

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



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

(在開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

截至二零一五年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積上升46.5%至82.6百萬平方米，去年年底為56.4百萬平方米。
2. 年內接獲新增之物業管理合約額約達港幣513.6百萬元（包括透過收購而來之港幣16.5百萬元）。
3. 截至二零一五年十二月三十一日止年度，整體收益上升17.6%至港幣2,544.4百萬元，去年為港幣2,163.7百萬元。毛利較去年增加27.0%至本年的港幣524.7百萬元（二零一四年：港幣413.1百萬元）。毛利率增進至本年的20.6%，去年為19.1%。
4. 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利較去年上升20.6%，達港幣117.1百萬元（二零一四年：港幣97.1百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣3.56仙（二零一四年：港幣2.96仙），增長20.3%。股東權益平均回報率為20.2%（二零一四年：20.3%）。
5. 董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.2仙（二零一四年：無）。

中海物業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）於二零一五年十月二十三日（“上市日”）自中國海外發展有限公司（“中海發展”）成功分拆及以介紹形式獨立上市後，首份截至二零一五年十二月三十一日止之全年綜合業績。分別於二零一五年七月六日及二零一五年十月九日，中海發展宣佈進行擬分拆本公司及將本公司股票獨立掛牌上市，透過有條件之實物分派形式，按持股比例並以每持有三股送一股份形式把其持有本公司之全數股份，分配予其股東，有關詳情可參考本公司二零一五年十月十四日之上市文件。

自一九八六年初成立以來，本集團於過去近三十載，在地域覆蓋及業務體量上均迅速發展。我們的客戶包括中、高端住宅、商用物業、政府物業內的業主、租戶、企業以及地產發展商、其他物業管理公司等。於二零一五年十二月三十一日，本集團之物業管理業務以馳名之「中海物業」品牌，為分佈於香港、澳門及中華人民共和國（“中國”）的五十個城市及地區共427個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達82.6百萬平方米，聘用員工21,714人。在管項目類別包括中、高端住宅、甲級寫字樓、商業綜合體、酒店及政府物業。本集團亦從入伙後基礎物業管理服務例如保安、維修及保養、清潔及綠化等擴展至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，為開發商及物業企業提供全程物業服務方案。而面對龐大之社區人口消費能力，我們還將大力開展基於移動互聯網平台的社區資產運營和社區服務運營業務。

作為公眾公司，我們相信透過高質素的公司管治架構及透明度，將有助股東及投資者透過聚焦及清楚識別本集團內在的潛質及公允價值，讓我們業務之潛在價值得以釋放。獨立盡責之專業管理團隊亦能夠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。

業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，我們管理中物業之總建築面積增加46.5%或26.2百萬平方米（包括透過收購合成增長之7.8百萬平方米）至82.6百萬平方米，較截至二零一四年十二月三十一日止之過去兩年平均年複合增長率28.6%為高。年內，接獲新增之物業管理合約額約達港幣513.6百萬元（包括透過收購而來之港幣16.5百萬元合約額），而於二零一五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1,164.5百萬元。

集團的全年收益為港幣 2,544.4百萬元（二零一四年：港幣2,163.7百萬元），較去年上升17.6%。本年經營溢利為港幣162.9百萬元（二零一四年：港幣132.3百萬元），上升23.1%。二零一五年本公司擁有人應佔溢利為港幣117.1百萬元，較二零一四年的港幣97.1百萬元上升20.6%。每股基本盈利為港幣3.56仙（二零一四年：港幣2.96仙），增長20.3%。股東權益平均回報率為20.2%（二零一四年：20.3%）。

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。於本年內，我們所管理的建築面積由去年年底的56.4百萬平方米上升46.5%至82.6百萬平方米，進一步豐富我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，整體收益上升17.6%至港幣2,544.4百萬元，而去年為港幣2,163.7百萬元。上升主要來自核心物業管理服務增加的收益，以及增值服務收入進一步的改善。

直接經營成本升幅為15.4%，低於收益上升速度，由去年的港幣1,750.6百萬元增加至本年的港幣2,019.7百萬元，主要由於管理的建築面積增加及增值服務擴展後，令整體員工人數上升，導致薪金及工資支出較高。

因此，毛利較去年增加27.0%至本年的港幣524.7百萬元（二零一四年：港幣413.1百萬元）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的20.6%，去年為19.1%，主要由於(i)增值服務收益佔總收益的佔比由去年的5.9%上升至本年的7.1%；及(ii)酬金制物業管理服務的收益佔分部收益當中的比例上升，令物業管理整體毛利率改善。

其他淨收入及收益上升4.9%至港幣19.2百萬元（二零一四年：港幣18.4百萬元）。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11.4百萬元及港幣5.7百萬元（二零一四年：分別為港幣10.6百萬元及港幣5.9百萬元）。

本年度投資物業之公允價值再增加約港幣4.2百萬元，惟較去年的港幣5.2百萬元減少港幣1.0百萬元。計及年底人民幣兌港元貶值的影響，投資物業於二零一五年十二月三十一日的賬面價值為港幣70.6百萬元，與去年持平（於二零一四年十二月三十一日：港幣70.4百萬元）。

扣除本年的行政費用港幣385.3百萬元（二零一四年：港幣304.3百萬元）後，經營溢利上升23.1%至港幣162.9百萬元（二零一四年：港幣132.3百萬元）。費用上升主要由於(i)員工數量增加及工資水平上漲，以及(ii)本公司於二零一五年十月由中國海外發展分拆上市而導致的一次性上市費用，於本年的金額為港幣30.6百萬元。（註：中國海外發展已於本年年末完成支付所有上市費用，港幣34.5百萬元，相關費用亦相應撥歸於本公司的權益儲備內。）

總結，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利較去年上升20.6%，達港幣117.1百萬元（二零一四年：港幣97.1百萬元）。

分部資料

物業管理服務

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之92.9%（二零一四年：94.1%），較去年增加16.2%至港幣2,364.8百萬元（二零一四年：港幣2,035.5百萬元）。原因主要是我們管理的總建築面積增加，並輔以於重續合約或取得監管批准後，提高若干物業的物業管理費收費水平。於本年內，我們管理的總建築面積增加約26.2百萬平方米（當中7.8百萬平方米乃來自中海宏洋物業管理有限公司（“中海宏洋物業”）及其附屬公司的收購）至82.6百萬平方米，而去年底為56.4百萬平方米。

於截至二零一五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85.1%及5.3%（2014：分別佔86.7%及4.1%）。其他物業管理服務，包括（為物業發展商提供）交付前服務、協助入伙服務及諮詢服務，佔分部收益餘下之9.6%（二零一四年：9.2%）。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的17.9%增進至本年的18.8%。因此，於截至二零一五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22.1%，達港幣445.7百萬元（二零一四年：港幣365.2百萬元）。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本年度物業管理服務分部利潤上升54.9%至港幣142.6百萬元（二零一四年：港幣92.1百萬元）。

增值服務

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，增值服務分部收益佔總收益的7.1%（二零一四年：5.9%），並增加40.0%至港幣179.6百萬元（二零一四年：港幣128.3百萬元）。增長主要由於我們將社區租賃、銷售及其他服務業務擴展至新區域。同時，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。

盈利方面，增值服務的毛利由二零一四年的港幣47.9百萬元大幅增加至二零一五年的港幣79.0百萬元，而其毛利率亦上升至44.0%（二零一四年：37.4%）。原因是毛利率較工程服務次分部為高的社區租賃、銷售及其他服務收益佔分部收益之比例日益重要。

本年度增值服務之分部利潤，於計入其他分部費用後，較去年上升75.7%，達港幣71.0百萬（二零一四年：港幣40.4百萬元）。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適的借貸和充足的現金水平。於二零一五年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣526.6百萬元（於二零一四年十二月三十一日：港幣409.8百萬元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率（總借貸除以本公司擁有人應佔權益總額）為29.2%，源自港幣200.0百萬元循環貸款融資中提用的港幣184.0百萬元（於二零一四年十二月三十一日：無）無抵押短期銀行貸款。由於銀行結餘及現金遠高於銀行借貸，故本集團於二零一五年十二月三十一日處於淨現金狀況。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為1.93%。

資本開支

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備）為港幣13.3百萬元。

重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於二零一五年五月十八日，中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」）及本集團全資附屬公司 — 中海物業管理有限公司（「中海物業（內地）」）訂立股權轉讓協議，據此中海宏洋地產同意以代價人民幣50.0百萬元（相當於約港幣63.2百萬元）向中海物業（內地）轉讓中海宏洋物業之全部股權。中海宏洋物業連同其全資附屬公司，主要從事物業管理業務。

除上述披露者及於本公告的財務報表附註2(i),(ii)及(iii)所提及的內部轉讓外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團並無其他重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

風險管理策略

1. 成本控制

基本上，我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力取決於我們控制經營成本的能力，而我們的經營成本上升可能對我們的利潤及經營業績造成重大不利影響。自動化和標準化是我們提高成本效率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，以控制經營成本。

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。

為了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）建立及維持我們的內部質量標準、就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理以及審閱並批准有關質量管理及規格的合約條款標準形式。

我們的供應商主要包括我們的原材料供應商及向我們所管理的物業提供清潔及綠化服務的分包商。

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

3. 匯率波動風險的監控

由於本集團之中國物業管理業務主要採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值上升／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、營運及財務業績，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，以減低明顯之匯率風險。同時管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動對中國淨投資所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

遵守相關法律及法規

誠如上市文件披露，本集團部分中國附屬公司及分公司曾經並無為若干員工登記或全數支付社會保險及住房公積金供款。於二零一五年十月九日，中國海外集團有限公司（「中國海外」）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遭受的任何成本、開支、申索、負債、罰款、虧損或損失對本集團作出彌償。於上市日前並在可行範圍內，相關中國附屬公司／分公司已為員工開設社會保險及住房公積金賬戶，且本集團已定期為社會保險及住房公積金供款。因此，我們相信與社保及住房公積金的法律法規不合規行為的有關風險並不重大。

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

環境政策及表現

我們致力於可持續發展並就我們所管理項目的能源節省及減低碳排放採取高標準，其中某些標準已獲美國綠色建築協會「領先能源與環境設計」的認證。於若干獲管理物業，我們利用技術專門知識及能力，組織並參與各項計劃，包括：

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

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

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，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64.8百萬元。

除上文所披露外，於二零一五年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。

報告期後重大事項

於截至二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用約21,714名員工（於二零一四年十二月三十一日：19,014）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

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。我們一直與僱員保持良好工作關係。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無發生已經或有可能對我們業務造成不利影響的重大勞資糾紛。

經營前景

整體經濟

相對較為複雜之全球經濟環境，二零一五年全年中國國內生產總值較去年同期上升6.9%，達到國家經濟增長之預期。隨着中國小康社會的建設，人們普遍對生活水平及服務質素的要求不斷提升，並願意為此付出較高的代價。第三產業即服務業作為國內生產總值之重要元素，已首次超越50%，並穩定地對經濟增長提供正面支持。本年全年通脹率為1.4%，較去年之2%為低，而人均可支配收入則按年錄得表面升幅8.9%，在扣除價格因素後，實質升幅為7.4%。展望未來，中國正朝着小康社會邁進。

隨着以上海/深圳為首之最低工資升幅百分比，於二零一五年比以往幾年之高峯期逐步回落，加上勞動力充裕，中國境內勞動力成本由二零一五年首季之105.70指數基點下降至二零一五年第四季之104.3指數基點。在未來，在供給側倡導改革下，資源整合及調配將更具經濟成本效益，勞動力成本之變化將可望遵循與經濟發展速度及消費物價指數一致的規律。

物業管理

近年來，隨着《國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）》的推進以及中國房地產市場快速發展，為物業管理行業提供了廣闊的發展空間，並逐步由勞工密集，專注於傳統清潔、保安等基本的物業管理服務向自動化、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轉型。先進的物業管理服務再進一步利用互聯網科技的優勢，在提升內部管控效益的同時，改善了人們對服務產品的體驗方式，形成新的內外部服務生態環境。在機遇面前，物業管理企業各出其策，謀求發展。國務院在《服務業發展“十二五”規劃》中明確強調“健全市場規律價格機制，鼓勵物業服務企業開展多種經營”，二零一四年十二月《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），內容包括指導地方放開非保障性住房物業服務價格，為物業管理行業帶來更大的發展空間。

在中國、香港及澳門，物業管理企業過度分散，但在激烈競爭及經營環境轉變下，配合有關政策，行業持續鞏固整合，汰弱留強，實有利於行業持續健康發展，最後將形成包括全國性、區域及地方性的物業管理企業之間的完全競爭，物業管理整體服務質素將會不斷提高，而具相當規模及品牌優勢，信譽良好，以客戶為先的物業管理企業，必將執業界之牛耳。

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，運用資訊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，我們通過資訊化、自動化平台的搭建，提高勞動效率，控制管理成本，增加效益。

面對龐大社區人口的潛在消費能力，我們致力持續開發社區租賃、銷售及其他線下服務，同時大力開展基於移動互聯網平台的社區資產運營和社區服務運營業務，以滿足業主、租戶和使用者的各類服務需求，提供方便快捷的服務體驗，從而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

我們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。

● 繼續開發我們線上線下平台以優化服務體驗

我們相信，線上線下平台在增加我們的業務為日後帶來新機遇方面起著關鍵的作用。我們在開發線上互聯網平台方面會繼續增添更多的資源，滿足客戶個性化、多樣化的服務需求，提供如物業租賃、房屋裝修及其他服務，協助客戶高效的透過線上互聯網平台獲得豐富、便利的消費體驗，提升客戶的生活品質，為客戶創造價值。我們亦將透過更多管道來推廣我們的線上線下平台，增加客戶對我們服務的關注， 打造社區新型的商業生態服務體系。

● 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，通過技術創新，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自動化措施，並且在日常操作中加強標準化管理。通過自動化系統運用，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。通過搭建資訊化管理平台，如現場質量監督平台、設備設施管控平台、成本管控平台等，以實現服務現場遠端監控和管理資料獲取分析，持續提升管理效率。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和四項國家專利。未來，我們將持續強化成本控制、資源統籌，推進中海物業智慧社區搭建及智慧化管理，以最大程度提高服務品質及成本效益。

● 吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

我們採取一系列的人力資源策略吸引、培養和留住人才。三十年時間，我們擁有了一批專業、敬業、忠誠的職業管理團隊，為業務增長提供了人才保障。我們的管理人員在立足於自身培養的同時，通過“海之子”和“海納”計畫，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）制定培訓計畫，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。

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	6	2,544,398	2,163,724
直接經營成本		(2,019,680)	(1,750,598)
毛利		524,718	413,126
其他淨收入及收益		19,244	18,350
投資物業之公允價值增加		4,150	5,177
行政費用		(385,255)	(304,344)
經營溢利		162,857	132,309
應佔聯營公司溢利		157	157
財務費用		(1,988)	-
除稅前溢利	8	161,026	132,466
所得稅費用	9	(43,976)	(35,378)
本公司擁有人應佔年內溢利		117,050	97,088
		港仙	港仙
每股盈利	11	3.56	2.96
基本及攤薄		3.56	2.96

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年溢利	<u>117,050</u>	<u>97,088</u>
其他全面收益		
將可能會重分類到損益的項目：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<u>(35,934)</u>	<u>(1,603)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(35,934)</u>	<u>(1,603)</u>
本公司擁有人應佔本年全面收益總額	<u>81,116</u>	<u>95,485</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		70,576	70,402
物業、廠房及設備		33,103	45,440
預付土地租金支出		3,866	4,545
聯營公司的權益		330	173
遞延稅項資產		2,993	2,527
		<u>110,868</u>	<u>123,087</u>
流動資產			
存貨		585	6,882
貿易及其他應收款	12	266,514	236,305
按金及預付款		21,969	12,198
預付土地租金支出		433	458
應收同級附屬公司款		20,497	470,228
應收關聯公司款		3,907	2,617
預付稅金		-	747
銀行結餘及現金		1,740,937	1,088,601
		<u>2,054,842</u>	<u>1,818,036</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	13	845,928	679,542
預收款及其他按金		403,465	397,808
應付同級附屬公司欠款		14,771	256,809
稅項債務		80,100	74,075
銀行借貸	14	184,000	-
		<u>1,528,264</u>	<u>1,408,234</u>
流動資產淨值		<u>526,578</u>	<u>409,802</u>
總資產減流動負債		<u>637,446</u>	<u>532,889</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		7,085	6,556
		<u>7,085</u>	<u>6,556</u>
資產淨值		<u>630,361</u>	<u>526,333</u>
資本及儲備			
股本	15	3,287	-
儲備		627,074	526,333
		<u>630,361</u>	<u>526,333</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>630,361</u>	<u>526,333</u>

1. 簡介

中海物業集團有限公司（前稱中國海外管理服務（國際）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及業務主要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。

中國海外發展分派前（見附註 2），本公司之母公司為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」），該公司於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，此後，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股份有限公司（「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會計師公會發出之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）。本財務報表亦已遵從香港公司條例第622章的披露要求及聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事局批准於二零一六年三月十七日刊發。

2. 重組

為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司聯同其現正組成本集團的附屬公司以及以下所列的其他被收購公司已進行重組（「重組」），該重組由以下步驟組成：

- (i) 於二零一五年五月十五日，中國海外之全資附屬公司淄博中海投資有限公司（「淄博中海投資」）（作為賣方）與中國海外發展全資附屬公司北京中建物業管理有限公司（「北京中建物業」）（作為買方）訂立協議，據此，淄博中海投資同意向北京中建物業轉讓淄博中海親頤物業服務有限公司（「淄博親頤物業」）全部股權，代價定為人民幣1元（相當於約港幣1元）。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

2. 重組 (續)

- (ii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司重慶中海興業實業有限公司（「重慶中海興業實業」）（作為賣方）與北京中建物業（作為買方）訂立協議，據此，重慶中海興業實業同意向北京中建物業轉讓重慶海投物業管理有限公司（「重慶海投物業」）全部股權，代價定為人民幣1元（相當於約港幣1元）。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (iii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展全資附屬公司中建國際建設有限公司（「中建國際」）（作為賣方）與中海物業管理有限公司（「中海物業（內地）」）（作為買方）訂立協議，據此，中建國際同意向中海物業（內地）轉讓北京中建物業全部股權，代價定為人民幣11,748,000元（相當於約港幣14,884,000元）。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。
- (i), (ii)及(iii)於二零一五年十月十四日的上市文件中統稱為「內部轉讓」。
- (iv) 於二零一五年五月十八日，中國海外發展聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）全資附屬公司中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」）（作為賣方），與中海物業（內地）（作為買方）訂立協議，據此，中海宏洋地產同意向中海物業（內地）轉讓中海宏洋物業管理有限公司（「中海宏洋物業」）全部股權，代價定為約人民幣50,000,000元（相當於約港幣63,161,000元），乃經各方按公平原則參照中海宏洋物業之公允價值而協商後釐定。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成（見附註 16）。

根據中海宏洋地產與中海物業（內地）的股權轉讓協議，自二零一五年三月三十一日開始由買方負責中海宏洋物業的損益。

於完成以上轉讓後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。

本公司於二零一五年十月九日以總認購價港幣3,286,860發行及分配3,286,860,360股予中國海外發展，並於二零一五年十月十四日發行上市文件。本公司於二零一五年十月二十三日以本公司的全部股本（3,286,860,460股）完成以介紹形式於聯交所主板上市，將完全以實物分派方式向合資格中國海外發展股東分派（「中國海外發展分派」）。

3. 呈列基準

現正組成本集團之公司（不包括中海宏洋物業及其附屬公司）於緊接於重組內的內部轉讓前後由中國海外共同控制。因此，重組內的內部轉讓被視為共同控制下之業務合併，及就此公告而言，財務報表已使用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」所訂明的合併會計法原則編製。

財務報表編製時乃計入於緊接於重組內的內部轉讓前後由中國海外共同控制之本公司及現正組成本集團之其他公司（不包括中海宏洋物業及其附屬公司）之財務報表，猶如現有集團架構於整個呈列年度或自該等公司於首次受中國海外控制當日（以時期較短者為準）一直存在。

北京中建物業、重慶海投物業及淄博親頤物業（統稱「被收購公司」）的淨資產就中國海外的角度而言乃按現有賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控件下之業務合併時不會就商譽代價或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損乃於合併時對沖。

收購中海宏洋物業及其附屬公司為使用收購法入賬之業務合併。

4. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本基準編製。

除下文所述者及附註5「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致，誠如本集團於二零一五年十月十四日的上市文件內的會計師報告所述。

5. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無於本會計期間應用任何以下已頒佈未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ¹
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(二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號 年度改進項目	來自客戶合約之收入 ² 二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

6. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團營收益指該等業務之收益。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
物業管理服務	2,364,832	2,035,470
增值服務	179,566	128,254
總收益	<u>2,544,398</u>	<u>2,163,724</u>

7. 分部資料

本集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向本集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。根據香港財務準則第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，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，如（為物業發展商提供）交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及（為其他物業管理公司提供）顧問諮詢服務。 |
| 增值服務 | — | (i) 提供工程服務，包括（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改造；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過線上線下平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務（包括公共空間租賃協助、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）。 |

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

7. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債

下表載列本集團按報告分部之收益及溢利分析：

	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	2,364,832	179,566	-	2,544,398
- 分部間收益	-	64,691	(64,691)	-
	<u>2,364,832</u>	<u>244,257</u>	<u>(64,691)</u>	<u>2,544,398</u>
經呈報分部溢利	<u>142,594</u>	<u>70,969</u>	-	<u>213,563</u>
公司支出				(52,537)
除稅前溢利				<u>161,026</u>
	物業管理 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	2,035,470	128,254	-	2,163,724
- 分部間收益	-	26,353	(26,353)	-
	<u>2,035,470</u>	<u>154,607</u>	<u>(26,353)</u>	<u>2,163,724</u>
經呈報分部溢利及除稅前溢利	<u>92,065</u>	<u>40,401</u>	-	<u>132,466</u>

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 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
於二零一五年十二月三十一日				
分部資產	<u>2,008,314</u>	<u>146,370</u>	<u>11,026</u>	<u>2,165,710</u>
分部負債	<u>(1,415,869)</u>	<u>(107,179)</u>	<u>(12,301)</u>	<u>(1,535,349)</u>
	物業管理 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
於二零一四年十二月三十一日				
分部資產	<u>1,759,394</u>	<u>181,729</u>	-	<u>1,941,123</u>
分部負債	<u>(1,363,162)</u>	<u>(51,628)</u>	-	<u>(1,414,790)</u>

7. 分部資料 (續)

其他分部資料

	物業管理 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之款項：				
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，應收同級附屬公司 款及關聯公司款-貿易的減值撥備， 淨額	9,818	-	-	9,818
壞帳收回	18,755	-	-	18,755
折舊及攤銷	21,446	176	8	21,630
投資物業之公允價值增加	-	4,150	-	4,150
應佔聯營公司溢利	157	-	-	157
	物業管理 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
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置物業、廠房及設備	18,941	264	-	19,205
出售物業、廠房及設備虧損	151	8	-	159
貿易及其他應收款的減值撥備，淨額	10,559	-	-	10,559
折舊及攤銷	14,581	143	-	14,724
投資物業之公允價值增加	-	5,177	-	5,177
應佔聯營公司溢利	157	-	-	157

地區資料

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

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
華南區	610,560	442,113
華東區	399,352	348,780
華北區	441,053	427,144
北方區	254,880	219,081
西部區	480,180	430,597
香港和澳門	358,373	296,009
	2,544,398	2,163,724

7. 分部資料 (續)

地區資料 (續)

	<u>按地區市場劃分之非流動資產</u>	
	於十二月三十一日	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
華南區	73,878	76,856
華東區	18,599	19,744
華北區	4,728	7,631
北方區	2,717	5,633
西部區	4,682	8,363
香港和澳門	2,941	2,160
	107,545	120,387

附註：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%。

8. 本年溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金	1,463,280	1,165,328
分包成本	295,068	256,045
設備維護及保養成本	133,430	168,564
公用服務成本	156,939	137,360

9. 所得稅費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
所得稅費用包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	1,883	1,571
澳門補充所得稅	92	124
中國企業所得稅	40,615	34,793
中國預扣所得稅	1,000	-
	<u>43,590</u>	<u>36,488</u>
以前年度不足／（超額）撥備：		
香港利得稅	65	(2)
遞延稅項：		
本年度	321	(1,108)
	<u>43,976</u>	<u>35,378</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算（二零一四年：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%（二零一四年：25%）。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算（二零一四年：12%）。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。截至二零一五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1,000,000元（二零一四年：無）已計提於財務報表內。

10. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司概無派付任何股息。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股股息港幣1.2仙，總股息金額為港幣39,442,000元，將於二零一六年五月六日的周年股東會議作出提議。本財務報表並不反映此應付股息。

11. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	117,050	97,088
加權平均股份數目	'000	'000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	3,283,534	3,282,539

由於於二零一四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。

於綜合收益表中呈列的每股基本及攤薄盈利已計及附註15所述的股份拆細及現金資本化。

12. 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應收款	259,304	224,642
減：減值撥備	(42,556)	(43,907)
貿易應收款，淨額	216,748	180,735
其他應收款	49,766	55,570
	266,514	236,305

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0-30 日	60,826	55,699
31-90 日	53,309	38,319
91-365 日	89,455	78,519
1-2 年	25,422	22,532
2 年以上	30,292	29,573
	259,304	224,642

12. 貿易及其他應收款 (續)

貿易應收款主要為來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務。

來自中國按包幹制管理小區的物業管理服務收入乃按照相關物業服務合約條款收取。來自物業管理的服務收入物業管理服務的服務收入於向住戶發出繳款通知書後收訖。

香港按包幹制管理小區就物業管理服務收入擁有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改造的收入乃按照相關物業服務合約條款收取，一般於發出繳款通知書後60日或以內收取。

其他增值服務於發出繳款通知書後收訖。

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。

13. 貿易及其他應付款

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
貿易應付款	180,126	169,134
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	135,825	79,921
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	138,446	157,652
應計員工成本	296,490	188,040
就營業稅及其他徵費的應付款	20,445	24,942
其他應付款	74,596	59,853
	845,928	679,542

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
0-30 日	74,709	73,054
31-90 日	41,135	22,291
90 日以上	64,282	73,789
	180,126	169,134

14. 銀行借貸

於十二月三十一日
二零一五年 二零一四年
港幣千元 港幣千元

銀行貸款 — 無抵押	<u>184,000</u>	-
------------	----------------	---

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸以港幣計值，按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息，並須於一年內償還。

15. 股本

股本：

本公司於二零零六年六月二十六日註冊成立，於二零一五年十月九日前，法定股本為港幣300,000,000元，分成3,000,000,000股每股港幣0.1元的股份。

根據日期為二零一五年十月九日的股東決議案，本公司股本中每股面值港幣0.10元的所有已發行及未發行股份獲拆細為100股每股面值港幣0.001元的股份（「股份拆細」）。因此，緊隨股份拆細後，本公司法定股本港幣300,000,000元拆細為300,000,000,000股每股面值港幣0.001元的股份。

緊隨股份拆細後，本公司法定但未發行股本因本公司法定股本中270,000,000,000股未發行股份被註銷而削減（「削減法定股本」）。自於二零一五年十月九日，本公司法定股本港幣30,000,000元拆細為30,000,000,000股股份。

已發行股份：

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零零六年六月二十六日（註冊成立日期）、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	1	-
於二零一五年十月九日的股份拆細	99	-
於二零一五年十月九日的股份發行	<u>3,286,860,360</u>	<u>3,287</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>3,286,860,460</u>	<u>3,287</u>

緊隨削減法定股本後，本公司於二零一五年十月九日以總認購價港幣3,286,860元向中國海外發展配發及發行3,286,860,360股股份（「現金資本化」）。緊隨現金資本化後及於中國海外發展分派（附註2）前，中國海外發展擁有3,286,860,460股股份，即本公司全部已發行股本。於中國海外發展分派後，本公司於二零一五年十月二十三日以本公司的全部股本（3,286,860,460股）完成以介紹形式於聯交所主板上市。

16. 收購附屬公司

於二零一五年五月十八日，中海宏洋地產（作為賣方）及中海物業（內地）（作為買方）訂立股權轉讓協議，據此中海宏洋地產同意向中海物業（內地）轉讓中海宏洋物業之全部股權，代價為約人民幣50,000,000元（相當於約港幣63,161,000元）。中海宏洋物業連同其全資附屬公司廣州市光大花園物業管理有限公司及呼和浩特市中海物業服務有限公司主要從事物業管理業務。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於財務報表中之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	收購之 公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款及預付款	421
應收關聯公司款（附註）	66,923
現金及現金等額項目	29,535
貿易及其他應付款	(26,436)
預收款及按金	(7,390)
稅項債務	(518)
總可識別資產收購淨值	<u>63,161</u>
收購產生之淨現金流出淨額：	
已付現金代價	(63,161)
購入之現金及現金等額項目	29,535
	<u>(33,626)</u>

附註：應收關聯公司款於二零一五年五月三十一日結清。

二零一五年三月三十一日（根據股權轉讓協議由買方負責中海宏洋物業損益之日期）至二零一五年十二月三十一日期間，中海宏洋被收購公司為本集團營業額及溢利分別貢獻約港幣85,310,000元及港幣39,906,000元。

假如中海宏洋物業的收購於二零一五年一月一日完成，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之營業額及溢利則分別約為港幣2,558,572,000元及港幣111,552,000元。

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，董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.2仙（二零一四年：無），此股息為本年度的總股息，將於二零一六年六月二十八日派發予二零一六年六月八日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

建議末期股息須待本公司股東於二零一六年五月六日舉行之股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）上批准。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年五月四日至二零一六年五月六日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定符合資格出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年五月三日下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記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。

此外，本公司將於二零一六年六月八日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定收取上述擬派末期股息之權利。為符合收取擬派的末期股息（若獲股東於二零一六年股東週年大會批准）的資格，本公司之未登記股份持有人須於二零一六年六月七日下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審閱本末期業績公佈

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合利潤表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事及相關僱員進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事及相關僱員充分諮詢後，各董事及相關僱員確定於截至二零一五年十二月三十一日止年度其已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治常規

本集團深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色，並深知良好的企業管治能帶領本公司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營運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。

由於本公司股份乃於二零一五年十月二十三日（「上市日期」）在聯交所主板上市，故於二零一五年一月一日起至二零一五年十月二十二日止期間，上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企業管治守則」）並不適用於本公司。於上市日期起至本公告日期止期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文及若干適用的建議最佳常規。

致謝

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

承董事局命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

香港，二零一六年三月十七日

於本公告日期，董事會包括九名董事，其中一名為非執行董事，即郝建民先生（主席）；五名為執行董事，即王琦女士（副主席兼行政總裁）、羅肖先生（副總裁）、史勇先生（副總裁）、楊鷗先生（副總裁）及甘沃輝先生（副財務總監）；以及三名為獨立非執行董事，即林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生。

本年度業績公佈登載於本公司的網站(<http://www.copl.com.hk>)及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。年度報告將於二零一六年四月底前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。