

二零一八年年報

凝  
心  
聚  
力  
闊  
步  
前  
行





# 中國海外

宏洋集團有限公司

# 目錄

2	公司及股東資料
3	董事局及委員會
4	財務摘要
6	主席報告書
14	管理層討論及分析
30	企業管治報告
39	董事及行政架構
43	董事局報告
61	獨立核數師報告
68	綜合收益表
69	綜合全面收益表
70	綜合財務狀況表
72	綜合權益變動表
73	綜合現金流量表
75	財務報告附註
188	五年財務概要
189	主要物業及物業權益詳情
199	詞彙表

# 公司及 股東資料

## 公司資料

### 註冊辦事處

香港皇后大道東一號  
太古廣場三座七樓701-702室  
電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
互聯網址：www.cogogl.com.hk

## 公司秘書

莊惠生

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

## 法律顧問

孖士打律師行

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司香港分行  
中國銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
上海銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
星展銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
南洋商業銀行(中國)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

## 股息政策

本公司於二零一九年三月二十日採納股息政策。根據股息政策，本公司每個財政年度向本公司股東分派之股息總額約為股東應佔本集團綜合收益淨額的百分之二十至三十，惟須受股息政策載列的標準所限。

有關股息政策之詳情，請參閱本公司於二零一九年三月二十日發出之公告。

## 股東資料

### 上市資料

本公司股份在聯交所上市。

### 普通股(截至2018年12月31日)

已發行股份 3,423,359,841 股

## 證券代號

### 股份

聯交所：00081  
彭博：81: HK  
路透社：0081.HK

## 投資者關係

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.ir@cohl.com

## 公關聯繫

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.pr@cohl.com

## 財政日程表

2018年度全年業績公告	2019年3月20日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2019年6月6日至 2019年6月12日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2019年6月12日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2019年6月18日
末期股息單寄發日	2019年7月4日
財政年度結算日期	2019年12月31日

# 董事局 及委員會

## 主席兼非執行董事

顏建國

## 執行董事

張貴清 行政總裁

王萬鈞 財務總監

楊林 副總裁

## 非執行董事

翁國基 副主席

## 獨立非執行董事

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

## 授權代表

顏建國

張貴清

王萬鈞 (張貴清的替代授權代表)

## 審核委員會

鍾瑞明\*

林健鋒

盧耀楨

## 薪酬委員會

林健鋒\*

翁國基

鍾瑞明

盧耀楨

張貴清

## 提名委員會

盧耀楨\*

鍾瑞明

林健鋒

顏建國

\* 委員會主席

# 財務摘要

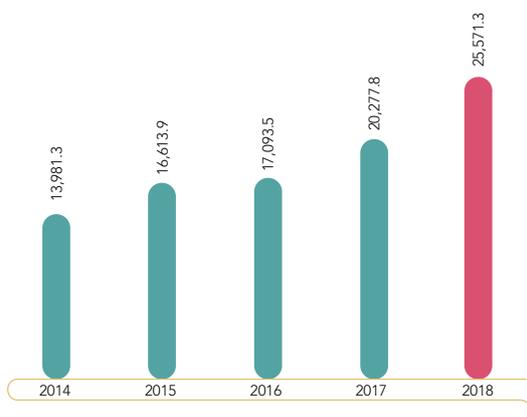
截至十二月三十一日止年度	二零一八年	二零一七年	變動
合約銷售# (港幣百萬元)	<b>50,540.2</b>	37,068.3	36.3%
<b>主要綜合損益項目 (港幣百萬元)</b>			
收益	<b>25,571.3</b>	20,277.8	26.1%
毛利	<b>7,437.7</b>	4,068.5	82.8%
毛利率 <sup>1</sup>	<b>29.1%</b>	20.1%	9.0%^
可分配予本公司擁有人之溢利	<b>2,427.3</b>	1,271.4	90.9%
淨利潤率 <sup>2</sup>	<b>9.5%</b>	6.3%	3.2%^
於十二月三十一日	二零一八年	二零一七年	變動
<b>主要綜合財務狀況表項目 (港幣百萬元)</b>			
物業存貨	<b>67,682.7</b>	54,414.4	24.4%
合同負債/銷售定金	<b>43,282.5</b>	30,820.8	40.4%
現金儲備 <sup>3</sup>	<b>33,264.2</b>	23,702.3	40.3%
總借款 <sup>4</sup>	<b>32,667.0</b>	27,371.0	19.3%
(淨現金)/淨債項 <sup>5</sup>	<b>(597.2)</b>	3,668.7	不適用
本公司擁有人之權益	<b>19,448.2</b>	13,677.1	42.2%
淨負債比率 <sup>6</sup>	不適用	26.8%	不適用
每股資產淨值 <sup>7</sup> (港幣)	<b>5.7</b>	6.0	-5.0%
<b>土地儲備 (千平方米)</b>			
用於發展物業之土地儲備 <sup>#</sup>	<b>21,340.0</b>	19,025.8	12.2%
財政年度	二零一八年	二零一七年	變動
<b>股東回報</b>			
權益回報率 <sup>8</sup>	<b>14.7%</b>	10.6%	4.1%^
每股盈利 (港幣仙)	<b>73.1</b>	53.6*	36.4%
每股股息 (港幣仙)	<b>14.2</b>	4.0	255%

## 財務資料之計算程式

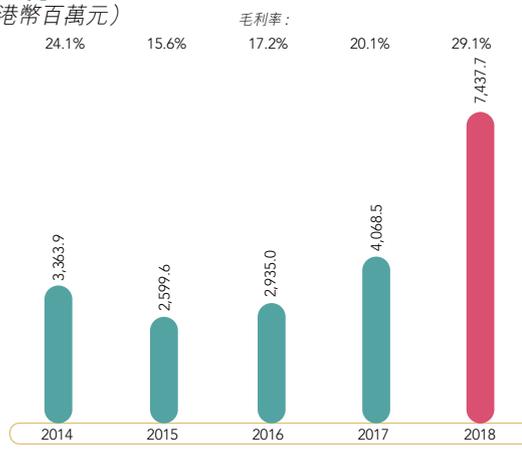
(1) 毛利率	$\frac{\text{毛利}}{\text{收益}}$
(2) 淨利潤率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{收益}}$
(3) 現金儲備	現金及銀行結餘 + 受限制的現金及存款
(4) 總借款	借款 + 應付擔保票據
(5) (淨現金)/淨債項	總借款 - 現金儲備
(6) 淨負債比率	$\frac{\text{淨債項}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
(7) 每股資產淨值	$\frac{\text{本公司擁有人之權益}}{\text{已發行股份數目}}$
(8) 權益回報率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}}$

註： ^ 百分點之變動  
\* 重列  
# 包括聯營公司及合營公司

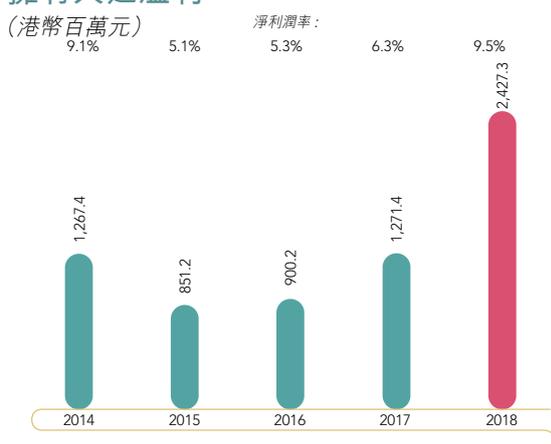
收益  
(港幣百萬元)



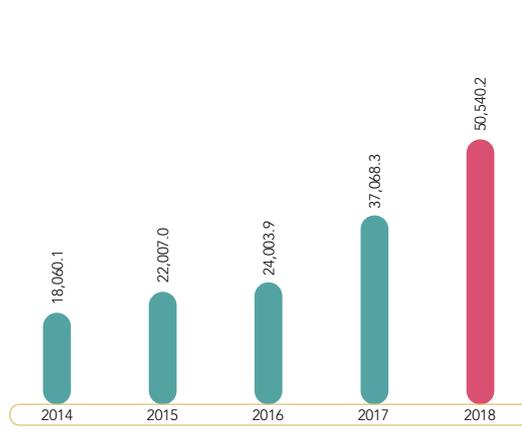
毛利  
(港幣百萬元)



可分配予本公司  
擁有人之溢利



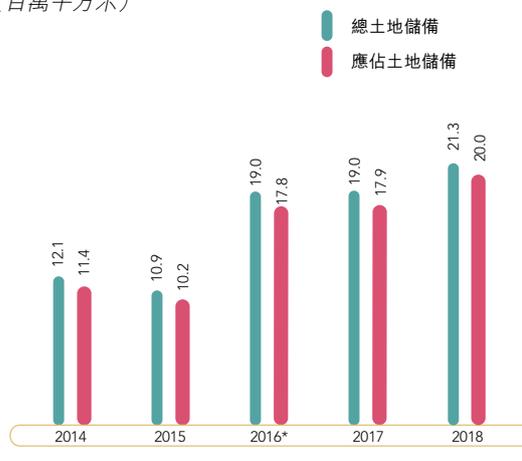
合約銷售#  
(港幣百萬元)



淨負債比率



土地儲備#  
(百萬平方米)



\* 重列

# 包括聯營公司及合營公司

^ 淨現金

# 主席報告書



吉林 — 中海國際社區



汕頭一華庭

# 主席 報告書

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額按年上升**26.1%**至港幣**255.7**億元，而本公司擁有人應佔之溢利亦按年大幅增加**90.9%**至港幣**24.3**億元，每股基本盈利達港幣**73.1**仙。

本集團對中國房地產中長期的平穩健康發展有信心，並致力實現可持續、穩定、健康地高質量增長。本集團將繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的新興城市。



主席兼非執行董事  
顏建國

### 緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣25,571.3百萬元，較去年上升26.1%，而本公司擁有人應佔之溢利為港幣2,427.3百萬元，比去年增加90.9%。每股基本盈利為港幣73.1仙。

在中美貿易摩擦、中國國內經濟再平衡和去槓桿化以及貨幣緊縮的壓力下，二零一八年的商業環境極具挑戰性並充滿了不確定性。受經濟因素及環球金融市場之影響，人民幣匯率在年內亦有顯著波動。然而，隨著供給側結構性改革的深化和政府採取適當的政策和措施，中國經濟在年內總體平穩，二零一八年全年國內生產總值按年增長達6.6%。

鑑於年內營運環境複雜，本集團緊守一貫之審慎經營方針，致力維持充裕的流動資金。於二零一八年二月，得到股東之大力支持，本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股，成功籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除費用後)；於二零一八年六月，本集團成功完成發行三年期五億美元擔保票據。供股所得款項主要用於償還銀行貸款，而發行擔保票據的款項則主要用作為二零一九年一月到期之四億美元擔保票據再融資。透過這些融資項目，本

集團確保其在不明確的市場下，滿足再融資的資金需求。此外，透過供股所籌集的款項也大大增強了本集團的資本基礎，改善了其財務實力，以推動其業務計劃，並在多變之環境中應對挑戰。

為提高營運效率，本集團繼續投資訊息管理系統，並於年內優化營運架構。有效的管理系統為企業持續發展的穩固基礎。本集團亦繼續致力完善物業產品設計、擴闊產品類型、提高項目質素及提升客戶服務水平，為客戶帶來更大價值，維持市場領先地位。

本集團決心加快庫存周轉率，並繼續運用靈活和創新的營銷手法及銷售策略刺激物業銷售。儘管市場情況複雜，但二零一八年的銷售成績令人鼓舞。隨著推出更多市場推廣活動，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於年內錄得紀錄新高之合約銷售額，達到港幣50,540.2百萬元(二零一七年：港幣37,068.3百萬元)，較去年上升36.3%；涉及合約面積合共3,998,500平方米(二零一七年：3,411,900平方米)，較去年上升17.2%。其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額為港幣974.5百萬元(二零一七年：港幣4,633.7百萬元)，涉及合約面積合共45,600平方米(二零一七年：250,300平方米)。此外，於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,716.0百萬元，其總合約面積為141,200平方米。

## 主席報告書(續)

在加快物業銷售的同時，本集團並沒有放慢業務擴張的步伐，而是以謹慎的態度，積極留意市場上的土地吸納機會，以擴大其有良好回報的土地儲備，實現持續增長。於年內，本集團擴展業務至三個具高增長潛力之城市，分別為柳州市(廣西省)、包頭市(內蒙古)和濟寧市(山東省)。本集團成功於年內在十四個城市包括柳州、鹽城、包頭、蘭州、南通、合肥、贛州、呼和浩特、濟寧、惠州、吉林、銀川、南寧和揚州吸納共二十五幅土地，樓面面積合共5,022,700平方米(本集團應佔面積：4,660,500平方米)。於二零一八年十二月三十一日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達21,340,000平方米樓面面積，其中合共252,900平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為19,976,500平方米。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於22個城市內。

### 股息

於二零一八年十月派發之中期股息為每股港幣3仙(二零一七年：每股港幣1仙)，而在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11.2仙(二零一七年：每股港幣3仙)。本財政年度的股息總額將為每股港幣14.2仙(二零一七年：每股港幣4仙)，即港幣486.1百萬元，與本公司擁有人應佔之溢利相比，派息比率為20%。

建議末期股息須待本公司股東於二零一九年股東週年大會上批准。

### 經營前景

#### 整體經濟

當今世界正處於百年未有之大變局，國際政治經濟格局的不確定性顯著增強。二零一八年，美元進入高頻次加息週期，美國發起的貿易戰加劇了全球經濟增長的不確定性，中國經濟穩中有進、穩中有變，變中有憂。



贛州 — 中海濱江壹號



汕頭 — 中海寰宇天下

本集團經歷多輪經濟與房地產週期的磨礪，堅信中國經濟仍將處於重要戰略機遇期，對中國經濟的發展及本集團的發展戰略更加篤定。

### 房地產發展

二零一八年房地產行業仍以調控為主基調，在調控政策不斷加碼的形勢下，成交放緩。

本集團相信，內地房地產正在從高速增長期調整進入平穩發展期。本集團對中國房地產中長期的平穩健康發展有信心，亦對短期市場調整有客觀、理性的認識。在穩地價、穩房價、穩預期的政策背景下，內地房地產調控政策將在鞏固調控成果與穩增長之間尋求平衡，更加注重穩增長與促進市場平穩運行，強化因城施策、一城一策，市場格局將加速分化，對企業的戰略、專業能力、財務實力、人才素質等的要求更高。

對於三線城市的樓房市場，在內地經濟穩定發展之方向下，本集團預期亦會相對平穩。二零一八年中央經濟工作會中要求「要推動城鎮化發展，抓好已經在城鎮就業的農村轉移人口的落戶工作，督促落實二零二零年一億人落戶目標」，城鎮化進程仍在持續發展；同時，部份重點三線城市受惠於較快之城鎮化進程，發展速度會較為理想。此外，各地區再出台調控新政的可能性較低。今年一月份中

央提出「要穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案」，因城施政成為主導共識。在維持穩定的指導方針下，相信三線城市的調控政策可能會陸續鬆綁，市場的觀望氣氛會改善，並會逐步平穩增長。

憑藉優良品牌之影響力與客戶認可度、滿意度日益提高，本集團將繼續成為各所處的城市之主要引領者，並對未來發展充滿信心。

### 集團策略

本集團致力於中國房地產市場實現可持續、穩定、健康地高質量增長。

全力配合政府城鎮化和長遠房地產政策，與及持續基礎建設投資，本集團將繼續聚焦於內地正崛起且最具投資價值與發展潛質的新興城市，產品定位主要維持為中高端住宅物業。

為實現長期增長，本集團繼續以有序的方式，在合適及可持續的資本及債務結構下，尋求具投資價值及理想回報的商機。供股及發行擔保票據所得之款項，為本集團戰略佈局奠定了堅實的基礎，並加強其實力擴展經營規模，從而把握更多業務及投資機遇。

## 主席報告書(續)

作為市場上聲譽良好的房地產開發商，本集團深信以具競爭力價格建立及維持一個具規模的優質土地儲備，對於可持續增長及為股東帶來長遠的最大回報至關重要。本集團堅持其審慎及穩健的投資策略，密切監察不同地區的土地收購機會，以作不斷擴展。本集團不僅在其營運良好的城市補充土地，還會理性擴張，積極探索開拓其他新的城市，主要為鄰近大都會城市和具增長潛力之區域性經濟中心，及可跟本集團已進駐之城市達至協同效應之地區。

除公開市場土地拍賣外，本集團積極考慮多元化其土地收購渠道，以維持具有合理投資回報的均衡土地儲備。對於合適之房地產項目，本集團亦會與可信賴的商業合作伙伴探討共同發展，以擴闊盈利基礎並平衡風險。

本集團堅持客戶為本，致力於為客戶提供好產品、好服務，並將繼續採取不同措施，持續提升產品與服務質素，增強客戶滿意度、忠誠度，為本集團未來可持續發展積累數量龐大的忠實客戶。

本集團將繼續加大產品研發力度，並維持主流精品、綠色、健康、智慧和科技之產品發展策略。平衡產品標準化和創新，本集團將繼續引入差異化產品，以滿足不同客戶群的需求來引領市場並保持其盈利能力。

面對激烈的競爭和變化迅速的市場環境，將進一步努力優化項目發展週期，制定新的營銷方法和策略，加快銷售節奏。本集團目標持續提升存貨去化率。



合肥—中海城



鹽城—中海萬錦園

由於行業的挑戰仍大，本集團必須持續自我裝備最新的管理系統。以標準化之運作系統為基礎，本集團不斷改善其運作流程、加強內部監控制度、嚴格控制成本及強化風險管理系統，以提升效率和效益。為了應對瞬息萬變之商業環境和監管要求，不斷增加資源，以加強管理系統和完善項目管理流程。本集團致力擴展其競爭優勢及盈利能力。

作為一家負責任的企業，本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，繼續提高財務管理能力。由於資金流動性對資本密集型業務至關重要，因此將密切監控現金流量，同時亦將定期檢討並持續優化債務結構和狀況。本集團亦會密切關注外圍政治和經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將加強員工關懷，加強各類人才的培訓與培養，建立開放包容的人才吸納體系，建立兼顧各級各類人才的差異化、個性化職業發展通道，持續優化具有競爭力的薪酬福利，持續打造專業、敬業、高效的員工團隊。

### 致謝

本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工於過去一年的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東、顧客和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼非執行董事

顏建國

# 管理層 討論及 分析

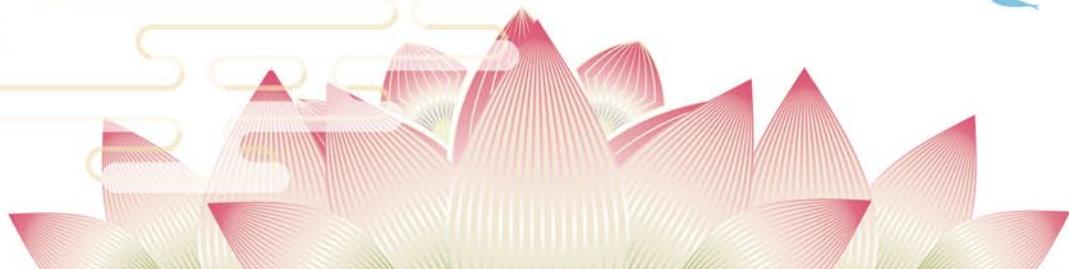


濰坊——大觀天下





南寧一中海國際社區



# 管理層 討論及分析

## 業務回顧

### 收入及營運業績

過去一年，政府仍然採取因城施策的策略，若干本集團持有物業發展項目之城市的樓市相對平穩及樂觀。本集團及本集團之聯營公司和合營公司全年完成合約銷售額達港幣50,540.2百萬元(二零一七年：港幣37,068.3百萬元)，較去年上升36.3%，其中合共港幣974.5百萬元(二零一七年：港幣4,633.7百萬元)來自聯營公司和合營公司。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣25,571.3百萬元，較去年上升26.1%。本年度之毛利比去年增加港幣3,369.2百萬元至港幣7,437.7百萬元。由於樓房

平均銷售價上升，因此，本年度毛利率進一步改善並錄得大幅上升9.0%至29.1%。

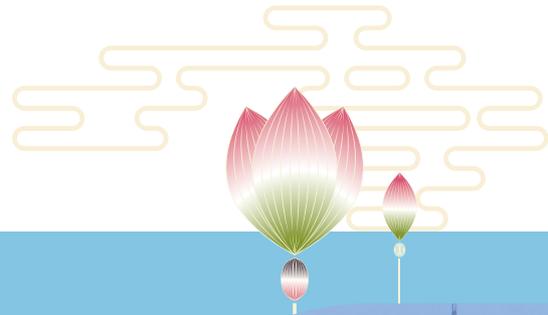
本集團繼續加強市場推廣活動以加快銷售速度，儘管本年度分銷及銷售費用比去年增加港幣165.4百萬元至港幣841.1百萬元，但在合約銷售額創歷史新高下，分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率仍維持於低水平之1.7%。另外，由於經營規模漸漸擴大，本年度行政費用為港幣722.2百萬元，比去年增加港幣112.1百萬元，惟對應營業額之比率則比去年有所改善並下跌0.2%至2.8%。本集團對費用支出仍然維持非常嚴格的控制。



惠州 — 水岸城



惠州 — 凱旋城



南通 — 中海鉅樾府

### 業務回顧(續)

#### 收入及營運業績(續)

本年度其他經營開支比去年增加港幣152.6百萬元至港幣160.3百萬元，主要由於匯回之前年度以人民幣款項投資的若干項目之資本，而確認淨額約港幣140.9百萬元之兌匯損失。

在投資物業方面，本年度沒有錄得公平價值調整(二零一七年：溢利港幣191.8百萬元)。而本年度繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，於年內繼續交付予買家，有關出售錄得稅前利潤港幣2.2百萬元(二零一七年：港幣0.5百萬元)。截至二零一八年十二月三十一日，該大廈總體樓面面積約90%已完成交付。

由於美國聯儲局於二零一八年年度加息四次，本集團一份於二零二零年一月到期名義金額40.0百萬美元的利率掉期合約(由浮定基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%)於本年度綜合收益表中確認衍生金融工具公平價值溢利港幣2.5百萬元(二零一七年：港幣2.0百萬元)。

受毛利增長帶動，本年度之經營溢利為港幣6,156.5百萬元，較去年上升94.4%。

本年度應佔合營公司利潤增加至港幣266.1百萬元(二零一七年：應佔虧損港幣9.9百萬元)，主要由於兩個分別位於汕頭及合肥的物業開發項目於本年度均有物業銷售結利。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 收入及營運業績(續)

本年度之應佔聯營公司利潤為港幣12.2百萬元(二零一七年：港幣57.2百萬元)，主要由一間位於汕頭之聯營公司貢獻。

過去一年，融資市場波動，資金流動性收緊。為減低再融資風險及以合理成本償還二零一九年一月到期之四億美元擔保票據，本集團於二零一八年六月，成功完成發行三年期五億美元票面利率4.875%之擔保票據。因此，本年度在利息總開支方面，由去年港幣1,234.9百萬元增加至本年港幣1,377.5百萬元。在資本化港幣1,285.2百萬元至發展中之物業後，財務費用亦由去年港幣32.5百萬元上升至本年港幣92.3百萬元。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。在溢利上升下，本年度所得稅支出較去年增加港幣1,920.6百萬元至港幣3,841.0百萬元，而本年度之有效稅率與去年相若。

整體而言，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為港幣2,427.3百萬元(二零一七年：港幣1,271.4百萬元)，較去年上升90.9%。每股基本盈利為港幣73.1仙(二零一七年經重列：港幣53.6仙)。

#### 土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。為確保持續增長，本集團於年內擴展業務至三個具高增長潛力之城市，分別為柳州市(廣西省)、包頭市(內蒙古)和濟寧市(山東省)。本集團成功於年內在十四個城市包括柳州、鹽城、包頭、蘭州、南通、合肥、贛州、呼和浩特、濟寧、惠州、吉林、銀川、南寧和揚州吸納共二十五幅土地，樓面面積合共5,022,700平方米(本集團應佔面積：4,660,500平方米)，代價合共約人民幣19,599.6百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備之樓面面積共達21,340,000平方米，其中合共252,900平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為19,976,500平方米。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於22個城市內。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團專注於具投資價值之城市內，發展出全線針對性高質物業產品，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。因此，儘管房地產市場充滿挑戰，本集團仍繼續於此等城市內，維持領先之市場地位。

本集團繼續專注提升物業銷售額。延續去年強勁之銷售勢頭及受惠於所進駐之城市相對穩定的市場狀況，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合約銷售額達港幣50,540.2百萬元(二零一七年：37,068.3百萬元)，合約面積合共3,998,500平方米(二零一七年：3,411,900平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣974.5百萬元(二零一七年：港幣4,633.7百萬元)，合約面積合共45,600平方米(二零一七年：250,300平方米))，與去年比較，分別上升36.3%及17.2%。於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,716.0百萬元，其總合約面積為141,200平方米。此外，合約銷售中之港幣13,323.7百萬元來自二零一六年末併購中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)之物業組合，而過去兩年，該組合(包括來自聯營公司項目)已為本集團帶來累計港幣21,062.4百萬元之合約銷售額。



總土地儲備：

**21.3** 百萬平方米

應佔土地儲備：

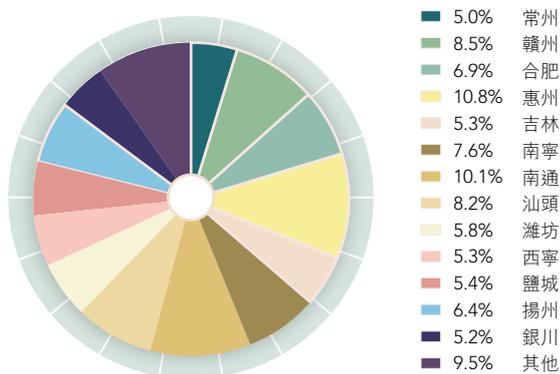
**20.0** 百萬平方米

		總樓面面積 (千平方米)	%	應佔樓面面積 (千平方米)	應佔 %
1	吉林	959.0	4.5	900.6	4.5
2	銀川	2,393.0	11.2	2,084.8	10.4
3	合肥	876.8	4.1	857.9	4.3
4	南寧	1,140.1	5.3	1,140.1	5.7
5	蘭州	753.4	3.5	753.4	3.8
6	贛州	965.5	4.5	937.8	4.7
7	鹽城	665.3	3.1	665.3	3.3
8	揚州	1,317.0	6.2	1,284.8	6.4
9	南通	642.0	3.0	545.3	2.7
10	常州	297.3	1.4	297.3	1.5
11	汕頭	2,516.9	11.8	2,334.6	11.7
12	惠州	1,355.2	6.4	1,355.2	6.8
13	九江	1,887.9	8.8	1,887.9	9.5
14	黃山	249.5	1.2	137.2	0.7
15	濰坊	1,821.2	8.5	1,821.2	9.1
16	淄博	857.9	4.0	857.9	4.3
17	徐州	484.9	2.3	223.6	1.1
18	西寧	636.0	3.0	636.0	3.2
19	呼和浩特	249.8	1.2	249.8	1.3
20	包頭	578.1	2.7	393.5	2.0
21	柳州	269.6	1.3	188.7	0.9
22	濟寧	423.6	2.0	423.6	2.1
<b>合共</b>		<b>21,340.0</b>	<b>100</b>	<b>19,976.5</b>	<b>100</b>

## 管理層討論及分析(續)

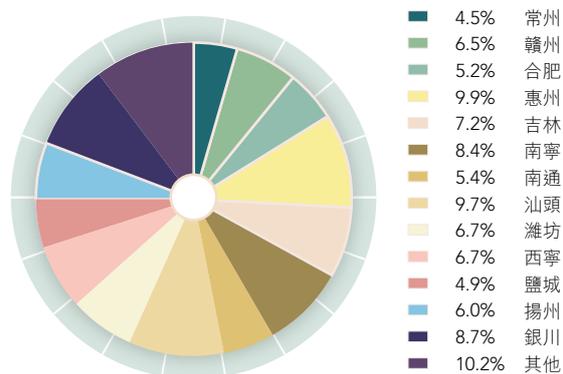
按城市分析之合約銷售#比例  
總物業銷售額：

二零一八年  
港幣505億元

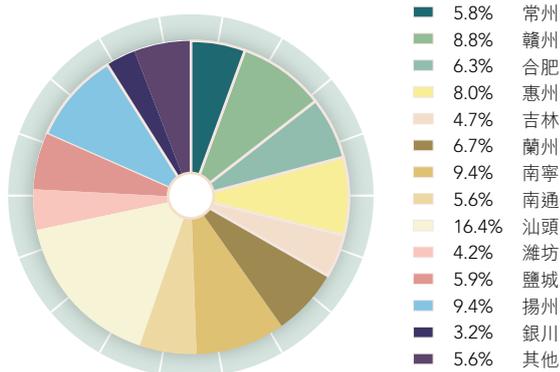


按城市分析之已售合約面積#比例  
總已售合約面積：

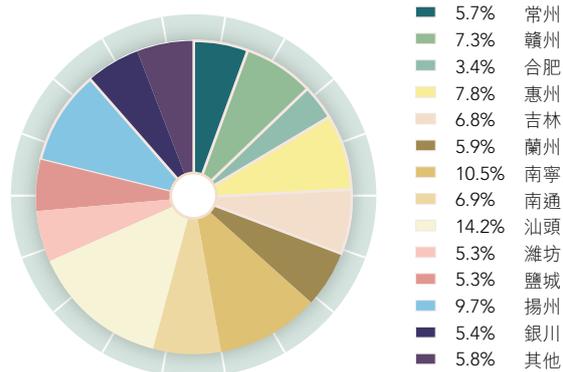
二零一八年  
3,998,500平方米



二零一七年  
港幣371億元



二零一七年  
3,411,900平方米



# 包括聯營公司及合營公司

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
惠州	水岸城	212,950	3,054.5
	凱旋城	179,826	2,246.0
南通	中海鉅樾府	130,702	3,393.7
	時代都會	70,114	1,590.6
贛州	中海濱江壹號	138,214	2,373.4
	中海天璽	67,612	1,253.4
	中海國際社區	45,200	578.3
汕頭	華庭	235,510	1,764.8
	中海寰宇天下	106,553	1,762.8
南寧	中海國際社區	304,694	3,539.9
合肥	中海城	182,809	2,895.8
	中海央墅	11,433	508.8
揚州	揚州嘉境	62,402	798.9
	揚州錦苑	45,631	733.2
	中海金璽	52,251	621.7
	中海世璽	27,399	453.1
	中海十里丹堤	23,792	309.3
	中海運河丹堤	21,861	306.2
濰坊	大觀天下	266,954	2,922.7
西寧	中海河山郡	269,078	2,699.2
鹽城	中海萬錦園	176,212	2,341.5
	中海天鑽	10,127	317.1
銀川	中海國際社區	348,193	2,618.4
吉林	中海國際社區	279,913	2,614.6

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，樓面面積約2,750,300平方米之工地經已竣工及具備入伙條件。當中約98%於年末前已經出售。本集團繼續加快出售項目，並把握機會，慎重挑選，以合理價格購入具投資潛力的優質土地，以保持其穩健之財務狀況及持續之發展規模。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售營業額為港幣25,274.1百萬元(二零一七年：港幣20,004.7百萬元)，較去年上升26.3%，其中，約21%之物業銷售營業額來自上述併購自中國海外發展之物業組合。本年度之入賬項目之類型與去年大致相若，主要為出售高層形式之住宅項目。

年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
揚州	中海運河丹堤	123,491	1,390.5
	揚州嘉境	74,407	773.3
	揚州錦苑	29,913	668.9
吉林	中海國際社區	386,699	2,504.3
汕頭	中海寰宇天下	204,938	1,790.2
	華庭	51,101	480.7
蘭州	中海廣場	165,592	1,607.3
	中海河山郡	67,921	581.7
南通	中海碧林灣	176,222	1,517.5
	中海鉑樾府	18,606	523.1
贛州	中海國際社區	149,635	1,962.8
南寧	中海國際社區	126,977	1,200.7
	中海御湖熙岸	44,982	414.2
銀川	中海國際社區	243,688	1,457.8
鹽城	中海萬錦園	96,055	1,348.2
惠州	水岸城	37,470	774.4
	凱旋城	18,373	477.5
常州	中海鳳凰熙岸	112,076	1,235.8
濰坊	大觀天下	155,525	1,173.0

由於過去數年樓市穩定，本年度交付及入賬之樓房平均售價亦有所提升，推動了整體物業銷售入賬之毛利率由去年之19.4%上升至本年之28.6%。

有關併購自中國海外發展之物業組合，其發展進度及物業交付情況符合計劃，物業售價有所提升，毛利率亦達管理層預期。

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

隨着相關項目陸續結利，源自聯營及合營公司之物業發展淨收益約為港幣273.4百萬元(二零一七年：港幣28.4百萬元)。有關項目進度及回報與預期大致相符。

因此，本年度之分部業績則上升112.4%至港幣6,268.3百萬元(二零一七年：港幣2,951.0百萬元)。

除上述以外，以下項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
常州	中海鉞悅公館(前稱「天寧區項目」)	二零一八年四月
贛州	中海左岸嵐庭(前稱「經開區項目」)	二零一八年六月
合肥	蜀山區項目#1	二零一八年九月
徐州	中海九樾(前稱「鼓樓區項目」)	二零一八年九月
徐州	結廬(前稱「鼓樓區項目」)	二零一八年九月
包頭	新都市區項目	二零一八年十二月
合肥	蜀山區項目#2	二零一八年十二月
柳州	魚峰區項目	二零一八年十二月
惠州	惠城區項目	二零一八年十二月
濟寧	任城區項目	二零一八年十二月

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第189至198頁主要物業及物業權益詳情內。

於年末，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為9,449,800平方米及869,600平方米，共計10,319,400平方米。已銷售物業之樓面面積5,132,500平方米，有待完成相關工序後交付。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業出租

如前述，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因配合當地市場環境而改變為以單元形式出售，總體約90%樓面面積已完成交付。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，租金收入按年上升港幣16.8百萬元至港幣223.4百萬元(二零一七年：港幣206.6百萬元)，整體租賃業務保持穩定。本年度沒有投資物業公允價值之溢利(二零一七年：港幣191.8百萬元)，源自合營公司之收益也由於其沒有投資物業公允價值之溢利而減少至港幣5.0百萬元(二零一七年：港幣18.9百萬元)。因此，分部盈利(包含出售投資物業之溢利港幣2.2百萬元)按年減少港幣198.4百萬元至港幣167.3百萬元(二零一七年：港幣365.7百萬元)。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為88%(二零一七年十二月三十一日：90%)及87%(二零一七年十二月三十一日：90%)。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。

### 財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。本公司及其附屬公司已掌握從中國內地以及國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足其營運、融資及項目發展資金所需。

年內，本集團積極增強資本基礎和加強財務實力。於二零一八年二月，本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股，每股供股價港幣4.08元，成功籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除約港幣48.1百萬元費用後)。另外，如前述，於二零一八年六月，本集團以票面年利率4.875%，成功完成發行三年期五億美元擔保票據。

於二零一八年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣42,127.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣35,204.0百萬元)，而速動比率為0.6(二零一七年十二月三十一日：0.6)。



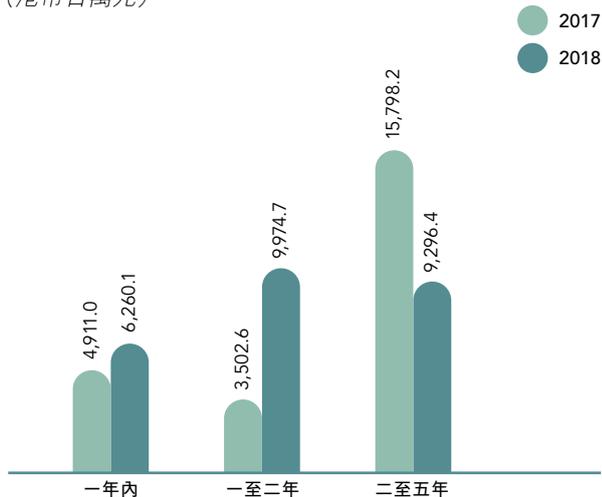
西寧—中海河山郡





銀川— 中海國際社區

### 債務# 年期分析 (港幣百萬元)



# 不包括應付擔保票據

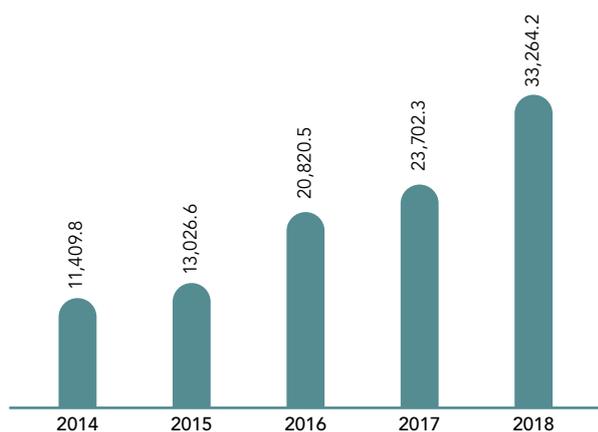
### 財務資源及流動性(續)

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約港幣14,771.0百萬元之新信貸額度。在計算提取新增貸款港幣11,623.4百萬元、償還港幣9,637.7百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣666.3百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據港幣7,135.7百萬元)較去年末增加港幣1,319.4百萬元至港幣25,531.2百萬元。

銀行及其他貸款包含人民幣13,415.6百萬元(折合港幣15,311.2百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣8,283.1百萬元及港幣1,936.9百萬元。於年末，有關貸款中港幣2,193.6百萬元為定息借款，利率為3.4%至3.8%，而其餘貸款港幣23,337.6百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.58%。銀行及其他貸款之24.5%將於一年內到期償還。

## 管理層討論及分析(續)

### 現金儲備 (港幣百萬元)



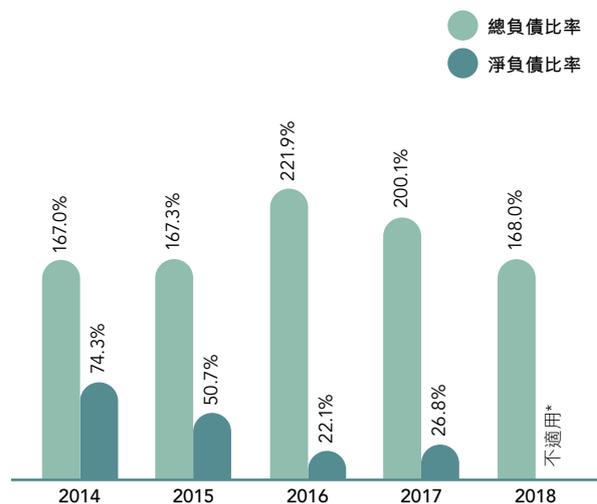
於二零一八年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額共港幣8,278.5百萬元

### 財務資源及流動性(續)

在擔保票據方面，如前述，本集團為保障充足流動性，故在二零一八年六月完成發行於二零二一年到期的五億美元4.875%擔保票據，有關金額主要用於償還於二零一九年一月到期的四億美元5.125%擔保票據。因此，於二零一八年十二月三十一日，這兩項擔保票據賬面總值以成本攤銷之應付金額為港幣7,135.7百萬元，其中該筆四億美元擔保票據亦已按到期日完成贖回。

年內物業銷售大幅上升及收款情況理想，加上年內進行供股及發行擔保票據，截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金及銀行結餘與受限制的現金及存款上升至合共港幣33,264.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣23,702.3百萬元)，較上一財政年度末增加40.3%。其中人民幣佔90.2%，其餘美元佔9.6%及港元佔0.2%。

### 負債比率



\* 淨現金

於二零一八年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平(於二零一七年十二月三十一日淨負債率：26.8%)，而淨負債率是淨債項(即總借款，包括擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益的比率。管理層認為在不明朗之市場下，維持穩健的財務狀況非常重要，亦可進一步支持本集團擴展業務。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣8,278.5百萬元，於二零一八年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣7,902.6百萬元)達港幣41,542.7百萬元。本集團維持健全的營運及財務狀況，確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。

### 財務資源及流動性(續)

本集團管理資本結構目標，乃透過維持健康的財務狀況，可持續的負債比率，合理的財務成本，從而建立理想經營規模，以達致為股東帶來長遠最佳回報。有關上述供股籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元，全數款項已於年內運用，其中約港幣3,849.4百萬元用於償還若干銀行貸款、約港幣321.8百萬元用於業務發展及約港幣436.5百萬元用作一般營運開支。

由於於本年間首次採納香港財務報告準則第15號，截至二零一八年一月一日的本公司擁有人之權益期初餘額有港幣448.9百萬元增加的一次性調整，再加上供股款項淨額港幣4,607.7百萬元，使本公司擁有人之權益相應增加合共港幣5,056.6百萬元。

本集團會密切關注金融市場，伺機進行合適的長期融資，繼續優化債務結構及強化資本結構，以支持業務發展。

除上述之利率掉期合約外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無對沖或投機性的金融工具。

本集團會不斷更新評估營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

### 外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零一八年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔46.9%及53.1%，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣貶值約4.6%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣1,547.3百萬元。

為加強管理外匯風險，本集團已將港幣/美元貸款佔整體貸款組合之比例，由去年年末之67.4%下降至二零一八年十二月三十一日之53.1%。本集團亦會繼續緊密監察人民幣匯率的波動。計及港幣借貸成本現時仍然相對較低，管理層將平衡財務成本及外匯風險，定期檢討融資策略，繼續優化人民幣與港幣/美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

### 承擔及擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團之承擔合共為港幣14,931.6百萬元，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸向銀行提供擔保，另外，亦為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣33,704.1百萬元(折合人民幣29,531.3百萬元)。

## 管理層討論及分析(續)

### 資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共約港幣73.9百萬元，主要為酒店在建新增之建築款項。

另外，於二零一八年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣103.3百萬元(折合人民幣90.5百萬元)之抵押貸款。貸款以該賬面價值達港幣480.2百萬元之內地物業項目抵押。

### 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱用2,156名員工(二零一七年十二月三十一日：1,855)。員工數目增加主要由於業務增長和擴展經營規模。

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣704.5百萬元(二零一七年：港幣580.5百萬元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

### 主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

#### 投資風險

內地樓市分化，每個城市和地區之增長並不平均。在因城施策的政策下，本集團能於合適地點以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向審慎穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團繼續對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇適合項目作投資。

#### 債務償還風險

金融市場複雜多變，房地產作為重資金行業，資金鏈管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並配合市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會繼續維持與各財務機構良好合作關係，並繼續確保符合融資財務承諾條款。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

### 主要風險及不確定因素(續)

#### 外匯風險

過去數年，人民幣匯率更為市場化，亦按環球經濟情況有較大波動。而如上述討論，在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

為加強管理外匯風險，本集團已逐步調整人民幣貸款佔整體貸款組合之比例。本集團將繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，定期檢討融資策略，適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

#### 市場風險

內地地產市場受多方面因素影響，包括政策法規、經濟發展、社會環境及客戶需求等。

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對集團之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉全國性以優質產品為名的品牌，本集團發展出不同類型的物業產品，以滿足不同地區客戶的喜好，並加強客戶服務。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

#### 產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，破壞開發商之聲譽。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序，以能確保物業發展項目順利進行及質素。

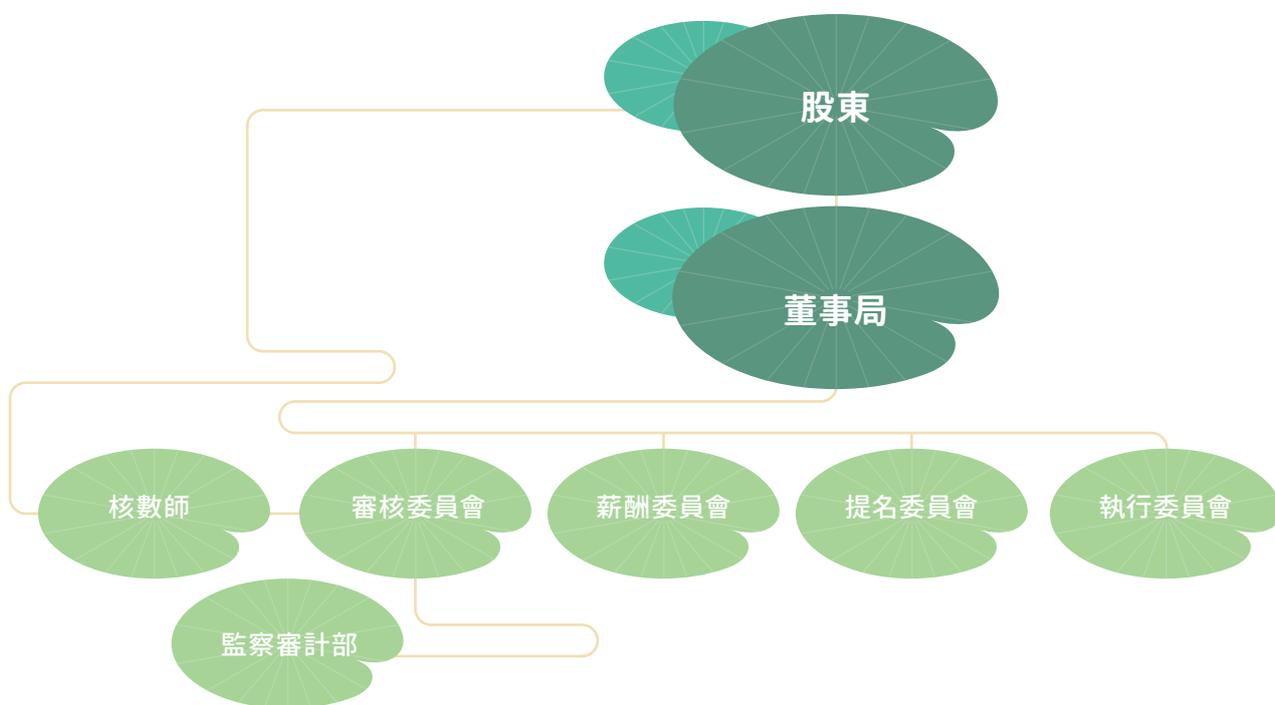
# 企業管治 報告

## 企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

## 企業管治結構

以下為貫徹本集團良好企業管治常規及政策之主要人士，而他們的主要角色說明及其企業管治常規及政策列載於以下報告：



## 董事局

### 管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略及預算、重大投資以及合併收購等重大事項。董事局已授權執行委員會及管理層處理有關日常營運事務。另外，董事確認董事局主要職能包括監督及管理本公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，促進與股東之間的溝通。

董事局(續)

董事局組成

本公司的董事局現由八名成員組成，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景*
顏建國先生 (主席兼非執行董事)	建築企業、房地產企業投資及管理
翁國基先生 (副主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
張貴清先生 (行政總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
王萬鈞先生 (財務總監兼執行董事)	財務及投資
楊林先生 (副總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
鍾瑞明博士 (獨立非執行董事)	財務及投資
林健鋒先生 (獨立非執行董事)	企業管理
盧耀楨先生 (獨立非執行董事)	建築及公共管理

\* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條，已委任至少三名獨立非執行董事，而其中包括至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。董事局已獲取各獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信其獨立於本公司，截至本年報之日期為止，符合上市規則之有關規定。

按照企業管治守則第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然盧耀楨先生擔任獨立非執行董事將超過九年，但董事認為彼仍具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性

及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響盧先生作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為不管彼擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻其有關經驗及知識。

主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 主席與行政總裁(續)

顏建國先生為董事局主席，領導及管理董事局。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。主席亦於每年與非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

張貴清先生為本公司之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，並負責本公司日常業務管理。

#### 委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

所有董事已與本公司訂立服務合同。所有獨立非執行董事之服務任期為三年，由二零一七年八月一日開始，而其他董事之委任並無指定任期。

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之兩位非執行董事無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

#### 董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於標準守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事均確認，彼等已於二零一八年度期間遵守行為守則。

#### 董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及高級管理人員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

#### 資料提供及使用

董事局或委員會的會議文件會在計劃舉行董事局或其轄下委員會會議日期至少三天前送出。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料作出知情判斷。管理層於適當時候亦會被邀請參加董事局或委員會會議。

所有董事亦有權索取與本公司業務有關的適時資料(例如每月更新資料)，而彼等可有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

#### 董事培訓

根據本公司所保存的培訓記錄，於回顧財政年度內，所有董事均有參與持續專業發展以進一步更新他們知識及技能。有關他們培訓資料列述如下：

董事姓名	董事培訓類別 (見註解)
顏建國先生	A, B, C
翁國基先生	A, C
張貴清先生	A, B, C
王萬鈞先生	A, B, C
楊林先生	A, C
鍾瑞明博士	A, C
林健鋒先生	A, C
盧耀楨先生	A, C

註解：

A: 出席研討會或培訓班

B: 研討會上作演講

C: 閱讀有關董事職務及責任的材料

另外，每名新委任的董事應在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對本公司的運作及業務，以及其對法律、法規及特別是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

### 企業策略及業務模式

本集團對二零一八年的企業策略、業務模式及財務回顧詳情載於本年報第6頁至29頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。

### 問責及核數

#### 財務匯報

董事局負責按持續經營基準編製財務報表，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報表乃按照有關法律及準則而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年報、中期報告、公告及上市規則和其他法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評估。

#### 風險管理及內部監控

董事局已落實有效風險管理及內部監控系統的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團重大投資和業務的風險均獲識別及適當管理。此外，此等系統亦有助於確保本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例及內部政策。然而，風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的下行風險，而且只能對防止出現重大錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。

本公司成立了監察審計部(「該部門」)以營造良好的內部監控環境，該部門定期或不定期向管理層提供了風險管理及

內控評估報告。本公司制定以下主要管理制度以優化管控模式：

- 《制度管理辦法》
- 《「三重一大」決策制度實施管理辦法》
- 《財務管理制度》
- 《法務管理制度》
- 《會計管理制度》
- 《規劃設計管理制度》
- 《運營管理制度》
- 《客戶服務管理制度》
- 《營銷管理制度》
- 《成本合約管理制度》
- 《監察審計管理制度》

根據年度審計工作安排，本年度該部門完成了吉林公司、鹽城公司、蘭州公司、常州公司、九江公司及合肥公司的離任經濟責任審計及呼和浩特公司的綜合運營情況審計的現場審計工作，編製了相應的審計報告，且被審計公司根據審計報告的意見及時進行了整改。

除了按計劃開展常規審計工作外，該部門今年亦開展了本公司合規性建設的專項審計工作，對汕頭、惠州、濰坊及徐州等各地區開展審計工作，並到南通、常州、揚州及贛州等各地區開展現場覆核檢查工作，對審計過程中發現的合規性建設問題提出意見和建議。

## 企業管治報告(續)

### 問責及核數(續)

#### 風險管理及內部監控(續)

由二零一七年起，該部門加強督促整改審計過程所發現的問題，要求被審計單位每半年匯報整改審計問題的進度，並將該進度記錄在案。

另外，該部門亦定期每半年檢討及向審核委員會及董事局匯報本公司風險管理及內部監控工作。於報告中，該部門會討論本公司面臨的主要業務風險，並確認風險管理及內部控制系統是否有效。審核委員會將審查和評估企業風險和管理風險的控制措施。審核委員會亦會檢討該部門對業務及運作控制系統及行動計劃的調查結果，及解決任何控制系統薄弱環節的計劃。此外，外聘核數師亦定期與審核委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。檢討內部控制系統的有效性後，審核委員會將向董事局報告系統的任何薄弱環節，以及管理業務風險和糾正任何控制薄弱環節的建議。

二零一八年內，董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務匯報、營運及符合監管規則等諸多方面及董事局認為此等系統有效且具效率。於年內檢討期間，未有重大系統弱項被發現及公司已就任何控制缺陷(如有)採取了適當行動糾正。董事認為此等系統運作有效，並有效地控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事局亦已考慮本公司會計、內部審核及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司定期提醒董事、高級管理人員及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策及讓他們掌握最新之監管最新資料。如擁有或可存取內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從有關要求之限制。

### 董事局權力的轉授

#### 董事局會議程序

董事局於年內舉行五次會議，並在需要時召開，以討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易(如有)。倘任何董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之前，本公司會向各董事發出至少14天通知或充分會議通知，以促使董事出席會議。

會議後，所有董事局及委員會會議紀錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事審閱。公司秘書負責保管已審批之會議紀錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

公司秘書向董事局負責，並須確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。

為保障本身的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。二零一八年內，顏建國先生曾於兩次會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，所有重大關連交易或涉及主要股東或董事於任何交易中擁有重大利益時，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

### 董事局權力的轉授(續)

#### 董事委員會

目前，董事局已設立四個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。

#### 執行委員會

以下為執行委員會主要角色及功能：

- 審閱及批准授予本集團的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 監察本公司的公司管治職能的所有事宜及制定有關政策；及
- 處理由董事局授權的任何其他特別事項。

執行委員會由本公司主席、行政總裁及所有執行董事組成。

執行委員會於年內舉行了十六次會議(其中包括)：

- 審議及批准各類銀行借貸及貸款；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- 給予董事局成員有關監管規定及企業管治之最新發展。

#### 審核委員會

審核委員會主要職責如下：

- 審閱本集團的財務報表；
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠；及
- 檢討風險管理及監察內部審核職能的範疇、效能及結果。

審核委員會由三名成員組成，分別為鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，全部均為獨立非執行董事。鍾瑞明博士為審核委員會主席。為了進一步加強獨立性，最少有一名審核委員會成員具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

審核委員會於二零一八年內舉行四次會議及已審核：

- (i) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報告、中期和季度業績；
- (ii) 外聘核數師之審計計劃書；
- (iii) 內部及獨立審計結果；
- (iv) 本集團訂立之關連交易；
- (v) 風險管理、內部監控及財務匯報制度；及
- (vi) 重新委任外聘核數師及其酬金。

審核委員會亦每年兩次在管理層不在場的情況下會見核數師，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 董事及高級管理人員的薪酬及提名 薪酬委員會

薪酬委員會主要職責如下：

- 向董事局提出建議本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- 向董事局提出建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

年內，薪酬委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 林健鋒先生(主席)
- 翁國基先生
- 鍾瑞明博士
- 盧耀楨先生
- 張貴清先生

薪酬委員會於二零一八年內舉行一次會議及已審核：

- (i) 本集團的薪酬政策及董事薪酬；及
- (ii) 就個別執行董事及非執行董事的薪酬。

### 提名委員會

以下為提名委員會主要角色及功能：

- 檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事局提供意見；
- 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繼任計劃向董事局提出建議。

董事局已採納董事局成員多元化政策，自二零一三年七月二十九日起生效。該政策規定，董事局所有委任將以用人唯才為原則，以及甄選候選人將按一系列多元化因素為基準。提名委員會負責發展可計量目標以推行本政策及監察為達致該等目標落實的進度。

於本年報日期，董事局成員包括八名董事，其中三名為獨立非執行董事，藉以作出批判檢討及監控管理過程。

此外，委任新董事的建議由提名委員會考慮及審議。獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則及本公司於二零一八年十月採納之提名政策所載的標準及準則。

### 董事局權力的轉授(續)

#### 提名委員會(續)

年內，提名委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 盧耀楨先生(主席)
- 顏建國先生
- 鍾瑞明博士
- 林健鋒先生

提名委員會於年內舉行兩次會議及已批准提名政策及審核董事輪流退任及委任。

### 公司秘書

自二零一一年起，莊惠生先生被委任為本公司公司秘書。根據上市規則第3.29條，於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，為了使投資者更可了解本公司的經營狀況，還按月及季度披露公司相關信息。

根據企業管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，目的為建立本公司與股東相互關係及溝通。

本公司還定期舉行證券分析員和投資者會議，由本公司管理層向證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時提供有關本公司各方面的最新信息。

除上文所披露外，於二零一八年內，本公司已嚴格遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

### 股東權利

#### 股東召開股東大會(「股東大會」)之程序

根據本公司組織章程細則，可應股東要求召開股東大會。不應要求召開，可由請求股東按照公司條例召開會議。

根據公司條例，佔股東大會總表決權不少於5%之本公司股東，可向董事請求召開股東大會及董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會。股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

如董事沒有根據公司條例召開會議，則要求召開該股東大會的股東或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會，該等開支須由本公司支付。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。

## 企業管治報告(續)

### 股東權利(續)

#### 於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例，最少50名股東或佔總表決權最少2.5%的股東可要求本公司有權收到股東大會的通知的股東傳閱關於一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務。

此要求須以書面形式及由有關股東認證，並須於有關股東週年大會前至少6個星期或於該要求所關乎的股東大會前至少7日送抵本公司。

#### 向董事局提出查詢

董事局時刻歡迎股東的意見。股東任何時候均可透過本公司之公司秘書向董事局提出意見及問題，其聯絡詳情如下：

公司秘書

中國海外宏洋集團有限公司

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電郵：companysecretary81@cohl.com

電話：(852) 2988 0623

傳真：(852) 2988 0606

### 出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一八年內出席董事局、董事局轄下委員會會議及股東週年大會之詳情：

董事姓名	審核		薪酬		提名		執行		股東	
	董事局會議	委員會會議	週年大會							
顏建國先生	5/5	不適用	不適用		2/2		3/16		1/1	
翁國基先生	5/5	不適用	1/1		不適用		不適用		1/1	
張貴清先生	5/5	不適用	1/1		不適用		16/16		1/1	
王萬鈞先生	5/5	不適用	不適用		不適用		14/16		1/1	
楊林先生	5/5	不適用	不適用		不適用		14/16		1/1	
鍾瑞明博士	5/5	4/4	1/1		2/2		不適用		1/1	
林健鋒先生	5/5	4/4	1/1		2/2		不適用		1/1	
盧耀楨先生	4/5	3/4	1/1		2/2		不適用		1/1	

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

### 核數師酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別約港幣2,940,000元及港幣350,000元。應付之非審計服務費包括就本集團發行二零二一擔保票據所提供的專業服務約港幣300,000元。

### 組織章程文件

截至於二零一八年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。

# 董事及 行政架構

## 非執行董事：

### 顏建國先生，主席

五十二歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，及於二零一七年取得武漢大學市場營銷專業博士學位。顏先生於一九八九年加入中建集團，曾兩次獲派駐中國海外發展工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海地產深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐中國海外發展工作，歷任中海地產廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海地產董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中建集團工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、信息化管理部總經理、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司(於聯交所上市，股份代號：960)，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一六年十二月七日再次加盟中國海外發展，並獲委任為執行董事兼行政總裁，二零一七年一月一日生效。彼擁有約二十九年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

除出任中國海外發展執行董事兼行政總裁外，顏先生現亦為中國海外集團副董事長及總經理，以及中國海外集團及中國海外發展旗下若干附屬公司的董事。由二零一七年六月十三日起，顏先生亦獲委任為中國海外發展主席及中海物業主席及非執行董事，並由二零一九年三月二十二日起獲委任為中國建築國際主席兼非執行董事。根據證券及期貨條例，中國海外集團及中國海外發展為本公司之主要股東。顏先生於二零一七年六月十三日起出任本公司主席及非執行董事及提名委員會成員。

### 翁國基先生，副主席

六十五歲，持有華盛頓大學電機工程學士學位及史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業、零售業、交通運輸業、半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過三十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司副主席、非執行董事及薪酬委員會成員。翁先生現為香港友好協進會有限公司永遠名譽會長，順德聯誼總會榮譽會長，香港警察耆樂警訊中央諮詢委員會委員，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

## 董事及行政架構(續)

### 執行董事：

#### 張貴清先生，行政總裁

四十六歲，持有瀋陽建築大學學士學位及哈爾濱工業大學碩士學位。彼於一九九五年加入中國海外集團旗下附屬公司任職工程師，其後，彼於中國海外集團及中國海外發展不同業務部門如發展管理部及營銷策劃中心工作，及曾出任蘇州、深圳及北方區域公司總經理。彼擁有二十三年房地產開發及企業管理經驗。張先生於二零一四年十二月起出任本公司行政總裁及執行董事。彼亦由二零一六年三月十七日起獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，並於二零一七年六月十三日起辭任提名委員會成員。

#### 王萬鈞先生，財務總監

六十二歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為加拿大認可會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。王先生於二零零四年十二月加入中國海外發展，獲委任為財務資金部總經理。二零零五年二月至二零零九年八月期間，彼出任中國海外發展執行董事、財務副總監及合資格會計師。加入中國海外發展前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。王先生在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，過往工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。王先生於二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

#### 楊林先生，副總裁

四十五歲，畢業於北京大學，工商管理碩士。彼於一九九五年加入中國海外集團附屬公司，並於二零零六年起歷任中海地產集團有限公司營銷策劃中心副總經理、總經理及中海興業(西安)有限公司總經理等職務。楊先生由二零一五年三月起任本公司助理總裁。彼擁有二十三年房地產開發企業管理經驗。彼於二零一七年三月二十一日起出任本公司執行董事及副總裁。

### 獨立非執行董事：

#### 鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

六十七歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、美麗華酒店企業有限公司、中國光大控股有限公司、中國建設銀行股份有限公司、金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司、中國中鐵股份有限公司及東方海外(國際)有限公司(所有公司均在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士由二零一八年一月八日起不再擔任中建股份(在上海證券交易所上市，並根據證券及期貨條例為本公司之主要股東)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國网通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任中國光大銀行股份有限公司的獨立董事、恒基兆業地產有限公司及玖龍紙業(控股)有限公司的獨立非執行董事、亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行

政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。另外，從二零一六年八月開始，鍾博士獲委任為香港城市大學副校監。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

#### 林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

六十七歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港行政會議非官守議員、香港立法會議員、香港總商會理事、廉政公署事宜投訴委員會主席及國際小母牛香港分會及香港按揭證券有限公司董事。此外，彼為中渝置地控股有限公司、永利澳門有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited(前稱海航實業集團股份有限公司)、有線寬頻通訊有限公司及永泰地產有限公司之獨立非執行董事。林先生曾為新昌集團控股有限公司及Bracell Limited之獨立非執行董事。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦現為本公司審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席。

## 董事及行政架構(續)

### 獨立非執行董事：(續)

**盧耀楨先生** 金紫荊星章、太平紳士

七十三歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程理學碩士學位。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士、香港工程師學會資深會士及中國土木工程學會成員。

盧先生曾於香港及海外獲委聘負責行政、規劃、設計及監督主要基本土木及結構工程項目，包括多層樓宇、斜坡工程、興建道路及大橋、填海及碼頭工程以及新市鎮發展。一九七零年，盧先生於倫敦的Ove Arup & Partners擔任項目工程師，開展其事業。彼於一九七四年加入香港政府，任職工程師，並於一九九九年晉升為土木工程署署長，繼而於二零零零年晉升為路政署署長。二零零二年，盧先生獲委任為環境、運輸及工務局常任秘書長。彼於二零零六年辭任公務員職務。辭任前，盧先生獲頒發金紫荊星章以表揚其為政府及香港社會的忠誠及傑出服務，彼亦在督導主要公共工程以及推廣建築行業質素及改進方面有寶貴貢獻。

盧先生為太平紳士。盧先生曾擔任醫院管理局基本工程規劃之客席高級顧問及香港機場管理局行政總裁顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。自二零一零年五月開始，盧先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於二零一六年三月十七日起獲委任為本公司提名委員會主席。另外，盧先生於二零一八年十一月三十日起獲委任為利基控股有限公司之獨立非執行董事。

### 高級管理人員：

在各部門主管的協助下，本集團的業務及營運是由執行董事直接負責，因此，執行董事被視為本公司的高級管理人員。

# 董事局 報告

董事局謹此向各股東提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及經審核之綜合財務報告。

## 主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司附屬公司、聯營公司及合營公司之業務詳情已分別載於財務報告附註50至52內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註6。

## 業務回顧

於本年度內，按公司條例附表5規定，本公司業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能有未來發展之預示均列於本年報第6頁至29頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等章節組成本董事局報告之部份。

## 業績及分配

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績載於第68頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣11.2仙，合共約港幣383,416,000元(二零一七年：港幣102,701,000元)。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要以及資產與負債概要載於第188頁。

## 股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註36。

## 購買、出售或贖回本集團上市證券

除下文披露外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度及本年報日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

## 已發行債券

於二零一八年五月二十四日，本公司及發行人(為本公司全資附屬公司)與聯席帳簿管理人和聯席牽頭經辦人就有關發行二零二一擔保票據訂立認購協議。二零二一擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。

經扣除有關發行之費用及其他開支後，發行二零二一擔保票據之所得款項淨額約為497,400,000美元，會用於償還及/或再融資本集團的現有債務、為新項目及現有項目提供資金以及作一般公司用途。

## 已發行股份

於二零一七年十一月七日，董事局宣佈，本公司擬按於二零一八年一月十一日每持有兩股股份獲發一股供股股份(「供股股份」)的基準，並以每股供股股份港幣4.08元的認購價進行供股(「供股」)，發行1,141,119,947股供股股份，藉此籌集所得款項總額約港幣4,655.8百萬元。董事認為供股將為本公司提供籌集資金的良機，以加強資金基礎及改善財務狀況，使本公司能夠把握更多業務及投資機遇。於二零一七年十一月七日(即訂定供股條款當日)，在聯交所所報股份收市價為每股港幣4.43元。每股供股股份的認購價淨額約港幣4.04元。

## 董事局報告(續)

### 購買、出售或贖回本集團上市證券(續)

#### 已發行股份(續)

經二零一七年十二月二十九日本公司股東特別大會上股東之批准，本公司已於二零一八年二月五日發行該等供股股份。供股所得款項淨額約為港幣4,607.7百萬元(「所得款項淨額」)。

誠如本公司日期為二零一八年十月二十九日的公告，董事局已決議變更原擬用於業務發展為數約600.0百萬港元的所得款項淨額用途，並用作償還銀行貸款。

所得款項淨額的原定及經修訂分配，以及供股所得款項淨額使用情況詳情如下：

	於二零一八年 十月二十九日 所得款項淨額的 原定分配 百萬港元	於二零一八年 十月二十九日 (修訂前) 已動用金額 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 所得款項淨額的 經修訂分配 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 已動用金額 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 未動用金額 百萬港元
償還現有債務及未償還負債	3,249.4	3,249.4	3,849.4	3,849.4	-
業務發展	921.8	321.8	321.8	321.8	-
一般營運資金	436.5	436.5	436.5	436.5	-
	4,607.7	4,007.7	4,607.7	4,607.7	-

有關供股及變更所得款項用途詳情，請參閱本公司於二零一八年一月十二日、二零一八年二月二日及二零一八年十月二十九日分別發出之招股書及公告。

#### 已贖回債券

中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(本公司之全資附屬公司)於到期日(即二零一九年一月二十三日)贖回全部未償還本金金額為400,000,000美元之二零一九擔保票據。二零一九擔保票據於到期前在聯交所上市。

有關上述之詳情載於財務報告附註34。

#### 儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報告附註37。

#### 可分派儲備

本公司於二零一八年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣2,427,792,000元(二零一七年：港幣1,153,032,000元)。

#### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註15。

#### 主要物業

本集團於二零一八年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第189頁至198頁。

### 本公司之董事

於年內及截至本報告刊發之日，本公司董事如下：

#### 非執行董事

顏建國先生(董事局主席)

翁國基先生(董事局副主席)

#### 執行董事

張貴清先生(行政總裁)

王萬鈞先生(財務總監)

楊林先生(副總裁)

#### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

盧耀楨先生

以上董事委任日期已在本年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

根據本公司之組織章程細則第107條，翁國基先生、楊林先生及盧耀楨先生在即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

### 附屬公司之董事

於年度內及直至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事名單，已登載於本公司網站 [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk) 之「公司管治」項內。

### 董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第39頁至42頁。

### 董事之服務合約

於即將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立不得在一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

於二零一八年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

### 管理合約

在本年度內，本公司並無就其業務全部或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

## 董事局報告(續)

### 董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此申報，於本報告當日，彼在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

顏建國先生，本公司董事局主席及非執行董事，彼亦為中國海外集團副董事長及總經理、中國海外發展的主席、行政總裁兼執行董事、中海物業及中國建築國際主席及非執行董事。中國海外集團、中國海外發展、中海物業及中國建築國際均從事建築、物業發展、物業管理及相關業務。

上述董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事(除顏建國先生之外)。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報之業務，是基於各自利益獨立經營。

### 獲准許之彌償保證條文

根據本公司組織章程細則及公司條例之條文規限，對於本公司各董事、前董事、其他高級職員或其他前高級職員在執行或擔任職務時承受或發生與本公司有關的所有損失及責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關細則僅在未因公司條例而致無效的情況下方為有效。於本年度內，本公司亦已安排適當的董事及高級職員責任保險，覆蓋範圍包括本集團董事及高級職員。

### 董事購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無參與任何安排以使董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

### 股票掛鈎協議

除本報告所披露外，於本年度內，本集團並無訂立或存在其他股票掛鈎協議。

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券權益如下：

#### 於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
張貴清先生	實益擁有人	個人	311,250	311,250	0.01%
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.53%
	信託之受益人(附註2)	其他	382,617,689		
	受控制公司之權益(附註3)	受控制公司之權益	62,578,292		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		

附註：

- (1) 百分比是根據於二零一八年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等股份由蜆壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而蜆壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.45%。

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之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、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記名冊。此外，本公司董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女），於二零一八年十二月三十一日均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、購股權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

## 董事局報告(續)

### 主要股東之證券權益

於二零一八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中建集團	受控制公司之權益(附註2)	受控制公司之權益	1,311,965,566	1,311,965,566	38.32%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註3)	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註3)	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人(附註3)	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零一八年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
- (2) 中建集團於1,311,965,566股股份中擁有權益，當中1,262,211,316股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及49,754,250股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建集團的非全資附屬公司。
- (3) UBS TC所持382,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之200,910,903股及181,706,786股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

## 本集團訂立之關連交易

### (甲) 關連交易

中海宏洋(深圳)投資有限公司(「中海宏洋(深圳)」)、中建國際投資(中國)有限公司(「中建國際投資」)與包頭新都市建設投資運營管理有限公司(「包頭新都市建設」)訂立合作協議

包頭市中海宏洋地產有限公司(「包頭合營企業」)是由中海宏洋(深圳)(為本公司的全資附屬公司)、中建國際投資(為中國建築國際的全資附屬公司)及包頭新都市建設按60:20:20基準成立。包頭合營企業的初期註冊資本為人民幣10,000,000元，按各訂約方各自的股權比例注資。

於二零一八年三月二十七日，中海宏洋(深圳)、中建國際投資與包頭新都市建設訂立合作協議，以增資人民幣660,000,000元到包頭合營企業。資本投入將由各訂約方按各自的股權比例注資，以用作融資發展位於內蒙古包頭市新都市區的一幅土地。

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，本公司及中國建築國際為彼此的關連人士，故訂立合作協議及其項下進行之交易構成各自的關連交易。

### (乙) 持續關連交易

#### (1) 與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同

本公司於二零一一年四月六日及二零一四年三月二十八日之公告中披露，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同，據此中國海外發展向本公司授出許可在內地使用「中海地產」商標之非獨家權利。根據日期為二零一四年三月二十八日之商標使用許可合同，應付許可費為本集團經審核年度營業額的百分之一，而應付許可費於二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日止各12個月期間須不超過港幣250,000,000元。

於日期為二零一四年三月二十八日之商標使用許可合同屆滿時，本公司與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同，期限由二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日為止。根據重續商標使用許可合同，本公司就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度本集團經審核年度合併營業額的百分之一作為應付許可費，而應付許可費將於二零一七年四月一日至二零二零年三月三十一日止各12個月期間須不超過港幣200,000,000元。

鑑於中國海外發展為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中國海外發展屬本公司的關連人士。相對地，訂立重續商標使用許可合同構成本公司的持續關連交易。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

#### (2) 與北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司(統稱為「租戶」)訂立重續物業租賃合同

本公司於二零一四年八月一日之公告中披露，北京中京藝苑置業有限公司(「業主」)(本公司一間附屬公司)就租賃下列物業予中國海外發展之附屬公司訂立物業租賃合同，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年，而各12個月期間應付租金為人民幣14,005,000元。

於物業租賃合同屆滿時，業主分別與租戶訂立重續物業租賃合同，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年，而各12個月期間應付租金為人民幣15,405,000元。重續物業租賃合同主要條款載列如下：

物業地址	物業面積	用途	年租及年度上限	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22平方米	辦公室	人民幣10,260,000元或 每月人民幣854,945元。 須按季支付有關租金。	二零一七年八月一日至 二零二零年七月三十一日
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心23樓 01、02、03及09室	1,181.2平方米	辦公室	人民幣5,145,000元或 每月人民幣428,776元。 須按季支付有關租金。  年度上限： 人民幣15,405,000元	二零一七年八月一日至 二零二零年七月三十一日

鑑於租戶為中國海外發展(本公司控股股東)的附屬公司，根據上市規則第14A章，彼等為本公司的關連人士。因此，訂立重續物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

## 本集團訂立之關連交易(續)

### (乙) 持續關連交易(續)

#### (3) 與中海物業訂立之持續關連交易

##### 日期為二零一五年六月一日之框架協議

於二零一五年五月十八日之公告中所提及的股權轉讓前，中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物業管理」)及其附屬公司已獲聘請提供物業管理服務予本集團於內地擁有不同物業發展項目。當股權轉讓完成後，中海宏洋物業管理已成為中國海外發展的附屬公司及其後成為中國海外集團之附屬公司。由於中國海外集團為本公司之控股股東，中海宏洋物業管理(中國海外集團之附屬公司)為本公司的關連人士，因此，當時的現有物業管理合同已構成本公司的持續關連交易。

現時物業管理合同其主要條款載列如下：

訂約各方： (1) 本集團成員；及

(2) 中海宏洋物業管理或其附屬公司。

期限： 由2年至7年之固定期

有關事項： 提供各種物業管理服務

應付費用： 取決於當地相關政府的法規及常規及物業管理合同條款，應付服務費將於每月、每季或每半年支付，並參考管理中建築面積、提供服務之估計成本及開支及可比較相關物業之價格釐定。

除上述合同項下之物業管理交易外，於二零一五年六月一日，本公司與中海物業訂立框架協議(「框架協議」)，內容有關由二零一五年六月一日至二零一八年五月三十一日期間由中海物業或其附屬公司不時提供之各種物業管理服務。

根據框架協議，每年應付的物業管理服務費為以下之上限：

由二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日 期間	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	截至二零一七年 十二月三十一日止年度	由二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日 期間
人民幣 30,000,000 元	人民幣 50,000,000 元	人民幣 60,000,000 元	人民幣 35,000,000 元

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

#### (3) 與中海物業訂立之持續關連交易(續)

##### 現有項目框架協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立現有項目框架協議，為框架協議下的服務提高年度上限及擴大服務範圍，並續訂其項下之交易。該協議的主要條款如下：

交易方	開始日期	期間	每年上限
本公司與中海物業	二零一八年一月一日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣 115,600,000 元
		二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣 96,500,000 元
		二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣 57,900,000 元

根據現有項目框架協議，中海物業集團任何成員均可向本集團提供物業管理及工程服務，惟須遵守上述年度上限。本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任服務供應商為本集團提供物業管理及工程服務。有關本集團的標準及系統性投標過程的更多詳情載於日期為二零一七年十月二十日的公告中「定價基準」一段。

## 本集團訂立之關連交易(續)

### (乙) 持續關連交易(續)

#### (3) 與中海物業訂立之持續關連交易(續)

##### 新項目框架協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立新項目框架協議，內容有關中海物業集團就本集團自中國海外發展集團於二零一六年收購的若干位於中國新興三線城市的物業發展項目將向本集團提供的物業管理及工程服務。該等發展項目於協議簽訂日並非由任何中海物業集團成員管理。該協議的主要條款如下：

交易方	開始日期	期間	每年上限
本公司與中海物業	二零一八年一月一日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣 47,800,000 元
		二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣 45,900,000 元
		二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣 25,800,000 元

根據新項目框架協議，中海物業集團任何成員均可向本集團提供物業管理及工程服務，惟須遵守上述年度上限。本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任服務供應商為本集團提供物業管理及工程服務。有關本集團的標準及系統性投標過程的更多詳情載於日期為二零一七年十月二十日的公告中「定價基準」一段。

鑑於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中海物業為本公司的關連人士，而現有項目框架協議及新項目框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據現有項目框架協議及新項目框架協議就提供物業管理服務時所制定的價值及交易條款，於二零一八年內，本集團已依從載列於二零一七年十月二十日的公告所述之政策及指引。

#### (4) 與中國建築國際訂立框架協議

於二零一六年三月二十四日，本公司與中國建築國際訂立框架協議，據此本集團同意聘請中國建築國際及其不時非上市的附屬公司(「中國建築國際集團」)為本集團在內地物業發展項目提供建築監理及管理服務，期限由二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

##### (4) 與中國建築國際訂立框架協議(續)

有關建築監理及管理服務之管理費用將按「成本加成」的方法收取，即按中國建築國際集團就提供建築監理及管理服務所產生之員工總成本加18%利潤釐定，每年應付的費用為以下之上限：

由二零一六年四月一日至 二零一六年十二月三十一日 期間	截至二零一七年 十二月三十一日止年度	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	由二零一九年一月一日至 二零一九年三月三十一日 期間
人民幣 110,000,000 元	人民幣 136,000,000 元	人民幣 191,000,000 元	人民幣 65,000,000 元

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東。根據上市規則第14A章，中國建築國際為本公司之關連人士。因此，訂立框架協議構成本公司的持續關連交易。

##### (5) 與遠東環球集團有限公司(「遠東環球」)訂立框架協議

遠東環球已向中國建築國際之全資附屬有限公司收購中海監理有限公司之全部股權(「收購事項」)，收購事項於二零一八年六月二十六日完成。誠如日期為二零一八年三月十四日之遠東環球公告所述，於收購事項完成前，中海監理有限公司與本集團訂立若干就有關現行項目提供建築監理服務的交易，將於收購事項完成後(即二零一八年六月二十六日)存續。於收購事項完成後，中海監理有限公司已成為遠東環球之附屬公司，而該等存續交易已成為本公司及遠東環球之關連交易。

於二零一八年六月二十六日，現行項目有17份存續合約，未支付總額不超過港幣72百萬元，須由本集團支付予中海監理有限公司。有關現行項目之存續合約的主要條款如下：

訂約方： (i) 中海監理有限公司(作為服務供應商)；及  
(ii) 本集團之成員公司(作為相關物業發展之項目業主)。

服務範圍： 中海監理有限公司就本集團於中國之物業發展項目向本集團成員公司提供建築監理服務，包括質量、進度和度量之監督、合約管理、安全、信息管理及關係協調工作。

付款期限： 所有未支付金額預期將於本公司完成現行項目之最終賬目後結算。

除此之外，預期本集團或會繼續委聘中海監理有限公司(現為遠東環球集團成員)為其在中國的物業發展項目提供建築監理服務。

## 本集團訂立之關連交易(續)

## (乙) 持續關連交易(續)

## (5) 與遠東環球集團有限公司(「遠東環球」)訂立框架協議(續)

於二零一八年六月二十六日，本公司與遠東環球訂立框架協議，據此，本集團可委聘遠東環球集團成員不時就本集團在中國之物業發展項目提供項目管理、監督及諮詢服務，自二零一八年七月一日起計為期三年。可授予遠東環球集團之最高合約金額為以下之上限：

由二零一八年七月一日至 二零一八年十二月三十一日 期間	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	由二零二一年一月一日至 二零二一年六月三十日 期間
港幣 30,000,000 元	港幣 60,000,000 元	港幣 60,000,000 元	港幣 30,000,000 元

本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任服務供應商為本集團提供上述服務。有關本集團的標準及系統性投標過程的更多詳情載於日期為二零一八年六月二十六日的公告中「定價基準」一段。倘預期涉及的合約金額相對較小或並無任何投標人且不適合本集團進行上述招標程序，則本集團將取得最少三名不同服務供應商的報價。

由於中國海外集團同時為本公司、中國建築國際及遠東環球之控股股東。中國建築國際為遠東環球之間接控股公司。因此，根據上市規則第 14A 章，遠東環球為本集團之關連人士，而在框架協議項下進行之交易構成本公司之持續關連交易。

## 董事局報告(續)

### 由審核委員會委員及核數師審閱

本公司獨立非執行董事已審核本年度之上述持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本公司的日常業務；
- (2) 按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。截至二零一八年十二月三十一日止年度，核數師已根據上市規則第14A.56條就上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(1)點至乙段第(5)點披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。本公司已將有關核數師函件之副本送交聯交所。

於本年度內，本公司已遵守根據上市規則第14A章的披露規定。

### 擁有重大權益的合約

根據上市規則附錄16第16段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段、乙段第(1)點、乙段第(3)點及乙段第(4)點之交易被視為重大權益的合約。

### 根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一四年一月二十三日，本公司就有關發行二零一九擔保票據訂立信託契約。根據信託契約，於有關事件發生後(其中)包括中國海外發展不再持有本公司已發行股份總數至少30%的投票權，二零一九擔保票據持有人將有權選擇，要求本公司按二零一九擔保票據的本金額連同應計利息贖回全部或僅部分二零一九擔保票據。緊接於二零一九年一月二十三日到期贖回二零一九擔保票據，上述有關中國海外發展之特定責任條件已不適用於本公司。

於二零一八年結算日或本年度內，本公司已訂立的融資協議／函件之條款及條件如下：

- (1) 日期：二零一七年三月十日  
金額：一筆最高金額達港幣6億元信貸，並根據融資協議條款，此信貸金額可增加至港幣10億元  
期限：由融資協議日期起計為期60個月
- (2) 日期：二零一七年三月十五日  
金額：一筆最高金額達港幣13億元信貸  
期限：由融資協議日期起計為期36個月
- (3) 日期：二零一七年十二月十四日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限：由融資函件日期起計為期60個月
- (4) 日期：二零一八年十二月三十一日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限：由第一次提取信貸日期起計為期60個月

### 根據上市規則第13.21條作出披露(續)

根據以上融資協議／函件規定，如果中國海外發展(本公司控股股東)不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款。

於本年報日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約38.32%。

### 主要供應商及客戶

截至二零一八年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買額少於本集團購買總額的30%。

### 本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述

#### 職業安全

本集團清楚瞭解其物業發展施工階段需要嚴格的安全管理。工作意外或職業病的發生能降低生產力並或影響項目進度。而若未能為僱員提供全面的職業安全保障，更影響到人力資源的發展與保留。有見及此，本集團已建立《施工安全管理制度》加強現場安全施工管理，透過訂立標準工序及各項安全措施，改善現場環境，保障員工在工作過程中的安全。

#### 環境政策及表現

考慮到氣候變化等因素所帶來的環境風險，本集團將環境保護納入其企業策略。本集團訂立及實施《環境政策》，要求各營運地區的所有營運環節將該政策融入其工作流程中，避免和減少對環境造成的風險和影響；並於該政策中承諾發展綠色地產戰略，推行綠色建築。於本集團的新建物業開發項目中，62.5%已達到綠色建築設計認證，90%以上已達到綠色建築設計標準。

## 董事局報告(續)

### 對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況

本集團主要在中國從物業投資及開發，並受當地相關部門嚴格監管。為確保遵守對本集團之營運有重大影響的環境法律及法規，本集團持續監察營運流程，同時管理外判商的合規情況。

項目階段	對本集團有重大影響的有關環境法律及規例	合規措施
規劃階段	<ul style="list-style-type: none"><li>• 《中華人民共和國環境影響評價法》</li><li>• 《建設項目環境保護管理條例》</li></ul>	本集團所有新建項目已進行環境影響評估，以確保興建前已進行全面檢查，預防規劃和建設項目對環境造成不良影響。本集團按照新建項目對環境的影響程度，編制環境影響報告書、報告表或登記表等程序文件，並在工程開始前將文件呈交環境保護行政主管部門審批。
施工期間	<ul style="list-style-type: none"><li>• 《中華人民共和國環境保護法》</li><li>• 《建設項目環境保護管理條例》</li><li>• 《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》</li><li>• 《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》</li><li>• 《中華人民共和國水污染防治法》</li><li>• 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》</li><li>• 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》</li></ul>	本集團已委派第三方監理單位向其位於中國內地的房地產項目提供監理服務。  本集團所有竣工項目已通過環境保護驗收。

二零一八年內並無發生對本集團業務構成重大影響，且涉及相關環境法律和法規的違規個案。

### 與關鍵持份者的關係

本集團致力透過多種渠道與關鍵內部及外部持份者保持溝通。本集團的主要持份者為僱員、客戶、供應商及承辦商。

#### 僱員

本集團共聘請2,156名員工，分佈在多個城市的辦公室。為提供一個安全、健康和理想的工作環境，本集團：

- 實施一系列人力資源管理政策，確保僱員得到公平及具市場競爭力的薪酬待遇，以及提供法定以外的福利，吸引並留任優秀人才。本年度，本集團委託第三方機構進行員工敬業度調查<sup>1</sup>，從六個方面的敬業度驅動因素(包括人員、機遇、工作、生活、質量政策和操作、全面薪酬)來評估，結果整體得分為88%，高於市場平均水平。
- 訂立《施工安全管理制度》，並要求各地區根據制度建立項目安全管理體系。本集團正試行「員工健康管理」措施，協助員工管理身心健康，並於本年度增設員工補充醫療保險計劃。
- 舉辦不同類型的培訓活動，以維持及增強本集團的核心競爭力。本年度的總培訓活動時數為50,739小時。

#### 客戶

本集團的主要客戶為樓宇用戶，業務重心位於中國大陸的發展中城市。為減少集中經營和客戶類型單一的風險，本集團在各地區持續開發不同款式的中端至高端物業，以符合不同類型客戶的需要。為進一步瞭解客戶意見及提升客戶滿意度，本集團一直定期進行客戶滿意度調查。另外，為有效管控項目開發過程中各階段的風險，本集團特別制定《全過程客戶風險管控管理辦法》及《招標管理辦法》，由地區公司客戶服務部管控客戶風險事宜。

#### 供應商及承辦商

本集團與供應商及承辦商的關係對業務的長遠成功十分重要。本集團採取互相配合的方針，恆常與各營運部分的業務夥伴保持溝通。

#### 供應商

本年度，本集團在全國各地與5,126家供應商建立了供銷網絡，遍佈各項目城市。當中大部分為工程供應商，並已與本集團合作了1至7年不等。主要供應商為本集團提供的信貸期由28至42日不等。

<sup>1</sup> 敬業度調查量度三個關鍵行為，包括：樂於宣傳公司；樂於留任公司；及樂於努力工作。

## 董事局報告(續)

### 與關鍵持份者的關係(續)

#### 供應商及承辦商(續)

##### 承辦商

本年度，本集團將物業開發項目的建築工序外判予承辦商，大部分承辦商已與本集團合作了1至7年不等。

為確保業務符合可持續發展，本集團妥善管理供應鏈及盡量減低過度依賴主要供應商及承辦商的風險。本集團實施《招標管理辦法》，選擇、監管及評估供應商及承辦商，以建立穩定的供應鏈。

有關本集團在環境、社會及管治表現的詳情，請參閱本集團將於二零一九年七月出版之《環境、社會及管治報告》。

#### 公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司全部已發行股份總數之25%。

#### 捐款

本集團在本年度內並無作出任何慈善及其他捐款(二零一七年：無)。

#### 董事資料變動

刊發本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告後，董事資料的變動如下：

- 翁國基先生的每年董事袍金及其他福利已調整至每年港幣400,000元，自二零一九年一月一日起生效。

- 王萬鈞先生的每年薪酬及退休福利(不包括與表現掛鈎之花紅)已調整至約每年港幣3,086,100元，自二零一九年二月一日起生效。
- 鍾瑞明博士的每年董事袍金及其他福利已調整至每年港幣400,000元，自二零一九年一月一日起生效。
- 林健鋒先生的每年董事袍金及其他福利已調整至每年港幣400,000元，自二零一九年一月一日起生效。
- 盧耀楨先生的每年董事袍金及其他福利已調整至每年港幣400,000元，自二零一九年一月一日起生效。彼獲委任為利基控股有限公司之獨立非執行董事，並不再擔任香港機場管理局行政總裁顧問。

除上述的董事資料變動外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

已更新之董事履歷載於本年報「董事及行政架構」的一節中。

#### 核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「BDO」)審核，BDO將在應屆股東週年大會退任，惟有資格亦願意應聘連任。

代表董事局

#### 顏建國

主席兼非執行董事

香港，二零一九年三月二十日

# 獨立 核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司成員

(在香港註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審計列載於第68頁至第187頁中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零一八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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的規定妥為編製。

## 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充分及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

BDO Limited  
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

#### 釐定物業存貨之可變現淨值

#### 請參閱綜合財務報表附註4.1(乙)及22

貴集團的物業存貨於二零一八年十二月三十一日的賬面值為港幣67,682,662,000元。

物業存貨乃按成本值與可變現淨值兩者的較低者入賬。於評估可變現淨值時，管理層已按其對中國大陸物業市場的判決及預期釐定物業存貨的售價。未來售價可能出現重大波動，視乎政府有關監控物業市場的措施及政策等因素而定，該等政策包括城市化政策及貨幣政策等。此外，由於個別物業的獨特性質，售價的預測是非常主觀，管理層需要按客戶喜好作出判斷。

由於管理層需採用大量估計及判斷，且難以可靠地預計年底生效且直接影響中國大陸物業市場由政府措施及政策帶來的影響，吾等將釐定物業存貨可變現淨值識別為關鍵審計事項。

吾等對管理層評估物業存貨可變現淨值的程序主要包括：

- 按吾等對業務及行業的知識，根據中國大陸市場的近期物業市場發展，並考慮近期銷售交易，以評估管理層對可變現淨值的預測是否合理。
- 檢查管理層提供的市場數據的準確度及相關性，包括可比較物業的市場價格。
- 獨立評估管理層於估計該等政府措施及政策對物業售價的影響作出的判斷。
- 透過與管理層討論了解其採用之判斷是否與往年一致，以評估是否有證據顯示管理層於釐定可變現淨值時出現偏頗。
- 透過質疑管理層採用的預測及假設，以評估管理層過往的預測是否可靠。

### 關鍵審計事項(續)

#### 確認來自物業銷售的收入

誠如綜合財務報表附註2.1、3.17(甲)(i)、4.2(甲)及5所述。

貴集團已於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)，而香港財務報告準則第15號產生的主要變動為來自物業銷售的收入於物業單位控制權轉讓予客戶時確認。

來自物業銷售的收入於 貴集團履行銷售合約並無產生對 貴集團有替代用途之資產，且 貴集團就迄今已完成履約部分有可強制執行支付權時確認；否則，來自物業銷售的收入於客戶獲得物業的控制權的時點確認。截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團確認來自物業銷售的收入為港幣25,274,071,000元，當中港幣4,255,652,000元乃按隨時間轉讓基準確認。

貴集團受合約限制更改或取代物業單位或根據銷售合約條款將物業單位重新指定作其他用途，因此物業單位對 貴集團並無其他用途。然而， 貴集團是否有就履行迄今已完成履約部分向客戶強制執行支付權，取決於銷售合約的條款及該等合約適用的法例詮釋。該決定需要重大的判斷。管理層參考法律意見使用判斷，將銷售合約分類為具有可強制執行支付權的合約及並無該權利的合約。

當物業對 貴集團並無替代用途，且 貴集團就迄今已完成履約部分有可強制執行支付權時， 貴集團使用投入法確認按隨時間轉讓基準確認之物業銷售收入，此乃參考截至報告期間結算日發生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比釐定。經考慮經濟因素， 貴集團基於開發計劃與承建商費用及建築材料價目表估計各項目的開發成本。 貴集團基於物業類型、總樓面面積及實用樓面面積，以及其他相關因素，將物業項目的開發成本分配至各物業單位。

吾等將確認物業銷售收入列為關鍵審核事項，此乃由於管理層於評估 貴集團是否具有隨時間轉讓基準確認收入的銷售合約中的可強制執行支付權時作出的重大判斷。此外，於釐定估計開發成本及評估於報告期末完全履行履約義務的進度時，須作出重大判斷及估計。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

#### 確認來自物業銷售的收入(續)

我們就管理層評估 貴集團是否於銷售合約中具有可強制執行支付權的程序主要包括：

- 了解管理層就識別銷售合約是否有可強制執行支付權的評估，以及評估管理層之評估的適當性；
- 以抽樣方式審閱銷售合約條款，以評估 貴集團是否基於合約條款有可強制執行支付權；
- 審閱 貴集團法律顧問提供的法律建議，包括法律顧問對適用法例的詮釋及對評估支付權可強制執行性的影響；及
- 評估 貴集團所委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

我們就管理層對物業項目總開發成本及完全履行履約義務的進度的估計主要包括：

- 了解 貴集團於編製及更新物業項目的成本預算及記錄合約成本時的程序及相關控制；
- 將預算成本與管理層批准的預算進行比較；
- 以抽樣方式測試各合約及相關佐證文件的預算成本；
- 以抽樣方式測試迄今為止產生的合約成本及估計總成本，包括審閱相關佐證文件及來自外部監事的報告(如適用)；
- 評估成本分配基準的合理性；
- 通過比較已完成項目的實際開發成本及預算成本，評估成本預算的可靠性；及
- 檢查成本的分配、計算完全履行物業單位履約義務的進度，以及按隨時間基準確認的物業銷售收入的金額。

### 年報中的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等於年報內的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大不符，或存在錯誤陳述。倘若基於吾等已經執行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。就此而言，吾等沒有任何報告。

### 董事對綜合財務報表的責任

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編製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不存在欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行該等的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向 閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘若於合理預期情況下，它們個別或整體可能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

根據香港審計準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部控制之上，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述之風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性及所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據獲取的審核憑證，確定是否存在對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所獲得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審計委員會溝通了審核工作的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等，包括吾等於審核中識別出內部監控的任何重大缺陷。

### 核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

吾等亦向審計委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

就與董事溝通的事項而言，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許對這些事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若合理預期於吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過其產生的公眾利益，吾等將不會在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業證書編號：P04092

香港，二零一九年三月二十日

# 綜合 收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>25,571,306</b>	20,277,831
銷售及提供服務成本		(18,133,573)	(16,209,323)
毛利		<b>7,437,733</b>	4,068,508
其他收入	7	<b>437,757</b>	198,629
分銷及銷售費用		(841,138)	(675,762)
行政費用		(722,233)	(610,130)
其他經營開支		(160,334)	(7,704)
其他溢利或虧損			
投資物業之公平價值溢利	14(乙)	–	191,830
出售投資物業之溢利	14(甲)	<b>2,173</b>	542
一項衍生金融工具公平價值變動	21	<b>2,493</b>	1,974
撇除可出售之財務資產	20	–	(535)
<b>經營溢利</b>		<b>6,156,451</b>	3,167,352
財務費用	9	(92,266)	(32,500)
應佔聯營公司業績		<b>12,239</b>	57,153
應佔合營公司業績		<b>266,127</b>	(9,854)
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>6,342,551</b>	3,182,151
所得稅開支	10	(3,841,015)	(1,920,417)
<b>本年度溢利</b>		<b>2,501,536</b>	1,261,734
<b>本年度溢利／(虧損)可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>2,427,326</b>	1,271,398
非控股權益		<b>74,210</b>	(9,664)
		<b>2,501,536</b>	1,261,734
		港仙	港仙 (重列)
<b>每股盈利</b>	12		
基本		<b>73.1</b>	53.6
攤薄		<b>73.1</b>	53.6

# 綜合 全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	2,501,536	1,261,734
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	(1,518,807)	2,070,009
— 聯營公司	3,275	6,923
— 合營公司	(31,751)	27,897
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	(1,547,283)	2,104,829
本年度全面收益總額	954,253	3,366,563
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	919,894	3,323,682
非控股權益	34,359	42,881
	954,253	3,366,563

# 綜合 財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	2,667,576	2,835,203
物業、廠房及設備	15	1,164,785	1,187,437
預付租賃土地款	16	301,287	325,367
無形資產	17	3,319	8,117
在聯營公司之權益	18	26,983	135,907
在合營公司之權益	19	697,439	449,129
應收一間合營公司款項	27	–	305,057
按公平價值計入其他全面收益的財務資產	20	1,141	–
可出售之財務資產	20	–	1,196
一項衍生金融工具	21	4,467	1,974
遞延稅項資產	35	184,150	345,958
		<b>5,051,147</b>	<b>5,595,345</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	22	67,682,662	54,414,394
其他存貨	23	1,861	2,060
合同資產	24	15,986	–
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	25	10,151,731	9,795,746
預付租賃土地款	16	9,122	9,562
應收一間聯營公司款項	26	68,108	68,094
應收一間合營公司款項	27	291,032	–
應收非控股權益款項	28	465,936	353,678
預付稅項		1,267,506	1,382,614
受限制的現金及存款	29	7,902,629	7,553,007
現金及銀行結餘	29	25,361,554	16,149,246
		<b>113,218,127</b>	<b>89,728,401</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	30	10,821,294	9,639,438
合同負債	31	43,282,504	–
銷售定金	31	–	30,820,778
應付聯營公司款項	26	26,631	176,876
應付合營公司款項	27	1,345,871	1,234,203
應付非控股權益款項	28	2,333,114	613,424
應付關連公司款項	32	346,229	4,852,569
應付擔保票據	34	3,211,357	–
稅項負債		3,463,225	2,276,077
借款	33	6,260,146	4,911,049
		<b>71,090,371</b>	<b>54,524,414</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>42,127,756</b>	<b>35,203,987</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>47,178,903</b>	<b>40,799,332</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款	33	19,271,087	19,300,789
應付擔保票據	34	3,924,376	3,159,180
應付一間關連公司款項	32	85,627	89,754
遞延稅項負債	35	3,619,231	3,786,595
		<b>26,900,321</b>	26,336,318
<b>資產淨值</b>		<b>20,278,582</b>	14,463,014
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	6,751,682	2,144,018
其他儲備	37	(549,428)	788,971
保留盈餘	37	12,862,509	10,641,452
擬派股息	11(甲)	383,416	102,701
本公司擁有人之權益		<b>19,448,179</b>	13,677,142
非控股權益	38	830,403	785,872
<b>總權益</b>		<b>20,278,582</b>	14,463,014

代表董事

張貴清  
董事

王萬鈞  
董事

# 綜合 權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	股本 港幣千元 (附註36)	匯兌儲備* 港幣千元 (附註37)	資產重估			總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元 (附註38)	總權益 港幣千元
			儲備* 港幣千元 (附註37)	法定儲備* 港幣千元 (附註37)	保留盈餘 港幣千元 (附註37)			
於二零一七年一月一日	2,144,018	(2,425,563)	31,749	890,558	9,781,165	10,421,927	763,373	11,185,300
本年度溢利/(虧損)淨額	-	-	-	-	1,271,398	1,271,398	(9,664)	1,261,734
換算海外業務時產生之匯兌差額								
— 附屬公司	-	2,017,464	-	-	-	2,017,464	52,545	2,070,009
— 聯營公司	-	6,923	-	-	-	6,923	-	6,923
— 合營公司	-	27,897	-	-	-	27,897	-	27,897
<b>本年度全面收益總額</b>	-	2,052,284	-	-	1,271,398	3,323,682	42,881	3,366,563
轉至中國法定儲備	-	-	-	239,943	(239,943)	-	-	-
二零一七年已付中期股息(附註11(甲))	-	-	-	-	(22,822)	(22,822)	-	(22,822)
二零一六年已付末期股息(附註11(乙))	-	-	-	-	(45,645)	(45,645)	-	(45,645)
可分配予非控股權益之股息(附註28)	-	-	-	-	-	-	(25,015)	(25,015)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	4,633	4,633
<b>與擁有人之交易</b>	-	-	-	-	(68,467)	(68,467)	(20,382)	(88,849)
於二零一七年十二月三十一日	2,144,018	(373,279)	31,749	1,130,501	10,744,153	13,677,142	785,872	14,463,014
於二零一八年一月一日(原來呈列)	2,144,018	(373,279)	31,749	1,130,501	10,744,153	13,677,142	785,872	14,463,014
首次採用香港財務報告準則第15號之調整 (附註2.1)	-	16,177	-	-	432,704	448,881	17,476	466,357
於二零一八年一月一日(重列之結餘)	2,144,018	(357,102)	31,749	1,130,501	11,176,857	14,126,023	803,348	14,929,371
本年度溢利淨額	-	-	-	-	2,427,326	2,427,326	74,210	2,501,536
換算海外業務時產生之匯兌差額								
— 附屬公司	-	(1,478,956)	-	-	-	(1,478,956)	(39,851)	(1,518,807)
— 聯營公司	-	3,275	-	-	-	3,275	-	3,275
— 合營公司	-	(31,751)	-	-	-	(31,751)	-	(31,751)
<b>本年度全面收益總額</b>	-	(1,507,432)	-	-	2,427,326	919,894	34,359	954,253
轉至中國法定儲備	-	-	-	152,856	(152,856)	-	-	-
以供股形式發行股份(附註36)	4,655,769	-	-	-	-	4,655,769	-	4,655,769
發行股份開支(附註36)	(48,105)	-	-	-	-	(48,105)	-	(48,105)
二零一八年已付中期股息(附註11(甲))	-	-	-	-	(102,701)	(102,701)	-	(102,701)
二零一七年已付末期股息(附註11(乙))	-	-	-	-	(102,701)	(102,701)	-	(102,701)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	61,174	61,174
非控股權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	(68,478)	(68,478)
<b>與擁有人之交易</b>	4,607,664	-	-	-	(205,402)	4,402,262	(7,304)	4,394,958
於二零一八年十二月三十一日	6,751,682	(1,864,534)	31,749	1,283,357	13,245,925	19,448,179	830,403	20,278,582

\* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為綜合財務狀況表內的「其他儲備」

# 綜合 現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
所得稅前之溢利		6,342,551	3,182,151
調整：			
應佔聯營公司業績		(12,239)	(57,153)
應佔合營公司業績		(266,127)	9,854
出售投資物業之溢利		(2,173)	(542)
出售物業、廠房及設備之溢利		(58)	(459)
折舊及攤銷		54,827	54,807
投資物業之公平價值溢利		–	(191,830)
一項衍生金融工具公平價值變動		(2,493)	(1,974)
撇除物業、廠房及設備		17	6,603
撇除可出售之財務資產		–	535
利息收入		(394,818)	(178,146)
財務費用		92,266	32,500
匯兌差額		970	(38,147)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		5,812,723	2,818,199
物業存貨之增加		(16,553,177)	(771,147)
其他存貨之減少		109	208
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加		(778,389)	(3,851,513)
合同資產之增加		(9,556)	–
受限制的現金及存款之增加		(725,387)	(1,444,700)
應付貿易及其他應付款項之增加／(減少)		1,478,063	(1,389,431)
已收銷售定金之增加		–	9,386,473
合同負債之增加		17,069,397	–
<b>營運所得之現金</b>		<b>6,293,783</b>	<b>4,748,089</b>
已付所得稅		(2,710,664)	(1,878,359)
<b>經營業務所得之現金淨額</b>		<b>3,583,119</b>	<b>2,869,730</b>
<b>投資業務</b>			
購入物業、廠房及設備	15	(73,875)	(236,730)
收購附屬公司(扣除被收購之現金)		–	(1,912,695)
給予一間合營公司之注資		–	(54,242)
由一間投資公司派發	20	–	384
出售投資物業所得款項		40,977	22,953
出售物業、廠房及設備所得款項		115	629
利息收入		339,039	178,160
應收一間聯營公司款項之增加		(3,273)	(65,852)
應收一間合營公司款項之減少		–	31,779
應收非控股權益款項之增加		(217,224)	(123,295)
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(3,025,523)	(9,376)
<b>投資業務耗用之現金淨額</b>		<b>(2,939,764)</b>	<b>(2,168,285)</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>融資業務</b>	40(乙)		
新增借款		11,623,346	12,636,885
償還借款		(9,637,682)	(8,914,795)
發行擔保票據之所得款項淨額		3,904,715	–
發行股份開支		(48,105)	–
供股所得款項		4,655,769	–
支付股息		(205,402)	(68,467)
支付財務費用		(1,346,565)	(1,287,687)
由非控股權益墊付		2,528,758	–
償還予非控股權益		(662,301)	(324,390)
由聯營公司墊付		2,159	131,536
償還予聯營公司		(30,972)	(153,858)
由合營公司墊付		879,364	1,196,769
償還予合營公司		(704,062)	(1,976)
由關連公司墊付		3,996	–
償還予關連公司		(4,471,384)	(3,981,523)
來自非控股權益之投入	40(甲)	3,812	4,633
<b>融資業務所得／(耗用)之現金淨額</b>		<b>6,495,446</b>	<b>(762,873)</b>
<b>現金及現金等值之增加／(減少)淨額</b>		<b>7,138,801</b>	<b>(61,428)</b>
於一月一日之現金及現金等值		15,536,625	14,594,755
匯率變動對現金及現金等值之影響		(923,413)	1,003,298
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>21,752,013</b>	<b>15,536,625</b>
<b>現金及現金等值項目分析</b>			
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		25,361,554	16,149,246
減：於三個月後但一年內到期的短期存款	29(丙)	(3,609,541)	(612,621)
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>21,752,013</b>	<b>15,536,625</b>

## 1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括惠州、南通、贛州、汕頭、南寧、合肥、揚州及濰坊等。

本公司為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。中國海外發展最終母公司為中國建築集團有限公司(「中建集團」)，而中建集團則為一家於中國成立之實體。

第68頁至187頁之財務報告已根據所有由香港會計師公會發出而適用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」)以及香港公司條例之條文編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零一九年三月二十日刊發。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則一由二零一八年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一八年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約的收入(對香港財務報告準則第15號的澄清)
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### 香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進香港會計準則第28號之修訂 — 於聯營公司及合營公司之投資

年度改進過程中頒佈的修訂是對多項準則目前尚不明確的部分進行小幅的、非緊急的修訂。其中包括對香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之投資的修訂，該修訂澄清，合資機構可選擇其聯營公司或合營公司按公平價值計量，該選擇按每間聯營公司或合營公司分開決定。

由於本集團並不是合資機構，故採用該等修訂對該等財務報表並無影響。

##### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量(「香港會計準則第39號」)，合併金融工具會計處理的所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值；及(iii)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表中確認之金額產生變動。有關新訂之會計政策於附註3.13(甲)呈列。

#### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號項下財務負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平價值計入損益的財務負債除外，因負債信貸風險變動引致的公平價值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認財務資產及財務負債的規定。然而，其取消先前就持有至到期財務資產、貸款及應收款項及可出售財務資產的財務資產的香港會計準則第39號類別。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關財務負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團財務資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干應收貿易款項(應收貿易款項根據香港財務報告準則第15號並無包括重大融資成分)外，實體於初次確認時須按公平價值加交易成本(倘為並非按公平價值計入損益的財務資產)計量財務資產。財務資產分類為：(i)按攤銷成本計量的財務資產；(ii)按公平價值計入其他全面收益的財務資產；或(iii)按公平價值計入損益的財務資產。根據香港財務報告準則第9號的分類，財務資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理之財務資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅支付本金及利息」準則)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具無須與主體財務資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

(i) 金融工具的分類及計量(續)

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類財務資產根據香港會計準則第39號之原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

財務資產	根據香港會計準則第39號的原分類 (附註3.13(乙)(i))	根據香港財務報告準則第9號的新分類 (附註3.13(甲)(i))	根據香港會計準則第39號 於二零一八年 一月一日的賬面值 港幣千元	根據香港財務報告準則第9號 於二零一八年 一月一日的賬面值 港幣千元
非上市股本工具(附註(甲))	可供出售財務資產 (按成本計量)	按公平價值計入其他 全面收益的財務資產	1,196	1,196
一項衍生金融工具 (附註(乙))	按公平價值計入損益 的財務資產	按公平價值計入損益 的財務資產	1,974	1,974
應收貿易及其他應收款項 (附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	1,752,329	1,752,329
應收一間聯營公司款項 (附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	68,094	68,094
應收一間合營公司款項 (附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	305,057	305,057
應收非控股權益款項 (附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	353,678	353,678
受限制的現金及存款 (附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	7,553,007	7,553,007
現金及銀行結餘(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的 財務資產	16,149,246	16,149,246

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具(續)

###### (i) 金融工具的分類及計量(續)

附註：

- (甲) 於二零一八年一月一日，非上市股本工具投資由可出售財務資產重新分類為按公平價值計入其他全面收益的財務資產。該等非上市股本工具於活躍市場並無報價。本集團擬就長遠策略目的持有該等非上市股本工具。此外，於香港財務報告準則第9號的初次應用日期，本集團已指定有關未報價股本工具按公平價值計入其他全面收益。董事認為，非上市股本工具的過往賬面值與二零一八年一月一日的公平價值並無重大差異。
- (乙) 根據香港會計準則第39號，衍生金融工具(即利率掉期合同)按公平價值計入損益分類及計量。於採納香港財務報告準則第9號後，有關衍生金融工具繼續按公平價值計入損益分類及計量。
- (丙) 本集團之應收貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項、受限制的現金及存款，以及現金及銀行結餘於過往分類為貸款及應收款項，並根據香港會計準則第39號按攤銷成本計量。該等財務資產符合「僅支付本金及利息」準則，而持有該等財務資產以收取其合約現金流量乃本集團的業務模式。因此，其分類為按攤銷成本計量的財務資產，並於採納香港財務報告準則第9號後繼續於其後按攤銷成本計量。

所有財務負債的計量類別保持不變，惟財務擔保合約除外(見附註3.13(甲)(vi))。所有財務負債(包括財務擔保合約)於二零一八年一月一日的賬面值並未受香港財務報告準則第9號初次採納的影響。

本集團於二零一八年一月一日並無指定或取消指定任何按公平價值計入損益的財務資產或財務負債。

###### (ii) 財務資產減值

採納香港財務報告準則第9號已更改本集團的減值模式，「預期信貸虧損模式」取代了香港會計準則第39號「已產生虧損模式」。香港財務報告準則第9號規定本集團以較香港會計準則第39號為先就本集團之應收貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項確認預期信貸虧損撥備。受限制的現金及存款與現金及銀行結餘亦受預期信貸虧損模式所規限，惟因對手方為商譽良好的銀行，減值於本期間並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，減值虧損按下列其中一項準則計量：(i)12個月預期信貸虧損(於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損)；及(ii)全期預期信貸虧損(於金融工具估計年期內發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損)。

此外，按攤銷成本計量的財務資產的虧損撥備從資產的總賬面值中扣除。就按公平價值計入其他全面收益的債務投資，虧損撥備於其他全面收益確認，而非從資產賬面總值扣除。

初次採納香港財務報告準則第9號並無對本集團於二零一八年一月一日的虧損撥備構成重大影響。關於本集團就信貸虧損會計政策之進一步詳情載於附註3.13(甲)(ii)。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零一八年一月一日起生效(續)

#### 香港財務報告準則第9號 – 金融工具(續)

##### (iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號項下的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並無在其對沖關係中應用對沖會計處理。

##### (iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規定產生的重新分類及調整(如有)並無於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認。其指採納香港財務報告準則第9號產生的財務資產與財務負債的賬面值差異(如有)於二零一八年一月一日的保留盈餘及儲備確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。因此，若干比較資料未必能與本期資料作比較。

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期存在的事實及情況而作出：

- 釐定持有的財務資產的業務模式；及
- 指定並非持有作買賣的非上市股本投資作財務資產按公平價值計入其他全面收益入賬。

此外，倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

#### 香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約的收入

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益(「香港會計準則第18號」)及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將來自客戶合約的收入列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓商品或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解客戶合約所產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團已使用累積影響法(並無可行權宜處理)採納香港財務報告準則第15號。本集團已於初次應用日期(即二零一八年一月一日)確認初步應用香港財務報告準則第15號的累積影響作為保留盈餘之年初結餘調整。因此，二零一七年呈報之財務資料沒有重述。

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈餘及非控股權益之年初結餘之影響(扣除稅項)：

	增加／(減少) 港幣千元
<b>保留盈餘</b>	
提前確認物業銷售的收益及溢利	826,142
資本化獲取合約的費用	6,582
相關稅務開支	(400,020)
於二零一八年一月一日保留盈餘的淨額增加	432,704

	增加／(減少) 港幣千元
<b>非控股權益</b>	
提前確認物業銷售的收益及溢利	32,608
資本化獲取合約的費用	324
相關稅務開支	(16,014)
匯兌調整	558
於二零一八年一月一日非控股權益的淨額增加	17,476

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

#### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

#### (i) 收益確認時間

過往，銷售物業所產生的收益一般於物業擁有權的重大風險及回報轉移至買方時確認，而提供服務之收益於向客戶提供相關服務時確認。

根據香港財務報告準則第15號，當客戶取得合約中所承諾的商品或服務的控制權時確認收入。這可能是某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號識別所承諾的商品或服務的控制權視為已按時間基準轉移的三種情況：

(甲) 當實體履約時，客戶同時獲得並消費實體履約所提供的利益；

(乙) 當實體創建或改良一項由客戶掌有控制權的創建或改良資產；

(丙) 當實體通過履約創建對於其本身並不具有其他替代用途的資產，及實體有權就迄今所完成的履約獲得付款。

如合約條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號規定，該實體自銷售商品或服務按某一時點(即控制權已轉移時)確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時考慮的指標之一。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認提供服務(包括有關酒店營運及其他配套服務的服務)之收益並無構成重大影響。然而，物業銷售確認收益之時點所受之影響如下：

#### 對物業銷售收益確認的影響

過往，本集團確認物業銷售收益，於(甲)物業所有權的重大風險與回報轉讓予買方；(乙)不再有如業主的方式持續參與管理亦不再保留對物業的實際控制；(丙)交易相關經濟利益可能會流入本集團；及(丁)交易相關的已產生或將產生成本能可靠計量。此通常於物業已交付予買方的某一時點採用。

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

###### (i) 收益確認時間(續)

###### 對物業銷售收益確認的影響(續)

根據香港財務報告準則第15號，本集團釐定物業對本集團是否具有不可替代用途及本集團是否就累計至今已完成的履約部分具有收取客戶付款的可強制執行權利，經計及合約的年期與本集團的業務常規及本集團的物業發展業務營運的法律及監管環境。

倘物業對本集團並無具有不可替代用途及本集團並無就累計至今已完成的履約部分收取客戶付款的可強制執行權利，本集團於履行履約義務及物業擁有權轉讓予客戶時於某一時點確認收益。

倘物業對本集團並無具有不可替代用途及本集團擁有就累計至今已完成的履約部分收取客戶付款的可強制執行權利，本集團於某一時段履行履約責任時確認收益，而本集團使用投入法計量完成履行履約責任的進度，參考截至報告期末各份合約所產生的合約成本與估計之總成本的百分比而釐定。

由於此會計政策變動，本集團就增加合營公司權益港幣13,934,000元、應付貿易及其他應付款項港幣213,797,000元、遞延稅項負債港幣416,935,000元、非控股權益港幣17,141,000元、匯兌儲備港幣15,960,000元及保留盈餘港幣426,122,000元作出調整，而減少遞延稅項資產港幣12,823,000元、物業存貨港幣1,552,270,000元及合同負債港幣2,641,114,000元。

###### (ii) 重大融資成分

當合約載有重大融資成分時，香港財務報告準則第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格，而不考慮客戶付款是顯著在確認收入前或顯著延後。

過往，本集團僅於付款重大遞延時應用有關政策，此於本集團與其客戶作出的安排中並不常見。本集團沒有於預先收取付款時應用有關政策。

於物業仍然在建時推廣其物業項目乃本集團的常規，而本集團於確認銷售物業收益前提前收取客戶付款。根據香港財務報告準則第15號的規定，客戶付款與將物業轉讓予客戶的期間超過一年的合同，交易價格就融資部分的影響(如重大)予以調整。

於二零一八年一月一日，此會計政策變動並無對年初結餘構成重大影響。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零一八年一月一日起生效(續)

#### 香港財務報告準則第15號 – 來自客戶合約的收入(續)

##### (iii) 取得合約所產生之成本

本集團過往於產生取得合約的成本(如印花稅及銷售佣金)時，於損益中將該等成本確認為開支。根據香港財務報告準則第15號，本集團須為該等取得合約的成本作資本化(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，該等成本可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化取得合約的成本計入損益並以當時的分銷及銷售開支或行政開支(如適用)入賬。

由於此會計政策變動，於二零一八年一月一日，本集團已就物業銷售合約的印花稅及銷售佣金資本化港幣7,134,000元，並增加保留盈餘，匯兌儲備及非控股權益分別為港幣6,582,000元，港幣217,000元及港幣335,000元。

##### (iv) 合同負債之呈列

過往，於確認收益前收取的客戶付款計入銷售定金。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將客戶預付款項港幣30,820,778,000元重新分類為合同負債，以與根據香港財務報告準則第15號所使用的術語一致。

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合其他全面收益表及綜合現金流量表的影響。該等列表僅顯示該等受採納香港財務報告準則第15號所影響的項目。

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

	增加／(減少) 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收益表中因採納 香港財務報告準則第15號而受影響的項目	
收益	1,797,382
銷售及提供服務成本	1,055,219
毛利	742,163
分銷及銷售費用	(8,369)
行政費用	(1,186)
經營溢利	751,718
應佔合營公司業績	52,845
所得稅前之溢利	804,563
所得稅開支	372,460
本年度溢利	432,103
可分配予本公司擁有人之溢利	417,803

	增加 港仙
每股盈利	
基本	12.6
攤薄	12.6

	增加／(減少) 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中因採納 香港財務報告準則第15號而受影響的項目	
本年度其他全面收益	(42,632)
本年度全面收益總額	389,471
可分配予本公司擁有人之全面收益總額	376,537

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則一由二零一八年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第15號一來自客戶合約的收入(續)

	增加/(減少) 港幣千元
<b>於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表中因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目</b>	
在合營公司之權益	64,061
遞延稅項資產	(25,211)
<b>總非流動資產</b>	<b>38,850</b>
物業存貨	(2,533,679)
合同資產	15,986
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	23,368
<b>總流動資產</b>	<b>(2,494,325)</b>
應付貿易及其他應付款項	391,254
合同負債	43,282,504
銷售定金	(47,727,668)
<b>總流動負債</b>	<b>(4,053,910)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,559,585</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,598,435</b>
遞延稅項負債	742,607
<b>資產淨值</b>	<b>855,828</b>
匯兌儲備	(25,089)
保留盈餘	850,507
<b>本公司擁有人之權益</b>	<b>825,418</b>
非控股權益	30,410
<b>總權益</b>	<b>855,828</b>

	增加/(減少) 港幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表</b>	
<b>因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目</b>	
所得稅前之溢利	804,563
調整：	
應佔合營公司業績	(52,845)
匯兌差額	(2,727)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量	748,991
物業存貨之增加	1,091,877
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加	(24,325)
合同資產之增加	(9,556)
應付貿易及其他應付款項之增加	197,275
銷售定金之增加	(19,073,659)
合同負債之增加	17,069,397

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一八年一月一日起生效(續)

##### **香港財務報告準則第15號之修訂 — 來自客戶合約的收入(對香港財務報告準則第15號的澄清)**

香港財務報告準則第15號的修訂包括對識別履約責任作出澄清；應用委託人相對於代理人之概念；知識產權之許可；及過渡規定。

由於本集團之前並未有採用香港財務報告準則第15號及於本年(即首年度)考慮有關澄清，故採用該等修訂對該等財務報表並無影響。

##### **香港會計準則第40號之修訂物業投資 — 轉撥投資物業**

該修訂澄清轉入投資物業或自投資物業轉出時必須有用途的改變，並提供如何釐定的指引。該澄清規定用途的改變是指房地產滿足或不再滿足投資物業的定義，且有證據表明投資物業的用途發生改變。該修訂還將準則中的證據列單重新定性為非盡錄列單，允許有其他形式的證據支持轉撥。

由於澄清處理與本集團以往判斷轉撥之方式一致，採納有關修訂對該等財務報表並無重大影響。

##### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號 — 外幣交易及預付代價**

該詮釋對用於確定涉及以外幣支付或收取預付代價及確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的交易匯率交易日提供了指引。該詮釋指出，用於確定初始確認相關資產、費用或收益(或其中一部分)時的匯率的交易日，是實體由於支付或收取預付代價而初始確認非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。

由於本集團未曾以外幣支付或收取預付代價，採納該等修訂對該等財務報表並無影響。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報告有關，乃已頒佈但未生效，及未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	材料的定義 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合營公司的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	企業的定義 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂企業合併、香港財務報告準則第11號合營安排、香港會計準則第12號所得稅及會計準則第23號借貸成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 該等修訂原擬於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，生效日期現已被推遲或刪除，繼續允許提前應用有關修訂。

<sup>3</sup> 收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的第一個年度報告期間發生的業務合併及該期間或之後發生的資產收購為有效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期所有有關聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。該等新訂或經修訂香港財務報告準則預期對本集團的會計政策及/或財務報表之重大影響載列如下：

#### 香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或不行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則即(香港會計準則第17號)分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

##### **香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)**

本集團就香港財務報告準則第16號之新租賃會計準則，檢視二零一八年內本集團所有之租賃安排。該準則主要影響本集團經營租賃的會計處理。

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、宿舍及購物中心之經營權，如附註3.11所述，該等租賃目前以經營租賃處理。於二零一八年十二月三十一日，本集團之不能撤銷經營租賃承擔總額為港幣55,716,000元(附註43)。該等安排符合香港財務報告準則第16號租賃的定義，因此本集團將於採用香港財務報告準則第16號後，確認租賃之使用權資產及相關之租賃負債。由於租賃將於未來資本化，該等租賃之經營租賃費用將不會於綜合收益表中記錄。而由於使用權資產需要折舊及租賃負債會產生利息支出，折舊及利息支出會有所增加。另外，更多關於租賃的定量及定性披露，將按香港財務報告準則第16號之要求而提供。

##### **香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號 — 所得稅務處理的不確定性**

該詮釋是針對香港會計準則第12號所得稅的規定，就如何反映所得稅會計處理中的不確定性影響提供指引。根據該詮釋，實體必須確定是單獨考慮每項稅務處理的不確定性，還是結合一項或多項其他稅務處理的不確定性一併考慮，這取決於哪種方法能夠更好地預測不確定性的解決方式。實體還應假設稅務機關會核查其有權核查的金額並在核查時完全知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關很可能會接受不確定的稅務處理，則實體應按與其稅務申報一致的方式計量即期及遞延稅項。否則，釐定稅項涉及的不確定性應採用「最可能金額」或「預期值」兩種方法中能更好地預測不確定性解決方式的方法來反映。

##### **香港會計準則第28號之修訂 — 在聯營公司和合營公司的長期權益**

該修訂澄清，如在聯營公司和合營公司的長期權益屬聯營公司和合營公司的淨投資之其中一部份，香港會計準則第28號將為適用。另外，在運用香港會計準則第28號的減值虧損指引前，香港財務報告準則第9號將應用於該等在聯營公司和合營公司的長期權益。

##### **香港財務報告準則第9號之修訂 — 具有負補償之提前還款特性**

該修訂澄清，在符合特定條件的情況下，具有負補償之提前還款特性的財務資產可按攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益的方式計量，而不是按以公平價值計入損益的方式計量。

##### **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 — 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入**

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營公司出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營公司或聯營公司之權益確認收益或虧損。

### 3. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

#### 3.1 編製基準

除投資物業及衍生金融工具以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4中披露。

#### 3.2 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(見下文附註3.3)每年截至十二月三十一日止之財務報告。附屬公司自收購日期起(即由本集團取得其控制權之日起)綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，但若交易證明確認所轉讓資產出現減值，則會即時在損益賬內確認。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團所轉讓資產、所產生負債以及所發行以換取被收購公司之控制權之股本權益於收購日期之公平價值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平價值計算。倘若逐步達致業務合併，則本集團以往持有被收購公司之股本權益按收購日之公平價值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益賬內確認。在清盤情況下，本集團可選擇以交易作基準，按公平價值或佔被收購公司之可識別淨資產之比例計量非控股權益(相當於現有所有權權益)，以及授權彼等之持有人按比例分佔新資產。除非另一香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平價值計量。收購產生之有關成本，乃列作支出，除非彼等於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

由收購公司轉讓之任何或然代價，乃按收購日之公平價值確認。其後或然代價公平價值之變動，乃於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日起計十二個月)獲取有關收購日之公平價值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動在損益中確認。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.2 業務合併及綜合賬目基準(續)

因業務合併而產生之商譽或議價收購，乃分別根據附註3.6及3.7所載政策入賬。

本集團在附屬公司之權益之變動(並無導致失去控制權)乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平價值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

收購後，非控股權益之賬面值(相當於在附屬公司之現有所有權權益)乃該等權益於初步確認時之款額，加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收益總額乃歸該等非控股權益，即使這導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

當本集團失去對附屬公司之控制，而出售之溢利或虧損為：(i)已收代價公平價值及任何保留權益公平價值總額與(ii)資產(包括商譽)之之前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額，以及於權益內記錄之累計滙兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

#### 3.3 附屬公司

附屬公司為本公司控制的被投資實體。如以下三項條件均已出現，本公司則控制該被投資實體：

- 對被投資實體行使權力；
- 對來自被投資實體之浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠行使其對被投資實體的權力以影響浮動回報。

若有任何情況及事實顯示以上元素已經改變，控制權將會被重新評估。

本公司於附屬公司之投資在其財務狀況表按成本減任何減值虧損列賬。本公司計算附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此，聯營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值之變動進行調整，惟超出本集團於聯營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益限額確認。投資者應佔聯營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與聯營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

任何支付給聯營公司的溢價高於本集團所獲得的可識別資產、負債和或然負債公平價值的份額會資本化並計入聯營公司之賬面值。當有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值，將以與其他非財務資產相同的方式對該投資之賬面值進行減值測試。

#### 3.5 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營公司：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.5 合營安排(續)

合營公司採用權益法入賬，據此，合營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團應佔於合營公司資產淨值之收購後變動進行調整，惟超出本集團於合營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其合營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於合營公司之權益限額確認。投資者應佔合營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與合營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

本集團就於合營公司之投資支付之任何超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值之溢價，乃予以資本化，並計入於合營公司投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於合營公司之投資已出現減值，則投資之賬面值須以與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

共同經營乃根據其合同所賦權利及義務，透過確認本集團應佔資產、負債、收入及開支入賬。

#### 3.6 商譽

收購附屬公司，聯營公司及合營公司產生之商譽，是指所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值損失計算。若是聯營公司及合營公司，商譽會包括在於聯營公司及合營公司之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當商譽已分配予現金產生單位之部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會已包括該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留部份進行計量。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.7 業務合併之議價收購

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益，超出所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額之差額即時於收益表中確認。

#### 3.8 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業初步先按成本(包括直接交易成本)列賬，其後以公平價值列賬。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.17(甲)(iii)或3.17(乙)(iii)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物列為物業、廠房及設備(附註3.9)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

#### 3.9 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及使該資產達到運作狀態及運送至其預期使用之地點所直接產生之成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.9 物業、廠房及設備(續)

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(如適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
租賃裝修	按租賃年期或五年(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公設備	10%至33.33%
汽車	20%至25%

資產之淨餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。

在建工程乃以成本減去任何減值損失列賬。成本包括直接建築成本以及於施工及安裝期間之資本化借貸成本。當為資產達到擬定用途所需的必要活動已絕大部份完成時，該借貸成本之資本化應予以終止，同時在建工程需轉到物業、廠房及設備之合適類別。在完成及可供其作擬定用途前，在建工程不需進行折舊。

當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

#### 3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按預計可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金產生之單元層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無限期之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

##### **購物中心經營權**

購物中心經營權乃經營購物中心之權利，以成本減去累計折舊及減去任何減值虧損列賬。攤銷則按經營期三十年以直線攤銷法計算。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.11 經營租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租賃。倘本集團為出租人，有關經營租賃之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租用期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.9)。

就本集團於租賃土地及樓宇(發展中以於日常業務過程中銷售)之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。

#### 3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、預付租賃土地款及於附屬公司、聯營公司及合營公司的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損，但若有關資產因按照另一香港財務報告準則而以重估數額列賬，則減值虧損將按該準則作為重估減少處理。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之貼現率計算預計未來之現金流量的現值，而該貼現率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.12 非財務資產減值(續)

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

#### 3.13 金融工具

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策

##### (i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部份的應收貿易款項除外)初步按公平價值加上(就並非按公平價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部分的應收貿易款項初步按交易價格計量。

所有以正常途徑買賣的財務資產乃於交易日(即本集團承諾收購或出售資產的日期)確認。正常買賣指一般由市場法規或規例設定要求於指定期間內交付買賣財務資產。

當確定具有嵌入衍生工具的財務資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮該等財務資產。

本集團將其財務資產分類為以下計量類別：

- 按攤銷成本計量的財務資產
- 按公平價值列入其他全面收益的財務資產；及
- 按公平價值列入損益的財務資產

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

##### (i) 財務資產(續)

分類主要基於兩個準則：

- 受管理之財務資產的業務模式；及
- 財務資產之合約現金流量特徵

財務資產之期後計量方法將按以下分類：

##### 債務工具

本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本

如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產以實際利率法及按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。

- 按公平價值計入其他全面收益

如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量及出售財務資產)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產按公平價值列賬並在其他全面收益內計量。利息收入以實際利率法計算，而匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

- 按公平價值計入損益

如財務資產未能符合攤銷成本及按公平價值計入其他全面收益之財務資產之條件，則按公平價值列賬並在損益內計量。公平價值之變動及利息收入於損益內確認。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

##### (i) 財務資產(續)

##### 股權工具

##### — 按公平價值計入損益

按公平價值計入損益之股權投資於其後以公平價值計量。公平價值之變動、股息收入及利息收入於損益內確認。

##### — 按公平價值計入其他全面收益

並非持有買賣的股本投資及本集團於初步確認已不可撤銷選擇指定有關投資為按公平價值計入其他全面收益時，有關投資其後按公平價值計量及公平價值變動於其他全面收益確認。有關選擇按個別工具作出，惟僅可在有關投資符合發行人認為的股本定義時，方可作出。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確是部分投資成本的收回金額。其他淨收益及虧損於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。在撇除投資時，公平價值儲備(不可回收)中的累計金額轉入保留盈餘。按公平價值計入其他全面收益的股本工具毋須進行減值評估。

##### (ii) 財務資產的減值虧損

本集團就以攤銷成本計量之負債工具(包括應收貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項、受限制的現金及存款，以及現金及銀行結餘)及按公平價值計入其他全面收益的債務投資的預期信貸虧損確認虧損撥備。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額按相近之原有實際利率貼現。預期之現金流包括來自出售持有之抵押品及與合同條款為一整體之其他信貸增級的現金流。

預期信貸虧損按下列其中一項準則計量：

- 12個月預期信貸虧損：於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損；及
- 全期預期信貸虧損：於金融工具估計年期內發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

##### (ii) 財務資產的減值虧損(續)

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

就應收貿易款項及合同資產而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團估算虧損撥備時，基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務財務資產而言，本集團按一般的方法(即以12個月預期信貸虧損確認虧損撥備)計量預期信貸虧損。然而，自初次確認以來信貸風險顯著增加時，虧損撥備將以年限內預期信貸虧損基準。

本集團通過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命發生的違約風險，以判斷信貸風險是否自初步確認後大幅增加時。就此目的而言，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團個別及整體地判斷信貸風險是否大幅增加。就減值之整體性評估而言，金融工具將按信貸風險性質(如過期狀態及信貸風險評級(如適用))作分類。

本集團通過使用虧損撥備賬調整其賬面金額，於損益中確認以攤銷成本計量的金融工具的減值損益。倘日後實際無可收回款項，財務資產之賬面總值將被撇銷(部分或全部)。該情況通常指本集團確定債務人概無資產或收入來源以產生足夠現金流量償還應撇銷金額。先前已撇銷資產隨後收回將於發生期間在損益內確認為減值撥回。

對按公平價值計入其他全面收益計量的債務工具投資，虧損撥備於其他全面收益中確認，並於不扣減該等債務工具賬面金額的公平價值儲備中累計。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

##### (ii) 財務資產的減值虧損(續)

信貸減值財務資產的利息收入乃根據財務資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產的利息收入則根據總賬面值計算。

##### (iii) 財務負債

本集團視乎財務負債產生的目的將其財務負債分類。按公平價值計入損益的財務負債乃按公平價值初步計量，而按攤銷成本計量的財務負債初步按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

財務負債可分類為(i)按公平價值列入損益的財務負債；或(ii)按攤銷成本計算財務負債。

##### 按公平價值列入損益的財務負債

按公平價值計入損益的財務負債包括持作買賣的財務負債及首次確認時被指定為按公平價值計入損益的財務負債。

財務負債如以近期出售為目的而購買，則分類為持作買賣的財務負債。除非衍生工具(包括單獨處理之嵌入式衍生工具)指定作為有效對沖工具，否則亦列為持作買賣。持作買賣的盈虧於損益內確認。

倘合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份組合合約可指定為按公平價值計入損益的財務負債，惟倘嵌入式衍生工具不會令現金流量有重大變動或明確禁止單獨處理嵌入式衍生工具則除外。

符合以下條件之財務負債可在初始確認時指定為按公平價值計入損益：(i)指定將消除或顯著減少因按不同基準計量負債或確認收益或虧損而造成的處理方法不一致情況；(ii)據明文訂立之風險管理策略，該等負債為一組受管理而其表現乃按公平價值評估之財務負債之一部分；或(iii)有關財務負債包含需要獨立入賬之嵌入式衍生工具。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

##### (iii) 財務負債(續)

##### 按公平價值列入損益的財務負債(續)

於初始確認後，按公平價值計入損益的財務負債乃按公平價值計量，公平價值變動於發生期間內在損益確認，惟本集團於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益的本身信貸風險產生的盈虧除外。於損益確認的淨公平價值盈虧並不包括對該等財務負債支銷的任何利息。

##### 按攤銷成本計算的財務負債

按攤銷成本列賬之財務負債包括應付貿易及其他應付款項、應付費用、應付聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司款項、借款及應付擔保票據其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支按本集團借貸成本之會計政策(附註3.24)確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

##### (iv) 實際利息法

實際利息法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及就有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為透過財務資產或負債預測年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收款或付款的利率。

##### (v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

##### (vi) 財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人根據債務工具的原先或經修訂條款，就因特定債務人未能償付到期債務而令持有人所產生的虧損，向持有人作出指定付款作為還款的合約。本集團發行及並非指定為按公平價值計入損益的財務擔保合約按公平價值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本初步確認。初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據載列於3.13(甲)(ii)之會計政策之原則，釐定的預期信貸虧損的虧損撥備金額；及(ii)初步確認的金額減根據香港財務報告準則第15號確認的累計攤銷金額(如適用)。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

###### (vi) 財務擔保合約(續)

本集團監察特定債務人違反合約的風險，並在財務擔保的預期信貸虧損釐定為高於有關擔保的賬面值時確認撥備。為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發行擔保起，指定債務人的違約風險變動。除非特定債務人將違約的風險自發行擔保起大幅增加，在該情況下計量年限內預期信貸虧損，否則計量12個月預期信貸虧損。由於本集團根據獲擔保的工具條款，僅須要在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損按就持有人所產生的信貸虧損向其作出還款的預期付款金額，減去本集團預期自該擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估算。有關金額後使用已就現金流特定的風險作出調整的當前無風險比率貼現。

###### (vii) 終止確認

凡收取財務資產所帶來的未來現金流量的合約權利屆滿，或財務資產經已轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認標準，則本集團終止確認該財務資產。

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認財務負債。

本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身之股本工具以償付全部或部分財務負債，所發行之股本工具即所付代價，乃初步按有關財務負債(或當中部分)註銷當日之公平價值確認及計量。倘已發行股本工具之公平價值無法可靠計量，則股本工具按已註銷財務負債之公平價值計量。已註銷財務負債(或當中部分)之賬面值與所付代價間之差額乃於年內在損益內確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，惟已決定比較資料不予重列。因此，所提供的比較財務資料繼續根據本集團之前的會計政策入賬。

##### (i) 財務資產

財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於各報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產於首次確認時以公平價值加上直接交易成本計量，就按公平價值計入損益之財務資產除外。

##### 按公平價值計入損益之財務資產

該等資產包括持作買賣的財務資產。倘購買財務資產之目的是於短期內出售，將被分類為持作買賣類別。衍生工具(包括獨立之內含衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等資產指定為有效對沖工具或財務擔保合約。

於初步確認後，按公平價值計入損益之財務資產乃按公平價值計量，而公平價值之變動均於其變動產生期間於損益賬確認。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率之組成部份之費用或成本。有關收益或虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

###### (i) 財務資產(續)

###### 可出售之財務資產

該等資產為指定為可供出售或不包括於財務資產之其他分類之非衍生財務資產。於初步確認後，該等資產按公平價值列賬。除減值虧損及貨幣工具之匯兌損益於損益中確認外，公平價值變動金額於其他全面收益確認。

對於在活躍市場沒有報價且公平價值不能可靠計量的可供出售權益投資，以及相關及必須通過交付此類非上市權益工具結算的衍生工具，乃按成本減任何已識別減值虧損計量。

###### (ii) 財務資產減值

於各報告期間結算日，財務資產(按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產除外)會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 因債務人之財務困難給予讓步；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、金融市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

##### (ii) 財務資產減值(續)

##### 貸款及應收款項

如有客觀證據顯示貸款及應收款項減值虧損發生，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。貸款及應收款項之賬面值乃透過備抵賬戶扣減。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經變現或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的撥備可以被撇除。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值於減值回撥當日超過如無確認減值時之原有的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在收益表確認。

##### 可出售之財務資產

當公平價值下跌構成顯示出現減值之客觀證據時，虧損金額須由權益中扣除並於損益內確認。

倘若可出售之負債投資之公平價值之升幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認的任何減值虧損，並於損益中確認。

在確認減值後，可出售之股權投資之公平價值升幅於其他全面收益確認。

就按成本列賬之可出售之股權投資，其虧損金額乃按資產賬面值與相似之財務資產現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算，而該減值虧損將不會撥回。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.13 金融工具(續)

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

##### (iii) 財務負債

財務負債包含借款、應付擔保票據、應付關連方款項以及應付貿易及其他應付款。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策(附註3.24)確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

##### 按公平價值計入損益之財務負債

按公平價值計入損益之財務負債包括持作買賣的財務負債及於首次確認時指定為按公平價值計入損益之財務負債。

倘購買財務負債之目的是於短期內出售，將被分類為持作買賣類別。衍生工具(包括獨立之內含衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等負債指定為有效對沖工具。持作買賣之負債溢利或虧損將於損益賬內確認。

於初步確認後，按公平價值計入損益之財務負債乃按公平價值計量，而公平價值之變動均於其變動產生期間於損益賬確認。

##### 按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付擔保票據(附註34)、應付關連方款項、應付貿易及其他應付款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除直接成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債在取消確認和攤銷過程中，其收益或虧損於收益表內被確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.13 金融工具(續)

(乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

(iv) 實際利息法

實際利息法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及就有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為透過財務資產或負債預測年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收款或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具之原來或經修訂後之條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

本集團發行且並非指定按公平價值計入損益之財務擔保合約乃按其公平價值減發行財務擔保合約之直接應佔交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii) 初步確認之金額減根據香港會計準則第18號確認之累計攤銷(如適用)。

(vii) 終止確認

倘從投資收取現金流之權利過期或被轉讓及絕大部份擁有權之風險及回報已被轉讓時，則解除確認財務資產。

當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.14 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(附註3.11)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

#### 3.15 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有購買成本、製造成本及使存貨至現狀所產生的其他費用。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去預計完成之成本及出售時必需之費用。

#### 3.16 現金及現金等值

現金及現金等值包括庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

#### 3.17 收益及其他收入之確認

當收入來自本集團一般業務過程中銷售貨品、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產，本集團會將收入分類。

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.17 收益及其他收入之確認(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

貨品或服務的控制權是隨時間或於某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘若發生下列各項，貨品或服務的控制權會隨時間轉移：

- 隨著本集團履約，客戶同時接受及耗用本集團履約提供的裨益；
- 隨著本集團履約，本集團的履約創立或提升客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創立對本集團而言有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作收取付款。

倘貨品或服務的控制權隨時間轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點確認。

倘合約中包含向客戶轉移貨品或服務時為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與本集團與客戶於合約訂立時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就對許諾貨品或服務的付款至轉移期間為一年或以下的合約而言，透過使用香港財務報告準則第15號中的實際可行方法，交易價格不會就重大融資成分作出調整。

##### (i) 物業銷售

根據香港財務報告準則第15號，本集團會考慮合約條款、其經營業務的慣例以及本集團物業發展業務所處的法律法規環境，斷定物業對本集團而言有否替代用途以及斷定本集團有否強制執行權利就截至當下履行的工作可向客戶收取付款。

倘若物業對本集團而言並無替代用途，且本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作可向客戶收取付款，物業的控制權被視為隨時間轉移。在其他情況下，物業的控制權被視為於某一時間點轉移。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.17 收益及其他收入之確認(續)

##### (甲) 自二零一八年一月一日適用之政策(續)

###### (i) 物業銷售(續)

倘若物業的控制權隨時間轉移，收益會隨合約期予以確認，其中會參照完成履約責任的進度。否則，收益會於某一時間點(即客戶取得資產控制權之時)予以確認。完成履約責任進度利用投入法計量，參照截至報告期末已產生的合約成本佔每份合約估計總成本之百分比釐定。

倘若物業控制權於某一時間點轉移，收益會於客戶實質擁有竣工物業或取得竣工物業法定業權、本集團具有收取付款權以及可能收回代價之時予以確認。

###### (ii) 酒店經營及其他配套服務

與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

###### (iii) 其他來源的收入

— 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。

— 利息收入(i)就信貸減值的財務資產而言乃按攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)；或(ii)就非信貸減值的財務資產的總賬面值而言，採用實際利率法按時間比例基準累計。

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收益及其他收入可予以確認：

###### (i) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：

— 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；

— 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；

— 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及

— 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.17 收益及其他收入之確認(續)

##### (乙) 截至二零一七年十二月三十一日應用的會計政策(續)

###### (i) (續)

通常於完成各物業之建設工程及向買家交付該等物業時出售物業。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入綜合財務狀況表中流動負債之已收銷售按金。

(ii) 利息收入乃以未償還本金額及適用的利率按時間基準累計。

(iii) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。

(iv) 與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

(v) 其他服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

#### 3.18 合同成本，合同資產及合同負債(自二零一八年一月一日適用之政策)

##### 合約成本

合約成本為取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨或物業、廠房及設備。

取得客戶合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生的成本，倘未能取得合約，則不會產生有關成本。倘取得客戶合約的增量成本與將於未來報告期間確認的收入有關，且預期成本能夠收回，則有關成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘履行合約的成本與現有合約或可明確辨別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供貨品或服務的資源；並預期可收回而資本化。與現有合約或可明確辨別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、分配成本、明確向客戶收取的成本及僅因集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行客戶合約的成本(其並無資本化作為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.18 合同成本、合同資產及合同負債(自二零一八年一月一日適用之政策)(續)

##### 合約成本(續)

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期收取以交換與該資產有關的貨品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等貨品或服務而尚未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

資本化合約成本的攤銷按系統基準計入損益，並與向客戶轉讓和成本相關的商品和服務一致，有關收入確認的會計政策載於附註3.17(甲)。

##### 合同資產及合同負債

在本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認收益(見附註3.17(甲))時確認合同資產。合同資產按附註3.13(甲)(ii)所載政策就預期信貸虧損進行評估。合同資產的虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。合同資產於代價權利成為無條件後獲重新分類至應收款項(附註3.19)。

本集團確認相關收益前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註3.17(甲))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則亦會確認合同負債。在相關情況下，亦會確認相應應收款項。

就與客戶的單一合約而言，淨合同資產或淨合同負債須予呈列。就多份合約而言，不相關合約的合同資產及合同負債不會按淨額基準呈列。

#### 3.19 應收貿易及其他應收款項(自二零一八年一月一日起適用的政策)

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利成為無條件。倘收益在本集團有無條件權利收取代價前經確認，則金額呈列為合同資產(見附註3.18)。應收款項以實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註(3.13(甲)(ii)))。

#### 3.20 應付貿易及其他應付款項(自二零一八年一月一日起適用的政策)

應付貿易及其他應付款項初步按公平價值確認。除根據附註3.13(甲)(vi)計量的財務擔保負債外，應付貿易及其他應付款項其後按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，則按成本計量。

留質金指應付予承建商/分包商的進度付款，於合約訂明的時間到期結算。本集團預期於正常營運週期中結清留質金，故將其分類為流動負債。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.21 外幣

財務報告以港幣列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而本集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報告內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並以外幣列值之非貨幣項目不需再折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報告，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按期間平均匯率折算為港幣，除非於期內發生重大波動。在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。當出售此海外業務時，此類匯兌差額於損益中確認。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。匯兌差額於匯兌儲備中確認。

#### 3.22 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報告目的而言資產與負債之賬面值與就稅務目的而言之相關數值之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產與負債外，所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債均會予以確認。於可動用可扣稅暫時差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃根據按預期方式變現資產或清償負債之賬面值所適用且於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計量。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.22 所得稅(續)

對於釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號投資物業按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告期間結算日以賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並根據某個商業模式持有，而該商業模式旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非透過出售)時，該假定即被推翻。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收入時，遞延所得稅資產和負債按預期適用於預計暫時性差額撥回間的應課稅收入的平均稅率計量。釐定平均稅率需要估計(i)當現有暫時性差額將撥回時及(ii)該等年度的未來應課稅收入金額。未來應課稅估計數包括扣除暫時性差額撥回；以及現有暫時性差額撥回後的收入或虧損。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與於權益直接確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

#### 3.23 僱員福利

##### **員工短期福利**

員工短期福利指在僱員提供相關服務的年度報告期後十二個月內可望完全清算之員工福利(除離職後福利外)。員工短期福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

##### **界定供款退休福利**

向界定供款退休計劃支付之供款在僱員提供相關服務時於計算損益時確認為開支。

##### **遣散福利**

遣散福利於本集團不能取消提供福利時及當支付遣散福利並確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.24 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之合資格資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本。

#### 3.25 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，擬派及宣派時即確認為負債。

#### 3.26 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入損益賬之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項本集團未能控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

#### 3.27 關連人士

(甲) 一名個人或其近親將被視為本集團的關連方，如果該個人：

- (i) 能控制或共同控制本集團；
- (ii) 能對本集團構成重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。

## 財務報告附註(續)

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.27 關連人士(續)

(乙) 一個實體將被視為本集團的關連方，如果該實體符合以下任何一種情況：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即每個母公司、附屬公司及附屬公司的附屬均互相為關連方)。
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 某一實體與其他實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方之合營公司，而其他方為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或為本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(甲)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(甲)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理人員。
- (viii) 該實體或其中任何集團成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

- (甲) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (乙) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (丙) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

#### 3.28 分部報告

於財務報告內所列之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部份條件，則可合併計算。

#### 4. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源

應用本集團會計政策時，董事需就並非顯然來自其他來源的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及視為相關之其他因素。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設乃持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，修訂將會於該期間確認；倘修訂影響即期及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

##### 4.1 不明朗因素之主要來源

除於本財務報告所披露之資料外，有關估計不明朗因素之主要來源具有可導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之重大風險如下：

###### (甲) 投資物業公平價值

如附註14所示，有關投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平價值，由本公司董事經參考由獨立的專業估值師於二零一八年十二月三十一日所進行之物業估值後估算。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有重大差異。在作此估算時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

###### (乙) 物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為港幣67,682,662,000元(二零一七年：港幣54,414,394,000元)之物業存貨已列入於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表，並以成本或可變現淨值間較低者列賬。管理層釐定相關物業之可變現淨值時涉及(其中包括)全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構、承建商費用及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及經考慮經濟因素及政府推行措施而預測之未來銷量。倘若有關物業存貨之真正可變現淨值，因市況變動，政府措施及政策及／或預算發展成本出現大幅變動而少於以前的預期價值，則可能導致物業存貨之撥備。

###### (丙) 對財務資產之虧損撥備

根據香港財務報告準則第9號計量所有類別財務資產的減值虧損需要判斷，尤其是於釐定減值損失時，評估信貸風險及信貸減值財務資產的顯著增加，以及估計未來現金流量之金額及時間和抵押品的價值。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

## 財務報告附註(續)

### 4. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

#### 4.1 不明朗因素之主要來源(續)

##### (丙) 對財務資產之虧損撥備(續)

於各報告日期，本公司透過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，本公司考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，並包括前瞻性分析。

所用的主要假設及輸入數據載於附註49.3。

##### (丁) 本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異，本集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

#### 4.2 採用會計政策時的關鍵判斷

##### (甲) 確認來自銷售物業的收益

若物業對本集團並無其他用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，則本集團按一段時間內的方法確認物業銷售收入；在其他情況下，物業銷售收入在客戶取得物業控制權的時點確認。

鑒於合約限制，本集團不得更改或替代物業單位或將物業單位改為其他用途，故物業單位對本集團並無其他用途。然而，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，取決於銷售合約條款及適用於該合約的相關法律的詮釋。該釐定需要作出重大判斷。管理層參考法律意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收取款項的權利及無收取款項的權利。

就控制權隨時間轉移的物業，本集團於報告期末使用投入法按已完成履約責任的進度於一段時間內確認收入，乃參考迄今已產生的合約成本佔各合約預計總成本的百分比而釐定。本集團根據發展計劃、承建商費用及建材價單估計各項目的發展成本，並考慮經濟因素。本集團根據物業類型、總建築面積、可售建築面積及其他相關因素將物業發展成本分配至各物業單位。

4. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

4.2 採用會計政策時的關鍵判斷(續)

(甲) 確認來自銷售物業的收益(續)

釐定估計發展成本及評估於報告期末已完成履約責任的進度需要作出重大判斷及估計。估計發展成本以管理層參考承包商/分包商/供應商提供的報價及基於過往經驗所編製的成本預算為依據。本集團已就成本預算及進度評估制訂政策及程序。管理層定期審閱估計發展成本、迄今已產生的成本及將產生的成本，以及發展進度，並在有需要時修訂估計發展成本。儘管如此，管理層定期審閱成本預算，並在建設進度、實際發展成本及毛利率可能高於或低於估計時修訂成本預算，從而影響財務報表內確認的收入及毛利。

(乙) 合營安排

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有若干合營安排之若干百分比之註冊資本/繳足資本及投票權。合同安排賦予本集團及最少另外一方對合營安排相關活動之共同控制權。此外，合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及安排各方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，根據管理層之判斷，此等安排被分配為合營公司。有關本集團合營安排之進一步詳情載於附註19。

5. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>在香港財務報告準則第15號的範圍內來自客戶合約的收入</b>		
— 銷售物業	25,274,071	20,004,650
— 酒店及其他服務收入	73,874	66,567
	<b>25,347,945</b>	20,071,217
<b>其他來源的收入</b>		
— 物業租金收入	223,361	206,614
<b>總收益</b>	<b>25,571,306</b>	20,277,831

## 財務報告附註(續)

### 5. 收益(續)

於二零一八年十二月三十一日，本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為港幣45,638,938,000元。該金額指將來預計確認為源自客戶與本集團訂立的發展中物業的預售合約收入。本集團將於日後完成建築工程或物業轉讓予客戶時(如適用)確認預計收入(預計於12至36個月內發生)。

本集團已將香港財務報告準則第15號所載可行權宜之計應用於有關酒店營運及其他配套服務之合約，因此，上述資料不包括本集團在履行有關原始預計年期為一年或更短之有關酒店營運及其他配套服務之合約項下整體剩餘履約義務時有權獲取的收入資料。

### 6. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列兩個須呈報分部及其他分部為其經營分部：

- |         |   |
|---------|---|
| 物業投資及發展 | — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部分業務透過聯營公司及合營公司進行。                     |
| 物業租賃    | — 此分部為持有位於中國之商業單位供出租，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過一間合營公司進行。 |
| 其他分部    | — 此分部主要從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。                  |

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於本年度及上一年度內，並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出(包括財務費用)。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部產生的收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產(包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付聯營公司、合營公司及非控股權益款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、借款、應付關連公司款項及應付擔保票據等負債。

6. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入載列如下：

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
<b>按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入</b>				
— 隨時間轉讓的商品	4,255,652	—	—	4,255,652
— 於某一時點轉讓的商品	21,018,419	—	—	21,018,419
— 隨時間轉讓的服務	—	—	73,874	73,874
	25,274,071	—	73,874	25,347,945
<b>其他來源的收入</b>				
— 租金收入	—	223,361	—	223,361
	25,274,071	223,361	73,874	25,571,306

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
<b>按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入</b>				
— 於某一時點轉讓的商品	20,004,650	—	—	20,004,650
— 隨時間轉讓的服務	—	—	66,567	66,567
	20,004,650	—	66,567	20,071,217
<b>其他來源的收入</b>				
— 租金收入	—	206,614	—	206,614
	20,004,650	206,614	66,567	20,277,831

## 財務報告附註(續)

### 6. 分部資料(續)

#### 分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收益、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債、收益之對賬、所得稅前溢利、總資產、總負債及其他分部資料)如下：

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	25,274,071	223,361	73,874	25,571,306
須呈報分部溢利/(虧損)	6,268,275	167,342	(16,727)	6,418,890
公司收入				88,729
一項衍生金融工具公平價值變動				2,493
財務費用				(92,266)
其他公司支出				(75,295)
所得稅前溢利				6,342,551
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	109,114,549	2,948,726	1,175,670	113,238,945
稅務資產				1,451,656
公司資產 <sup>^</sup>				3,578,673
總綜合資產				118,269,274
須呈報分部負債	57,615,314	102,136	13,020	57,730,470
稅務負債				7,082,456
借款				25,531,233
應付關連公司款項				431,856
應付擔保票據				7,135,733
其他公司負債				78,944
總綜合負債				97,990,692

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	20,004,650	206,614	66,567	20,277,831
須呈報分部溢利/(虧損)	2,951,018	365,664	(28,454)	3,288,228
公司收入				671
一項衍生金融工具公平價值變動				1,974
財務費用				(32,500)
其他公司支出				(76,222)
所得稅前溢利				3,182,151
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	88,483,940	3,182,074	1,191,963	92,857,977
稅務資產				1,728,572
公司資產 <sup>^</sup>				737,197
總綜合資產				95,323,746
須呈報分部負債	42,310,717	95,875	15,354	42,421,946
稅務負債				6,062,672
借款				24,211,838
應付關連公司款項				4,942,323
應付擔保票據				3,159,180
其他公司負債				62,773
總綜合負債				80,860,732

<sup>^</sup> 於二零一八年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為港幣138,542,000元(二零一七年：港幣155,155,000元)、港幣113,755,000元(二零一七年：港幣123,022,000元)、港幣59,333,000元(二零一七年：港幣395,525,000元)及港幣3,262,575,000元(二零一七年：港幣61,518,000元)之物業、廠房及設備、預付租賃土地款、應收貿易及其他應收款項、預付款及按金及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

## 財務報告附註(續)

### 6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資				合併 港幣千元
	及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	
<b>其他資料</b>					
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	304,508	1,453	129	88,728	394,818
折舊及攤銷	7,318	5,470	27,141	14,898	54,827
出售投資物業之溢利	-	2,173	-	-	2,173
出售物業、廠房及設備之溢利	52	-	6	-	58
撇除物業、廠房及設備	11	-	6	-	17
一項衍生金融工具公平價值變動	-	-	-	2,493	2,493
應佔聯營公司溢利	12,239	-	-	-	12,239
應佔合營公司溢利	261,133	4,994	-	-	266,127
增加特定非流動資產 <sup>#</sup>	6,484	416	65,761	1,214	73,875
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
在聯營公司之權益	26,983	-	-	-	26,983
在合營公司之權益	573,117	124,322	-	-	697,439

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
<b>其他資料</b>					
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	176,168	1,264	43	671	178,146
折舊及攤銷	7,903	5,445	26,257	15,202	54,807
投資物業之公平價值溢利	–	191,830	–	–	191,830
出售投資物業之溢利	–	542	–	–	542
出售物業、廠房及設備之溢利	431	–	28	–	459
撇除物業、廠房及設備	194	–	6,409	–	6,603
一項衍生金融工具公平價值變動	–	–	–	1,974	1,974
撇除可出售之財務資產	–	–	535	–	535
應佔聯營公司溢利	57,153	–	–	–	57,153
應佔合營公司(虧損)/溢利	(28,734)	18,880	–	–	(9,854)
增加特定非流動資產 <sup>#</sup>	58,011	46	232,697	218	290,972
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
在聯營公司之權益	135,907	–	–	–	135,907
在合營公司之權益	323,845	125,284	–	–	449,129

<sup>#</sup> 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」)。

## 財務報告附註(續)

### 6. 分部資料(續)

#### 區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之特定非流動資產之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	1,339	513
中國其他地區	4,860,050	4,940,647
	<b>4,861,389</b>	<b>4,941,160</b>

#### 主要顧客信息

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

### 7. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	339,647	173,658
應收一間合營公司款項	15,140	4,488
應收非控股權益款項	40,031	—
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	394,818	178,146
雜項收入	42,939	20,483
	<b>437,757</b>	<b>198,629</b>

8. 所得稅前之溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	9,495	9,256
無形資產 <sup>#</sup>	4,606	4,490
物業、廠房及設備折舊	40,726	41,061
攤銷及折舊總額	54,827	54,807
核數師審計服務之酬金*：		
— 本年度	2,940	2,740
銷售及提供服務成本包括：		
— 確認為開支之存貨金額	18,036,433	16,121,185
淨匯兌虧損(附註(甲))	153,788	14,264
土地及樓宇之經營租賃支出	23,690	18,669
支出：		
— 投資物業	54,672	44,760
— 其他	27,656	13,381
	82,328	58,141
淨租金收入自：		
— 投資物業	(114,945)	(133,458)
— 其他	(26,088)	(15,015)
	(141,033)	(148,473)
員工成本(附註(乙))	704,450	580,502
出售物業、廠房及設備之溢利	58	459
撇除物業、廠房及設備	17	6,603
營業稅及其他稅款	363,842	451,916

<sup>#</sup> 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

\* 核數師提供之非審計服務費為港幣350,000元(二零一七年：港幣530,000元)

## 財務報告附註(續)

### 8. 所得稅前之溢利(續)

附註：

(甲) 本年度之淨匯兌虧損為港幣153,788,000元。其中包括因三間位於內地之項目公司於年內減少註冊資本而產生之淨匯兌虧損港幣140,850,000元。該筆款項因其非經常性之性質，包含於綜合收益表的「其他經營開支」。另外，匯兌虧損之餘額港幣12,938,000元(二零一七年：港幣14,264,000元)則包含於「行政費用」內。

(乙) 員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	659,891	551,947
界定供款退休計劃之供款(附註41)	44,559	28,555
	<b>704,450</b>	580,502

### 9. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行借款，透支及其他借款之利息	1,041,206	865,288
應付一間聯營公司款項之利息	–	15,263
應付非控股權益款項之利息	–	2,218
應付關連公司款項之利息	48,662	182,628
應付擔保票據之推算利息支出(附註34)	287,671	169,548
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	1,377,539	1,234,945
減：資本化款項(附註)	(1,285,273)	(1,202,445)
	<b>92,266</b>	32,500

附註：年內，資本化借貸成本源自一般借款池並就合資格資產之開支應用平均資本化年利率4.50%(二零一七年：3.58%)計算。

10. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	-	-
中國其他地區		
— 企業所得稅	1,857,637	1,168,879
— 土地增值稅	2,248,614	1,027,643
	4,106,251	2,196,522
以前年度之少提撥備		
中國其他地區	2,713	2,035
遞延稅項(附註35)	(267,949)	(278,140)
	3,841,015	1,920,417

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃該年度估計之應課稅溢利(如有)按16.5%計算。於二零一八年三月二十一日，香港立法會已通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「草案」)，草案引進利得稅率兩級制。草案於二零一八年三月二十八日起成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅率兩級制，合資格公司之首港幣二百萬元之利潤將按8.25%徵稅，而港幣二百萬以上之利潤將以16.5%徵稅。利潤不合符利得稅率兩級制之公司，將繼續以16.5%之統一稅率徵稅。利得稅率兩級制將於二零一八年一月一日或以後開始的年度報告期間，適用於本集團指定之合資格公司。

由於在本年度及上一年度內，本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以在財務報表沒有計提香港利得稅。

源自中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(二零一七年：25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零一七年：30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

## 財務報告附註(續)

### 10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅前之溢利	6,342,551	3,182,151
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	1,662,758	838,153
不可扣稅之費用	180,148	113,639
無須課稅之收入	(16,695)	(776)
應佔聯營公司業績	(3,060)	(14,288)
應佔合營公司業績	(66,531)	2,464
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(562,153)	(254,746)
使用早前未確認之稅項虧損	(8,873)	(16,015)
未確認稅項虧損之稅務影響	43,916	74,173
以前年度之少提撥備	2,713	2,035
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	200,347	226,433
其他	14,062	(296)
	1,446,632	970,776
土地增值稅	2,394,383	949,641
所得稅開支	3,841,015	1,920,417

### 11. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期股息 — 每股普通股港幣0.03元(二零一七年：港幣0.01元)	102,701	22,822
建議派發之末期股息 — 每股普通股港幣0.112元 (二零一七年：港幣0.03元)(附註)	383,416	102,701
	486,117	125,523

附註：

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.112元(二零一七年：港幣0.03元)，共約港幣383,416,000元(二零一七年：港幣102,701,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆週年大會上批准，方可作實。

就截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息港幣102,701,000元，乃按供股(詳情載列於附註36)完成後之已發行普通股數目3,423,360,000股普通股計算得出。

**11. 股息(續)**

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年內已付有關前財政年度已批准之末期股息， 每股普通股為港幣0.03元(二零一七年：港幣0.02元)	102,701	45,645

**12. 每股盈利**

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	2,427,326	1,271,398

	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (重列)
<b>加權平均普通股數目</b>		
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,322,354	2,370,018

用於計算每股基本盈利之加權平均普通股數目代表各自年度已發行普通股的加權平均數，並已就二零一八年二月五日完成之供股事項(載列於附註36)考慮紅股元素。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的每股基本盈利的比較數字已重列，以反映上述紅股元素的影響。

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 財務報告附註(續)

### 13. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬

根據香港公司條例第622章第383條及公司(披露董事利益資料)規例第622G章所披露之董事薪酬如下：

#### 董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金 計劃之供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張貴清先生	-	2,544	8,131	258	10,933
王萬鈞先生	-	2,997	2,150	150	5,297
楊林先生	-	1,774	5,780	211	7,765
<b>非執行董事</b>					
顏建國先生	-	-	-	-	-
翁國基先生	250	-	-	-	250
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾瑞明博士	250	110	-	-	360
林健鋒先生	250	110	-	-	360
盧耀楨先生	250	110	-	-	360
	1,000	7,645	16,061	619	25,325

13. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

	薪金、津貼 袍金 及其他福利		酌情花紅	退休金	
	袍金 港幣千元	及其他福利 港幣千元		計劃之供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
張貴清先生	-	1,056	8,325	18	9,399
王萬鈞先生	-	2,907	2,050	18	4,975
楊林先生(附註(乙))	-	484	6,292	14	6,790
向翊先生(附註(丙))	-	19	-	-	19
<b>非執行董事</b>					
顏建國先生(附註(甲))	664	-	-	-	664
翁國基先生	250	-	-	-	250
肖肖先生(附註(丁))	533	-	-	-	533
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾瑞明博士	250	110	-	-	360
林健鋒先生	250	110	-	-	360
盧耀楨先生	250	110	-	-	360
	2,197	4,796	16,667	50	23,710

附註：

(甲) 顏建國先生獲委任為非執行董事，自二零一七年六月十三日起生效。

(乙) 楊林先生獲委任為執行董事，自二零一七年三月二十一日起生效。

(丙) 向翊先生辭任執行董事，自二零一七年一月十日起生效。

(丁) 肖肖先生辭任非執行董事，自二零一七年六月十二日起生效。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一七年：無)。

## 財務報告附註(續)

### 13. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

#### 五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零一七年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下兩名(二零一七年：兩名)最高薪酬人士於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,768	1,852
酌情花紅	8,669	6,934
退休金計劃之供款	294	76
	11,731	8,862

彼等之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
港幣 3,500,001 元–港幣 4,000,000 元	–	1
港幣 5,000,001 元–港幣 5,500,000 元	1	1
港幣 6,000,001 元–港幣 6,500,000 元	1	–

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償之薪酬(二零一七年：無)。

14. 投資物業

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>公平價值</b>		
於一月一日	2,835,203	2,485,859
匯兌調整	(128,823)	179,925
出售(附註(甲))	(38,804)	(22,411)
公平價值變動(附註(乙))	-	191,830
<b>於十二月三十一日</b>	<b>2,667,576</b>	<b>2,835,203</b>

附註：

(甲) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以總代價港幣40,977,000元(二零一七年：港幣22,953,000元)出售賬面值共達港幣38,804,000元(二零一七年：港幣22,411,000元)之若干投資物業，並因而確認出售投資物業之溢利達港幣2,173,000元(二零一七年：港幣542,000元)。

(乙) 投資物業於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平價值為第三級經常性公平價值計量，乃使用重大不可觀察輸入數據(即並非源自市場資料之數據)計量得出。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，沒有源自本集團之投資物業重估之公平價值溢利或虧損。截至二零一七年十二月三十一日止年度，源自投資物業重估之公平價值溢利為港幣191,830,000元，乃為於二零一七年十二月三十一日投資物業之未變現溢利。

(丙) 本集團之投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平價值，乃由董事參考CHFT Advisory and Appraisal Limited於二零一八年十二月三十一日進行之物業估值而估算。

本集團之投資物業於二零一七年十二月三十一日之公平價值，乃由董事參考Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte. Ltd.於二零一七年十月三十一日進行之物業估值，並考慮自該估值日期至二零一七年十二月三十一日之市場發展情況而釐定。

CHFT Advisory and Appraisal Limited及Crowe Horwath First Trust Appraisal Pte. Ltd.為獨立的專業估值行，持有適當資格並具有近期對鄰近地區同類型物業價格的估值經驗。

## 財務報告附註(續)

### 14. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙) (續)

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係		
中海國際中心*	北京	直接比較法： —用於辦公室單位、 商舖及車位	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個體因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位及商舖： 每平方米人民幣33,279元 至人民幣57,710元 (二零一七年：每平方米 人民幣39,153元至 人民幣58,828元)	每單位售價愈高，公平價值愈高		
				車位： 每個人民幣278,481元 (二零一七年： 每個人民幣306,962元)			
				收入法：年期及復歸法 —用於辦公室單位及商舖	年期收益率，經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	6.3%至7.3% (二零一七年： 6.3%至7.3%)	年期收益率愈高，公平價值愈低
				復歸收益率，經考慮可比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值而定	6.8%至7.8% (二零一七年： 6.8%至7.8%)	復歸收益率愈高，公平價值愈低	
			月租，採用直接市場比較及經考慮樓齡、位置及個體因素(如臨路部分、物業規模及設計)之差異而定	每平方米人民幣184元至 人民幣419元(二零一七年： 每平方米人民幣207元至 人民幣381元)	月租價值愈高，公平價值愈高		
			空置率，採用直接市場比較及經考慮樓齡、位置及個體因素(如臨路部分、物業規模及設計)之差異而定	8.5%至62.0% (二零一七年： 15.9%至60.8%)	空置率愈高，公平價值愈低		
中海大廈 (九號辦公樓)*	吉林	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個體因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位： 每平方米人民幣6,640元 (二零一七年：辦公室單位 及商舖：每平方米 人民幣5,971元至 人民幣9,051元)	每單位售價愈高，公平價值愈高		
				車位： 每個人民幣44,792元 (二零一七年： 每個人民幣145,000元)			
中信大廈 (辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個體因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位：每平方米 人民幣5,761元(二零一七年： 每平方米人民幣5,761元)	每單位售價愈高，公平價值愈高		
金信大廈 (辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個體因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位：每平方米 人民幣6,336元(二零一七年： 每平方米人民幣6,336元)	每單位售價愈高，公平價值愈高		

\* 包括辦公室單位、商舖及車位

公平價值計量乃基於投資物業得到完全充分使用(與其實際用途相同)。

根據直接比較法，公平價值乃參考鄰近地區可比較物業因應所估值物業與可比較物業之主要特性差異(如樓齡、規模、特徵及設施)而作出調整之售價作出估計。

根據收入法：年期及復歸法，公平價值乃經考慮該等物業之現時租金及該等租約之復歸潛力後之價值而作出估計。

(丁) 投資物業根據經營租賃租予第三方及關連公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註43。

(戊) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無抵押投資物業以獲得本集團之借款及銀行信貸額。

15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一七年一月一日	498,401	4,084	57,166	28,966	376,732	965,349
匯兌調整	34,710	-	4,261	2,325	34,023	75,319
添置	5,179	-	46	1,033	230,472	236,730
出售	-	-	-	(170)	-	(170)
撇除	(6,370)	-	(468)	(271)	-	(7,109)
<b>於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日</b>	<b>531,920</b>	<b>4,084</b>	<b>61,005</b>	<b>31,883</b>	<b>641,227</b>	<b>1,270,119</b>
匯兌調整	(24,321)	-	(3,149)	(1,648)	(32,049)	(61,167)
添置	14	1,214	6,948	359	65,340	73,875
出售	-	-	(171)	(237)	-	(408)
撇除	-	(4,084)	(2,522)	(64)	-	(6,670)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>507,613</b>	<b>1,214</b>	<b>62,111</b>	<b>30,293</b>	<b>674,518</b>	<b>1,275,749</b>
<b>折舊</b>						
於二零一七年一月一日	4,994	3,257	11,118	18,461	-	37,830
匯兌調整	1,233	-	1,238	1,826	-	4,297
折舊撥備	27,597	817	6,256	6,391	-	41,061
撇除	-	-	(427)	(79)	-	(506)
<b>於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日</b>	<b>33,824</b>	<b>4,074</b>	<b>18,185</b>	<b>26,599</b>	<b>-</b>	<b>82,682</b>
匯兌調整	(2,750)	-	(1,153)	(1,537)	-	(5,440)
折舊撥備	31,053	10	6,228	3,435	-	40,726
出售	-	-	(157)	(194)	-	(351)
撇除	-	(4,084)	(2,505)	(64)	-	(6,653)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>62,127</b>	<b>-</b>	<b>20,598</b>	<b>28,239</b>	<b>-</b>	<b>110,964</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>445,486</b>	<b>1,214</b>	<b>41,513</b>	<b>2,054</b>	<b>674,518</b>	<b>1,164,785</b>
於二零一七年十二月三十一日	498,096	10	42,820	5,284	641,227	1,187,437

於二零一八年十二月三十一日，為取得本集團之借款及銀行信貸額而抵押之本集團自用物業(包括預付租賃土地款)的賬面淨值達港幣251,223,000元(二零一七年：港幣394,684,000元)(附註42)。

## 財務報告附註(續)

### 16. 預付租賃土地款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日之賬面值	334,929	321,914
匯兌調整	(15,025)	22,271
攤銷	(9,495)	(9,256)
<b>於十二月三十一日之賬面值</b>	<b>310,409</b>	<b>334,929</b>
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	301,287	325,367
流動部份，包括於流動資產	9,122	9,562
	<b>310,409</b>	<b>334,929</b>

### 17. 無形資產

	購物中心經營權 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零一七年一月一日	66,273
匯兌調整	5,443
<b>於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日</b>	<b>71,716</b>
匯兌調整	(3,819)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>67,897</b>
<b>攤銷及減值</b>	
於二零一七年一月一日	54,354
匯兌調整	4,755
攤銷	4,490
<b>於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日</b>	<b>63,599</b>
匯兌調整	(3,627)
攤銷	4,606
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>64,578</b>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一八年十二月三十一日	3,319
於二零一七年十二月三十一日	8,117

18. 在聯營公司之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔資產淨值	26,983	135,907

有關本集團於二零一八年十二月三十一日之聯營公司詳情載於附註51。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
應佔聯營公司之本年度溢利	12,239	57,153
應佔聯營公司之其他全面收益	3,275	6,923
應佔聯營公司之全面收益總額	15,514	64,076
收取聯營公司之股息	124,438	—
<b>於十二月三十一日</b>		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	26,983	135,907

19. 在合營公司之權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應佔資產淨值	697,439	449,129
減：減值	—	—
	697,439	449,129

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團擁有上海金鶴數碼科技發展有限公司(「上海金鶴」)、中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)及汕頭中海凱旋置業有限公司(「汕頭凱旋」)的股權。上海金鶴為一間於中國註冊成立之獨立組成實體，主要於上海從事物業投資及物業租賃。由於上海金鶴的相關活動須取得協議各方之一致同意，故此本集團對此項安排擁有共同控制權。

本集團透過項目公司合肥海富及汕頭凱旋，與其他合作方開發物業項目。根據憲法文件，考慮在股東會議及董事局會議之投票權，本集團與其他合營方對合肥海富及汕頭凱旋擁有共同控制權。

## 財務報告附註(續)

### 19. 在合營公司之權益(續)

就與上述公司有關之合同安排而言，本集團僅有權享有合營安排之資產淨值，而該合營安排之資產及債務責任則主要由該等公司享有及承擔。

有關本集團於二零一八年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註52。

合肥海富被視為本集團的重要合營公司。下表載列合肥海富的財務信息摘要，並根據會計政策的差異進行了調整，及與財務報表中的賬面金額進行了對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>於十二月三十一日</b>		
現金及現金等值	219,972	139,107
其他流動資產	2,250,785	2,656,716
<b>流動資產</b>	<b>2,470,757</b>	<b>2,795,823</b>
非流動資產	202	12,316
應付貿易及其他應付款	261,712	105,267
其他流動負債	574,203	1,483,073
<b>流動負債</b>	<b>835,915</b>	<b>1,588,340</b>
非流動財務負債	570,650	598,150
非流動負債	570,650	598,150
<b>資產淨值</b>	<b>1,064,394</b>	<b>621,649</b>
<b>於十二月三十一日</b>		
本集團在合營公司之權益對賬：		
本集團所有權比例	45%	45%
本集團應佔合營公司淨資產	478,977	279,742
投資賬面值	478,977	279,742

19. 在合營公司之權益(續)

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
收益	2,225,405	-
利息收入	6,519	5,655
折舊與攤銷	(91)	(34)
利息支出	(4,398)	-
所得稅(開支)/ <u>抵扣</u>	(502,639)	9,011
本年度溢利/(虧損)	487,709	(27,033)
本年度其他全面收益	(47,887)	41,689
本年度全面收益總額	439,822	14,656
收取股息	-	-

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
應佔合營公司之本年度溢利	46,658	2,311
應佔合營公司之其他全面收益	(10,202)	9,137
應佔合營公司之全面收益總額	36,456	11,448
<b>於十二月三十一日</b>		
本集團在合營公司之權益總賬面值	218,462	169,387

## 財務報告附註(續)

### 20. 按公平價值計入其他全面收益的財務資產／可出售之財務資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>按公平價值計入其他全面收益之財務資產</b>		
非上市公司股權	1,141	-
<b>可出售之財務資產</b>		
非上市公司股權，按成本	-	1,196

本集團基於長期戰略目的持有若干非上市公司股權，本集團並無意在短期內出售。

於二零一八年一月一日前，本集團於非上市公司股權的投資分類為可出售之財務資產，並按成本減減值列賬。於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號後，本集團不可撤銷地將該等投資指定為按公平價值計入其他全面收益的財務資產。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，一間投資公司註銷。在扣除已收取由該投資公司所派發之港幣384,000元後，本集團對該投資公司之投資賬面淨值進行撇除，金額為港幣535,000元。

### 21. 一項衍生金融工具

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團為以浮動利率計息之銀行貸款訂定一份利率掉期合約。該利率掉期合約之名義金額為40,000,000美元。該合同將期內之年利率由浮定基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%。合約期為三年期，由二零一七年一月六日起開始，將於二零二零年一月六日結束。於二零一八年十二月三十一日，該利率掉期合約之公平價值估計為港幣4,467,000元(二零一七年：港幣1,974,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於非流動資產項下，確認「一項衍生金融工具」達港幣4,467,000元(二零一七年：港幣1,974,000元)。其公平價值之增加港幣2,493,000元(二零一七年：港幣1,974,000元)已計入損益賬中之「其他溢利或虧損—一項衍生金融工具公平價值變動」。

### 22. 物業存貨

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
發展中物業，按成本	58,205,012	40,190,356
持有作出售之物業，按成本	9,477,650	14,224,038
	67,682,662	54,414,394

## 22. 物業存貨(續)

於二零一八年十二月三十一日，價值港幣44,253,955,000元(二零一七年：港幣29,233,970,000元)之發展中物業預期將不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

於二零一八年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為港幣34,046,534,000元(二零一七年：港幣26,318,753,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達港幣228,945,000元(二零一七年：港幣765,193,000元)為取得本集團之借款及銀行信貸額已作抵押，有關抵押於本集團償還該等借款及銀行信貸額時將會解除(附註42)。

## 23. 其他存貨

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
原材料及消耗品	1,861	2,060

## 24. 合同資產

本集團確認的合同資產詳情如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
取得合同的成本(附註)	15,986	7,134	-

附註：

於二零一八年十二月三十一日，資本化的合約成本與取得合約所產生的增量成本有關，主要為銷售佣金及已付／應付印花稅。合約成本於相關物業銷售收入確認期間於損益中確認為分銷及銷售費用或行政費用(如適用)的一部份。截至二零一八年十二月三十一日止年度於損益確認的資本化合約成本金額為港幣98,583,000元。於二零一八年十二月三十一日，資本化合約成本並無減值撥備。

於比較期間，該等取得合約所產生的增量成本於產生時在「分銷及銷售費用」及「行政費用」項下確認為開支，因此於二零一八年一月一日初次採納香港財務報告準則第15號後在這方面作出期初結餘調整(附註2.1)。

## 財務報告附註(續)

### 25. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易款項	74,083	38,191
減：應收貿易款項之虧損撥備(附註(乙))	-	-
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	74,083	38,191
其他應收款項(附註(丙))	2,533,715	1,721,316
預付款及按金(附註(丁))	7,550,781	8,043,417
減：其他應收款項之虧損撥備(附註(戊))	(6,848)	(7,178)
	10,077,648	9,757,555
	10,151,731	9,795,746

附註：

(甲) 與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天或以下	71,363	1,116
31-60天	62	503
61-90天	81	508
91-180天	1,361	464
181-360天	122	17
360天以上	1,094	35,583
	74,083	38,191

#### 根據香港會計準則第39號的比較資料

在二零一八年一月一日之前，減值虧損只有在有客觀證據表明存在減值跡象時才確認(附註3.13(乙)(ii))。於二零一七年十二月三十一日，本集團的應收貿易款項均未確認減值。於二零一七年十二月三十一日，已過期但尚未視作減值之應收貿易款項，按到期日計算之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元
360天以上	35,423

於二零一七年十二月三十一日，未逾期及減值的應收貿易款項乃涉及無關連客戶，而且該等客戶近期並沒有拖欠記錄。已逾期但未減值的應收貿易款項與若干客戶有關。根據過往的經驗，這些餘額仍被認為可以全數收回。因此，於二零一七年十二月三十一日，不必要就該等應收款項提供減值撥備。

25. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(乙) 應收貿易款項之虧損撥備於年內的變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	-	3,344
匯兌調整	-	120
撇除	-	(3,464)
於十二月三十一日	-	-

本集團根據附註3.13(甲)(ii)及3.13(乙)(ii)所述的會計政策確認分別截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之應收貿易款項的虧損撥備。有關本集團信貸政策及應收貿易款項產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註49.3。

(丙) 其他應收款項結餘主要包括以下各項：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日，其他應收款包括應收土地局款項港幣391,097,000元。於二零一七年，本集團為公開競投土地，支付保證金人民幣526,600,000元，其中，人民幣197,625,000元已於二零一七年年內退回予本集團，而餘額約港幣391,097,000元，於二零一七年十二月三十一日尚未退回。該餘額已於二零一八年一月退回予本集團。
- (ii) 本集團存放已收取的物業銷售收入總額港幣1,389,949,000元(二零一七年：港幣434,591,000元)予若干政府機構作為按金。根據若干中國城市的相關規定，若干項目公司須予以放置從物業銷售收到的收益給政府機構。項目公司可以在物業項目的建設工作達到預售收益監管協議規定的某些里程碑時申請釋放所得款項。

(丁) 預付款及按金結餘主要包括以下各項：

- (i) 本集團就於中國收購的地塊合共支付按金總額為港幣5,219,643,000元(二零一七年：港幣6,300,455,000元)。

在報告期間結算日，由於若干土地的拆卸及平整工作尚未完成，該等地塊尚未交付予本集團。因此，有關該等地塊土地轉讓之申請及程序於報告期間結算日尚在進行中。據董事所評估，該等地塊的法定業權將於交付地塊後，馬上由當地政府發予本集團。此外，在報告期間結算日，若干地塊的土地證書仍在申請中，特別是本集團於接近報告日收購的地塊。經董事評估，該等地塊的土地證書將於完成有關行政程序後適時向本集團發出，而不會遇到重大困難。

- (ii) 本集團為呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)產生支出並支付了費用。於以往年度，本集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，該等土地的成本已抵銷本集團為一級開發土地支付的款項。於二零一七年十二月三十一日，本集團已支付的一級開發土地結欠金額為港幣73,687,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團成功收購於呼和浩特的一塊地塊，收購成本為人民幣43,541,000元(相當於港幣51,727,000元)。本集團與土地機關同意該地塊的代價款已抵銷本集團為一級開發土地支付的款項。

## 財務報告附註(續)

### 25. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(戊) 其他應收款項之虧損撥備於年內的變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於一月一日	7,178	14,606
匯兌調整	(330)	754
撇除	-	(8,182)
於十二月三十一日	6,848	7,178

本集團根據附註3.13(甲)(ii)及3.13(乙)(ii)的會計政策確認分別截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之其他應收款項之虧損撥備。有關本集團信貸政策及其他應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註49.3。

### 26. 應收／付聯營公司款項

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的應收／付聯營公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

### 27. 應收／付合營公司款項

除於二零一八年十二月三十一日之應收一間合營公司款項(於二零一七年以借款形式借予合營公司)人民幣255,000,000元，相當於港幣291,032,000元(二零一七年：港幣305,057,000元)，為無抵押，以固定年利率5.225%計息及於二零一九年九月到期償還外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的應收／付合營公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

### 28. 應收／付非控股權益款項

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的應收／付非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，可分配予非控股權益之股息為港幣25,015,000元，並已全數記入與非控股權益之往來賬。

### 29. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行存款及現金(附註(乙))	33,264,183	23,702,253
減：受限制的現金及存款(附註(甲))	(7,902,629)	(7,553,007)
現金及銀行結餘	25,361,554	16,149,246

## 29. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘(續)

附註：

(甲) 部份銀行結餘受以下限制：

- 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，從物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)方獲退還。
- 就買家與銀行訂立之按揭協議而言，若干附屬公司須將銷售物業所收款項作為保證金存入在該等銀行開立的指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付相關物業項目之施工費，而在個別情況下，該等存款可用於支付為相關物業項目融資而獲銀行提供之項目貸款。該等指定銀行賬戶中的結餘須受銀行監控。

於二零一八年十二月三十一日，受以上目的限制的現金為港幣7,902,629,000元(二零一七年：港幣7,553,007,000元)。

(乙) 於二零一八年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約港幣30,002,239,000元(二零一七年：港幣23,640,928,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

(丙) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為港幣3,815,585,000元，其中港幣3,609,541,000元期限為六至八個月及利息收入按年利率1.82%至3.43%計算，而餘額港幣206,044,000元期限為一個月及利息收入按年利率2.97%至3.31%計算。於二零一七年十二月三十一日，本集團在銀行存放港幣612,621,000元期限六個月及利息收入按年利率1.82%計算的定期存款。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。

## 30. 應付貿易及其他應付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付貿易款項(附註)	9,162,955	8,436,569
其他應付款項及應付費用	1,418,405	922,317
存入保證金	239,934	280,552
	<b>10,821,294</b>	<b>9,639,438</b>

附註：

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30天或以下	2,771,902	3,145,217
31-60天	325,291	230,550
61-90天	356,028	121,284
91-180天	866,930	719,689
181-360天	1,503,213	1,443,695
360天以上	3,339,591	2,776,134
	<b>9,162,955</b>	<b>8,436,569</b>

## 財務報告附註(續)

### 31. 合同負債／銷售定金

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
物業發展 — 收到的銷售定金及分期付款			
合同負債	43,282,504	28,179,664	—
銷售定金	—	—	30,820,778

附註：

(甲) 採納香港財務報告準則第15號後，從客戶收到與物業銷售相關的銷售定金及分期付款於二零一八年一月一日作出年初調整，並由「銷售定金」重新分類為「合同負債」，並調整隨時間確認物業收入的影響(附註2.1)。

(乙) 影響確認合同負債金額的付款條件如下：

#### 物業發展

本集團根據銷售合約所載的結算時間表收取客戶付款。主要來自物業銷售的合約通常在合約履行前收到付款。

(丙) 在年初之合同負債中，港幣17,430,869,000元於截至二零一八年十二月三十一日止年度內確認為收入。

(丁) 已收取的銷售定金及分期付款金額港幣15,315,314,000元預期於一年以上確認為收益。

### 32. 應付關連公司款項

於二零一八年十二月三十一日，應付關連公司款項合共為港幣431,856,000元(二零一七年：港幣4,942,323,000元)，該等餘額為無抵押及於二零一八年十二月三十一日全數以人民幣列賬。於二零一七年十二月三十一日，約港幣1,532,425,000元以港幣列賬，而餘額港幣3,409,898,000元以人民幣列賬。

於二零一七年十二月三十一日，以港幣列賬之結餘港幣1,532,325,000元乃按照香港銀行同業拆息計息。於二零一八年十二月三十一日，以人民幣列賬之結餘港幣85,627,000元(二零一七年：港幣3,409,898,000元)乃按照中國人民銀行現行貸款利率計息，而餘額為免息。

於二零一八年十二月三十一日，港幣346,229,000元及港幣85,627,000元之結餘分別按要求償還及於二零二零年十月十八日償還。於二零一七年十二月三十一日，港幣4,852,569,000元及港幣89,754,000元之結餘分別於二零一八年六月二十九日或之前及於二零二零年十月十八日償還。

33. 借款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債		
銀行借款	4,776,456	4,312,899
其他借款	1,483,690	598,150
	6,260,146	4,911,049
非流動負債		
銀行借款	19,271,087	18,104,489
其他借款	-	1,196,300
	19,271,087	19,300,789
	25,531,233	24,211,838

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押	103,295	285,325
無抵押	23,944,248	22,132,063
	24,047,543	22,417,388
其他借款		
無抵押	1,483,690	1,794,450
	25,531,233	24,211,838

附註：

於二零一八年十二月三十一日，金額為港幣103,295,000元(二零一七年：港幣285,325,000元)的借款由本集團的物業作抵押(附註42)。另外，於二零一八年十二月三十一日，金額為港幣16,556,000元(二零一七年：港幣296,092,000元)的借款由中國海外發展的若干附屬公司作擔保。

流動及非流動銀行借款的到期狀況如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按要求時或一年內償還	4,776,456	4,312,899
一年後但不多於兩年償還	9,974,672	2,306,309
兩年後但不多於五年償還	9,296,415	15,798,180
	24,047,543	22,417,388

## 財務報告附註(續)

### 33. 借款(續)

流動及非流動其他借款的到期狀況如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按要求時或一年內償還	1,483,690	598,150
一年後但不多於兩年償還	-	1,196,300
	<b>1,483,690</b>	<b>1,794,450</b>

以上分析乃建基於貸款合同列明之預定還款日，或經銀行及其他貸款人同意之還款時間表。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	8,283,073	11,683,072
人民幣	15,311,242	8,914,237
美元	1,936,918	3,614,529
	<b>25,531,233</b>	<b>24,211,838</b>

於二零一八年十二月三十一日，本集團之借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款按浮動年利率3.35%至4.84%(二零一七年：2.75%至4.13%)計息；
- 以美元列賬之借款港幣314,000,000元(二零一七年：港幣2,001,948,000元)按浮動年利率4.00%(二零一七年：3.20%至3.63%)計息，而餘額港幣1,622,918,000元(二零一七年：港幣1,612,581,000元)則按固定年利率3.42%(二零一七年：3.42%)計息；及
- 以人民幣列賬之借款港幣14,740,592,000元(二零一七年：港幣8,316,087,000元)按浮動年利率4.28%至5.23%(二零一七年：4.28%至5.70%)計息，而餘額港幣570,650,000元(二零一七年：港幣598,150,000元)則按固定年利率3.80%(二零一七年：3.80%)計息。

有關安排作為物業發展項目融資的借款，本集團需要將來自買家之預售收入，已收租金及來自該等項目的相關款項存放於指定的銀行戶口。該等銀行戶口受到銀行及財務機構監管，而他們有權就有關貸款優先從指定戶口要求還款。

34. 應付擔保票據

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債		
應付擔保票據	3,211,357	–
非流動負債		
應付擔保票據	3,924,376	3,159,180
	<b>7,135,733</b>	<b>3,159,180</b>

(甲) 二零一四年發行的擔保票據

於二零一四年一月十五日，本公司與中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(「宏洋財務II」)(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司)就發行本金總額為400,000,000美元之擔保票據(「二零一四年擔保票據」)訂立認購協議(「二零一四年票據認購協議」)。二零一四年票據認購協議已獲履行，而二零一四年擔保票據已於二零一四年一月二十三日發行。二零一四年擔保票據按本金金額之99.037%發行。

二零一四年擔保票據為無抵押及為宏洋財務II的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

二零一四年擔保票據之利息自二零一四年七月二十三日起按年利率5.125%計算，利息以每半年形式於每年一月二十三日及七月二十三日支付。

宏洋財務II可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見二零一四年票據認購協議)贖回全部而非部份二零一四年擔保票據。二零一四年擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則二零一四年擔保票據將於二零一九年一月二十三日按本金金額屆滿。

發行二零一四年擔保票據的進一步詳情載於本公司二零一四年一月十六日的公告。

按本金金額99.037%發行之二零一四年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本港幣20,982,000元後，淨額為港幣3,049,165,000元。應付擔保票據初步按公平價值扣除產生的直接應佔成本後計量，其後以實際年利率5.505%按已攤銷成本計量。截至二零一八年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為港幣172,338,000元(二零一七年：港幣169,548,000元)。二零一四年擔保票據已於聯交所上市。經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之二零一四年擔保票據平均報價，二零一四年擔保票據於二零一八年十二月三十一日之公平價值為港幣3,142,229,000元(二零一七年：港幣3,150,732,000元)及屬於公平價值層級中第一級。

## 財務報告附註(續)

### 34. 應付擔保票據(續)

#### (甲) 二零一四年發行的擔保票據(續)

二零一四年擔保票據於二零一九年一月二十三日到期，因此，於二零一八年十二月三十一日呈列為流動負債。於二零一九年一月二十三日，本集團已全額結清未償還本金400,000,000美元及其應計利息金額10,250,000美元，合共為港幣3,220,463,000元。

#### (乙) 二零一八年發行的擔保票據

於二零一八年五月二十四日，本公司與中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司(「宏洋財務IV」)(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司)就發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據(「二零一八年擔保票據」)訂立認購協議(「二零一八年票據認購協議」)。二零一八年票據認購協議已獲履行，而二零一八年擔保票據已於二零一八年六月一日發行。二零一八年擔保票據按本金金額之99.917%發行。

二零一八年擔保票據為無抵押及為宏洋財務IV的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

二零一八年擔保票據之利息自二零一八年十二月一日起按年利率4.875%計算，利息以每半年形式於每年六月一日及十二月一日支付。

宏洋財務IV可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見二零一八年票據認購協議)贖回全部而非部份二零一八年擔保票據。二零一八年擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則二零一八年擔保票據將於二零二一年六月一日按本金金額屆滿。

按本金金額99.917%發行之二零一八年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本港幣17,027,000元後，淨額為港幣3,904,715,000元。應付擔保票據初步按公平價值扣除產生的直接應佔成本後計量，其後以實際年利率5.063%按已攤銷成本計量。截至二零一八年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為港幣115,333,000元。二零一八年擔保票據已於聯交所上市。經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之二零一八年擔保票據平均報價，二零一八年擔保票據於二零一八年十二月三十一日之公平價值為港幣3,905,611,000元及屬於公平價值層級中第一級。

34. 應付擔保票據(續)

(丙) 應付擔保票據賬面值之變動載列如下：

	港幣千元
於二零一七年一月一日之賬面值	3,148,508
推算利息開支(附註9)	169,548
已付財務費用	(158,876)
<b>於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日之賬面值</b>	<b>3,159,180</b>
初始確認二零一八年擔保票據之公平價值(附註(乙))	3,921,742
發行二零一八年擔保票據之直接交易成本(附註(乙))	(17,027)
推算利息開支(附註9)	287,671
已付財務費用	(256,597)
匯兌調整	40,764
<b>於二零一八年十二月三十一日之賬面值</b>	<b>7,135,733</b>

35. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債與資產於本年度及上年度報告期間的詳情及其變動如下：

	土地增值稅					隨時間	總額 港幣千元
	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	之撥備 港幣千元	預扣稅 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	確認收益 港幣千元	
於二零一七年一月一日	2,945,846	513,256	(250,477)	361,505	(95,274)	-	3,474,856
匯兌調整	192,272	37,527	(7,295)	28,047	(6,630)	-	243,921
於收益表(扣除)/計入(附註10)	(419,977)	46,448	12,143	81,671	1,575	-	(278,140)
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>	<b>2,718,141</b>	<b>597,231</b>	<b>(245,629)</b>	<b>471,223</b>	<b>(100,329)</b>	<b>-</b>	<b>3,440,637</b>
初次採納香港財務報告準則 第15號之影響(附註2.1)	-	-	-	-	12,823	416,935	429,758
<b>於二零一八年一月一日</b>	<b>2,718,141</b>	<b>597,231</b>	<b>(245,629)</b>	<b>471,223</b>	<b>(87,506)</b>	<b>416,935</b>	<b>3,870,395</b>
匯兌調整	(123,696)	(14,340)	27,578	(28,299)	3,762	(32,370)	(167,365)
於收益表(扣除)/計入(附註10)	(364,030)	(903)	(414,272)	168,764	6,658	335,834	(267,949)
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>	<b>2,230,415</b>	<b>581,988</b>	<b>(632,323)</b>	<b>611,688</b>	<b>(77,086)</b>	<b>720,399</b>	<b>3,435,081</b>

## 財務報告附註(續)

### 35. 遞延稅項(續)

指：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項負債	3,619,231	3,786,595
遞延稅項資產	(184,150)	(345,958)
	<b>3,435,081</b>	<b>3,440,637</b>

由於本集團提名的合資格實體於二零一八年十二月三十一日並無重大暫時性差異，因此利得稅率兩級制對本集團於二零一八年十二月三十一日的遞延稅項結餘並無重大影響。其他集團實體的遞延稅項資產及負債繼續按16.5%的統一稅率計量。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有港幣923,132,000元(二零一七年：港幣769,702,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。遞延稅項資產港幣77,086,000元(二零一七年：港幣100,329,000元)已就稅務虧損約港幣308,345,000元(二零一七年：港幣401,314,000元)而確認。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘港幣614,787,000元(二零一七年：港幣368,388,000元)的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息繳納預扣稅，而適用稅率為5%或10%。

於二零一八年十二月三十一日，遞延稅項負債約港幣611,688,000元(二零一七年：港幣471,223,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約港幣12,137,225,000元(二零一七年：港幣9,325,362,000元)而確認。於二零一八年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一八年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約港幣47,864,000元(二零一七年：港幣7,783,000元)的遞延稅項負債。此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零一八年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣1,053,820,000元(二零一七年：港幣254,764,000元)。

### 36. 股本

	普通股數目	
	千股	港幣千元
<b>已發行及繳足</b>		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日之結餘	2,282,240	2,144,018
供股所發行之股份(附註)	1,141,120	4,607,664
<b>於二零一八年十二月三十一日之結餘</b>	<b>3,423,360</b>	<b>6,751,682</b>

附註：

於二零一七年十一月七日，董事局宣佈本公司擬以每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準以每股港幣4.08元的認購價發行約1,141,120,000股股份(「供股」)，以籌集款項總額約港幣4,655.8百萬元。

供股事項已於二零一八年二月五日完成，供股所得款項總額為港幣4,655,769,000元，扣除直接交易成本港幣48,105,000元後，本公司籌集所得之淨款項約港幣4,607,664,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司股本由港幣2,144,018,000元增至港幣6,751,682,000元。

### 37. 儲備

#### 本集團

本集團儲備變動詳情已詳細載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

#### 匯兌儲備

匯兌儲備根據附註3.21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。

#### 資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生(不包括投資物業)。

#### 法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備或可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及用作職工集體福利的資本性支出(如適用)。

## 財務報告附註(續)

### 37. 儲備(續)

本集團(續)

#### 保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註11(甲))	383,416	102,701
扣除擬派股息後保留盈餘	12,862,509	10,641,452
於十二月三十一日之保留盈餘總額	13,245,925	10,744,153

本公司

本公司的保留盈餘變動詳情如下：

	港幣千元
於二零一七年一月一日	1,055,479
年度溢利及全面收益總額	166,020
二零一七年已付中期股息(附註11(甲))	(22,822)
二零一六年已付末期股息(附註11(乙))	(45,645)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,153,032
年度溢利及全面收益總額	1,480,162
二零一八年已付中期股息(附註11(甲))	(102,701)
二零一七年已付末期股息(附註11(乙))	(102,701)
於二零一八年十二月三十一日	2,427,792

本公司保留盈餘包括：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註11(甲))	383,416	102,701
扣除擬派股息後保留盈餘	2,044,376	1,050,331
於十二月三十一日保留盈餘總額	2,427,792	1,153,032

### 38. 非控股權益

於二零一八年十二月三十一日，非控股權益總值為港幣830,403,000元(二零一七年：港幣785,872,000元)，由本集團非全資附屬公司所引致。董事認為，該等附屬公司的非控股權益對本集團而言並不重大。

39. 控股公司財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,214	11
在附屬公司之權益	50	1,944,077	1,944,077
		<b>1,945,291</b>	<b>1,944,088</b>
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、預付款及按金		59,297	4,428
應收附屬公司款項		18,889,170	17,387,044
現金及銀行結餘		3,230,249	52,316
		<b>22,178,716</b>	<b>17,443,788</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用		56,114	43,422
應付附屬公司款項		7,105,347	4,814,330
借款		583,072	2,050,000
		<b>7,744,533</b>	<b>6,907,752</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>14,434,183</b>	<b>10,536,036</b>
<b>非流動負債</b>			
借款		7,200,000	9,183,074
<b>資產淨值</b>		<b>9,179,474</b>	<b>3,297,050</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	6,751,682	2,144,018
保留盈餘	37	2,044,376	1,050,331
擬派股息	11(甲)	383,416	102,701
<b>總權益</b>		<b>9,179,474</b>	<b>3,297,050</b>

代表董事

張貴清  
董事

王萬鈞  
董事

## 財務報告附註(續)

### 40. 綜合現金流量表附註

(甲) 截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，若干附屬公司的非控股股東出資額為港幣61,174,000元，其中港幣3,812,000元以現金支付。餘額港幣57,362,000元透過非控股股東的往來賬戶結算，其中港幣45,195,000元計入「應付非控股權益款項」及港幣12,167,000元計入「應收非控股權益款項」。

另外，截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，一間附屬公司退回資本金港幣68,478,000元予非控股股東。該金額透過與非控股股東的往來賬戶結算，並計入「應收非控股權益款項」。

(乙) 融資業務產生的負債對賬：

	借款 港幣千元	應付 擔保票據 港幣千元	應付聯營 公司款項 港幣千元	應付合營 公司款項 港幣千元	應付非控 股權益款項 港幣千元	應付關連 公司款項 港幣千元
於二零一八年一月一日	24,211,838	3,159,180	176,876	1,234,203	613,424	4,942,323
現金流之變動：						
新增借款所得款項	11,623,346	-	-	-	-	-
償還借款	(9,637,682)	-	-	-	-	-
發行擔保票據所得款項淨額	-	3,904,715	-	-	-	-
已收墊款	-	-	2,159	879,364	2,528,758	3,996
償還墊款	-	-	(30,972)	(704,062)	(662,301)	(4,471,384)
支付利息	(1,041,206)	(256,597)	-	-	-	(48,762)
	944,458	3,648,118	(28,813)	175,302	1,866,457	(4,516,150)
匯兌調整：	(666,269)	40,764	3,006	(63,634)	(101,572)	(42,979)
其他變動：						
利息支出	1,041,206	287,671	-	-	-	48,662
計入聯營公司往來賬戶之股息	-	-	(124,438)	-	-	-
來自非控股權益之投入(附註(甲))	-	-	-	-	(45,195)	-
	1,041,206	287,671	(124,438)	-	(45,195)	48,662
於二零一八年十二月三十一日	25,531,233	7,135,733	26,631	1,345,871	2,333,114	431,856

40. 綜合現金流量表附註(續)

(乙) 融資業務產生的負債對賬：(續)

	借款 港幣千元	應付 擔保票據 港幣千元	應付聯營 公司款項 港幣千元	應付合營 公司款項 港幣千元	應付非控 股權益款項 港幣千元	應付關連 公司款項 港幣千元
於二零一七年一月一日	19,973,611	3,148,508	186,832	-	886,353	8,641,033
<i>現金流之變動：</i>						
新增借款所得款項	12,636,885	-	-	-	-	-
償還借款	(8,914,795)	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	131,536	1,196,769	-	-
償還墊款	-	-	(153,858)	(1,976)	(324,390)	(3,981,523)
支付利息	(865,288)	(158,876)	(18,013)	-	(19,220)	(226,290)
	2,856,802	(158,876)	(40,335)	1,194,793	(343,610)	(4,207,813)
<i>匯兌調整：</i>	516,137	-	15,116	39,410	68,463	326,475
<i>其他變動：</i>						
利息支出	865,288	169,548	15,263	-	2,218	182,628
於二零一七年十二月三十一日	24,211,838	3,159,180	176,876	1,234,203	613,424	4,942,323

## 財務報告附註(續)

### 41. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款按僱員有關薪金之百分比作出，並於應付時在收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本公司旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣44,559,000元(二零一七年：港幣28,555,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。於二零一八年十二月三十一日，並無沒收該等計劃下之供款而減少未來之應付供款(二零一七年：無)。

### 42. 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團為取得授予本集團之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之		
自用物業(附註15)	251,223	394,684
物業存貨(附註22)	228,945	765,193
	480,168	1,159,877

#### 43. 經營租賃安排

##### 作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、宿舍及購物中心之經營權。該等物業之商議租賃期乃由六個月至三十年(二零一七年：六個月至三十年)不等，租金於合約期內是固定的。於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	15,748	13,841
第二年至第五年(包括首尾兩年)	23,562	28,704
超過五年	16,406	23,879
	<b>55,716</b>	<b>66,424</b>

##### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)、本集團擁有經營權的購物中心(附註17)及物業存貨之若干單位，租期議定為一年至二十年(二零一七年：一年至二十年)不等。於二零一八年十二月三十一日，本集團與租客已簽訂如下未來最低應收租賃付款：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	275,372	239,405
第二年至第五年(包括首尾兩年)	530,289	418,562
超過五年	230,471	191,777
	<b>1,036,132</b>	<b>849,744</b>

#### 44. 其他承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團之其他主要承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 收購土地	2,280,967	2,159,594
— 物業發展	10,356,621	5,891,102
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	2,294,046	—

## 財務報告附註(續)

### 45. 或然負債

#### (甲) 擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團給予以下之重要擔保：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
擔保給予：		
— 授予本集團若干物業買方按揭貸款之銀行及政府機構	33,447,290	31,417,570
— 銀行授予一間合營公司之銀行信貸額	256,793	269,168

董事認為，如果買家在擔保期間拖欠按揭貸款，相關物業的可變現淨值可應付未償還貸款及其應計利息。此外，經董事評估，合營公司拖欠未償還銀行貸款及應計利息的風險較低。因此，財務報表中沒有就這些擔保作出撥備。

- (乙) 本集團作為中國的物業發展商，於物業發展日常業務中，需受政府各方面的要求，包括但不限於土地購置及轉讓，規劃及施工等。在日常業務過程中，本集團於若干項目落後於土地轉讓協議所規定或當地部門所批准之原開發時間表的發展項目。根據《閒置土地處置辦法》及其他相關條例之規定，政府獲授權徵收閒置土地罰款，且於極端情況下可視乎情況沒收未發展之土地。此外，延誤發展可構成違反土地轉讓協議之合約條款，當中規定轉讓人可索賠違約金。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，位於中國淄博及九江的若干附屬公司的地塊建設工作均落後於規定的發展時限。因此，這些附屬公司面臨上述需繳交罰款及違約金的風險。

董事估計根據相關法規及土地轉讓協議，最高罰款及違約賠償金總額不會超過約港幣649百萬元(二零一七年：港幣540百萬元)。上述土地於二零一八年十二月三十一日的賬面值合共約為港幣3,204百萬元(二零一七年：港幣3,360百萬元)。

儘管有上述各項，鑑於董事過往處理相類事宜的經驗及當地最新發展，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地方當局的溝通後，董事認為被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。

董事經檢視性質及最新情況後，認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

#### 46. 關連人士交易

除此等財務報表其他地方另有披露外，本集團曾與關連人士進行下列重大交易：

- (甲) 於二零一四年三月二十八日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同(「二零一四年商標使用許可合同」)，據此，中國海外發展向本公司、其附屬公司及成員公司(定義見二零一四年商標使用許可合同)授出非獨家權利，以於二零一四年四月一日起至二零一七年三月三十一日止期間(包括首尾兩天)許可在中國使用商標「中海地產」(「商標」)。該商標已於中國註冊及由中海地產集團有限公司(即中國海外發展之附屬公司)所持有。

根據二零一四年商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各財政年度支付經審核年度綜合營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後每年三月三十一日或之前支付，直至二零一四年商標使用許可合同屆滿或提前終止。由二零一四年四月一日至二零一七年三月三十一日止各十二個月期間，根據二零一四年商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣250,000,000元。

二零一四年商標使用許可合同已於二零一七年三月三十一日屆滿。於二零一七年三月三十一日，本公司與中國海外發展訂立新商標使用許可合同(「二零一七年商標使用許可合同」)，據此，中國海外發展向本公司、其附屬公司及成員公司(定義見二零一七年商標使用許可合同)授出非獨家權利，以於二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日止期間(包括首尾兩天)許可在中國使用商標。

根據二零一七年商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度支付經審核年度綜合營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後每年三月三十一日或之前支付，直至二零一七年商標使用許可合同屆滿或提前終止。由二零一七年四月一日至二零二零年三月三十一日止各十二個月期間，根據二零一七年商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣200,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，本集團按上述商標使用許可合同所產生之許可費為港幣200,000,000元(二零一七年：港幣203,537,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，應付中國海外發展之許可費為港幣200,000,000元(二零一七年：港幣203,537,000元)並列入綜合財務狀況表之「應付貿易及其他應付款項」內。應付中國海外發展之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 財務報告附註(續)

### 46. 關連人士交易(續)

(乙) 於二零一四年八月一日，本集團已與北京中海金石房地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司訂立租賃協議(「二零一四年租賃協議」)，由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止為期三年。應付北京中海金石房地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司之年度租金分別為人民幣9,327,000元及人民幣4,678,000元。由二零一四年八月一日起至二零一七年七月三十一日止各十二個月期間，根據二零一四年租賃協議應付之租金總額不可超逾人民幣14,005,000元。

二零一四年租賃協議已於二零一七年七月三十一日屆滿。於二零一七年七月二十八日，本集團已與北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司訂立租賃協議(「二零一七年租賃協議」)，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。應付北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司之年度租金分別為人民幣10,260,000元及人民幣5,145,000元。由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止各十二個月期間，根據二零一七年租賃協議應付之租金總額不可超逾人民幣15,405,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自上述租賃協議之租金收入總額約為人民幣14,671,000元，相當於約港幣17,429,000元(二零一七年：港幣16,090,000元)。於二零一八年十二月三十一日，由該等租賃預收之租金收入約為人民幣1,284,000元，相當於約港幣1,465,000元(二零一七年：港幣1,463,000元)。

(丙) 於二零一五年六月一日，本公司與中海物業集團有限公司(「中海物業」)訂立框架協議(「物業管理協議」)，據此，中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)可向本集團提供物業管理服務。物業管理協議自二零一五年六月一日起生效，直至二零一八年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期三年。於二零一五年六月一日，中海物業為中國海外發展之附屬公司，及後成為中國海外發展之同系附屬公司。

根據物業管理協議，本集團於自二零一五年六月一日起至二零一五年十二月三十一日止期間、截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零一八年一月一日起至二零一八年五月三十一日止期間就物業管理服務之應付年度代價分別不可超逾人民幣30,000,000元、人民幣50,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣35,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業管理協議項下本集團所產生之物業管理服務費用總額約港幣48,719,000元，而已付之物業管理服務費約港幣46,112,000元。於二零一七年十二月三十一日，應付中海物業集團之物業管理服務費用約港幣7,498,000元，該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。而本集團對中海物業集團之預付物業管理費用為港幣3,768,000元。本集團應付中海物業集團之管理費用乃無抵押、免息，並將根據特定標書或物業管理合同所載之付款條款結算。

物業管理協議已根據附註46(戊)所載的現行項目框架協議終止生效。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無根據物業管理協議產生及支付管理費。

#### 46. 關連人士交易(續)

(丁) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，若干中國海外發展之附屬公司成為中海物業之附屬公司，並向若干附屬公司提供物業管理服務。在有關安排下本集團所產生之物業管理服務費用總額為人民幣9,554,000元，相等於約港幣11,064,000元。

(戊) 於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立框架協議(「新項目框架協議」)，據此，中海物業集團之任何成員，可就本集團於二零一六年十二月由中國海外發展收購所得位於內地三線城市之若干物業發展項目(「新項目」)，向本集團提供物業管理服務及工程服務。本集團與中海物業簽訂新項目框架協議時，該等項目並非由中海物業集團的任何成員管理。新項目框架協議自二零一八年一月一日起生效，直至二零二零年六月三十日止結束。

根據新項目框架協議，本集團於截至二零一八及二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間之應付代價分別不可超逾港幣47,800,000元、港幣45,900,000元及港幣25,800,000元。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立另一份框架協議(「現有項目框架協議」)，以增加附註46(丙)所述之物業管理協議之年度上限及擴闊其服務範圍，並續訂有關交易。據此，中海物業集團之任何成員，可就於中國、香港、澳門及其他地區之物業發展項目(惟不包括新項目)，向本集團提供物業管理服務及工程服務。現有項目框架協議自二零一八年一月一日起生效，直至二零二零年六月三十日止結束。

根據現有項目框架協議，本集團於截至二零一八及二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間之應付代價分別不可超逾港幣115,600,000元、港幣96,500,000元及港幣57,900,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於新項目框架協議及現有項目框架協議下產生的物業管理服務及工程服務費用分別為港幣13,166,000元及港幣46,011,000元，而於新項目框架協議下及現有項目框架協議下已支付之服務費用分別為港幣14,613,000元及港幣57,301,000元。

於二零一八年十二月三十一日，應付中海物業集團之物業管理服務費用及工程服務費用總額為港幣15,063,000元，該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。而預付中海物業集團之物業管理費用及工程服務費用為港幣2,489,000元。本集團應付中海物業集團之服務費用乃無抵押、免息，並將根據相關合同所載之付款條款結算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於新項目框架協議及現有項目框架協議下並無已付或應付中海物業集團之物業管理服務費用及工程服務費用。

## 財務報告附註(續)

### 46. 關連人士交易(續)

(己) 於二零一六年三月二十四日，本公司與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)訂立框架協議(「施工監理服務協議」)。本集團可以委任中國建築國際及其附屬公司(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司)(統稱為「中國建築國際集團」)作為施工主管，為本集團在中國的物業發展項目提供施工監理及管理服務。施工監理服務協議的任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年。中國建築國際為中國海外發展之同系附屬公司。

施工監理服務的管理費將按「成本加成」方式收取，根據中國建築國際集團在提供施工監理服務方面發生的總員工成本加上邊際費用百分之十八。自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零一九年一月一日起至二零一九年三月三十一日止期間本集團應付中國建築國際集團的管理費用分別不可超逾人民幣110,000,000元、人民幣136,000,000元、人民幣191,000,000元及人民幣65,000,000元。本集團應付中國建築國際集團的管理費用將按月以現金結算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據施工監理服務協議項下本集團所產生的管理費總額約為人民幣11,948,000元，相當於約港幣14,194,000元(二零一七年：港幣49,398,000元)，而已付管理費約為人民幣10,890,000元，相等於約港幣12,937,000元(二零一七年：港幣48,619,000元)。於二零一八年十二月三十一日，並無應付中國建築國際集團的管理費，於二零一七年十二月三十一日，應付中國建築國際集團的管理費為港幣1,675,000元。該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。本集團應付中國建築國際集團之管理費用乃無抵押及免息。

(庚) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，中海監理有限公司(「中海監理」)就本集團現有項目向本集團提供施工監理服務。此前，中海監理是中國建築國際之全資附屬公司。遠東環球集團有限公司(「遠東環球」)於二零一八年六月二十六日完成收購中海監理全部股權後，中海監理成為遠東環球的全資附屬公司。遠東環球為中國海外發展之同系附屬公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，中海監理向本集團收取的管理費用(不包括根據附註46(己)所載的施工監理服務協議項下產生的管理費用)總額為人民幣11,097,000元，相當於約港幣13,183,000元，而本集團已付之管理費用為人民幣11,296,000元，相當於約港幣13,420,000元。

46. 關連人士交易(續)

(辛) 於二零一八年六月二十六日，本公司與遠東環球訂立框架協議(「宏洋框架協議」)，據此，本集團同意聘請遠東環球及其附屬公司(「遠東環球集團」)為本集團在中國的物業發展項目提供項目管理、監理和諮詢服務。宏洋框架協議的任期自二零一八年七月一日起至二零二一年六月三十日。

根據宏洋框架協議，本集團於自二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間向遠東環球集團提供的最高合約總額分別不可超逾港幣30百萬元，港幣60百萬元及港幣30百萬元。本集團應付遠東環球集團的管理服務費將根據標書或特定合約所載的付款條款結算。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據宏洋框架協議，本集團無提供任何合約及並無產生管理服務費用。

(壬) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團若干借款及銀行信貸額度由中國海外發展之附屬公司擔保。

(癸) 於二零一八年十二月三十一日，本集團為一間合營公司的若干借款和銀行信貸額度提供金額為港幣256,793,000元(二零一七年：港幣269,168,000元)的公司擔保。

(子) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團從一間合營公司及非控股權益分別收取港幣15,140,000元及港幣40,031,000元之利息收入(附註7)。另外，本集團就應付關連公司款項產生港幣48,662,000元之利息支出(附註9)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團從一間合營公司收取港幣4,488,000元之利息收入(附註7)。另外，本集團就應付一間聯營公司、非控股權益及關連公司款項分別產生港幣15,263,000元、港幣2,218,000元及港幣182,628,000元之利息支出(附註9)。

(丑) 就本公司之供股事項(詳情載列於附註36)，本公司與中國海外發展於二零一七年十一月七日訂立包銷協議。據此中國海外發展同意包銷本公司之供股股份，中國海外發展可獲得以相關包銷股份之總供股金額之1.5%計算所得之包銷佣金。

供股事項於二零一八年二月五日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團產生包銷佣金總額港幣43,316,000元，並已於年內支付中國海外發展。

## 財務報告附註(續)

### 46. 關連人士交易(續)

(寅) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
員工短期福利	24,706	23,660
離職後福利	619	50
	<b>25,325</b>	<b>23,710</b>

(卯) 與中國之其他國家控制實體進行之交易

本集團並非由中國政府控制。但是，本集團為中國海外發展之聯營公司，而中國海外發展之最終控股公司為中建集團(一間由中國政府控制之公司)，因此中國政府視為本集團的關連方。除了上文已披露之交易外，本集團亦與其他國家控制實體經營業務。董事認為，與該等國家控制實體之間的交易乃按公平原則基準進行。

就其物業發展業務而言，除上文附註(甲)及(丙)至(辛)披露者外，本集團向中國實體授出建築及其他工程合約。據管理層所深知，該等實體有些為國家控制實體。本集團亦與中國政府部門或機關訂立不同交易，主要為透過向該等政府部門或機關投標而收購土地。截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團通過公開競價向中國政府部門收購若干塊土地，總代價約為港幣23,284,267,000元(二零一七年：港幣10,888,085,000元)。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售及物業租賃。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易乃屬本集團正常業務過程。

除了上述交易及結餘外，本集團與關連人士之其他結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註26、27、28及32。

上文第(甲)至(癸)及(丑)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

#### 47. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率(即負債淨額除以權益)監控其資本結構。負債淨額包括借款減受限制的現金及存款與現金及銀行結餘。權益指本公司擁有人應佔之權益。本集團透過調整支付股東股息或發行新股來維持或調節資本結構。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
借款	25,531,233	24,211,838
應付擔保票據	7,135,733	3,159,180
減：受限制的現金及存款	(7,902,629)	(7,553,007)
減：現金及銀行結餘	(25,361,554)	(16,149,246)
淨債項	不適用	3,668,765
股本為本公司擁有人之權益	19,448,179	13,677,142
淨負債比率	不適用	26.8%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與預期經濟及財務狀況之變化一致。本集團整體資本管理之策略全年保持不變。

## 財務報告附註(續)

### 48. 財務資產及財務負債的分類概要

#### 48.1 金融工具的分類

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>財務資產</b>		
按公平價值計入損益之財務資產*	4,467	1,974
按公平價值計入其他全面收益之財務資產 <sup>Ⓞ</sup>	1,141	–
按攤銷成本計量之財務資產 <sup>#</sup>	36,690,209	–
可出售之財務資產 <sup>Ⓞ</sup>	–	1,196
貸款及應收款項 <sup>#</sup>	–	26,181,411
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債 <sup>^</sup>	46,751,075	43,489,276

\* 一項衍生金融工具

Ⓞ 非上市股權投資

# 包括應收貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項，以及銀行結餘包括受限制的現金及存款

^ 包括應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付聯營公司、合營公司、非控股權益及應付其他關連公司款項、借款及應付擔保票據

#### 48.2 金融工具之財務業績

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>公平價值溢利：</b>		
按公平價值計入損益之財務資產	2,493	1,974
<b>利息收入或(支出)：</b>		
按攤銷成本計量之財務資產	394,818	–
貸款及應收款項	–	178,146
按攤銷成本計量之財務負債	(1,377,539)	(1,234,945)
<b>減值損失：</b>		
可出售之財務資產	–	535

#### 48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

##### 48.3 公平價值估算

###### (甲) 非按公平價值計算之金融工具

非按公平價值計量的金融工具包括應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易及其他應付款項及應付費用，借款及應付擔保票據。

由於到期日較短，故應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之流動部份的結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項，其他應付款項及應付費用，流動借款及流動應付擔保票據之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，與一間合營公司及一間關連公司之非流動結餘、借款及應付擔保票據之非流動結餘的公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要輸入數據包括採用反映本集團及交易對手信貸風險的貼現率。

###### (乙) 按公平價值計算之金融工具

以下列表提供按公平價值計算之金融工具於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之公平價值層級架構分析。

- 第一級： 相同金融工具於活躍市場上之報價(未經調整)
- 第二級： 資產或負債之輸入數據直接(即價格)或間接(即由價格衍生)，惟第一級所包括之報價除外
- 第三級： 並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)

## 財務報告附註(續)

### 48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

#### 48.3 公平價值估算(續)

##### (乙) 按公平價值計算之金融工具(續)

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	合計 港幣千元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
<b>財務資產</b>				
按公平價值計入損益之財務資產				
— 一項衍生金融工具	—	4,467	—	4,467
按公平價值計入其他全面收益 之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	1,141	1,141
	—	4,467	1,141	5,608
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
<b>財務資產</b>				
按公平價值計入損益之財務資產				
— 一項衍生金融工具	—	1,974	—	1,974

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度期間，並無不同層級間之轉移。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，衍生金融工具(即利率掉期合約)之公平價值，乃經參考獨立專業估值師Asset Appraisal Limited之估值而釐定。有關估值乃根據估計之未來現金流，按可觀察之收益曲線計算之貼現值而釐定。

於二零一八年十二月三十一日，非上市股權投資的公平價值乃由董事根據貼現現金流量法(即第三級公平價值計量)估計。

48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

48.3 公平價值估算(續)

(乙) 按公平價值計算之金融工具(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，第三級公平價值計量變動如下：

	港幣千元
非上市股權投資	
於二零一七年十二月三十一日(按香港會計準則第39號)	-
初次採納香港財務報告準則第9號之影響(附註20)	1,196
於二零一八年一月一日(按香港財務報告準則第9號)	1,196
匯兌調整	(55)
於二零一八年十二月三十一日	1,141

49. 財務風險管理

49.1 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使本集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理政策書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

49.2 市場風險

(甲) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主，而付款亦主要為人民幣。再者，本集團的借款以港幣、美元及人民幣列賬。董事認為已在若干程度上存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

本集團之財務報告以港幣(即本公司之功能性貨幣)列賬，因此，於換算中國業務時，人民幣對港幣的匯率波動對本集團構成外匯風險。

## 財務報告附註(續)

### 49. 財務風險管理(續)

#### 49.2 市場風險(續)

##### (乙) 利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團的利率風險主要來自借款，應付擔保票據及與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之若干結餘。該款項於浮息和定息下分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於報告期間結算日，借款、應付擔保票據及與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘之利率及還款條款分別於附註33、34、26、27、28及32中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款風險不大。

管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

本集團為以美元列賬之浮息銀行借款訂定一份利率掉期合約。有關利率掉期合約之詳情載列於附註21。

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團承受浮息借款利率(包括應付關連公司款項)的合理變化(不包括已有利率掉期合約對沖之銀行借款)而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>扣除稅項溢利及保留盈餘之(減少)/增加</b>		
增加50個點子(二零一七年：50個點子)	<b>(6,498)</b>	(2,795)
減少10個點子(二零一七年：10個點子)	<b>1,300</b>	559

利率之變動不會影響本集團權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還銀行借款及其他貸款之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

## 49. 財務風險管理(續)

### 49.3 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對的信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦因提供財務擔保面對信貸風險。

應收貿易及其他應收款項，應收一間聯營公司、一間合營公司、非控股權益、受限制的現金及存款與現金及銀行結餘的賬面值乃本集團就此等項目面對的最大信貸風險。於報告期間結算日，有關財務擔保的最大信貸風險披露於附註45(甲)。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於高信貸評級之銀行及財務機構，因此受限制的現金及存款與現金及銀行結餘(附註29)之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水準。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於應收貿易及其他應收款項乃涉及大量客戶及債務人，本集團集中信貸風險並不重大。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步量化數據資料於附註25披露。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的應收貿易款項，大部份源自銷售，及於報告期間結算日，其按揭貸款申請仍在進行中。管理層預期買家收到由銀行或政府機構授予的按揭貸款後會立刻清還該筆款項。再者，相關物業是由銀行或政府機構所擁有。因此，管理層認為不能收回這些款項的風險很低。

本集團通常為客戶向銀行或政府機構提供擔保以資助其購買物業的按揭貸款(附註45(甲))。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行或政府機構可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。再者，本集團也有提供予一間銀行關於一間合營公司之銀行信貸之擔保。管理層之意見為該合營公司不大可能將會違反償還該銀行借款，因此，本集團在此方面之信貸風險很低。

## 財務報告附註(續)

### 49. 財務風險管理(續)

#### 49.3 信貸風險(續)

##### 預期信貸虧損模式項下的減值

誠如附註3.13(甲)(ii)所披露，本集團確認按攤銷成本列賬及按公平價值計入其他全面收益計量的債務工具預期信貸虧損的虧損撥備。本集團應用簡易方法計量應收貿易款項預期信貸虧損；及一般方法計量其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項、受限制現金及存款，以及現金及銀行結餘之預期信貸虧損。根據簡易方法，本集團按相等於使用年期的預期信貸虧損金額計量虧損撥備。根據一般方法，本集團自初始確認後應用預期信貸虧損根據信貸風險變動計量「三個階段」減值模式如下：

- 第一階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後未顯著增加，金融工具計入第一階段。
- 第二階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後已顯著增加惟並不視為信貸減值，金融工具計入第二階段。
- 第三階段：倘金融工具信貸減值，金融工具計入第三階段。

第一階段金融工具預期信貸虧損相等於12個月預期信貸虧損金額，而第二階段或第三階段金融工具預期信貸虧損相等於整個預期信貸虧損年期的金額計量。

於釐定自初始確認以來違約風險是否大幅增加時，本集團考慮相關及毋須付出不必要成本或精力即可獲得的合理可作為依據的資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸風險評估的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

經考慮行業慣例，相關法規及政府政策，以及債務人／交易對手之背景及行為後，本集團假設，倘財務資產逾期超過90日，則其信貸風險已顯著增加。除非本集團有合理可作為依據的資料證明。另外，本集團認為財務資產於下列情況下屬違約：(i)債務人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保(如持有))下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)該財務資產逾期超過180日，除非本集團有合理可作為依據的資料證明滯後指標更適合。

## 49. 財務風險管理(續)

### 49.3 信貸風險(續)

#### 預期信貸虧損模式項下的減值(續)

於各報告期間結算日，本集團評估財務資產是否信貸減值。當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (甲) 債務人有重大財務困難；
- (乙) 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- (丙) 出於與債務人財困相關的經濟或合約原因，而向債務人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (丁) 債務人可能破產或進行其他財務重組。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃透過使用行業趨勢及基於經驗的信貸判斷以反映定量因素，以及透過使用多種概率加權情境，按基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

### 49.4 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償還其財務債項之風險。本集團就其償還應付貿易及其他應付款項包括應付關連公司款項、其融資責任及現金流管理承擔流動資金風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及銀行結餘，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其短期及長期的流動資金需求。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

下表概述本集團於報告期間結算日按協議載列議定的既定還款日期或經銀行及其他貸款人同意的還款時間表而定之財務負債剩餘合同期限。

## 財務報告附註(續)

### 49. 財務風險管理(續)

#### 49.4 流動資金風險(續)

	總合約未貼現		按要求時		
	賬面值 港幣千元	現金流 港幣千元	或少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
<b>非衍生工具</b>					
銀行借款	24,047,543	26,144,039	5,805,753	10,635,255	9,703,031
其他借款	1,483,690	1,567,019	1,567,019	-	-
應付擔保票據	7,135,733	7,623,822	3,411,806	191,344	4,020,672
應付貿易款項、其他應付款項 及應付費用	9,946,637	9,946,637	9,946,637	-	-
應付聯營公司款項	26,631	26,631	26,631	-	-
應付合營公司款項	1,345,871	1,345,871	1,345,871	-	-
應付非控股權益款項	2,333,114	2,333,114	2,333,114	-	-
應付關連公司款項	431,856	439,168	350,296	88,872	-
	<b>46,751,075</b>	<b>49,426,301</b>	<b>24,787,127</b>	<b>10,915,471</b>	<b>13,723,703</b>
<b>衍生工具</b>					
已發行之財務擔保					
— 最高擔保金額	-	33,704,083	33,704,083	-	-

49. 財務風險管理(續)

49.4 流動資金風險(續)

	總合約未貼現		按要求時		
	賬面值 港幣千元	現金流 港幣千元	或少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
<b>非衍生工具</b>					
銀行借款	22,417,388	24,443,030	5,204,176	2,940,083	16,298,771
其他借款	1,794,450	1,922,320	673,807	1,248,513	–
應付擔保票據	3,159,180	3,338,313	158,875	3,179,438	–
應付貿易款項、其他應付款項 及應付費用	9,151,432	9,151,432	9,151,432	–	–
應付聯營公司款項	176,876	176,876	176,876	–	–
應付合營公司款項	1,234,203	1,234,203	1,234,203	–	–
應付非控股權益款項	613,424	613,424	613,424	–	–
應付關連公司款項	4,942,323	5,034,487	4,937,057	4,263	93,167
	43,489,276	45,914,085	22,149,850	7,372,297	16,391,938
<b>衍生工具</b>					
已發行之財務擔保					
— 最高擔保金額	–	31,686,738	31,686,738	–	–

本集團提供之合約財務擔保披露於附註45(甲)。根據董事評估，本集團不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行或政府機構索償損失(如上文附註49.3所述)。此外，經考慮合營公司之財務狀況，管理層認為合營公司將不大可能逾期償還銀行貸款。

## 財務報告附註(續)

### 50. 附屬公司資料

於二零一八年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
至富有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
卓美投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
領宏國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
福華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
匯悅有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
威盈投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
天裕發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
海基(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務II(開曼) 有限公司	開曼群島	普通股	1股，每股1美元	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋財務IV(開曼) 有限公司(附註)	開曼群島	普通股	1股，每股1美元	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司	中國 <sup>a</sup>	投入資本	人民幣133,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
國盈國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
城榮控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
華東(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
傑偉發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏源發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	融資及投資
興利發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
恒華發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏興集團控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
宏安(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏志亞太有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
利嘉國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
瑞寶(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏善發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
翠運發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
貫海投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	100%	-	投資控股
海健國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
瀚揚有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
雄途投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
高譽投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
宏博環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
宏寶有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
振宇投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
隆裕投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠宏集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
滿楓有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海建投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
弘港投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
海洲投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海安發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股

## 財務報告附註(續)

### 50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
海鵬有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
京華集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股，每股1美元	100%	-	投資控股
金樂投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
虹豪投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
海珊企業有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
佳寶發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
順耀國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
騰躍控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏達國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠寶集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
萬昌國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏佳(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
泓漢有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
華遠國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣580,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣840,000,000元	-	85%	物業發展
中海宏洋地產(贛州)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣100,000,000元 (二零一七年： 人民幣600,000,000元)	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(常州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣938,839,800元 (二零一七年： 人民幣798,218,000元)	-	100%	物業發展
中海宏洋置地(常州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零一七年： 人民幣700,000,000元)	-	100%	物業發展

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣 350,000,000 元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(合肥)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣 1,000,000,000 元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(常州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣 1,000,000,000 元	-	100%	物業發展
中海宏洋(南通)投資開發有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣 600,000,000 元	-	100%	物業發展
中海海宏(南通)投資開發有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣 50,000,000 元 (二零一七年: 人民幣 500,000,000 元)	-	100%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 28,000,000 元	-	100%	投資控股及物業發展
北京中京藝苑置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 30,000,000 元	-	100%	物業投資及物業租賃
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 60,000,000 元	-	90%	物業發展
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 100,000,000 元	-	100%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 120,000,000 元	-	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 50,000,000 元	-	100%	物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 15,000,000 元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 20,000,000 元	-	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	100%	投資控股
廣州中海橡園房地產發展有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣 800,000,000 元	-	100%	物業發展
廣州新都房地產發展有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	90%	物業發展
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 1,000,000,000 元	-	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	100%	物業發展
吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 200,000,000 元	-	70%	物業發展
吉林市中海海華房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 50,000,000 元	-	85%	物業發展
桂林建禹地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣 10,000,000 元	-	100%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
合肥中海新華房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海榮祥房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,700,000,000元	-	100%	物業發展
紹興中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中潤置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣758,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣230,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(徐州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣126,150,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋(鹽城)房地產開發有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣344,375,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(黃山)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	2,500,000美元	-	55%	物業發展
中海潤洋置業(揚州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	60,000,000美元	-	100%	物業發展
中海宏洋(深圳)投資有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣244,000,000元	-	100%	物業發展
中海瘦西湖房地產揚州有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣240,000,000元	-	70%	物業發展
揚州市江都區信泰置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣185,600,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產汕頭投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣370,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭中海宏洋南濱大酒店有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	酒店經營
汕頭中信南烽房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	51%	物業發展
汕頭市金平區中信房產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
中海宏洋惠州控股有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋惠州城市建設開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣130,000,000元	-	100%	物業發展
惠州盈通投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋惠州湯泉開發有限公司 (前稱中海宏洋惠州湯泉旅遊度假村 有限公司)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	酒店經營

50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
南昌宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋廬山(九江)投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
九江市深水灣投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市桃花里投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市溪谷投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市納帕谷投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
淄博中海海頤置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣266,360,000元	-	100%	物業發展
淄博中海海悅置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣220,369,600元	-	100%	物業發展
淄博中海海昌置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣206,571,410元	-	100%	物業發展
中海淄博置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	港幣770,000,000元	-	100%	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(徐州)有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣60,000,000元 (二零一七年:無)	-	34%	物業發展
西寧中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海海華南通地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海東房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海創房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海龍置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零一七年:無)	-	100%	物業發展
揚州海富置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零一七年:無)	-	100%	物業發展
包頭市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	60%	物業發展
蘭州中海海富房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零一七年:無)	-	100%	物業發展
包頭市宏洋海富地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海海華房地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 50. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
鹽城潤洋置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南通市華壘房地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	30%	物業發展
南通市中海海富房地產開發有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海海富房地產開發有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海海悅房地產開發有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
銀川中海海華置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	物業發展
柳州中海宏洋房地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	70%	物業發展
蘭州中海環宇商業運營管理有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	提供物業管理服務
濟寧中海宏洋地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海悅房地產開發有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

此等附屬公司乃於截至二零一八年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

<sup>^</sup> 於中國註冊成立之外商獨資公司。

<sup>\*</sup> 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

<sup>#</sup> 於中國註冊成立之有限責任公司。

於本報告期間結算日，除宏洋財務II及宏洋財務IV發行二零一四年擔保票據及二零一八年擔保票據(附註34)外，概無任何附屬公司發行任何債務證券。本集團沒有持有任何該等擔保票據。

## 51. 聯營公司資料

於二零一八年十二月三十一日之聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中信房地產汕頭華鑫有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	30%	物業發展
中信房地產汕頭金城有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭市中信濱河房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展

# 於中國註冊成立之有限責任公司。

## 52. 合營公司資料

於二零一八年十二月三十一日之合營公司資料如下：

合營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資及物業租賃
中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣550,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭中海凱旋置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣102,040,816元	-	51%	物業發展

\* 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

# 於中國註冊成立之有限責任公司。

# 五年 財務概要

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	<b>25,571,306</b>	20,277,831	17,093,485	16,613,887	13,981,328
所得稅前之溢利	<b>6,342,551</b>	3,182,151	2,114,551	1,720,733	2,668,474
所得稅開支	<b>(3,841,015)</b>	(1,920,417)	(1,179,996)	(798,894)	(1,222,494)
本年度溢利	<b>2,501,536</b>	1,261,734	934,555	921,839	1,445,980
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	<b>2,427,326</b>	1,271,398	900,243	851,196	1,267,402
非控股權益	<b>74,210</b>	(9,664)	34,312	70,643	178,578
	<b>2,501,536</b>	1,261,734	934,555	921,839	1,445,980

## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
總資產	<b>118,269,274</b>	95,323,746	81,353,715	55,796,620	55,308,266
總負債	<b>(97,990,692)</b>	(80,860,732)	(70,168,415)	(43,986,783)	(42,335,897)
	<b>20,278,582</b>	14,463,014	11,185,300	11,809,837	12,972,369
本公司擁有人之權益	<b>19,448,179</b>	13,677,142	10,421,927	11,172,751	12,301,255
非控股權益	<b>830,403</b>	785,872	763,373	637,086	671,114
	<b>20,278,582</b>	14,463,014	11,185,300	11,809,837	12,972,369

# 主要物業及 物業權益詳情

## (甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心 1號樓23樓05-08單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	1,128	100%	中期
中信城市廣場 2樓, 3樓, 3A樓及23樓 中國廣東省深圳市福田區 深南中路1093號	辦公室	6,603	100%	中期
中信城市時代2 18樓及19樓 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065	100%	中期

## (乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 租賃辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	39,795	100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 中國吉林市吉林大街139號	辦公室	3,478	100%	中期
中信大廈(102及1502室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂東路	辦公室	278	100%	中期
金信大廈(204, 207及208室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂路	辦公室	1,326	100%	中期

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨

#### (I) 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
<b>中海碧林灣</b> 中國南通市港閘區長泰路以東， 新華路以南	住宅	34,500	128,900	100%	上蓋工程施工中	2013.01	2019年上半年
<b>中海鳳凰熙岸</b> 中國常州市天寧區中吳大道以北， 鳳凰路以西	住宅/商業	31,200	113,000	100%	上蓋工程施工中	2013.04	2019年上半年
<b>惠州湯泉</b> 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅/商業	224,200	225,000	100%	上蓋工程施工中	2014.05	2020年上半年
<b>揚州嘉境</b> 中國江蘇省揚州市 上方寺路67號	住宅/商業	38,700	107,600	70%	上蓋工程施工中	2014.09	2019年下半年
<b>華庭</b> 中國廣東省汕頭市朝陽區 城西大道以西	住宅	60,400	153,600	51%	上蓋工程施工中	2015.01	2019年上半年
<b>中海廣場</b> 中國蘭州市安寧區	住宅/商業	60,600	319,300	100%	上蓋工程施工中	2016.03	2020年下半年
<b>中海國際社區</b> 中國贛州市章貢區	住宅/商業	71,600	230,500	88%	上蓋工程施工中	2016.10	2019年上半年
<b>中海寰宇天下</b> 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅/商業	141,100	720,700	100%	上蓋工程施工中	2016.11	2020年下半年
<b>大觀天下</b> 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	住宅/商業	183,400	728,600	100%	上蓋工程施工中	2017.02	2020年下半年
<b>水岸城</b> 中國廣東省惠州市惠城區 旭日路	住宅/商業	100,400	359,900	100%	上蓋工程施工中	2017.03	2019年下半年
<b>中海萬錦園</b> 中國江蘇鹽城市 勝利路以東，藍海路以北	住宅/商業	80,600	244,100	100%	上蓋工程施工中	2017.03	2019年下半年
<b>凱旋城</b> 中國廣東省惠州市惠城區 三棟鎮翠竹四路7號	住宅/商業	60,700	180,100	100%	上蓋工程施工中	2017.04	2019年下半年
<b>中海華庭</b> 中國蘭州市安寧區	住宅/商業	22,700	108,800	100%	上蓋工程施工中	2017.04	2019年下半年
<b>中海金璽</b> 中國江蘇省揚州市 龍川南路以西，浦江路以北	住宅/商業	77,300	254,000	100%	上蓋工程施工中	2017.05	2020年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海熙岸華府 中國徐州市泉山區 徐蕭公路以北，卧牛山路以西	住宅	30,000	89,000	100%	上蓋工程施工中	2017.06	2020年上半年
中海國際社區 中國南寧市興寧區天獅嶺路1號	住宅/商業	202,900	810,500	100%	上蓋工程施工中	2017.07	2021年上半年
中海城 中國合肥市肥東縣	住宅	154,300	425,600	100%	上蓋工程施工中	2017.09	2019年下半年
中海國際社區 中國吉林市豐滿區宜山東路	住宅/商業	206,300	389,300	85%	上蓋工程施工中	2017.09	2020年下半年
中海國際社區 中國吉林市豐滿區宜山東路	商業	13,000	66,200	100%	上蓋工程施工中	2017.09	2020年上半年
中海國際社區 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區正源南街以東， 金鳳八街以南	住宅/商業	366,400	1,026,900	85%	上蓋工程施工中	2017.09	2022年下半年
中海鉞樾府 中國南通市崇川區校西路以西	住宅	94,000	192,800	100%	上蓋工程施工中	2017.10	2020年下半年
中海濱江壹號 (前稱「章江新區項目2」) 中國贛州市章貢區	住宅/商業	64,600	197,900	100%	上蓋工程施工中	2017.10	2019年上半年
中海廣場 中國廣東省惠州市江北7號小區	商業	36,800	228,000	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2021年下半年
中海天鑽 (前稱「城南新區項目」) 中國江蘇鹽城市城南新區 戴庄路以東	住宅/商業	51,800	144,100	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2019年下半年
中海十里丹堤 (前稱「廣陵區項目」) 中國江蘇省揚州市 竹西路以北，吉亮路以西	住宅	116,900	295,400	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2020年下半年
中海天璽 (前稱「章江新區項目1」) 中國贛州市章貢區	住宅/商業	75,800	187,200	100%	上蓋工程施工中	2018.02	2020年上半年
時代都會 中國南通市太平路以東， 觀潮路以南	住宅/商業	47,200	138,100	30%	上蓋工程施工中	2018.03	2020年下半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
<b>中海世璽</b> (前稱「邗江區項目」) 中國江蘇省揚州市 渡江南路以東，富民路以南	住宅	100,000	249,200	100%	上蓋工程施工中	2018.03	2020年上半年
<b>中海鉞悅公館</b> (前稱「天寧區項目」) 中國常州市天寧區菱溪路以東， 光華路以北	住宅/商業	62,500	184,300	100%	上蓋工程施工中	2018.04	2020年上半年
<b>中海河山郡</b> (前稱「城北區項目」) 中國青海省西寧市城北區海湖 大道與門源路交匯處	住宅	182,200	636,000	100%	上蓋工程施工中	2018.04	2021年下半年
<b>中海左岸嵐庭</b> (前稱「經開區項目」) 中國贛州市經開區	住宅/商業	47,900	132,900	100%	上蓋工程施工中	2018.06	2020年上半年
<b>新都市區項目 #1</b> 中國內蒙古自治區包頭市 青山路以北，經九路以西	住宅/商業	166,100	461,500	60%	上蓋工程施工中	2018.07	2021年上半年
<b>蜀山區項目 #1</b> 中國合肥市蜀山區	住宅	53,900	95,900	100%	上蓋工程施工中	2018.09	2020年下半年
<b>中海九樾</b> 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	81,200	177,600	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2020年下半年
<b>結廬</b> 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	100,000	218,300	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2020年上半年
<b>中海萬錦公館</b> 中國江蘇鹽城市城南新區 康居路以東	住宅	102,900	277,100	100%	上蓋工程施工中	2018.10	2021年上半年
<b>蜀山區項目 #2</b> 中國合肥市蜀山區	住宅	62,900	109,700	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2020年下半年
<b>惠城區項目 #1</b> 中國廣東省惠州市惠城區	住宅/商業	29,600	116,700	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2021年上半年
<b>任城區項目</b> 中國山東省濟寧市電化路以西	住宅/商業	189,700	423,600	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2021年下半年
<b>魚峰區項目</b> 中國廣西省柳州市魚峰區 靜蘭路38號	住宅/商業	94,700	269,600	70%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
<b>新都市區項目#2</b> 中國內蒙古自治區包頭市 沙河西街以南	住宅/商業	53,700	116,600	100%	發展中土地
<b>經開區項目</b> 中國贛州市經開區	住宅/商業	71,000	217,000	100%	發展中土地
<b>柏堰科技園區項目</b> 中國合肥市肥西縣	住宅	83,100	211,200	100%	發展中土地
<b>賽罕區項目</b> 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區二環路以南	住宅/商業	80,400	249,800	100%	發展中土地
<b>太平觀止</b> 中國安徽省黃山區 太平湖鎮	住宅/商業	415,300	249,500	55%	發展中土地
<b>惠城區項目#2</b> 中國廣東省惠州市惠城區	住宅/商業	52,900	245,500	100%	發展中土地
<b>昌邑區項目#1</b> 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	48,600	136,200	100%	發展中土地
<b>昌邑區項目#2</b> 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	11,800	23,700	100%	發展中土地
<b>昌邑區項目#3</b> 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	25,900	75,500	100%	發展中土地
<b>昌邑區項目#4</b> 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	34,700	112,000	100%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
<b>船營區項目</b> 中國吉林市船營區霧淞西路以北	住宅/商業	63,900	156,100	100%	發展中土地
<b>廬山西海</b> 中國江西省九江巾口旅遊度假區	住宅/商業	2,086,500	1,887,900	100%	發展中土地
<b>七裡河區項目</b> 中國蘭州市七裡河區	住宅/商業	78,400	325,300	100%	發展中土地
<b>青秀區項目#1</b> 中國南寧市青秀區仙葫大道以東， 上洲路以北	住宅	182,100	283,100	100%	發展中土地
<b>青秀區項目#2</b> 中國南寧市青秀區仙葫大道以東， 上洲路以北	住宅	30,400	46,500	100%	發展中土地
<b>開發區項目</b> 中國江蘇省揚州市 新開北路以東，源興路以北	住宅	56,900	182,200	100%	發展中土地
<b>龍虎灘項目</b> 中國廣東省汕頭市濠江區 河浦龍虎灘	住宅	785,100	1,424,100	100%	發展中土地
<b>大觀天下</b> 中國山東省濰坊市高新區東方路 5716號	住宅/商業	269,500	1,092,600	100%	發展中土地
<b>邗江區項目#1</b> 中國江蘇省揚州市 吳東路以西，北城路以北	住宅	101,600	222,500	100%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	完成情況
<b>邗江區項目#2</b> 中國江蘇省揚州市 鴻大路以西，開發路以北	住宅	72,800	188,300	100%	發展中土地
<b>中海國際社區</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路南側， 十六路北側	住宅/商業	442,400	1,027,100	85%	發展中土地
<b>金鳳區項目</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區賀蘭山路以北， 滿城街以東	住宅	198,600	339,000	100%	發展中土地
<b>濱湖風情小鎮</b> 中國山東省淄博市文昌湖旅遊 度假區	住宅	470,400	857,900	100%	發展中土地

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
<b>中海楓丹公館</b> 中國北京市朝陽區 磚廠胡同54號	住宅/商業	37,175	100%
<b>中海錦瓏灣</b> 中國常州市新北區黃河南側	住宅/商業	15,227	100%
<b>中海藍灣</b> 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東	住宅/商業	16,830	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
<b>中海左岸</b> 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區銀河北路北側·忽必烈路以西	商業	20,721	100%
<b>凱旋城</b> 中國廣東省惠州市惠城區 三棟鎮翠竹四路7號	住宅/商業	25,299	100%
<b>水岸城</b> 中國廣東省惠州市惠城區 旭日路	住宅/商業	41,484	100%
<b>惠州湯泉</b> 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅	24,490	100%
<b>中海國際社區</b> 中國吉林市豐滿區宜山東路	住宅/商業	32,928	85%
<b>廬山西海</b> 中國江西省九江市口旅遊度假區	住宅	72,536	100%
<b>中海御湖熙岸</b> 中國南寧市高新區新際路6號	住宅	16,727	100%
<b>中海國際社區</b> 中國南寧市興寧區金平路28號	住宅/商業	40,436	100%
<b>華庭</b> 中國廣東省汕頭市朝陽區 城西大道以西	住宅	57,221	51%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
<b>黃金海岸</b> 中國廣東省汕頭市濠江區 河浦龍虎灘	住宅/商業	22,498	100%
<b>大觀天下</b> 中國山東省濰坊市高新區東方路5716號	住宅/商業	14,950	100%
<b>揚州錦苑</b> 中國江蘇省揚州市 邗江北路88號	住宅	17,751	100%
<b>中海國際社區</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路北側	住宅/商業	56,138	85%
<b>濱湖風情小鎮</b> 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅	104,657	100%

### (丁) 合營公司持有之物業

#### (I) 以投資性質持有之物業

名稱/位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
<b>中海金鶴信息科技園</b> 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室/停車場	16,381	65%	中期

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丁) 合營公司持有之物業(續)

#### (II) 物業存貨 — 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)				
中海央墅 中國合肥市 包河區	住宅/商業	16,700	34,400	45%	上蓋工程 施工中	2016.04	2020年上半年
中海凱旋門 中國汕頭市 東海岸新城 新津片區	住宅	56,000	218,500	51%	上蓋工程 施工中	2016.11	2020年上半年

#### (III) 物業存貨 — 持有作出售/佔用之已竣工物業

名稱/位置	類別	概約合同面積	應佔實際權益
		(平方米) (不含車位)	
中海央墅 中國合肥市包河區	住宅/商業	8,387	45%

### (戊) 聯營公司持有之物業

#### 物業存貨 — 持有作出售/佔用之已竣工物業

名稱/位置	類別	概約合同面積	應佔實際權益
		(平方米) (不含車位)	
濱江熙岸雅園 中國廣東省汕頭市 護堤路10號	住宅	10,323	45%

# 詞彙表

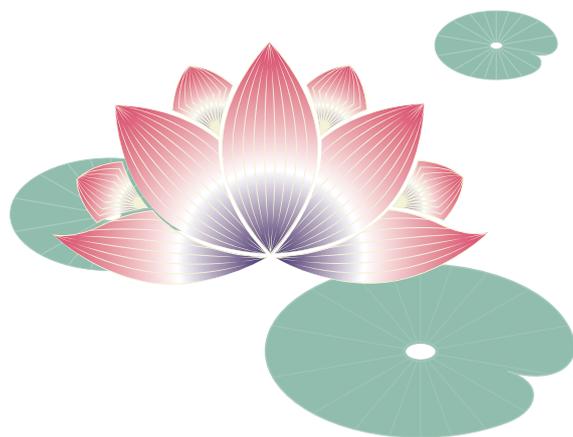
二零一九擔保票據	指由本集團發行及本公司擔保於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據
二零二一擔保票據	指本集團發行及本公司擔保於二零二一年到期的五億美元4.875%擔保票據
董事局	指本公司董事局
企業管治守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，為本公司之控股股東
中海物業	指中海物業集團有限公司，為中國海外集團附屬公司及於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2669)
公司條例	指香港法例第622章公司條例
本公司	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
公司秘書	指本公司公司秘書
消費價格指數	指消費價格指數
中國建築國際	指中國建築國際集團有限公司，為中國海外集團附屬公司及於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3311)
中建集團	指中國建築集團有限公司(前稱為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有限公司，為中國海外發展之中間控股公司

## 詞彙表 (續)

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
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
中國	指中華人民共和國
銷售面積	指銷售面積
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
美國	指美利堅合眾國
%	指百分比

附註：本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報第68頁至187頁本集團之綜合財務報表。

\* 英文或中文譯名(視乎情況而定)僅供識別。



中國海外宏洋集團有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室

電話：2988 0600 傳真：2988 0606

[www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

