

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)

截至二零一七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. 截至二零一七年六月三十日止六個月，我們所管理的建築面積由去年年底上升5.5%至98.6百萬平方米，而較去年同期期末則增加14.7%。
2. 於二零一七年上半年，接獲新增／續約之物業管理合約額約達港幣673.5百萬元。
3. 截至二零一七年六月三十日止六個月，整體收益上升4.1%至港幣1,308.1百萬元，去年同期為港幣1,257.0百萬元。於二零一七年上半年內，毛利較去年同期增加27.1%至本期的港幣393.9百萬元（二零一六年：港幣309.9百萬元）。毛利率增進至本期的30.1%，去年同期為24.7%。
4. 截至二零一七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36.0%，達港幣155.0百萬元（二零一六年：港幣114.0百萬元）。每股基本及攤薄後盈利為港幣4.72仙（二零一六年：港幣3.47仙），增長36.0%。股東權益平均回報率為38.4%（二零一六年：34.6%）。
5. 董事會宣佈就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣1.5仙（二零一六年：港幣1.1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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。秉承以客為本之經營策略，透過與發展商及物業用戶的長期伙伴關係，我們成功贏取其肯定及支持，為中、港、澳地區提供優質物業管理服務。憑藉「中海物業」之強大品牌效益，本集團及時把握商機、加強資源運用及配置以應對業務風險，並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。

於二零一七年六月三十日，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52個城市及地區共500個項目提供專業物業管理服務，管理面積合計約達98.6百萬平方米，聘用員工22,692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除優質基本物業管理服務，例如：設施設備維修及保養、清潔及綠化管養、安全管理等令物業保值增值，維護物業口碑之專業服務外，同時提供完善之房地產開發全程物業管理服務方案，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。透過良好之物業管理服務，有助奠定我們與服務社區緊密之信任關係，促進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，以發掘其潛在之龐大社區人口消費能力。

業績

截至二零一七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5.5%或5.1百萬平方米至98.6百萬平方米。期內，接獲新增／續約之物業管理合約額約達港幣673.5百萬元，而於二零一七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1,464.9百萬元。

本集團於過去六個月的營業額為港幣1,308.1百萬元（二零一六年：港幣1,257.0百萬元），較去年同期上升4.1%。本期經營溢利為港幣220.7百萬元（二零一六年：港幣165.7百萬元），升幅達33.2%。而本公司擁有人應佔溢利為港幣155.0百萬元，較二零一六年同期之港幣114.0百萬元上升36.0%。每股基本盈利為港幣4.72仙（二零一六年：港幣3.47仙），增長36.0%。股東權益平均回報率為38.4%（二零一六年：34.6%）。

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。於二零一七年上半年，我們所管理的建築面積由二零一六年十二月三十一日的93.5百萬平方米上升5.5%至98.6百萬平方米，進一步豐富我們的收入來源並提升我們的市場競爭地位。

截至二零一七年六月三十日止六個月，整體收益上升4.1%至港幣1,308.1百萬元，而去年同期為港幣1,257.0百萬元。儘管期內我們的物業管理服務收益隨著在管面積上升而增加，惟升幅仍被以下原因抵銷：(i)由於中國稅制改革，作為價內稅之營業稅改徵價外稅之增值稅，自二零一六年五月一日起，試點擴大至生活服務業（「營改增」）；(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響持續；及(iii)酬金制物業管理合同佔比較去年同期上升。

同時，直接經營成本下跌3.5%至本期的港幣914.2百萬元，主要由於(i)對物業管理合同持續進行的合理成本控制；(ii)營改增所帶來相對正面的影響；(iii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響；及(iv)酬金制物業管理合同佔比較去年同期上升。

因此，毛利較去年同期增加27.1%至本期的港幣393.9百萬元（二零一六年：港幣309.9百萬元）。於截至二零一七年六月三十日止六個月，毛利率增進至本期的30.1%，去年同期為24.7%，主要由於(i)加強了合理的成本控制；及(ii)營改增減輕了稅務負擔。

其他淨收入及收益上升66.7%至港幣17.6百萬元（二零一六年：港幣10.5百萬元），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15.2百萬元及港幣2.3百萬元（二零一六年：分別為港幣7.1百萬元及港幣3.0百萬元）。存款利息收入上升，主要受惠於較去年同期期末為高之現金水平及更有效之庫務資金管理。

期內，部分自用物業已轉作收租用途，令投資物業帳面值由去年年底的港幣66.6百萬元上升至本期的港幣93.5百萬元。而本期投資物業之公允價值變動收益為港幣4.2百萬元（二零一六年：港幣0.3百萬元）。

扣除本期的行政費用港幣194.9百萬元（二零一六年：港幣155.1百萬元）後，經營溢利上升33.2%至港幣220.7百萬元（二零一六年：港幣165.7百萬元）。行政費用之變動，主要受去年同期改善了應收款及代墊款及時回收程序的管控，並作出一次性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，截至二零一七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36.0%，達港幣155.0百萬元（二零一六年：港幣114.0百萬元）。

分部資料

由於去年為其他物業管理公司提供諮詢服務的收益已由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部，二零一六年上半年之分部資料亦因而重新表述。

物業管理服務

於截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理服務收益佔總收益之92.3%（二零一六年：91.5%（重新表述）），較去年同期增加5.0%至港幣1,207.4百萬元（二零一六年：港幣1,149.7百萬元（重新表述））。於截至二零一七年六月三十日止六個月，我們管理的總建築面積較去年年底增加約5.1百萬平方米至98.6百萬平方米，而較去年同期期末則增加14.7%（二零一六年：86.0百萬平方米）。物業管理服務收益部分升幅被以下原因抵銷：(i)營改增所帶來的影響；(ii)於過往十二個月，人民幣兌港元貶值的影響；及(iii)酬金制物業管理合同佔比較去年同期上升。

於截至二零一七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84.6%及8.0%（二零一六年：分別佔85.0%（重新表述）及7.3%（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7.4%（二零一六年：7.7%（重新表述））。

物業管理服務分部毛利率由去年同期的22.0%（重新表述）增進至本期的28.0%，主要由於(i)加強了合理的成本控制；及(ii)營改增減輕了稅務負擔。因此，於截至二零一七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33.3%，達港幣337.7百萬元（二零一六

年：港幣253.3百萬元（重新表述））。

經扣除分部行政費用及計及其他收益後，本期物業管理服務分部利潤上升27.5%至港幣178.8百萬元（二零一六年：港幣140.2百萬元（重新表述））。

增值服務

於截至二零一七年六月三十日止六個月，增值服務分部收益佔總收益的7.7%（二零一六年：8.5%（重新表述）），並減少6.2%至港幣100.7百萬元（二零一六年：港幣107.3百萬元（重新表述））。收益下降主要暫時受工程服務業務內設計及技術支援服務影響，期內因業務性質的關係，相關業務的結算金額在工程早期相對較低。

盈利方面，其他增值服務如公共空間租賃協助表現理想，彌補了收益下降之影響，增值服務的毛利由二零一六年上半年的港幣56.6百萬元（重新表述）只輕微下降至二零一七年上半年的港幣56.2百萬元，而毛利率則稍為上升至55.8%（二零一六年：52.7%（重新表述））。

本期間增值服務之分部利潤，於計入其他分部收益及費用後，較去年同期上升8.8%，達港幣51.5百萬元（二零一六年：港幣47.3百萬元（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。於二零一七年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,136.4百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣949.4百萬元）。

銀行結餘及現金較去年年底輕微上升1.7%至港幣2,148.4百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣2,112.3百萬元），其中人民幣佔96.4%，而港幣／澳門幣則佔3.6%。

有關款項遠高於港幣550.0百萬元長期循環貸款額度中，無抵押總借貸港幣360.0百萬元。其中，貸款還款期於一至兩年內及於兩至五年內到期之金額分別為港幣310.0百萬元及港幣50.0百萬元。本集團於二零一七年六月三十日處於淨現金狀況，其資產負債比率（借貸總額除以本公司擁有人應佔權益）為40.7%。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為2.18%。

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，亦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。

資本開支

於截至二零一七年六月三十日止六個月，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3.0百萬元。

重大收購、出售、重要投資 及重大投資之未來計劃

於截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，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78.6百萬元。

除上文所披露外，於二零一七年六月三十日，我們並無重大或然負債。

僱員

於二零一七年六月三十日，本集團僱用約22,692名員工（於二零一六年十二月三十一日：22,637）。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。截至二零一七年六月三十日止六個月，總員工成本約港幣723.5百萬元（二零一六年：港幣708.0百萬元）。

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

去年底至本年中，美、英、法等經濟體大選塵埃落定，政治舞台中之變化例如保護主義之抬頭對經濟的影響仍待浮現，但美國聯儲局在去年底加息1/4厘後，今年半年內已加息兩次，而且按顯示聯邦公開市場委員會成員對息口走勢主流共識的點陣圖推算，下半年還可能加息一次，之後息口仍會調升。現時歐、美央行已盤算縮減資產負債表的可能性，意味全球資金、資產價格將可能受新一輪衝擊。

儘管外圍形勢複雜多變，中國經濟發展維持穩定向好，國內生產總值較去年同期上升6.9%，略高於國家制定之全年目標。在新常態之發展綱領下，中國持續改善發展質素與效益，深化側供給結構改革，改善需求，並以創新業務提升生產與競爭能力，保障可持續及穩健之經濟發展，成果正陸續反映在人民的購買及消費能力上，實有利於保持社會和諧穩定及提升人民生活條件。

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。政府和行業的相關政策配套正逐步完善和放開，物業服務定價的市場化也將進一步推動物業管理行業健康發展。

在互聯網、物聯網等信息化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，我們將嘗試以滿足客戶多樣化生活需求和提高客戶滿意度為主旨的資產持有與長期運營，實現增值服務的多元化布局。

- 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、兩項政府清潔生產獎勵、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。

我們始終如一、堅持踐行“精益求精、專業執著”的工匠精神，二零一六年更是積極構建員工“工匠體系”。圍繞“造匠人、育匠心、聚匠才”打造中海十八匠。通過“十八匠”大講堂，開展“追夢的蒲公英”“海鷹計畫”等培訓活動，抓好基層員工團隊建設；通過“十八匠”舞臺，舉辦技能杯大賽等，以競技方式鼓勵創新、選拔技術人才；通過“十八匠”注冊認證，輸出專業合格人才。二零一七年五月，在首屆全國物業管理行業職業技能競賽中，公司選手在全國行業精英中脫穎而出全部晉級決賽，兩名選手榮獲物業管理員組和電工組的前十強，被授予“全國住房城鄉建設行業技術能手”榮譽稱號，樹立了工匠之榜樣，彰顯了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。

二零一七年上半年，我們憑藉領先的綜合實力和卓越的服務及管理水平，連續榮獲多個行業大獎：“2008-2017連續十年中國物業服務百強企業”在綜合實力、服務規模、服務質量、滿意度等多個評選指標中穩居TOP10、“2016年度深圳市物業服務企業綜合實力五十強”、“2017年度四川領袖物業服務管理獎企業”，從行業認可和業主肯定的視角再次印證了中海物業的口碑！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

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一六年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	1,308,075	1,256,974
直接經營成本		(914,223)	(947,057)
毛利		393,852	309,917
其他淨收入及收益		17,557	10,530
投資物業公允價值變動的收益		4,216	313
行政費用		(194,904)	(155,075)
經營溢利		220,721	165,685
應佔聯營公司溢利		77	77
財務費用		(4,551)	(3,807)
除稅前溢利	5, 6	216,247	161,955
所得稅費用	7	(61,212)	(47,917)
本公司擁有人應佔期內溢利		155,035	114,038
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本及攤薄		4.72	3.47

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
本公司擁有人應佔期內溢利	155,035	114,038
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益的項目：		
經扣除稅項後，自用物業轉作投資物業之重估盈餘	13,131	-
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	24,293	(15,909)
本公司擁有人應佔本期全面收益總額	<u>192,459</u>	<u>98,129</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		93,510	66,641
物業、廠房及設備		24,750	26,978
預付土地租金支出		2,059	3,206
聯營公司的權益		268	191
遞延稅項資產		2,403	2,032
		<u>122,990</u>	<u>99,048</u>
流動資產			
存貨		139	97
貿易及其他應收款	10	468,516	289,988
按金及預付款		25,586	26,514
預付土地租金支出		291	404
應收直接控股公司款		192	57
應收同級附屬公司款		40,233	32,885
應收關聯公司款		12,545	6,936
預付稅金		709	871
銀行結餘及現金		2,148,377	2,112,309
		<u>2,696,588</u>	<u>2,470,061</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	1,044,772	1,030,432
預收款及其他按金		438,788	413,360
應付直接控股公司款		81	651
應付同級附屬公司款		1,810	3,046
應付關聯公司款		2,818	4,285
稅項債務		71,897	68,923
		<u>1,560,166</u>	<u>1,520,697</u>
流動資產淨值		<u>1,136,422</u>	<u>949,364</u>
總資產減流動負債		<u>1,259,412</u>	<u>1,048,412</u>
非流動負債			
銀行借貸	12	360,000	310,000
遞延稅項負債		14,656	10,283
		<u>374,656</u>	<u>320,283</u>
資產淨值		<u>884,756</u>	<u>728,129</u>
資本及儲備			
股本	13	3,287	3,287
儲備		881,469	724,842
本公司擁有人應佔權益總額		<u>884,756</u>	<u>728,129</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。

截至二零一七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，及香港聯合交易所有限公司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，因此應與截至二零一六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。本中期財務報表於二零一七年八月七日獲批准刊發。

2. 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3「應用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二零一六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. 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提早應用任何以下已頒佈未生效之適用新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉移 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合同」一併採用的香港財務報告準則第9號「金融工具」 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 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告公告解釋第22號	外幣交易及預付對價 ¹
年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制性生效日期將另行確定

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。根據現有資料對此等準則進行的初步評估，於此等準則生效時，對本集團的業績和財務狀況並無重大影響。

4. 收益

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已由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部(附註5)。於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，涉及數額分別為港幣18.3百萬元及港幣13.6百萬元。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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (重新表述)
物業管理服務	1,207,410	1,149,686
增值服務	100,665	107,288
總收益	1,308,075	1,256,974

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已由物業管理服務分部重新分配到增值服務分部。於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，涉及數額分別為港幣18.3百萬元及港幣13.6百萬元，截至二零一六年六月三十日止六個月之分部資料亦因而重新表述。根據香港財務準則第8號，本集團的經營及經呈報報告分部及收益種類如下：

5. 分部資料 (續)

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。

收益及開支乃參考經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，以供資源分配和表現評估。

分部業績、分部資產及分部負債

下表載列本集團按經呈報分部之收益及溢利分析：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月				
(未經審核)				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,207,410	100,665	-	1,308,075
- 分部間收益	-	27,902	(27,902)	-
	1,207,410	128,567	(27,902)	1,308,075
經呈報分部溢利	178,775	51,501	-	230,276
	(i)	(ii)		
公司支出淨額			(iii)	(14,029)
除稅前溢利				216,247

5. 分部資料 (續)

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審核) (重新表述)				
經呈報分部收益				
- 外部顧客	1,149,686	107,288	-	1,256,974
- 分部間收益	-	25,281	(25,281)	-
	<u>1,149,686</u>	<u>132,569</u>	<u>(25,281)</u>	<u>1,256,974</u>
經呈報分部溢利	<u>140,165</u>	<u>47,320</u>	-	187,485
	(i)	(ii)		
公司支出淨額			(iii)	(25,530)
除稅前溢利				<u>161,955</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計提港幣 4,809,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：淨減值回撥為港幣 32,725,000 元)。

(ii) 包含了投資物業公允價值變動的收益港幣 4,216,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣 313,000 元)。

(iii) 包含了主要來自本集團應收一間子公司股息的滙兌收益淨額港幣 7,698,000 元 (截至二零一六年六月三十日止六個月：滙兌虧損淨額為港幣 3,530,000 元)。

下表載列按經呈報分部劃分本集團之資產和負債分析：

	物業管理服務 港幣千元	增值服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
於二零一七年六月三十日 (未經審核)				
分部資產	<u>2,602,303</u>	<u>196,832</u>	<u>20,443</u>	<u>2,819,578</u>
分部負債	<u>(1,458,060)</u>	<u>(85,070)</u>	<u>(391,692)</u>	<u>(1,934,822)</u>
於二零一六年十二月三十一日 (經審核)				
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>

6. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除/(計入)：		
員工成本，包括董事酬金及以股份為基礎之付款 (附註)	723,500	707,971
分包成本	143,955	139,505
設備維護及保養成本	52,886	70,910
能耗成本	92,261	80,461
撤回先前撇銷的貿易及其他應收款	-	(1,188)
貿易及其他應收款的減值撥備/(減值沖回)， 淨額	4,809	(32,725)

附註：截至二零一七年六月三十日止六個月，予若干董事及高級管理層的股份為基礎之付款已於損益確認，並相應計入權益，其金額為港幣323,000元（二零一六年：無）。

7. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
所得稅費用包括：		
本期稅項		
香港利得稅	797	635
澳門補充所得稅	10	60
中國企業所得稅	55,422	37,025
中國預扣所得稅	5,758	6,025
	61,987	43,745
以前年度多撥備：		
香港利得稅	-	(77)
澳門補充所得稅	-	(67)
	-	(144)
遞延稅項：		
本期間	(775)	4,316
加總	61,212	47,917

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（二零一六年：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%（二零一六年：25%）。

澳門補充所得稅乃以澳門適用稅率12%計算（二零一六年：12%）。

7. 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。截至二零一七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5,758,000元（二零一六年：港幣6,025,000元）於財務報表作出撥備。

8. 股息

關於截至二零一六年十二月三十一日止年度的股息港幣36,155,000元，已於二零一七年六月支付（二零一六年：港幣39,442,000元）。

於二零一七年八月七日，董事會宣佈向於二零一七年八月二十四日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣1.5仙（二零一六年：港幣1.1仙），合共港幣49,303,000元（二零一六年：港幣36,155,000元），相關股息並未於本中期財務報表中確認為負債，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認於權益內。

9. 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	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
計算每股基本盈利之盈利	155,035	114,038

加權平均股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
	'000	'000
計算每股基本盈利之經調整普通股加權平均數	3,286,860	3,286,860

由於於二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日，並無潛在攤薄普通股，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

10. 貿易及其他應收款

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收款	411,271	253,197
減：減值撥備	(29,188)	(21,583)
貿易應收款，淨額	382,083	231,614
其他應收款	86,433	58,374
	468,516	289,988

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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30 日	98,607	57,872
31-90 日	84,884	45,875
91-365 日	141,789	84,290
1-2 年	63,941	30,910
2 年以上	22,050	34,250
	411,271	253,197

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

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應付款	385,600	336,857
自按酬金制管理物業收取的臨時款項	119,279	137,035
自按包幹制管理物業收取的臨時款項	123,125	148,319
應計員工成本	300,965	295,575
就增值稅及其他徵費的應付款	16,091	18,494
其他應付款	99,712	94,152
	1,044,772	1,030,432

於報告期末之貿易應付款按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30 日	93,512	105,253
31-90 日	59,883	82,870
90 日以上	232,205	148,734
	385,600	336,857

12. 銀行借貸

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押，非流動負債	360,000	310,000

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行借貸之還款期如下：		
一至兩年內	310,000	-
兩至五年內	50,000	310,000
	360,000	310,000

12. 銀行借貸 (續)

本期間銀行借貸之變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
報告期初的賬面值	310,000	184,000
新增銀行借貸	50,000	256,000
償還銀行借貸	-	(200,000)
報告期末的賬面值	360,000	240,000

本集團的銀行借貸為港幣360.0百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣310.0百萬元），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，其加權平均年利率為2.18%（截至二零一六年六月三十日止六個月：2.21%）。

13. 股本

已發行及繳足：

	已發行及已 繳足股份數目	股本 港幣千元
於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日 (經審核)、二零一七年一月一日及 二零一七年六月三十日 (未經審核)	3,286,860,460	3,287

中期股息

在考慮本集團中期業績表現及未來業務發展後，董事會宣佈就截至二零一七年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣1.5仙（二零一六年：每股港幣1.1仙）。中期股息將於二零一七年十月六日（星期五）派發予於二零一七年八月二十四日（星期四）名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年八月二十三日（星期三）至二零一七年八月二十四日（星期四）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東收取中期股息的資格，期間不會登記任何股份過戶。為確保合資格收取中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一七年八月二十二日（星期二）下午4時30分前，送達本公司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樓辦理過戶登記手續。

審核委員會審閱賬目

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零一七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

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事及相關僱員進行證券交易的標準守則

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十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，彼等已於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定，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

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。於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本公司一直應用及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。

承董事會命
中海物業集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零一七年八月七日

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，即顏建國先生（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。