

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)

### 截至二零一六年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

#### 財務摘要

1. 截至二零一六年六月三十日止六個月，所管理的建築面積由去年年底上升4.1%至86.0百萬平方米，而較去年同期則增加22.4%。
2. 於二零一六年上半年，接獲新增之物業管理合約額約達港幣601.5百萬元。
3. 截至二零一六年六月三十日止六個月，整體收益上升7.7%至港幣1,257.0百萬元，去年同期為港幣1,167.3百萬元。於二零一六年上半年內，毛利較去年同期增加37.5%至本期的港幣309.9百萬元（二零一五年：港幣225.4百萬元）。毛利率增進至本期的24.7%，去年同期為19.3%。
4. 截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利較去年同期上升115.1%，達港幣114.0百萬元（二零一五年：港幣53.0百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣3.47仙（二零一五年：港幣1.61仙），增長115.5%。股東權益平均回報率為34.6%（二零一五年：19.4%）。
5. 董事會宣佈就截至二零一六年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣1.1仙（二零一五年：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」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。延續以優質物業管理服務為本，輔以多種經營之增值服務為副之經營策略，本集團繼續發揮「中海物業」之強大品牌效益，在地域覆蓋及業務體量上迅速發展。

於二零一六年六月三十日，本集團之物業管理業務為分佈於香港、澳門及中華人民共和國（“中國”）的五十個城市及地區共442個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達86.0百萬平方米，聘用員工20,385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。本集團多元化之業務除入伙後基礎物業管理服務，例如：保安、維修及保養、清潔及綠化等之外，並已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，我們亦積極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。

## 業績

截至二零一六年六月三十日止期間，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加4.1%或3.4百萬平方米至86.0百萬平方米。期內，接獲新增之物業管理合約額約達港幣601.5百萬元，而於二零一六年六月三十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1,271.9百萬元。

本集團於過去六個月的營業額為港幣1,257.0百萬元（二零一五年：港幣1,167.3百萬元），較去年同期上升7.7%。本期經營溢利為港幣165.7百萬元（二零一五年：港幣74.2百萬元），升幅達123.4%。而本公司擁有人應佔溢利為港幣114.0百萬元，較二零一五年同期之港幣53.0百萬元上升115.1%。每股基本盈利為港幣3.47仙（二零一五年：港幣1.61仙），增長115.5%。股東權益平均回報率為34.6%（二零一五年：19.4%）。

### 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。於本期內，我們所管理的建築面積由二零一五年十二月三十一日的82.6百萬平方米上升4.1%至86.0百萬平方米，進一步豐富我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

截至二零一六年六月三十日止六個月，整體收益上升7.7%至港幣1,257.0百萬元，而去年同期為港幣1,167.3百萬元。上升主要來自核心物業管理服務增加的收入，以及增值服務收入進一步的改善，惟部分升幅被以下原因抵銷：(i)酬金制物業管理合同佔比上升，(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響，及(iii)自二零一六年五月一日起，國內營業稅改徵增值稅試點擴大至生活服務業。

直接經營成本稍為上升0.5%至本期的港幣947.1百萬元，主要由於對包乾制物業管理合同加強了成本管控及於訂立新增物業管理合同時以酬金制合同為主。

因此，毛利較去年同期大幅增加37.5%至本期的港幣309.9百萬元（二零一五年：港幣225.4百萬元）。於截至二零一六年六月三十日止六個月，毛利率增進至本期的24.7%，去年同期為19.3%，主要由於(i)酬金制物業管理服務的收益佔分部收益當中的比例上升；(ii)加強了成本控制；及(iii)增值服務收益佔總收益的佔比上升帶動。

其他淨收入及收益上升14.6%至港幣10.5百萬元（二零一五年：港幣9.2百萬元）。其中，來自銀行存款之利息收入及無條件政府補助的其他收入貢獻分別為港幣7.1百萬元及港幣3.0百萬元（二零一五年：分別為港幣6.0百萬元及港幣2.1百萬元）。

本期間投資物業之公允價值變動的收益輕微（二零一五年：港幣2.3百萬元），而其對帳面值的影響不足以抵銷自去年年底人民幣貶值的影響共港幣1.6百萬元，相關之貶值影響已入帳於全面收益表內。

扣除本期的行政費用港幣155.1百萬元（二零一五年：港幣162.7百萬元）後，經營溢利上升123.4%至港幣165.7百萬元（二零一五年：港幣74.2百萬元）。行政費用下跌主要由於管理層改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，而作出應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值沖回共港幣32.7百萬元所致。

總結，截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利較去年上升115.1%，達港幣114.0百萬元（二零一五年：港幣53.0百萬元）。

## 分部資料

### 物業管理服務

於截至二零一六年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之92.5%（二零一五年：95.5%），較去年同期增加4.4%至港幣1,163.2百萬元（二零一五年：港幣1,114.6百萬元）。於截至二零一六年六月三十日止六個月，我們管理的總建築面積增加約3.4百萬平方米至86.0百萬平方米，而於二零一五年十二月三十一日為82.6百萬平方米，而較去年同期期末增加22.4%（二零一五年：70.2百萬平方米）。物業管理服務收益部分升幅被以下原因抵銷：(i)酬金制物業管理合同佔比上升，(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響，及(iii)自二零一六年五月一日起，國內營業稅改徵增值稅試點擴大至生活服務業。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之84.0%及7.2%（二零一五年：分別佔88.6%及4.5%）。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8.8%（二零一五年：6.9%）。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年同期的17.9%增進至本期的22.6%。因此，於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團物業管理服務分部的毛利比去年同期上升32.0%，達港幣262.8百萬元（二零一五年：港幣199.1百萬元）。

經扣除分部行政費用（包含應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值沖回港幣32.7百萬元）及計及其他收益後，本期間物業管理服務分部利潤上升188.3%至港幣149.6百萬元（二零一五年：港幣51.9百萬元）。

### 增值服務

於截至二零一六年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的7.5%（二零一五年：4.5%），並增加78.0%至港幣93.7百萬元（二零一五年：港幣52.7百萬元）。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，增值服務的毛利由二零一五年上半年的港幣26.3百萬元大幅增加至二零一六年上半年的港幣47.1百萬元，而其毛利率亦稍為上升至50.2%（二零一五年：49.9%）。

本期間增值服務之分部利潤，於計入其他分部費用後，較去年同期上升65.7%，達港幣37.8百萬（二零一五年：港幣22.8百萬元）。

## 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。於二零一六年六月三十日，流動資產淨值為港幣834.3百萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣526.6百萬元）。

銀行結餘及現金輕微下跌3.5%至港幣1,680.9百萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣1,740.9百萬元），其中人民幣佔97.1%，而港幣／澳門幣則佔2.9%。

有關款項遠高於來自港幣350百萬元三年期循環貸款額度中之總借貸港幣240百萬元，因此本集團於二零一六年六月三十日處於淨現金狀況。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.21%。

## 匯率波動風險

由於本集團之中國物業管理業務主要採用人民幣作為收入、應收及應付款項及開支等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。同時，匯率波動可能因合併後的貨幣換算而影響我們的資產淨值及財務業績。倘人民幣兌港元升值／貶值，我們將錄得資產淨值及財務業績的上升／下跌。目前，我們並無訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具，以作對沖或投機用途。故此，除上述換算貨幣的影響外，我們沒有遭遇或不預期我們的業務及營運，由於人民幣貶值，而出現任何重大不利影響。

本集團一方面將緊密監察人民幣匯率的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策，以減低明顯之匯率風險。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。

## 資本開支

於截至二零一六年六月三十日止六個月，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2.6百萬元。

## 重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃

於截至二零一六年六月三十日止六個月，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 或然負債

於二零一六年六月三十日，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68.4百萬元。

除上文所披露外，於二零一六年六月三十日，我們並無重大或然負債。

## 最近期年度報告刊發後重大事項

自最近期年度報告刊發後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

## 僱員

於二零一六年六月三十日，本集團僱用約20,385名員工（於二零一五年十二月三十一日：21,714名）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

## 經營前景

### 整體經濟

全球經濟復甦依然乏力，歐洲在英國公投脫歐後前途未卜，美國的息口去向朦朧。這些全球不明朗因素繼續困擾整體外圍經濟環境，並透過金融系統影響不同經濟體的發展。在中國，經濟結構調整如火如荼，過程雖然難免遇到一定程度的困難和挑戰，但在「十三五」的宏觀規劃下，透過供給側改革措施及更靈活的穩健貨幣政策，經濟發展可望維持在中高速水平，並朝提高品質及效率以滿足需求側方向邁進。

二零一六年上半年，中國國內生產總值較去年同期上升6.7%，符合國家制定全年目標範圍，第三產業的服務業繼續佔國內生產總值增長中之領導地位，對經濟發展起穩定作用。通脹率維持在較低水平之2.1%，而人均可支配收入則按年

錄得8.7%表面升幅，扣除價格因素後實質升幅為6.5%，反映人均收入與經濟發展速度匹配，在建設中國小康社會的道路上，共享繁榮穩定之成果。

## 物業管理

近年來，隨著《國家新型城鎮化規劃（2014-2020年）》的推進以及中國房地產市場持續發展，為物業管理行業提供了廣闊的發展空間。物業管理行業逐步由勞工密集，專注於傳統清潔、保安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、平台的提供者轉型。物業管理企業正通過硬件設備智能化升級、移動互聯網技術應用等手段提升服務效率和效果，同時降低成本。共享經濟環境下的客戶多層次生活需求催生了多元化的增值服務發展空間，物業管理可通過縱向延伸介入房地產產業鏈，橫向整合生活服務類資源，通過對服務的創新與提升，實現物業服務領域的延伸，為企業帶來了新的利潤增長點。同時，《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》（發改價格（2014）2755號）下發後，部分省市物業服務費限價政策正逐步鬆動和放開，物業服務定價市場化將進一步推動物業管理行業健康發展。

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



## 集團策略

本集團與主要競爭對手主要從品牌、服務質素、規模及盈利能力各方面競爭。我們專注於為客戶提供優質管理服務，針對客戶不同需求設計差異化的服務產品，打造良好的企業品牌形象；三十年服務沉澱，我們建立了完善的服務品質管控系統，通過了國際化服務標準體系認證，運用信息化技術提升服務質素，致力於持續提高客戶滿意度；我們專注於中、高端住宅及商用物業的市場拓展，以持續增長我們的市場佔有率及擴大市場規模；在維持高質素服務的同時，我們通過信息化、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，我們致力於持續開發多樣化的增值服務，以全方位的滿足廣大業主、租戶和使用者的各類服務需求；同時，利用新興的移動互聯網和物聯網技術大力開發線上平台，為客戶提供更加快捷、直觀的用戶體驗，提升我們在物業管理行業的整體競爭力。

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

- 以我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇

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

善用我們在中高端物業管理方面的專長，拓展與符合我們品牌形象和市場定位的物業發展商合作，特別是擴大商用物業的物業管理服務。此外，為擴大我們的業務範圍，我們計劃在適當商機出現時，探尋在中國與其他物業管理公司合作或收購其他物業管理公司的可行性。

- 通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域

我們將利用管理中高端物業方面的豐富經驗，致力於提供房地產開發全業務鏈的物業顧問服務，持續擴展顧問諮詢服務、專業技術顧問及全程物業顧問服務。我們將提供切合客戶要求的定制服務，如規劃設計評審、工程諮詢及設備選型服務，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。

- 繼續推進線上線下服務以提供優質的居住體驗

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

- 進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本

我們密切關注客戶的需要，通過技術創新，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。通過信息化戰略規劃，將標準化流程融入客戶關係管理、現場質量監督、設備設施管控、成本管控等系統，搭建支撐我們未來發展戰略的信息化管理平台，發掘面向未來數字化時代業務模式的創新能力。我們與高質素供應商和分包商保持緊密的聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性。

我們的工程專家團隊利用技術專長，在社區環保節能改造、設備運營維保及工程風險方面控制，發揮積極作用，近兩年獲得三項政府節能獎勵和四項國家專利。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”計劃，吸納更多與公司發展戰略及企業文化相符的優質人才。

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

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

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

力。

日常工作中，我們員工當中也湧現出一大批克己奉公、見義勇為、時刻不忘初心的中海物業人，如：瀋陽安管團隊成功挽救了碳中毒業主的生命；蘇州維修師傅不顧個人安危、奮勇擒匪，成功保護了業主的生命財產安全；北京總工會授予我們項目負責人“首都勞動獎章”。這些自發的員工個人優秀事迹不勝枚舉，這份履行企業社會責任的精神也將在我們全體員工中長久地延續下去。

2016年上半年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，獲得了多項榮譽獎項：

- “2009-2016 連續八年中國物業服務百強企業”
- “2016 中國物業服務百強企業綜合實力 TOP10”
- “2016 中國物業服務百強滿意度領先企業” 第二名
- “2016 中國物業服務百強企業服務質量” 第三名
- “2015 年度深圳市物業服務企業綜合實力 50 強” 第二名
- 2016 年中央財政支持社會組織示範項目—“地球站公益創業工程”之“最佳貢獻獎”
- 香港公益金“公益榮譽獎”
- 香港房屋委員會最佳公共屋邨（物業服務）小型公共屋邨組別 - 金獎（榮昌邨）

未來我們將進一步運用信息化技術提升服務質素，通過管理創新及推廣應用智慧科技，加速“智能化”迭代，不斷增強資源整合、互惠、共生能力，滿足客戶持續增長的各類服務需求，為客戶提供更加優質、便捷的服務體驗！

**簡明綜合收益表**

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一五年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	6	<b>1,256,974</b>	1,167,250
直接經營成本		<u>(947,057)</u>	<u>(941,883)</u>
<b>毛利</b>		<b>309,917</b>	225,367
其他淨收入及收益		10,530	9,187
投資物業之公允價值增加		313	2,253
行政費用		<u>(155,075)</u>	<u>(162,657)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>165,685</b>	74,150
應佔聯營公司溢利		77	71
財務費用		<u>(3,807)</u>	<u>(283)</u>
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>161,955</b>	73,938
所得稅費用	9	<u>(47,917)</u>	<u>(20,932)</u>
<b>本公司擁有人應佔期內溢利</b>		<b><u>114,038</u></b>	<b><u>53,006</u></b>
		<b>港仙</b>	<b>港仙</b>
<b>每股盈利</b>	11		
基本及攤薄		<b><u>3.47</u></b>	<b><u>1.61</u></b>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>114,038</u>	<u>53,006</u>
其他全面收益		
其後將可能會重分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司的匯兌差額	<u>(15,909)</u>	<u>2,580</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(15,909)</u>	<u>2,580</u>
本公司擁有人應佔本期全面收益總額	<u><u>98,129</u></u>	<u><u>55,586</u></u>



簡明綜合財務狀況表

		二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		69,308	70,576
物業、廠房及設備		29,974	33,103
預付土地租金支出		3,568	3,866
聯營公司的權益		107	330
遞延稅項資產		1,981	2,993
		<u>104,938</u>	<u>110,868</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		131	585
貿易及其他應收款	12	416,556	266,514
按金及預付款		22,904	21,969
預付土地租金支出		423	433
應收直接控股公司款		97	-
應收同級附屬公司款		34,337	20,497
應收關聯公司款		2,220	3,907
銀行結餘及現金		1,680,850	1,740,937
		<u>2,157,518</u>	<u>2,054,842</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	13	875,934	845,928
預收款及其他按金		375,600	403,465
應付同級附屬公司款		1,221	14,771
應付關聯公司款		352	-
稅項債務		70,132	80,100
銀行借貸	14	-	184,000
		<u>1,323,239</u>	<u>1,528,264</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>834,279</u>	<u>526,578</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>939,217</u>	<u>637,446</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸	14	240,000	-
遞延稅項負債		10,169	7,085
		<u>250,169</u>	<u>7,085</u>
<b>資產淨值</b>		<u>689,048</u>	<u>630,361</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	3,287	3,287
儲備		685,761	627,074
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<u>689,048</u>	<u>630,361</u>

## 1. 一般事項

中海物業集團有限公司（「本公司」）根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法例（經綜合及修訂））於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及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（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。

截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」之規定，及聯交所證券上市規則之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以港幣列帳。

本中期財務報表未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零一六年八月十九日獲批准刊發。

## 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其他被收購公司已於上市前進行重組（「重組」），進一步內容包含於截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表內。

本公司於二零一五年十月九日以總認購價港幣3,286,860元發行及分配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，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管理有限公司（「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，中期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。

中期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。

北京中建物業管理有限公司、重慶海投物業管理有限公司及淄博中海親頤物業服務有限公司（統稱「被收購公司」）的淨資產就中國海外的角度而言乃按當時賬面值合併。倘控制方持續擁有權益，於進行共同控制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，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

除附註5「採納新訂及經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一五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。

### 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適用新訂及經修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第9號（二 金融工具<sup>1</sup>  
零一四年）

香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收入<sup>1</sup>  
香港財務報告準則第16號 租賃<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九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。本集團收益指該等業務之收益。本集團於期內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
物業管理服務	1,163,237	1,114,579
增值服務	93,737	52,671
總收益	<b>1,256,974</b>	<b>1,167,250</b>

## 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，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，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，例如（為物業發展商提供）自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及（為物業管理公司提供）檢查、維修及保養及設備升級服務；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過線上線下平台為所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線上線下服務，例如公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助。

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：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至二零一六年六月三十日止六個月</b>				
<i>(未經審核)</i>				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,163,237	93,737	-	1,256,974
- 分部間收益	-	25,281	(25,281)	-
	<u>1,163,237</u>	<u>119,018</u>	<u>(25,281)</u>	<u>1,256,974</u>
經呈報分部溢利	<u>149,650</u>	<u>37,835</u>	-	187,485
	(i)	(ii)		
公司支出				(25,530)
除稅前溢利				<u>161,955</u>
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>				
<i>(未經審核)</i>				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,114,579	52,671	-	1,167,250
- 分部間收益	-	27,076	(27,076)	-
	<u>1,114,579</u>	<u>79,747</u>	<u>(27,076)</u>	<u>1,167,250</u>
經呈報分部溢利	<u>51,914</u>	<u>22,827</u>	-	74,741
	(i)	(ii)		
公司支出				(803)
除稅前溢利				<u>73,938</u>

(i) 包含了應收款及代業主支付按酬金制管理物業的款項的淨減值回撥港幣 32,725,000 元 (截至二零一五年六月三十日止六個月：淨減值撥備為港幣 2,791,000 元)。

(ii) 包含了投資物業之公允價值變動的收益港幣 313,000 元 (截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣 2,253,000 元)。

下表載列按報告分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>於二零一六年六月三十日</b>				
<i>(未經審核)</i>				
分部資產	<u>2,072,832</u>	<u>178,815</u>	<u>10,809</u>	<u>2,262,456</u>
分部負債	<u>(1,244,075)</u>	<u>(72,150)</u>	<u>(257,183)</u>	<u>(1,573,408)</u>

## 7. 分部資料 (續)

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)				
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)

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金	707,971	679,296
分包成本	139,505	132,885
設備維護及保養成本	70,910	62,229
公用服務成本	80,461	72,445
撤回先前撤銷的貿易及其他應收款	(1,188)	(704)
貿易及其他應收款的(減值沖回)/減值撥備，淨額	(32,725)	2,791

## 9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
所得稅費用包括：		
本期稅項		
香港利得稅	635	751
澳門補充所得稅	60	67
中國企業所得稅	37,025	20,630
中國預扣所得稅	6,025	-
	43,745	21,448
以前年度(多撥備)/不足撥備：		
香港利得稅	(77)	53
澳門補充所得稅	(67)	-
	(144)	53
遞延稅項：		
本期間	4,316	(569)
	47,917	20,932

## 9. 所得稅費用 (續)

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算(二零一五年:16.5%)。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例,中國附屬公司之稅率是25%(二零一五年:25%)。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算(二零一五年:12%)。

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。截至二零一六年六月三十日止六個月,關於就期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6,025,000元(二零一五年:無)於財務報表作出撥備。

## 10. 股息

關於截至二零一五年十二月三十一日止年度的股息港幣39,442,000元(二零一五年:無),已於二零一六年六月支付。

於二零一六年八月十九日,董事會宣佈向於二零一六年九月九日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣1.1仙(二零一五年:無),合共港幣36,155,000元(二零一五年:無),相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債,並將於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認於權益內。

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算:

### 盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	114,038	53,006

### 加權平均股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) '000	二零一五年 (未經審核) '000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	3,286,860	3,282,539

由於於二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日,並無潛在攤薄普通股,每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 12. 貿易及其他應收款

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	351,410	259,304
減：減值撥備	(23,891)	(42,556)
貿易應收款，淨額	327,519	216,748
其他應收款	89,037	49,766
	<b>416,556</b>	<b>266,514</b>

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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30 日	95,189	60,826
31-90 日	76,142	53,309
91-365 日	102,612	89,455
1-2 年	30,392	25,422
2 年以上	47,075	30,292
	<b>351,410</b>	<b>259,304</b>

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務及增值服務收入。

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

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

提供維修及保養、自動化及其他設備升級服務的收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。

其他增值服務於發出繳款通知書時到期支付。

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。



### 13. 貿易及其他應付款

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應付款	244,255	180,126
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	132,681	135,825
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	113,465	138,446
應計員工成本	283,493	296,490
就增值稅、營業稅及其他徵費的應付款	11,373	20,445
其他應付款	90,667	74,596
	<b>875,934</b>	<b>845,928</b>

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30 日	84,373	74,709
31-90 日	48,103	41,135
90 日以上	111,779	64,282
	<b>244,255</b>	<b>180,126</b>

### 14. 銀行借貸

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押	<b>240,000</b>	<b>184,000</b>

於二零一六年六月三十日，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，並須於超過一年償還。

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

### 法定股份:

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（經審核）、二零一五 年一月一日及二零一五年六月三十日（未經審核）	1	-
於二零一五年十月九日的股份拆細（經審核）	99	-
於二零一五年十月九日的股份發行（經審核）	3,286,860,360	3,287
於二零一五年十二月三十一日（經審核），二零一六 年一月一日及二零一六年六月三十日（未經審核）	<b>3,286,860,460</b>	<b>3,287</b>

### 中期股息

在考慮本集團中期業績表現及未來業務發展之流動資金需求後，董事會宣佈就截至二零一六年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣1.1仙（二零一五年：無）。此股息將於二零一六年十月七日（星期五）派發予二零一六年九月九日（星期五）辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年九月九日（星期五）當日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一六年九月八日（星期四）下午4時30分前，送達本公司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樓辦理過戶手續。

### 審核委員會審閱中期報告

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及簡明綜合賬目。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月內，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二零一六年六月三十日止六個月內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。於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文。

**致謝**

本人在此謹向董事同仁及全體員工付出之努力、業務伙伴及各股東給予的長期支持，致以衷心感謝。

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，二零一六年八月十九日

於本公告日期，董事會包括八名董事，其中一名為非執行董事，即郝建民先生（主席）；四名為執行董事，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）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。

本中期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>)。中期報告將於二零一六年九月底前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。