

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 於二零一七年，本集團以代價人民幣190.0百萬元（相等於約港幣228.9百萬元）向中國海外發展有限公司收購於中國內地擁有約120項物業管理項目從事物業管理業務之子公司（「收購事項」）以擴展其地域覆蓋及業務體量。我們所管理的建築面積由去年年底的93.5百萬平方米上升37.3%至128.3百萬平方米，升幅包括了因收購事項而新增之業務量24.1百萬平方米。年內接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣828.4百萬元。
2. 受收購事項影響，綜合財務報表將以合併會計法列賬，去年的比較數字因此會被重新表述。截至二零一七年十二月三十一日止年度，整體收益上升了1.9%至港幣3,357.8百萬元，而去年為港幣3,296.7百萬元（重新表述）。若不計算收購事項之合併會計法影響，則本年度收益為港幣2,714.2百萬元，較去年上升5.9%。
3. 隨著收購事項帶來的業務量，毛利在新的基礎上較去年經重新表述的金額進一步增加4.6%至港幣802.4百萬元（受合併會計法影響，二零一六年的毛利增加20.6%至港幣767.2百萬元（重新表述））。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的23.9%，去年為23.3%（重新表述）。
4. 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升29.1%，達港幣306.8百萬元（二零一六年：港幣237.5百萬元（重新表述））。每股基本及攤薄後盈利為港幣9.33仙（二零一六年：港幣7.23仙（重新表述）），增長29.0%。二零一七年之股東權益平均回報率為36.7%（二零一六年：30.6%（重新表述））。
5. 董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.5仙（二零一六年：每股港幣1.1仙）。

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止之全年綜合業績。秉承以客為本之經營策略，透過與發展商及物業用戶的長期伙伴關係，我們成功贏取其肯定及支持，為中、港、澳地區提供優質物業管理服務。憑藉「中海物業」之強大品牌效益，本集團及時把握商機、加強資源運用及配置以應對業務風險，並作出多元化的業務擴張，在地域覆蓋及業務體量上持續發展。於二零一七年十月二十日，本集團與中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）訂立買賣協議，以代價人民幣190.0百萬元（相等於約港幣228.9百萬元），收購其主要於北京、天津、長沙、深圳、廣州、惠州、汕頭、青島、蘇州、中山、佛山、東莞、成都、重慶、大連、海口、黃山、廬山、三亞及珠海共約120項物業管理項目從事物業管理業務之子公司，新增管理規模達24.1百萬平方米。這些物業管理公司自二零一六年九月十五日已委託予本集團代為管理其業務運營。有關交易於二零一七年十二月二十一日完成。收購事項將擴闊本集團市場覆蓋率，產生潛在的協同效應，令本集團佔領更多中國內地物業管理市場之份額。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之物業管理業務遍佈香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）共73個城市及地區，為多達646個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達128.3百萬平方米，聘用員工30,014人。在管項目類別包括中、高端住宅／商業樓宇、商業綜合體、酒店及政府物業。

本集團多元化之業務環環相扣，相輔相成。除提供予物業用戶優質基本物業管理服務，例如：保安、維修及保養、清潔及綠化等令物業保值增值，維護發展物業良好口碑之專業服務外，在物業發展時期已與發展商建立起良好之業務基礎，提供完善之房地產開發全程物業管理服務，包

括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控，諮詢服務等，為發展商提供滿意之全程物業服務方案，並有助其推薦為發展完成後之專業物業管理公司。而透過良好之物業管理服務，奠定與服務社區緊密之信任關係，有助我們擴展基於移動互聯網平台的客戶資產運營和生活服務運營，發掘其潛之龐大社區人口消費能力。

業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，計及收購物業管理項目後，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底未進行收購前增加37.3%或34.8百萬平方米至128.3百萬平方米。年內，接獲新增或續約之物業管理合約額約達港幣828.4百萬元，而於二零一七年十二月三十一日之有指定到期日的物業管理服務之未完成合約總額則約為港幣1,530.5百萬元。

受收購影響，綜合財務報表將以合併會計法列賬，去年的比較數字因此會被重新表述。今年本集團的全年營業額為港幣3,357.8百萬元，較去年的港幣3,296.7百萬元（重新表述）上升1.9%，而經營溢利則為港幣437.5百萬元（二零一六年：港幣345.7百萬元（重新表述）），上升26.6%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為港幣306.8百萬元，較二零一六年的港幣237.5百萬元（重新表述）上升29.1%。每股基本及攤薄盈利為港幣9.33仙（二零一六年：港幣7.23仙（重新表述）），增長29.0%。股東權益平均回報率為36.7%（二零一六年：30.6%（重新表述））。

收入及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力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，為我們所管理的物業保值增值。於二零一七年，本集團以代價人民幣190.0百萬元

(相等於約港幣228.9百萬元)向中國海外發展收購於中國內地從事物業管理業務之約120項物業管理合約(「收購事項」)以擴展其地域覆蓋及業務體量。我們所管理的建築面積由去年年底的93.5百萬平方米上升37.3%至128.3百萬平方米，升幅包括了因收購事項而新增之業務量24.1百萬平方米，進一步鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。根據會計準則，綜合財務報表以合併會計法列賬，猶如收購事項中被收購公司自始已被本集團合併。二零一六年的比較數據亦因而被重新表述。

儘管年內我們的物業管理服務收益隨著我們的在管面積上升而獲得保證，惟升幅部分被以下原因抵銷：(i)自二零一六年五月一日起，國內營業稅改徵增值稅試點擴大至生活服務業(「營改增」)；(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的平均影響；(iii)酬金制物業管理合同佔比上升；及(iv)收購事項中前期物業管理收益下降。因此，截至二零一七年十二月三十一日止年度，整體收益只上升1.9%至港幣3,357.8百萬元，而去年為港幣3,296.7百萬元(重新表述)。若不計算收購事項之影響，則本年度收益為港幣2,714.2百萬元，較去年上升5.9%。

另一方面，直接經營成本上升1.0%至本年的港幣2,555.4百萬元，與收益升幅一致，去年為港幣2,529.5百萬元(重新表述)。

於二零一七年，隨著收購事項帶來的業務量，毛利在新的基礎上較去年經重新表述的金額進一步增加4.6%至港幣802.4百萬元(受合併會計法影響，二零一六年的毛利增加20.6%至港幣767.2百萬元(重新表述))。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的23.9%，去年為23.3%(重新表述)，主要由於(i)酬金制物業管理服務的分部收益佔比上升；(ii)加強了合理的成本控制；及(iii)增值服務收益佔總收益的佔比上升。

其他淨收入及收益升幅較大，達61.2%至港幣47.8百萬元（二零一六年：港幣29.7百萬元（重新表述）），其中，來自利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣38.5百萬元及港幣6.9百萬元（二零一六年：分別為港幣18.0百萬元（重新表述）及港幣8.6百萬元（重新表述））。利息收入上升，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，優化資產配置後，部分自用物業已轉作收租用途，令投資物業賬面值由去年的港幣66.6百萬元上升至本年的港幣106.1百萬元。而本年投資物業之公允價值變動收益為港幣6.9百萬元（二零一六年：港幣0.8百萬元）。

扣除本年的行政費用港幣419.6百萬元（二零一六年：港幣451.9百萬元（重新表述））後，經營溢利上升26.6%至港幣437.5百萬元（二零一六年：港幣345.7百萬元（重新表述））。行政費用下跌主要由於(i)提升效率令成本下降；(ii)受收購事項影響，二零一六年針對被收購項目而對管理架構整合及員工安置計劃而所作的一次性離職補償計提（合共約港幣23.0百萬元；其中，計入行政費用的成本為港幣14.0百萬元）；及(iii)來自一間內地子公司的已收／應收股息款項，因於年底時人民幣升值而計入的滙兌收益港幣21.2百萬元（二零一六年：滙兌虧損港幣8.6百萬元）。惟以上之正面影響部分受二零一六年改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，而作出一次性淨減值沖回共港幣33.4百萬元而抵銷。

所得稅費用較去年增加16.2%至本年的港幣121.6百萬元（二零一六年：港幣104.6百萬元（重新表述）），主要由於除稅前溢利上升所致。而就一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅港幣8.7百萬元（二零一六年：港幣11.8百萬元）已於本年入帳。

總結，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升29.1%，達港幣306.8百萬元（二零一六年：港幣237.5百萬元（重新表述））。

分部資料

物業管理服務

於二零一七年，我們所管理的建築面積由去年年底的93.5百萬平方米上升37.3%至128.3百萬平方米，升幅包括了因收購事項而新增的業務量24.1百萬平方米。透過產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控等全程物業服務方案予發展中物業，我們既能增加收益，亦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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之92.2%（二零一六年：93.1%（重新表述）），較去年輕微增加0.9%至港幣3,094.7百萬元（隨著收購事項帶來的業務量，受合併會計法影響，二零一六年的物業管理服務收益增加31.4%至港幣3,067.7百萬元（重新表述））。收益放緩，部分受合併會計法下，基數大幅上調所影響，若不計算收購事項的影響，則本年度物業管理服務分部之收益仍較去年上升5.0%至港幣2,451.1百萬元。另外，部分收益受以下原因抵銷：(i)營改增所帶來的影響；(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的平均影響；(iii)酬金制物業管理合同佔比上升；及(iv)收購事項中前期物業管理收益下降。

於截至二零一七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86.1%及7.3%（二零一六年：分別佔84.5%（重新表述）及6.3%（重新表述））。其他物業管理服務，包括（為物業發展商提供）交付前服務及協助入伙服務，佔分部收益餘下

之6.6%（二零一六年：9.2%（重新表述））。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的21.1%（重新表述）稍微增進至本年的21.3%。因此，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部的毛利比去年上升2.0%，達港幣660.6百萬元（隨著收購事項帶來的業務量，受合併會計法影響，二零一六年的物業管理服務毛利增加25.3%至港幣647.6百萬元（重新表述））。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本年度物業管理服務分部利潤上升11.5%至港幣328.9百萬元（二零一六年：港幣295.0百萬元（重新表述））。分部業績的改善主要由於提升了效率而減低了行政費用及較去年為高之現金水平及更有效之庫務資金管理而帶來利息收入上升。此外，本年並無於二零一六年應收款及代墊款一次性淨減值沖回及因收購事項而針對被收購項目而對管理架構整合及員工安置計劃而所作的一次性離職補償計提。

增值服務

客戶對我們傳統物業管理服務的認可，有利於擴大我們的社區租賃、銷售及其他服務予我們所管理物業的住戶及租戶，以提升客戶的生活品質。我們的線上線下平台服務開始把我們的產品供應及社區租賃、銷售及其他服務業務的營銷渠道變得更多元化。這些服務涵蓋(i)基本服務，包括社區服務收入，涉及公共資源使用及物業輔助服務等；(ii)「智能」服務，如訪客預約及停車場空位查詢系統；及(iii)其他服務，如顧問服務、房屋經紀及其他代理服務、團購及家居協助服務等。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的7.8%（二零一六年：6.9%（重新表述）），並增加14.9%至港幣263.1百萬元（二零一六年：港幣229.0百萬元）。增值服務分部之毛利率於年內增加至53.9%（二零一六年：52.2%），毛利由二零一六年的港幣119.6

百萬元增加18.6%至二零一七年的港幣141.8百萬元，主要原因是我們持續推進線上線下業務，並擴大了社區租賃、銷售及其他服務予我們所管理物業的住戶及租戶，以提升客戶的生活品質。

本年度增值服務之分部利潤，於扣除分部費用及計入投資物業之公允價值變動收益後，較去年上升27.6%，達港幣130.4百萬元（二零一六年：港幣102.2百萬元）。

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，及保持合適的借貸和充足的現金水平。於二零一七年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣873.9百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣1,008.5百萬元（重新表述））。

銀行結餘及現金上升12.2%至港幣2,711.0百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣2,417.3百萬元（重新表述）），其中人民幣佔92.4%，而港幣／澳門幣則佔7.6%。

有關款項遠高於港幣550.0百萬元長期循環貸款額度中，無抵押總借貸港幣265.0百萬元。其中，貸款還款期於一至兩年內及於兩至五年內到期之金額分別為港幣160.0百萬元及港幣105.0百萬元。本集團於二零一七年十二月三十一日處於淨現金狀況，其資產負債比率（借貸總額除以本公司擁有人應佔權益）為31.0%。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.56%。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之車輛、機器及設備、傢俬、裝置、辦公室設備及軟件系統）為港幣17.2百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於二零一七年十月二十日，本集團全資附屬公司 — 中海物業管理有限公司作為買方，與該等賣方（由中國海外發展全資擁有的該等附屬公司 — 中信房地產集團有限公司及北京中信房地產有限公司）訂立買賣協議，據此，受買賣協議之條款及條件所規限，買方同意以代價人民幣190.0百萬元（相等於約港幣228.9百萬元）向該等賣方購買中信物業服務有限公司（以下簡稱「中信物業」）全部股本權益（「收購事項」）。

中信物業及其附屬公司主要在中國內地從事物業管理業務，為中國20個城市約120項物業提供物業管理服務。

收購事項及據此擬進行之交易已於二零一七年十二月十二日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准，而中信物業全部已發行股份亦已於二零一七年十二月二十一日由賣方正式完成轉讓予買方。

收購事項詳情已於本公司於二零一七年十月二十日之公告及於二零一七年十一月二十四日之通函中披露。

除上述披露者外，於截至二零一七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。

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、商用物業及政府物業內的業主、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 brand 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。

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。

環境政策及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高標準，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，包括：

- 中水系統以減少水浪費及公用事業成本；
- 建築節能設備改造領域，如中央空調系統、再用水循環系統的變頻改造；
- 於若干數目的管理物業推行 LED 轉換項目，以轉移對煤能源的依賴及減少碳排放；及
- 一般環境活動，例如植樹、地球一小時及無汽車日。

我們遵守適用環境法例及法規的年度費用一般已計入本集團收取的物業管理費，而有關費用預期並不重大。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，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70.6百萬元。

除上文所披露外，於二零一七年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用約30,014名員工（於二零一六年十二月三十一日：28,478名（重新表述））。

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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣1,842.4百萬元（二零一六年：港幣1,812.6百萬元（重新表述））。

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。

經營前景

整體經濟

持續多年的經濟陰霾於二零一七年之末稍露曙光，世界主要經濟體均見復甦，年內地緣政治搏弈之緊張形勢亦稍為緩和。英國脫歐談判進程陸

續順利開展，排除較多不確定變數的衝擊，歐盟經濟體情況較為樂觀。另一邊廂，美國聯儲局在經濟指標回復穩定後，一如預期在去年十二月進行了年內第三次加息，並在香港時間今天凌晨2時宣佈再加息1/4厘，且暗示之後息口仍有機會調升，加上美國總統特朗普提倡的稅務改革，大幅下調美國企業利得稅，將可能引導資金回流，同時對通脹形成一定壓力。反觀中國，去年底中央經濟工作會議為二零一八年經濟工作定調，維持積極的財政政策及穩健中性的貨幣政策，並強調今後三年要聚焦防範、化解重大金融風險，使宏觀槓桿率得到有效控制，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。

目前，中國已形成世界上人口最多的中等收入群體，全年國內生產總值增速達6.9%，略高於國家制定之全年6.5%目標，通脹率維持在較低水平之1.6%，而人均可支配收入則按年錄得9.0%表面升幅，扣除價格因素後實質升幅為7.3%，反映人均收入與經濟發展速度匹配。而二零一八年作為十九大開局之年，中國將堅持穩中求進，以供給側結構性改革作為經濟工作主線內容，在資源分配上由市場起決定性作用，促進供求平衡，破除無效供給，降低實體經濟成本、制度性交易成本，激發各類市場主體活力，加強科技創新及優化傳統企業，提倡租購並舉的新住房制度以促進房地產市場平穩健康發展。中國經濟發展將進入由高速增長變成向高質量發展的新時代方向，在推進穩定增長步伐的同時，促改革、調結構、惠民生、防風險，保持經濟持續健康發展，加強和改善民生，達致全面建成小康社會。

物業管理

近年來，隨著《國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）》的推進以及中國房地產市場持續發展，為物業管理行業提供了廣闊的發展空間。物業管理行業逐步由勞工密集，專注於傳統的物業管理服務向集約化、自動化、智能化、互聯化轉變，從基礎服務物業的提供者向服務的連接和整合者、平台的提供者轉型。物業管理企業正通過硬件設備智能化升級、移動互聯網技術應用等手段提升服務效率和效果，同時降低成本。共享經濟環境下的客戶多層次生活需求催生了多元化的增值服務發展空間，物業管理可通過縱向延伸介入房地產產業鏈，橫向整合生活服務類資源，通過對服務的創新與提升，實現物業服務領域的延伸，為企業帶來了新的利潤增長點。政府和行業的相關政策配套正逐步完善和放開，物業服務定價的市場化也將進一步推動物業管理行業健康發展。

在互聯網、物聯網等信息化技術與資本力量的推動下，物業管理行業正從高離散度狀態轉變出來，行業整合速度逐步加快，整合力度加劇，行業集中度提升明顯，進入跨越式發展階段，大型優質物業管理企業借助良好口碑、規模效應和盈利能力將獲得更大的發展空間。

集團策略

本集團與主要競爭對手主要從品牌、服務質素、規模及盈利能力各方面競爭。我們專注於為客戶提供優質管理服務，針對客戶不同需求設計差異化的服務產品，打造良好的企業品牌形象；三十年服務沉澱，我們建立了完善的服務品質管控系統，通過了國際化服務標準體系認證，運用信息化技術提升服務質素，致力於持續提高客戶滿意度；在維持高質素服務的同時，我們通過信息化、智能化平台的搭建，提高勞動效率，控制管理成本，增加效益。

我們專注於中、高端住宅及商用物業的市場拓展，以持續增長我們的市場佔有率及擴大市場規模；二零一七年，除內生增長外，本集團透過合成增長，收購共約120項物業管理項目，總增長規模達34.8百萬平米，鞏固本集團作為中國內地領先物業管理公司之一的地位。

面對龐大社區人口的潛在消費能力，我們致力於持續開發多樣化的增值服務，以全方位的滿足廣大業主、租戶和使用者的各類服務需求；同時，利用新興的移動互聯網和物聯網技術大力開發線上平台，為客戶提供更加快捷、直觀的用戶體驗，提升我們在物業管理行業的整體競爭力。

作為中國領先物業管理公司之一，我們的使命是以卓越表現持續引領行業發展，以高品質服務為客戶創造完美的人居享受，通過完善的資產管理和運營實現客戶資產的保值增值，為員工提供持續的職業發展空間和愉悅的工作環境，憑藉良好口碑塑造品牌形象，及持續拓展物業市場，為股東創造價值。我們將通過以下主要業務戰略達到我們滿足客戶需求以及業務持續增長的目標：

- 以我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇

通過專注於在中國主要城市、香港和澳門的中高端物業管理的核心競爭力，穩固我們作為中高端物業管理服務供應商的品牌知名度。我們計劃通過擴大業務範疇為客戶提供更完善和多樣化的服務，打造差異化的服務產品，同時，借助我們在香港的高端物業管理經驗，積極拓展中國及海外高端物業及綜合用途物業管理市場，以實現此目標。

善用我們在中高端物業管理方面的專長，拓展與符合我們品牌形象和市場定位的物業發展商合作，特別是擴大商用物業的物業管理服務。此外，為擴大我們的業務範圍，我們將嘗試以滿足客戶多樣化生活需求和提高客戶滿意度為主旨的資產持有與長期運營，實現增值服務的多元化布局。

- 通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域

我們將利用管理中高端物業方面的豐富經驗，致力於提供房地產開發全業務鏈的物業顧問服務，持續擴展顧問諮詢服務、專業技術顧問及全程物業顧問服務。我們將提供切合客戶要求的定制服務，如規劃設計評審、工程諮詢設計及設備選型服務，以達到降低開發成本及優化物業功能的目標。我們提供的管理專業技能包括物業管理方案設計及現代化品質管控技術，以協助提升管理效率及降低物業管理成本。同時我們將發揮平台優勢，橫縱向整合上下游資源及合作資源，開拓新的業務領域，如提供寫字樓、商用物業的租賃及運營服務。

- 通過多樣化的增值服務及線上線下平台提高居住體驗

在提供高品質的基礎服務之外，我們始終致力於為廣大業主提供個性化、多樣化、專業化的增值服務，以滿足業主日益增長的消費需求。面對業主需求，我們提供房屋租售、產證代辦、新房裝修、翻新以及日常房屋、家電維修、洗車、養護服務；我們亦提供食品、家居用品零售、週期配送等購物服務，甚至上門清潔、家政等到家服務，旅遊、休閒等文娛服務也兼顧，以及迎合消費新趨勢例如養老、教育等創新服務，以求全方位滿足業主多元化的生活需求。

為了使業主便利精準的獲取各種服務，同時增強業主和中海物業作為專業物業管理人、業主和業主之間的聯繫，營建和諧、共生的社區氛圍，我們開發並上線了手機移動應用平台，使業主能夠通過手機進行繳費、報修、開門、訪客通話、進出停車場、查看物業通知公告等基礎服務，以及鄰里社交、活動參與、獲取新聞資訊，以及購物、消費等商業服務。

- 進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本

我們密切關注客戶的需要，通過管理創新、技術革新，保證有效監控服務品質、提升管理效率，提高物業管理服務的核心競爭力。

自動化和標準化是我們提高成本效率和改善服務品質戰略的重要因素。我們將在管理過程中繼續貫徹實施智能化措施，並且在日常操作中加強標準化管理。通過智能化系統運用，如樓宇智慧訪客系統、停車場管理系統，以減低對勞動人手的依賴，有助於標準化服務提供，確保服務質素的一致性及盡可能減少人為失誤，從而鞏固我們的品牌及聲譽。我們秉持“精細”、“專業”的企業價值觀，對基礎物業服務管理標準與服務規範孜孜以求、持續提升。我們推動機房標準化在當地及全行業樹立物業管理之典範，讓中海物業成為“精品服務”的象徵。通過信息化戰略規劃，將標準化流程融入客戶關係管理、現場質量監督、設備設施管控、成本管控等系統，搭建支撐我們未來發展戰略的信息化管理平台，發掘面向未來數字化時代業務模式的創新能力。我們與高質素供應商和分包商保持緊密的聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性。

我們的工程專家團隊利用技術專長，在社區環保節能改造、設備運營維保及工程風險方面控制，發揮積極作用，近年獲得三項政府節能獎勵、兩項政府清潔生產獎勵、六項國家專利和兩項計算機著作權證書。未來，我們將持續強化成本控制、資源統籌，推進中海物業智慧社區搭建及智慧化管理，以最大程度提高服務品質及成本效益。

● 吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

我們採取一系列的人力資源策略吸引、培養和留住人才。三十年時間，我們擁有了一批專業、敬業、忠誠的職業管理團隊，為業務增長提供了人才保障。我們的管理人員在立足於自身培養的同時，通過“海之子”和“海納”計劃，吸納更多與公司發展戰略及企業文化相符的優質人才。

我們向各級管理人員（由基層員工至高管）制定培訓計劃，以應對彼等對不同技能的需要，並通過網絡學院為員工提供及時且具有吸引力的學習機會。為輔助我們的招聘及培訓工作，我們將繼續與專業院校、行業機構建立長期合作關係，進行人才規劃及建設不同的訓練營。

我們設計具備競爭力的薪酬及考核制度，通過定期的薪酬檢討、特殊崗位津貼、關鍵工作獎勵金、計件承包、集約化運維等多種方式，激勵員工多勞多得、提高員工的工作積極性、提升用工效率。此外持續實施多維度考核和公開競聘，提供更豐富的職業發展空間。

我們始終如一、堅持踐行“精益求精、專業執著”的工匠精神，積極構建員工“工匠體系”。圍繞“造匠人、育匠心、聚匠才”打造中海十八匠。通過“十八匠”大講堂，開展“追夢的蒲公英”、“海鷹計劃”等培訓活動，抓好基層員工團隊建設；通過“十八匠”舞台，舉辦技能杯大賽等，以競技方式鼓勵創新、選拔技術人才；通過“十八匠”注冊認證，輸出專業合格人才。二零一七年五月，在首屆全國物業管理行業職業技能競賽中，公司選手在全國行業精英中脫穎而出全部晉級決賽，兩名選手榮獲物業管理員組和電工組的前十強，被授予“全國住房城鄉建設行業技術能手”榮譽稱號，樹立了工匠之榜樣，彰顯了我們在物業管理行業的人才競爭力。

日常工作中，中海物業時刻謹記職業使命，積極參與社會公益建設，不僅在員工當中湧現了大批克己奉公、見義勇為的事跡，如：潘陽安管團隊成功挽救碳中毒業主的生命；蘇州維修師傅不顧個人安危，奮勇擒匪，成功保護了業主生命財產安全；北京總工會授予項目負責人“首都勞動獎章”等。更積極發起投身“鄉村校園公益行”的愛心志願行動，深入貧困鄉村中小學校，針對校園教學設施設備的提升進行重點幫扶，為消弭城鄉教育差異作出切實貢獻。這些自發的員工個人優秀事跡不勝枚舉，這份企業社會責任感得到各界的肯定，這種精神值得全體員工不斷發揚、傳承、壯大。

二零一七年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，連續榮獲多個行業大獎及榮譽獎項，從行業認可和業主肯定的視角再次印證了中海物業的口碑！未來我們將進一步運用信息化技術提升服務質素，通過管理創新及推廣應用智慧科技，加速“智能化”迭代，不斷增強資源整合、互惠、共生能力，滿足客戶持續增長的各類服務需求，為客戶提供更加優質、便捷的服務體驗！

綜合收益表

截至二零一七十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
收益	5	3,357,800	3,296,695
直接經營成本		<u>(2,555,385)</u>	<u>(2,529,479)</u>
毛利		802,415	767,216
其他淨收入及收益		47,795	29,650
投資物業之公允價值變動的收益		6,930	769
行政費用		<u>(419,603)</u>	<u>(451,914)</u>
經營溢利		437,537	345,721
應佔聯營公司溢利		161	161
財務費用		<u>(8,910)</u>	<u>(6,963)</u>
除稅前溢利	7	428,788	338,919
所得稅費用	8	<u>(121,599)</u>	<u>(104,607)</u>
年內溢利		<u>307,189</u>	<u>234,312</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		306,760	237,529
非控股權益		<u>429</u>	<u>(3,217)</u>
		<u>307,189</u>	<u>234,312</u>
每股盈利	10	港仙	港仙
基本及攤薄		<u>9.33</u>	<u>7.23</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
年內溢利	<u>307,189</u>	<u>234,312</u>
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益的項目：		
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之重估盈餘	17,433	-
其後將可能會重新分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<u>63,633</u>	<u>(59,249)</u>
	<u>81,066</u>	<u>(59,249)</u>
年內全面收益總額	<u>388,255</u>	<u>175,063</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	387,463	178,604
非控股權益	<u>792</u>	<u>(3,541)</u>
	<u>388,255</u>	<u>175,063</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
非流動資產			
投資物業		106,083	66,641
物業、廠房及設備		34,924	38,744
無形資產		5,419	-
預付土地租金支出		1,965	3,206
聯營公司的權益		352	191
可供出售金融資產		-	1,120
應收關聯公司款		90,393	-
遞延稅項資產		29,510	23,144
		<u>268,646</u>	<u>133,046</u>
流動資產			
存貨		9,664	9,899
貿易及其他應收款	11	467,253	371,307
按金及預付款		40,486	29,599
預付土地租金支出		301	404
應收直接控股公司款		96	57
應收同級附屬公司款		49,486	117,285
應收關聯公司款		11,056	107,887
預付稅金		39	871
銀行結餘及現金		2,711,015	2,417,288
		<u>3,289,396</u>	<u>3,054,597</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	12	1,592,755	1,355,079
預收款及其他按金		651,660	505,696
應付直接控股公司款		1,417	651
應付同級附屬公司款		57,488	47,102
應付關聯公司款		3,794	26,238
稅項債務		108,346	111,365
		<u>2,415,460</u>	<u>2,046,131</u>
流動資產淨值		<u>873,936</u>	<u>1,008,466</u>
總資產減流動負債		<u>1,142,582</u>	<u>1,141,512</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
非流動負債			
遞延稅項負債		16,029	10,283
銀行借貸	13	265,000	310,000
		281,029	320,283
資產淨值			
		861,553	821,229
資本及儲備			
股本	14	3,287	3,287
儲備		852,888	813,356
本公司擁有人應佔權益總額		856,175	816,643
非控股權益		5,378	4,586
權益總額		861,553	821,229

1. 一般事項

中海物業集團有限公司（「本公司」）根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法例（經綜合及修訂））於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為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。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事提供物業管理及增值服務。

財務報表已根據所有適用之香港會計師公會發出之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）。本財務報表亦已遵從香港公司條例第622章的披露要求及香港聯合交易所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零一八年三月二十二日刊發。

2. 共同控制下業務合併的應用

中國海外發展收購事項

於二零一六年九月十五日，中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）（本公司的一家於香港註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的同級附屬公司），已根據中國海外發展（作為買方）與中國中信有限公司及中信泰富有限公司（作為賣方）訂立的收購協議完成收購中信房地產集團有限公司（「中信房地產」或「中信被收購集團」）全部股本權益（「中國海外發展收購事項」）。該等中信實體（作為賣方）統稱為中信賣方集團。中信被收購集團主要從事物業發展及物業管理業務。

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

中信重組

為準備轉讓中信房地產持有的物業管理業務予中信物業服務有限公司（「中信物業服務」），中信房地產已進行一連串股本權益轉讓，其中於中信房地產旗下從事物業管理業務的所有其他公司以總代價人民幣31,150,000元（相當於約港幣36,461,000元）轉讓予中信物業服務（「物業管理業務收購事項」）。

於二零一七年七月十三日完成上述轉讓後，中信物業服務成為全部中信被收購集團公司（從事物業管理業務）的控股公司（「中信重組」）。

中海物業集團收購事項

於二零一七年十月二十日，本公司透過其全資附屬公司（「買方」）與中信房地產及北京中信房地產有限公司（均為中國海外發展的全資附屬公司）訂立收購協議，據此，買方同意收購中信物業服務及其附屬公司（統稱「中信被收購物業管理集團」）全部股本權益，代價為人民幣190.0百萬元（相當於約港幣228.9百萬元）（「中海物業集團收購事項」）。中信物業服務的全部股本權益於二零一七年十二月二十一日轉讓至本集團。

呈列基準

就中國海外發展收購事項而言，由於中國海外發展及中信賣方集團為國有企業並於中國海外發展收購事項前後均由中國國務院共同控制，中國海外發展收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債由中國海外發展使用控制各方自中信被收購集團由中國國務院首次控制的最早日期起的現有賬面值進行合併。

就物業管理業務收購事項而言，現組成中信被收購物業管理集團的各公司於緊接中信重組前後由中信房地產共同控制，而中信房地產的最終控制方為中國國務院。根據中信重組，中信被收購物業管理集團內的實體被轉讓予中信物業服務並由其持有。物業管理業務收購事項僅為中信被收購物業管理集團內物業管理業務的重組，而並未改變該等業務的管理，且中信被收購物業管理集團的最終擁有人保持不變。因此，由物業管理業務收購事項產生的中信被收購物業管理集團被視為最終控制方項下物業管理業務的延續，及物業管理業務收購事項被視為資本重組。

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

呈列基準（續）

就此綜合財務報表而言，現時組成中信被收購物業管理集團的公司於緊接中海物業集團收購事項前後均由中國海外共同控制，而中國海外的最終控制方為中國國務院，因此，中海物業集團收購事項為共同控制下的業務合併。該等實體的資產及負債由本集團使用控制各方自中信被收購物業管理集團由中國國務院首次控制的最早日期起的現有賬面值進行合併，猶如現時組成中信被收購物業管理集團的現有中信被收購物業管理集團架構於整個呈列期間或自該等公司由最終控制方首次控制當日起（以較短期間為準）一直存在。

倘最終控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的業務合併時不會就商譽代價或收購方應佔被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

中信被收購物業管理集團及本集團公司之公司間交易、結餘及公司間交易的未變現收益／虧損乃於合併時對銷。

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

下列為中信被收購物業管理集團共同控制項下業務合併對綜合收益表及綜合財務狀況表產生的影響對賬。

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 的業務合併 前) 港幣千元	中信被收購物 業管理集團共 同控制項下業 務合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	2,563,360	733,335	3,296,695
直接經營成本	<u>(1,927,043)</u>	<u>(602,436)</u>	<u>(2,529,479)</u>
毛利	636,317	130,899	767,216
其他淨收入及收益	26,135	3,515	29,650
投資物業之公允價值變動的收益	769	-	769
行政費用	<u>(330,114)</u>	<u>(121,800)</u>	<u>(451,914)</u>
經營溢利	333,107	12,614	345,721
應佔聯營公司溢利	161	-	161
財務費用	<u>(6,963)</u>	<u>-</u>	<u>(6,963)</u>
除稅前溢利	326,305	12,614	338,919
所得稅費用	<u>(100,009)</u>	<u>(4,598)</u>	<u>(104,607)</u>
年內溢利	<u>226,296</u>	<u>8,016</u>	<u>234,312</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人	226,296	11,233	237,529
非控股權益	<u>-</u>	<u>(3,217)</u>	<u>(3,217)</u>
	<u>226,296</u>	<u>8,016</u>	<u>234,312</u>

2. 共同控制下業務合併的應用 (續)

綜合收益表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本集團 (共同控制下 的業務合併 前) 港幣千元	中信被收購物 業管理集團共 同控制項下業 務合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	2,714,223	643,577	3,357,800
直接經營成本	(2,001,760)	(553,625)	(2,555,385)
毛利	712,463	89,952	802,415
其他淨收入及收益	44,011	3,784	47,795
投資物業之公允價值變動的收益	6,930	-	6,930
行政費用	(345,685)	(73,918)	(419,603)
經營溢利	417,719	19,818	437,537
應佔聯營公司溢利	161	-	161
財務費用	(8,910)	-	(8,910)
除稅前溢利	408,970	19,818	428,788
所得稅費用	(111,311)	(10,288)	(121,599)
年內溢利	<u>297,659</u>	<u>9,530</u>	<u>307,189</u>
以下人士應佔:			
本公司擁有人	297,659	9,101	306,760
非控股權益	-	429	429
	<u>297,659</u>	<u>9,530</u>	<u>307,189</u>

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	本集團 (共同控制 下的業務合 併前) 港幣千元	中信被收購 物業管理集 團共同控制 項下業務合 併影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
非流動資產				
投資物業	66,641	-	-	66,641
物業、廠房及設備	26,978	11,766	-	38,744
預付土地租金支出	3,206	-	-	3,206
聯營公司的權益	191	-	-	191
可供出售金融資產	-	1,120	-	1,120
遞延稅項資產	2,032	21,112	-	23,144
	<u>99,048</u>	<u>33,998</u>	<u>-</u>	<u>133,046</u>
流動資產				
存貨	97	9,802	-	9,899
貿易及其他應收款	289,988	81,319	-	371,307
按金及預付款	26,514	3,085	-	29,599
預付土地租金支出	404	-	-	404
應收直接控股公司款	57	-	-	57
應收同級附屬公司款	32,885	84,400	-	117,285
應收關聯公司款	6,936	100,951	-	107,887
預付稅金	871	-	-	871
銀行結餘及現金	2,112,309	304,979	-	2,417,288
	<u>2,470,061</u>	<u>584,536</u>	<u>-</u>	<u>3,054,597</u>
流動負債				
貿易及其他應付款	1,030,432	324,647	-	1,355,079
預收款及其他按金	413,360	92,336	-	505,696
應付直接控股公司款	651	-	-	651
應付同級附屬公司款	3,046	44,056	-	47,102
應付關聯公司款	4,285	21,953	-	26,238
稅項債務	68,923	42,442	-	111,365
	<u>1,520,697</u>	<u>525,434</u>	<u>-</u>	<u>2,046,131</u>

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

綜合財務狀況表（續）

於二零一六年十二月三十一日（續）

	本集團 （共同控制 下的業務合 併前） 港幣千元	中信被收購 物業管理集 團共同控制 項下業務合 併影響 港幣千元	調整 港幣千元 （附註）	綜合 港幣千元
流動資產淨值	949,364	59,102	-	1,008,466
總資產減流動負債	1,048,412	93,100	-	1,141,512
非流動負債				
遞延稅項負債	10,283	-	-	10,283
銀行借貸	310,000	-	-	310,000
	320,283	-	-	320,283
資產淨值	728,129	93,100	-	821,229
資本及儲備				
股本	3,287	63,597	(63,597)	3,287
儲備	724,842	24,917	63,597	813,356
本公司擁有人應佔權益總額	728,129	88,514	-	816,643
非控股權益	-	4,586	-	4,586
權益總額	728,129	93,100	-	821,229

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

綜合財務狀況表（續）

於二零一七年十二月三十一日

	本集團 （共同控制 下的業務合 併前） 港幣千元	中信被收購 物業管理集 團共同控制 項下業務合 併影響 港幣千元	調整 港幣千元 （附註）	綜合 港幣千元
非流動資產				
於中信被收購物業管理集團 的投資				
投資物業	228,916	-	(228,916)	-
物業、廠房及設備	106,083	-	-	106,083
無形資產	26,523	8,401	-	34,924
預付土地租金支出	5,419	-	-	5,419
聯營公司的權益	1,965	-	-	1,965
應收關聯公司款	352	-	-	352
遞延稅項資產	-	90,393	-	90,393
	6,387	23,123	-	29,510
	<u>375,645</u>	<u>121,917</u>	<u>(228,916)</u>	<u>268,646</u>
流動資產				
存貨	-	9,664	-	9,664
貿易及其他應收款	349,811	117,442	-	467,253
按金及預付款	36,897	3,589	-	40,486
預付土地租金支出	301	-	-	301
應收直接控股公司款	96	-	-	96
應收同級附屬公司款	23,416	26,070	-	49,486
應收關聯公司款	9,688	1,368	-	11,056
預付稅金	39	-	-	39
銀行結餘及現金	2,378,677	332,338	-	2,711,015
	<u>2,798,925</u>	<u>490,471</u>	<u>-</u>	<u>3,289,396</u>

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

綜合財務狀況表（續）

於二零一七年十二月三十一日（續）

	本集團 （共同控制 下的業務合 併前） 港幣千元	中信被收購 物業管理集 團共同控制 項下業務合 併影響 港幣千元	調整 港幣千元 （附註）	綜合 港幣千元
流動負債				
貿易及其他應付款	1,232,281	360,474	-	1,592,755
預收款及其他按金	529,653	122,007	-	651,660
應付直接控股公司款	1,417	-	-	1,417
應付同級附屬公司款	57,429	59	-	57,488
應付關聯公司款	3,794	-	-	3,794
稅項債務	52,199	56,147	-	108,346
	<u>1,876,773</u>	<u>538,687</u>	<u>-</u>	<u>2,415,460</u>
流動資產／（負債）淨值	<u>922,152</u>	<u>(48,216)</u>	<u>-</u>	<u>873,936</u>
總資產減流動負債	<u>1,297,797</u>	<u>73,701</u>	<u>(228,916)</u>	<u>1,142,582</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16,029	-	-	16,029
銀行借貸	265,000	-	-	265,000
	<u>281,029</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,029</u>
資產淨值	<u>1,016,768</u>	<u>73,701</u>	<u>(228,916)</u>	<u>861,553</u>
資本及儲備				
股本	3,287	63,597	(63,597)	3,287
儲備	1,013,481	4,726	(165,319)	852,888
本公司擁有人應佔權益總額	1,016,768	68,323	(228,916)	856,175
非控股權益	-	5,378	-	5,378
權益總額	<u>1,016,768</u>	<u>73,701</u>	<u>(228,916)</u>	<u>861,553</u>

附註：

調整為股本及投資成本的抵消調整，其差異在特別儲備列賬。

2. 共同控制下業務合併的應用（續）

附註：（續）

年內本集團沒有由於共同控制下的業務合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出其他重大調整，以達致會計政策的一致性。

3. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

除附註4「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一六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。

4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無於本會計期間提早應用任何以下已頒佈未生效之適用新訂及經修訂準則及詮釋。

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ²
香港財務報告準則第2號 （修訂本）	股份支付交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第15號 （修訂本）	香港財務報告準則第15號之澄清 ¹
香港會計準則第28號 （修訂本）	於聯營公司或合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號 （修訂本）	投資物業之轉移 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付對價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅稅務處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第10號及香港會 計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 注資 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 強制性生效日期將另行確定

本集團對該等新訂或經修訂準則及修訂本相關影響的初步評估載於下文。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計及金融資產分別引入新規則及新減值模式。本集團已檢討其金融資產及負債及預期對分類、計量及終止確認並無重大影響。對沖會計法並不適用本集團。

4. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號金融工具（續）

根據此準則，金融資產新減值模型要求按預期信貸損失確認減值撥備，而非根據香港會計準則第39號下僅發生的信貸損失。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、透過其他全面收益按公允價值計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔及若干財務擔保合同。

新減值模式主要影響本集團來自按包幹制管理物業的物業管理服務的貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項之減值評估，本集團已經開始評估其對綜合財務狀況表及綜合收益表的潛在影響。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港會計師公會已頒佈收入確認的新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號（涵蓋貨品及服務合約）及香港會計準則第11號（涵蓋建築合約及相關文獻）。新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

本集團主要從事提供物業管理及增值服務，該服務主要按時間推移提供。本集團預期應用該準則並無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號將導致絕大部分租賃均在財務狀況表內確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區分被移除。根據該新訂準則，一項資產（使用租賃項目的權利）與支付租金之金融負債予以確認及初步按現值基準計量，二者實際上相互平衡，而總資產及總負債將會相應增加。唯一的例外情況為短期及低值租賃。因此，承租人應確認使用權資產折舊及金融負債利息而非租金開支，並將金融負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並在現金流量表中呈列。

出租人之會計處理將不會出現重大改變。

該項準則將主要影響本集團對經營租賃的會計處理，本集團已經開始評估其對綜合財務狀況表及綜合收益表的潛在影響。

本集團亦已經開始評估其他新訂及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會計政策、披露及重新計量造成變化。

5. 收益

本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	3,094,681	3,067,735
增值服務	263,119	228,960
總收益	3,357,800	3,296,695

6. 分部資料

本集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向本集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

物業管理服務	—	(i) 為中高端住宅社區（包括綜合用途物業）、商用物業、政府物業及建築工地提供的服務，例如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，例如（為物業發展商提供）交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務以及工程服務質量監控。
增值服務	—	(i) 提供工程服務，例如（為物業發展商提供）自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及（為物業管理公司提供）檢查、維修及保養及設備升級服務；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過線上線下平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務，例如公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助，以及（為其他物業管理公司提供）諮詢服務。

收益及開支乃參考經呈報分部所產生之收益以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及不同業務之分部間收益。分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。分部溢利包括來自本公司溢利、附屬公司溢利及應佔聯營公司的溢利。此乃向本集團管理層報告的計量，以供資源分配和表現評估。

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債

下表載列本集團按報告分部之收益及溢利分析：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日				
止年度				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	3,094,681	263,119	-	3,357,800
- 分部間收益	-	59,818	(59,818)	-
	<u>3,094,681</u>	<u>322,937</u>	<u>(59,818)</u>	<u>3,357,800</u>
經呈報分部溢利	<u>328,860</u>	<u>130,397</u>	-	459,257
公司支出淨額			(i)	(30,469)
除稅前溢利				<u>428,788</u>
截至二零一六年十二月三十一日				
止年度 (重新表述)				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	3,067,735	228,960	-	3,296,695
- 分部間收益	-	46,879	(46,879)	-
	<u>3,067,735</u>	<u>275,839</u>	<u>(46,879)</u>	<u>3,296,695</u>
經呈報分部溢利	<u>294,987</u>	<u>102,207</u>	-	397,194
公司支出淨額			(i)	(58,275)
除稅前溢利				<u>338,919</u>

(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 21,199,000 元 (二零一六年：滙兌虧損淨額為港幣 8,597,000 元)。

下表載列按報告分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
分部資產	<u>3,205,412</u>	<u>222,125</u>	<u>130,505</u>	<u>3,558,042</u>
分部負債	<u>(2,325,223)</u>	<u>(82,175)</u>	<u>(289,091)</u>	<u>(2,696,489)</u>

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日 (重新表述)				
分部資產	3,019,448	142,077	26,118	3,187,643
分部負債	(1,952,288)	(75,381)	(338,745)	(2,366,414)

其他分部資料

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一七年十二月三十一日 止年度				
計入分部業績及分部資產計量的 款項：				
利息收入	38,454	77	12	38,543
添置物業、廠房及設備	11,089	259	3	11,351
添置無形資產	3,001	2,874	-	5,875
出售物業、廠房及設備收益 / (虧損)	1,471	(13)	-	1,458
出售可供出售金融資產收益	471	-	-	471
貿易及其他應收款減值撥備， 淨額	16,466	-	-	16,466
折舊及攤銷	15,958	214	122	16,294
投資物業公允價值變動的收益	-	6,930	-	6,930
應佔聯營公司溢利	161	-	-	161

6. 分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度 (重新表述)				
計入分部業績及分部資產計量的 款項：				
利息收入	17,928	38	-	17,966
添置物業、廠房及設備	9,109	221	58	9,388
添置無形資產	775	-	-	775
出售物業、廠房及設備收益	163	8	-	171
無形資產撇銷	1,091	-	-	1,091
貿易及其他應收款減值沖回， 淨額	14,021	254	-	14,275
應收同級附屬公司及關聯公司款 — 貿易的減值沖回，淨額	1,074	-	-	1,074
沖回先前撇銷的貿易及其他應 收款	1,121	-	-	1,121
離職補償計提	22,991	-	-	22,991
折舊及攤銷	15,976	183	81	16,240
投資物業公允價值變動的收益	-	769	-	769
應佔聯營公司溢利	161	-	-	161

地區資料

本集團在香港、澳門及中國從事物業管理及增值服務業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收益 (根據服務提供的所在地) 及非流動資產 (根據資產的所在地) 的地區分析：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
華南區	1,029,812	1,118,797
華東區	448,078	390,466
華北區	607,867	617,485
北方區	278,442	272,552
西部區	541,738	469,617
中國	2,905,937	2,868,917
香港和澳門	451,863	427,778
	3,357,800	3,296,695

6. 分部資料 (續)

地區資料 (續)

	按地區市場劃分之非流動資產(附註(i))	
	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
華南區	95,346	76,867
華東區	37,489	17,182
華北區	5,954	6,076
北方區	4,520	3,325
西部區	2,207	1,785
中國	145,516	105,235
香港和澳門	2,875	3,356
	148,391	108,591

附註(i): 非流動資產不包括可供出售金融資產、聯營公司的權益、應收關聯公司款及遞延稅項資產。

7. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
	所得稅前溢利已扣除:	
員工成本, 包括董事酬金、離職補償計提及以股份為基礎之付款	1,842,425	1,812,615
分包成本	397,796	378,267
設備維護及保養成本	236,014	257,725
能耗成本	191,503	213,689

8. 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
所得稅費用包括：		
本年度稅項：		
香港利得稅	1,818	1,184
澳門補充所得稅	93	198
中國企業所得稅	116,729	98,851
中國預扣所得稅	8,665	11,785
	<u>127,305</u>	<u>112,018</u>
以前年度(多)/少計提：		
香港利得稅	(60)	17
澳門補充所得稅	(14)	-
	<u>(74)</u>	<u>17</u>
遞延稅項：		
本年度及以前年度	<u>(5,632)</u>	<u>(7,428)</u>
	<u>121,599</u>	<u>104,607</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(二零一六年: 16.5%)。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例,中國附屬公司之稅率是25%(二零一六年: 25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一六年: 12%)。

根據中國企業所得稅法,由二零零八年一月一日起,就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅,按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一七年十二月三十一日止年度,關於本年內一間中國附屬公司向本公司宣派或派發股息的預扣所得稅港幣8.7百萬元(二零一六年: 港幣11.8百萬元)已計提於綜合財務報表內。

9. 股息

二零一七年及二零一六年已派付股息分別為港幣85,458,000元(每股港幣2.6仙)及港幣75,597,000元(每股港幣2.3仙)。於二零一八年六月七日的股東周年大會將作出提議,就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發每股股息港幣1.5仙,總股息金額為港幣49,303,000元。本財務報表並不反映此應付股息。

9. 股息 (續)

	港幣千元	已付股息	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二零一五年:			
末期股息普通股每股港幣1.2仙	39,442		39,442
二零一六年:			
中期股息普通股每股港幣1.1仙	36,155		36,155
末期股息普通股每股港幣1.1仙	36,155	36,155	
	72,310		
二零一七年:			
中期股息普通股每股港幣1.5仙	49,303	49,303	
末期股息普通股每股港幣1.5仙	49,303		
	98,606	85,458	75,597

10. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
計算每股基本盈利之盈利	306,760	237,529
加權平均股份數目	'000	'000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	3,286,860	3,286,860

由於於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

11. 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
貿易應收款	422,273	328,007
減：減值撥備	(47,902)	(27,435)
貿易應收款，淨額	374,371	300,572
其他應收款，淨額	92,882	70,735
	467,253	371,307

11. 貿易及其他應收款（續）

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30 日	96,662	66,632
31-90 日	70,674	60,109
91-365 日	118,546	116,043
1-2 年	68,587	41,231
2 年以上	67,804	43,992
	422,273	328,007

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入。

來自中國按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書時到期支付。

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

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。

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。

12. 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
貿易應付款	468,169	363,139
特殊基金（附註）	171,717	150,666
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	180,681	137,034
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	180,437	209,064
應計員工成本	474,003	401,935
就增值稅及其他徵費的應付款	35,125	23,178
其他應付款	82,623	70,063
	1,592,755	1,355,079

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。

12. 貿易及其他應付款（續）

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (重新表述)
0-30 日	148,891	109,893
31-90 日	70,777	97,834
90 日以上	248,501	155,412
	468,169	363,139

13. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款—無抵押	265,000	310,000

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款之還款期如下：		
一至兩年內	160,000	-
兩年至五年內	105,000	310,000
	265,000	310,000

本集團的銀行借款為港幣265.0百萬元（二零一六年：港幣310.0百萬元），其以港幣計值，並按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，其加權平均年利率為2.56%（二零一六年：2.21%）。

14. 股本

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日，二零一七年 一月一日及二零一七年十二月三十一日	3,286,860,460	3,287

建議末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展後，董事會建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.5仙（截至二零一六年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣1.1仙），總數約為港幣49,303,000元，末期股息之派付須在二零一八年六月七日召開的應屆股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零一八年六月二十九日向於二零一八年六月十五日名列本公司股東名冊的股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司的股份過戶登記處將於二零一八年六月一日至二零一八年六月七日（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一八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。為符合出席二零一八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二零一八年五月三十一日下午四時三十分前，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22樓。

(b) 收取建議末期股息的資格

本公司的股份過戶登記處將於二零一八年六月十三日至二零一八年六月十五日（首尾兩日包括在內）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（須在二零一八年股東週年大會上獲股東批准後方可落實）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二零一八年六月十二日下午四時三十分前，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22樓。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

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。

證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）作為本公司董事買賣本公司證券的自身守則。本公司亦已為可能掌握本公司及／或其證券的內幕消息的有關僱員確立書面指引（「僱員書面指引」），以規管有關證券交易，其條款並不寬鬆於標準守則。

經本公司作出特定查詢後，本公司全體董事已確認，彼等已於年內一直遵守標準守則所載規定。年內，本公司並無發現有關僱員未遵守僱員書面指引的任何事件。

企業管治常規

本公司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，並深知良好的企業管治能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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則的全部守則條文。

致謝

本人在此謹向董事同仁、全體盡心盡力之員工及各忠實股東不懈的支持，致以衷心謝意。

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零一八年三月二十二日

於本公告日期，董事會包括八名董事，其中一名為非執行董事，即顏建國先生（主席）；四名為執行董事，即楊鷗博士（行政總裁）、羅肖先生（副總裁）、史勇先生（副總裁）及甘沃輝先生（財務總監）；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。