12	12
中國內地*	25	25

\* 根據中國相關法例及條例，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。

## 簡明財務報表附註(續)

### 9. 所得稅開支(續)

附註：(續)

- (b) 中國預扣稅乃就中國附屬公司向本公司分派或預期分派的股息按現行稅率5%(二零二零年：5%)繳納。

### 10. 股息

關於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股息港幣138,048,000元，已於二零二一年七月支付(二零二零年：港幣92,032,000元)。

於二零二一年八月十七日，董事會宣佈向於二零二一年九月十五日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣3.0仙(二零二零年：港幣2.2仙)，合共港幣98,606,000元(二零二零年：港幣72,311,000元)，相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認於權益內。

### 11. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司期內股東應佔溢利港幣393,054,000元(二零二零年：港幣280,029,000元)及期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六月三十日止各六個月止並無發行潛在攤薄普通股，故並無就攤薄而對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

### 12. 物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團支付物業、廠房及設備及無形資產的資本性支出約港幣37,621,000元(二零二零年：港幣9,722,000元)及承擔具有資本化價值的租約(即香港財務報告準則第16號下的使用權資產)港幣38,934,000元(二零二零年：港幣19,691,000元)。

## 簡明財務報表附註(續)

## 13. 存貨

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
停車位，按成本	685,849	606,471
庫存商品，按成本	770	—
	<b>686,619</b>	606,471

所有停車位位於中國內地及持作買賣。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團向同級附屬公司及關聯公司購買停車位使用權(不包括增值稅)，金額分別為港幣59,378,000元及港幣44,164,000元(二零二零年：分別為無及無)。

## 14. 貿易應收款及應收保固金

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	1,677,841	909,016
應收保固金	56,883	40,256
貿易應收款及應收保固金	<b>1,734,724</b>	949,272
減：減值	<b>(116,717)</b>	(103,137)
	<b>1,618,007</b>	846,135

## 簡明財務報表附註 (續)

### 14. 貿易應收款及應收保固金 (續)

附註：

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的客戶磋商，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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	592,471	245,478
一至三個月	507,027	184,391
三至十二個月	334,282	289,185
一至兩年	96,035	64,337
兩年以上	148,026	125,625
	<b>1,677,841</b>	909,016

## 簡明財務報表附註(續)

### 15. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
貿易性質	<b>738</b>	893
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
貿易性質	<b>270,912</b>	129,165
<b>應收關聯公司(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	<b>142,412</b>	63,559
非貿易性質	<b>90,284</b>	88,894
	<b>232,696</b>	152,453
應收關聯方的結餘總額	<b>504,346</b>	282,511

## 簡明財務報表附註 (續)

### 15. 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘 (續)

於報告期末應收關聯方貿易性質的結餘根據發票日期列示的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應收直接控股公司的結餘</b>		
一個月內	126	283
一至三個月	372	335
三個月以上	240	275
	<b>738</b>	893
<b>應收同級附屬公司的結餘</b>		
一個月內	184,700	62,378
一至三個月	15,452	27,583
三至十二個月	48,267	18,782
一至兩年	11,515	12,738
兩年以上	10,978	7,684
	<b>270,912</b>	129,165
<b>應收關聯公司的結餘</b>		
一個月內	106,052	13,926
一至三個月	9,829	33,968
三至十二個月	11,634	10,088
一至兩年	12,882	4,541
兩年以上	2,015	1,036
	<b>142,412</b>	63,559

## 簡明財務報表附註(續)

### 16. 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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	233,228	171,054
一至三個月	116,969	74,106
三至十二個月	190,425	90,871
一至兩年	115,427	101,437
兩年以上	31,794	23,645
	<b>687,843</b>	461,113

## 簡明財務報表附註 (續)

### 17. 應付同級附屬公司及關聯公司的結餘

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

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>應付同級附屬公司的結餘 – 貿易性質</b>		
一個月內	1,205	4,225
一至三個月	32	96
三至十二個月	4,126	610
一至兩年	1,451	1,235
兩年以上	91	89
	<b>6,905</b>	6,255
合約負債	<b>6,849</b>	11,863
	<b>13,754</b>	18,118
<b>應付關聯公司(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	640	765
一至三個月	1,095	451
三至十二個月	1,467	2,490
一至兩年	2	557
兩年以上	226	222
	<b>3,430</b>	4,485
合約負債	<b>5,075</b>	13,784
	<b>8,505</b>	18,269

## 簡明財務報表附註(續)

### 18. 股本

已發行及繳足：

	股份數目	已發行股本 港幣千元
於二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日(經審核)、 二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日(未經審核) 之結餘	3,286,860,460	3,287

### 19. 資本承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>已訂約但未撥備：</b>		
於合營公司的資本投資	3,069	3,021
收購附屬公司	2,919	—
收購物業、廠房及設備以及無形資產項目	10,344	6,626
	<b>16,332</b>	9,647

### 20. 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團就一間同級附屬公司及銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約保函向該同級附屬公司及該等銀行提供反彌償保證，金額分別約為港幣101,603,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣78,815,000元)及港幣147,132,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣92,394,000元)。

## 簡明財務報表附註(續)

### 21. 關聯方披露

下表載列於二零二一年六月三十日，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
中國建築股份有限公司(「中建股份」)	中介控股公司
中國海外	直接控股公司
中國海外發展有限公司(「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
中國海外宏洋集團有限公司及其他關聯方之合營公司及聯營公司	關聯公司

## 簡明財務報表附註(續)

### 21. 關聯方披露(續)

除該等簡明財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於期內與關聯方有以下重大交易：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
<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)	<b>43,590</b>	27,068
<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)	<b>1,407</b>	382
已付租金	(ii)	<b>1,847</b>	2,043
<b>其他同級附屬公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>531,619</b>	306,839
已付租金及水電費支出	(ii)	<b>44,333</b>	29,939
購買存貨的預付款	(iii)	<b>154,681</b>	42,878
<b>關聯公司</b>			
物業管理收入及增值服務收入	(i)	<b>122,158</b>	75,836
購買存貨的預付款	(iii)	<b>81,362</b>	—
<b>主要管理人員(包括董事)</b>			
酬金		<b>12,047</b>	9,971

## 簡明財務報表附註(續)

### 21. 關聯方披露(續)

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。
- (iii) 購買存貨的預付款按各份合約約定支付。

### 22. 公允價值估算

#### (a) 財務工具

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量的財務工具，因此，並無呈列公允價值分析。

非按公允價值計量的財務工具包括流動資產及流動負債下的貿易應收款、按金及其他應收款、應收直接控股公司款項、應收／(付)同級附屬公司及關聯公司款項、貿易應付款、其他應付款及應計費用、租賃負債及現金及銀行結餘。

由於到期日短，上述之財務工具之賬面值與其公允價值相若。

#### (b) 非財務資產

投資物業於二零二一年六月三十日之公允價值為第三級經常性公允價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二一年六月三十日止六個月，在公允價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移。

### 23. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以與本期間的呈列及披露資料保持一致。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健發展及提升股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及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」）附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

## 審核委員會審閱中期報告

本公司審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

## 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二零年年報日期起直至本中期報告日期，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

蘇錦樑

於二零二一年五月二十一日獲委任為東方海外（國際）有限公司（股份代號：316）之戰略發展委員會成員。

於二零二一年七月十二日Investcorp Holdings B.S.C.（「Investcorp」）於巴林證券交易所自願撤回上市地位，蘇先生為Investcorp之獨立非執行董事及審核委員會成員。

## 企業管治及其他資料(續)

### 股本

於二零二一年六月三十日，本公司之已發行股份合共為3,286,860,460股普通股股份。

### 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則附錄十(「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，所有董事均確認彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的證券權益

於二零二一年六月三十日，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：

## 企業管治及其他資料(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

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股／	佔已發行股份的
			相關股份數目	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	668,000股A股	0.002% <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股 <sup>2</sup>	0.006% <sup>3</sup>
楊鷗	中建股份	實益擁有人	480,000股A股	0.001% <sup>1</sup>
	中國海外發展	實益擁有人	40,000股	0.0004% <sup>3</sup>
龐金營	中建股份	實益擁有人	480,000股A股	0.001% <sup>1</sup>

附註：

- 該百分比指以擁有權益的股份數目除以中建股份於二零二一年六月三十日止的已發行股份總數(即41,948,167,844股)。
- 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)由中國海外發展於二零一八年六月二十九日按其股份期權計劃授出的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。
- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國海外發展二零二一年六月三十日止的已發行股份總數(即10,944,815,035股)。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東於本公司的證券權益

於二零二一年六月三十日，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	佔已發行股份的	
		普通股數目	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六月三十日止的已發行股份總數(即3,286,860,460股)。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東於本公司的證券權益(續)

#### 於本公司股份的好倉(續)

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 股東資訊

### 中期股息

在考慮本集團股息政策、中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零二一年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣3.0仙(截至二零二零年六月三十日止六個月：中期股息每股港幣2.2仙)。中期股息將於二零二一年十月四日(星期一)向於二零二一年九月十五日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東有獲派中期股息權利之目的，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	二零二一年九月十日(星期五)
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶 登記分處以作登記的最後時限	二零二一年九月十三日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二一年九月十四日(星期二)至 二零二一年九月十五日(星期三) (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二一年九月十五日(星期三)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。





**中海物業集團有限公司**  
CHINA OVERSEAS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

香港皇后大道東1號太古廣場3座7樓703室  
Suite 703, 7/F, Three Pacific Place,  
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600  
傳真 Fax : 2988 0606  
網頁 Website : [www.copl.com.hk](http://www.copl.com.hk)

