



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

股份代號：2669

2016
年報





中海 物業集團 有限公司

目錄

公司概覽

- 1 公司資料
- 3 業務及財務摘要
- 4 集團介紹
- 12 主席報告書
- 23 管理層討論及分析
- 34 星級項目
- 36 人力資源及可持續發展

管治

- 38 企業管治報告
- 58 董事及高級管理層
- 65 董事會報告

財務資料

- 81 獨立核數師報告
- 86 綜合收益表
- 87 綜合全面收益表
- 88 綜合財務狀況表
- 89 綜合權益變動表
- 90 綜合現金流量表
- 92 財務報表附註
- 147 五年財務概要

公司資料



主席兼非執行董事

肖肖(主席)

執行董事

王琦(副主席兼行政總裁)

羅肖

史勇

甘沃輝

獨立非執行董事

林雲峯

孫國林

容永祺

審核委員會

容永祺(主席)

林雲峯

孫國林

提名委員會

肖肖(主席)

林雲峯

孫國林

容永祺

薪酬委員會

孫國林(主席)

肖肖

林雲峯

容永祺

公司秘書

高曉峰

授權代表

肖肖

(羅肖為其替任代表)

王琦

(甘沃輝為其替任代表)

合規顧問

新百利融資有限公司

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

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
網站 : www.copl.com.hk

公司資料(續)

主要股份過戶登記處

Codan 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 22 樓

法律顧問

有關香港法律：

孖士打律師行

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

投資者關係

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
電郵：copl.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
電郵：copl.pr@cohl.com

股份上市

本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：2669)

財務日誌

末期業績公告：
二零一七年三月十七日

暫停辦理股份過戶登記：

(i) 2017 年股東週年大會

最遲送達股份過戶文件：
二零一七年五月十六日下午四時三十分前

暫停辦理股份過戶登記手續：
二零一七年五月十七日至
二零一七年五月二十三日

(ii) 建議末期股息

最遲送達股份過戶文件：
二零一七年五月二十九日下午四時三十分前

暫停辦理股份過戶登記手續：
二零一七年五月三十一日至二零一七年六月一日

股東週年大會：
二零一七年五月二十三日

建議末期股息派發日：
二零一七年六月三十日

業務及財務摘要

	公式	二零一六年	二零一五年	變動
經營規模：				
於年末所管理的總建築面積 (百萬平方米)		93.5	82.6	+13.1%
僱員人數		22,637	21,714	+4.3%
收益(港幣百萬元)		2,563.4	2,544.4	+0.7%
盈利能力及回報率：				
淨溢利(港幣百萬元)		226.3	117.1	+93.3%
每股盈利(港仙)		6.88	3.56	+93.3%
股東權益平均回報率	本公司擁有人應佔溢利／ 本公司擁有人應佔平均資本及儲備	33.3%	20.2%	N/A
流動性：				
銀行結餘及現金(港幣百萬元)		2,112.3	1,740.9	+21.3%
銀行借貸(港幣百萬元)		310.0	184.0	+68.5%
流動比率	流動資產總額／流動負債總額	1.6	1.3	+23.1%
資產負債比率	借貸總額／本公司擁有人應佔權益	42.6%	29.2%	N/A
N/A: 不適用				

集團介紹

中海物業集團有限公司簡介

中海物業集團有限公司(以下簡稱「中海物業」或「公司」)隸屬於中國建築工程總公司旗下中國海外集團，是中國首批一級資質物業管理企業。憑著先進的物業管理知識及經驗，中海物業在1986年於香港註冊成立；1991年，在中國內地開展物業管理業務。多年的卓越成果，中海物業於2015年在香港聯交所主板上市，股份代號：2669。

於2016年，中海物業入選為恆生指數系列成份股*，實為對公司業務表現的肯定。除此之外，公司亦榮獲低碳想創坊頒發的「低碳關懷ESG標籤」，表揚中海物業對環保措施及關鍵指標建立良好基礎，不但是符合香港聯交所上市規則要求的重要步驟，並為進一步提升未來匯報水平而制定可信計劃的企業。



目前，中海物業已進入全國52座主要城市，跨越中國內地、香港及澳門，在管項目470個，服務面積達93.5百萬平方米，所管理的物業類型包括中、高端住宅、甲級寫字樓、商業綜合體、酒店及政府物業等多種業態。

* 恆生消費品製造及服務業指數；恆生環球綜合指數；恆生綜合指數系列：恆生綜合指數、恆生綜合行業指數(消費者服務業)、恆生綜合中小型股指數、恆生綜合小型股指數



中海物業秉持「追求卓越，成為中國物業界的標杆企業」的企業願景，踐行「物有所依，業有所托」的服務承諾，發揚「精細、專業、誠信、和諧」的企業精神，歷經三十年的管理實踐和品牌積累，在物業管理專業化、精細化道路上砥礪前行，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，成功構建了集全國性戰略布局、國際化管理視野於一體的行業領導品牌。

公司一向秉持提供優質服務的宗旨，分別就質量管理、客戶滿意度、環境管理及職業健康與安全管理獲ISO 9001：2008、ISO 10002：2004、ISO 14001：2004及職業健康安全管理體系OHSAS 18001：2007標準認證。

集團介紹(續)

企業榮譽

三十年發展歷程，中海物業獲譽數百餘項，截至2016年底，中海物業共獲得國家、省、部及市區各級榮譽400餘項，當中包括：

10強

中國物業管理企業品牌價值

10強

中國物業服務百強企業服務質量

10強

中國物業服務百強企業服務規模

10強

中國物業服務百強企業綜合實力

10強

中國物業服務百強社會責任感企業
值得資本市場關注物業服務企業

領先品牌企業

中國物業服務百強滿意度

**用戶滿意
服務企業獎**

中國質量協會全國

領先品牌企業

中國物業服務專業化運營

**中國物業
藍籌榜**

卓越投資價值榜

集團介紹(續)

2016年重點獎項

2016中國物業服務百強滿意度
領先企業



10強

2016中國物業服務百強
企業綜合實力



10強 2016中國物業服務百強企業服務規模



10強

2016中國物業
服務百強企業
服務質量



2016中國物業服務
專業化運營領先品牌企業



中海物業集團有限公司
榮獲2016中國物業服務百強企業
TOP100 Property Management Companies of China

中國物業服務行業 TOP100 研究機構，由中國物業服務協會和中國指數研究院聯合發布，通過科學的統計方法與嚴謹的體系，對中國物業服務企業進行全面評估，選出了 2016 中國物業服務百強企業。
China Property Management TOP100, established by China Property Management Institute and China Index Academy, used scientific methodology and criterion to conclude with the outcome of 2016 China Top 100 Property Management Companies.

100強

2016中國物業
服務百強企業



集團介紹(續)

商業模型

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，為開發商提供滿意之全程物業服務方案，並有助其委託本集團為發展完成後之物業管理公司。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業務，發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。



集團介紹(續)

公司的願景、核心價值、經營理念

經營理念

誠信經營、與時俱進，
持續為客戶創造價值

公司願景

追求卓越，成為
中國物業界的
標杆企業

核心價值

精細、專業、
誠信、和諧

集團介紹(續)

2016 年大事回顧

中海物業再獲中國物業服務百強企業榮譽

2016年6月21日，「2016中國物業服務百強企業研究報告發布會」在北京隆重召開。中海物業憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平獲得「2009-2016連續八年中國物業服務百強企

業」、「2016中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」第六名、「2016中國物業服務百強滿意度領先企業」第二名、「2016中國物業服務百強企業服務質量」第三名等多項榮譽。

中海物業榮獲中國物業服務領先品牌

2016年9月6日，由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所和中國指數研究院共同舉辦的「2016中國房地產品牌價值研究成果發布會暨第十三屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京隆重舉行。中海物業憑藉強大的企業綜合實力，

強勁的品牌號召力及廣泛的品牌影響力榮獲「2016中國物業服務專業化運營領先品牌企業」第三名，品牌價值達人民幣38.6億元。



中海物業
CHINA OVERSEAS PROPERTY

集團介紹(續)

2016 年大事回顧

地球站公益創業工程中海物業榮獲「最佳貢獻獎」

2016年中央財政支持社會組織示範項目－「地球站公益創業工程」啓動儀式，於2016年4月22日地球日當天于環保部啓動。北京中海物業管理

有限公司、北京中海紫禦公館、北京中海馥園榮獲「最佳貢獻獎」。



主席報告書





主席報告書

本集團繼續發揮「中海物業」之強大品牌效益，盡責之專業管理團隊正確及時地把握商機。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加13.1%或10.9百萬平方米至93.5百萬平方米。

本集團的全年營業額為港幣2,563.4百萬元，較去年上升0.7%。本公司擁有人應佔溢利為港幣226.3百萬元，上升93.3%。每股基本盈利為港幣6.88仙及股東權益平均回報率為33.3%。

肖肖先生
主席兼非執行董事



主席報告書(續)



緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止之全年綜合業績。延續以提供優質物業管理服務，以客為本之經營策略，本集團繼續發揮「中海物業」之強大品牌效益，盡責之專業管理團隊正確及時地把握商機、加強資源計劃及置配、有效地應對業務風險。透過與發展商及物業用戶的長期伙伴關係，在獲得其充份肯定及信任的支持下，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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之物業管理業務為分佈於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)的52個城市及地區共470個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達93.5百萬平方米，聘用員工22,637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，並有助於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，發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。

業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加13.1%或10.9百萬平方米至93.5百萬平方米。年內，接獲新增之物業管理合約額約達港幣766.0百萬元，而於二零一六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1,142.9百萬元。

本集團的全年營業額為港幣2,563.4百萬元，較去年的港幣2,544.4百萬元上升0.7%。本年經營溢利為港幣333.1百萬元(二零一五年：港幣162.9百萬元)，上升104.5%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為港幣226.3百萬元，較二零一五年的港幣117.1百萬元上升93.3%。每股基本及攤薄盈利為港幣6.88仙(二零一五年：港幣3.56仙)，增長93.3%。股東權益平均回報率為33.3%(二零一五年：20.2%)。

主席報告書(續)

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，董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.1仙(二零一五年：港幣1.2仙)。連同已於二零一六年十月派發之中期股息每股港幣1.1仙(二零一五年：無)，本年度的股息總額將為每股港幣2.2仙(二零一五年：港幣1.2仙)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一七年五月二十三日舉行之股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上批准。

經營前景

整體經濟

二零一六年全球經歷翻天覆地的變化。英國公投脫歐、美國總統大選結果均出人意料，而主導資本市場之美國聯邦基金利率在去年十二月聯邦公開市場委員會最後一次議息後決定加息1/4厘，在在顯示歐美等主要經濟體在經濟結構上之轉變，其對世界經濟影響存在較大的不確定性，並透過金融系統改變資金流向和匯率走勢。因此，去年底中央經濟工作會議決定要實行「更積極有效」之財政政策，而貨幣政策則保持「穩健中性」，嚴防金融風險、資產泡沫，深化供給側結構性改革，排除低效供應，集中資源予創新、高效等新經濟結構下需求之供應管道，形成新常態下之新供求關係。

而二零一六年作為中國「十三五」的宏觀規劃下開局之年，經濟增速非常平穩，即使已成為全球第二大經濟體，全年國內生產總值增速仍達6.7%，符合年初確定的預期目標，在質量上均高於全球主要經濟體。在第三產業服務業繼續佔國內生產總值增長中過半之趨勢下，對經濟發展發揮了穩定之作用。通脹率維持在較低水平之2.0%，而人均可支配收入則按年錄得8.4%表面升幅，扣除價格因素後實質升幅為6.3%，反映人均收入與經濟發展速度匹配，在建設中國小康社會，以人民為中心的發展道路上，共享繁榮穩定之成果。

主席報告書(續)



經營前景(續)

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，專注於傳統清潔、保安、維修等基本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。同時，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格(2014)2755號)下發後，部分省市物業服務費限價政策正逐步鬆動和放開，物業服務定價市場化將進一步推動物業管理行業健康發展。

在高新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；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；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。

主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

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，我們計劃在適當商機出現時，探尋在中國與其他物業管理公司合作或收購其他物業管理公司的可行性。

- 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。

主席報告書(續)



經營前景(續)

集團策略(續)

- 繼續推進線上線下服務以提供優質的居住體驗

我們始終全力探索適合自身業務特色的線上線下服務模式，結合各地區客戶的實際需求不斷豐富與完善客戶的個性化、多樣化服務需求，提供如物業租售、家居裝修等客戶資產運營業務及家政服務、商品銷售等生活服務運營業務等。這些線下服務能力的積累，為實現與線上服務的協同打下良好基礎。我們在開發線上互聯網平台方面會繼續增添更多的資源，以滿足客戶個性化、多樣化的服務需求，同時探索客戶資產運營和生活服務運營方面的業務增長點，以求為客戶提供更加豐富、便捷的消費體驗，提升客戶生活品質，為客戶創造價值，打造社區新型商業生態服務體系。

- 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。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，近兩年獲得三項政府節能獎勵、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。

主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

- 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。

今年「兩會」期間，國務院總理在政府工作報告中提出的「工匠精神」引發普遍共鳴。一直以來，我們都在堅持「精益求精、專業執著」的工匠精神。二零一六年，我們更是積極構建員工「工匠體系」，在日常工作中打造「匠人、匠心、匠才」，開展了技術專家認證、崗位資格認證、技能大賽、「好班長」、「安管教官」評選、「金螺絲」、「金扳手」等多項技能標兵競賽活動，抓好員工團隊建設和人才選拔工作，鼓勵創新，樹立工匠之榜樣，提升我們在物業管理行業的人才競爭力。

主席報告書(續)



經營前景(續)

集團策略(續)

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，公司連續兩年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。

於二零一六年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，獲得了多項榮譽獎項（詳情請參閱年報中「集團介紹」部分）。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！

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。

肖肖先生

主席兼非執行董事



管理層

討論及分析



管理層討論及分析

52 個城市及地區



管理物業的
總建築面積

93.5 百萬平方米

管理層討論及分析(續)

業務回顧

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。於二零一六年，我們所管理的建築面積由去年年底的82.6百萬平方米上升13.1%至93.5百萬平方米，進一步鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

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，惟升幅被以下原因大幅抵銷：(i)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響；(ii)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」）；及(iii)酬金制物業管理合同

佔比上升。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，計及增值服務收益後，整體收益僅上升0.7%至港幣2,563.4百萬元，而去年為港幣2,544.4百萬元。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

另一方面，直接經營成本下跌4.6%至本年的港幣1,927.0百萬元，主要由於(i)於訂立新增物業管理合同時以酬金制合同為主；(ii)對物業管理合同加強了合理的成本控制；(iii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響；及(iv)營改增所帶來相對的影響。

隨著經營規模之擴大，毛利較去年增加21.3%至本年的港幣636.3百萬元(二零一五年：港幣524.7百萬元)。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的24.8%，去年為20.6%，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。

其他淨收入及收益上升35.8%至港幣26.1百萬元(二零一五年：港幣19.2百萬元)，其中，來自銀行存款之利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣15.8百萬元及港幣8.3百萬元(二零一五年：分別為港幣11.4百萬元及港幣5.7百萬元)。

本年度投資物業之公允價值變動的收益為港幣0.8百萬元(二零一五年：港幣4.2百萬元)，而其對帳面值的影響不足以抵銷自去年年底人民幣貶值的影響共港幣4.7百萬元，相關之貶值影響已入帳於全面收益表內。

扣除本年的行政費用港幣330.1百萬元(二零一五年：港幣385.3百萬元)後，經營溢利上升104.5%至港幣333.1百萬元(二零一五年：港幣162.9百萬元)。行政費用下跌主要由於(i)管理層改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，而作出應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值沖回共港幣33.4百萬元所致；及(ii)並無本公司於二零一五年分拆上市而導致的一次性上市費用共港幣30.6百萬元。

所得稅費用較去年增加127.4%至本年的港幣100.0百萬元(二零一五年：港幣44.0百萬元)，主要由於除稅前溢利上升及就一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅港幣11.8百萬元(二零一五年：港幣1.0百萬元)於本年入帳。

總結，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利上升93.3%，達港幣226.3百萬元(二零一五年：港幣117.1百萬元)。

管理層討論及分析(續)



分部資料

為了更佳地反映收益性質及業績表現，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益為港幣25.3百萬元(二零一五年：港幣17.7百萬元)，於二零一六年由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部。二零一五年之分部資料亦因而重新表述。

物業管理服務

於二零一六年，我們管理的總建築面積增加約10.9百萬平方米至93.5百萬平方米，而去年底為82.6百萬平方米。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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之91.1%(二零一五年：92.3%(重新表述))，較去年輕微減少0.5%至港幣2,334.4百萬元(二零一五年：港幣2,347.2百萬元(重新表述))。雖然我們所管理的建築面積於本年的增加進一步鞏固我們於核心物業管理服務的收入來源，惟其有利之效益被以下原因抵銷：(i)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響(若以人民幣結算，本年來自內地的收益為人民幣1,633.8百萬元(二零一五年：人民幣1,605.5百萬元))；(ii)營改增所帶來的影響；及(iii)酬金制物業管理合同佔比上升。



管理層討論及分析(續)



分部資料(續)

物業管理服務(續)

於截至二零一六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84.1%及7.7%(二零一五年：分別佔85.7%(重新表述)及5.3%(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8.2%(二零一五年：9.0%(重新表述))。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的18.5%(重新表述)增進至本年的22.1%。因此，於截至二零一六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19.3%，達港幣516.7百萬元(二零一五年：港幣433.3百萬元(重新表述))。

經扣除分部行政費用(包含應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值沖回港幣33.2百萬元)及計及其他收益後，本年度物業管理服務分部利潤上升117.0%至港幣282.4百萬元(二零一五年：港幣130.1百萬元(重新表述))。



管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

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。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的8.9%(二零一五年：7.7%(重新表述))，並增加16.1%至港幣229.0百萬元(二零一五年：港幣197.2百萬元(重新表述))。增值服務分部之毛利率於年內增加至52.2%(二零一五年：46.4%(重新表述))，毛利由二零一五年的港幣91.5百萬元(重新表述)增加30.8%至二零一六年的港幣119.6百萬元，主要原因是在業務組合變化中，毛利率較高的次分部收益佔比日益重要。

本年度增值服務之分部利潤，於計入分部費用後，較去年上升22.5%，達港幣102.2百萬元(二零一五年：港幣83.5百萬元(重新表述))。

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。於二零一六年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣949.4百萬元(於二零一五年十二月三十一日：港幣526.6百萬元)。

銀行結餘及現金上升21.3%至港幣2,112.3百萬元(於二零一五年十二月三十一日：港幣1,740.9百萬元)，其中人民幣佔95.7%，而港幣／澳門幣則佔4.3%。

有關款項遠高於來自港幣350.0百萬元三年期循環貸款額度中之無抵押總借貸港幣310.0百萬元，因此本集團於二零一六年十二月三十一日處於淨現金狀況及其資產負債比率(借貸總額除以本公司擁有人應佔權益)為42.6%。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.21%。

管理層討論及分析(續)

資本開支

於截至二零一六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、裝置及辦公室設備)為港幣6.9百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一六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。

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)建立及維持我們的內部質量標準、(ii)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。



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)

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滙率風險，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。

管理層討論及分析(續)

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

於二零一六年十二月三十一日，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 69.0 百萬元。

除上文所披露外，於二零一六年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。



管理層討論及分析(續)

報告期後重大事項

於截至二零一六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

於二零一六 十二月三十一日，本集團僱用約22,637名員工(於二零一五 十二月三十一日：21,714)。

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。截至二零一六年十二月三十一日止，總員工成本約港幣 1,349.9 百萬元(二零一五年：港幣 1,463.3 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。

星級項目

(1) 深圳 — 中海華庭

中海華庭是一個集住宅及商業辦公配套於一體的多功能小區，地處深圳市中心區地段。小區佔地面積32,568平方米，總建築面積115,835平方米。首層全部架空設計，擴大綠化空間近30,000平方米，首創室外觀光扶手電梯及小高層觀景電梯，實用率高達87%，全面體現「以人為本」的設計理念。

中海華庭以微笑、誠摯、專業、快速、滿意的服務為住戶營造溫馨、幸福的優質服務體驗，包括：「心服務」－營造「華庭之家」親情氛圍；「安生活」－始終以客戶居家安全為上；「綠家園」－精心布置花園小區；「匠才聚」－打造專業性技術團隊提供工程保障；「樂社區」－依據不同的客戶群體開展精彩繽紛的社區文化活動，為住戶搭建溝通平台；「巧經營」－及時識別客戶需求，在服務的基礎上做好經營工作。在日常管理服務中，項目員工圍繞客戶體驗感受，不斷對每一個服務細節精雕研磨。

中海華庭先後獲得深圳市「優秀住宅示範」小區、深圳市「園林式、花園式」小區、深圳市福田區「優秀住宅示範」小區、深圳市「安全文明標兵」小區、廣東省「優秀住宅示範」小區、全國「優秀住宅示範」小區、「全國滿意住宅小區」、治安防範「先進單位」等榮譽稱號。



中海物業為住戶營造溫馨、幸福的優質服務體驗

星級項目(續)



(2) 佛山千燈湖一號

中海千燈湖1號位於佛山南海千燈湖畔，項目規劃樓棟均為南北佈局，小區北高南低、西高東低，千燈湖水流入，東西樓棟直面園林及千燈湖無敵景觀。項目佔地面積154,780平方米，總建築面積為80萬平方米，總戶數2,837戶。中海千燈湖1號先後獲得佛山最具影響力樓盤金獎、佛山市物業管理示範小區等榮譽稱號。

項目代表綠化設施：綠化噴灌系統

針對水資源供需矛盾的日益加劇，項目利用自動化控制技術實施精確灌溉，以植物實際需水為依據，以信息技術(傳感技術等)等方法，提高綠化灌溉精

準度，實施合理的灌溉制度，提高水的利用率。智能自動化控制灌溉能夠提高綠化灌溉管理水平，改變人為操作的隨意性，同時智能控制灌溉能夠減少灌溉用工，降低管理成本，顯著提高效益，也是有效解決綠化灌溉節水問題的必要措施之一。

目前，中海物業綠化噴灌系統以草坪地埋式噴灌和擺臂式噴灌兩種形式相結合的方式，地埋式按照實際需水量計算距離而設置綠化噴頭與水管鏈接進行地埋式布置；噴灌式通過噴灌方向、角度、射程的自動變換，有效避免水資源浪費，有效降低損壞率，促進了園區的景觀綠化建設。



項目代表綠化設施：綠化噴灌系統

人力資源及可持續發展

員工培訓及發展

中海物業集團堅持以人為本，注重員工培養和個人成長，以打造團隊核心競爭力、提高員工個人綜合素質、管理能力及專業能力為目標，通過開展一系列的培訓活動，積極營造和諧、健康的團隊氣氛，營造正面的學習氛圍，以提升士氣及對本集團的歸屬感。

在培訓方式上，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。通過集團在線網絡學習、現場培訓方式，開展集中錘煉

營、素質拓展訓練、短期異地交流學習、視訊會議、研討等方法進行，並通過在線培訓考核系統、現場培訓考核方式評估與反饋培訓效果。

年內，本集團針對各類崗位人員舉辦了一萬一千餘次培訓，培訓參與累計十二萬八千餘人次，有效促進了員工學習與成長，提升履職能力，為集團業務發展提供充足而優質的人力資源保障。



首屆「中海物業技能杯」大賽



客戶服務培訓錘煉營



應屆畢業生入職培訓營



保安在職培訓

人力資源及可持續發展(續)

海納百川

集團深明人力資源為企業最寶貴之資源。年內，為配合本集團高速的發展步伐，透過校園菁英和社會精英人士招聘計劃作為人才發展平台，成功吸納優質人才，為本集團的可持續發展提供生力軍。為擴展中高級人才加盟總部及各級公司，長期、穩定人員梯隊建設和人員保障為公司業務拓展奠定堅實、可持續發展的良好基礎。



線上員工培訓平台



海納百川、以人為本的人力資源策略

員工關愛

集團注重營建良好的人際關係與正面的公司氛圍，亦協助員工在工作與生活之間取得平衡，通過組織豐富多彩的員工聯誼活動，有效緩解員工工作壓力，並有效提升員工的滿意度和對本集團的歸屬感。



員工運動日

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(「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。

於截至二零一六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。

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。另一方面，本集團高級管理層在行政總裁的監督下，負責管理及行政職能以及本集團的日常營運。

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。

全體董事均須履行其作為本公司董事的責任。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。

企業管治報告(續)

A2. 董事會的組成

於截至二零一六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：

非執行董事：

肖肖先生 (主席，於二零一六年十一月十五日獲委任)
郝建民先生 (主席，於二零一六年十一月十五日辭任)

執行董事：

王琦女士 (副主席兼行政總裁)
羅肖先生 (副總裁)
史勇先生 (副總裁)
楊鷗博士 (副總裁，於二零一六年五月六日退任)
甘沃輝先生 (副財務總監)

獨立非執行董事：

林雲峯先生
孫國林先生
容永祺先生

董事會已符合上市規則第3.10及3.10A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。

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)。

董事的履歷資料(包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗及知識、文化及服務任期)載於本企業管治報告(「企業管治報告」)A5 – 董事會成員多元化、本年報「董事及高級管理層」一節及本公司網站(www.copl.com.hk)。

董事於其履歷資料中已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。

企業管治報告(續)

A3. 主席兼行政總裁

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。郝建民先生擔任董事會主席至二零一六年十一月十五日辭任止。目前，肖肖先生擔任董事會主席，負責為本集團提供策略性意見及制定發展規劃。董事會副主席兼行政總裁王琦女士則負責本集團的整體策略方向、管理及業務營運。

A4. 委任、重選及罷免董事

本公司的組織章程細則(「細則」)已載明有關委任、重選及罷免董事的程序及步驟。

所有董事(包括非執行董事)均已與本公司訂立聘用書或服務合約(視情況而定)，為期三年，惟須按照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)上登載。

根據細則第84(1)及84(2)條，王琦女士、甘沃輝先生及容永祺先生將於應屆股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上輪值退任，及根據細則第83(3)條，肖肖先生將任職至二零一七年股東週年大會止。肖肖先生、王琦女士、甘沃輝先生及容永祺先生合資格且願意於二零一七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。

企業管治報告(續)

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。於二零一五年十月，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)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，董事會由八名董事組成，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：

董事人數	
年齡：	
35歲-45歲	1
45歲-55歲	3
55歲-65歲	3
65歲以上	1
性別：	
男	7
女	1
教育背景(最高)：	
學士學位	3
碩士學位	4
專業經驗及知識*：	
財務及會計	3
建築	1
工程	2
經濟	3
物業／業務管理	4
法律	1

* 若干董事擁有多種專業經驗及知識。

企業管治報告(續)

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。提名委員會將每年檢討有關政策，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。

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。

A6. 董事培訓

根據守則條文第A.6.5條，本公司已自本公司董事收到以下記載截至二零一六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)
肖肖先生(於二零一六年十一月十五日獲委任)	B
郝建民先生(於二零一六年十一月十五日辭任)	B
王琦女士	A
羅肖先生	A
史勇先生	A
甘沃輝先生	A
林雲峯先生	A
孫國林先生	A, B
容永祺先生	A

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

企業管治報告(續)

A7. 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄

董事出席於二零一六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	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東 週年大會
非執行董事：					
肖肖先生(於二零一六年十一月十五日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
郝建民先生(於二零一六年十一月十五日辭任)	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
執行董事：					
王琦女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
羅肖先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
史勇先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
楊鷗博士(於二零一六年五月六日退任)	1/2	不適用	不適用	不適用	0/1
甘沃輝先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
林雲峯先生	5/5	4/4	3/3	2/2	1/1
孫國林先生	4/5	4/4	2/3	1/2	1/1
容永祺先生	5/5	4/4	3/3	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，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司前任主席郝建民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以討論企業管治及其他事宜。

企業管治報告(續)

A8. 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。本公司於年內並無發現有關僱員未遵守僱員書面指引的任何事件。

倘本公司獲悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將預先知會其董事及有關僱員。

A9. 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。

於截至二零一六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。

企業管治報告(續)



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、審核委員會及提名委員會，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，有關書面職權範圍刊載於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(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

年內，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，分別為肖肖先生(郝建民先生於二零一六年十一月十五日辭任董事會主席後，肖肖先生於同日獲委任為董事會主席)、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。委員會主席為孫國林先生。

薪酬委員會的主要職責及責任包括：

- 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；
- (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；及
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

企業管治報告(續)

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共召開三次會議，於會議中已檢討了本集團的薪酬及福利政策，以及全體董事及高級管理層的薪酬待遇(包括花紅及福利)。

各委員會成員的會議出席記錄載於本企業管治報告A7－董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

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二零一六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13及附註32(g)。

B2. 審核委員會

年內，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、孫國林先生及林雲峯先生組成，容永祺先生擁有上市規則第3.10(2)條所規定的適當會計及財務管理專長。委員會主席為容永祺先生。

審核委員會的主要職責及責任包括：

- － 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。

於截至二零一六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：

- － 檢討並批准截至二零一六年十二月三十一日止年度的審計計劃；
- － 討論並省覽二零一五年企業管治報告中關於本公司的風險管理及內部控制系統的建議披露事項；

企業管治報告(續)



- 審閱、討論及向董事會建議批准本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度的季度財務資料；
- 檢討本集團與中國建築工程總公司及中國建築股份有限公司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；
- 檢討本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的持續關連交易；
- 向董事會建議批准重新委任羅兵咸永道會計師事務所為外部核數師及其相關核數費用；及
- 檢討及批准委聘普華永道會計師事務所對本集團的風險管理系統(就設計、實施及風險識別、評估及減低風險措施)進行全面檢討。

各委員會成員的會議出席記錄載於本企業管治報告A7 – 董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

B3. 提名委員會

年內，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，分別為肖肖先生(郝建民先生於二零一六年十一月十五日辭任董事會主席後，肖肖先生於同日獲委任為董事會主席)、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。委員會主席為肖肖先生。

提名委員會的主要職責及責任包括：

- 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繼任計劃向董事會提出建議；及

企業管治報告(續)

- － 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。

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、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。於必要時，亦可委聘外部招聘專業人士執行甄選程序。

於截至二零一六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：

- － 建議董事會委任肖肖先生為董事會主席兼非執行董事；
- － 評核獨立非執行董事的獨立性；
- － 建議董事會重選退任董事；及
- － 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)。

各委員會成員的會議出席記錄載於本企業管治報告A7－董事會會議、委員會會議及股東會議的出席記錄。

C. 董事就有關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二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

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。

企業管治報告(續)



D. 風險管理及內部控制

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。

我們的風險管理及內部控制系統旨在合理保證並無重大錯報或遺漏、管理有關營運系統失誤的風險及確保實現本集團的目標。

風險管理

1. 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。

2. 我們的風險管理責任

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：

- 2.1 **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。
- 2.2 **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。

企業管治報告(續)

2.3 **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。

2.4 **審計部**負責對風險管理及內部監控系統安排事後稽核、審計、監察，通過內審工作作出獨立性評估。

有關風險管理系統及內部監控手段只合理而非絕對保證可防範重大風險影響，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

3. 風險管理架構

本公司全面風險管理工作實行分層管理，透過綜合由上而下以及由下而上的方針，識別風險管理程序、評估分析及排序風險等級，以作出相關應對風險的措施(見圖一)。

由上而下的風險管理方針：

戰略與風險偏好

結合公司的實際情況，制定公司風險管理戰略，為實現公司經營目標提供保障。

風險管理流程

建立標準化的流程框架，包括管理風險的程序、具體運作和工具，有利於提升合規性和營運效率。並將上述步驟融入企業各流程。

由下而上的風險管理方針：

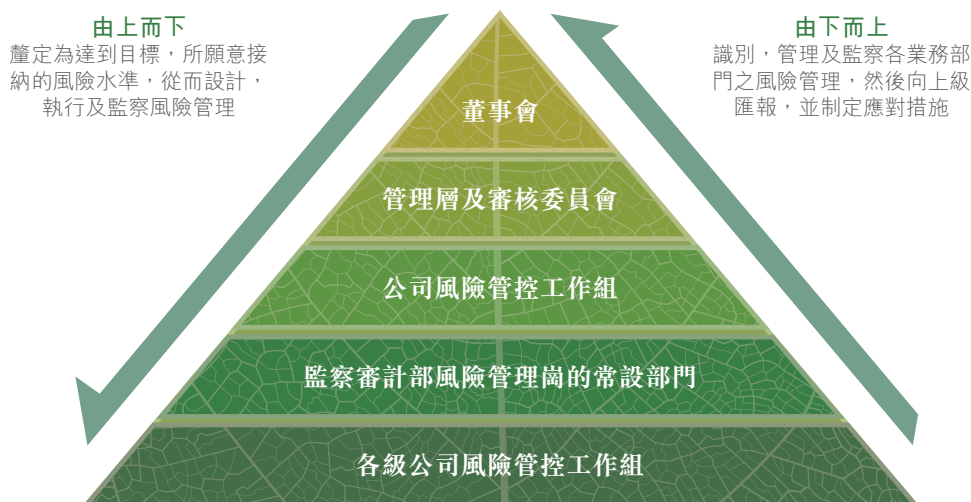
支撐要素：體系基礎

把風險管理融入到企業之中所需要的人員、組織結構、信息技術等，以實現在整個公司範圍內支援和推進風險管理，確保企業的持續發展。統一的風險文化是體系的基礎保障。

企業管治報告(續)

主要業務流程

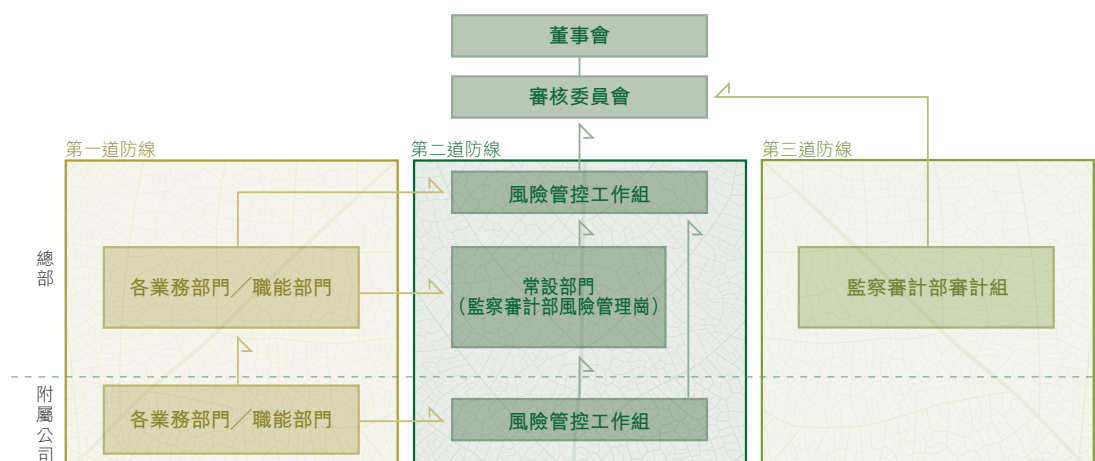
在主要業務流程中實現風險控制。



圖一 風險管理架構

4. 風險管理的三道防綫

本集團採用三道防綫模式更清楚界定角色和職責(見圖二)。



圖二 本集團的風險管理<三道防綫>模式為指引

企業管治報告(續)

4.1 第一道防線－各業務／職能部門／各單位作為風險負責人

- － 負責風險管理，自行識別、評估及制定措施、監控風險；
- － 負責提供素材編制所屬專業領域子風險報告，溝通風險管理成效；
- － 負責提供風險素材開展自評價，簽出風險管理可控承諾書；及
- － 負責落實風險應對措施並監督其執行效果，總結上報重大風險、處理緊急風險。

4.2 第二道防線－本公司風險管控工作組

- － 監督第一道防線的風險管理工作；
- － 每年組織開展公司層面重大風險識別分析工作；
- － 定期或不定期編制風險評估報告，向董事會或審核委員會匯報風險管理的結果；及
- － 重大風險應急處理的總結和匯報。

4.3 第三道防線－審計部

- － 對第一及第二道防線的風險管理工作進行事後稽核、審計和監察；
- － 對年度風險評估報告提到的重大管理漏洞，進行跟蹤審計；及
- － 透過內部審計實施開展獨立性評價。

企業管治報告(續)



5. 風險管理步驟

步驟1：風險識別－識別公司層面及業務層面目前面臨的風險及現有管控措施。

步驟2：風險分析及應對－對風險發生的可能性、影響程度及現有管控措施進行分析，發現風險敞口，並提出進一步的應對措施。

步驟3：風險監控－實施及週期性地監測識別出的風險確保風險應對策略可以有效的運行。

步驟4：風險報告－總結風險管理分析的結果，制定行動計畫並向公司風險管控工作組、審核委員會及董事會匯報。

於回顧年度內，董事會在審核委員會協助下，已審閱了一次本集團之風險管理及內部監控系統，而管理層確認本集團之風險管理及內部監控系統屬有效且充分。本集團已執行由審核委員會審閱及董事會批准的各項建議，務求使風險管理程式更加規範，包括定期提交載有主要風險及管理措施詳情的本集團風險管理報告，以供董事會審閱。

本集團將會繼續加強企業風險管理框架和執行情況，以符合行內最佳實務。

企業管治報告(續)

內部控制

本集團已制訂關於風險管理及內部控制的政策。年內，內部審計部門已檢討該等政策的實施及合規情況，並向審核委員會提交了檢討結果報告。

內部審計部門負責對本集團的業務營運進行定期審計檢討，檢討範圍包括所有重要方面的監控，包括營運、財務、合規以及風險管理。內部審計部門向審核委員會提交年度審計計劃以作審閱及批核。在原定的審計計劃以外，內部審計部門亦將作出其他特項審核工作。內部審計部門檢討及評估控制程序，定期監察任何重大風險因素或內部控制失誤，並會向審核委員會匯報任何發現結果以及用於處理有關變動及所識別風險的措施，而相關部門主管／經理將會獲悉監管上的不足之處以作糾正。

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)查閱。

E. 公司秘書

根據上市規則第3.29條，本公司的公司秘書於截至二零一六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。

F. 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二零一六年十二月三十一日止年度的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。

企業管治報告(續)

就截至二零一六年十二月三十一日止年度的審計服務及非審計服務(為本集團初步業績公告及持續關連交易提供的專業服務)而已付／應付本公司核數師羅兵咸永道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	
－ 有關年度審計的審計費用	2,010
非審計服務	112
總計：	2,122

G. 組織章程文件

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司的組織章程文件並無變動。該等文件的最新版本可於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

H. 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。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)查閱。

企業管治報告(續)

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。年內，董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各委員會主席及其他董事會成員出席了二零一六年股東週年大會，回答股東提出的任何問題。

本公司設有網站(www.copl.com.hk)可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公佈、財務報告及其他資料的資訊。

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

I. 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：

I.1. 應股東要求召開股東特別大會

董事會可於其認為合適時候召開股東特別大會。在提呈請求書當日持有不少於十分之一附有在本公司股東大會上投票表決之權利之已繳足資本的任何一名或多於一名股東，在任何時間有權藉向董事會或本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之事務；及該會議應在請求書提呈日期後之兩個月內舉行。如在該提呈日期起計21日內，董事會未有安排召開該會議，則該(該等)請求人可自行以相同方式召開會議，請求人因董事會未有召開會議而招致之一切合理費用，應由本公司償還請求人。

企業管治報告(續)



I.2. 股東於股東大會提呈建議的程序

根據開曼群島公司法及本公司之章程細則，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之程序要求本公司召開股東大會。

I.3. 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)。

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。

細則的最新版本可於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

董事及高級管理層

非執行董事

肖肖先生

主席兼非執行董事

六十歲，自二零一六年十一月十五日起獲委任為本公司主席兼非執行董事，提名委員會主席及委員，薪酬委員會委員以及授權代表。肖先生於二零一一年五月三日至二零一五年六月二十五日期間曾擔任本公司的董事。肖先生負責為本集團提供策略性意見及制定發展計劃。肖先生畢業於重慶建築大學。彼於一九八二年加入中國建築工程總公司（「中建總」）及於一九九零年加入中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）（股份代號：688，一家於香港聯合交易所有限公司（聯交所）主板上市的公司）集團。彼於一九九四年獲委任為中國海外發展若干附屬公司的董事。肖先生擁有約三十五年建築及地產企業管理經驗。

肖先生於二零零五年二月一日起任中國海外發展執行董事，二零零七年三月二十二日起任中國海外發展副主席及二零零九年八月起任中國海外發展高級副總裁。自二零一六年十一月十五日，肖先生獲選為中國海外發展主席，及辭任中國海外發展高級副總裁。肖先生於二零一六年十一月十五日至二零一六年十二月三十一日期間獲委任為中國海外發展行政總裁。肖先生亦於二零一六年十一月十五日獲委任為中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）（股份代號：81，一家於聯交所主板上市的公司）主席兼非執行董事。肖先生目前為中國海外集團有限公司（本公司之控股股東）與其下若干附屬公司的董事。

執行董事

王琦女士

副主席，執行董事兼行政總裁

五十一歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司副主席、執行董事兼行政總裁。彼亦為本公司之若干附屬公司董事。彼負責本集團的整體策略方向、管理及業務營運。王女士畢業於中國合肥工業大學土木工程系並為合資格高級工程師。

王女士於一九九七年十月加入中國海外發展及其附屬公司（統稱「中國海外發展集團」），歷任北京中海地產有限公司的經理、董事及副總經理，中海發展（西安）有限公司的總經理，中國海外發展助理總裁，中海物業管理有限公司（「中海物業管理」）董事長，亦曾任中海地產集團有限公司華南區的總經理，並擔任深圳中海地產有限公司、中海發展（廣州）有限公司、中海地產（佛山）有限公司、中山市中海房地產開發有限公司、長沙中海興業房地產有限公司、廈門中海地產有限公司及福州中海地產有限公司的董事長。於二零一四年四月至二零一五年六月期間，彼為中國海外發展的副總裁。王女士於建築設計、物業發展及物業管理行業擁有約28年經驗。



董事及高級管理層 (續)

羅肖先生

執行董事兼副總裁

四十四歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。羅先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團的監督、財務及資訊管理事宜。羅先生畢業於中國中南財經政法大學，分別獲得經濟學士(會計學)學位及工商管理碩士學位，並為合資格高級會計師。於加入本集團前，彼在中建總審計局工作，出任中國海外集團有限公司的監察審計部助理總經理及副總經理，中國海外發展旗下一間附屬公司效能監察部總經理，中國海外發展效能管理部總經理，主要負責業務的監督及審計工作。羅先生曾為中國海外發展客戶關係部總經理，中海物業管理監事，並於二零一二年八月起擔任副董事長，負責監督本集團於中國的物業管理業務的財務及法律事宜。羅先生於財務、審計及企業管治方面擁有約20年經驗。

史勇先生

執行董事兼副總裁

四十八歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司執行董事兼副總裁。史先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團的人力資源及行政管理事宜。史先生畢業於中國天津大學，持有土木工程及技術經濟雙學士學位，為合資格高級經濟師。於加入本集團前，史先生在中建總人力資源部工作，其後歷任中國海外集團有限公司及其附屬公司及中國海外發展集團出任多個職位，包括中海興業(西安)有限公司副總經理、深圳中海地產有限公司副總經理以及中山市中海房地產開發有限公司總經理。史先生曾為中海宏洋綜合管理部總經理，以及擔任中海宏洋旗下一間附屬公司的董事。彼於二零一五年五月起參與本集團人力資源事務。史先生於企業人力資源管理方面擁有約24年經驗。

甘沃輝先生

MBA、FCCA、CPA，執行董事兼副財務總監

五十三歲，自二零一五年六月起擔任本公司執行董事兼副財務總監。彼亦為本公司之若干附屬公司董事。彼負責本集團的財務管理事宜。甘先生為合資格會計師，特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。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。在加入本集團之前，他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曾任職於一間聯交所主板上市公司，而彼之最後職位為集團財務總監。二零一零年三月至二零一五年六月期間任職於中海宏洋，彼在中海宏洋的最後職位為財務及資金部(香港)總經理。於二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日期間，彼出任香港浸會大學持續教育學院商業及資訊科技課程諮詢委員會委員，現為香港非牟利組織香港版畫工作室有限公司的受托人。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾29年經驗。

董事及高級管理層 (續)

獨立非執行董事

林雲峰先生

太平紳士，PPHKIA、MHKIUD，獨立非執行董事

五十九歲，於二零一五年十月九日獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。自二零零一年二月起，林先生為AD+RG建築設計及研究所總監。彼為註冊建築師(香港)，並自一九八四年十一月起成為香港建築師學會會員、於一九八五年五月起成為認可人士(建築師名單)(香港)、於一九八五年三月起成為英國皇家建築師學會(Royal Institute of British Architects)會員、於二零零五年十二月起成為亞太經貿合作組織(APEC)建築師、於二零零七年八月取得中華人民共和國一級註冊建築師資格。彼於二零零八年獲香港政府委任為太平紳士，並於二零一二年九月成為深圳市註冊建築師協會會員。

彼於二零一三年二月成為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員及於二零零八年成為中國人民政治協商會議重慶市第三屆委員會委員；於二零一四年成為香港中文大學建築學院兼任教授；自二零一二年四月起成為香港房屋委員會委員、其建築小組委員會主席、其策略規劃小組及資助房屋小組委員、自二零一四年九月起成為教育局教育發展基金諮詢委員會成員、自二零一二年十一月起成為民政事務局南蓮園池諮詢委員會主席及自二零一四年十一月起成為香港中華總商會選任會董。林先生亦自二零一三年九月起成為香港房屋協會監事會一員及自二零零九年二月起成為環境局持續發展委員會會員。

林先生於二零零四年至二零一零年期間為香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長及發展局城市規劃委員會成員、於二零零五年至二零一零年期間為古物諮詢委員會成員、於二零零八年為廣東省註冊建築師協會顧問及於二零零四年至二零一零年為環境局能源諮詢委員會成員。

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香港大學城市規劃理學碩士學位。



董事及高級管理層 (續)

孫國林先生

銅紫荊星章、榮譽勳章、太平紳士，獨立非執行董事

七十歲，於二零一五年十月九日獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。彼於物業管理方面擁有逾41年經驗，並於一九七零年至一九九七年期間服務於新昌地產管理有限公司，最後職位為董事兼總經理。孫先生於一九九七年加入恒基兆業地產有限公司(股份代號：12，一家於聯交所主板上市的公司)，並由二零零二年一月起出任該公司執行董事。彼過往曾於一九九九年七月出任恒基兆業發展有限公司(股份代號：97，一家於聯交所主板上市的公司)的執行董事，直至於二零一一年六月退任。彼為香港地產行政師學會副會長及於一九九九年一月成為香港地產建設商會個人會員。彼於二零零三年至二零零七年期間為香港物業管理公司協會會長。彼於二零零五年獲頒授榮譽勳章，並於二零一一年獲委任為太平紳士，以及於二零一五年獲香港政府頒授銅紫荊星章。彼曾為中國人民政治協商會議佛山市順德區第十三屆委員會委員至二零一六年及於二零零八年至二零一二年為中國人民政治協商會議長沙市第十屆委員會委員。彼亦為香港廣東社團總會會長及副主席。孫先生亦於二零零七年獲選為香港房屋經理學會授予榮譽會員。

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

五十八歲，於二零一五年十月九日獲委任本公司獨立非執行董事。彼負責就本集團的業務及營運提供獨立策略意見及指引。容先生於保險領域擁有逾35年經驗。彼現為友邦保險(國際)有限公司區域執行總監及華南城控股有限公司(股份代號：1668，一家於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。彼自二零一四年十月十四日起擔任中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311，一家於聯交所主板上市的公司)的全資附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)的獨立非執行董事，及自二零一四年十二月十五日起擔任中海保險的審核委員會會員。容先生曾於二零一六年一月至二零一六年五月擔任承興國際控股有限公司(前稱「奕達國際集團有限公司」)(股份代號：2662，一家於聯交所主板上市公司)的獨立非執行董事。容先生現時亦為中國人民政治協商會議全國委員會委員、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、香港公開大學諮議會委員。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政府頒授銀紫荊星章。彼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及香港人壽保險經理協會會長。彼獲香港科技大學頒授行政人員工商管理碩士(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。

董事及高級管理層 (續)

高級管理層

黃繼生先生

高級副總裁

六十二歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司高級副總裁。黃先生亦為本公司若干附屬公司之董事。黃先生負責監督本集團於香港及澳門的物業管理業務的整體營運及業務發展工作。黃先生於一九八五年八月完成香港大學校外課程部房屋管理的文憑課程。彼自一九八八年八月起為英國特許房屋經理學會會員，並自二零零一年一月起為香港房屋經理學會會員，自二零零三年四月起為註冊專業房屋經理。於一九九零年至二零零五年期間，他曾出任多間香港物業管理公司的董事或集團經理等職位，包括第一太平戴維斯物業管理有限公司、威格斯中國有限公司及富城物業管理有限公司。黃先生於二零零五年一月加入中國海外物業服務有限公司(「中海物業(香港)」)，出任總經理一職，此後於該公司擔任董事及總經理職務。黃先生於香港物業管理領域擁有約27年經驗。

劉忠華先生

副總裁

五十二歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司副總裁。現時劉先生亦為本集團佛山分公司的總經理，負責管理本集團於佛山區域之業務。於一九八八年七月，劉先生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，並於二零零二年五月畢業於澳洲南澳洲大學(University of South Australia)，持有工商管理碩士學位。彼亦於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。劉先生於二零零五年一月成為香港房屋經理學會聯繫會員，及於二零零零年三月成為香港地產行政師學會會員。彼於二零零二年七月起成為合資格高級機電工程師。劉先生於一九八八年加入中建總，並於一九九五年十月至二零一六年八月期間於中海物業(香港)出任助理總經理、董事及副總經理及若干本公司附屬公司之董事等職務。劉先生於機電工程項目管理方面擁有約28年經驗，於香港物業管理方面擁有21年經驗。



董事及高級管理層 (續)

王知剛先生

助理總裁

四十四歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。王先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的港澳地區物業管理業務的營運工作。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，並於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。王先生自二零一五年三月成為英國特許房屋經理學會特許會員。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。彼於中國物業管理方面擁有約21年經驗。

李曉華女士

助理總裁

四十二歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。李女士亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於中國的物業管理業務的人力資源及行政管理工作。彼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的副總經理。彼於中國人力資源方面擁有約18年經驗。

李振喜先生

助理總裁

四十三歲，於二零一五年八月十八日獲委任本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業管理業務的運營事宜。李先生畢業於中國哈爾濱建築大學，於一九九六年六月獲得工業自動化學士學位，並於二零一零年六月取得哈爾濱工業大學項目管理碩士學位。彼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旗下多間附屬公司的不同職務，包括於二零一零年十一月期間出任中海物業管理西部區總經理及二零一三年五月期間出任中海物業(商業物業)管理公司北京分公司總經理；期間彼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21年經驗。

董事及高級管理層 (續)

韓芳女士

助理總裁

四十四歲，於二零一六年五月十日獲委任本公司助理總裁。彼負責本集團於中國內地物業增值服務及互聯網運營事宜。韓女士畢業於江蘇大學，於一九九二年七月獲得經濟學學士學位。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旗下多間附屬公司的不同職務，包括於二零一二年九月期間出任中海物業管理品質及宣傳策劃部總經理及二零一四年八月期間出任中海物業管理深圳分公司副總經理，彼於物業管理業務的運營方面擁有約14年經驗。

公司秘書

高曉峰先生

四十三歲，於二零一五年六月二十五日出任本公司公司秘書，負責本集團的公司秘書事宜。高先生持有威爾斯格拉摩根大學法律學士學位及香港大學法律碩士學位，並為香港、英格蘭及威爾斯的合資格大律師。高先生於法律專業擁有逾十九年經驗，並曾於香港多間上市公司擔任法律顧問和公司秘書。

董事會報告



中海物業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六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

本公司主要從事物業管理服務(主要包括保安、維修及保養、清潔及綠化等服務)、提供增值服務(主要包括向物業管理公司提供工程、檢查、維修及保養和設備升級改造服務)以及透過我們的線上線下平台為我們所管理物業的租戶提供線上服務。

分部資料

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益以及各主要業務、地區及營運業績分析載於財務報表附註8。

業績及分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績分別載於第86頁綜合收益表及第87頁綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣1.1仙(二零一五年：無)已於二零一六年十月派發予股東。

董事建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.1仙(截至二零一五年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣1.2仙)，總數約為港幣36,155,000元，股息派付須在二零一七年五月二十三日召開的應屆股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)上獲股東批准。上述建議末期股息將於二零一七年六月三十日向於二零一七年六月一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手續

(a) 出席二零一七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總處及分處將於二零一七年五月十七日至二零一七年五月二十三日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一七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。為符合出席二零一七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二零一七年五月十六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。

董事會報告(續)

(b) 收取建議末期股息的資格

本公司的股份過戶登記總處及分處將於二零一七年五月三十一日至二零一七年六月一日(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(須待在二零一七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二零一七年五月二十九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。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註28(c)及附註34(a)內。

可分派儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日的可分派儲備約為港幣131.6百萬元(二零一五年:約港幣41.7百萬元)。

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第147及148頁。

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

截至二零一六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28(a)。

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。

借貸

對銀行借貸的分析載於財務報表附註27。



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：

非執行董事

肖肖先生(主席兼非執行董事，於二零一六年十一月十五日獲委任)

郝建民先生(主席兼非執行董事，於二零一六年十一月十五日辭任)

執行董事

王琦女士(副主席兼行政總裁)

羅肖先生(副總裁)

史勇先生(副總裁)

楊鷗博士(副總裁，於二零一六年五月六日退任)

甘沃輝先生(副財務總監)

獨立非執行董事

林雲峯先生

孫國林先生

容永祺先生

根據本公司的組織章程細則第84(1)及84(2)條，王琦女士、甘沃輝先生及容永祺先生將於二零一七年股東週年大會輪值告退，而根據本公司的組織章程細則第83(3)條，肖肖先生將留任直至二零一七年股東週年大會。肖肖先生、王琦女士、甘沃輝先生及容永祺先生均符合資格並願意於二零一七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屬獨立人士。

董事的服務合約

擬於二零一七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之重大交易、安排或合約。

董事會報告(續)

與控股股東的重大合約

除「持續關連交易」一節所披露者外，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

年內，本公司的關連人士(定義見上市規則)中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)已向中信集團收購若干公司，包括14間於中國從事物業管理業務(「競爭業務」)的公司(「託管公司」)。於二零一六年十月十八日，中國海外發展的全資附屬公司與本公司訂立委託管理協議，據此，本公司獲委託管理託管公司的業務運營及行政運作。由於本公司前任主席兼非執行董事郝建民先生與本公司現任主席兼非執行董事肖肖先生亦分別為中國海外發展的主席及執行董事(直至郝先生不再擔任董事並自肖先生獲委任為董事起，兩者均自二零一六年十一月十五日起生效)，彼等被視為於競爭業務中擁有權益。

除上述所披露者外，本公司全體董事(除獨立非執行董事)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13及32(g)。

獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定(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)於截至二零一六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。

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58至64頁「董事及高級管理層」一節。

董事會報告(續)



董事及行政總裁於證券的權益

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自的聯繫人根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定存置的登記冊內或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所持有本公司相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份權益如下：

(a) 於本公司相聯法團的股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	佔已發行股本的概約百分比(%)
肖肖	中國建築國際集團有限公司 (「中國建築國際」)	實益擁有人	2,838,525	0.06 (附註1)
王琦	中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	實益擁有人	210,000 股 A 股 (附註2)	0.0007 (附註3)
王琦	遠東環球集團有限公司 (「遠東環球」)	實益擁有人	46,000	0.002 (附註4)
羅肖	中建股份	實益擁有人	150,000 股 A 股 (附註2)	0.0005 (附註3)
史勇	中建股份	實益擁有人	150,000 股 A 股 (附註2)	0.0005 (附註3)
史勇	遠東環球	實益擁有人	1,000,000	0.046 (附註4)

附註：

- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中國建築國際於二零一六年十二月三十一日止的已發行股份數目(即4,488,139,261股)計算得出。
- 該等A股(普通股)為根據中建股份第二期A股限制性股票獎勵計劃授出的受限制股份，受限於自授出日期(即二零一六年十二月二十九日)起計為期兩年的限售期(「限售期」)。於限售期內，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。於限售期後，該等股份在滿足一定條件後可按三年期限均速轉讓。
- 該百分比指擁有權益的股份數目除以中建股份於二零一六年十二月三十一日止的已發行股份數目(即30,000,000,000股)計算得出。
- 該百分比指擁有權益的股份數目除以遠東環球於二零一六年十二月三十一日止的已發行股份數目(即2,155,545,000股)計算得出。

董事會報告(續)

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司任何董事或行政總裁或其各自的聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部或根據標準守則知會本公司及聯交所又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提述的登記冊。此外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女）均無（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使任何有關權利。

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。

主要股東於證券的權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列各方（本公司董事或行政總裁除外）為本公司主要股東（定義見上市規則），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	身份	所持有普通股 數目	佔已發行股本的 概約百分比(%)
銀樂發展有限公司（「銀樂」）	實益擁有人	169,712,309	5.16（附註3）
中國海外集團有限公司（「中國海外」） （附註1）	實益擁有人	1,841,328,751	56.02（附註3）
中國海外	受控制公司的權益	169,712,309	5.16（附註3）
中建股份（附註2）	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18（附註3）
中國建築工程總公司（「中建總」） （附註2）	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18（附註3）

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或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建總直接擁有的非全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中建股份及中建總被視為於中國海外擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 該百分比指擁有權益的股份數目除以本公司於二零一六年十二月三十一日止的已發行股份數目（即3,286,860,460）計算得出。

董事會報告(續)



除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內。

持續關連交易

於二零一五年十月二十三日(「上市日期」，本公司股份於當日在聯交所主板上市)前及於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團與關連人士(定義見上市規則)以持續基準訂立若干交易，而該等交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」及其附屬公司統稱「中國海外發展集團」)訂立的持續關連交易

本集團與中國海外發展集團的成員公司訂立多項交易。由於中國海外發展為本公司控股股東(定義見上市規則)中國海外集團有限公司(「中國海外」及其附屬公司統稱「中國海外集團」)的附屬公司，於上市日期後，中國海外發展集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

中國海外發展物業管理服務總協議

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議(「中國海外發展物業管理服務總協議」)，據此，自二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意按當中所載的條款向中國海外發展集團於中國、香港和澳門的住宅社區及商用物業提供物業管理服務，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額不得超過港幣264,400,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣405,000,000元及港幣462,500,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣210,000,000元。

由於有關中國海外發展物業管理服務總協議上限的適用百分比率(定義見上市規則)本身及按年率計為5%或以上，故中國海外發展物業管理服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准規定，亦須遵守下文「持續關連交易匯總」所討論的匯總規定。

就中國海外發展物業管理服務總協議而言，我們已申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下有關於持續關連交易的公告及獨立股東批准的規定。

董事會報告 (續)

於二零一六年六月三十日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展物業管理服務總協議的補充協議（「補充協議－中國海外發展物業管理服務」），據此，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的上限分別減至港幣402,363,000元及港幣457,541,000元，而二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間則減至港幣207,459,000元。上述的上限減少乃歸因於(i)中國海外發展集團將怡茂環球有限公司（「怡茂」）的全部已發行股本轉讓予中國建築國際集團（「怡茂股份轉讓」）及(ii)中國海外發展集團將Treasure Trinity Limited（「Treasure Trinity」）的全部已發行股本轉讓予中國海外集團（「Treasure Trinity股份轉讓」），而本集團目前正分別向怡茂及其附屬公司（「怡茂集團」）與Treasure Trinity及其附屬公司（「Treasure Trinity集團」）提供物業管理服務。上限減少指怡茂股份轉讓及Treasure Trinity股份轉讓完成後中國海外發展集團應付本集團的物業管理費的預期減少總數。除上述上限減少外，中國海外發展物業管理服務總協議的所有其他條款及條件維持不變。有關補充協議－中國海外發展物業管理服務的詳情已於本公司日期為二零一六年六月三十日的公告中披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據中國海外發展物業管理服務總協議及補充協議－中國海外發展物業管理服務就物業管理服務支付本集團的金額合共為港幣291,817,000元，並無超過經修訂之上限港幣402,363,000元。

工程服務總協議

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議（「工程服務總協議」），據此，自二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意按當中所載的條款向中國海外發展集團於中國的住宅社區及商用物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級工程，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國海外發展集團根據工程服務總協議向本集團支付的最高總金額不得超過港幣25,500,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣29,800,000元及港幣31,600,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣14,000,000元。

由於有關工程服務總協議上限的適用百分比率本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故工程服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定，亦須遵守下文「持續關連交易匯總」所討論的匯總規定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據工程服務總協議向本集團支付的總金額為港幣14,885,000元，並無超過上限港幣29,800,000元。

董事會報告(續)



中國海外發展租賃總協議

於二零一五年十月九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議(「中國海外發展租賃總協議」)，據此，自於二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團或會按當中所載的條款租賃中國海外發展集團的物業，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間本集團根據中國海外發展租賃總協議就租賃物業向中國海外發展集團支付的最高租金總額不得超過港幣3,900,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣6,600,000元及港幣6,700,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過港幣2,900,000元。

由於有關中國海外發展租賃總協議上限的適用百分比率本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故中國海外發展租賃總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定，亦須遵守下文「持續關連交易匯總」所討論的匯總規定。

於二零一六年六月三十日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃總協議的補充協議(「補充協議－中國海外發展租賃」)，據此，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年的上限分別減至港幣4,129,000元及港幣1,850,000元，而二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間則減至港幣750,000元。上述的上限減少乃歸因於怡茂股份轉讓，而本集團正租賃怡茂集團的物業。上限減少指怡茂股份轉讓完成後本集團就租賃物業應付中國海外發展集團的租金的預期減少總數。除上述上限減少外，中國海外發展租賃總協議的所有其他條款及條件維持不變。有關補充協議－中國海外發展租賃的詳情已於本公司日期為二零一六年六月三十日的公告中披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團根據中國海外發展租賃總協議及補充協議－中國海外發展租賃就租賃物業向中國海外發展集團支付的總金額為港幣3,682,000元，並無超過經修訂之上限港幣4,129,000元。

委託管理協議

於二零一六年十月十八日，本公司與中國海外發展全資附屬公司Hainan Ruler Limited(「Hainan」)訂立委託管理協議(「委託管理協議」)，據此，Hainan同意委託本公司管理14間於中國成立、主要於中國從事物業管理業務的公司(「託管公司」，由中國海外發展集團擁有)的業務運營及行政運作，為期一年，每月的委託管理費為人民幣500,000元。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度的委託管理費將不超過人民幣1,750,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度的委託管理費將不超過人民幣4,250,000元。中國海外發展集團根據委託管理協議應付本集團的委託管理費合共為人民幣6,000,000元。

董事會報告(續)

由於最高適用百分比率為0.1%或以上但低於5%，故根據上市規則第14A章，委託管理協議及其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的規定。

委託管理協議的詳情已於本公司日期為二零一六年十月十八日的公告中披露。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國海外發展集團根據委託管理協議就管理託管公司向本集團支付的總金額為人民幣1,750,000元（相當於約港幣2,071,000元），並無超過上限人民幣1,750,000元。

與中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」及其附屬公司統稱「中國建築國際集團」）訂立的持續關連交易

本集團與中國建築國際集團的成員公司訂立多項交易。由於中國建築國際為中國海外的附屬公司，於上市日期後，中國建築國際集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

保安服務總協議

於二零一五年六月二十六日，本公司與中國建築國際訂立框架協議（經二零一五年十月九日補充）（「保安服務總協議」），自二零一五年七月一日起至二零一八年六月三十日止期間，規管本集團向中國建築國際集團於香港的工程地盤提供的保安服務，惟於二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中國建築國際集團根據保安服務總協議可能授予本集團的最高合約總額不得超過港幣10,000,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過港幣20,000,000元及港幣20,000,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間則不得超過港幣10,000,000元。

由於有關保安服務總協議上限的適用百分比率本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故保安服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定，亦須遵守下文「持續關連交易匯總」所討論的匯總規定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，中國建築國際集團根據保安服務總協議授予本集團的合約總額為港幣8,834,000元，並無超過上限港幣20,000,000元。

董事會報告(續)



中國建築國際物業管理服務總協議

本集團一直不時為中國建築國際集團於香港租賃的若干辦公室場所提供物業管理服務，於本集團的日常及一般業務過程中進行。於上市日期後，本集團繼續向中國建築國際集團提供物業管理服務，而中國建築國際集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年就物業管理服務應付本集團的估計費用總額分別不得超過港幣141,000元及港幣141,000元，及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間不得超過港幣59,000元(本公司於二零一五年十月十四刊發的上市文件中披露)，有關交易根據上市規則第14A章被視為符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守報告、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

於二零一六年六月三十日，本集團與中國建築國際訂立框架協議(「中國建築國際物業管理服務總協議」)，據此，自二零一六年六月二十五日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團同意向中國建築國際集團於香港的商用物業提供物業管理服務，惟於二零一六年六月二十五日至二零一六年十二月三十一日期間，中國建築國際集團根據中國建築國際物業管理服務總協議就物業管理服務應付本集團的最高總金額不得超過港幣2,331,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度不得超過港幣4,300,000元，及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間不得超過港幣2,100,000元。上限增加指怡茂股份轉讓完成後怡茂集團就物業管理服務應付本集團的預期總金額。有關中國建築國際物業管理服務總協議的詳情已於本公司日期為二零一六年六月三十日的公告中披露。

於二零一六年六月二十五日至二零一六年十二月三十一日期間，中國建築國際集團根據中國建築國際物業管理服務總協議就物業管理服務向本集團支付的金額合共為港幣1,565,000元，並無超過上限港幣2,331,000元。

中國建築國際租賃總協議

本集團一直於本集團的日常及一般業務過程中不時租賃中國建築國際集團的物業。於上市日期後，本集團繼續租賃中國建築國際集團的物業，而本集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年就租賃物業應付中國建築國際集團的估計租金總額分別不得超過港幣48,000元及港幣50,000元，及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間不得超過港幣50,000元(本公司於二零一五年十月十四刊發的上市文件中披露)，有關交易根據上市規則第14A章被視為符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守報告、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

董事會報告(續)

於二零一六年六月三十日，本集團與中國建築國際訂立框架協議(「中國建築國際租賃總協議」)，據此，自二零一六年六月二十五日起至二零一八年五月三十一日止期間，本集團或會租賃中國建築國際集團的物業，惟於二零一六年六月二十五日至二零一六年十二月三十一日期間，本集團應付中國建築國際集團的最高總租金不得超過港幣2,519,000元，於截至二零一七年十二月三十一日止年度不得超過港幣4,900,000元，及於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間不得超過港幣2,200,000元。上限增加指怡茂股份轉讓完成後就租賃物業應付怡茂集團的預期總租金。有關中國建築國際租賃總協議的詳情已於本公司日期為二零一六年六月三十日的公告中披露。

於二零一六年六月二十五日至二零一六年十二月三十一日期間，根據中國建築國際租賃總協議就租賃物業向中國建築國際集團支付的租金合共為港幣1,853,000元，並無超過年度上限港幣2,519,000元。

與中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」及其附屬公司統稱「中海宏洋集團」)訂立的持續關連交易

本集團與中海宏洋集團的成員公司訂立多項有關物業管理服務的交易。由於中海宏洋為中國海外的聯營公司(定義見上市規則)，於上市日期後，中海宏洋集團的成員公司被視為本集團的關連人士。

中海宏洋物業管理服務總協議

於二零一五年六月一日，本公司與中海宏洋訂立框架協議(「中海宏洋物業管理服務總協議」)，規管本集團向中海宏洋集團提供物業管理服務，由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止，惟於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，中海宏洋集團根據中海宏洋物業管理服務總協議向本集團支付的最高總金額不得超過人民幣30,000,000元，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年分別不得超過人民幣50,000,000元及人民幣60,000,000元，而於二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間則不得超過人民幣35,000,000元。

由於有關中海宏洋物業管理服務總協議上限的適用百分比率本身及按年率計為0.1%或以上但少於5%，故中海宏洋物業管理服務總協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定，亦須遵守下文「持續關連交易匯總」所討論的匯總規定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，中海宏洋集團根據中海宏洋物業管理服務總協議就物業管理服務向本集團支付的總金額為人民幣36,602,000元(相當於約港幣43,316,000元)，並無超過上限人民幣50,000,000元。

董事會報告(續)



持續關連交易匯總

租賃交易匯總

本公司董事認為中國海外發展租賃總協議及中國建築國際租賃總協議由本集團與另一方有關連的當事人進行，因此，根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條應進行匯總。由於有關上述持續關連交易的上限(經計及補充協議－中國海外發展租賃項下上限減少及中國建築國際租賃總協議項下相同幅度的相應上限增加)的適用百分比率合計將按年率計為超過0.1%但少於5%，故有關持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，上述持續關連交易金額合共為港幣5,535,000元，其適用百分比率超過0.1%但少於5%。有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就上述持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的公告規定。

物業管理及相關交易匯總

本公司董事認為(i)中國海外發展物業管理服務總協議；(ii)工程服務總協議；(iii)保安服務總協議；(iv)中國建築國際物業管理服務總協議；(v)中海宏洋物業管理服務總協議；及(vi)交易性質相同的其他最低豁免水平的交易，乃由本集團與另一方有關連的當事人進行，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／估計未來交易金額(經計及中國建築國際物業管理服務總協議項下上限增加、中國海外集團就Treasure Trinity集團物業管理服務應付本集團的估計費用總額，及中國海外發展物業管理服務總協議項下相同幅度的相應上限減少)的適用百分比率合計將按年率計為5%或以上，故有關持續關連交易將須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准的規定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，上述持續關連交易及交易性質相同的其他最低豁免水平的交易金額合共為港幣364,203,000元，其適用百分比率超過5%。有關持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、報告、公告及獨立股東批准的規定。

就上述持續關連交易而言，我們已申請而聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條項下的公告及獨立股東批准規定。

董事會報告 (續)

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，按公平合理及符合本公司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。

核數師就本集團於本年報第 71 至第 76 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。



董事會報告(續)

退休福利計劃

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。

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所知，本公司於本年度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

本公司的公司組織章程細則或本公司註冊成立所在司法權區開曼群島法例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38至57頁企業管治報告。

董事會報告 (續)

業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本年報第 23 至第 33 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；
- (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) 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的主要關係的說明。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零一二年起擔任本公司的核數師。財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於二零一七年股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

本公司將於二零一七年股東週年大會上提呈決議案重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

肖肖

主席兼非執行董事

香港，二零一七年三月十七日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中海物業集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

中海物業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第86至146頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的一項關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
按包幹制管理物業的貿易應收款及代業主支付按酬金制管理物業的其他應收款的可回收性 請參閱綜合財務報表附註3、4及21。 於二零一六年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款總額為港幣253.2百萬元，其主要為按包幹制管理物業的物業管理服務收入的貿易應收款（「包幹制貿易應收款」），而代業主支付按酬金制管理物業的款項（「酬金制其他應收款」）則為港幣33.2百萬元（統稱「應收款」）。 管理層已評估應收款的可回收性，並於二零一六年十二月三十一日對包幹制貿易應收款與酬金制其他應收款分別計提了價值港幣21.6百萬元與港幣13.2百萬元的減值撥備。 對應收款之可回收性與減值撥備的相關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：未償款項未結付的原因、應收款之賬齡、期後結付情況及受管理物業的業主的償債能力等。	我們為包幹制貿易應收款之可回收性所進行的審計程序包括： - 我們已評估關鍵內部控制的設計及其操作的有效性，並重點關注管理層對包幹制貿易應收款可回收性的監控和評估； - 我們已取得管理層對包幹制貿易應收款可回收性的評估，並考慮到未償款項未結付的原因、賬齡情況及過去結付情況，從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明； - 於年末，我們已根據所開出的發票對包幹制貿易應收款的賬齡進行了抽樣測試，並根據收款票據及相關支持性文件，對長期未收的包幹制貿易應收款於年內的結付情況進行抽樣測試； - 我們亦已對包幹制貿易應收款的期後結付情況進行了抽樣測試，並檢查了收款票據及相關支持性文件。



獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們為酬金制其他應收款之可回收性進行的審計程序包括：

- 我們已評估關鍵內部控制的設計及其操作的有效性，並重點關注管理層對酬金制其他應收款可回收性的監控和評估；
- 我們已取得管理層對酬金制其他應收款可回收性的評估，並考慮到代墊原因及業主的過去結付情況及償債能力，從而分析其合理性；我們亦已檢視了與業主相關的各種文檔及往來文件以印證管理層的說明；
- 我們已對業主的償債能力評估時所使用的關鍵假設（包括物業管理費、收繳率、勞工成本及分包成本）作出抽樣測試，並檢查了相關的支持性文件（包括物業管理合約、歷史收繳率及預算）。

我們發現管理層在確定應收款之可回收金額時所使用的判斷與假設均有有效憑證支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告(續)

董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的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。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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這些風險，以及獲取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，或凌駕於內部控制之上，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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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。根據所獲取的審計憑證，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。如果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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日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不能持續經營。



獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還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專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何志強先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月十七日

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	7	2,563,360	2,544,398
直接經營成本		(1,927,043)	(2,019,680)
毛利		636,317	524,718
其他淨收入及收益	9	26,135	19,244
投資物業公允價值變動的收益	16	769	4,150
行政費用		(330,114)	(385,255)
經營溢利		333,107	162,857
應佔聯營公司溢利		161	157
財務費用	10	(6,963)	(1,988)
除稅前溢利		326,305	161,026
所得稅費用	11	(100,009)	(43,976)
本公司擁有人應佔年內溢利	12	226,296	117,050
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	14	6.88	3.56

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	226,296	117,050
其他全面收益		
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的匯兌差額	(52,931)	(35,934)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	173,365	81,116

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	66,641	70,576
物業、廠房及設備	17	26,978	33,103
預付土地租金支出	18	3,206	3,866
聯營公司的權益	19	191	330
遞延稅項資產	29	2,032	2,993
		99,048	110,868
流動資產			
存貨	20	97	585
貿易及其他應收款	21	289,988	266,514
按金及預付款		26,514	21,969
預付土地租金支出	18	404	433
應收直接控股公司款	22	57	–
應收同級附屬公司款	22	32,885	20,497
應收關聯公司款	22	6,936	3,907
預付稅金		871	–
銀行結餘及現金	23	2,112,309	1,740,937
		2,470,061	2,054,842
流動負債			
貿易及其他應付款	24	1,030,432	845,928
預收款及其他按金	25	413,360	403,465
應付直接控股公司款	26	651	–
應付同級附屬公司款	26	3,046	14,771
應付關聯公司款	26	4,285	–
稅項債務		68,923	80,100
銀行借貸	27	–	184,000
		1,520,697	1,528,264
流動資產淨值		949,364	526,578
總資產減流動負債		1,048,412	637,446
非流動負債			
遞延稅項負債	29	10,283	7,085
銀行借貸	27	310,000	–
		320,283	7,085
資產淨值		728,129	630,361
資本及儲備			
股本	28(a)	3,287	3,287
儲備	28(c)	724,842	627,074
本公司擁有人應佔權益總額		728,129	630,361

第 86 至 146 頁所載財務報表已於二零一七年三月十七日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

王琦
董事

羅肖
董事

第 92 至 146 頁所載附註為該等綜合財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						總計 港幣千元
	股本 港幣千元 (附註 28 (a))	匯兌 儲備 港幣千元 (附註 28 (c)(i))	中國 法定儲備 港幣千元 (附註 28 (c)(ii))	特別 儲備 港幣千元 (附註 28 (c)(iii))	一般 儲備 港幣千元 (附註 28 (c)(iv))	保留 溢利 港幣千元	
於二零一五年一月一日	-	36,656	34,938	33,022	-	421,717	526,333
年內溢利	-	-	-	-	-	117,050	117,050
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(35,934)	-	-	-	-	(35,934)
年內全面收益總額	-	(35,934)	-	-	-	117,050	81,116
發行股本	3,287	-	-	-	-	-	3,287
轉入中國法定儲備	-	-	833	-	-	(833)	-
就重組收購被收購公司 (附註 28(c)(iii))	-	-	-	(14,884)	-	-	(14,884)
中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)就 中國海外發展所承擔 上市開支作出注資(附註 32 (c))	-	-	-	34,509	-	-	34,509
轉入一般儲備	-	-	-	(34,509)	34,509	-	-
	3,287	-	833	(14,884)	34,509	(833)	22,912
於二零一五年十二月三十一日	3,287	722	35,771	18,138	34,509	537,934	630,361
於二零一六年一月一日	3,287	722	35,771	18,138	34,509	537,934	630,361
年內溢利	-	-	-	-	-	226,296	226,296
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(52,931)	-	-	-	-	(52,931)
年內全面收益總額	-	(52,931)	-	-	-	226,296	173,365
轉入中國法定儲備	-	-	12	-	-	(12)	-
二零一五年已批准末期股息(附註 15)	-	-	-	-	(34,509)	(4,933)	(39,442)
二零一六年已宣派中期股息(附註 15)	-	-	-	-	-	(36,155)	(36,155)
	-	-	12	-	(34,509)	(41,100)	(75,597)
於二零一六年十二月三十一日	3,287	(52,209)	35,783	18,138	-	723,130	728,129

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	326,305	161,026
調整：		
應佔聯營公司溢利	(161)	(157)
財務費用	6,963	1,988
沖回先前撤銷的貿易及其他應收款	(1,121)	(18,755)
貿易及其他應收款(減值撥備沖回)/減值撥備，淨額	(33,444)	8,425
應收同級附屬公司及關聯公司款(減值撥備沖回)/減值撥備－貿易，淨額	(1,074)	1,393
折舊及攤銷	10,726	21,630
投資物業公允價值變動的收益	(769)	(4,150)
利息收入	(15,847)	(11,420)
出售物業、廠房及設備淨(收益)/虧損	(171)	100
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量	291,407	160,080
存貨減少	476	6,282
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(9,817)	(36,065)
應收直接控股公司款－貿易增加	(57)	-
應收同級附屬公司款－貿易(增加)/減少	(13,450)	89,986
應收關聯公司款－貿易增加	(2,722)	(1,484)
貿易及其他應付款、預收款及其他按金增加	282,333	235,384
應付直接控股公司款增加	651	-
應付同級附屬公司款－貿易減少	(11,388)	(3,437)
應付關聯公司款－貿易增加	4,515	-
來自經營業務的現金	541,948	450,746
已付所得稅	(102,471)	(33,050)
來自經營業務的現金淨額	439,477	417,696
投資業務		
已收利息	18,014	9,131
已收聯營公司的股息	300	-
購買物業、廠房及設備	(6,907)	(13,275)
收購附屬公司(扣除收購所得的現金及現金等額項目淨額)	-	(33,626)
就重組收購被收購公司	-	(14,884)
同級附屬公司還款－非貿易	-	356,910
關聯公司還款－非貿易	-	66,923
出售物業、廠房及設備所得款淨額	771	419
來自投資業務的現金淨額	12,178	371,598

綜合現金流量表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
融資業務			
已付利息		(6,704)	(1,974)
發行股本	28(a)	—	3,287
向同級附屬公司還款－非貿易		—	(237,745)
新取得的銀行借貸		336,000	184,000
銀行借貸還款		(210,000)	—
向本公司擁有人支付的股息	15	(75,597)	—
來自／(用於)來自融資業務的現金淨額		43,699	(52,432)
現金及現金等額項目增加淨額		495,354	736,862
本年初的現金及現金等額項目		1,740,937	1,088,601
外幣匯率轉變的影響		(123,982)	(84,526)
本年末的現金及現金等額項目		2,112,309	1,740,937

財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號中國海外大廈19樓。

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工程總公司(「中建總」)，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有限公司之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，即本公司的功能貨幣。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂本及詮釋(其後統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷的方式的澄清
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期的年度改進

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並無提早應用任何以下已頒佈未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第2號(修訂本)

香港財務報告準則第10號及

香港會計準則第28號(修訂本)

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號(修訂本)

香港財務報告準則第16號

披露計劃¹

股份支付交易的分類和計量²

投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或
注資⁴

金融工具²

來自客戶合約之收入²

香港財務報告準則第15號之澄清²

租賃³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 強制性生效日期將另行確定

本集團已經開始評估這些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披露、確認及重新計量造成變化。

3 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包含上市規則及香港公司條例要求的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編製，惟投資物業根據公允價值計量除外，詳情於下文所載會計政策闡述。歷史成本一般以商品交換代價為基準。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制的附屬公司的財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入綜合賬目，控制權終止之日起不再綜合入賬。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用的會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於合併層面按代價悉數對銷。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 – 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已綜合處理。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。於控制方權益維持不變的情況下，概無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超出成本的差額確認任何金額。

綜合財務報表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日以來(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併日期。

綜合財務報表內的比較數字乃假設有關實體於上年度最後一日或首次受共同控制當日(以較短期間為準)已合併而編製。

該等實體採用統一會計政策。所有合併實體的集團內部交易、結餘及未變現交易收益已於綜合時悉數對銷。

將以合併會計法入賬的共同控制合併相關交易成本，包括專業費用、登記費用、向股東傳遞資料的成本、因合併過往獨立經營的業務而產生的成本或虧損等，於產生期間確認為開支。

業務合併 – 收購法

除於收購被收購公司(附註28(c)(iii))使用合併會計法列賬外，其他業務收購使用收購法列賬。業務合併中轉讓的代價按公允價值計量，而公允價值乃按本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公允價值總和計算。收購相關成本在產生時於損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併－收購法(續)

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；及
- 持作出售的資產（或出售組別）根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，則差額即時於損益確認為議價收購收益。

非控股權益是指目前擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定的計量基準計量（如適用）。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部分。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於「計量期間」（自收購日期起計不超過一年）就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外數據產生的調整。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併－收購法(續)

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益確認。於收購日期前在其他全面收益確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目計提金額。該等計提金額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映所取得關於收購日期已存在而據知可能影響該日已確認款額的事實與情況的新資料。

獨立財務報表

投資附屬公司按成本扣減任何已識別的減值虧損後列於本公司財務狀況表內。

本公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派該股息期間內該附屬公司的全面收益總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出被投資公司的財務報表的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

聯營公司的權益

聯營公司是指投資者對其實施重大影響的主體，但該主體既不是附屬公司也不是合營企業權益。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入該等綜合財務報表。根據權益法，聯營公司的權益在綜合財務狀況表初步以成本確認，並根據本集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。倘聯營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就確認額外虧損。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

聯營公司的權益(續)

收購成本超出收購日期本集團已確認應佔聯營公司的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益確認為商譽，並納入投資的賬面值內。

任何本集團應佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，於重新評估後超出的金額會即時計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司投資的減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本的較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認的減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在本集團財務報表確認與本集團無關的聯營公司的權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途的物業(包括作為該等用途的在建物業)。投資物業包括所持未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初步確認後，投資物業按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生的盈虧於產生期間計入損益。

投資物業於出售或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時解除確認。解除確認物業所產生的盈虧(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於項目解除確認期間計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途的土地(分類為融資租賃)及自用樓宇，乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於財務報表列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內扣減其估計剩餘價值以撇銷其成本。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

根據融資租賃持有的資產按與持有資產相同的基準於估計可使用年期或(如較短)相關租約年期內折舊。然而，倘無法合理確定於租期屆滿時可獲得擁有權，則資產於租期或可使用年期(以較短者為準)內折舊。

於物業、廠房及設備項目出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備項目解除確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何盈虧按銷售所得款與資產賬面值之間差額釐定，並於損益確認。

有形資產減值虧損

本集團於報告期末審閱其資產的賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)程度。當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則將獲分配至可識別合理一致分配基準的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減銷售費用與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前折現率折現至現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值及其中未來現金流量估計未作調整的資產特定風險。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面值，該資產(或現金產生單位)的賬面值減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，該資產的賬面值增加至其修訂估計的可收回金額，使增加的賬面值不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值虧損的賬面值。撥回減值虧損即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過損益按公允價值計算的金融資產及金融負債)而直接產生的交易成本，於初步確認時在金融資產或金融負債的公允價值加入或扣除(如適用)。因收購透過損益按公允價值計算的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產劃分為貸款及應收款。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。所有一般性購買或出售的金融資產均按交易日基準確認或解除確認。一般性購買或出售指須於市場規例或慣例確立的時限內交付資產的金融資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本及於相關期間攤分利息收入的方法。實際利率指按金融資產的預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到的全部費用)恰好折現為該工具初步確認時賬面淨值所使用的利率。

貸款及應收款

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款(包括貿易及其他應收款、按金、應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值的會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末根據減值的跡象作出估計。若金融資產於初步確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產的估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於部分金融資產(例如貿易應收款)而言，其資產如在個別評估中並無減值，則再進行集體減值評估。應收款組合的減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、組合內延遲還款數目增加、國家或本土經濟狀況的改變明顯與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間差額確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

金融資產的賬面值須扣減於損益直接確認的減值虧損。

對於按攤銷成本入賬的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損的金額出現減少而有關減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損可透過損益撥回，惟於減值撥回日的資產賬面值不可超出未有確認減值的攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行的金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立的合約安排性質以及金融負債及股本工具的定義而分類。

股本工具為任何證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的合約。本集團發行的股本工具乃按已收取所得款扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、按金、應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款，以及銀行借貸)按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及於相關期間分攤利息開支的方法。實際利率指按金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款至初始確認時的賬面淨值的利率(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到的全部費用)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報時，本集團方會解除確認金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓資產，則本集團繼續確認其繼續參與部分的資產及確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款的已收所得款。

僅當責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會解除確認金融負債。解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

金融工具(續)

抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，並可於一般業務過程中及公司或對方出現違約、無償債能力或破產的情況下予以執行。

存貨

存貨(即消耗品)按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本乃按先入先出法計算。

現金及現金等額項目

在綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流通性投資。

貿易應付款

貿易應付款為於日常業務中向供應商購買商品或服務而須付款的責任。倘款項於一年內或少於一年內(或業務的正常營運週期，如為更長)到期，貿易應付款將分類為流動負債。否則，貿易應付款將被呈列為非流動負債。

貿易應付款初步按公允價值確認，其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

借貸

借貸初步按扣除已產生之交易成本之公平值確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借貸期採用實際利率法於損益中確認。

在貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用資本化列作流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

借貸於合約中訂明的義務解除、註銷或屆滿時從財務狀況表內移除。已取消或轉讓予另一方之金融負債賬面值與已付代價(包括任何已轉讓非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認作其他收入或財務費用。

借貸分類為流動負債，惟本集團具有無條件權利可將償還負債的日期遞延至結算日後至少十二個月者除外。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

借貸成本

所有借貸成本均於產生期間在損益確認。

分部報告

營運分部按與提供予本集團管理層的內部報告一致的方式報告。本集團管理層界定為作出戰略決策的執行董事。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目均按當日的適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值的非貨幣項目按公允價值釐定當日的適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

因結算及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。以公允價值定值的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該年度列作損益。

就呈列財務報表而言，本集團海外業務的資產及負債乃按於報告期末的適用匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港幣)，而有關收入及支出乃按該年度的平均匯率換算，除非匯率於該年度內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日的適用匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於匯兌儲備項下權益累計(於適當情況下撥入非控股權益)。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及失去包含海外業務附屬公司的控制權，或出售涉及失去對包含海外業務的聯營公司的重大影響力)時，就本公司擁有人應佔的業務於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部分附屬公司但並無引致本集團失去對該附屬公司的控制權，則按比例將累計匯兌差額重新分配至非控股權益，且不在損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司而不會導致本集團失去重大影響力)而言，則按比例將累計匯兌差額重新分配至損益。

於收購海外業務時產生有關所收購可識別資產的商譽及公允價值調整乃處理為該海外業務的資產及負債，並按於報告期末的適用匯率重新換算。產生的匯兌差額乃於匯兌儲備項下權益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權絕大部分風險及回報轉由承租人承擔的租約均列為融資租賃。所有其他租約則列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入以直線法按有關租期在損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的最初直接成本加至租賃資產的賬面值，並以直線法按租期確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益的時間模式。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益的時間模式。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分擁有權的絕大部分風險及回報是否已轉移本集團的評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃。除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，於此情況下整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低繳付租金(包括任何一筆過預付款)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公允價值比例於土地與樓宇部分間分配。

倘租金能可靠分配，則以經營租賃列賬的土地租賃權益於財務報表中列為「預付土地租金支出」，且於租期內按直線法攤銷，惟按公允價值模式被分類及列作投資物業者除外。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括毋須課稅或不可作稅項扣減的項目，故與財務報表所列除稅前溢利不同。本集團的即期稅項乃以報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率計算。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃根據財務報表中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的差額確認。遞延稅項負債一般為所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。如暫時差額由商譽或初步確認(並非於業務合併中)一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易所涉其他資產及負債所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債須就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團可控制暫時差額撥回時間，而此暫時差額在可見未來很可能不會撥回。因與有關投資及權益相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以運用暫時差額的利益，並預期可於可見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末進行檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期在報告期末能收回或支付有關資產及負債賬面值的稅務影響。即期及遞延稅項於損益確認。倘因業務合併的初步會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響於業務合併入賬時計入。

當具有將即期稅項資產與即期稅項負債相抵銷的法律執行權，且遞延所得稅資產及負債與同一徵收稅項的稅務機關向擬按淨額結算餘額的任何應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收的所得稅有關時，將遞延所得稅資產與負債相抵銷。

股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的遞增成本列為所得款項的權益扣減(扣除稅項)。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



3 主要會計政策(續)

收益確認

收益按已收或應收代價的公允價值計量，即於日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收的金額(扣除增值稅及折扣)。

物業管理服務及增值服務

物業管理服務(同時按照包幹制及酬金制)及增值服務的收益乃於提供服務時確認。

就本集團作為委託人來自按包幹制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理服務費價值取得有關收益。就本集團作為業主代理來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入而言，本集團可按物業所收取的物業管理費的預設百分比取得有關收益。

股息收入

投資的股息收入乃於本集團獲派股息權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益很可能流入本集團及能夠可靠地計量收入金額時，金融資產利息收入將予確認。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及適用的實際利率確認，該利率為將金融資產預計可使用年期內的估計未來現金收入折現至該等資產初步確認時的賬面淨值所應用的比率。

政府補助

無條件政府補助於可收取期間於損益確認。

僱員福利

退休福利成本

界定供款計劃是一項退休金計劃，本集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金並無足夠資產為所有僱員支付當期或之前期間的僱員服務福利金，本集團並無法定或推定責任支付進一步供款。

對強制性公積金計劃及其他由國家所管理的退休福利計劃的供款在僱員提供服務從而享有供款時列為開支。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

獎金計劃

本集團依據一條公式就獎金確認負債及開支，該公式考慮到本公司股東作出若干調整後的應佔溢利。本集團就合約責任或已產生推定責任的過往經驗確認撥備。

僱員應享假期

僱員的年假權利在僱員應享有時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假須待休假當日方予確認。

以股份為基礎之付款

集團成員之間以股份為基礎之付款交易

中介控股公司向本集團僱員授出獎勵股份被視為資本出資。所獲取僱員服務之公允值，乃參照獎勵股份於授出日期的公允值計量，於歸屬期間確認為開支，並相應計入權益。

於各報告期末，本集團修訂了預計歸屬的獎勵股份數目估算。原估算的修訂(如有)的影響於損益內確認，並相應於權益調整。

撥備

本集團於過往事件導致現時擁有法律或推定責任，且可能須流出資源以解決相關責任並已可靠地估計金額時確認撥備。概不會為未來的營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任而釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性較低，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值及有關責任特定風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

股息分派

向本公司股東派發的股息於本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間內於本集團及本公司財務報表確認為負債。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



4 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團的會計政策(在附註3中列出)時，本集團須就未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他視為相關因素為依歸。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設持續作出檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出估計修訂的期間，則會於該期間確認會計估計的修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於作出有關修訂期間及未來期間確認。

存在重大風險並需對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的未來主要假設及報告期末時的其他估計不明朗因素的主要來源於下文討論：

(a) 應收呆賬撥備

本集團根據應收款的可收回能力評估就應收呆賬作出撥備。在出現應收款可能未能收回的事件或情況變動時就應收款作出撥備。應收呆賬的識別須運用判斷及估計。

為確定是否存在任何應收呆賬的客觀證據，管理層參考若干因素，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況、期後還款及在管物業業主的還款能力。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響出現估計變動的期間的貿易及其他應收款及呆賬開支的賬面值。

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值

本集團從物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項產生應收款，主要涉及向按酬金制管理物業作出的墊款及集中支付並由該等物業攤分的成本。管理層須作出重大估計，以釐定管理處是否有能力支付本集團代業主支付的應收款。

為確定是否存在任何減值虧損的客觀證據，管理層參考若干因素，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況、期後還款及在管物業業主的還款能力。

當預期與原本估計有所出入，有關差額將影響出現估計變動的期間的按酬金制管理物業代業主付款及呆賬開支的賬面值。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

4 估計不明朗因素的主要來源

(c) 投資物業公允價值

於財務報表按公允價值列賬的投資物業約為港幣 66,641,000 元(二零一五年：港幣 70,576,000 元)。公允價值乃根據獨立專業估值師行以物業估值技術對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。該等假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值，並須就於損益確認的盈虧金額作相應調整。

(d) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值評估

物業、廠房及設備雖較為耐用，但可能出現技術過時問題。年度折舊開支受到本集團估計各類物業、廠房及設備的可使用年期的影響。管理層會每年進行檢討，以評估其對有關估計可使用年期是否恰當。有關檢討已考慮技術變更、預期經濟使用率及有關資產的實際狀況。

管理層亦會定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產賬面值超過其可收回金額(即淨售價或使用價值的較高者)，則會確認相關減值虧損。在釐定使用價值時，管理層會評估預期持續使用資產及於該資產的可使用年期完結時將之出售所產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時會採用估計及判斷。管理層根據市場競爭及發展以及業務的預期增長等若干假設估計未來現金流量。

(e) 即期稅項及遞延稅項

本集團須於中國繳納預扣所得稅及於中國、香港及澳門繳納所得稅。在釐定預扣所得稅及所得稅撥備金額及繳付相關稅項的時間時，需要作出判斷。在一般業務過程中，眾多交易及計算所涉及及最終稅項難以確定。當有關事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所出入，有關差額將影響作出有關決定期內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為日後可能有應課稅溢利以應用暫時差額或稅項虧損作抵銷，即確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計有所出入，有關差額將影響出現估計變動的期間的遞延稅項資產及稅項確認。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

5 資本風險管理

資本風險

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債務(主要包括附註27所披露銀行借貸)、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，董事將考慮資本成本與各類資本的風險，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平衡整體資本結構。

於年末的資產負債比率如下：

財務指標	公式	於十二月三十一日	
		二零一六年	二零一五年
資產負債比率	總借貸除以本公司擁有人應佔權益總額	42.6%	29.2%

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

6 金融工具

就各類金融資產、金融負債及股本工具所採用主要會計政策及方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收入及開支確認基礎)於附註3披露。

(a) 金融工具分類

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的貸款及應收款(包括銀行結餘及現金)	2,448,221	2,038,800
金融負債		
按攤銷成本列賬的負債	(1,505,146)	(1,182,436)

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、流動資產及流動負債下的按金、應收／付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款、銀行結餘及現金以及銀行借貸。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部風險評估分析風險的範圍及程度以監控及管理與本集團相關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。由於本集團並無重大外幣資產及負債，故毋須承擔重大貨幣風險。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地實施適當措施。

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。

本集團承擔該等風險及管理與計量該等風險的方式並無改變。

(i) 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

本集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘約港幣2,112,309,000元(二零一五年：港幣1,740,937,000元)及浮息銀行借貸約港幣310,000,000元(二零一五年：港幣184,000,000元)有關。浮息銀行借貸令本公司須承擔現金流量利率風險，部分以按浮息持有的銀行現金抵銷。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

此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。100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100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18,023,000元(二零一五年：港幣15,569,000元)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘及銀行借貸而承擔現金流量利率風險。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度



6 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，因交易對手未能履行責任而導致本集團產生財務虧損的最高信貸風險乃來自財務報表所列各項已確認金融資產的年末賬面值。

為儘量減低信貸風險，本集團管理層已監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討各個別貿易應收款結餘的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損。有鑒於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著減低。

本集團並無就貿易應收款承擔集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，例如本集團按包幹制管理物業的業主及增值服務客戶。為提高物業管理費及其他付款的準時付款率，本集團已採取有效措施旨在加快收回貿易應收款。

就應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款方面，本集團過往於向關聯方收款方面並無面對任何重大困難，且並不知悉直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司出現任何重大財務困難。詳情於附註22披露。

本集團並無就其物業管理服務業務中代業主支付按酬金制管理物業的款項承擔集中信貸風險，有關風險分散於多名客戶，例如本集團按酬金制條款管理物業的業主。

本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項記作流動資產項下的其他應收款，而向按酬金制管理物業收取的臨時款項則記作流動負債項下的其他應付款。

根據本集團的政策，視乎款項的性質，有關代業主支付按酬金制管理物業的款項必須於指定期間內結清。由於本集團集中付款程序代業主支付的款項一般於作出付款該月內結清。於交付前階段代業主支付的物業款項一般於單位交付予業主後三個月至一年內結清。

此外，於各報告期末，本集團就收回酬金制下代業主支付的款項評估未來現金流量，以確保作出足夠的減值虧損。有鑒於此，本公司董事認為來自業主應收款的信貸風險已顯著減低。

由於對方為獲國際信貸評級機構或中國國家銀行評為高信貸評級的銀行，故本集團就流動資金承擔的信貸風險有限。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監察及維持管理層認為足以應付本集團營運所需水平的銀行結餘及現金，以及緩減現金流量波動的影響。

下表分析本集團根據由年結日至本集團可能須支付的最早日期的餘下期間，按相關到期類別劃分的金融負債的合約未折現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。基於利率為浮動利率，未折現金額乃來自報告期末的劃一利率。如浮動利率的變動有別於報告期末釐定的利率估算，未折現金額或有改變。

	一年內或 按要求 港幣千元	一至兩年 港幣千元	二至五年 港幣千元	未折現 現金流量 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
貿易及其他應付款	1,030,432	-	-	1,030,432	1,030,432
其他按金	156,732	-	-	156,732	156,732
應付直接控股公司款	651	-	-	651	651
應付同級附屬公司款	3,046	-	-	3,046	3,046
應付關聯公司款	4,285	-	-	4,285	4,285
銀行借貸	7,468	7,468	313,416	328,352	310,000
	1,202,614	7,468	313,416	1,523,498	1,505,146
於二零一五年十二月三十一日					
貿易及其他應付款	845,928	-	-	845,928	845,928
其他按金	137,737	-	-	137,737	137,737
應付同級附屬公司款	14,771	-	-	14,771	14,771
銀行借貸	184,000	-	-	184,000	184,000
	1,182,436	-	-	1,182,436	1,182,436

(c) 公允價值

就披露而言，金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用定價模型以折現現金流分析釐定。

本公司董事認為，本集團按攤銷成本於財務報表列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

7 收益

收益包括來自物業管理服務及增值服務的收益。為了更佳地反映收益性質及業績表現，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益為港幣25.3百萬元(二零一五年：港幣17.7百萬元)，由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部(附註8)。本集團年內收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	2,334,400	2,347,182
增值服務	228,960	197,216
總收益	2,563,360	2,544,398

8 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。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益為港幣25.3百萬元(二零一五年：港幣17.7百萬元)，由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，以更佳地反映收益性質及業績表現，二零一五年之分部資料亦因而重新表述。根據香港財務準則第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(「O2O」)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。

分部間收益按現行市場收費支銷，並於綜合計算時對銷。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 分部資料(續)

分部收益及業績

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
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
經呈報分部收益				
－ 外部顧客	2,334,400	228,960	－	2,563,360
－ 分部間收益	－	46,879	(46,879)	－
	2,334,400	275,839	(46,879)	2,563,360
經呈報分部溢利	282,373	102,207	－	384,580
公司支出				(58,275)
除稅前溢利				326,305
截至二零一五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	2,347,182	197,216	－	2,544,398
－ 分部間收益	－	64,691	(64,691)	－
	2,347,182	261,907	(64,691)	2,544,398
經呈報分部溢利	130,107	83,456	－	213,563
公司支出				(52,537)
除稅前溢利				161,026

可報告分部的會計政策與附註3所述本集團採用的會計政策相同。

分部溢利包括來自本公司及附屬公司的溢利以及應佔聯營公司溢利，而公司支出則主要指專業費用、董事薪酬及其他公司支出。此乃向本集團管理層報告以供資源分配及表現評估的措施。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 分部資料(續)

分部資產及負債

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
於二零一六年十二月三十一日				
分部資產	2,400,914	142,077	26,118	2,569,109
分部負債	(1,426,854)	(75,381)	(338,745)	(1,840,980)
於二零一五年十二月三十一日				
分部資產	2,008,314	146,370	11,026	2,165,710
分部負債	(1,415,869)	(107,179)	(12,301)	(1,535,349)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言，

- 除公司資產外，所有資產已分配至可報告分部；及
- 除公司負債外，所有負債已分配至可報告分部。

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
截至二零一六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：				
添置物業、廠房及設備	6,628	221	58	6,907
出售物業、廠房及設備收益	163	8	—	171
貿易及其他應收款減值沖回，淨額	33,190	254	—	33,444
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
折舊及攤銷	10,462	183	81	10,726
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

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 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
截至二零一五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：				
添置物業、廠房及設備	12,911	148	216	13,275
出售物業、廠房及設備虧損	99	1	–	100
貿易及其他應收款減值撥備，淨額	8,425	–	–	8,425
應收同級附屬公司及關聯公司款－貿易 的減值撥備，淨額	1,393	–	–	1,393
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款	18,755	–	–	18,755
折舊及攤銷	21,446	176	8	21,630
投資物業公允價值變動的收益	–	4,150	–	4,150
應佔聯營公司溢利	157	–	–	157

按服務類型劃分的收益

本集團按服務類型劃分的年內收益分析載於附註7。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 分部資料(續)

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	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
華南區	564,565	610,560
華東區	390,466	399,352
華北區	443,538	441,053
北方區	267,396	254,880
西部區	469,617	480,180
中國(附註(i))	2,135,582	2,186,025
香港和澳門	427,778	358,373
	2,563,360	2,544,398

附註(i)：本集團來自中國的物業管理服務及增值服務收益分別為港幣1,933.5百萬元及港幣202.1百萬元(相等於人民幣1,633.8百萬元及人民幣170.8百萬元)(二零一五年：分別為港幣2,006.7百萬元及港幣179.3百萬元(相等於人民幣1,605.5百萬元及人民幣143.4百萬元))。

	按地區市場劃分之非流動資產 (附註(ii))	
	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
華南區	67,479	73,878
華東區	17,182	18,599
華北區	3,724	4,728
北方區	3,299	2,717
西部區	1,785	4,682
中國	93,469	104,604
香港和澳門	3,356	2,941
	96,825	107,545

附註(ii)：按地區市場劃分的非流動資產不包括聯營公司的權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

除了來自本公司之同級附屬公司中國海外發展的收益外，於兩年度內並無單一顧客佔本集團收益超過10%。來自本公司同級附屬公司的總收益於財務報表附註32(b)披露。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9 其他淨收入及收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
其他淨收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	15,847	11,420
無條件政府補助	8,260	5,694

10 財務費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸利息及初始成本	6,963	1,988

11 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	1,184	1,883
澳門補充所得稅	198	92
中國企業所得稅	82,109	40,615
中國預扣所得稅	11,785	1,000
	95,276	43,590
以前年度不足撥備：		
香港利得稅	17	65
	17	65
遞延稅項(附註29)：		
本年度	4,716	321
總計	100,009	43,976

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(二零一五年：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%(二零一五年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率 12% 計算(二零一五年：12%)。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11 所得稅費用(續)

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。截至二零一六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派發股息的預扣所得稅港幣11.8百萬元(二零一五年：港幣1.0百萬元)已計提於綜合財務報表內。

年內所得稅費用可與綜合收益表所示除稅前溢利調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前溢利	326,305	161,026
按適用稅率25%計算的稅項	81,576	40,256
應佔聯營公司溢利的稅務影響	(40)	(39)
不可扣稅費用的稅務影響	3,430	7,871
非應稅收益的稅務影響	(3,853)	(384)
在香港及澳門經營的附屬公司不同適用稅率的影響	(705)	(1,252)
優惠稅率的所得稅	(2,180)	(2,050)
未確認稅項虧損的稅務影響	10,340	5,396
動用之前未確認的稅項虧損	(1,019)	(7,727)
以前年度不足撥備	17	64
一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅	11,785	1,000
其他	658	841
年內所得稅費用	100,009	43,976

就若干從事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，本集團支付企業所得稅的金額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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師酬金		
－ 有關年度審計及上市的審計服務	2,010	3,757
－ 非審計服務	112	1,630
有關上市的其他專業費用	—	26,809
營業稅及徵費	44,704	114,703
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款	(1,121)	(18,755)
貿易及其他應收款(減值撥備沖回)／減值撥備，淨額	(33,444)	8,425
應收同級附屬公司及關聯公司款(減值撥備沖回)／減值撥備－貿易，淨額	(1,074)	1,393
物業、廠房及設備的折舊，已計入：		
－ 直接經營成本	4,953	15,701
－ 行政費用	5,346	5,477
預付土地租金支出攤銷	427	452
員工成本，包括董事酬金(附註)	1,349,911	1,463,280
分包成本	282,538	295,068
設備維護及保養成本	222,032	133,430
經營租賃項下的土地及樓宇租金支出	21,109	17,320
能耗成本	174,433	156,939
應佔聯營公司稅項	26	25
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(171)	100
已確認為開支的存貨成本	44,700	64,402
經營租賃項下的投資物業租金收入	(1,381)	(1,411)
減：支出	169	208
經營租賃項下的投資物業租金收入，淨額	(1,212)	(1,203)

附註：本集團為全體合資格香港僱員參與強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團資產分開持有，並由信託人控制。

本公司於中國成立的附屬公司的僱員均為中國政府營運的國營退休計劃的成員。該等附屬公司須按薪酬成本的若干百分比供款至退休福利計劃。

於綜合收益表確認的總成本約港幣92.0百萬元(二零一五年：港幣93.9百萬元)已包括在上文披露的員工成本內，相當於目前會計期間本集團應對該等計劃作出的供款。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13 董事酬金

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，已付或應付本公司董事的酬金如下：

		截至二零一六年十二月三十一日止年度				
		作為董事				
	附註	董事袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及實物 福利 港幣千元	表現 掛鈎花紅 (附註(a)) 港幣千元	公積金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
執行董事						
王琦	(b)	-	1,401	6,013	239	7,653
羅肖		-	708	3,429	203	4,340
史勇		-	897	2,693	221	3,811
楊鷗	(c)	-	254	-	54	308
甘沃輝		-	1,519	650	18	2,187
非執行董事						
肖肖	(d)	128	-	-	-	128
郝建民	(e)	872	-	-	-	872
獨立非執行董事						
林雲峯		250	-	-	-	250
孫國林		360	-	-	-	360
容永祺		360	-	-	-	360
		1,970	4,779	12,785	735	20,269

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13 董事酬金(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度						
附註	董事袍金 港幣千元	作為董事				總計 港幣千元
		基本薪金、 津貼及實物 福利 港幣千元	表現 掛鈎花紅 (附註(a)) 港幣千元	公積金 計劃供款 港幣千元		
執行董事						
王琦	(b)	-	650	6,248	123	7,021
羅肖		-	610	2,894	194	3,698
史勇		-	385	2,146	114	2,645
楊鷗		-	319	1,697	79	2,095
甘沃輝		-	750	600	9	1,359
非執行董事						
郝建民		521	-	-	-	521
獨立非執行董事						
林雲峯		58	-	-	-	58
孫國林		83	-	-	-	83
容永祺		83	-	-	-	83
		745	2,714	13,585	519	17,563

(a) 表現掛鈎花紅乃經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、當前經濟環境及市場趨勢釐定。

(b) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，王女士擔任本公司的行政總裁。

(c) 楊先生於二零一六年五月六日退任本公司執行董事。

(d) 肖先生於二零一六年十一月十五日獲委任為本公司主席及非執行董事。

(e) 郝先生於二零一六年十一月十五日辭任本公司主席及非執行董事。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

14 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
盈利		
計算每股基本盈利的溢利(港幣千元)	226,296	117,050
股份數目		
計算每股基本盈利的經調整普通股加權平均數	3,286,860,460	3,283,533,589
每股基本盈利(港仙)	6.88	3.56

由於在二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

15 股息

二零一六年已派付股息為港幣 75,597,000 元(每股港幣 2.3 仙)，而於二零一五年本公司概無派付任何股息。於二零一七年五月二十三日的股東周年大會將作出提議，就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發每股股息港幣 1.1 仙，總股息金額為港幣 36,155,000 元。本財務報表並不反映此應付股息。

	港幣千元	已付股息	
		截至十二月三十一日止年度 二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	
	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		
	72,310	75,597	-

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 投資物業

	已竣工 中國物業 港幣千元
公允價值	
於二零一五年一月一日	70,402
投資物業公允價值變動的收益	4,150
匯兌調整	(3,976)
於二零一五年十二月三十一日	70,576
投資物業公允價值變動的收益	769
匯兌調整	(4,704)
於二零一六年十二月三十一日	66,641

本集團估值過程

投資物業(包括本集團持有的土地及樓宇元素)於報告期末的公允價值乃按戴德梁行有限公司於當日進行的估值釐定。

戴德梁行有限公司為獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格及近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

本集團的財務團隊審閱獨立估值師為財務報告進行的估值，並直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少一次會議，以討論估值過程與結論。

於各財政年末，財務部須：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上個年度的估值報告以評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值的投資物業均按公允價值模型計量，並分類及入賬列為投資物業。

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值

直接比較法乃基於將需估值物業與最近曾問價／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。

年內，估值方法概無變動。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的數據

描述	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
已竣工中國投資物業				
辦公室	16,798	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣 21,600 元
停車場	49,843	直接比較法	單位價格	每個停車位人民幣 129,900 元 至人民幣 600,000 元
總計	66,641			

描述	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
已竣工中國投資物業				
辦公室	17,986	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣 21,400 元
停車場	52,590	直接比較法	單位價格	每個停車位人民幣 129,500 元 至人民幣 600,000 元
總計	70,576			

單位價格乃按獨立估值師對近日物業本身及鄰近其他可比較物業的銷售問價或銷售交易的看法作估計，其價格就位置及環境、時間等主要因素及其他相關因素的差異作調整。價格愈高，公允價值愈高。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17 物業、廠房及設備

	樓宇 港幣千元	機器 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	傢俬、裝置 及 辦公室設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
於二零一五年一月一日	11,555	6,014	19,484	72,633	109,686
匯兌調整	(607)	(662)	(1,129)	(2,895)	(5,293)
添置	-	340	1,496	11,439	13,275
收購附屬公司	-	-	144	382	526
出售	-	(209)	(1,194)	(5,465)	(6,868)
轉移(附註)	-	(1,202)	(348)	(3,290)	(4,840)
於二零一五年十二月三十一日	10,948	4,281	18,453	72,804	106,486
匯兌調整	(724)	(290)	(852)	(2,184)	(4,050)
添置	-	730	1,140	5,037	6,907
出售	-	(430)	(837)	(2,101)	(3,368)
轉移(附註)	-	(47)	(11)	(476)	(534)
於二零一六年十二月三十一日	10,224	4,244	17,893	73,080	105,441
折舊					
於二零一五年一月一日	5,465	3,453	11,089	44,239	64,246
匯兌調整	(432)	(290)	(308)	(2,736)	(3,766)
本年度撥備	639	197	2,314	18,028	21,178
出售時撇銷	-	(150)	(1,159)	(5,040)	(6,349)
轉移(附註)	-	(547)	(153)	(1,226)	(1,926)
於二零一五年十二月三十一日	5,672	2,663	11,783	53,265	73,383
匯兌調整	(337)	(203)	(518)	(1,194)	(2,252)
本年度撥備	427	908	2,632	6,332	10,299
出售時撇銷	-	(371)	(768)	(1,629)	(2,768)
轉移(附註)	-	(4)	(4)	(191)	(199)
於二零一六年十二月三十一日	5,762	2,993	13,125	56,583	78,463
賬面值					
於二零一六年十二月三十一日	4,462	1,251	4,768	16,497	26,978
於二零一五年十二月三十一日	5,276	1,618	6,670	19,539	33,103

附註：有關金額指原本由按包幹制管理的物業持有的物業、廠房及設備。年內，有關物業轉為按酬金制管理，而該等物業、廠房及設備已按賬面值轉移至各物業的業主。

上述物業、廠房及設備項目根據以下年率按直線法計算折舊：

樓宇	按有關租約年期或25年兩者中的較短者
機器及設備	3至10年
汽車、傢俬、裝置及辦公室設備	3至8年

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18 預付土地租金支出

	港幣千元
於二零一五年一月一日	5,003
匯兌調整	(252)
攤銷	(452)
於二零一五年十二月三十一日	4,299
匯兌調整	(262)
攤銷	(427)
於二零一六年十二月三十一日	3,610

作呈報用途分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產	3,206	3,866
流動資產	404	433
	3,610	4,299

19 聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資成本，非上市	—	—
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收股息	191	330
	191	330

以下為於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的聯營公司詳情。

實體名稱	註冊成立地點	營運地點	於十二月三十一日		主要業務
			二零一六年 %	二零一五年 %	
寶松苑物業管理 有限公司	香港	香港	25	25	物業管理

聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。

本集團於聯營公司的權益並無涉及任何重大或然負債。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
消耗品，按成本	97	585

21 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收款(附註(a))	253,197	259,304
減：減值撥備	(21,583)	(42,556)
	231,614	216,748
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))	33,189	44,776
減：減值撥備	(13,222)	(28,557)
	19,967	16,219
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項	31,992	25,443
其他應收款	6,415	8,104
	38,407	33,547
	289,988	266,514

(a) 貿易應收款

於報告期末按發票日期呈列貿易應收款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	57,872	60,826
31-90 日	45,875	53,309
91-365 日	84,290	89,455
1-2 年	30,910	25,422
2 年以上	34,250	30,292
	253,197	259,304
減：減值撥備	(21,583)	(42,556)
	231,614	216,748

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 貿易及其他應收款(續)

(a) 貿易應收款(續)

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。

釐定物業管理服務的貿易應收款的可收回性時，管理層考慮多項因素，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況、期後還款及在管物業業主的還款能力。

就提供維修及保養、自動化及其他設備升級以及其他增值服務而言，在接受任何新客戶前，本集團先評估潛在客戶的信貨質素及為每名客戶界定信貸限額。本集團每年檢討客戶的信貨限額一次。

釐定提供維修及保養、自動化及其他設備升級以及其他增值服務的貿易應收款的可收回性時，本集團考慮自初步授出信貸當日起至報告日止期間貿易應收款的信貨質素的任何變動。

已逾期但並未減值的貿易應收款按到期日的賬齡如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
1-30 日	11,155	27,905
31-90 日	22,933	28,358
91-365 日	84,290	83,038
1-2 年	25,986	14,960
2 年以上	17,590	-
	161,954	154,261

於二零一六年十二月三十一日，本集團的貿易應收款結餘包括賬面值約為港幣 21.6 百萬元(二零一五年：港幣 42.6 百萬元)的應收賬款，有關款項已全數減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

21 貿易及其他應收款(續)

(a) 貿易應收款(續)

本集團貿易應收款的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於報告期初	42,556	43,907
應收款減值撥備	1,862	21,336
撥回未動用金額	(21,094)	(20,032)
撇銷	-	(349)
匯兌調整	(1,741)	(2,306)
於報告期末	21,583	42,556

(b) 代業主支付按酬金制管理物業的款項

代業主支付按酬金制管理物業的款項指酬金制條款下本集團目前透過管理物業的管理處應收業主的款項。

釐定代業主支付按酬金制管理物業的款項的可收回性時，管理層考慮多項因素，其中包括未償款項未結付原因、賬齡情況、期後還款及在管物業業主的還款能力。

於二零一六年十二月三十一日，本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項為賬面值約港幣13.2百萬元(二零一五年：港幣28.6百萬元)的結餘，有關款項已全數減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

本集團代業主支付按酬金制管理物業的款項的減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
於報告期初	28,557	22,614
應收款減值撥備	7,205	28,716
撥回未動用金額	(21,417)	(21,246)
匯兌調整	(1,123)	(1,527)
於報告期末	13,222	28,557

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收直接控股公司款		
貿易性質	57	-
減：減值撥備	-	-
	57	-
應收同級附屬公司款		
貿易性質	32,885	21,033
減：減值撥備	-	(536)
	32,885	20,497
應收關聯公司款		
貿易性質	6,936	4,764
減：減值撥備	-	(857)
	6,936	3,907

於報告期末按發票日期呈列應收直接控股公司款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30 日	20	-
31-90 日	37	-
90 日以上	-	-
	57	-

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

22 應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款(續)

於報告期末按發票日期呈列應收同級附屬公司款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30 日	8,893	1,506
31-90 日	5,864	1,771
91-365 日	11,752	17,006
1-2 年	5,221	219
2 年以上	1,155	531
	32,885	21,033
減：減值撥備	—	(536)
	32,885	20,497

於報告期末按發票日期呈列應收關聯公司款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30 日	2,840	1,967
31-90 日	1,692	903
91-365 日	1,298	872
1-2 年	1,004	—
2 年以上	102	1,022
	6,936	4,764
減：減值撥備	—	(857)
	6,936	3,907

應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的款項按正常貿易條款償還。

關聯公司為同級附屬公司的合營企業及聯營公司。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無應收直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款的減值虧損撥備獲確認(二零一五年：分別為零、港幣 536,000 元及港幣 857,000 元)。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 銀行結餘及現金

於二零一六年十二月三十一日，本集團所有銀行存款按市場年利率介乎0.01%至3.25%(二零一五年：0.01%至3.30%)計息。

24 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應付款	336,857	180,126
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	137,035	135,825
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	148,319	138,446
應計員工成本	295,575	296,490
就增值稅、營業稅及其他徵費的應付款	18,494	20,445
其他應付款	94,152	74,596
	1,030,432	845,928

於報告期末按發票日期呈列貿易應付款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30日	105,253	74,709
31-90日	82,870	41,135
90日以上	148,734	64,282
	336,857	180,126

25 預收款及其他按金

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
預收款	256,628	265,728
其他按金	156,732	137,737
	413,360	403,465

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26 應付直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司款

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
應付直接控股公司款		
非貿易性質	651	-
應付同級附屬公司款		
貿易性質	3,046	14,771
應付關聯公司款		
貿易性質	4,285	-

於報告期末按發票日期呈列應付同級附屬公司款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	170	4,316
31-90 日	-	4,406
91-365 日	2,293	-
1-2 年	583	6,049
	3,046	14,771

於報告期末按發票日期呈列應付關聯公司的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	-	-
31-90 日	-	-
91-365 日	4,285	-
	4,285	-

應付同級附屬公司及關聯公司的貿易性質款項結餘按正常貿易條款償還。

應付直接控股公司的非貿易款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27 銀行借貸

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款－無抵押	310,000	184,000
銀行借貸之還款期如下：		
一年內	—	184,000
一至兩年內	—	—
兩年至五年內	310,000	—
	310,000	184,000
減：列為流動負債之金額	—	(184,000)
列為非流動負債之金額	310,000	—

本集團的銀行借貸為港幣310.0百萬元(二零一五年：港幣184.0百萬元)，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。

28 股本及儲備

(a) 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目 (千)	價值 港幣千元	股份數目 (千)	價值 港幣千元
已發行及繳足：				
年初	3,286,860,460	3,287	1	—
股份拆細	—	—	99	—
發行股本	—	—	3,286,860,360	3,287
年末	3,286,860,460	3,287	3,286,860,460	3,287

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 股本及儲備(續)

(b) 以股份為基礎的付款

根據本集團中介控股公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)第二期A股受限制性股票激勵計劃，本公司若干僱員(「該等僱員」，包括三名董事及若干高級管理人員)於二零一六年十二月二十九日(「授出日期」)獲授1,110,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元(「行使價」)，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期(「限售期」)。於限售期，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年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。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普通股。

於授出日期獎勵股份的公允價值以Black-Scholes估值模式釐定為人民幣2.21元。輸入模型的重要數據包括授出日期收市價每股人民幣9.16元、行使價、以股份為基礎的付款上限為該等僱員各自薪酬的40%、平均波幅44%、平均股息收益率3.32%以及平均每年無風險利率2.84%。以持續複合股份回報率之標準偏差計算之波幅乃根據過往每日股價統計分析計算。

(c) 儲備

本集團儲備變動已詳細列於第89頁的綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

- (i) 匯兌儲備根據附註3採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。
- (ii) 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。
- (iii) 於二零一五年十月二十三日於在香港聯合交易所有限公司主板上市前，本公司已進行重組(「重組」)，包括收購北京中建物業管理有限公司(「北京中建物業」)、重慶海投物業管理有限公司(「重慶海投物業」)及淄博中海親頤物業服務有限公司(「淄博親頤物業」)的所有權益。重組內的內部轉讓被視為共同控制下的業務合併。財務報表已使用合併會計原則編製，而重組導致代價超過北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業資產淨值的差額計入特別儲備。
- (iv) 一般儲備指由特別儲備轉入之可分派數額(見附註34(a))。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

29 遞延稅項

以下為本集團確認的遞延稅項資產及負債以及其於本年度及過往年度的變動情況(並無計及同一稅務機關內的結餘抵銷)。

遞延稅項資產／(負債)

	呆賬撥備 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	加速 稅務折舊 港幣千元	未動用年假 的撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	10,535	(12,400)	(2,164)	-	(4,029)
計入／(扣除)損益	828	(1,037)	(112)	-	(321)
匯兌調整	(576)	713	121	-	258
於二零一五年十二月三十一日	10,787	(12,724)	(2,155)	-	(4,092)
(扣除)／計入損益	(5,072)	(193)	(283)	832	(4,716)
匯兌調整	(435)	850	142	-	557
於二零一六年十二月三十一日	5,280	(12,067)	(2,296)	832	(8,251)

就呈列綜合財務報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	2,032	2,993
遞延稅項負債	(10,283)	(7,085)
	(8,251)	(4,092)

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溢利宣派的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。於二零一六年十二月三十一日，概無於財務報表就中國附屬公司累計溢利的暫時差額相關遞延稅項約港幣27,615,000元(二零一五年：港幣55,632,000元)作出撥備，原因為本集團可控制暫時差額的撥回時間，且於可見未來不大可能撥回有關暫時差額。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損約港幣71,732,000元(二零一五年：港幣37,721,000元)。由於無法預測未來溢利來源，故並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一六年十二月三十一日，稅項虧損為將於報告期末起計五年內到期的虧損約港幣2,944,000元(二零一五年：港幣7,317,000元)。其他稅項虧損可無限期結轉。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

30 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於二零一六年十二月三十一日，賬面值約為港幣 66,641,000 元(二零一五年：港幣 70,576,000 元)的已完工投資物業按經營租賃出租。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，賺取的物業租金收入約為港幣 1,381,000 元(二零一五年：港幣 1,411,000 元)。已出租辦公室獲租戶承諾租用五年，並無向租戶授出終止權。

於報告期末，本集團與租戶就下列應付未來最低租金訂立合約：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	807	144
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,236	-
	3,043	144

本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷經營租賃於下列期間應付未來最低租金：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	17,133	14,181
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,720	14,955
	26,853	29,136

經營租金費用指本集團就若干辦公室物業及宿舍應付的租金。租約經商議後租期固定為一至五年。

本公司有不可撤銷經營租賃未來最低租金承擔，須於一年內支付的為港幣 3,109,000 元(二零一五年：無)，須於第二至第五年(包括首尾兩年)內支付的為港幣 1,296,000 元(二零一五年：無)。此代表本公司就其辦公室物業應付的租金。租約經磋商，租金定為 2 年。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

31 履約擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團就同級附屬公司及一間銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而於二零一六年十二月三十一日發出的履約擔保向一間同級附屬公司及一間銀行提供彌償保證，金額約為港幣69,010,000元(二零一五年：港幣64,819,000元)。

32 關聯人士交易

凡有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及營運決定施加重大影響者，即屬關聯人士。如受共同控制者，亦被視為關聯人士。

下表載列於二零一六年十二月三十一日，屬實體的主要關聯人士(定義見經修訂香港會計準則第24號「關聯人士的披露事項」)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯人士	與本集團的關係
中建總	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／中介控股公司
中國海外發展*	同級附屬公司／直接控股公司
中國建築國際集團有限公司	同級附屬公司
中國海外宏洋集團有限公司及其他關聯公司	同級附屬公司的合營企業及聯營公司

* 進行本公司上市前，中國海外發展為本公司的直接控股公司，其後，中國海外發展與本集團成為中國海外共同控制的同級附屬公司。

除綜合財務報表其他章節所披露者外，以下為本集團與其關聯人士於各報告期進行的重大交易概要及於各報告期末的結餘。

(a) 年末結餘

與直接控股公司、同級附屬公司及關聯公司的結餘詳情分別於附註22及26披露。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 關聯人士交易(續)

(b) 與關聯人士的交易

交易性質	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中介控股公司／直接控股公司／同級附屬公司			
物業管理收入	(i)	281,816	369,366
工程收入	(i)	16,171	27,254
租金費用	(ii)	5,535	5,580
委託管理收入	(iii)	2,071	-
關聯公司			
物業管理收入	(iv)	71,161	71,522

附註：

(i) 物業管理收入及工程收入按各份合約所訂價格收取。

(ii) 租金費用按各份租賃協議收取。

(iii) 委託管理收入按有關合約所訂價格收取。

(iv) 物業管理收入按各份合約所訂價格收取。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度及二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間以上(i)至(iv)項中物業管理收入、工程收入、租金費用及委託管理收入之關聯人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易(受制於各自的金額上限)。

(c) 上市費用

於二零一五年七月二十七日及二零一五年十月九日，中國海外發展通過董事決議案，議決由中國海外發展承擔本公司涉及上市的所有上市費用約港幣34,509,000元。

(d) 就不遵守社保及住房公積金相關法例及法規作出彌償保證

於本公司上市前，本集團部分中國附屬公司及分公司並無為若干僱員登記或全數支付社保及住房公積金供款。根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，本集團可能須承擔逾期供款及適用罰款。於二零一五年十月九日，中國海外集團以本集團為受益人簽訂彌償契據，中國海外已同意就本集團於本公司上市前因上述任何不合規事件而產生或蒙受的任何成本、開支、申索、負債、罰款、虧損或損失對本集團作出彌償。於本公司上市前，本集團已糾正不合規事件，旗下所有相關中國附屬公司／分公司及僱員已開設社保及住房公積金供款賬戶，並已開始根據相關中國法律及法規定期為社保及住房公積金供款。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 關聯人士交易(續)

(e) 履約擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團就一間同級附屬公司就本集團所承接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提供彌償保證約港幣49,049,000元(二零一五年：港幣50,027,000元)。

(f) 五名最高薪酬人士

於本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一五年：四名)為薪酬已包含於附註13的本公司董事。其餘兩名(二零一五年：一名)人士的薪酬載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物福利	1,470	1,030
表現掛鈎花紅	3,765	1,450
公積金計劃供款	279	113
	5,514	2,593

彼等的薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	2	1
	2	1

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，該等人士並無收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

32 關聯人士交易(續)

(g) 主要管理層的薪酬

本公司董事及本集團主要管理層成員於各報告期間的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期福利	32,690	24,459
公積金計劃供款	1,294	870
	33,984	25,329

除附註 13 所披露的董事酬金外，本集團主要管理層成員的酬金在下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
港幣 1,500,001 元至港幣 2,500,000 元	3	3
港幣 2,500,001 元至港幣 3,000,000 元	3	1
	6	4

董事及主要管理層成員的薪酬乃參考個人表現及市場趨勢釐定。

(h) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團活躍於為中國各省提供物業管理服務及增值服務，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，本集團屬中建總集團公司成員之一，而中建總由中國政府控制。除上文已披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)經商。本公司董事認為確定所有交易方的身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。此外，本公司董事認為，該等國家控制實體就與本集團經商而言屬獨立第三方，而與國家控制實體的其他交易對本集團而言並不重大。

此外，本集團在一般業務過程中與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款。基於該等交易的性質，本公司董事認為本集團與政府相關機構之間交易的量化信息並無意義。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33 附屬公司詳情

於二零一六年十二月三十一日，本公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	註冊/已發行 及繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
中國海外物業服務有限公司	香港	一九八六年 十二月二十三日	港幣 100 元	100	-	房地產管理及投資控股	香港
中海(澳門)物業服務有限公司	澳門	二零零五年 九月八日	澳門幣 25,000 元	96	4	房地產管理	澳門
中海物業管理有限公司	中國	一九九五年 四月七日	人民幣 50,000,000 元	100	-	房地產管理及投資控股	中國
中海物業管理商標有限公司	香港	二零一五年 四月十日	港幣 1 元	100	-	持有商標	香港
中國海外大廈管理有限公司	香港	一九九一年 五月十六日	港幣 100 元	-	100	房地產管理	香港
中國海外保安有限公司	香港	二零零三年 五月二十八日	港幣 2 元	-	100	提供保安服務	香港
美博服務有限公司	香港	一九八九年 五月三十日	港幣 100 元	-	100	提供大廈清潔及保養服務	香港
上海中海物業管理有限公司	中國	一九九五年 六月二十六日	人民幣 5,050,000 元	-	100	房地產管理	中國
深圳市中海樓宇科技有限公司	中國	一九九八年 六月二十九日	人民幣 5,000,000 元	-	100	提供維修及保養服務	中國
深圳市海惠萬家網絡信息技術有限公司	中國	一九九八年 八月十四日	人民幣 2,000,000 元	-	100	提供自動化及其他設備 升級服務	中國
深圳市中海電梯工程有限公司	中國	一九九八年 十二月二十八日	人民幣 5,000,000 元	-	100	提供升降機維修及保養	中國
長春中海物業管理有限公司	中國	二零零三年 十一月十四日	人民幣 1,000,000 元	-	100	房地產管理	中國

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

33 附屬公司詳情(續)

於二零一六年十二月三十一日，本公司於以下附屬公司中擁有直接及間接權益：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	註冊成立／ 成立日期	註冊／已發行 及繳足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
				直接 %	間接 %		
成都中海物業管理有限公司	中國	二零零一年 五月二十五日	人民幣 3,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
中海物業管理廣州有限公司	中國	一九九五年 八月二十八日	人民幣 15,800,000 元	-	100	房地產管理	中國
北京中海物業管理有限公司	中國	一九九九年 一月二十一日	人民幣 5,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
廣州中海機電工程有限公司	中國	一九九九年 十二月二十三日	人民幣 1,000,000 元	-	100	提供維修及保養服務	中國
北京中建物業管理有限公司	中國	二零零三年 八月二十三日	人民幣 25,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
重慶海投物業管理有限公司	中國	二零一二年 九月二十一日	人民幣 500,000 元	-	100	房地產管理	中國
淄博中海親頤物業服務有限公司	中國	二零一三年 一月十八日	人民幣 1,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
中海宏洋物業管理有限公司	中國	一九九八年 十月八日	人民幣 50,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國	二零零零年 二月十五日	人民幣 3,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
呼和浩特市中海物業服務有限公司	中國	二零一零年 六月十三日	人民幣 3,000,000 元	-	100	房地產管理	中國
深圳市優你家互聯網科技有限公司	中國	二零一五年 十二月三十一日	人民幣 5,000,000 元／ 人民幣 2,000,000 元	-	100	透過 O2O 平台提供服務	中國
濟南中海物業管理有限公司	中國	二零一六年 十一月十日	人民幣 500,000 元*	-	100	房地產管理	中國

* 該附屬公司之註冊股本為人民幣 500,000 元，惟並未繳付。

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 本公司財務狀況表

附註	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	184	208
投資附屬公司	167,524	167,524
	167,708	167,732
流動資產		
按金及預付款	695	1,208
應收附屬公司款	279,970	20,358
銀行結餘及現金	25,239	9,610
	305,904	31,176
流動負債		
其他應付款及應付費用	16,579	11,301
應付附屬公司款	—	141,618
稅項債務	12,133	1,000
	28,712	153,919
淨流動資產／(負債)	277,192	(122,743)
總資產減流動負債	444,900	44,989
非流動負債		
銀行借貸	310,000	—
	310,000	—
資產淨值	134,900	44,989
資本及儲備		
股本	28(a) 3,287	3,287
儲備	34(a) 131,613	41,702
權益總額	134,900	44,989

本公司財務狀況表已於二零一七年三月十七日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署：

王琦
董事

羅肖
董事

財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

34 本公司財務狀況表(續)

(a) 本公司儲備

	特別儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
本公司				
於二零一五年一月一日	-	-	4,409	4,409
年內溢利及全面收益總額	-	-	2,784	2,784
中國海外發展就中國海外發展 所承擔上市開支作出注資 (附註32(c))	34,509	-	-	34,509
轉入一般儲備	(34,509)	34,509	-	-
於二零一五年十二月三十一日	-	34,509	7,193	41,702
年內溢利及全面收益總額	-	-	165,508	165,508
二零一五年已批准末期股息 (附註15)	-	(34,509)	(4,933)	(39,442)
二零一六年已宣派中期股息 (附註15)	-	-	(36,155)	(36,155)
於二零一六年十二月三十一日	-	-	131,613	131,613

於二零一六年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備指一般儲備及保留溢利結餘約港幣131.6百萬元(二零一五年：約港幣41.7百萬元)。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載列如下：

(A) 綜合業績

	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	1,444,850	1,844,067	2,163,724	2,544,398	2,563,360
直接經營成本	(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(2,019,680)	(1,927,043)
毛利	229,095	342,912	413,126	524,718	636,317
其他淨收入及收益	10,555	16,463	18,350	19,244	26,135
投資物業公允價值變動的收益	3,279	6,516	5,177	4,150	769
行政費用	(159,122)	(247,062)	(304,344)	(385,255)	(330,114)
經營溢利	83,807	118,829	132,309	162,857	333,107
應佔聯營公司溢利	276	146	157	157	161
財務費用	-	-	-	(1,988)	(6,963)
除稅前溢利	84,083	118,975	132,466	161,026	326,305
所得稅費用	(22,534)	(33,447)	(35,378)	(43,976)	(100,009)
本公司擁有人應佔年內溢利	61,549	85,528	97,088	117,050	226,296
每股盈利(港仙)					
基本及攤薄	1.88	2.61	2.96	3.56	6.88

五年財務概要 (續)

(B) 綜合淨資產

	於十二月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	57,026	65,441	70,402	70,576	66,641
物業、廠房及設備	36,094	40,997	45,440	33,103	26,978
預付土地租金支出	5,313	5,020	4,545	3,866	3,206
聯營公司的權益	147	293	173	330	191
遞延稅項資產	1,850	3,147	2,527	2,993	2,032
	100,430	114,898	123,087	110,868	99,048
流動資產					
存貨	4,521	9,208	6,882	585	97
貿易及其他應收款	153,722	203,474	236,305	266,514	289,988
按金及預付款	6,164	6,263	12,198	21,969	26,514
預付土地租金支出	445	459	458	433	404
應收直接控股公司款	-	-	-	-	57
應收同級附屬公司款	291,937	297,713	470,228	20,497	32,885
應收關聯公司款	1,274	1,336	2,617	3,907	6,936
預付稅金	105	-	747	-	871
銀行結餘及現金	751,632	1,081,914	1,088,601	1,740,937	2,112,309
	1,209,800	1,600,367	1,818,036	2,054,842	2,470,061
流動負債					
貿易及其他應付款	398,879	608,754	679,542	845,928	1,030,432
預收款及其他按金	298,619	334,764	397,808	403,465	413,360
應付直接控股公司款	-	-	-	-	651
應付同級附屬公司款	264,776	280,249	256,809	14,771	3,046
應付關聯公司款	-	118	-	-	4,285
稅項債務	36,593	52,226	74,075	80,100	68,923
銀行借貸	-	-	-	184,000	-
	998,867	1,276,111	1,408,234	1,528,264	1,520,697
流動資產淨值	210,933	324,256	409,802	526,578	949,364
總資產減流動負債	311,363	439,154	532,889	637,446	1,048,412
非流動負債					
遞延稅項負債	7,164	8,306	6,556	7,085	10,283
銀行借貸	-	-	-	-	310,000
	7,164	8,306	6,556	7,085	320,283
資產淨值	304,199	430,848	526,333	630,361	728,129
資本及儲備					
股本	-	-	-	3,287	3,287
儲備	304,199	430,848	526,333	627,074	724,842
本公司擁有人應佔權益總額	304,199	430,848	526,333	630,361	728,129

中海物業集團有限公司

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：2823 7088 傳真：3102 0683

www.copl.com.hk

