



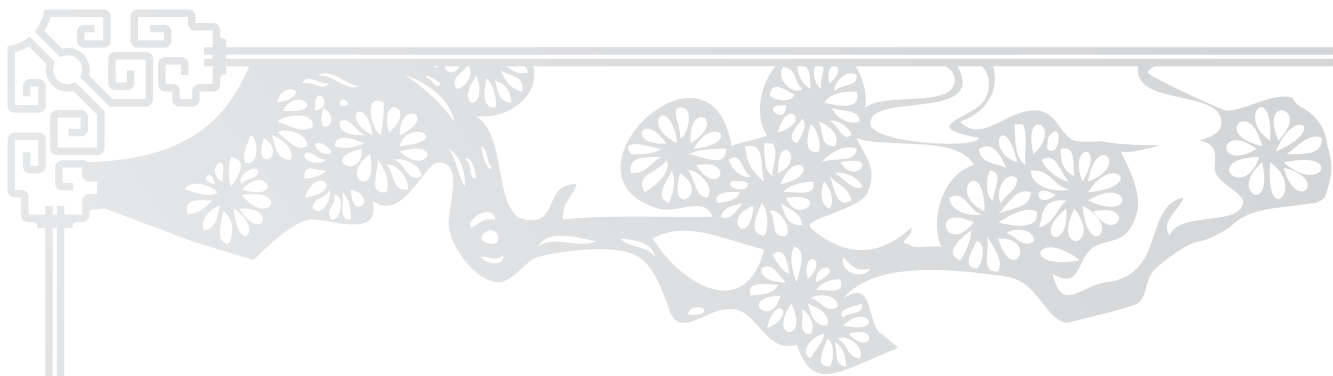
物有所依 業有所託

二零一五年年報



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

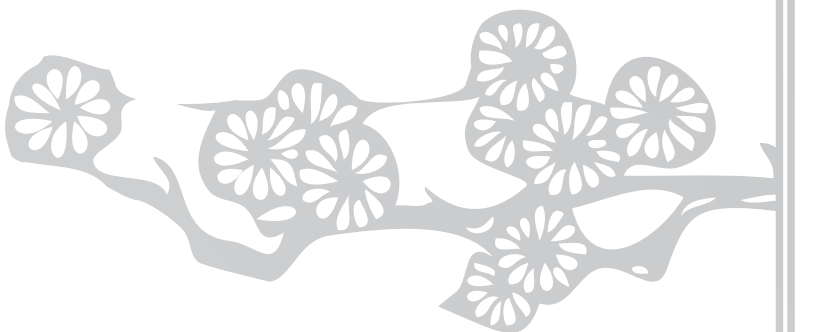
股份代號：2669



中海

物業集團
有限公司





目 錄

- 2 公司資料
- 3 業務及財務摘要
- 4 主席報告書
- 12 管理層討論及分析
- 23 人力資源及可持續發展
- 24 2015年榮譽及獎項
- 34 企業管治報告
- 48 董事及高級管理層
- 54 董事會報告

財務資料

- 65 獨立核數師報告
- 67 綜合收益表
- 68 綜合全面收益表
- 69 綜合財務狀況表
- 70 綜合權益變動表
- 71 綜合現金流量表
- 73 財務報表附註
- 129 四年財務概要
- 131 詞彙表

公司資料

主席兼非執行董事

郝建民(主席)

執行董事

王琦(副主席兼行政總裁)

羅肖

史勇

楊鷗

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

郝建民(主席)

林雲峯

孫國林

容永祺

薪酬委員會

孫國林(主席)

郝建民

林雲峯

容永祺

公司秘書

高曉峰

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

互聯網 : www.copl.com.hk

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

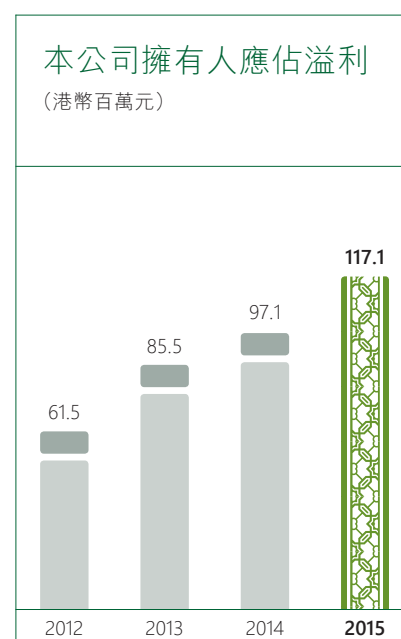
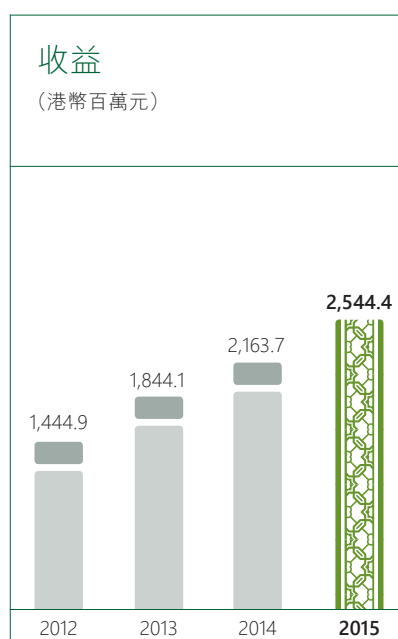
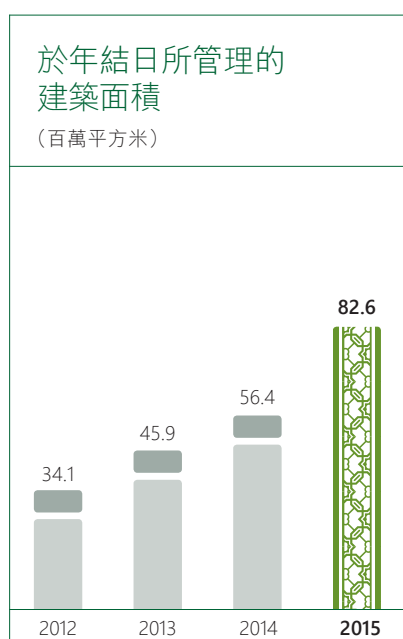
傳真 : (852) 2988 0606

電郵 : copl.pr@cohl.com

業務及財務摘要

	公式	二零一五年	二零一四年	變動
經營規模：				
於年結日所管理的建築面積(百萬平方米)		82.6	56.4	+46.5%
僱員人數		21,714	19,014	+14.2%
收益(港幣百萬元)		2,544.4	2,163.7	+17.6%
盈利能力及回報率：				
淨溢利(港幣百萬元)		117.1	97.1	+20.6%
每股盈利(港仙)		3.56	2.96	+20.3%
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	20.2%	20.3%	N/A
流動性：				
銀行結餘及現金(港幣百萬元)		1,740.9	1,088.6	+59.9%
銀行借貸(港幣百萬元)		184.0	—	N/A
流動比率	流動資產總額／流動負債總額	1.3	1.3	—
資產負債比率	借貸總額／本公司擁有人應佔權益	29.2%	0%	N/A

N/A: 不適用







主席 報告書



主席報告書

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%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。

集團的全年收益上升17.6%至港幣2,544.4百萬元。本公司擁有人應佔溢利上升20.6%至港幣117.1百萬元。每股基本盈利為港幣3.56仙及股東權益平均回報率為20.2%。



郝建民
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」)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(「中國海外發展」)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，中國海外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50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%)。

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。

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。

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。隨著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，中國正朝著小康社會邁進。

隨著以上海／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105.7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

主席報告書(續)

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、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**
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。

主席報告書(續)

- **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(「O2O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。通過搭建信息化管理平台，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。

主席報告書(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。

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。

郝建民先生*主席兼非執行董事*



管理層 討論 及分析



管理層討論及分析(續)

業務回顧

收益及營運業績

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。



住宅服務團隊

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。



項目管理人員

管理層討論及分析(續)

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)。



我們的前線精英

管理層討論及分析(續)



利用CRM系統維修物業



O2O平台提供多項增值服務



利用智能平台有效管理物業

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（「O2O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。

管理層討論及分析(續)

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%。



24小時保安及閉路電視監控室

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。



管理層討論及分析(續)



停車場收費服務



會所服務



客戶互動

主要風險管理策略

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。

寫字樓服務團隊



管理層討論及分析(續)



管家巡檢



園藝服務



園藝服務

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。

管理層討論及分析(續)

未來發展

本集團從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全程物業管理服務，包括交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控，顧問諮詢服務等。

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，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競爭力。我們專注於一線及二線城市內中、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。

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（「中國海外集團」）以本集團為受益人簽訂彌償契據，中國海外集團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，且本集團已根據相關中國法律法規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。



線上線下平台提供多項增值服務

管理層討論及分析(續)

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。



火警訓練



現場客戶服務培訓

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，注重員工培養和自我價值提升，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，營造良好的學習氛圍，以提升整體團隊士氣及歸屬感。

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，本集團各級公司針對各類崗位人員舉辦了一萬一千餘次培訓，培訓參與累計十二萬七千餘人次，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。

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，以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。為擴展中高端及富有實戰經驗之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。

員工關愛

集團注重營建良好的人際關係與公司氛圍，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歸屬感。



嚴格的保安訓練



錘煉營



客戶服務研討會



工程維修培訓

2015 年榮譽及獎項

本集團致力追求卓越的服務質素，過去一年屢獲殊榮。



2015年榮譽及獎項(續)

物業集團所獲獎項

(綜合實力類)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
2015中國物業服務百強一前10名	中海物業管理有限公司	中國指數研究院； 中國房地產TOP10研究組
2015中國物業服務百強企業規模第9名	中海物業管理有限公司	中國指數研究院； 中國房地產TOP10研究組
2015年中國物業服務領先品牌	中海物業管理有限公司	中國指數研究院； 中國房地產TOP10研究組
2015年值得資本市場關注的物業服務企業第1名	中海物業管理有限公司	中國指數研究院； 中國房地產TOP10研究組
2015物業管理綜合實力百強企業一第6名	中海物業管理有限公司	中國物業管理協會
2015物業管理突出貢獻企業	中海物業管理有限公司	中國物業管理協會
2015物業管理課題研究優秀成果三等獎 (集約化維保解決方案)	中海物業管理有限公司	中國物業管理協會
2014年度深圳市物業服務企業綜合實力50強一第二名	中海物業管理有限公司	深圳市物業管理行業協會
2015年度深圳市物業管理行業協會特殊貢獻 優秀會員	中海物業管理有限公司	深圳市物業管理行業協會
廣東省守合同重信用企業	中海物業管理有限公司	深圳市市場監督管理局

2015年榮譽及獎項(續)

(社會責任類)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
2014-2015中國物業服務年度社會責任感企業TOP10第4名	中海物業管理有限公司	中國指數研究院； 中國房地產TOP10研究組
商界展關懷2015/16	中國海外物業服務有限公司	香港社會服務聯會
金狀義務工作嘉許狀(團體)	中國海外物業服務有限公司	社會福利署

地區公司及項目所獲獎項

(創建優秀社區)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
廣州市物業管理示範專案	中海雲麓公館	廣州物業管理行業協會
廣東省物業管理示範住宅社區 — 中海文華熙岸花園	中海物業管理有限公司 佛山分公司	廣東省物業管理行業協會
佛山市物業管理示範專案 — 中海千燈湖花園一期	中海物業管理有限公司 佛山分公司	佛山市房地產業協會
珠海市物業管理示範住宅社區	中海銀海灣管理處	珠海市物業管理行業協會
2014年度物業管理服務示範社區	寰宇天下管理處	重慶市國土資源和房屋管理局
山東省物業管理優秀住宅社區	中海奧龍觀邸管理處	山東省房地產業協會
濟南市物業管理優秀住宅社區	中海鉅宮管理處 中海尚湖管理處	濟南市物業管理行業協會

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
濟南市物業管理優秀住宅社區	禦山華府管理處	濟南市物業管理行業協會
長春市物業管理優秀社區	長春中海國際社區禦峰	長春市人民政府
天津市物業管理優秀住宅社區	天津中海寧靜家園	天津市國土資源和房屋管理局
合肥市物業管理示範住宅社區	合肥中海原山公館	合肥市房地產管理局
廣東省物業管理示範住宅社區	廣州中海花城灣	廣東省物業管理行業協會
蘇州市物業管理優秀專案	蘇州中海海悅花園北區 蘇州熙岸花園 蘇州中海玉山雅苑	蘇州市住房和城鄉建設局
重慶市江北區物業管理優秀住宅社區	重慶紫禦江山	重慶市江北區房屋管理局

(先進示範類)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
越秀區星級商務樓宇(4星)	中海物業管理有限公司 東山廣場分公司	廣州市越秀區商務局、 廣州市越秀區樓宇經濟協會
2015年度越秀區三星級商務樓宇	中海物業管理有限公司 東寶大廈分公司	廣州市越秀區商務局、 廣州市越秀區樓宇經濟協會

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
海珠區非公有制經濟組織黨建工作 三星級示範點	廣州市光大花園物業管理 有限公司	中共廣州市海珠區委組織部、 中共海珠區非公有制經濟組織 工作委員會
上海市物業管理行業現場示範交流點	上海中海物業管理有限公司 海悅花園 萬錦城 中海瀛台 恒匯國際大廈 中建大廈	上海市物業管理行業協會
2014年度商務樓宇工作先進單位	東山廣場	越秀區黃花崗街道辦事處
2015年成都市物業管理優質服務視窗	中海格林威治城 中海蘭庭 中海龍灣半島 中海翠屏灣 中海金沙府 中海國際社區第一管理處 中海城南一號	成都市物業管理協會
重慶市江北區2015「勞動之星」技能人才大賽 物業行業·保安服務三等獎	中海物業管理有限公司重慶 分公司	重慶市江北區
2015年度平安創建示範單位	中建開元壹號管理處	西安市公安局未央分局大明宮派 出所

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
宣傳消防示範單位	西安中海國際社區·觀園 第一管理處 西安中海國際社區·觀園 第二管理處	西安曲江新區安委辦
先進基層單位	中海物業管理有限公司 西安分公司	中共西安曲江新區工作委員會、 西安曲江新區管理委員會
2015 物業管理行業感動人物	中海物業管理有限公司北京恒基 中心份公司員工王愛華	中國物業管理協會
東沙湖物業服務企業管理示範優秀單位	中海物業管理有限公司蘇州 分公司中海花園管理處	蘇州工業園區東沙湖社區工作 委員會
2014年度物業服務企業社會管理綜合治理 先進集體	中海物業管理有限公司蘇州 分公司海悅花園北區	蘇州工業園區湖東社區工作 委員會
2014年度消防安全工作先進單位	中海物業管理有限公司 濟南環宇城分公司	濟南市消防安全委員會

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
濟南市花園式社區	中海紫禦東郡管理處 中海奧龍觀邸管理處 中海熙岸(東區)管理處 中海熙岸(西區)管理處 中海鉅宮管理處 中海尚湖管理處 中海雍景郡管理處 中海禦山華府管理處	濟南風景園林學會
2014年度保安服務最佳培訓獎	中國海外保安有限公司	香港警務處防止罪案科及 職業訓練局保安及護衛業委員會
東九龍最佳保安服務選舉 2014/2015	中國海外物業服務有限公司 — 鳳德邨：胡惠明、黃偉傑	香港警務處
鳳德邨獲優秀夥伴獎及2名員工獲優秀保安員獎	中國海外物業服務有限公司 — 鳳德邨：胡惠明、黃偉傑	香港警務處
2014-2015年度新界南最佳保安員選舉	中國海外物業服務有限公司	香港警務處防止罪案辦公室
2014年度西九龍最佳保安服務選舉 — 優異管理物業	中國海外物業服務有限公司 — 喜居 中國海外物業服務有限公司 — 海旭閣	香港警務處防止罪案辦公室
租置屋邨及居者有其屋組優異獎、 環保大廈獎	中國海外物業服務有限公司 — 鳳德邨：鳳德邨業主立案法團	黃大仙區議會及香港生產力 促進局
黃大仙優質大廈管理比賽 2015/2016	中國海外物業服務有限公司 — 鳳德邨：鳳德邨業主立案法團	黃大仙區議會及香港生產力 促進局
2015屋邨管理服務承辦商大獎 — 最佳公共屋邨(物業服務) 小型公共屋邨組別 — 金獎	中國海外物業服務有限公司 — 榮昌邨	香港房屋委員會

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
最佳職安健物業管理大獎 — 優異獎	中國海外物業服務有限公司 — 海聯廣場	職業安全健康局
2014屋邨管理服務承辦商大獎 — 最佳公共屋邨(物業服務)小型 公共屋邨組別 — 金獎	中國海外物業服務有限公司 — 長沙灣邨	香港房屋委員會
2014屋邨管理服務承辦商大獎 — 最佳物業服務公司(安全管理)	中國海外物業服務有限公司	香港房屋委員會
2014屋邨管理服務承辦商大獎 — 最佳公共屋邨(物業服務) 小型公共屋邨組別 — 銅獎	中國海外物業x服務有限公司 — 常樂邨	香港房屋委員會
2014屋邨管理服務承辦商大獎 — 最佳屋邨屋邨經理(保養) — 銅獎	中國海外物業服務有限公司員工 蔡近添	香港房屋委員會

(科技創新類)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
廣州市建築節能與牆材革新示範工程	發展中心大廈	廣州市建築節能與牆材革新管理 辦公室
國家電腦軟體專利(訪客管理系統V1.1.0)	深圳市中海樓宇科技有限公司	中華人民共和國國家版權局
國家外觀設計專利證書(垃圾桶限位支架， 專利號 ZL201530212560.9)	北京中海物業管理有限公司	中華人民共和國國家知識產權局
國家實用專利證書(垃圾桶限位支架， 專利號 ZL201520434501.0)	北京中海物業管理有限公司	中華人民共和國國家知識產權局
國家實用專利證書(電梯故障自動報警器， 專利號 ZL201520797845.8)	北京中海物業管理有限公司	中華人民共和國國家知識產權局
安全生產標準化證書	中海物業管理有限公司重慶 分公司	重慶市南岸區安全生產監督 管理局

2015年榮譽及獎項(續)

(社會責任類)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
海珠區安置失業人員先進企業	廣州市光大花園物業管理有限公司	廣州市海珠區就業工作領導小組
北京市勞動模範	中海物業管理有限公司北京恒基中心份公司員工王愛華	中國共產黨北京市委員會及北京市政府
和諧勞動關係單位	中海物業管理有限公司北京中海置業大廈分公司	北京市東城區人力資源和社保局、東城工商聯、總工會
模範職工之家	中海物業管理有限公司北京中海置業大廈分公司	北京市總工會、北京市人力資源和社保局
北京市節水型企業	中海物業管理有限公司北京中海大廈分公司	北京市水務局
上海市物業管理行業現場示範交流點	上海中海物業管理有限公司	上海市物業管理行業協會
蘇州市2014年度生活垃圾分類工作先進集體	中海物業管理有限公司蘇州分公司中海花園管理處	蘇州市城市生活垃圾分類處置工作領導小組
蘇州市垃圾分類唯一樣板示範社區	中海物業管理有限公司蘇州分公司熙岸花園管理處	蘇州市城市生活垃圾分類處置工作領導小組
蘇州市生活垃圾分類示範社區	中海物業管理有限公司蘇州分公司熙岸花園管理處	蘇州市城市生活垃圾分類處置工作領導小組

2015年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位／個人	頒發單位
愛心企業證書	中海物業管理有限公司中山分公司	中山市社會服務聯合會
2015年度春城治安志願工作者先進單位	中海物業管理有限公司昆明分公司	昆明市五華區蓮花派出所
廣州市天河中央商務區可持續發展管理樓宇	中海物業管理有限公司發展中心分公司	廣州市天河中央商務區管理委員會、香港品質保證局
佛山市南海區物業管理行業協會副會長單位	中海物業管理有限公司佛山分公司	佛山市南海區物業管理行業協會
二〇一四年度突出貢獻獎	中海物業管理有限公司佛山分公司	佛山市房地產業協會
2014年度成都市和諧物管十佳住宅社區	中海金沙府	成都市物業管理協會
2014年度成都市和諧物管十佳物業服務企業	中海物業管理有限公司成都分公司	成都市物業管理協會
2014年度成都市和諧物管十佳業主委員會主任委員	中海名城第三屆業主委員會	成都市物業管理協會
2014年度成都市和諧物管十佳客戶服務員	中海國際社區楊開茹	成都市物業管理協會
2014年度成都市和諧物管十佳環境維護員	中海格林威治城楊發度	成都市物業管理協會
2014年度成都市物業管理協會優秀會員單位	成都中海物業管理有限公司	成都市物業管理協會
湖南省信用等級A級企業	中海物業管理有限公司長沙分公司	湖南省企業信用評價中心
蘇州市物業管理協會常務理事單位	中海物業管理有限公司蘇州分公司	蘇州市物業管理協會

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公司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。

由於本公司股份乃於二零一五年十月二十三日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「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，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」)並不適用於本公司。於上市日期起至本年報刊發日期止期間(「有關期間」)，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。

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公司的責任，並負責指導及監督本公司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及其作為董事的普通法責任。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，費用將由本公司承擔。

企業管治報告(續)

A2. 董事會的組成

於二零一五年十二月三十一日，董事會的組成如下：

非執行董事：

郝建民先生 (董事會及提名委員會主席、薪酬委員會成員)

執行董事：

王琦女士 (董事會副主席兼行政總裁)

羅肖先生 (副總裁)

史勇先生 (副總裁)

楊鷗博士 (副總裁)

甘沃輝先生 (副財務總監)

獨立非執行董事：

林雲峯先生 (審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員)

孫國林先生 (薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員)

容永祺先生 (審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員)

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)。

本公司董事的履歷資料載於本年報「董事及高級管理層」一節及本公司網站(www.copl.com.hk)。經更新的董事名單與其角色及職能亦可於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。

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

本公司支持董事會主席與行政總裁責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀點。目前，郝建民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以及業務營運。

A4. 委任及重選董事

本公司的組織章程細則(「細則」)已載明有關委任及罷免董事的程序及步驟。

所有董事(包括非執行董事)均已與本公司訂立委任函件或服務合約(視情況而定)，為期三年，惟須輪值退任及於股東週年大會上膺選連任。

根據細則第83(3)條，董事有權不時及於任何時候委任任何人士為董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事任期將直至其獲委任後的首次股東大會為止，且屆時可於大會上膺選連任，而任何獲董事會委任以增加現時董事會人數的董事，其任期則僅至本公司下屆股東週年大會為止，且屆時將可膺選連任。

根據細則第84(1)及84(2)條：(i)在每次股東週年大會三分之一的董事(或倘人數不是三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值退任，惟各董事應最少每三年於股東週年大會上退任一次；及(ii)任何其他須就此輪值退任之董事應為自其上次連任或獲委任起計，任期最長而須輪值退任之董事。

根據細則第84(1)及84(2)條，羅肖先生、史勇先生及楊鷗博士將於二零一六年股東週年大會上輪值退任，及根據細則第83(3)條，郝建民先生將任職至二零一六年股東週年大會止。所有退任董事合資格且願意於二零一六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本公司表現的質素。於二零一五年十月，董事會採納《董事會成員多元化政策》，該文件可於本公司網站(www.copl.com.hk)獲得。根據該政策，甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。董事會於二零一五年十月新近成立，其成員在年齡、性別、教育及文化背景以及專業經驗及知識範疇均具有多元化特點。於本報告日期，董事的多元化範疇載列如下：

董事人數

年齡：

35歲-45歲	2
45歲-55歲	4
55歲-65歲	2
65歲以上	1

性別

男	8
女	1

教育背景(最高)：

學士學位	2
碩士學位	6
博士學位	1

專業經驗及知識*：

財務及會計	3
建築	3
工程	4
經濟	3
物業／業務管理	3
法律	1

* 若干董事擁有多種專業經驗及知識。

基於上述者，提名委員會認為，就本公司目前需求而言，現有董事會成員的多元化乃屬充足。提名委員會將每年檢討董事會成員的多元化程度，以確保董事會成員多元化政策持續有效。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則規定而發出有關其獨立性的書面確認。本公司認為，就上市規則所載的獨立性指引而言，所有獨立非執行董事均具有獨立性。

企業管治報告(續)

A6. 董事的指引及持續發展

所有新獲委任的董事均會獲提供一份全面及特為彼而設的指引，以確保其對成文法及普通法、標準守則(定義見下文)、上市規則及其他監管規定以及本集團的業務及管治政策項下董事的職責及責任有全面認識。

本公司深知持續專業培訓對董事及高級管理層的重要性，並認為透過在本集團內部舉行定期培訓對提升企業管治水平實屬有效。除收到公司秘書有關本集團的業務、營運及企業管治事宜的定期通報及更新外，本公司亦鼓勵董事依照企業管治守則第A.6.5條，及時了解與本集團有關的所有事宜，並持續及定期出席簡報會及研討會，有關費用將由本公司承擔。於上市日期前及／或有關期間，所有董事(即郝建民先生、王琦女士、羅肖先生、史勇先生、楊鷗博士、甘沃輝先生、林雲峯先生、孫國林先生及容永祺先生)均已參加由本公司組織的培訓，並已閱讀與其職業發展相關的材料。所有董事均已向本公司提供其培訓記錄，而該等記錄乃由公司秘書保存。

A7. 董事出席董事會會議的記錄

於有關期間，共召開一次董事會會議，而並無召開任何股東大會。所有董事均獲提供所有董事會會議及董事會委員會會議的通告及議程草案，以徵求彼等意見以及供彼等省覽及加入任何將於會上審議的事宜。各董事出席董事會會議的記錄載列如下：

	出席次數／ 董事會會議 召開次數
非執行董事：	
郝建民先生	1/1
執行董事：	
王琦女士	1/1
羅肖先生	1/1
史勇先生	1/1
楊鷗博士	1/1
甘沃輝先生	1/1
獨立非執行董事：	
林雲峯先生	1/1
孫國林先生	1/1
容永祺先生	1/1

此外，董事會主席曾在並無執行董事出席的情況下，與獨立非執行董事召開一次會議。

企業管治報告(續)

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」)作為有關董事買賣本公司證券的自身行為守則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，彼等確認，彼等已於整個有關期間一直遵守標準守則。

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。本公司並無發現有關僱員未遵守僱員書面指引的任何事件。

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

董事會負責執行企業管治守則第D.3.1條所載的企業管治職能。

於有關期間，董事會檢討董事及高級管理層的培訓及持續專業發展情況、標準守則與僱員書面指引的合規情況，以及在本報告中本公司對企業管治守則及披露事宜的遵守情況。

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。所有董事會委員會均按明確的書面職權範圍成立，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

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，分別為郝建民先生、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。薪酬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：

- 一 就本公司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而具透明度的程序制訂薪酬政策向董事會提出建議；

企業管治報告(續)

- 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。

進一步詳情請參閱本公司網站(www.copl.com.hk)所載的薪酬委員會職權範圍。

於有關期間，薪酬委員會共召開一次會議，於會議中檢討了本公司的薪酬及福利政策，以及全體董事及高級管理層的薪酬待遇及福利。

薪酬委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員姓名：	出席次數／會議 召開次數
孫國林先生(主席)	1/1
郝建民先生	1/1
林雲峯先生	1/1
容永祺先生	1/1

人力資源部已檢討市場上的薪酬數據並制定本集團的薪酬政策，其後已提交予薪酬委員會以供審議。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二零一五年十二月三十一日止年度的薪酬披露分別載於本年報財務報表附註15及附註35(g)。

B2. 審核委員會

審核委員會由本公司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。審核委員會主席為容永祺先生。審核委員會成員概非本公司現任外部核數師的前合夥人。

企業管治報告(續)

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及內部控制程序；
- 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。

進一步詳情請參閱本公司網站(www.copl.com.hk)所載的審核委員會職權範圍。

於有關期間，審核委員會共召開兩次會議，並已進行以下主要工作：

- 檢討並批准截至二零一五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；
- 檢討本公司的二零一五年內部審計計劃及內部審計部門的介紹情況；
- 審閱、討論及向董事會建議批准截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表、業績公佈及年報；
- 檢討不競爭契據的合規情況；
- 檢討為管理本集團與中建總或中建股份之間之潛在競爭(如有)產生的利益衝突所採納的內部控制措施的成效；
- 檢討本集團所實施的風險管理、內部控制系統及內部審計工作的進展及成效；及
- 向董事會建議批准重新委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為外部核數師及其相關核數費用。

企業管治報告(續)

審核委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員姓名：	出席次數／會議 召開次數
容永祺先生(主席)	2/2
孫國林先生	2/2
林雲峯先生	2/2

董事會與審核委員會就重新委任羅兵咸永道為本公司外部核數師一事並無任何意見分歧。

中國建築工程總公司(「中建總」)和中國建築股份有限公司(「中建股份」)均已就其遵守不競爭契據的承諾向本公司確認。審核委員會審閱了該等確認並知悉於有關期間，中建總及中建股份各自均遵守不競爭契據。經檢討所採納的內部控制措施的成效後，審核委員會並無得悉任何重大事宜將對內部控制措施的成效構成不利影響。

B3. 提名委員會

提名委員會共由四名成員組成，即董事會主席及三名獨立非執行董事，分別為郝建民先生、孫國林先生、容永祺先生及林雲峯先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。提名委員會主席為郝建民先生。

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、人數及組成(包括但不限於技能、知識及經驗)，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，並挑選獲提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 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。

進一步詳情請參閱本公司網站(www.copl.com.hk)所載的提名委員會職權範圍。

企業管治報告(續)

於甄選本公司董事人選時，提名委員會可參考若干標準，如本公司的需求、人選的誠信、經驗、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。

於有關期間，提名委員會共召開一次會議，並於會議中進行以下主要工作：

- 一 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 一 建議董事會重選退任董事；及
- 一 檢討董事會的架構、人數及組成(包括但不限於技能、知識及經驗)，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(如有)。

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的董事會成員多元化詳情載於本報告第36頁。

提名委員會各成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員姓名：	出席次數／會議 召開次數
郝建民先生(主席)	1/1
林雲峯先生	1/1
孫國林先生	1/1
容永祺先生	1/1

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二零一五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。

於二零一五年十月，董事會採納《內幕消息披露政策》，旨在載列有關以下事項的常規及程序：

- (a) 監察業務及企業的發展與事件，以便盡快識別任何潛在內幕消息，並向董事會報告，以確保董事會可適時作出披露的決策(如需要)；及
- (b) 採取適當措施，在按法規正式發放前，對內幕消息保密。

該政策可於本公司網站(www.copl.com.hk)獲得。

董事會已透過審核委員會對本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的風險管理及內部控制系統的成效進行檢討，並認為該等風險管理及內部控制系統對本集團的目前營運而言乃屬充足及有效。高級管理層會定期檢討及評估控制程序以及監控任何風險因素，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。

E. 公司秘書

我們公司秘書於年內參與不少於15個小時的相關專業培訓。

企業管治報告(續)

F. 內部審計

本公司的內部審計部負責按照其年度審計計劃進行定期審計檢討，並向審核委員會匯報，使相關部門主管／總經理獲悉控制缺陷以便整改。

G. 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師有關其對本公司截至二零一五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。

就截至二零一五年十二月三十一日止年度的核數服務及非核數服務(主要審閱本集團有關上市之內部控制)而已付／應付本公司核數師羅兵咸永道的費用分析如下：

外部核數師提供的服務類型	已付／應付費用 港幣千元
核數服務	
一 有關年度審計及上市的核數費用	3,730
非核數服務	1,630
總計：	5,360

H. 組織章程大綱及細則

於二零一五年十月，本公司採納其經修訂及經重列組織章程大綱及組織章程細則，該等文件可於本公司網站(www.copl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。

企業管治報告(續)

I. 與股東及投資者溝通

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

本公司設有網站(www.copl.com.hk)作為與股東及投資者溝通的平台，可供公眾人士瀏覽有關本公司公佈、財務資料及其他資料的資訊。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

本公司會以資訊形式及時處理有關查詢。

此外，股東大會亦提供了供董事會與股東溝通的機會。董事會成員及本集團適當的高層人員可出席大會，以回答股東提出的任何問題。

企業管治報告(續)

J. 股東權利

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

J.1. 應股東要求召開股東特別大會

每當董事會認為合適時，可召開股東特別大會。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，可在任何時間有權藉向董事會或本公司秘書提呈上述請求書，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。

J.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。

J.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)。股東亦可在本公司股東大會上向董事會提出查詢。

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

郝建民先生

主席兼非執行董事

五十一歲，持有哈爾濱工業大學碩士學位及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於二零一四年一月二日獲委任為本公司董事，並於二零一五年六月二十五日調任為本公司主席兼非執行董事，負責為本集團提供策略意見及制定發展計畫，郝先生亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。

於加入本集團前，郝先生於一九八七年加入中建總，一九八九年獲派駐中國海外集團，於一九九七年被委任為中國海外發展一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。郝先生於二零零五年九月被委任為中國海外發展執行董事、於二零零六年十一月獲委任為中國海外發展副主席，並於二零零七年六月獲委任為中國海外發展行政總裁並於二零一三年八月獲委任為中國海外發展主席並繼續擔任行政總裁。

郝先生除擔任本公司主席兼非執行董事、中國海外發展執行董事、主席兼行政總裁、中國海外發展若干其他附屬公司的董事外，目前彼亦為中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)的主席兼非執行董事及中國海外集團副董事長兼總經理及其若干附屬公司的董事。

郝先生擁有約29年地產及企業管理經驗。

執行董事

王琦女士

副主席、執行董事兼行政總裁

四十九歲，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。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團的整體策略方向及業務營運。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(內地)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27年經驗。

董事及高級管理層(續)

羅肖先生**執行董事兼副總裁**

四十三歲，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。彼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(內地)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19年經驗。

史勇先生**執行董事兼副總裁**

四十七歲，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及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23年經驗。

楊鵬博士**執行董事兼副總裁**

三十八歲，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。楊博士亦為本公司之若干附屬公司董事。彼負責本集團於中國的物業管理業務的營運及業務發展工作。楊博士畢業於中國南京理工大學，持有工學學士學位(材料科學)，中國重慶大學建築及土木工程碩士學位，新加坡國立大學(National University of Singapore)工商管理碩士學位，香港理工大學(The Hong Kong Polytechnic University)管理學博士學位，曾取得證券從業資格，高級經濟師職稱(曾取得工商管理專業高級經濟師職稱及材料科學及工程高級經濟師職稱)，與建築及土木工程高級工程師職稱。楊博士亦為英國特許房屋經理學會中國學習中心講師，並為中國汕頭大學MBA教育中心及中國西南交通大學MBA教育中心的校外企業導師。楊博士曾為中海興業(成都)發展有限公司的董事及助理總經理，中海發展客戶關係部總監及總經理，中海物業管理有限公司總經理及中國海外發展物業管理部總經理。彼亦曾任中海宏洋旗下一間從事房地產開發的附屬公司之總經理。楊博士擁有逾13年房地產開發及物業管理經驗。

董事及高級管理層(續)

甘沃輝先生

MBA、FCCA、CPA，執行董事兼副財務總監

五十二歲，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，彼在中海宏洋集團有限公司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託人。甘先生於會計、審計及財務領域擁有逾28年經驗。

獨立非執行董事

林雲峯先生

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

六十九歲，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。彼於物業管理方面擁有逾40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聯交所主板上市公司恒基兆業地產有限公司(股份代號：12)，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聯交所主板上市公司恒基兆業發展有限公司(股份代號：97)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34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(於聯交所主板上市，股份代號：1668)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海外保險有限公司(「中海保險」)(聯交所主板上市公司中國建築國際集團有限公司(股份代號：3311)的全資附屬公司)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。容先生於二零一六年一月起出任奕達國際集團有限公司(股份代號：2662)獨立非執行董事。彼亦於一九九五年一月至二零一三年九月為聯交所主板上市公司權智(國際)有限公司(股份代號：601)(「權智」)的獨立非執行董事。彼於一九九九年三月至二零一三年九月為權智董事會的審核委員會委員，並於二零零四年至二零一三年九月出任權智董事會的審核委員會主席。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。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

六十一歲，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。彼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26年經驗。

劉忠華先生

副總裁

五十一歲，自二零一五年六月二十五日獲委任本公司副總裁。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團於香港及澳門的物業管理業務的營運工作。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被選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起加入中海物業(香港)，出任助理總經理、董事及副總經理等職務。劉先生於機電工程項目管理方面擁有約27年經驗，於香港物業管理方面擁有20年經驗。

董事及高級管理層(續)

王知剛先生*助理總裁*

四十三歲，於二零一五年六月二十五日獲委任本公司助理總裁。彼負責本集團於中國的國內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。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(內地)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(內地)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(內地)副總經理。彼於中國物業管理方面擁有約20年經驗。

李曉華女士*助理總裁*

四十一歲，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(內地)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(內地)的副總經理。彼於中國人力資源方面擁有約17年經驗。

公司秘書**高曉峰先生**

四十二歲，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十八年經驗，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

董事謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五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(主要包括工程服務以及向物業管理公司提供檢查、維修及保養和設備升級改造服務)以及透過我們的O2O平台為我們所管理物業的租戶提供線上服務。

分部資料

本集團截至二零一五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10。

業績及分配

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的業績載於第67頁綜合收益表及第68頁綜合全面收益表內。

末期股息

董事建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的每股普通股末期股息港幣1.2仙，總數約為港幣39.4百萬元，將向於二零一六年六月八日名列本公司股東名冊的本公司股東派付。上述股息派付須在二零一六年五月六日召開的二零一六年股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)上獲股東批准。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年五月四日至二零一六年五月六日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的權利。為符合出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司的未登記股份持有人須於二零一六年五月三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。

此外，本公司亦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(倘於二零一六年股東週年大會上獲股東批准)的權利，而本公司的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達上述地址的本公司的股份過戶登記香港分處。

儲備

年內本集團及本公司的儲備變動載於財務報表附註30(b)及附註36(a)內。

可分派儲備

本公司於二零一五年十二月三十一日之可分派儲備為約港幣41.7百萬元(二零一四年：約港幣4.4百萬元)。

董事會報告(續)

財務概要

本集團於過去四個財政年度的業績、資產及負債概要載於第129及130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

截至二零一五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30(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29。

董事

年內及截至本報告刊發日期本公司的董事如下：

非執行董事

郝建民先生(主席，於二零一五年六月二十五日調任為非執行董事)

執行董事

王琦女士(副主席兼行政總裁，於二零一五年六月二十五日獲委任)

羅肖先生(副總裁，於二零一五年六月二十五日獲委任)

史勇先生(副總裁，於二零一五年六月二十五日獲委任)

楊鷗博士(副總裁，於二零一五年六月二十五日獲委任)

甘沃輝先生(副財務總監，於二零一五年六月二十五日獲委任)

肖肖先生(於二零一五年六月二十五日辭任)

獨立非執行董事

林雲峯先生(於二零一五年十月九日獲委任)

孫國林先生(於二零一五年十月九日獲委任)

容永祺先生(於二零一五年十月九日獲委任)

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，且本公司依然認為獨立非執行董事屬獨立人士。

董事會報告(續)

董事的服務合約

擬於二零一六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。

董事於與本公司業務有關的重大交易、安排及合約中的重大權益

本公司附屬公司、同級附屬公司或其母公司於年末或年內任何時間概無訂立任何本公司董事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。

董事於競爭業務的權益

本公司根據上市規則目前第8.10條作出披露，於本年度及截至本報告日期，郝建民先生於本公司的最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展及物業投資相關業務的附屬公司／聯營公司擔任董事職務。

由於本集團董事會獨立於該等公司董事會運作，故本集團有能力獨立而公平地管理董事所聲明權益的公司業務。

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15及35(g)。

獲准許的彌償條文

根據及經適用法律准許，本公司及其若干有聯系公司(定義見第622章公司條例)的每位董事應有權獲得相關公司就董事根據彼等相關組織章程細則及／或與董事的合約執行及履行其職責或就此產生的所有費用、開支、損失、支出及負債作出彌償。有關條文乃於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效及截至本報告日期仍具效力。

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48至53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

於二零一五年十二月三十一日，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知會本公司及聯交所持有本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的 概約百分比 附註1
郝建民先生	實益擁有人	1,117,724	0.034%

(b) 於本公司相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	權益概約 百分比 附註2、3
郝建民先生	中國海外發展	實益擁有人	3,353,172	0.034%
王琦女士	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：

1. 該百分比由於其中擁有權益的股份數目除以本公司於二零一五年十二月三十一日的已發行股份數目(即3,286,860,460股)計算得出
2. 該百分比由於其中擁有權益的股份數目除以中國海外發展於二零一五年十二月三十一日的已發行股份數目(即9,860,581,381股)計算得出
3. 該百分比由於其中擁有權益的股份數目除以遠東環球於二零一五年十二月三十一日的已發行股份數目(即2,155,545,000股)計算得出

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又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部或根據上市公司董事進行證券交易的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，於二零一五年十二月三十一日，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。

董事會報告(續)

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、彼等各自的配偶或18歲以下的子女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

於二零一五年十二月三十一日，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	所持有或擁有權益 的股份數目	權益概約百分比 (%)
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	實益擁有人	169,712,309	5.16
中國海外集團 ⁽¹⁾	實益擁有人	1,841,328,751	61.18
	受控制公司的權益	169,712,309	
中建股份 ⁽²⁾	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18
中建總 ⁽²⁾	受控制公司的權益	2,011,041,060	61.18

附註：

(1) 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，中國海外集團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) 中國海外集團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集團擁有或被當作擁有權益的股份中擁有權益。

除本文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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

本集團與關連人士訂立若干交易，且該等交易於本公司股份在聯交所主板上市日期之後期間繼續進行，因此構成上市規則第十四A章項下的本公司持續關連交易。

董事會報告(續)

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

我們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成為本集團的關連人士。

中國海外發展物業管理服務總協議

中國海外發展集團預期將繼續委聘本集團為中國海外發展於中國、香港和澳門的住宅社區及商用物業提供物業管理服務。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，訂約方同意並確認本集團向中國海外發展集團提供物業管理服務已經及將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繼續按當中所載的條款進行，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向本集團支付的最高總金額不得超過港幣264.4百萬元，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405.0百萬元及港幣462.5百萬元，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210.0百萬元。

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」所討論之匯總規定。

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。

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向本集團支付的金額為港幣262.6百萬元，並無超過上限港幣264.4百萬元。

工程服務總協議

中國海外發展集團預期將繼續委聘本集團作為分包商不時為中國海外發展集團於中國的住宅社區及商用物業提供工程服務，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。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，訂約方同意及確認本集團向中國海外發展集團提供工程服務已經及將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繼續按當中所載的條款進行，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25.5百萬元，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29.8百萬元及港幣31.6百萬元，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14.0百萬元。

董事會報告(續)

由於有關工程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」所討論之匯總規定。

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金額為港幣22.8百萬元，並無超過上限港幣25.5百萬元。

租賃總協議

本集團預期將繼續在日常及一般業務過程中不時租賃由中國海外發展集團擁有的物業。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(「租賃總協議」)，據此，訂約方同意及確認本集團向中國海外發展集團租用物業已經及將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繼續按當中所載的條款進行，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根據租賃總協議租賃物業的最高租金總額不得超過港幣3.9百萬元，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6.6百萬元及港幣6.7百萬元，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2.9百萬元。

由於有關租賃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0.1%或以上但少於5%，故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」所討論之匯總規定。

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，本集團根據租賃總協議向中國海外發展集團支付的租金總額為港幣3.2百萬元，並無超過上限港幣3.9百萬元。

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

我們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控股股東(定義見上市規則)中國海外集團的附屬公司，於上市日期後，中國建築國際集團的成員公司成為本集團的關連人士。

保安服務總協議

中國建築國際集團預期將委聘本集團為中國建築國際集團於香港的工程地盤提供保安服務。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」)，規管本集團向中國建築國際集團提供保安服務，由二零一五年七月一日起至二零一八年六月三十日止，惟於二零一五年七月一日至二零一五年十二月期間，中國建築國際集團根據保安服務總協議可能給予本集團的最高合約總額不得超過港幣10.0百萬元，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20.0百萬元及港幣20.0百萬元，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10.0百萬元。

董事會報告(續)

由於有關保安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」所討論之匯總規定。

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給予本集團的最高合約金額為港幣6.4百萬元，並無超過上限港幣10.0百萬元。

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

我們與中海宏洋集團的成員公司訂立交易。由於中海宏洋為控股股東(定義見上市規則)中國海外集團的聯營公司，於上市日期後，中海宏洋集團的成員公司成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30百萬元，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50百萬元及人民幣60百萬元，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35百萬元。

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(定義見上市規則)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」所討論之匯總規定。

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總金額為港幣33.7百萬元，並無超過上限港幣37.8百萬元(相當於約人民幣30百萬元)。

持續關連交易匯總

租賃交易匯總

董事認為租賃總協議及交易性質相同的其他最低豁免水平的交易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/估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)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。

董事會報告(續)

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，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3.2百萬元，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條項下的公告規定。

物業管理及相關交易匯總

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)中海宏洋物業管理服務總協議及交易性質相同的其他最低豁免水平的交易，並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／估計未來交易金額的適用百分比率(定義見上市規則)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。

於二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，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327.4百萬元，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。

審閱及批准

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲董事會批准並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，如無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於本公司給予或獲自獨立第三方的條款訂立；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之實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。

董事會報告(續)

核數師就本集團於本年報第58至第62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) 有關持續關連交易之合併金額，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之副本送交聯交所。

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，除僱傭合約外，並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報告日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。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途的捐款約為港幣1.0百萬元。

董事會報告(續)

企業管治

本公司所採納主要企業管治常規載於本年報第34至47頁企業管治報告。

業務回顧

本集團包含下列資料的業務回顧載於本報告第12至第22頁「管理層討論與分析」一節：

- (a) 對本集團業務的中肯審視；
- (b) 對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；
- (c) 對本集團業務很可能的未來發展的揭示；
- (d) 運用財務關鍵績效指標進行的分析；
- (e) 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
- (f) 本集團與其僱員、客戶及供應商及其他人士之間對本集團有重大影響的主要關係的說明。

核數師

羅兵咸永道自二零一二年起擔任本公司的核數師。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任羅兵咸永道為本公司核數師。

年度報告

本年度報告以英文及中文刊印，並可於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>「上市公司公告」及本公司網站www.copl.com.hk獲得。

代表董事會

郝建民

主席

香港，二零一六年三月十七日

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第67至128頁中海物業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表，當中包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露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必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行政序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充分和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十七日

綜合收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	9	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	11	19,244	18,350
投資物業公允價值變動的收益	18	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	12	(1,988)	–
除稅前溢利	14	161,026	132,466
所得稅費用	13	(43,976)	(35,378)
本公司擁有人應佔年內溢利		117,050	97,088
每股盈利(港仙)			
基本及攤薄	16	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

	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
本公司擁有人應佔年內溢利	117,050	97,088
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	(35,934)	(1,603)
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	81,116	95,485

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	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
非流動資產			
投資物業	18	70,576	70,402
物業、廠房及設備	19	33,103	45,440
預付土地租金支出	20	3,866	4,545
聯營公司的權益	21	330	173
遞延稅項資產	31	2,993	2,527
		110,868	123,087
流動資產			
存貨	22	585	6,882
貿易及其他應收款	23	266,514	236,305
按金及預付款		21,969	12,198
預付土地租金支出	20	433	458
應收同級附屬公司款	24	20,497	470,228
應收關聯公司款	24	3,907	2,617
預付稅金		–	747
銀行結餘及現金	25	1,740,937	1,088,601
		2,054,842	1,818,036
流動負債			
貿易及其他應付款	26	845,928	679,542
預收款及其他按金	27	403,465	397,808
應付同級附屬公司款	28	14,771	256,809
稅項債務		80,100	74,075
銀行借款	29	184,000	–
		1,528,264	1,408,234
流動資產淨值		526,578	409,802
總資產減流動負債		637,446	532,889
非流動負債			
遞延稅項負債	31	7,085	6,556
		7,085	6,556
資產淨值		630,361	526,333
資本及儲備			
股本	30	3,287	–
儲備	30	627,074	526,333
本公司擁有人應佔權益總額		630,361	526,333

第67至128頁所載財務報表已於二零一六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73至128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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							
	股本 港幣千元 (附註 30 (a))	匯兌儲備 港幣千元 (附註 30 (b)(i))	中國			一般儲備 港幣千元 (附註 30 (b)(iv))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
			法定儲備	特別儲備				
			港幣千元 (附註 30 (b)(ii))	港幣千元 (附註 30 (b)(iii))				
於二零一四年一月一日	-	38,259	34,354	33,022	-	325,213	430,848	
年內溢利	-	-	-	-	-	97,088	97,088	
換算本公司附屬公司的匯兌差額	-	(1,603)	-	-	-	-	(1,603)	
年內全面收益總額	-	(1,603)	-	-	-	97,088	95,485	
轉入中國法定儲備	-	-	584	-	-	(584)	-	
於二零一四年十二月三十一日	-	36,656	34,938	33,022	-	421,717	526,333	
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2) 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 35 (c))	-	-	-	(14,884)	-	-	(14,884)	
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	

綜合現金流量表

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		161,026	132,466
調整：			
應佔聯營公司溢利		(157)	(157)
財務費用		1,988	—
沖回先前撇銷的貿易及其他應收款		(18,755)	—
貿易及其他應收款以及應收同級附屬公司及關聯公司款			
— 貿易的減值撥備，淨額		9,818	10,559
折舊及攤銷		21,630	14,724
投資物業公允價值變動的收益		(4,150)	(5,177)
利息收入		(11,420)	(10,611)
出售物業、廠房及設備淨虧損		100	159
未計入流動資金變動前的經營業務現金流量		160,080	141,963
存貨減少		6,282	2,291
貿易及其他應收款、按金及預付款增加		(36,065)	(49,989)
應收同級附屬公司款 — 貿易減少／(增加)		89,986	(47,959)
應收關聯公司款 — 貿易增加		(1,484)	(1,217)
貿易及其他應付款、預收款及其他按金增加		235,384	137,017
應付同級附屬公司款 — 貿易減少		(3,437)	(43,601)
應付關聯公司款 — 貿易減少		—	(117)
來自經營業務的現金		450,746	138,388
已付所得稅		(33,050)	(15,236)
來自經營業務的現金淨額		417,696	123,152
投資業務			
已收利息		9,131	10,611
已收聯營公司的股息		—	277
購買物業、廠房及設備		(13,275)	(19,205)
收購附屬公司(扣除收購所得的現金及現金等額項目淨額)	32	(33,626)	—
就重組收購被收購公司	2	(14,884)	—
同級附屬公司還款／(給予同級附屬公司墊款) — 非貿易		356,910	(125,335)
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		419	207
來自／(用於)投資業務的現金淨額		371,598	(133,445)

綜合現金流量表(續)

截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資業務			
已付利息		(1,974)	–
發行股本	30(a)	3,287	–
(向同級附屬公司還款)／同級附屬公司墊款 — 非貿易		(237,745)	20,438
新取得的銀行借款	29	184,000	–
(用於)／來自融資業務的現金淨額		(52,432)	20,438
現金及現金等額項目增加淨額		736,862	10,145
本年初的現金及現金等額項目		1,088,601	1,081,914
外幣匯率轉變的影響		(84,526)	(3,458)
本年末的現金及現金等額項目		1,740,937	1,088,601

財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1 一般資料

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,其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands,而業務主要地點則位於香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號中國海外大廈19樓。

進行中國海外發展分派(附註2)前,本公司的直接控股公司為中國海外發展(於香港註冊成立的公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)。此後,本公司的直接控股公司更改為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」,於香港註冊成立的公司)。本公司的最終控股公司為中國建築工程總公司(「中建總」,於中華人民共和國(「中國」)成立的實體,其主要股東為中國政府)。

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香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(其後統稱「香港財務報告準則」)。該等財務報表亦遵照香港公司條例(第622章)披露規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

財務報表以港幣(「港幣」)呈列,即本公司的功能貨幣。

2 重組

為籌備本公司股份於聯交所主板上市,本公司已聯同其現時組成本集團的附屬公司及下文所述其他被收購公司進行重組(「重組」)。重組由以下步驟組成:

- (i) 於二零一五年五月十五日,中國海外集團的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)與中國海外發展的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」或「中國海外集團被收購公司」)全部股權,代價為人民幣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。
- (ii) 於二零一五年五月十五日,中國海外發展的全資附屬公司重慶中海興業建設有限公司(「重慶中海興業建設」,作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立協議,據此,重慶中海興業建設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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 重組(續)

- (iii) 於二零一五年五月十五日，中國海外發展的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。

根據日期為二零一五年十月十四日的上市文件，(i)、(ii)及(iii)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」)的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，代價約為人民幣50,000,000元(相當於約港幣63,161,000元)，由訂約各方經參考中海宏洋物業的公允價值後公平磋商而釐定。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32)。

根據中海宏洋地產與中海物業(內地)之間的股權轉讓協議，中海宏洋物業於二零一五年三月三十一日後的損益由買方負責。

於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的日期)至二零一五年十二月三十一日期間，中海宏洋物業及其附屬公司為本集團收益及溢利分別貢獻約港幣85,310,000元及港幣39,906,000元。

倘收購中海宏洋物業於二零一五年一月一日已完成，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及溢利將分別約為港幣2,558,572,000元及港幣111,552,000元。

完成上述轉讓後，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。

進行現金資本化(附註30)後，本公司於二零一五年十月九日以總認購價港幣3,286,860元向中國海外發展發行及配發3,286,860,360股股份，並於二零一五年十月十四日刊發上市文件。於二零一五年十月二十三日，本公司完成以介紹方式在聯交所主板上市，涉及全部已發行股本合共3,286,860,460股本公司股份，由中國海外發展透過向中國海外發展當時合資格股東作出實物分派悉數撥付(「中國海外發展分派」)。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 重組(續)

於二零一五年十二月三十一日，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/已發行及繳 足股本	本集團應佔股權		主要業務	營運地點
	註冊成立/ 成立日期			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 (前稱祥奧有限公司)	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(前稱深圳市中海 社區環境工程有限公司)	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 服務	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
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

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

2 重組(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 %		
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 (前稱淄博中海投資物業服務 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
深圳市優你互聯網科技有限公司	中國	二零一五年十一月十八日	人民幣一元*	-	100	透過線上線下平台 (「O2O平台」) 提供服務	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	人民幣一元*	-	100	透過O2O平台提供服務	中國

此等附屬公司由中海物業(內地)於二零一五年五月二十八日收購。

* 各附屬公司的註冊資本為人民幣5,000,000元，已於截至二零一五年十二月三十一日止年度後注資。

3 呈列基準

現時組成本集團的公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)於重組內的內部轉讓前後均由中國海外集團共同控制。因此，重組內的內部轉讓被視為共同控制下的業務合併，就本報告而言，財務報表已使用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」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及緊隨重組內的內部轉讓前後由中國海外集團共同控制的本公司及現時組成本集團的其他公司(不包括中海宏洋物業及其附屬公司)的財務報表，猶如現有集團架構於整個呈列年度或自該等公司首次受中國海外集團控制當日以來(以較短期間為準)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集團的角度而言乃按現有賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制下的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允淨值中的權益超出成本的部分確認任何金額。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

3 呈列基準(續)

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益／虧損乃於綜合時對銷。

收購中海宏洋物業及其附屬公司為使用收購法入賬的業務合併(附註32)。

共同控制合併的會計調整

以下為共同控制合併對綜合財務狀況表所產生影響的對賬。

於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	被收購公司 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
總資產減負債	525,340	993	–	526,333
股本	–	33,022	(33,022)	–
匯兌儲備	37,360	(704)	–	36,656
中國法定儲備	34,938	–	–	34,938
特別儲備	–	–	33,022	33,022
保留溢利／(累計虧損)	453,042	(31,325)	–	421,717
權益總額	525,340	993	–	526,333

於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	被收購公司 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
於被收購公司的投資	14,884	–	(14,884)	–
其他資產減負債	604,197	26,164	–	630,361
總資產減負債	619,081	26,164	(14,884)	630,361
股本	3,287	33,022	(33,022)	3,287
匯兌儲備	321	401	–	722
中國法定儲備	35,771	–	–	35,771
特別儲備	–	–	18,138	18,138
保留溢利／(累計虧損)	579,702	(7,259)	–	572,443
權益總額	619,081	26,164	(14,884)	630,361

附註：上述調整指為就將所合併實體的股本與投資成本對銷而作出的調整。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的差額約港幣33,022,000元及港幣18,138,000元已入賬至財務報表內特別儲備。

概無就共同控制合併對任何實體的淨資產及淨損益作出其他重大調整以確保會計政策貫徹一致。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

4 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19號的修訂本 年度改進項目	僱員福利：界定福利計劃—僱員供款 二零一零年至二零一二年週期的年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

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。

此外，新香港公司法(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效，因此，綜合財務報表若干資料的呈列及披露均有所改動。

本集團並未提早採納下列可能與本集團營運有關的已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或修訂本。

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	來自客戶合約的收入 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的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團已著手評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，並可能導致財務報表內若干項目的披露，確認及重新計量出現變化。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 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的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司證券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、收益及開支已於綜合時悉數對銷。

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係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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 收購法

除於收購被收購公司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。

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。其他種類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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 收購法(續)

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。

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 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金融資產購買或出售須於市場規例或慣例確立的時限內交付資產。

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、應收同級附屬公司及關聯公司款、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釐定。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)**金融工具(續)****金融資產(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、應付同級附屬公司款及銀行借款)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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 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及銀行通知存款。

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。

借款成本

所有借款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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)**外幣(續)**

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。

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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)

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日已頒佈或實際頒佈的稅率計算。

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各期末進行檢討，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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)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)。

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的損益確認。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

5 主要會計政策(續)

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。

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。

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6 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5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,本集團參考若干指標,其中包括其後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率,以估計來自應收款的未來現金流量。

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,管理層參考若干指標,其中包括其後結付情況、過往撇銷經驗、物業財務表現及物業的管理費收繳率,以估計來自物業的未來現金流量。

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

6 估計不明朗因素的主要來源(續)

(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70,576,000元(二零一四年:港幣70,402,000元)。公允價值乃根據獨立專業估值師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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

7 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股東帶來最大回報。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29所披露銀行借款)、現金及現金等額項目及本集團權益(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	
		二零一五年	二零一四年
資產負債比率	總借款除以本公司擁有人應佔權益總額	29.2%	不適用

於二零一五年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8 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5披露。

(a) 金融工具分類

	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
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)	2,038,800	1,800,900
金融負債		
按攤銷成本列賬的負債	(1,182,436)	(1,114,380)

(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/付同級附屬公司及關聯公司款、銀行結餘及現金以及銀行借款。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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(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1,740,937,000元(二零一四年：港幣1,088,601,000元)及浮息銀行借款約港幣184,000,000元(二零一四年：無)有關。浮息銀行借款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／負債結餘金額為全年結餘總額。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15,569,000元(二零一四年：港幣10,886,000元)。此乃主要由於本集團因浮息銀行結餘及銀行借款而承擔現金流量利率風險。

(ii) 信貸風險

於二零一五年十二月三十一日，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，例如本集團按包乾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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

就應收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24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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

8 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現金及現金等額項目，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利率曲線。

	未折現		賬面值 港幣千元
	一年內或按要求 港幣千元	現金流量總額 港幣千元	
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
銀行借款	184,000	184,000	184,000
	1,182,436	1,182,436	1,182,436
於二零一四年十二月三十一日			
貿易及其他應付款	679,542	679,542	679,542
其他按金	178,029	178,029	178,029
應付同級附屬公司款	256,809	256,809	256,809
	1,114,380	1,114,380	1,114,380

(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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

9 收益

收益包括來自物業管理服務及增值服務的收益。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
	2,544,398	2,163,724

10 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，以供資源分配及表現評估之用。根據香港財務報告準則第8號，本集團的經營及可報告分部以及收益種類如下：

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、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務。

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、維修及保養服務以及設備升級服務；及(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過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及居家服務協助。

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為按可報告分部劃分本集團的收益及溢利分析：

	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				
可報告分部收益				
— 外部客戶	2,364,832	179,566	—	2,544,398
— 分部間收益	—	64,691	(64,691)	—
	2,364,832	244,257	(64,691)	2,544,398
可報告分部溢利	142,594	70,969	—	213,563
公司支出				(52,537)
除稅前溢利				161,026
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
可報告分部收益				
— 外部客戶	2,035,470	128,254	—	2,163,724
— 分部間收益	—	26,353	(26,353)	—
	2,035,470	154,607	(26,353)	2,163,724
可報告分部溢利及除稅前溢利	92,065	40,401	—	132,466

可報告分部的會計政策與附註5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上市相關專業費用及董事薪酬。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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：

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

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。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 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
貿易及其他應收款以及應收同級附屬公司及 關聯公司款 — 貿易的減值撥備，淨額	9,818	–	–	9,818
撤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
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的款項：				
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
投資物業公允價值變動的收益	–	5,177	–	5,177
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9。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

10 分部資料(續)

地區資料

本集團在香港、澳門及中國其他地區提供物業管理及增值服務。下表載列本集團來自外部客戶的收益(根據提供服務所在地)及非流動資產(根據資產所在地)的地區分析。

	按地區市場劃分的收益	
	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

	按地區市場劃分的非流動資產	
	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：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。

主要客戶資料

除來自本公司之同級附屬公司中國海外發展之收益外，於兩個年度，並無個別客戶佔本集團收益超過10%。來自本公司同級附屬公司的總收益於財務報表附註35(b)披露。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

11 其他淨收入及收益

	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
其他淨收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	11,420	10,611
無條件政府補助	5,694	5,935

12 財務費用

	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
銀行借款利息	1,988	-

13 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
即期稅項：		
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(「企業所得稅」)	40,615	34,793
中國預扣所得稅	1,000	-
	43,590	36,488
以前年度不足／(超額)撥備：		
香港利得稅	65	(2)
	65	(2)
遞延稅項(附註31)：		
本年度	321	(1,108)
總計	43,976	35,378

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法的實施條例，中國附屬公司的稅率為 25%(二零一四年：25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率 12%(二零一四年：12%)計算。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

13 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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，就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1.0百萬元(二零一四年：無)於綜合財務報表作出撥備。

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利	161,026	132,466
按適用稅率25%計算的稅項	40,256	33,117
應佔聯營公司溢利的稅務影響	(39)	(39)
不可扣稅費用的稅務影響	7,871	1,346
非應稅收益的稅務影響	(384)	(58)
在香港及澳門經營的附屬公司不同適用稅率的影響	(1,252)	(867)
優惠稅率的所得稅	(2,050)	(687)
未確認稅項虧損的稅務影響	5,396	3,349
動用之前未確認的稅項虧損	(7,727)	(263)
以前年度不足/(超額)撥備	64	(2)
一間中國附屬公司派發股息的預扣所得稅	1,000	-
其他	841	(518)
年內所得稅費用	43,976	35,378

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，本集團可暫時動用所管理物業的稅項虧損，押後支付若干撥備。動用有關物業的稅項虧損及押後支付本集團企業所得稅撥備並無對年內綜合收益表構成影響。就財務會計而言，本集團已透過根據物業管理附屬公司按適用稅率計算的應課稅溢利扣除所得稅費用並計入稅項負債作出相關撥備。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

14 年內溢利

	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
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	3,757	1,300
— 非審計服務	1,630	—
有關上市的其他專業費用	26,809	—
營業稅及徵費	114,703	96,839
撤回先前撤銷的貿易及其他應收款	(18,755)	—
貿易及其他應收款以及應收同級附屬公司及關聯公司款		
— 貿易的減值撥備，淨額	9,818	10,559
物業、廠房及設備的折舊，已計入：		
— 直接經營成本	15,701	4,516
— 行政費用	5,477	9,750
預付土地租金支出攤銷	452	458
員工成本，包括董事酬金(附註)	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
經營租賃項下的土地及樓宇租金支出	17,320	15,045
公用服務成本	156,939	137,360
應佔聯營公司稅項	25	31
出售物業、廠房及設備虧損	100	159
已確認為開支的存貨成本	64,402	69,384
經營租賃項下的投資物業租金收入	(1,411)	(1,424)
減：支出	208	210
經營租賃項下的投資物業租金收入，淨額	(1,203)	(1,214)

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93.9百萬元(二零一四年：港幣68.6百萬元)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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

15 董事酬金

截至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：

附註	截至二零一五年十二月三十一日止年度					總計 港幣千元
	作為董事					
	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		
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

附註：

(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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無已付或應付任何董事的酬金。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

16 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	
	二零一五年	二零一四年
盈利		
計算每股基本盈利的溢利(港幣千元)	117,050	97,088
股份數目		
計算每股基本盈利的經調整普通股加權平均數	3,283,533,589	3,282,539,080
每股基本盈利(港仙)	3.56	2.96

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日並無潛在攤薄普通股。

於綜合收益表呈列的每股基本及攤薄盈利已計及附註30所述股份拆細及現金資本化。

17 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。於二零一六年五月六日舉行的股東週年大會將建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的股息每股港幣1.2仙，總股息金額為港幣39,442,000元。該等財務報表並無反映此應付股息。

18 投資物業

	已竣工 中國物業 港幣千元
公允價值	
於二零一四年一月一日	65,441
投資物業公允價值變動的收益	5,177
匯兌調整	(216)
於二零一四年十二月三十一日	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

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18 投資物業(續)

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彙報。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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

18 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	於二零一五年 十二月三十一日		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
	的公允價值 港幣千元	估值方法		
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			

描述	於二零一四年 十二月三十一日		不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
	的公允價值 港幣千元	估值方法		
已竣工中國投資物業				
辦公室	17,303	直接比較法	單位價格	每平方米人民幣19,500元
停車場	53,099	直接比較法	單位價格	每個停車位人民幣124,400元 至人民幣580,000元
總計	70,402			

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

19 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					
於二零一四年一月一日	11,595	5,322	17,711	58,985	93,613
匯兌調整	(40)	(17)	(50)	(159)	(266)
添置	–	962	2,195	16,048	19,205
出售	–	(253)	(372)	(2,241)	(2,866)
於二零一四年十二月三十一日	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(附註32)	–	–	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
折舊					
於二零一四年一月一日	4,950	2,978	9,449	35,239	52,616
匯兌調整	(16)	(10)	(23)	(87)	(136)
本年度撥備	531	696	2,011	11,028	14,266
出售時撇銷	–	(211)	(348)	(1,941)	(2,500)
於二零一四年十二月三十一日	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
賬面值					
於二零一五年十二月三十一日	5,276	1,618	6,670	19,539	33,103
於二零一四年十二月三十一日	6,090	2,561	8,395	28,394	45,440

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

20 預付土地租金支出

	港幣千元
於二零一四年一月一日	5,479
匯兌調整	(18)
攤銷	(458)
於二零一四年十二月三十一日	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

作呈報用途分析如下：

	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
非流動資產	3,866	4,545
流動資產	433	458
	4,299	5,003

21 聯營公司的權益

	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
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	330	173
	330	173

以下為於二零一五年及二零一四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
			二零一五年 %	二零一四年 %	
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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

22 存貨

	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
消耗品，按成本	585	6,882

23 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(附註(a))	259,304	224,642
減：減值撥備	(42,556)	(43,907)
	216,748	180,735
代業主支付按酬金制管理物業的款項(附註(b))	44,776	51,572
減：減值撥備	(28,557)	(22,614)
	16,219	28,958
代業主、分包商及員工支付按包幹制管理物業的款項 其他應收款	25,443	16,701
	8,104	9,911
	33,547	26,612
	266,514	236,305

(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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
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
減：減值撥備	(42,556)	(43,907)
	216,748	180,735

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23 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。

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，本集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗及住戶管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

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貸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貸限額一次。

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貸質素的任何變動。

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
1-30日	27,905	54,694
31-90日	28,358	36,791
91-365日	83,038	80,743
1-2年	14,960	14,814
	154,261	187,042

於二零一五年十二月三十一日，本集團的貿易應收款結餘包括賬面值約為港幣42.6百萬元(二零一四年：港幣43.9百萬元)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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

23 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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於報告期初	43,907	33,430
應收款減值撥備	21,336	18,451
撥回未動用金額	(20,032)	(7,892)
撇銷	(349)	–
匯兌調整	(2,306)	(82)
於報告期末	42,556	43,907

(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，本集團考慮多項指標，其中包括期後結付情況、過往撇銷經驗、物業的財務表現及物業的管理費收繳率，以估計來自應收款的未來現金流量。

於二零一五年十二月三十一日，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28.6百萬元(二零一四年：港幣22.6百萬元)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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於報告期初	22,614	22,691
應收款減值撥備	28,716	–
撥回未動用金額	(21,246)	–
匯兌調整	(1,527)	(77)
於報告期末	28,557	22,614

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24 應收同級附屬公司及關聯公司款

	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
應收同級附屬公司		
貿易性質	21,033	112,820
減：減值撥備	(536)	–
	20,497	112,820
非貿易性質	–	357,408
	20,497	470,228
應收關聯公司款		
貿易性質	4,764	2,617
減：減值撥備	(857)	–
	3,907	2,617

於報告期末按發票日期呈列應收同級附屬公司款(貿易性質)的賬齡分析如下：

	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	1,506	28,399
31–90日	1,771	16,855
91–365日	17,006	52,324
1–2年	219	4,603
2年以上	531	10,639
	21,033	112,820
減：減值撥備	(536)	–
	20,497	112,820

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

24 應收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關聯公司款(貿易性質)的賬齡分析如下：

	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	1,967	851
31-90日	903	173
91-365日	872	1,293
1-2年	-	-
2年以上	1,022	300
	4,764	2,617
減：減值撥備	(857)	-
	3,907	2,617

應收同級附屬公司及關聯公司的貿易款項結餘按正常貿易條款償還。

應收同級附屬公司款的非貿易性質結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

關聯公司為同級附屬公司的合營企業及聯營公司。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，應收同級附屬公司及關聯公司款的減值虧損撥備分別為港幣536,000元(二零一四年：無)及港幣857,000元(二零一四年：無)。

25 銀行結餘及現金

於二零一五年十二月三十一日，本集團所有銀行存款按市場年利率介乎0.01%至3.30%(二零一四年：0.01%至3.25%)計息。

26 貿易及其他應付款

	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
應計員工成本	296,490	188,040
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	138,446	157,652
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

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

26 貿易及其他應付款(續)

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
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

27 預收款及其他按金

	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
預收款	265,728	219,779
其他按金	137,737	178,029
	403,465	397,808

28 應付同級附屬公司款

	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
貿易性質	14,771	19,064
非貿易性質	-	237,745
	14,771	256,809

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

28 應付同級附屬公司款(續)

於報告期末按發票日期呈列應付同級附屬公司款(貿易性質)的賬齡分析如下：

	本集團	
	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	4,316	54
31-90日	4,406	355
91-365日	-	18,655
1-2年	6,049	-
	14,771	19,064

應付同級附屬公司的貿易性質款項結餘按正常貿易條款償還。

應收同級附屬公司的非貿易款項結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

29 銀行借款

	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
銀行貸款 — 無抵押	184,000	-

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款以港幣計值，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。

30 股本及儲備

(a) 股本

法定股份：

本公司於二零零六年六月二十六日註冊成立，截至二零一四年十二月三十一日及於二零一五年十月九日前的法定股本為港幣300,000,000元，分為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0.1元的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，本公司的法定股本為港幣300,000,000元，分為300,000,000,000股每股面值港幣0.001元的股份。

於股份拆細後，本公司的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」)。自二零一五年十月九日以來及截至二零一五年十二月三十一日，本公司的法定股本為港幣30,000,000元，分為30,000,000,000股股份。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

30 股本及儲備(續)

(a) 股本(續)

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本發行	3,286,860,360	3,287
於二零一五年十二月三十一日	3,286,860,460	3,287

於削減法定股本後，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，中國海外發展持有3,286,860,460股股份，相當於中國海外發展分派(附註2)前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完成以介紹方式將全部已發行股本合共3,286,860,460股本公司股份在聯交所主板上市。

(b) 儲備

本集團儲備變動已詳細列於第70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5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) 附註2(i)、(ii)及(iii)所述重組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36(a))。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

31 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	總計 港幣千元
於二零一四年一月一日	7,917	(11,142)	(1,934)	(5,159)
計入/(扣除)損益	2,639	(1,294)	(237)	1,108
匯兌調整	(21)	36	7	22
於二零一四年十二月三十一日	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)

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產	2,993	2,527
遞延稅項負債	(7,085)	(6,556)
	(4,092)	(4,029)

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。於二零一五年十二月三十一日，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55,632,000元(二零一四年：港幣35,048,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團於二零一五年十二月三十一日有可用於抵扣未來溢利的未動用稅項虧損約港幣37,721,000元(二零一四年：港幣34,566,000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。於二零一五年十二月三十一日，稅項虧損為將於報告期末起計五年內到期的虧損約港幣7,317,000元(二零一四年：港幣24,604,000元)。其他稅項虧損可無限期結轉。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

32 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)與中海物業(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)轉讓中海宏洋物業的全部股權，代價約為人民幣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。

收購相關費用已支銷，並計入綜合財務報表的行政費用內。

下表概列上述收購的代價以及於收購日期所收購總資產及所承擔負債的公允價值。

	收購時公允價值 港幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額：	
物業、廠房及設備	526
存貨	100
貿易及其他應收款以及預付款	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)
所收購可識別淨資產總額	63,161

	收購時公允價值 港幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(63,161)
購入的現金及現金等額項目	29,535
	(33,626)

附註：應收關聯公司款於二零一五年十二月三十一日結清。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

33 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於二零一五年十二月三十一日，賬面值約為港幣70,576,000元(二零一四年：港幣70,402,000元)的已完工投資物業按經營租賃出租。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，賺取的物業租金收入約為港幣1,411,000元(二零一四年：港幣1,424,000元)。已出租辦公室獲租戶承諾租用六年，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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	144	228
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	152
	144	380

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	14,181	11,822
第二至第五年(包括首尾兩年)	14,955	20,808
	29,136	32,630

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

本公司於各報告期末並無經營租賃承擔。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

34 履約擔保

於二零一五年十二月三十一日，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 64,819,000 元(二零一四年：港幣 43,517,000 元)。

35 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。

下表載列於二零一五年十二月三十一日，屬實體的關聯人士(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
中國建築股份有限公司	中介控股公司
中國海外集團*	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(「中國建築國際」)	同級附屬公司
中海宏洋及其他關聯公司	同級附屬公司的合營企業及聯營公司

* 進行中國海外發展分派(附註2)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集團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

與同級附屬公司及關聯公司的結餘詳情分別於附註 24 及 28 披露。

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35 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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
同級附屬公司／直接控股公司／中介控股公司			
物業管理收入	(i)	369,366	287,276
工程收入	(i)	27,254	26,501
管理費開支	(i)	-	3,083
租金費用	(ii)	5,580	4,499
關聯公司			
物業管理收入	(iii)	71,522	27,751

附註：

- (i) 物業管理收入、工程收入及管理費開支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) 物業管理收入按各份合約所訂價格收取。

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以上(i)至(iii)項中物業管理收入、工程收入及租金費用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，中海物業發展通過董事決議案，議決由中海物業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，中國海外集團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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35 關聯人士交易(續)

(e) 履約擔保

於二零一四年十二月三十一日，中國海外發展就一間銀行就本集團所承接若干物業管理服務合約而發出的履約擔保向該銀行提供彌償保證港幣6,421,000元。於二零一五年十二月三十一日，該彌償保證並不存在。

於二零一五年十二月三十一日，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50,027,000元(二零一四年：港幣37,096,000元)。

(f) 五名最高薪酬人士

於本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零一四年：無)為薪酬已包含於附註15的本公司董事。其餘一名(二零一四年：五名)人士的薪酬載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期福利	2,480	11,336
強積金計劃供款	113	34
	2,593	11,370

彼等的薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	-	1
港幣 1,500,001 元至港幣 2,500,000 元	-	2
港幣 2,500,001 元至港幣 3,000,000 元	1	1
港幣 3,500,001 元至港幣 4,000,000 元	-	1
	1	5

截至二零一五年及二零一四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。

(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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期福利	24,459	11,932
強積金計劃供款	870	34
	25,329	11,966

財務報表附註(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

35 關聯人士交易(續)

(g) 主要管理層的薪酬(續)

除附註15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	
	二零一五年	二零一四年
零至港幣 500,000 元	–	1
港幣 500,001 元至港幣 1,000,000 元	–	1
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	–	1
港幣 1,500,001 元至港幣 2,500,000 元	3	2
港幣 2,500,001 元至港幣 3,000,000 元	1	1
港幣 3,000,001 元至港幣 3,500,000 元	–	–
港幣 3,500,001 元至港幣 4,000,000 元	–	1
	4	7

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36 本公司財務狀況表

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備		208	–
投資附屬公司		167,524	167,524
		167,732	167,524
流動資產			
按金及預付款		1,208	–
應收附屬公司款		20,358	–
銀行結餘及現金		9,610	–
		31,176	–
流動負債			
其他應付款及應付費用		11,301	–
應付同級附屬公司款		–	163,115
應付附屬公司款		141,618	–
稅項債務		1,000	–
		153,919	163,115
淨流動負債		(122,743)	(163,115)
總資產減流動負債		44,989	4,409
資本及儲備			
股本	30(a)	3,287	–
儲備	36(a)	41,702	4,409
權益總額		44,989	4,409

本公司財務狀況表已於二零一六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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

36 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				
於二零一四年一月一日	–	–	4,463	4,463
年內虧損及全面收益總額	–	–	(54)	(54)
於二零一四年十二月三十一日	–	–	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35(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

於二零一五年十二月三十一日，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41.7百萬元(二零一四年：約港幣4.4百萬元)。

四年財務概要

本集團於過去四個財政年度的業績及資產與負債概要(摘錄自日期為二零一五年十月十四日的經審核財務報表及上市文件)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
收益	1,444,850	1,844,067	2,163,724	2,544,398
直接經營成本	(1,215,755)	(1,501,155)	(1,750,598)	(2,019,680)
毛利	229,095	342,912	413,126	524,718
其他淨收入及收益	10,555	16,463	18,350	19,244
投資物業公允價值變動的收益	3,279	6,516	5,177	4,150
行政費用	(159,122)	(247,062)	(304,344)	(385,255)
經營溢利	83,807	118,829	132,309	162,857
應佔聯營公司溢利	276	146	157	157
財務費用	-	-	-	(1,988)
除稅前溢利	84,083	118,975	132,466	161,026
所得稅費用	(22,534)	(33,447)	(35,378)	(43,976)
本公司擁有人應佔年內溢利	61,549	85,528	97,088	117,050
每股盈利(港仙)				
基本及攤薄	1.88	2.61	2.96	3.56

四年財務概要(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
非流動資產				
投資物業	57,026	65,441	70,402	70,576
物業、廠房及設備	36,094	40,997	45,440	33,103
預付土地租金支出	5,313	5,020	4,545	3,866
聯營公司的權益	147	293	173	330
遞延稅項資產	1,850	3,147	2,527	2,993
	100,430	114,898	123,087	110,868
流動資產				
存貨	4,521	9,208	6,882	585
貿易及其他應收款	153,722	203,474	236,305	266,514
按金及預付款	6,164	6,263	12,198	21,969
預付土地租金支出	445	459	458	433
應收同級附屬公司款	291,937	297,713	470,228	20,497
應收關聯公司款	1,274	1,336	2,617	3,907
預付稅金	105	–	747	–
銀行結餘及現金	751,632	1,081,914	1,088,601	1,740,937
	1,209,800	1,600,367	1,818,036	2,054,842
流動負債				
貿易及其他應付款	398,879	608,754	679,542	845,928
預收款及其他按金	298,619	334,764	397,808	403,465
應付同級附屬公司款	264,776	280,249	256,809	14,771
應付關聯公司款	–	118	–	–
稅項債務	36,593	52,226	74,075	80,100
銀行借款	–	–	–	184,000
	998,867	1,276,111	1,408,234	1,528,264
流動資產淨值	210,933	324,256	409,802	526,578
總資產減流動負債	311,363	439,154	532,889	637,446
非流動負債				
遞延稅項負債	7,164	8,306	6,556	7,085
	7,164	8,306	6,556	7,085
資產淨值	304,199	430,848	526,333	630,361
資本及儲備				
股本	–	–	–	3,287
儲備	304,199	430,848	526,333	627,074
本公司擁有人應佔權益總額	304,199	430,848	526,333	630,361

詞彙表

董事會	指本公司董事會
企業管治守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
公司條例	指香港法例第622章公司條例
本公司	中海物業集團有限公司(股份代號：2669)一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
中海宏洋	指中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81)，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
中建總	指中國建築工程總公司，一家根據中國法律成立及存在之中國國有公司，為中建股份的控股公司
中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份制公司，為中國海外發展之中間控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司
董事	指本公司董事
國內生產總值	指國內生產總值
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司
香港財務報告準則	指由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
香港會計師公會	指香港會計師公會

詞彙表(續)

香港	指中國香港特別行政區
上市規則	指聯交所證券上市規則
標準守則	指上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則
O2O平台	一個線上線下平台，就我們的業務而言，即透過線上渠道(透過我們的手機應用程式進入)將住戶及租戶與我們的產品及服務連結。
中國	指中華人民共和國
股份	指本公司普通股
《證券及期貨條例》	指《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
%	指百分比

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

