

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**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 2669)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度  
之末期業績公佈**

**財務摘要**

1. 截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們所管理的建築面積上升13.1%至93.5百萬平方米。年內接獲新增之物業管理合約額約達港幣766.0百萬元。
2. 截至二零一六年十二月三十一日止年度，整體收益上升0.7%至港幣2,563.4百萬元，去年為港幣2,544.4百萬元。毛利較去年增加21.3%至本年的港幣636.3百萬元（二零一五年：港幣524.7百萬元）。毛利率增進至本年的24.8%，去年為20.6%。
3. 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利較去年上升93.3%，達港幣226.3百萬元（二零一五年：港幣117.1百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣6.88仙（二零一五年：港幣3.56仙），增長93.3%。二零一六年之股東權益平均回報率為33.3%（二零一五年：20.2%）。
4. 董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.1仙（二零一五年：每股港幣1.2仙）。

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團之物業管理業務為分佈於香港、澳門及中華人民共和國（「中國」）的52個城市及地區共470個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達93.5百萬平方米，聘用員工22,637人。在管項目類別包括中、高端住宅/商業樓宇、商業綜合體、酒店及政府物業。

本集團多元化之業務環環相扣，相輔相成。除提供予物業用戶優質基本物業管理服務，例如：保安、維修及保養、清潔及綠化等令物業保值增值，維護發展物業良好口碑之專業服務外，在物業發展時期已與發展商建立起良好之業務基礎，提供完善之房地產開發全程物業管理服務，包括產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控，諮詢服務等，為發展商提供滿意之全程物業服務方案，並有助其推薦為發展完成後之專業物業管理公司。而透過良好之物業管理服務，奠定與服務社區緊密之信任關係，有助我們擴展基於移動互聯網平台的客戶資產運營和生活服務運營，發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。

## 業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團管理中物業之總建築面積較去年年底增加13.1%或10.9百萬平方米至93.5百萬平方米。年內，接獲新增之物業管理合約額約達港幣766.0百萬元，而於二零一六年十二月三十一日之有指定到期日的物業管理服務之未完成合約總額則約為港幣1,142.9百萬元。

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

## 收入及營運業績

本集團是中國領先的物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，致力透過為客戶提供高質素及高水平的服務，提高客戶的滿意度，為我們所管理的物業保值增值。於二零一六年，我們所管理的建築面積由去年年底的82.6百萬平方米上升13.1%至93.5百萬平方米，進一步鞏固我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

儘管年內我們的物業管理服務收益隨著我們的在管面積上升而獲得保證，惟升幅被以下原因大幅抵銷：(i)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響；(ii)自二零一六年五月一日起，國內營業稅改徵增值稅試點擴大至生活服務業（「營改增」）；及(iii)酬金制物業管理合同佔比上升。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，計及增值服務收益後，整體收益僅上升0.7%至港幣2,563.4百萬元，而去年為港幣2,544.4百萬

元。

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

隨著經營規模之擴大，毛利較去年增加21.3%至本年的港幣636.3百萬元（二零一五年：港幣524.7百萬元）。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，毛利率增進至本年的24.8%，去年為20.6%，主要由於(i)酬金制物業管理服務的分部收益佔比上升；(ii)加強了合理的成本控制；及(iii)增值服務收益佔總收益的佔比上升。

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

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

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

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

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

### 分部資料

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

### 物業管理服務

於二零一六年，我們管理的總建築面積增加約10.9百萬平方米至93.5百萬平方米，而去年底為82.6百萬平方米。透過產品定位諮詢、設備設施選型建議、交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控等全程物業服務方案予發展中物業，我們既能增加收益，亦可及早涉足相關項目並與其保持緊密業務關係，有助我們取得相關新物業管理之聘用。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業管理服務收益佔總收益之91.1%（二零一五年：92.3%（重新表述）），較去年輕微減少0.5%至港幣2,334.4百萬元（二零一五年：港幣2,347.2百萬元（重新表述））。雖然我們所管理的建築面積於本年的增加進一步鞏固我們於核心物業管理服務的收入來源，惟其有利之效益被以下原因抵銷：(i)於過往十二

個月，人民幣兌港元貶值的影響（若以人民幣結算，本年來自內地的收益為人民幣1,633.8百萬元（二零一五年：人民幣1,605.5百萬元））；(ii) 營改增所帶來的影響；及(iii)酬金制物業管理合同佔比上升。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自包幹制及酬金制的固定物業管理合同的收益分別佔分部收益之84.1%及7.7%（二零一五年：分別佔85.7%（重新表述）及5.3%（重新表述））。其他物業管理服務，包括（為物業發展商提供）交付前服務及協助入伙服務，佔分部收益餘下之8.2%（二零一五年：9.0%（重新表述））。綜合而言，物業管理服務分部毛利率由去年的18.5%（重新表述）增進至本年的22.1%。因此，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團物業管理服務分部的毛利比去年上升19.3%，達港幣516.7百萬元（二零一五年：港幣433.3百萬元（重新表述））。

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

### 增值服務

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

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

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

### **流動資金、財政資源及債務結構**

本集團採取審慎理財政策，在集中的監督下，實行有效的財務、資金管理，及保持合適的借貸和充足的現金水平。於二零一六年十二月三十一日，流動資產淨值為港幣949.4百萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣526.6百萬元）。

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

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

### **資本開支**

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，資本開支（主要為新添之車輛、機器及設備、傢俬、裝置及辦公室設備）為港幣6.9百萬元。

## 重大收購、出售、重要投資 及重大投資之未來計劃

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團並無重大收購、出售、重要投資及重大投資之未來計劃。

## 主要風險管理策略

### 1. 經營效益

我們的合理經營成本任何變化可能對我們的利潤及經營業績造成重大影響。自動化和標準化是我們提高經營效益和改善服務品質的戰略中重要之元素。我們已經並將繼續在業務過程中貫徹實施自動化措施，並且在日常運作中加強標準化管理。例如，我們已經採用更多自動化措施，如實行現場質量監控系統、遠程視頻監控系統、智能訪客進入系統及停車場管理系統，以達致經營效益。

### 2. 客戶及供應商關係管理

我們的客戶包括中、高端住宅社區、商用物業及政府物業內的業主、租戶及商業企業，例如地產發展商及其他物業管理公司。

客戶是我們其中一個主要持份者，為了持續培養及保持我們客戶的高滿意度，我們的質量控制部門主要專注於（除其他事項外）(i)建立及維持我們的內部質量標準、(ii)就客戶投訴及客戶滿意度調查及分析作中央管理。此外，我們提供有系統及全面的培訓予前線員工，以確保其掌握充足的技能和知識，為顧客提供體貼的服務。

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

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

### 3. 匯率波動風險的監控

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

本集團一方面將緊密監察人民幣匯率的波動，並會考慮適當之貨幣對沖政策以減少明顯的匯率風險，並在適當時候進行有關對沖安排。

### 遵守相關法律及法規

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

### 環境政策及表現

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

並參與各項計劃，包括：

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

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

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團於日常業務過程中，需要就提供履約保證的若干物業管理服務合約作出的保證提供反彌償保證，金額約為港幣69.0百萬元。

除上文所披露外，於二零一六年十二月三十一日，我們並無重大或然負債。

### 報告期後重大事項

於截至二零一六年十二月三十一日止年度後，集團並無對集團表現及價值涉及重大影響的重大事項發生。

### 僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用約22,637名員工（於二零一五年十二月三十一日：21,714）。

僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。薪酬福利包括基本薪酬、酌情花紅及公積金／退休金計劃。本集團之若干主要人員亦有權參與本集團之中介控股公司的股份激勵計劃。截至二零一六年十二月三十一日止，總員工成本約港幣1,349.9百萬元（二零一五年：港幣1,463.3百萬元）。

我們的全方位培訓課程為員工提供課室及在線培訓，提高彼等的技術及服務知識，以及關於行業品質標準及工作場所安全標準的知識。

## 經營前景

### 整體經濟

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

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

收入與經濟發展速度匹配，在建設中國小康社會，以人民為中心的發展道路上，共享繁榮穩定之成果。

## 物業管理

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

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

### **集團策略**

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

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

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

- 以我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇

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

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

- 通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域

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

- 繼續推進線上線下服務以提供優質的居住體驗

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

● 進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本

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

自動化和標準化是我們提高成本效率和改善服務品質戰略的重要因素。我們將在管理過程中繼續貫徹實施智能化措施，並且在日常操作中加強標準化管理。通過智能化系統運用，如樓宇智慧訪客系統、停車場管理系統，以減低對勞動人手的依賴，有助於標準化服務提供，確保服務質素的一致性及盡可能減少人為失誤，從而鞏固我們的品牌及聲譽。通過信息化戰略規劃，將標準化流程融入客戶關係管理、現場質量監督、設備設施管控、成本管控等系統，搭建支撐我們未來發展戰略的信息化管理平台，發掘面向未來數字化時代業務模式的創新能力。我們與高質素供應商和分包商保持緊密的聯繫，以確保高質量服務的一致性和可靠性。

我們的工程專家團隊利用技術專長，在社區環保節能改造、設備運營維保及工程風險方面控制，發揮積極作用，近兩年獲得三項政府節能獎勵、六項國家專利和兩項計算機著作權證書。未來，我們將持續強化成本控制、資源統籌，推進中海物業智慧社區搭建及智慧化管理，以最大程度提高服務品質及成本效益。

● 吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

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

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

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

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

日常工作中，中海物業時刻謹記職業使命，積極參與社會公益建設，不僅在員工當中湧現了大批克己奉公、見義勇為的事跡，如：潘陽安管團隊成功挽救碳中毒業主的生命；蘇州維修師傅不顧個人安危，奮勇擒匪，成功保護了業主生命財產安全；北京總工會授予項目負責人“首都勞動獎章”等。更積極發起投身“鄉村校園公益行”的愛心志願行動，公司連續兩年深入貧困鄉村中小學校，針對校園教學設施設備的提升進行重點幫扶，為消弭城鄉教育差異作出切實貢獻。這些自發的員工個人優秀事跡不勝枚舉，這份企業社會責任感得到各界的肯定，這種精神值得全體員工不斷發揚、傳承、壯大。

於二零一六年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，獲得了多項榮譽獎項。未來我們將進一步運用信息化技術提升服務質素，通過管理創新及推廣應用智慧科技，加速“智能化”迭代，不斷增強資源整合、互惠、共生能力，滿足客戶持續增長的各類服務需求，為客戶提供更加優質、便捷的服務體驗！

**綜合收益表**

截至二零一六十二月三十一日止年度

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

**綜合全面收益表**

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	226,296	117,050
<b>其他全面收益</b>		
其後將可能會重新分類至損益的項目：		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	<u>(52,931)</u>	<u>(35,934)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額	<u><b>173,365</b></u>	<u><b>81,116</b></u>

**綜合財務狀況表**

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		66,641	70,576
物業、廠房及設備		26,978	33,103
預付土地租金支出		3,206	3,866
聯營公司的權益		191	330
遞延稅項資產		2,032	2,993
		<b>99,048</b>	<b>110,868</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		97	585
貿易及其他應收款	10	289,988	266,514
按金及預付款		26,514	21,969
預付土地租金支出		404	433
應收直接控股公司款		57	-
應收同級附屬公司款		32,885	20,497
應收關聯公司款		6,936	3,907
預付稅金		871	-
銀行結餘及現金		2,112,309	1,740,937
		<b>2,470,061</b>	<b>2,054,842</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	1,030,432	845,928
預收款及其他按金		413,360	403,465
應付直接控股公司款		651	-
應付同級附屬公司款		3,046	14,771
應付關聯公司款		4,285	-
稅項債務		68,923	80,100
銀行借貸	12	-	184,000
		<b>1,520,697</b>	<b>1,528,264</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>949,364</b>	<b>526,578</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,048,412</b>	<b>637,446</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		10,283	7,085
銀行借貸	12	310,000	-
		<b>320,283</b>	<b>7,085</b>
<b>資產淨值</b>		<b>728,129</b>	<b>630,361</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	3,287	3,287
儲備		724,842	627,074
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<b>728,129</b>	<b>630,361</b>

## 1. 一般事項

中海物業集團有限公司（「本公司」）根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第三號法例（經綜合及修訂））於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號中國海外大廈19樓。

本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外」），該公司於香港註冊成立。本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國（「中國」）成立之實體及其主要股東乃是中國政府。

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

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會批准於二零一七年三月十七日刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一五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。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付交易的分類和計量 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號（修訂本）	香港財務報告準則第15號之澄清 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 強制性生效日期將另行確定

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對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。

### 4. 收益

為了更佳地反映收益性質及業績表現，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益為港幣25.3百萬元（二零一五年：港幣17.7百萬元），由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部（附註5）。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

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

### 5. 分部資料

本集團按服務性質將業務分部分類，並編製數據向本集團管理層報告，以作資源分配及表現評估之用。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益為港幣25.3百萬元（二零一五年：港幣17.7百萬元），由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，以更佳地反映收益性質及業績表現，二零一五年之分部資料亦因而重新表述。根據香港財務準則第8號，本集團的經營及可報告分部及收益種類如下：

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

## 5. 分部資料 (續)

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之收益以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及不同業務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。

### 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>截至二零一六年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	2,334,400	228,960	-	2,563,360
- 分部間收益	-	46,879	(46,879)	-
	<u>2,334,400</u>	<u>275,839</u>	<u>(46,879)</u>	<u>2,563,360</u>
經呈報分部溢利	<u>282,373</u>	<u>102,207</u>	<u>-</u>	<u>384,580</u>
公司支出				<u>(58,275)</u>
除稅前溢利				<u>326,305</u>

	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>截至二零一五年十二月三十一日</b>				
<b>止年度 (重新表述)</b>				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	2,347,182	197,216	-	2,544,398
- 分部間收益	-	64,691	(64,691)	-
	<u>2,347,182</u>	<u>261,907</u>	<u>(64,691)</u>	<u>2,544,398</u>
經呈報分部溢利	<u>130,107</u>	<u>83,456</u>	<u>-</u>	<u>213,563</u>
公司支出				<u>(52,537)</u>
除稅前溢利				<u>161,026</u>

下表載列按報告分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業管理服務 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>於二零一六年十二月三十一日</b>				
分部資產	<u>2,400,914</u>	<u>142,077</u>	<u>26,118</u>	<u>2,569,109</u>
分部負債	<u>(1,426,854)</u>	<u>(75,381)</u>	<u>(338,745)</u>	<u>(1,840,980)</u>

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

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

其他分部資料

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度				
計入分部業績及分部資產計量的 款項：				
添置物業、廠房及設備	6,628	221	58	6,907
出售物業、廠房及設備收益	163	8	-	171
貿易及其他應收款減值沖回，淨額	33,190	254	-	33,444
應收同級附屬公司及關聯公司 款 — 貿易的減值沖回，淨額	1,074	-	-	1,074
撤回先前撇銷的貿易及其他 應收款	1,121	-	-	1,121
折舊及攤銷	10,462	183	81	10,726
投資物業公允價值變動的收益	-	769	-	769
應佔聯營公司溢利	161	-	-	161
截至二零一五年十二月三十一日 止年度				
計入分部業績及分部資產計量的 款項：				
添置物業、廠房及設備	12,911	148	216	13,275
出售物業、廠房及設備虧損	99	1	-	100
貿易及其他應收款減值撥備，淨額	8,425	-	-	8,425
應收同級附屬公司及關聯公司 款 — 貿易的減值撥備，淨額	1,393	-	-	1,393
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

## 5. 分部資料 (續)

### 地區資料

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

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

附註(i): 於二零一六年，本集團來自中國的物業管理服務及增值服務收益分別為港幣1,933.5百萬元及港幣202.1百萬元（相等於人民幣1,633.8百萬元及人民幣170.8百萬元）（二零一五年：分別為港幣2,006.7百萬元及港幣179.3百萬元（相等於人民幣1,605.5百萬元及人民幣143.4百萬元））。

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

附註(ii): 非流動資產不包括聯營公司的權益及遞延稅項資產。

### 主要顧客信息

除了來自本公司之同級附屬公司中國海外發展有限公司的收益外，於兩年度內並無單一顧客佔本集團收益超過10%。

## 6. 本年溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
員工成本，包括董事酬金	1,349,911	1,463,280
分包成本	282,538	295,068
設備維護及保養成本	222,032	133,430
能耗成本	174,433	156,939

## 7. 所得稅費用

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

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

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

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算（二零一五年：12%）。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅，按中國稅務司法權區的適用稅率計算。截至二零一六年十二月三十一日止年度，關於本年內一間中國附屬公司向本公司派發股息的預扣所得稅港幣11.8百萬元（二零一五年：港幣1.0百萬元）已計提於綜合財務報表內。

## 8. 股息

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

## 8. 股息 (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期股息每股港幣1.1仙 (二零一五年: 無)	36,155	-
建議年度股息每股港幣1.1仙 (二零一五年: 每股港幣1.2仙)	36,155	39,442
	<b>72,310</b>	<b>39,442</b>

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

### 盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	226,296	117,050
加權平均股份數目	'000	'000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	<b>3,286,860</b>	<b>3,283,534</b>

由於於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 10. 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收款	253,197	259,304
減：減值撥備	(21,583)	(42,556)
貿易應收款，淨額	231,614	216,748
其他應收款，淨額	58,374	49,766
	<b>289,988</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：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0-30 日	57,872	60,826
31-90 日	45,875	53,309
91-365 日	84,290	89,455
1-2 年	30,910	25,422
2 年以上	34,250	30,292
	<b>253,197</b>	<b>259,304</b>

## 10. 貿易及其他應收款 (續)

貿易應收款主要來自按包幹制管理物業的物業管理服務收入及增值服務收入。

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

來自香港按包幹制管理物業的物業管理服務收入的平均信用期不超過60日。

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

其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。

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。

## 11. 貿易及其他應付款

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

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

## 12. 銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款—無抵押	310,000	184,000

## 12. 銀行借款 (續)

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

本集團的銀行借款為港幣310.0百萬元（二零一五年：港幣184.0百萬元），其以港幣計值，並按香港銀行同業拆息利率加指定利率計息。

## 13. 股本

### 已發行股份：

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日，二零一六年 一月一日及二零一六年十二月三十一日	<b>3,286,860,460</b>	<b>3,287</b>

## 建議末期股息

董事會建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣1.1仙（截至二零一五年十二月三十一日止年度：末期股息每股港幣1.2仙），總數約為港幣36,155,000元，末期股息之派付須在二零一七年五月二十三日召開的應屆股東週年大會（「二零一七年股東週年大會」）上獲本公司股東（「股東」）批准後方可落實。上述建議末期股息將於二零一七年六月三十日向於二零一七年六月一日名列本公司股東名冊的股東派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (a) 出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司的股份過戶登記總處及分處將於二零一七年五月十七日至二零一七年五月二十三日（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的權利，期間不會登記任何股份過戶。為符合出席二零一七年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一七年五月十六日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### (b) 收取建議末期股息的資格

本公司的股份過戶登記總處及分處將於二零一七年五月三十一日至二零一七年六月一日（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息（須在二零一七年股東週年大會上獲股東批准後方可落實）的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零一七年五月二十九日下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 審閱本末期業績公佈

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

## 審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事買賣本公司證券的自身守則。本公司亦已為可能掌握本公司及／或其證券的內幕消息的有關僱員確立書面指引（「僱員書面指引」），以規管有關證券交易，其條款並不寬鬆於標準守則。

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

## 企業管治常規

本公司深明其董事會就本集團業務提供有效領導及指引以及確保本集團營運的透明度及問責性所扮演的重要角色，並深知良好的企業管治能帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會透過制定及實施切合本集團業務的行為及增長的企業管治政策及常規，一直致力保持高標準的商業道德、健康的企業文化及良好的企業管治。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已採納並遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則的全部守則條文。

## 致謝

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

承董事會命  
中海物業集團有限公司  
主席兼非執行董事  
肖肖

香港，二零一七年三月十七日

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，即肖肖先生（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。