

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00081)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 之末期業績公告

財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額增長至人民幣53,732.8百萬元(二零一八年: 人民幣41,066.5百萬元), 較去年上升30.8%, 涉及合約面積合共5,044,400平方米(二零一八年: 3,998,500平方米)。
2. 截至二零一九年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為人民幣28,590.9百萬元, 較去年上升32.8%。本年度之毛利及毛利率分別為人民幣9,527.8百萬元及33.3%, 而去年則分別為人民幣6,260.7百萬元及29.1%。
3. 本年度之經營溢利為人民幣8,016.2百萬元, 較去年上升54.7%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣3,329.7百萬元, 比去年上升63.0%。每股基本盈利為人民幣97.3仙(二零一八年: 人民幣61.5仙)。
4. 本集團於二零一九年八月完成購入位於陝西省渭南市之房地產項目。此外, 本集團成功於十八個城市吸納共三十一幅土地, 其中包括兩個新進駐之城市, 分別為泉州市(福建省)及清遠市(廣東省), 樓面面積合共6,192,100平方米(本集團應佔面積: 5,390,800平方米), 代價合共人民幣27,860.4百萬元。
5. 於二零一九年十二月三十一日, 本集團及本集團之合營公司擁有土地儲備共達24,009,300平方米樓面面積, 其中合共67,700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21,941,700平方米。
6. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣27,426.7百萬元(二零一八年十二月三十一日: 人民幣29,145.9百萬元)。於二零一九年十二月三十一日, 本集團淨負債率為17.2%(二零一八年十二月三十一日: 淨現金)。
7. 董事局建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣19.5仙(二零一八年: 港幣11.2仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為人民幣 28,590.9 百萬元，較去年上升 32.8%，而本公司擁有人應佔之溢利為人民幣 3,329.7 百萬元，比去年增加 63.0%。每股基本盈利為人民幣 97.3 仙。

在中美貿易摩擦和全球經濟放緩引致的不確定性下，二零一九年再次充滿挑戰。然而，受惠於產業結構持續升級、供給側改革繼續深化及穩固經濟基礎，中國經濟仍保持了總體平穩、穩中有進發展趨勢。二零一九年全年國內生產總值按年增長達 6.1%。而於內地房地產市場方面，在“房住不炒”的主基調下，政府為促進房地產市場的穩定健康增長和可持續的城市發展作出了巨大努力，因此，房地產市場於年內大致穩定。

本集團不斷發展創新的營銷策略和銷售手法，以提升房地產銷售，並適時於不同城市舉行銷售活動，以把握最佳的樓房銷售時機。本集團努力不懈加強營銷力度，故在複雜的市場環境中，仍可實現理想之銷售表現。本集團及本集團之聯營公司和合營公司於年內之合約銷售額達到人民幣 53,732.8 百萬元（二零一八年：人民幣 41,066.5 百萬元），較去年上升 30.8%；涉及合約面積合共 5,044,400 平方米（二零一八年：3,998,500 平方米），較去年上升 26.2%。其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額為人民幣 347.8 百萬元（二零一八年：人民幣 791.8 百萬元），涉及合約面積合共 32,200 平方米（二零一八年：45,600 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人民幣 1,409.3 百萬元，其總合約面積為 116,200 平方米。

強勁的銷售有賴優質的產品和良好的客戶服務。本集團繼續開發新物業產品設計，擴闊產品類型並提高項目質素，以滿足要求日益上升之客戶的需求。

同時，亦提升客戶服務，為客戶提供最佳的銷售和售後體驗。

管理層不斷檢視和優化管理信息系統和營運架構，以支持業務快速增長。本集團具備良好的條件，在多變的商業環境中應對激烈的競爭。

為配合業務發展計劃，本集團於年內積極收購土地，以鞏固可支持業務持續增長之穩固基礎及逐漸擴大經營規模。本集團堅守審慎的投資原則，以價格合理的優質項目補充及擴大土地儲備。本集團一直以謹慎的態度，在分化的市場中選擇合適的城市和具有良好價值的土地作投資，以為其股東帶來理想的回報。向中國海外集團有限公司購入位於陝西省渭南市之房地產項目於二零一九年八月完成，這使本集團可以將其房地產開發業務擴展至具有發展潛力的新城市。除此，本集團於年內亦擴展業務至福建省之泉州市及廣東省之清遠市。除位於渭南市之項目，本集團於二零一九年共吸納三十一幅土地，樓面面積合共約 6,192,100 平方米(本集團應佔面積：5,390,800 平方米)，而不計及上述新進駐之城市，這些地塊分別位於桂林、紹興、常州、徐州、蘭州、吉林、呼和浩特、南寧、合肥，南通、濰坊、濟寧、揚州、汕頭、九江及鹽城。於二零一九年十二月三十一日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達 24,009,300 平方米樓面面積，其中合共 67,700 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 21,941,700 平方米。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於 26 個城市內。

股息

現有股息政策維持不變，即本公司將分派每個財政年度約百分之二十至三十之股東應佔本集團綜合溢利。

於二零一九年十月派發之中期股息為每股港幣 6 仙(二零一八年：每股港幣 3 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二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 19.5 仙(二零一八年：每股港幣 11.2 仙)。本財政年度的股息總額將為每股港幣 25.5 仙(二零一八年：每股港幣 14.2 仙)，全年派息比率為 23.0%。

建議末期股息須待本公司股東於二零二零年股東週年大會上批准。

經營前景

整體經濟

在百年未有之大變局的當下，在政治經濟高度不確定時期，“黑天鵝”、“灰犀牛”經常不期而至、突如其來，本集團致力於為股東實現確定的長期持續穩健增長。

二零二零年，中央政府繼續確保經濟穩中求進。而經多月商討，中美於二零二零年一月簽署第一階段貿易協定，標誌著貿易戰逐步走向“雙贏”局面，對中國經濟的長遠發展具有積極意義。

當前，新冠肺炎疫情在中國已顯著受控，但在全球其他國家卻呈現蔓延之勢。疫情已經拖累中國經濟增長，拖累全球經濟增長以至引發更大危機的可能性在加大。本集團一貫秉持穩健審慎的財務策略，資金充裕、財務穩健，抗風險能力具有顯著的比較優勢。

房地產發展

以“穩地價、穩房價、穩預期”為目標的房地產政策，將會引導房地產行業平穩健康發展；新冠肺炎疫情延遲了購房需求釋放，但需求不會消失，“因城施策、一城一策”更具針對性與靈活性，將會帶來更多差異化的市場機會。

短期而言，受疫情影響，此期間房地產銷售會受到壓力。可是，支持房地產行業穩健發展的各項舉措已在逐步公佈並實施，相信銷售將會呈現回升態勢，並漸趨平穩。從中長期來看，中國經濟穩中向好是主旋律，房地產穩定健康發展具有堅實的基礎。一方面，城鎮化率依然存在提升的空間，中央政府關於“全面取消城區常住人口三百萬以下的城市落戶限制”將會積極推動主要三四線城市人口的增長；而利率的市場化改革亦會進一步降低置業者的購房成本，增加購房需求。另一方面，“因城施策”的調控成效顯著，土地市場供應有序，減少了市場波動的風險，有利於房地產市場的平穩發展。

經過近幾年的深耕，本集團在各地區的品牌影響力與客戶滿意度明顯提高。在行業份額日趨集中的發展格局下，本集團對未來發展及實現持續穩健增長充滿信心。

集團策略

二零二零年一季度，本集團眾志成城阻擊新冠肺炎疫情，確保每一位員工安全防護，積極高效落實旗下物業、社區的疫情防控，向有關機構捐贈抗疫物資，並有序加快復工復產。

而長遠而言，本集團對中國房地產市場充滿信心，並致力實現可持續、穩定、健康地高質量增長。

隨著城市化進程和政府的長遠房地產政策持續推進，本集團將發展目標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。主流城市、主流地段為項目發展的重點，而發展中高端住宅物業仍為本集團的核心業務。

本集團繼續以謹慎態度，尋找新的投資項目，因為管理層深信以具競爭力之成本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。在合適且可持續的資本及債務結構下，本集團繼續按有序的方式，努力尋求具良好回報的新發展機會。

內地各地區房地產市場之發展步伐有所不同，本集團堅持其審慎的投資策略，密切監察不同地區的營運環境及土地收購機會。經過全面審查和詳細評估後，將選擇位於具投資價值之城市內的優質房地產項目作業務擴展，以支持本集團的發展。為進一步落實策略發展計劃，本集團不僅在其運營良好的城市補充土地，還積極探索開拓新的城市，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。

公開土地拍賣仍為本集團增加土地的主要和最重要的途徑，但本集團繼續開拓多元化的土地收購渠道，以加快發展步伐和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，本集團亦會與可靠之商業合作伙伴包括信譽良好之當地物業發展商及值得信賴之金融機構探討共同發展，以擴闊盈利基礎並平衡風險。

充份理解創造客戶價值對長遠發展的重要性，本集團決心為客戶提供好產品和好服務。客戶服務團隊與樓房買家和潛在買家保持密切聯繫，並定期進行市場調查，以作出持續改進。通過提升客戶體驗，本集團致力成為客戶滿意度的市場領導者，並累積忠實客戶以實現可持續之業務發展。

面對競爭激烈的市場和對優質樓房需求不斷增加的客戶，開發高質量、綠色、健康、智慧和科技之主流產品仍為本集團產品策略的重點。本集團堅持精益求精的工匠精神，從生活功能、體驗感等多方向進行研究。設計團隊還成立研發工作坊，將多個主流住宅戶型建成樣板房進行研究，推敲產品細節。計及所在城市的不同地域特色，本集團將東方與西方的建築美學融合，以專業精神塑造物業產品。本集團透過加強研發和推出新產品下，滿足不同客戶群的需求，從而引領市場並保持盈利能力。

面對複雜多變的市場環境，本集團致力進一步提高庫存周轉率。本集團繼續密切監察商業環境，把握最佳時機推出銷售計劃以推廣其產品，並將繼續採用創新的營銷方法和策略來加快銷售速度，同時亦將優化項目發展週期，以配合樓房銷售節奏。

營運環境充滿挑戰，也充滿機遇。本集團將進一步提升其管理信息系統和數碼平台，以加快決策流程，從而提高其在這瞬息萬變的行業中的競爭力。以標準化之營運系統為基礎，本集團會繼續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，並擴展其競爭優勢及盈利能力。

作為一家嚴格遵守財務紀律的負責任企業，本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，並繼續提高財務管理能力。資金流動性對資本密集型業務非常重要，而現時金融市場較為波動，因此將密切監控現金流量，同時將定期檢討債務結構和狀況，並維持於健康水平。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，維持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。另外，本集團將持續優化具有競爭力的薪酬福利，以保持專業、敬業、高效的員工團隊。本集團將繼續與員工一起成長。

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

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零一九年，政府房地產調控政策仍整體上維持因城施策的策略，雖然房地產市場於本年度大致穩定，但是各大中小型城市之樓市表現不盡相同，而本集團持有物業發展項目之城市的樓市相對平穩。隨著業務規模日益增大，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到人民幣 53,732.8 百萬元(二零一八年: 人民幣 41,066.5 百萬元)，較去年上升 30.8%，其中合共人民幣 347.8 百萬元(二零一八年: 人民幣 791.8 百萬元)來自聯營公司和合營公司。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣 28,590.9 百萬元，比較去年人民幣 21,524.7 百萬元上升 32.8%。本年度之毛利比去年增加人民幣 3,267.1 百萬元至人民幣 9,527.8 百萬元。由於本年度入賬之樓房平均銷售價上升，因此，本年度毛利率進一步上升 4.2% 至 33.3%。

本集團繼續增加市場推廣活動，並於本年度加強利用電子平台進行銷售活動，提高銷售效率。本年度分銷及銷售費用比去年上升人民幣 439.9 百萬元至人民幣 1,148.0 百萬元，主要由於推售項目數量有所增加，而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 2.2%。另外，由於經營規模漸漸擴大，本年度行政費用為人民幣 793.3 百萬元，比去年增加人民幣 185.4 百萬元，惟對應營業額之比率則與去年相若為 2.8%。本集團對費用支出仍然維持非常嚴格的控制。

本年度其他經營開支比去年減少人民幣 103.0 百萬元至人民幣 31.9 百萬元，主要由於去年有一項因匯回若干項目之資本，而確認淨額約人民幣 118.6 百萬元之兌匯損失。

本集團於二零一九年八月完成向本集團中間控股股東中國海外集團有限公司(「中海集團」)購入位於陝西省渭南市之房地產項目公司，現金代價為人民幣 490.0 百萬元。本集團於是次收購錄得議價收購之收益約人民幣 4,000 元，併

購完成後，有關項目公司之財務貢獻於本集團財務報表內反映。

在投資物業方面，本集團按市場情況、客戶需求及業務規劃，於年末將位於蘭州市安寧區之在建中的商業項目“中海廣場”由原來計劃發展作出售用途轉為用作中長線收取租金的投資物業，項目預計總可租面積約46,300平方米。因此，本年度錄得一項由物業存貨轉至投資物業之公平價值溢利人民幣72.2百萬元。另外，以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，於年內繼續出售並交付予買家，有關出售錄得稅前利潤人民幣2.4百萬元(二零一八年：人民幣1.8百萬元)。

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%)於本年度收益表中確認衍生金融工具公平價值減值人民幣3.9百萬元(二零一八年溢利：人民幣2.1百萬元)。該合約亦已於合約約定之完結日完結。

受毛利增長帶動，本年度之經營溢利為人民幣8,016.2百萬元，較去年上升54.7%。

本年度應佔合營公司利潤增加至人民幣290.5百萬元(二零一八年：人民幣224.0百萬元)，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。

本年度之應佔聯營公司利潤為人民幣22.7百萬元(二零一八年：人民幣10.3百萬元)，主要由一間位於汕頭之聯營公司貢獻。

過去一年，融資市場相對平穩，人民幣借貸基準利率沒有變化，而港幣/美元之借貸利率則輕微上升。本年度平均總借款比去年度亦有所增加，因此，本年度在利息總開支方面，由去年人民幣1,159.5百萬元增加至本年人民幣1,267.4百萬元。在資本化人民幣1,233.6百萬元至發展中之物業後，本年度之財務費用為人民幣33.8百萬元(二零一八年：人民幣77.7百萬元)。

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人民幣 1,565.4 百萬元至人民幣 4,798.6 百萬元，而本年度之有效稅率比去年下降 2.8% 至 57.8%。

整體而言，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣 3,329.7 百萬元(二零一八年: 人民幣 2,043.2 百萬元)，較去年上升 63.0%。每股基本盈利為人民幣 97.3 仙 (二零一八年: 人民幣 61.5 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。年內，本集團新進駐三個具發展潛力之城市，分別為福建省之泉州市、廣東省之清遠市及陝西省之渭南市。如前所述，渭南市之房地產項目是從中海集團購入，房地產項目主要為不同開發階段之住宅物業發展項目，將按市場情況繼續銷售，並為本集團帶來收入貢獻。除渭南項目，本集團於二零一九年共吸納三十一幅土地，樓面面積合共約 6,192,100 平方米(本集團應佔面積: 5,390,800 平方米)，代價合共人民幣 27,860.4 百萬元。而不計及上述新進駐之城市，這些地塊分別位於桂林、紹興、常州、徐州、蘭州、吉林、呼和浩特、南寧、合肥，南通、濰坊、濟寧、揚州、汕頭、九江及鹽城。

於二零一九年十二月三十一日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達 24,009,300 平方米樓面面積，其中合共 67,700 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 21,941,700 平方米。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於 26 個城市內。

於二零二零年一月，本集團進入了江蘇省泰州市的房地產市場並於當地購入一幅地塊。在現時物業市場情況下，本集團繼續按一貫之審慎投資原則，積極探索進駐新城市。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團深耕具投資價值之城市，發展不同檔次之物業產品，其中精裝房之佔比持續提升，以滿足不同地區及客戶的需要。儘管房地產市場充滿挑戰，本集團於此等城市內，仍以保持領先之市場地位為目標。

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，截至二零一九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人民幣 53,732.8 百萬元(二零一八年: 人民幣 41,066.5 百萬元)，合約面積合共 5,044,400 平方米(二零一八年: 3,998,500 平方米)(來自聯營公司及合營公司: 合約銷售額人民幣 347.8 百萬元<二零一八年: 人民幣 791.8 百萬元>，合約面積合共 32,200 平方米<二零一八年: 45,600 平方米>)，與去年比較，分別上升 30.8%及 26.2%。於年末時，進行之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣 1,409.3 百萬元，其總合約面積為 116,200 平方米。

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 (人民幣百萬元)
揚州	中海十里丹堤	159,616	1,780.8
	中海世璽	110,732	1,636.0
	中海華樾	43,953	810.9
	中海金璽	52,789	587.2
銀川	中海國際社區	411,584	2,772.9
	中海悅府	143,598	1,226.4
南通	中海上東區	161,192	2,712.2
	時代都會	34,348	696.9
	中海鉑樾府	22,714	443.4
合肥	中海嶺湖灣	117,174	1,909.2
	中海世家	39,985	896.9
	中海城	73,980	890.2
贛州	中海天璽	92,851	1,363.0
	中海左岸馥園	87,823	859.3
	中海左岸嵐庭	66,890	750.9
	中海濱江壹號	43,332	579.5
吉林	中海國際社區	149,218	1,340.7
	中海悅江府	146,832	1,119.4
	中海新都會	95,860	614.2
惠州	中海閱江花園	142,021	1,699.2
	水岸城	82,227	828.6
	中海陽光玫瑰園	47,701	514.1
南寧	中海國際社區	255,253	2,397.3
	中海哈羅學府	48,812	539.3
常州	中海鉑悅公館	79,360	1,336.2
	中海海華花園	163,407	1,197.2
濰坊	大觀天下	290,290	2,502.6
呼和浩特	中海鉑悅府	178,318	2,389.9
鹽城	中海萬錦公館	112,111	1,218.0
	中海天鑽	35,883	889.0
西寧	中海河山郡	215,166	2,046.0
包頭	中海河山郡	256,635	1,984.9
徐州	結廬	108,975	1,202.7

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 3,256,200 平方米之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 97% 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，以合理價格於具投資潛力的城市購入優質之土地，在保持其穩健之財務狀況下，持續擴展業務規模。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業銷售營業額為人民幣 28,317.2 百萬元 (二零一八年: 人民幣 21,274.5 百萬元)，較去年上升 33.1%。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。

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 28.6% 上升至本年之 33.0%。

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人民幣 309.0 百萬元 (二零一八年: 人民幣 230.1 百萬元)。有關項目進度及回報與預期大致相符。

另外，本分部業績包括上述的一項由物業存貨轉至投資物業之公平價值溢利人民幣 72.2 百萬元。

因此，本年度之分部業績則上升 56.6% 至人民幣 8,262.2 百萬元 (二零一八年: 人民幣 5,276.3 百萬元)。

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 (人民幣百萬元)
惠州	水岸城	181,291	2,185.8
	凱旋城	125,824	1,468.0
	惠州湯泉	5,481	160.4
南通	中海鉑樾府	66,906	1,550.0
	中海碧林灣	88,791	842.5
	中海上東區	31,045	612.6
揚州	中海十里丹堤	93,046	1,000.7
	中海金璽	62,486	799.1
	中海世璽	43,474	598.6
	揚州嘉境	35,341	431.1
南寧	中海國際社區	238,359	2,477.5
汕頭	中海寰宇天下	206,411	1,778.2
	華庭	70,255	472.6
吉林	中海國際社區	289,655	2,231.7
贛州	中海國際社區	180,835	1,803.5
鹽城	中海萬錦園	143,266	1,644.4
蘭州	中海華庭	76,809	799.5
	中海廣場	74,286	761.6
濰坊	大觀天下	88,873	827.1
常州	中海鳳凰熙岸	76,860	796.4
銀川	中海國際社區	108,318	719.7
合肥	中海城	52,239	639.7

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
蘭州	中海鉑悅府	二零一九年一月
揚州	中海上東區	二零一九年四月
桂林	中海九樾	二零一九年六月
泉州	中海錦城	二零一九年六月
包頭	中海鉑悅公館(前稱「新都市區項目#2」)	二零一九年九月
南寧	中海半山壹號	二零一九年九月
常州	中海雲樾里	二零一九年十月
吉林	中海河山郡	二零一九年十月
蘭州	中海鉑悅花園	二零一九年十一月
南通	中海翠湖溪岸	二零一九年十一月
清遠	中海閱湖壹號	二零一九年十一月
紹興	中海九樾	二零一九年十一月
合肥	中海九樾	二零一九年十二月
呼和浩特	中海河山大觀	二零一九年十二月
泉州	中海悅江府	二零一九年十二月
徐州	中海鉑悅府	二零一九年十二月

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 14,341,400 平方米及 838,400 平方米，共計 15,179,800 平方米。已銷售物業之樓面面積 8,316,300 平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

如前述，位於吉林之中海大廈繼續以單元形式出售，總體約 95%樓面面積已完成交付。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，租金收入按年上升人民幣 4.6 百萬元至人民幣 192.6 百萬元 (二零一八年：人民幣 188.0 百萬元)，整體租賃業務保持穩定。而源自合營公司之溢利為人民幣 4.2 百萬元 (二零一八年：人民幣 4.2 百萬元)。因此，分部盈利 (包含出售投資物業之溢利人民幣 2.4 百萬元) 按年增加人民幣 7.3 百萬元至人民幣 148.2 百萬元(二零一八年：人民幣 140.9 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 92% (二零一八年十二月三十一日: 88%)及 95% (二零一八年十二月三十一日: 87%)，而位於蘭州市安寧區之中海廣場之建築工程進度符合計劃，有關之商業項目已展開了招租活動，預租率已達 53%，預計可於二零二零年年末開業。本集團全權擁有北京及蘭州之物業，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。

於二零一九年十二月三十一日，營運資金淨額為人民幣 37,798.4 百萬元(二零一八年十二月三十一日: 人民幣 36,912.1 百萬元)，而速動比率為 0.5(二零一八年十二月三十一日: 0.6)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約人民幣 15,301.5 百萬元之新信貸額度。在計算提取新增貸款人民幣 13,115.5 百萬元、償還人民幣 8,457.2 百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣 239.6 百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣 3,521.4 百萬元)較去年末增加人民幣 4,897.9 百萬元至人民幣 27,268.2 百萬元。

銀行及其他貸款包含人民幣貸款 16,026.6 百萬元，而港幣及美元貸款分別為港幣 12,235.0 百萬元及美元 40.0 百萬元(合共折合人民幣 11,241.6 百萬元)。於年末，有關貸款中人民幣 1,300.0 百萬元為定息借款，利率為由 3.8% 至 5.2%，而其餘貸款人民幣 25,968.2 百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 4.60%。銀行及其他貸款之 42.7% 將於一年內到期償還。

在擔保票據方面，於二零一九年一月到期日完成贖回四億美元 5.125% 擔保票據後，於二零一九年十二月三十一日，擔保票據賬面總值以成本攤銷之應付金額為人民幣 3,521.4 百萬元。

年內物業銷售及收款情況理想，截至二零一九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合共約人民幣 27,426.7 百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣 29,145.9 百萬元)。其中人民幣佔 99.1%，其餘為美元及港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團淨負債率為 17.2% (於二零一八年十二月三十一日為淨現金)，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。管理層認為在複雜及不明朗之市場環境下，維持穩健的財務狀況非常重要。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣 8,522.7 百萬元，於二零一九年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣 10,671.3 百萬元)達人民幣 35,949.4 百萬元。本集團維持財政紀律和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。

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。

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。

除上述於二零二零年一月到期之利率掉期合約外，本集團於二零一九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。

列賬幣種之變改

本集團的收入、成本及費用等現金流主要以人民幣結算，預期未來之業務仍然以人民幣計價為主。本集團將二零一九年年度之綜合財務報表的列賬貨幣由港幣改為人民幣，以更好地反映本集團的經營業績和財務狀況。綜合財務報表中的比較數字也相應地由港幣轉為人民幣進行重列。有關列賬貨幣改變的進一步詳情，請參見財務報表附註 2.2。

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。於二零一九年十二月三十一日，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 52%及 48%，因此，在考慮債務融資結構後，港幣/美元兌匯人民幣之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 2.2%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣 302.8 百萬元。

本集團會繼續緊密監察人民幣匯率的波動，現時港幣借貸成本仍然相對較低，維持多元化融資渠道亦有助業務發展，故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，同時，亦研究不同的融資產品，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 17,721.1 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，總擔保額人民幣 30,453.6 百萬元。

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人民幣 95.8 百萬元，主要為酒店在建新增之建築款項。

另外，於二零一九年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共人民幣 129.0 百萬元之抵押貸款。貸款以該賬面價值達人民幣 1,416.6 百萬元之內地物業項目抵押。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用 2,516 名員工(二零一八年十二月三十一日：2,156)。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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣 765.9 百萬元(二零一八年：人民幣 593.0 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，並嚴謹地選擇符合要求之適合項目作投資。同時，亦考慮與穩健及聲譽良好之企業合作發展項目，以平衡風險和回報。

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。

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，本集團已按市場環境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，同時，亦研究不同的融資產品，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。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
收益	4	28,590,883	21,524,668
銷售及提供服務成本		<u>(19,063,036)</u>	<u>(15,263,950)</u>
毛利		9,527,847	6,260,718
其他收入		390,937	368,482
分銷及銷售費用		(1,147,953)	(708,029)
行政費用		(793,301)	(607,940)
其他經營開支		(31,917)	(134,961)
其他溢利或虧損			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		72,179	-
出售投資物業之溢利		2,355	1,829
一項衍生金融工具公平價值變動		(3,927)	2,098
議價收購之收益	13	4	-
經營溢利		8,016,224	5,182,197
財務費用		(33,843)	(77,665)
應佔聯營公司業績		22,657	10,302
應佔合營公司業績		290,534	224,013
所得稅前之溢利	6	8,295,572	5,338,847
所得稅開支	7	(4,798,611)	(3,233,178)
本年度溢利		3,496,961	2,105,669
本年度溢利可分配予:			
本公司擁有人		3,329,681	2,043,204
非控股權益		167,280	62,465
		3,496,961	2,105,669
		人民幣仙	人民幣仙 (重列)
每股盈利	9		
基本		97.3	61.5
攤薄		97.3	61.5

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>3,496,961</u>	<u>2,105,669</u>
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	<u>(302,751)</u>	<u>(366,561)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(302,751)</u>	<u>(366,561)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,194,210</u>	<u>1,739,108</u>
全面收益總額可分配予:		
本公司擁有人	3,026,930	1,676,643
非控股權益	<u>167,280</u>	<u>62,465</u>
	<u>3,194,210</u>	<u>1,739,108</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年十 二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年十 二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	2,744,787	2,337,314	2,369,977
物業、廠房及設備	1,090,024	1,020,577	992,590
使用權資產	348,544	-	-
預付租賃土地款	-	263,986	271,979
無形資產	-	2,908	6,785
在聯營公司之權益	46,299	23,642	113,606
在合營公司之權益	901,626	611,092	387,079
應收一間合營公司款項	-	-	255,000
按公平價值計入其他全面收益的金 融資產	1,000	1,000	1,000
一項衍生金融工具	-	3,914	1,650
遞延稅項資產	609,534	161,351	278,471
	5,741,814	4,425,784	4,678,137
流動資產			
物業存貨	86,397,320	59,303,130	44,188,016
其他存貨	4,269	1,631	1,722
合同資產	49,732	14,007	5,963
應收貿易及其他應收款項、預付款 及按金	10 11,867,467	8,894,882	8,188,368
預付租賃土地款	-	7,993	7,993
應收一間聯營公司款項	60,436	59,676	56,921
應收一間合營公司款項	479	255,000	-
應收非控股權益款項	581,245	408,250	295,643
應收一間關連公司款項	171,543	-	-
預付稅項	1,796,235	1,110,581	1,155,742
受限制的現金及存款	10,671,299	6,924,235	6,313,640
現金及銀行結餘	16,755,435	22,221,637	13,499,328
	128,355,460	99,201,022	73,713,336

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年十 二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年十 二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
			(重列)	
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	11	11,989,788	9,481,552	8,236,425
合同負債		54,618,728	37,923,862	23,555,683
應付聯營公司款項		63,823	23,334	147,853
應付合營公司款項		815,126	1,179,244	1,031,684
應付非控股權益款項		5,082,077	2,044,260	512,768
應付關連公司款項		379,230	303,364	4,056,314
租賃負債		11,570	-	-
應付擔保票據		-	2,813,771	-
稅項負債		5,940,199	3,034,456	1,902,597
借款		11,656,478	5,485,101	4,105,199
		90,557,019	62,288,944	43,548,523
流動資產淨值		37,798,441	36,912,078	30,164,813
總資產減流動負債		43,540,255	41,337,862	34,842,950
非流動負債				
借款		15,611,683	16,885,207	16,133,737
租賃負債		24,588	-	-
應付擔保票據		3,521,449	3,438,514	2,640,792
應付一間關連公司款項		-	75,026	75,026
遞延稅項負債		2,869,227	3,171,148	3,513,814
		22,026,947	23,569,895	22,363,369
資產淨值		21,513,308	17,767,967	12,479,581
資本及儲備				
股本	12	5,579,100	5,579,100	1,850,440
儲備		13,966,227	11,461,276	9,957,615
本公司擁有人之權益		19,545,327	17,040,376	11,808,055
非控股權益		1,967,981	727,591	671,526
總權益		21,513,308	17,767,967	12,479,581

1. 一般事項

本公司為於中華人民共和國（「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，包括贛州、合肥、惠州、吉林、南寧、南通、揚州及銀川。

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，一家於中國成立之實體。

財務報告已根據之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱詞彙包括香港會計師公會發出個別香港財務報告準則，香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋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。

本初步公告所載有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度的綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

截至二零一九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二零二零年三月二十日刊發。

2. 主要會計政策

2.1 計量依據

除投資物業及若干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。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

2.2 功能及列賬貨幣

本公司的功能貨幣為港幣(「港幣」)。綜合財務報表於以前財政期間的列賬貨幣為港幣，並於本年度更改為人民幣(「人民幣」)。

本集團的業務活動主要在中國進行，而那些在中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣。經考慮本集團大部分交易均以人民幣計價和結算，且列賬貨幣之變動可減少因港幣兌人民幣匯率之波動而引致對綜合財務報表的影響，而匯率波動並非由本集團的營運所致，亦非本集團所能控制。為了使本公司的股東能夠更準確地了解本集團的財務狀況，董事決定將列賬貨幣從港幣更改為人民幣，以編制本集團的綜合財務報表。

綜合財務報表之列賬貨幣變動已根據香港會計準則第8號會計政策，會計估計及錯誤之變動。於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收益表，綜合全面收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表中的比較數字已相應地以人民幣重新列示。

下列方法用於重新以人民幣列示原以港幣報告的比較數據：

- (i) 以非人民幣貨幣計值的收支均按期間的平均匯率折算；
- (ii) 以非人民幣貨幣計值的資產和負債按相關期初及期末的匯率折算；
- (iii) 股本及其他儲備按適用的歷史匯率折算； 和
- (iv) 所有產生的匯兌差額均在其他全面收益中確認。

更改列賬貨幣主要影響匯兌儲備之金額，將於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的匯兌儲備由港幣373,279,000元(借方餘額)及港幣1,864,534,000元(借方餘額)分別改為人民幣218,722,000元(借方餘額)及人民幣585,283,000元(借方餘額)。

除上述及附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效

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，並對本集團於二零一九年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
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
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 稅及香港會計準則第23號借貸成本

除下文香港財務報告準則第16號租賃所述者外，應用該等新增準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第16號 - 租賃

香港財務報告準則第16號對租賃會計（主要是承租人的會計）的會計處理帶來了重大變化。它取代了香港會計準則第17號租賃，香港(國際財務報告詮釋委員會)-第4號確定一項安排是否包含租賃、國際會計準則委員會轄下詮釋委員會頒佈的詮釋-第15號經營租賃-優惠和國際會計準則委員會轄下詮釋委員會頒佈的詮釋-第27號評估涉及租賃法律形式的交易的內容。從承租人的角度，幾乎所有租賃都於財務狀況表中確認為使用權資產和租賃負債，但該原則的狹義例外是相關資產價值較低或已判斷為短期的租賃。從出租人的角度，會計處理與香港會計準則第17號基本保持不變。

香港財務報告準則第16號有關其租賃的新定義，其對本集團會計政策的影響，香港財務報告準則第16號所允許下本集團採用的過渡方法及其對本集團的綜合財務報表的影響的詳情載列如下。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一九年一月一日生效(續) 香港財務報告準則第 16 號 - 租賃(續)

(i) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，租賃被定義為一項合約或合約的一部分，該合約或合約傳達一段時期內使用一項資產（相關資產）的權利以換取對價。當客戶在整個使用期間都具有以下兩種情況時，合同便具有控制使用已識別資產的權利：(甲)有權從使用已識別資產中獲取基本上所有的經濟利益及(乙)有權主導已識別資產的使用。

對於包含租賃部分和一個或多個其他租賃或非租賃部分的合同，承租人應根據租賃部分的相對獨立價格和非租賃組成部分的相對獨立價格的總價，將合同中的對價分配給每個租賃部分，除非承租人採用實際的權宜方法，允許承租人根據相關資產的類別進行選擇，而不是將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而是考慮每個租賃組成部分和任何相關的非租賃組成部分作為單個租賃組成部分。

(ii) 作為承租人的會計

根據香港會計準則第 17 號，承租人必須根據與租賃資產所有權有關的風險和報酬的歸屬於出租人或承租人的程度，將其分類為經營租賃或融資租賃。如果將租賃確定為經營租賃，則承租人應將經營租賃項下的租賃付款確認為整個租賃期內的費用。租賃資產不會在承租人的財務狀況表中確認。

根據香港財務報告準則第 16 號，所有租賃（不論其為經營租賃還是融資租賃）都必須在財務狀況表中資本化為使用權資產和租賃負債，但香港財務報告準則第 16 號提供了以下不資本化使用權資產和租賃負債的選擇予實體（甲）短期租賃和/或（乙）相關資產價值較低的租賃。本集團選擇不確認在開始日起計租賃期少於 12 個月的租賃和低價值資產為使用權資產和租賃負債。與這些租賃有關的租賃付款已在租賃期內按直線法計提折舊或分攤。

本集團於租賃開始日確認使用權資產和租賃負債。

(iii) 作為出租人的會計

本集團已將其投資物業，購物中心及若干物業存貨單位出租予多名租戶。由於根據香港財務報告準則第 16 號對出租人的會計處理與根據香港會計準則第 17 號的要求基本保持不變，因此採用香港財務報告準則第 16 號對這些財務報表沒有重大影響。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一九年一月一日生效(續) 香港財務報告準則第 16 號 - 租賃(續)

(iv) 過渡

本集團已採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第 16 號，並確認初次應用香港財務報告準則第 16 號的所有累計影響於初始確認日（即二零一九年一月一日）之未分配利潤的期初餘額作調整。二零一八年的比較資料尚未重列，並繼續根據香港財務報告準則第 16 號的過渡條文允許根據香港會計準則第 17 號及相關解釋進行報告。

本集團採用了過渡性實際的權宜方法以不溯既往前年度對租賃作評定。據此，香港財務報告準則第 16 號適用於本集團先前被確認為採用香港會計準則第 17 號和香港（國際財務報告詮釋委員會）-第 4 號的租賃的所有租賃合同，而香港財務報告準則第 16 號不適用於先前根據香港會計準則第 17 號和香港（國際財務報告詮釋委員會）-第 4 號不被確認為包含租賃的合同。

本集團已於二零一九年一月一日確認先前採用香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃負債，並以剩餘租賃付款額的現值計量這些租賃負債，並使用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率進行折現。

本集團已選擇於二零一九年一月一日確認先前根據《香港會計準則》第 17 號歸類為經營租賃的所有使用權資產，其金額等於租賃負債，並根據與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款額進行調整那些在初始確認日之前在財務狀況表中確認的租賃。對於所有使用權資產，本集團於二零一九年一月一日應用了香港會計準則第 36 號資產減值，以評估該資產於該日期是否存在任何減值。

本集團還採用了以下實際方法：（甲）對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；及（乙）豁免不確認使用權資產和租賃負債的租賃，該租賃的期限將在初始確認日（二零一九年一月一日）起 12 個月內終止，並將這些租賃視為短期租賃。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一九年一月一日生效(續)
香港財務報告準則第16號 - 租賃(續)

(v) 採納香港財務報告準則第16號的影響

過渡至香港財務報告準則第16號對二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響總結如下：

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表：

	於前年度報告 人民幣千元 (重列)	香港財務報告 準則第16號 重新分類 人民幣千元 (附註(甲))	香港財務報告 準則第16號 合約資本化 人民幣千元 (附註(乙))	經重列 人民幣千元
資產				
使用權資產	-	272,604	39,356	311,960
預付租賃土地款 (非流動)	263,986	(263,986)	-	-
應收貿易及其他 應收款項、預付 款及按金	8,894,882	(625)	-	8,894,257
預付租賃土地款 (流動)	7,993	(7,993)	-	-
負債				
租賃負債(流動)	-	-	17,309	17,309
租賃負債(非流動)	-	-	22,047	22,047

在二零一八年十二月三十一日採用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與在二零一九年一月一日的綜合財務狀況表中確認的首次應用日期的租賃負債的對賬載列如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(重列)	48,817
減：短期及其他於二零一九年十二月三十一日前完結之租賃	(4,932)
	43,885
減：於將來產生之利息開支*	(4,529)
於二零一九年一月一日的總租賃負債	39,356

*於綜合財務報表確認的租賃負債已按二零一九年一月一日的增量借款利率的加權平均值 3.06% 貼現。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 二零一九年一月一日生效(續) 香港財務報告準則第16號 - 租賃(續)

(v) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

附註:

- (甲) 本集團就自用而持有的租賃土地和土地使用權支付的預付款先前被分類為預付租賃土地款，並按成本減去累計攤銷和任何減值損失計量。於二零一九年一月一日首次採用香港財務報告準則第16號後，合共人民幣271,979,000元的預付款項重新分類至使用權資產。
- (乙) 本集團已租賃某些先前根據香港會計準則第17號入賬為經營租賃的辦公場所，宿舍和購物中心。於二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號後，使用權資產及租賃負債均以人民幣39,356,000元確認。
- (丙) 根據香港財務報告準則第16號，當持有租賃物業以賺取租金及/或進行資本增值時，本集團須將租賃物業列為根據香港會計準則第40號投資物業(「香港會計準則第40號」)的投資物業。採納香港財務報告準則第16號對符合投資物業定義之使用權資產並無重大影響，其將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平價值列賬。

3.2 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3號之修訂	企業的定義 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
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 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 該修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已推遲或取消，該修訂仍允許提早採用。

上述已發佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
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		
- 銷售物業	28,317,217	21,274,471
- 酒店及其他服務收入	81,108	62,183
	28,398,325	21,336,654
其他來源的收入		
- 物業租金收入	192,558	188,014
總收益	28,590,883	21,524,668

5. 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。

5. 分部資料(續)

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、租賃負債及應付擔保票據等負債。

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 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
按收入確認時間分拆來自客戶合約				
的收入				
- 隨時間轉讓的商品	5,857,234	-	-	5,857,234
- 於某一時點轉讓的商品	22,459,983	-	-	22,459,983
- 隨時間轉讓的服務	-	-	81,108	81,108
	28,317,217	-	81,108	28,398,325
其他來源的收入				
- 租金收入	-	192,558	-	192,558
	28,317,217	192,558	81,108	28,590,883

5. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入(續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度(重列)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約				
的收入				
- 隨時間轉讓的商品	3,582,199	-	-	3,582,199
- 於某一時點轉讓的商品	17,692,272	-	-	17,692,272
- 隨時間轉讓的服務	-	-	62,183	62,183
	21,274,471	-	62,183	21,336,654
其他來源的收入				
- 租金收入	-	188,014	-	188,014
	21,274,471	188,014	62,183	21,524,668

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 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	28,317,217	192,558	81,108	28,590,883
須呈報分部溢利/(虧損)	8,262,218	148,235	(24,357)	8,386,096
公司收入				16,284
一項衍生金融工具公平價值變動				(3,927)
財務費用				(33,843)
其他公司支出				(69,038)
所得稅前溢利				8,295,572

5. 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 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
須呈報分部資產	<u>126,820,483</u>	<u>2,945,112</u>	<u>1,086,185</u>	<u>130,851,780</u>
稅務資產				2,405,769
公司資產 [^]				<u>839,725</u>
總綜合資產				<u>134,097,274</u>
須呈報分部負債	<u>72,380,346</u>	<u>89,740</u>	<u>16,788</u>	<u>72,486,874</u>
稅務負債				8,809,426
借款				27,268,161
應付關連公司款項				379,230
租賃負債				36,158
應付擔保票據				3,521,449
其他公司負債				<u>82,668</u>
總綜合負債				<u>112,583,966</u>
截至二零一八年				
十二月三十一日止年度(重列)				
須呈報分部收益	<u>21,274,471</u>	<u>188,014</u>	<u>62,183</u>	<u>21,524,668</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>5,276,326</u>	<u>140,860</u>	<u>(14,080)</u>	<u>5,403,106</u>
公司收入				74,688
一項衍生金融工具公平價值變動				2,098
財務費用				(77,665)
其他公司支出				<u>(63,380)</u>
所得稅前溢利				<u>5,338,847</u>
於二零一八年十二月三十一日(重列)				
須呈報分部資產	<u>95,605,493</u>	<u>2,583,655</u>	<u>1,030,115</u>	<u>99,219,263</u>
稅務資產				1,271,932
公司資產 [^]				<u>3,135,611</u>
總綜合資產				<u>103,626,806</u>
須呈報分部負債	<u>50,482,182</u>	<u>89,491</u>	<u>11,408</u>	<u>50,583,081</u>
稅務負債				6,205,604
借款				22,370,308
應付關連公司款項				378,390
應付擔保票據				6,252,285
其他公司負債				<u>69,171</u>
總綜合負債				<u>85,858,839</u>

[^] 於二零一九年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為人民幣114,851,000元(二零一八年(重列)：人民幣121,390,000元)、人民幣100,137,000元(二零一八年：無)、無(二零一八年(重列)：人民幣99,672,000元)及人民幣471,055,000元(二零一八年(重列)：人民幣2,858,648,000元)之物業、廠房及設備、使用權資產、預付租賃土地款及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

其他資料

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	328,994	808	152	7,233	337,187
折舊及攤銷	10,531	5,847	46,604	17,393	80,375
議價收購之收益	4	-	-	-	4
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	72,179	-	-	-	72,179
出售投資物業之溢利	-	2,355	-	-	2,355
出售物業、廠房及設備之溢利 (虧損)	263	136	(8)	-	391
撇除物業、廠房及設備	32	-	-	-	32
一項衍生金融工具公平價值變動	-	-	-	(3,927)	(3,927)
應佔聯營公司溢利	22,657	-	-	-	22,657
應佔合營公司溢利	286,322	4,212	-	-	290,534
新增特定非流動資產 [#]	14,266	25	86,311	2,872	103,474
於二零一九年					
十二月三十一日					
於聯營公司之權益	46,299	-	-	-	46,299
於合營公司之權益	788,484	113,142	-	-	901,626
截至二零一八年					
十二月三十一日止年度(重列)					
利息收入	256,320	1,223	109	74,686	332,338
折舊及攤銷	6,160	4,604	22,846	12,541	46,151
出售投資物業之溢利	-	1,829	-	-	1,829
出售物業、廠房及設備之溢利	44	-	5	-	49
撇除物業、廠房及設備	10	-	5	-	15
一項衍生金融工具公平價值變動	-	-	-	2,098	2,098
應佔聯營公司溢利	10,302	-	-	-	10,302
應佔合營公司溢利	219,809	4,204	-	-	224,013
新增特定非流動資產 [#]	5,458	350	55,356	1,022	62,186
於二零一八年					
十二月三十一日(重列)					
在聯營公司之權益	23,642	-	-	-	23,642
在合營公司之權益	502,162	108,930	-	-	611,092

[#] 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、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」)，但不包括於附註13所列之收購項目、由投資物業及物業存貨轉至業主自用物業及由物業存貨轉至投資物業時所產生之新增。

5. 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)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
香港	7,155	1,173
中國其他地區	5,124,125	4,258,346
	5,131,280	4,259,519

主要顧客信息

截至二零一九年及二零一八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%。

6. 所得稅前之溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	-	7,993
無形資產 [#]	2,908	3,877
折舊：		
使用權資產	19,354	-
物業、廠房及設備	58,113	34,281
攤銷及折舊總額	80,375	46,151

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年度稅項		
香港利得稅	-	-
中國其他地區		
- 企業所得稅	2,458,164	1,563,667
- 土地增值稅	3,096,771	1,892,773
	5,554,935	3,456,440
以前年度之少提撥備		
中國其他地區	30,243	2,284
遞延稅項	(786,567)	(225,546)
	4,798,611	3,233,178

7. 所得稅開支(續)

由於本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以本年度及前年度沒有計提香港利得稅。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零一八年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零一八年：30%至60%）的累進稅率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。

8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
中期股息—每股普通股港幣 0.06 元 (二零一八年：港幣 0.03 元)	184,465	89,323
建議派發之末期股息—每股普通股港幣 0.195 元 (二零一八年：港幣 0.112 元) (附註)	586,810	322,741
	771,275	412,064

附註：

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.195元（二零一八年：港幣0.112元），共約港幣667,555,000元，相當於約人民幣586,810,000元（二零一八年：港幣383,416,000，相當於約人民幣322,741,000元）。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
於年內支付有關前財政年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.112元（二零一八年：港幣0.03元）	337,514	83,659

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	3,329,681	2,043,204
加權平均普通股數目	二零一九年 千股	二零一八年 千股
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,423,360	3,322,354

9. 每股盈利(續)

用於計算截至二零一八年十二月三十一日之每股基本盈利之加權平均普通股數目代表該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12)考慮紅股元素。

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應收貿易款項，淨額	16,826	64,911
其他應收款項，淨額	3,147,957	2,214,023
預付款及按金	8,702,684	6,615,948
	11,867,467	8,894,882

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
30天或以下	10,407	62,528
31-60天	236	54
61-90天	166	71
91-180天	27	1,192
181-360天	489	107
360天以上	5,501	959
	16,826	64,911

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。

於二零一九年十二月三十一日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值準備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應付貿易款項	10,153,883	8,028,524
其他應付款項及應付費用	1,573,573	1,242,799
存入保證金	262,332	210,229
	11,989,788	9,481,552

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
30 天或以下	2,919,207	2,428,723
31–60 天	695,632	285,018
61–90 天	317,989	311,950
91–180 天	1,128,954	759,599
181–360 天	1,350,838	1,317,106
360 天以上	3,741,263	2,926,128
	10,153,883	8,028,524

12. 股本

	普通股數目 千股	人民幣千元 (重列)
已發行及繳足		
於二零一八年一月一日之結餘	2,282,240	1,850,440
供股所發行之股份(附註)	1,141,120	3,728,660
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日之結餘	3,423,360	5,579,100

本公司已於二零一八年二月五日完成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股股份之供股事項(「供股」)，以籌集款項總額為港幣4,655,769,000元，相當於人民幣3,767,588,000元，扣除相關股份發行之費用人民幣38,928,000元(重列)後，本公司籌集所得之淨款項為約人民幣3,728,660,000元(重列)。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司股本由人民幣1,850,440,000元(重列)增至人民幣5,579,100,000元(重列)。

13. 業務合併

於二零一九年五月二十九日，中海宏洋地產集團有限公司，一間本公司之間接全資附屬公司，與深圳中海新城鎮發展有限公司(「賣家」)，一間中國海外集團有限公司之間接全資附屬公司，就有關以總代價人民幣490,000,000元收購中海投資渭南有限公司(「目標公司」)的全部股權一事訂立買賣協議。目標公司及其附屬公司主要於中國從事物業開發、銷售、投資及管理。

上述收購已於二零一九年八月十五日完成。完成後，目標公司成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將於本集團財務報表合併入賬。

目標公司及其附屬公司於收購日期的已確認可識別資產及負債金額如下：

	人民幣千元	人民幣千元
現金代價		490,000
可識別資產及負債之確認額		
物業、廠房及設備	94	
物業存貨	916,908	
應收一間關連公司款項	100,000	
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	88,905	
合同資產	1,508	
預付稅項	11,126	
受限制的現金及存款	25,501	
現金及銀行結餘	311,643	
應付貿易及其他應付款項	(234,704)	
合同負債	(694,514)	
遞延稅項負債	(36,463)	
購入可識別淨資產之公平價值		490,004
議價收購之收益		(4)
收購現金(流出)/流入：		
於本年度已付之購買代價		(490,000)
現金及銀行結餘之購入		311,643
投資業務中現金耗用		(178,357)
經營業務中交易費用現金流		(341)
		(178,698)

本集團於「其他溢利或虧損－議價收購之收益」中確認人民幣4,000元的議價收購收益。

建議末期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣19.5仙，連同中期股息每股港幣6仙，全年每股派息合共港幣25.5仙，較上年每股港幣14.2仙增加港幣11.3仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零二零年七月十六日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，及有獲派建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格：

- 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限
二零二零年六月十八日
下午四時三十分
- 暫停辦理股份過戶登記手續
二零二零年六月十九日至
二零二零年六月二十四日
(首尾兩天包括在內)
- 記錄日期
二零二零年六月二十四日

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- 除息日期
二零二零年六月二十九日
- 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限
二零二零年六月三十日
下午四時三十分
- 暫停辦理股份過戶登記手續
二零二零年七月二日
- 記錄日期
二零二零年七月二日

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東周年大會

股東週年大會將於二零二零年六月二十四日（星期三）上午十時正在香港金鐘道95號統一中心十樓舉行。股東週年大會通告將載於發給股東的通函內，該通函將連同《二零一九年年報》一併寄發。

敬請本公司股東抽空出席股東週年大會及行使其投票權。股東可對有關會議事務作出提問，並可與董事及高級管理層成員會面。

審閱本末期業績公告

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就業績公告內所載之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與載列於本集團已審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公告作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本集團上市證券

除下文披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及本公告日期內，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。

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5.125%擔保票據。該等擔保票據於到期贖回前在聯交所上市。

證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於上市規則附錄十內所載的「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」。

經向所有董事作出特定查詢後，本公司有理由相信董事已於二零一九年年
度期間遵守行為守則。

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分，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。

除偏離條文第A.4.1條外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四內所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括部份的建議最佳常規)(「企業管治守則」)。

企業管治守則條文第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。

在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站上刊發業績公告

本業績公告分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk> 的「最新公告」一頁、本公司網站<http://www.cogogl.com.hk>及譯資今時財經服務有限公司網站<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81> 發佈。

《二零一九年年報》的印刷本將於二零二零年四月底前寄發予本公司股東，而《二零一九年年報》的電子版本將在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站發佈。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼執行董事
庄勇

香港，二零二零年三月二十日

於本公告日期，本公司董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事庄勇先生、楊林先生及王萬鈞先生；兩名非執行董事顏建國先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。