



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

凝心聚力
闊步前行

二零一九年年報





目 錄

2	公司及股東資料
3	董事局及委員會
4	財務摘要
7	主席報告書
14	管理層討論及分析
30	企業管治報告
41	董事及行政架構
45	董事局報告
65	獨立核數師報告
72	綜合收益表
73	綜合全面收益表
74	綜合財務狀況表
76	綜合權益變動表
78	綜合現金流量表
80	財務報告附註
194	五年財務概要
195	主要物業及物業權益詳情
209	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54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(亞洲)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

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市。

普通股(截至2019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

2019年度全年業績公告	2020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)	2020年6月19日至 2020年6月24日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2020年6月24日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2020年7月2日
末期股息單寄發日	2020年7月16日

董事局 及委員會

執行董事

庄勇 主席#
楊林 行政總裁#
張貴清 前行政總裁#
王萬鈞 財務總監

非執行董事

顏建國 前主席#
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

庄勇#
楊林#
顏建國# 前授權代表
張貴清# 前授權代表
王萬鈞# (張貴清的前替代授權代表)

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
楊林#
張貴清# 前成員

提名委員會

盧耀楨*
鍾瑞明
林健鋒
庄勇#
顏建國# 前成員

* 委員會主席

委任、獲調任或辭任，自二零二零年二月十一日起生效。

財務摘要

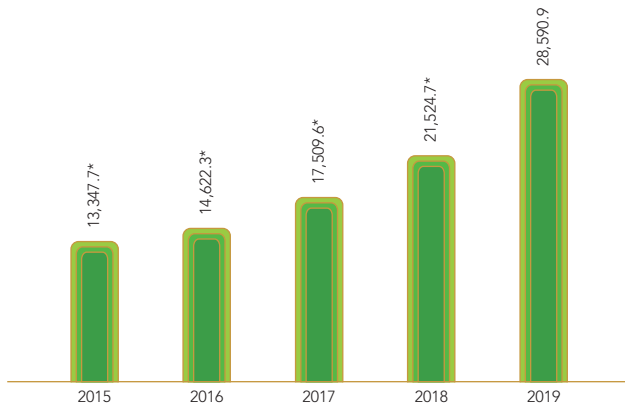
截至十二月三十一日止年度	二零一九年	二零一八年	變動
合約銷售#(人民幣百萬元)	53,732.8	41,066.5*	30.8%
主要綜合損益項目(人民幣百萬元)			
收益	28,590.9	21,524.7*	32.8%
毛利	9,527.8	6,260.7*	52.2%
毛利率 ¹	33.3%	29.1%	4.2%^
可分配予本公司擁有人之溢利	3,329.7	2,043.2*	63.0%
淨利潤率 ²	11.6%	9.5%	2.1%^
於十二月三十一日	二零一九年	二零一八年	變動
主要綜合財務狀況表項目(人民幣百萬元)			
物業存貨	86,397.3	59,303.1*	45.7%
合同負債	54,618.7	37,923.9*	44.0%
現金儲備 ³	27,426.7	29,145.9*	-5.9%
總借款 ⁴	30,789.6	28,622.6*	7.6%
淨債項/(淨現金) ⁵	3,362.9	(523.3)*	不適用
本公司擁有人之權益	19,545.3	17,040.4*	14.7%
淨負債比率 ⁶	17.2%	不適用	不適用
每股資產淨值 ⁷ (人民幣)	5.7	5.0*	14.7%
土地儲備(千平方米)			
用於發展物業之土地儲備#	24,009.3	21,340.0	12.5%
財政年度	二零一九年	二零一八年	變動
股東回報			
權益回報率 ⁸	18.2%	14.4%**	3.8%^
每股盈利(人民幣仙)	97.3	61.5*	58.2%
每股股息(港幣仙)	25.5	14.2	79.6%

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) 淨債項/(淨現金)	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
 ** 重述
 # 包括聯營公司及合營公司

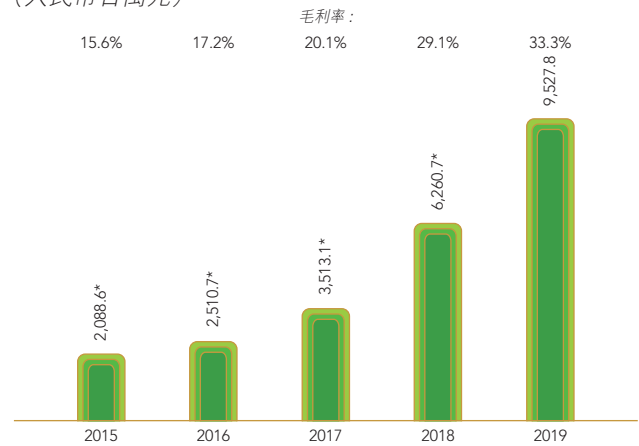
收益

(人民幣百萬元)



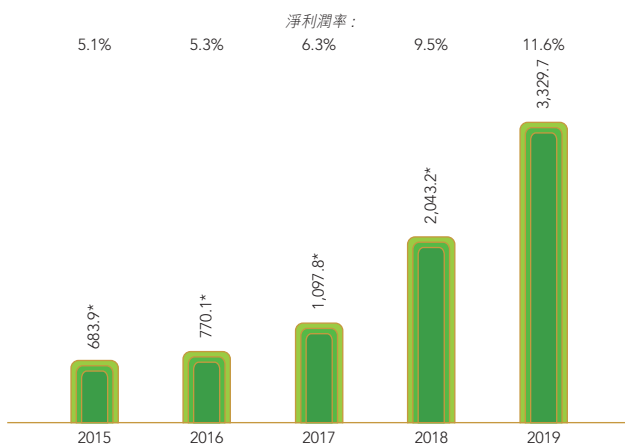
毛利

(人民幣百萬元)



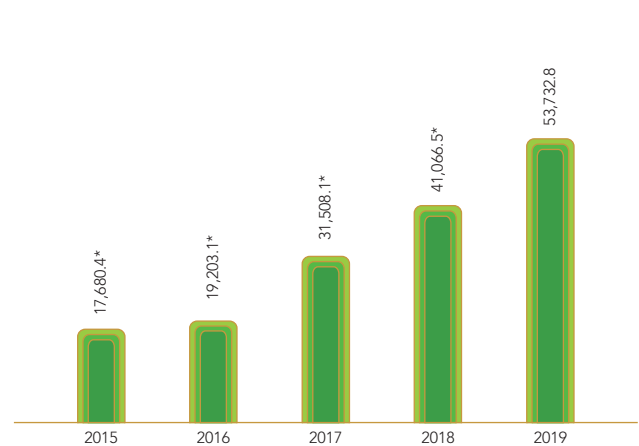
可分配予本公司擁有人之溢利

(人民幣百萬元)

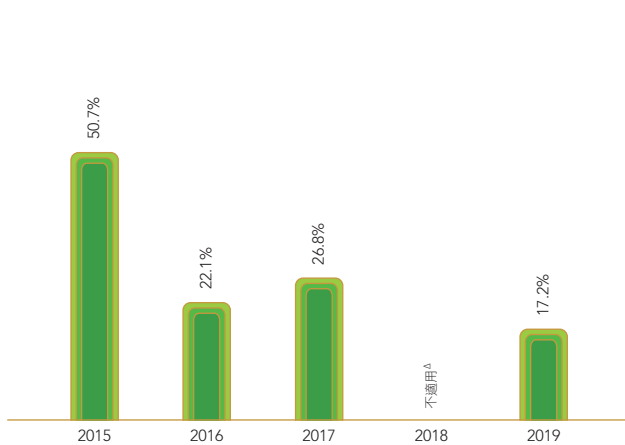


合約銷售#

(人民幣百萬元)

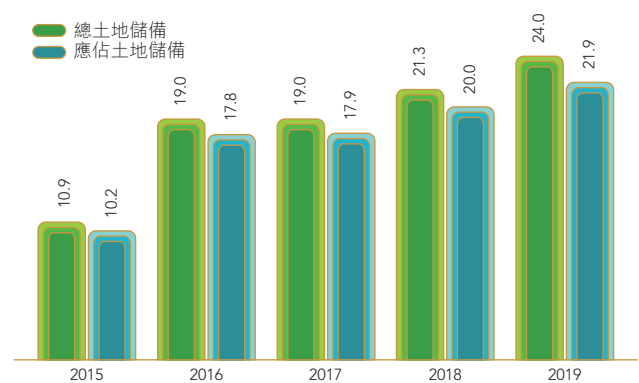


淨負債比率



土地儲備#

(百萬平方米)



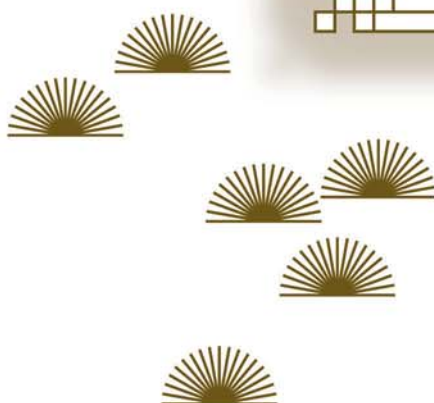
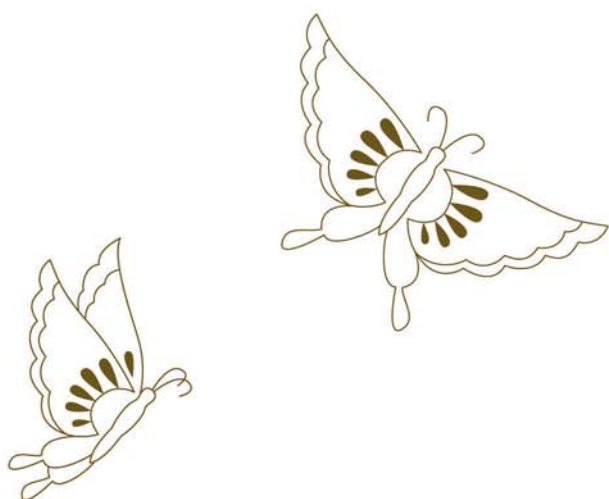
* 重列
包括聯營公司及合營公司
△ 淨現金



呼和浩特 - 中海铂悦府



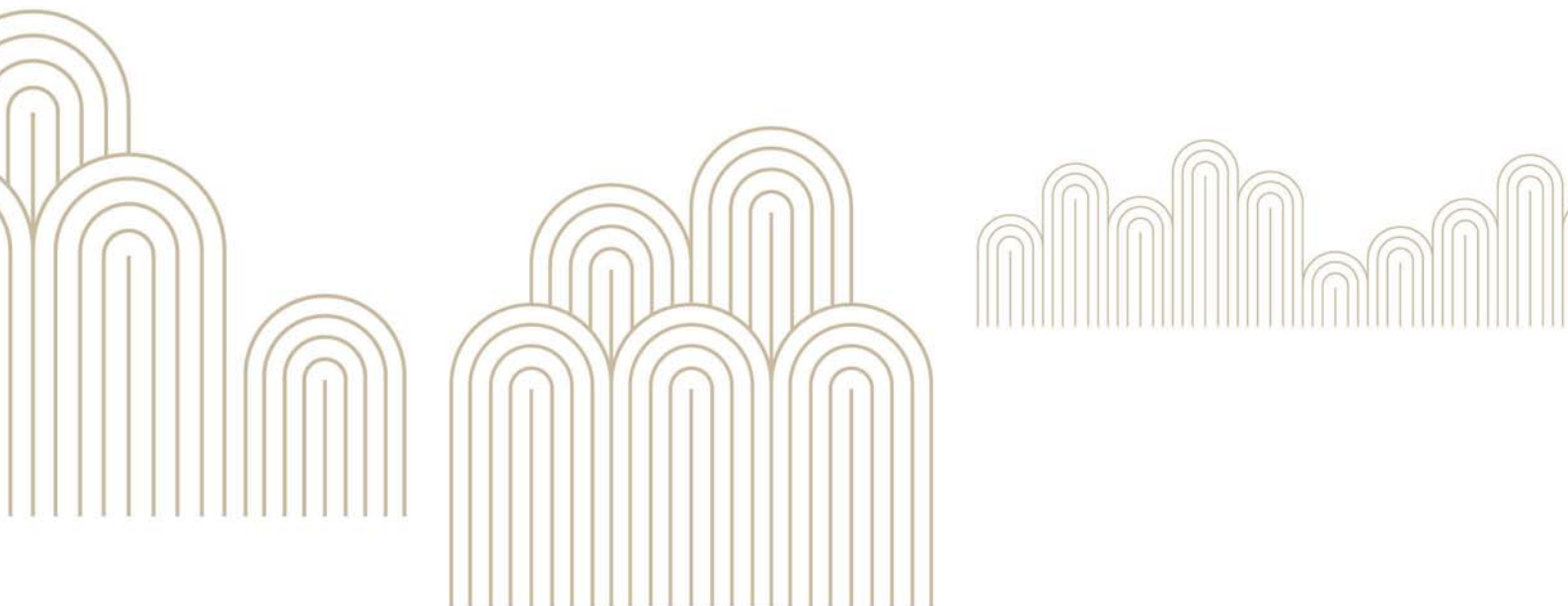
主席報告書



主席 報告書

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。

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。



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。



包頭 – 中海河山郡



南寧 – 中海國際社區

主席報告書(續)

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。

主席報告書(續)

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。



合肥 - 中海嶺湖灣



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

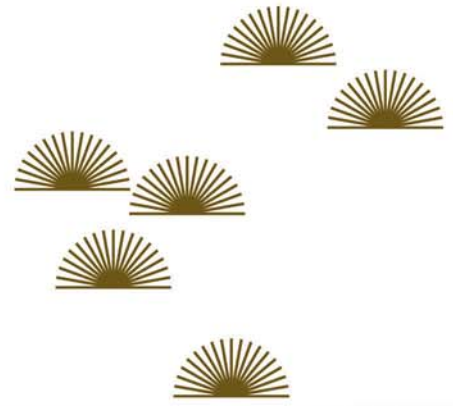
主席兼執行董事

庄勇

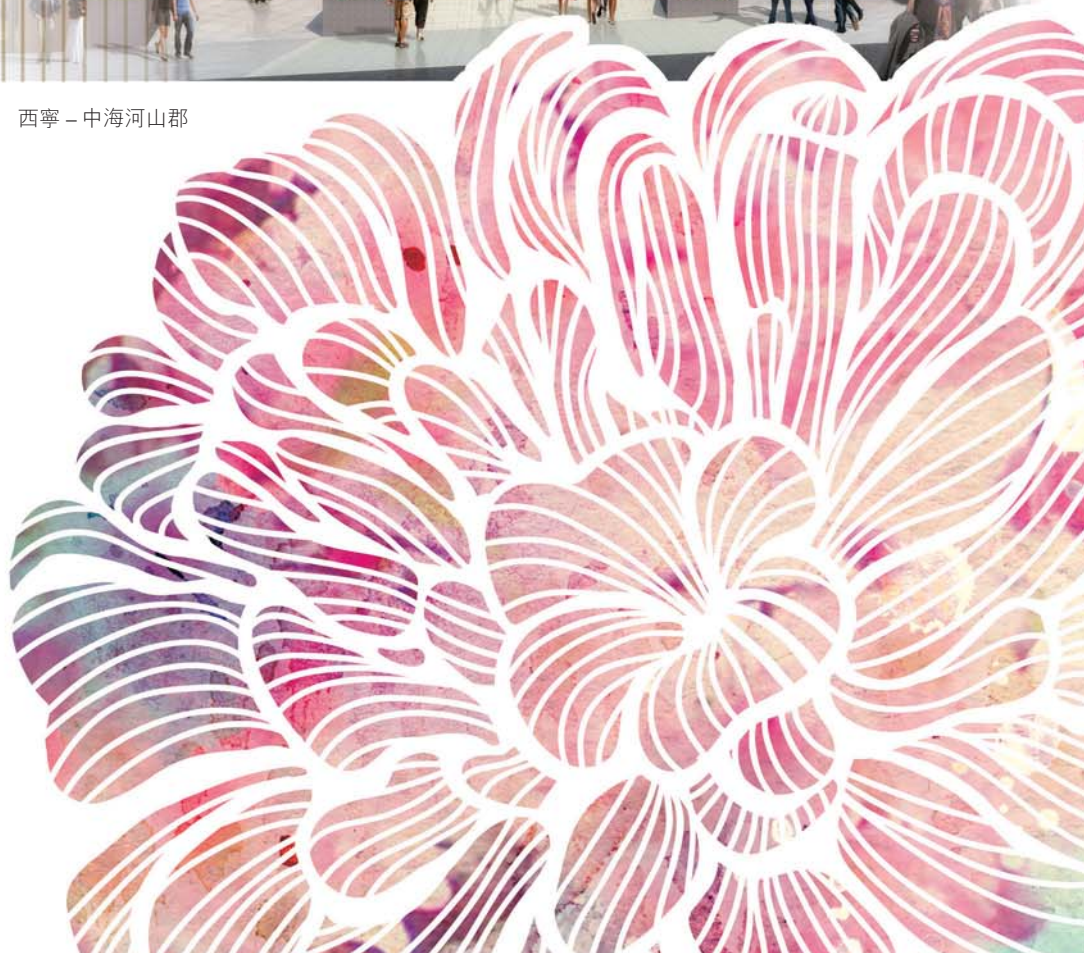
管
理
層
討
論
及
分
析



揚州 - 中海十里丹堤



西寧 - 中海河山郡



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%。



紹興 - 中海九樾

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

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)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

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。



總土地儲備：

24.0

百萬平方米

應佔土地儲備：

21.9

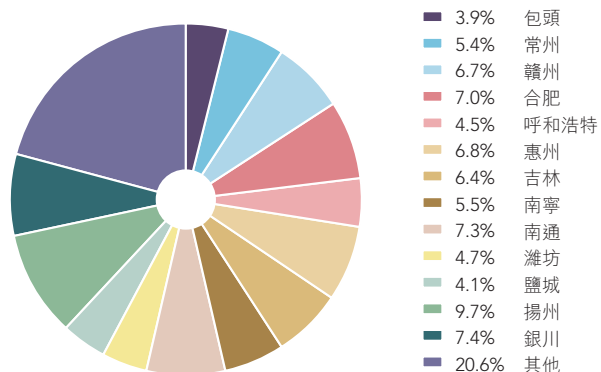
百萬平方米

		總樓面面積 (千平方米)	%	應佔樓面面積 (千平方米)	應佔 %
1	吉林	1,368.3	5.7	1,361.3	6.2
2	銀川	2,308.3	9.6	2,012.9	9.2
3	合肥	1,208.9	5.0	1,026.2	4.7
4	南寧	1,239.7	5.2	846.9	3.9
5	蘭州	1,290.7	5.4	1,098.6	5.0
6	贛州	735.3	3.1	735.3	3.4
7	鹽城	661.6	2.8	661.6	3.0
8	揚州	1,343.1	5.6	1,321.1	6.0
9	南通	823.6	3.4	557.7	2.5
10	常州	764.8	3.2	764.8	3.5
11	汕頭	2,749.3	11.5	2,675.4	12.2
12	惠州	910.7	3.8	910.7	4.1
13	九江	1,997.9	8.3	1,997.9	9.1
14	黃山	249.5	1.0	137.2	0.6
15	濰坊	1,782.9	7.4	1,782.9	8.1
16	桂林	70.1	0.3	70.1	0.3
17	徐州	735.6	3.1	474.3	2.2
18	西寧	639.0	2.7	639.0	2.9
19	呼和浩特	726.9	3.0	726.9	3.3
20	包頭	578.4	2.4	397.0	1.8
21	柳州	269.4	1.1	188.6	0.9
22	濟寧	537.9	2.2	537.9	2.5
23	泉州	508.3	2.1	508.3	2.3
24	渭南	226.7	0.9	226.7	1.0
25	清遠	180.7	0.8	180.7	0.8
26	紹興	101.7	0.4	101.7	0.5
合共		24,009.3	100	21,941.7	100

管理層討論及分析(續)

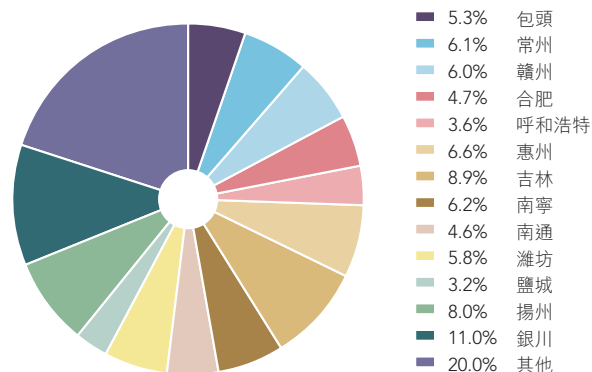
按城市分析之合約銷售#比例 總物業銷售額：

二零一九年
人民幣537億元

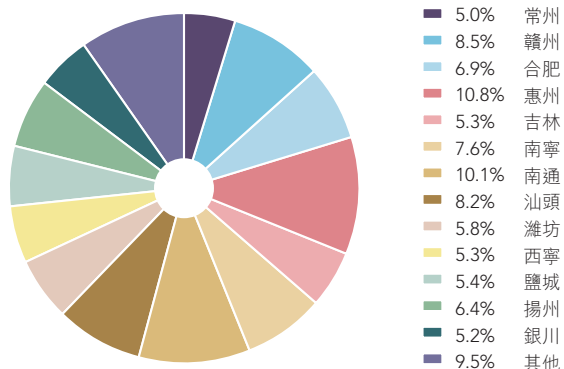


按城市分析之已售合約面積#比例 總已售合約面積：

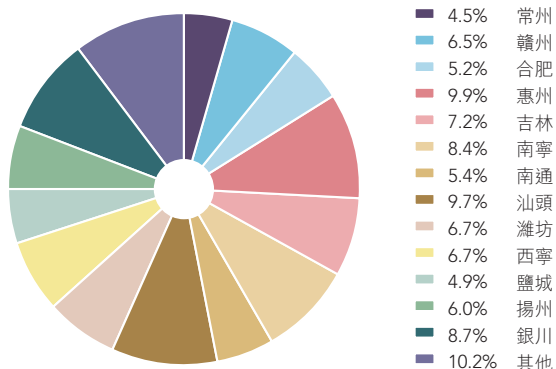
二零一九年
5,044,400平方米



二零一八年
人民幣411億元*



二零一八年
3,998,500平方米



* 重列

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 (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
	中海鉅樾府	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	中海鉅悅公館	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	中海鉅悅府	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

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)



濰坊 – 中海大觀天下



北京 – 中海楓丹公館



分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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	中海鉞樾府	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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第195至208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。

分部資料(續)

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。



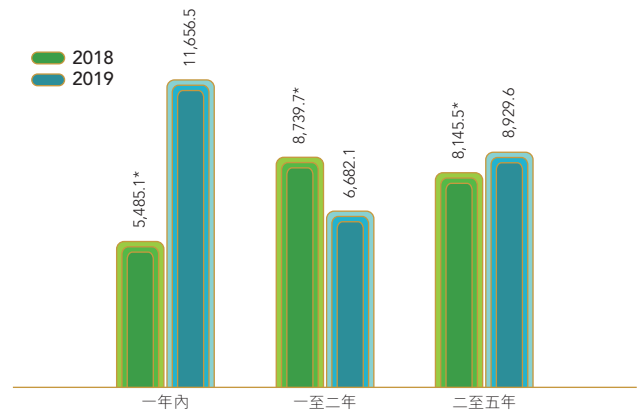
常州 – 中海鉅悅公館

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)。

債務# 年期分析 (人民幣百萬元)



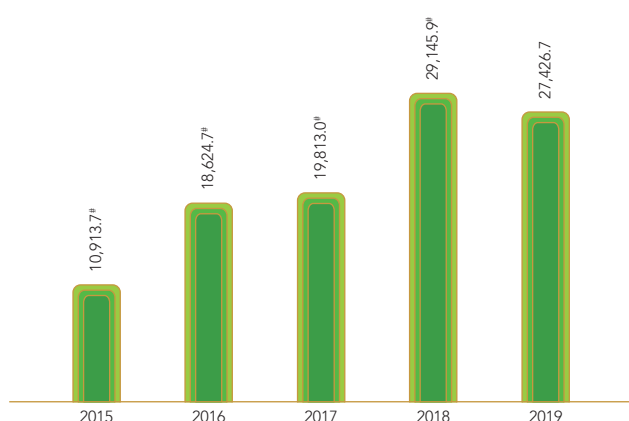
不包括應付擔保票據
* 重列

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。

管理層討論及分析(續)

現金儲備

(人民幣百萬元)



於二零一九年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額共人民幣8,522.7百萬元

重列

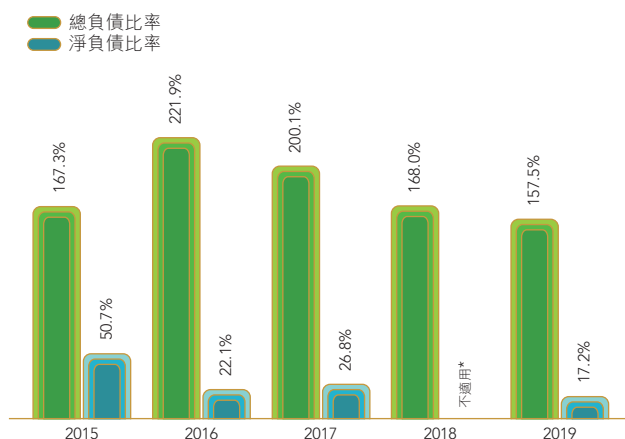
財務資源及流動性(續)

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。

負債比率



* 淨現金

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。

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。

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3.3。

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、開支及部份借貸等的結算貨幣，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。

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。

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。

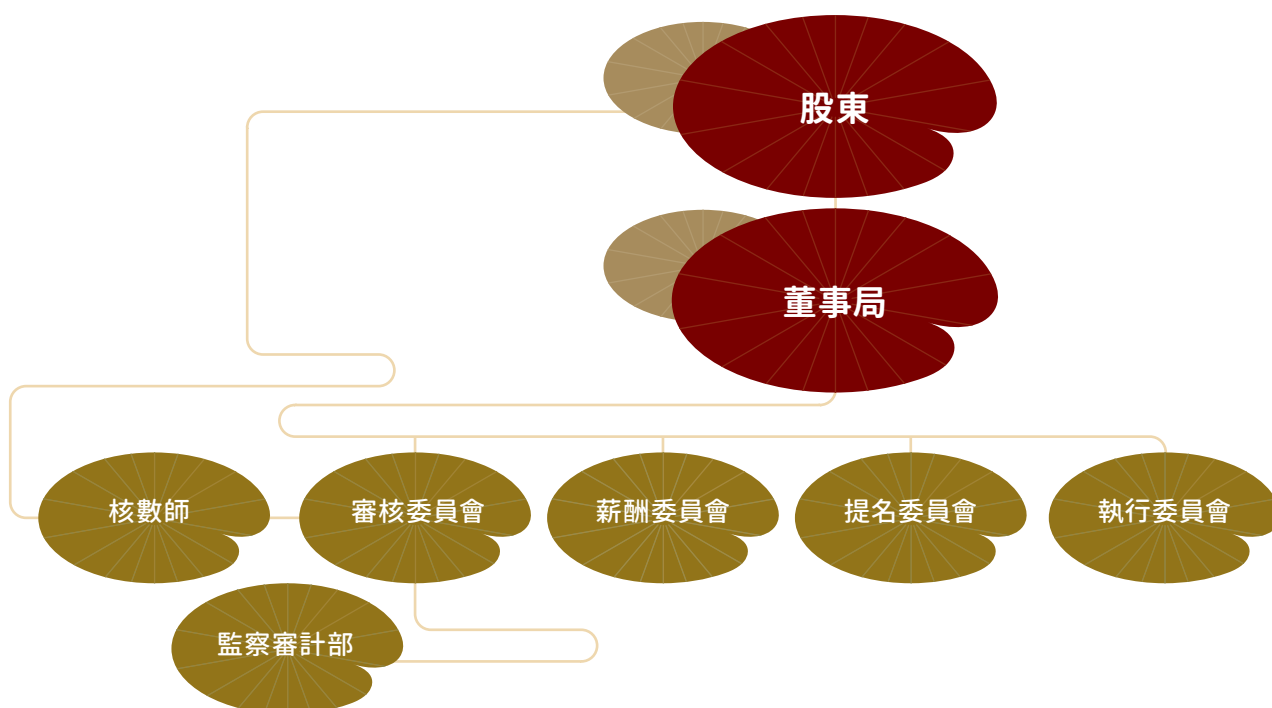
企業管治 報告

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，而他們的主要角色及企業管治常規及政策的說明列載於以下報告：



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、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，董事確認董事局的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，促進與其股東之間的溝通。

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*
庄勇先生 (主席兼執行董事) 自二零二零年二月十一日起獲委任	企業管理
楊林先生 (執行董事兼行政總裁) 自二零二零年二月十一日起獲調任為行政總裁	房地產開發及企業管理
王萬鈞先生 (執行董事兼財務總監)	財務及投資
顏建國先生 (非執行董事) 自二零二零年二月十一日起辭任主席並獲調任 為非執行董事	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
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

張貴清先生自二零二零年二月十一日起因工作調動原因而辭任行政總裁兼執行董事一職。於二零二零年二月七日，董事局接納提名委員會的建議，並委任庄勇先生為主席兼執行董事，自二零二零年二月十一日起生效。

* 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)條的規定，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，亦確信截至本年報之日期為止，所有獨立非執行董事均獨立於本公司，符合上市規則之有關規定。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成(續)

按照企業管治守則條文第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。儘管鍾瑞明博士已擔任獨立非執行董事超過九年，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鍾博士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。

於回顧財政年度內，顏建國先生擔任董事局主席，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。主席亦於每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。自二零二零年二月十一日起，庄勇先生接替顏建國先生出任董事局主席。

於回顧財政年度內，張貴清先生擔任本公司之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，以及本公司日常業務的管理。自二零二零年二月十一日起，楊林先生接替張貴清先生出任本公司之行政總裁。

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，並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。

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。

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。

董事局(續)

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發送予所有董事或董事局委員會成員。

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獲邀請參加董事局或委員會會議。

所有董事亦有權索取適時資料(例如與本集團業務有關的每月更新資料)，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。彼等所接受的培訓類別詳情列述如下：

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	C
張貴清先生*	A, B, C
楊林先生	A, C
王萬鈞先生	A, B, C
鍾瑞明博士	A, C
林健鋒先生	A, C
盧耀楨先生	A, C

* 自二零二零年二月十一日起辭任執行董事兼行政總裁

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

本集團對二零一九年的企業策略、業務模式及財務回顧詳情載於本年報第7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。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

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其內部監控系統：

- 《項目公司管理辦法》
- 《人員任用管理辦法》
- 《員工福利管理辦法》
- 《安全生產責任清單》
- 《投資管理制度》

- 《非公開市場投資管理辦法》
- 《紀檢監察工作制度》
- 《員工個人利益衝突申報及廉政檔案管理辦法》
- 《廉政談話管理辦法》
- 《審計管理制度》
- 《風險管理辦法》

根據年度審計工作安排，本年度該部門完成了惠州公司、揚州公司、汕頭公司、徐州公司、濰坊公司、淄博公司及贛州公司綜合運營審計工作，編製了相應的審計報告，且被審計的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客戶服務業務專項審計工作，對本公司所轄各地區公司開展審計工作，並到鹽城、常州等九家地區公司開展現場審計工作，對審計過程中發現的情況提出意見和建議。

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。

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

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。

於二零一九年年度內，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已採取適當行動糾正任何控制缺陷(如有)。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更新資料。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，而會議亦會在需要時召開，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，本公司已向各董事發出至少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記錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事及委員會成員審閱。公司秘書負責保管已審批之會議記錄，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，以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。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

董事局會議程序(續)

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。二零一九年內，顏建國先生曾於兩次及楊林先生於一次董事局會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，就所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

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。

董事局於二零一九年六月十八日批准修訂執行委員會職權範圍書。執行委員會的組成由本公司董事局主席及所有執行董事修訂為由本公司所有執行董事組成。

年內，執行委員會舉行了二十次會議(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。

董事局權力的轉授(續)

審核委員會(續)

年內，審核委員會舉行了四次會議及已審核：

- (i) 本集團截至二零一八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) 變更本集團財務報表之呈列貨幣；
- (vi) 風險管理、內部監控及財務匯報制度；及
- (vii) 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。

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：

- 向董事局提出全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構的建議；
- 向董事局提出個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇的建議；及
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層薪酬的建議。

本公司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。

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(自二零二零年二月十一日起辭任)
- 楊林先生(自二零二零年二月十一日起獲委任)

年內，薪酬委員會舉行了一次會議及已審核：

- (i) 本集團的薪酬政策及董事薪酬；及
- (ii) 個別董事的薪酬待遇。

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出建議；

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

提名委員會(續)

- 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(「多元化政策」)。多元化政策規定，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多元化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(「提名政策」)所載的標準及準則。

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(自二零二零年二月十一日起辭任)
- 庄勇先生(自二零二零年二月十一日起獲委任)

- 鍾瑞明博士
- 林健鋒先生

年內，提名委員會舉行了一次會議及已審核董事的輪流退任及委任事宜。

於二零二零年二月七日，提名委員會舉行會議，根據提名政策及多元化政策，並在彼等之年齡、技能、知識、經驗及於相關行業範疇專長而論的基礎上，審議及討論提名庄勇先生為董事局主席兼執行董事，以及提名楊林先生為行政總裁的合適性，並向董事局提呈該等委任之建議，自二零二零年二月十一日起生效。

股息政策

本公司於二零一九年採納股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司每個財政年度向其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。

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，本公司還按月及季度披露公司相關信息，使投資者更可了解本公司的經營狀況。

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，於二零一九年內，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

根據本公司的組織章程細則，可應股東要求召開股東大會。不應股東要求召開的，可由該等請求股東按照《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，可向董事要求召開股東大會，而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，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。

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。

該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

企業管治報告(續)

出席會議記錄

下表顯示各董事於二零一九年內出席董事局、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	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	週年大會	
顏建國先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	7/8*		1/1	
翁國基先生	5/5	不適用	1/1	不適用	不適用	不適用		1/1	
張貴清先生	5/5	不適用	1/1	不適用	不適用	20/20		1/1	
王萬鈞先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	19/20		1/1	
楊林先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	20/20		1/1	
鍾瑞明博士	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	不適用		1/1	
林健鋒先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	不適用		1/1	
盧耀楨先生	5/5	4/4	1/1	1/1	1/1	不適用		1/1	

* 根據於二零一九年六月十八日修訂的執行委員會職權範圍書，顏建國先生於二零一九年六月十八日起不再擔任執行委員會成員。

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

截至二零一九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3,110,000元及港幣58,000元。應付之非審計服務費主要為就本集團持續關連交易提供的專業服務。

組織章程文件

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

董事及 行政架構

執行董事

庄勇先生，主席

四十三歲，二零零零年畢業於重慶大學國際企業管理專業，並於二零零七年取得重慶大學建築與土木工程專業碩士學位。庄先生於二零零零年加入中海企業發展集團有限公司（「中海地產」，前稱中海地產集團有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司），其後，彼於中海地產不同業務部門如人力資源部及營銷管理部工作，及擔任上海公司副總經理、南京公司總經理、蘇州公司總經理及西部區域公司助理總經理。二零一五年至二零一七年間，庄先生出任中國海外發展助理總裁、北方區域公司總經理及中國海外發展副總裁，並於二零一八年十月起兼任中國海外發展華南區域公司總經理。自二零二零年二月十一日起，庄先生亦獲委任為本公司董事局主席、執行董事及提名委員會成員，以及中國海外發展非執行董事兼董事局副主席。彼現時為本公司旗下若干附屬公司之董事。庄先生擁有約十九年企業管理經驗。根據《證券及期貨條例》，中國海外發展為本公司之主要股東。

楊林先生，行政總裁

四十六歲，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，並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。由二零二零年二月十一日起，彼亦獲委任為本公司行政總裁及薪酬委員會成員。楊先生現時為本公司旗下若干附屬公司之董事。彼擁有二十四年房地產開發企業管理經驗。根據《證券及期貨條例》，中國海外集團為本公司之主要股東。

張貴清先生，前行政總裁

四十七歲，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。彼擁有二十四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執行董事及行政總裁。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。自二零二零年二月十一日起，張先生辭任本公司執行董事、行政總裁及薪酬委員會成員。

董事及行政架構(續)

執行董事(續)

王萬鈞先生，財務總監

六十三歲，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。

非執行董事

顏建國先生，前主席

五十三歲，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。顏先生於二零一七年一月一日起任中國海外發展執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任中國海外發展董事局主席並繼續擔任中國海外發展行政總裁。同日，彼亦獲委任為本公司董事局主席、非執行董事及提名委員會成員，以及中海物業董事局主席兼非執行董事。由二零一九年三月二十二日起，彼亦獲委任為中國建築國際董事局主席兼非執行董事。由二零二零年二月十一日起，顏先生辭任中國海外發展行政總裁、中海物業董事局主席兼非執行董事及本公司董事局主席及提名委員會成員，並繼續擔任本公司的非執行董事。彼擁有約三十年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

除出任上述職務外，顏先生現亦為中國海外集團董事長兼總經理，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。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。

非執行董事(續)

翁國基先生，副主席

六十六歲，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。彼現為本公司董事局副主席、非執行董事及薪酬委員會成員，亦為節能元件有限公司之董事會主席兼非執行董事。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及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。

獨立非執行董事

鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

六十八歲，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、金茂酒店與金茂(中國)酒店投資管理有限公司、中國中鐵股份有限公司、東方海外(國際)有限公司及中國郵政儲蓄銀行股份有限公司(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網通集團(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、玖龍紙業(控股)有限公司及中國建設銀行股份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。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事(續)

林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

六十八歲，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、永泰地產有限公司及安樂工程集團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。

盧耀楨先生 金紫荊星章、太平紳士

七十四歲，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及香港工程師學會資深會士。

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本集團截至二零一九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52至54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7。

業務回顧

年內，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7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

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績載於第72頁之綜合收益表內。

董事局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普通股港幣19.5仙，合共約港幣667,555,000元(二零一八年：港幣383,416,000元)。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第194頁。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註37。

購買、出售或贖回本集團的上市證券

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報告日期內，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。

贖回上市債券

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35。

儲備

本集團及本公司之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報告附註38。

可分派儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣2,229,356,000元(二零一八年：港幣2,427,792,000元)。

董事局報告(續)

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16。

主要物業

本集團於二零一九年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第195頁至208頁。

本公司之董事

於年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事

庄 勇先生(董事局主席)

(自二零二零年二月十一日起獲委任)

楊 林先生(自二零二零年二月十一日起

獲調任為行政總裁)

張貴清先生(前行政總裁)

並自二零二零年二月十一日起辭任)

王萬鈞先生(財務總監)

非執行董事

顏建國先生(自二零二零年二月十一日起辭任董事局主席

並獲調任為非執行董事)

翁國基先生(董事局副主席)

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，顏建國先生、王萬鈞先生及鍾瑞明博士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。

此外，庄勇先生於二零二零年二月獲委任為董事以填補臨時空缺，並根據本公司之組織章程細則第98條，符合資格在即將舉行之股東週年大會上膺選連任。

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作出之年度確認函，並且仍然認為該等獨立非執行董事屬獨立人士。

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。

張貴清先生自二零二零年二月十一日起因工作調動原因辭任行政總裁兼執行董事一職。本公司並未收到於年內及截至本報告日期止任何辭任董事的書面通知，當中指明其辭任的理由是與本公司事務有關。辭任董事已向本公司確認，彼與董事局並無不同意見，亦無有關其辭任之事宜須提呈本公司股東垂注。

附屬公司之董事

於年度內及截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41頁至44頁。

董事之服務合約

於即將舉行的股東週年大會上候選連任的董事，概無與本集團訂立不可由僱用公司於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

於本年度內並無訂立及於本年度內任何時間並無存在本公司或其任何附屬公司為其中一方，且董事或與該董事有關連的實體在當中擁有不論直接或間接的重大權益並與本集團業務有關之重大交易、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，於本報告日期，彼等在下列機構之利益，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：

庄勇先生，本公司董事局主席兼執行董事，彼亦為中國海外發展董事局副主席兼非執行董事。中國海外發展主要從事物業發展等相關業務。

顏建國先生，本公司非執行董事，彼亦為中國海外集團董事長兼總經理、中國海外發展董事局主席兼執行董事、中國建築國際之董事局主席兼非執行董事。中國海外集團、中國海外發展及中國建築國際分別從事投資控股、物業發展、建築及相關業務。

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集團之財務表現、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利益之業務，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、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使董事可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

股票掛鈎協議

除本報告所披露外，於年內，本集團並無訂立或存在其他股票掛鈎協議。

董事局報告(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一九年十二月三十一日，董事、本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內所記錄的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(附註2)	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3)	其他	382,617,689		
	受控制公司之權益 (附註4)	於受控制公司之權益	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) 百分比是根據於二零一九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) 張貴清先生自二零二零年二月十一日起辭任本公司行政總裁兼執行董事。
- (3) 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。
- (4) 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，任何董事或本公司行政總裁又或彼等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條而記入該條例所提及的登記名冊。此外，董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一九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，亦從未行使過任何此等權利。

主要股東之證券權益

於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)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)	於受控制公司之權益	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) 百分比是根據於二零一九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，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)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。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

(1) 與深圳中海新城鎮發展有限公司訂立買賣協議

於二零一九年五月二十九日，深圳中海新城鎮發展有限公司(「賣方」，中國海外集團的間接全資附屬公司)與中海宏洋地產集團有限公司(「買方」，本公司的間接全資附屬公司)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方同意出售，而買方同意收購中海投資渭南有限公司(「目標公司」，賣方的直接全資附屬公司)的股權，股權代價總數為人民幣490,000,000元(相當於約港幣558,723,000元)。目標公司為一家投資控股公司及連同其附屬公司主要在中國從事物業開發、銷售、投資及管理，當中包含位於中國陝西省渭南市的住宅及商業物業發展及農業園區項目。

由於中國海外集團為本公司的控股股東，根據上市規則第十四A章，中國海外集團及其附屬公司均為本公司之關連人士。因此，訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

(2) 與深圳市創應企業管理有限公司(「深圳創應」)及惠州市海平置業有限公司(「項目公司」)訂立合作協議

於二零二零年二月二十七日，中海宏洋(深圳)投資有限公司(「中海宏洋(深圳)」，本公司的間接全資附屬公司)與深圳創應(深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」)的直接全資附屬公司)及項目公司(於二零二零年二月二十七日，為深圳創應的直接全資附屬公司)訂立合作協議(「合作協議」)，據此，其中包括，中海宏洋(深圳)及深圳創應同意透過項目公司成立合資公司，項目公司分別由中海宏洋(深圳)持有60%和深圳創應持有40%，以共同開發一幅位於中國惠州市的土地(「土地」)的項目。項目公司作為本公司的附屬公司入賬。

本集團訂立之關連交易(續)

(甲) 關連交易(續)

(2) 與深圳市創應企業管理有限公司(「深圳創應」)及惠州市海平置業有限公司(「項目公司」)訂立合作協議(續)

根據合作協議，項目公司將透過銀行借款及股東貸款就項目發展進行融資。預計土地價款和相關稅費，以及項目開發所需資金的總額為人民幣2,400,000,000元，該總額將由項目公司的股東按其各自在項目公司的股權比例承擔。因此，中海宏洋(深圳)的承諾總額為人民幣1,440,000,000元，其中包括對項目公司註冊資本的出資以及將由中海宏洋(深圳)提供給項目公司的股東貸款。

深圳創應為深圳安創的全資附屬公司，深圳安創由平安不動產有限公司(「平安不動產」)及深圳平安創科投資管理有限公司(「深圳平安」)分別持有49%及51%的股權。而深圳平安由中國平安保險(集團)有限公司(「平安保險」，股份代號：2318.HK)持有其99.79%的股權並由平安保險100%控制。深圳安創最終由平安保險透過平安不動產或平安保險的其他附屬公司及聯繫人持有。

深圳安創主要從事投資管理、投資諮詢(不含證券、期貨、保險及其他金融業務)、投資興辦實業(具體項目另行申報)、投資項目策劃及企業管理諮詢(不含人才中介服務)。

平安不動產主要從事房地產投資及管理業務。

平安保險主要從事投資金融、保險企業；監督管理控股投資企業各種國內、國際業務，開展資金運用業務。

深圳安創為深圳創應的主要股東，並為本公司的非全資附屬公司深圳市創史企業管理有限公司的主要股東。因此，深圳安創為本公司附屬公司層面的關連人士，而深圳創應及項目公司各自為深圳安創於上市規則第14A.13條下的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，在合作協議項下成立合資公司構成本公司的關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(甲) 關連交易(續)

(3) 與深圳市中海投資有限公司(「深圳市中海」)及鹽城市城南房地產開發有限責任公司(「鹽城城南」)訂立合作協議

於二零二零年三月六日，深圳市中海(中國建築國際的全資附屬公司)、中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」，本公司的全資附屬公司)及鹽城城南訂立合作協議(「合作協議」)，據此，各訂約方同意(a)成立鹽城海建置業有限公司(「合營企業」)以投資及發展位於中國鹽城的土地(「土地」)的項目；及(b)制定彼等各自於合營企業的權利及義務。

深圳市中海、中海宏洋地產及鹽城城南將分別持有合營企業的55%、35%及10%權益，而合營企業將作為中國建築國際的附屬公司及本公司的聯營公司入賬。合營企業的項目資本為人民幣650,900,000元(相當於約港幣723,222,222元)(含合營企業的註冊資本人民幣20,000,000元(相當於約港幣22,222,222元)以及就項目所涉土地的土地使用權的購買價人民幣592,049,000元(相當於約港幣657,832,222元)等)，將根據合作協議由合營企業的股權持有人按彼等各自於合營企業的股權比例出資如下：

深圳市中海 人民幣357,995,000元(相當於約港幣397,772,222元)

中海宏洋地產 人民幣227,815,000元(相當於約港幣253,127,778元)

鹽城城南 人民幣65,090,000元(相當於約港幣72,322,222元)

由於深圳市中海為中國建築國際的全資附屬公司，而中建集團為本公司及中國建築國際的最終控股公司，根據上市規則第十四A章，中國建築國際集團成員為本公司之關連人士。因此，訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

(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

本公司於二零一七年三月三十一日之公告中披露，本公司與中國海外發展於二零一七年三月三十一日訂立重續商標使用許可合同(「重續商標使用許可合同」)，據此，訂約方同意重續日期為二零一四年三月二十八日的商標使用許可合同。

根據重續商標使用許可合同，中國海外發展向本公司授出許可在中國使用「中海地產」商標之非獨家權利，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。

本集團訂立之關連交易(續)**(乙) 持續關連交易(續)****(1) 與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同(續)**

鑑於中國海外發展為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展屬本公司的關連人士。故此，訂立重續商標使用許可合同構成本公司的持續關連交易。

(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

於二零一四年八月一日，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，業主分別與租戶於二零一七年七月二十八日訂立重續物業租賃合同(「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

中國海外發展為本公司控股股東，因此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展集團成員為本公司的關連人士。故此，訂立重續物業租賃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)

(3) (i) 與中海物業訂立現有項目框架協議

於二零一五年六月一日，本公司與中海物業訂立一份框架協議(「框架協議」)，內容有關中海物業集團在二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日期間，可向本集團於中國、香港、澳門及其他地方的物業發展項目提供物業管理服務。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立一份現有項目框架協議(「現有項目框架協議」)，以提高框架協議下的年度上限及擴大服務範圍，並續訂其項下之交易，有效期自二零一八年一月一日起至二零二零年六月三十日止。

根據現有項目框架協議，本集團將通過載於本公司日期為二零一七年十月二十日公告中的標準及系統性的具競爭性投標程序，並按中標結果，聘請中海物業集團成員為本集團提供物業管理及工程服務，惟受限於以下年度上限：

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

本集團訂立之關連交易(續)**(乙) 持續關連交易(續)****(3) (ii) 與中海物業訂立新項目框架協議**

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立一份新項目框架協議(「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，而該等發展項目於新項目框架協議日期並非由任何中海物業集團成員管理。

根據新項目框架協議，本集團將通過載於本公司日期為二零一七年十月二十日的公告中的標準及系統性的具競爭性投標程序，並按中標結果，聘請中海物業集團成員為本集團提供物業管理及工程服務，惟受限於以下上限：

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

鑑於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，因此，根據上市規則第十四A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及工程服務時所制定的價值及交易條款，於二零一九年內，本集團已依從載列於本公司日期為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一份框架協議(「框架協議」)，據此，本集團同意聘請中國建築國際集團為本集團在中國物業發展項目提供建築監理及管理服務，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，上限如下：

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，因此，根據上市規則第十四A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) 與中建興業訂立框架協議

中建興業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中建興業公告所述，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中建興業之附屬公司，而該等存續交易已成為本公司及中建興業之關連交易。

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。

本集團訂立之關連交易(續)**(乙) 持續關連交易(續)****(5) 與中建興業訂立框架協議(續)**

除此之外，預期本集團或會繼續委聘中海監理有限公司(現為中建興業集團成員)為其在中國內地的物業發展項目提供建築監理服務。

於二零一八年六月二十六日，本公司與中建興業訂立一份框架協議(「框架協議」)，據此，本集團可委聘中建興業集團成員不時就本集團在中國內地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。於各期間／年度可授予中建興業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 百萬元	港幣 60 百萬元	港幣 60 百萬元	港幣 30 百萬元

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本公司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。

鑑於中國海外集團同時為本公司、中國建築國際及中建興業之控股股東。中國建築國際為中建興業之間接控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，中建興業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)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(6) 與中建股份訂立中建股份集團承建協議

於二零一九年六月二十七日，本公司與中建股份訂立一份由二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止，為期三年的中建股份集團承建協議(「中建股份集團承建協議」)，據此，本集團將通過載於本公司日期為二零一九年六月二十七日的公告中的標準及系統性的投標程序，並按中標結果，聘請中建股份集團為中國的建築承建商。於各期間／年度可授予中建股份集團的最高合約總金額受制於以下上限：

由二零一九年七月一日 至二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	由二零二二年一月一日 至二零二二年 六月三十日止期間
港幣 300 百萬元	港幣 600 百萬元	港幣 600 百萬元	港幣 300 百萬元

中建股份為中國海外發展(本公司控股股東)的中介控股公司。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於中建股份集團承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(7) 與中海物業訂立停車位框架協議

於二零一九年十月二十三日，本公司與中海物業訂立一份框架協議(「框架協議」)，據此，中海物業集團可不時就收購停車位使用權(包括佔用、分配或出租的權利，直至停車位所在的相關項目土地使用權屆滿為止)與本集團訂立交易，該等停車位為位於本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團管理的停車位。

框架協議由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年。於各期間／年度，中海物業集團就收購停車位使用權而應付予本集團的最高協議總額受制於以下上限：

由二零一九年十二月一日 至二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	由二零二二年一月一日 至二零二二年 十一月三十日止期間
無	港幣 400 百萬元	港幣 300 百萬元	港幣 300 百萬元

本集團訂立之關連交易(續)**(乙) 持續關連交易(續)****(7) 與中海物業訂立停車位框架協議(續)**

根據框架協議，本集團將核實從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮節省了的開發成本、過往維護成本、正在進行的管理成本、收購停車位使用權的框架協議下擬進行之條款及買方資格等因素，以擬定各相關收購的售價。售價無論如何不得遜於本集團提供予獨立第三方買方的售價。

鑑於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，因此，根據上市規則第十四A章，中海物業為本公司的關連人士，而於框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(8) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立框架協議

於二零二零年二月二十七日，本公司與華藝設計(中國海外發展的全資附屬公司)訂立一份框架協議(「框架協議」)，自二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止。根據框架協議，倘華藝設計及其附屬公司(「華藝設計集團」)中標，則本集團可聘請華藝設計集團為本集團在中國的物業發展項目提供在建築過程中各階段的方案設計、擴初設計及施工圖設計服務。於各期間/年度，可授予華藝設計集團的最高合約總金額受制於以下上限：

二零二零年三月一日至 二零二零年十二月 三十一日止期間	二零二一年十二月 三十一日止年度	二零二二年十二月 三十一日止年度
人民幣30百萬元	人民幣40百萬元	人民幣50百萬元

本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任本集團在中國的物業發展項目的服務供應商。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，則本集團取得最少三名不同服務供應商的報價，當中最低報價者將被選中，惟條件是選定的服務供應商亦需滿足投標程序所設定的挑選標準。有關本集團的標準及系統性投標程序的更多詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十七日的公告中「定價基準」一段。

華藝設計為中國海外發展(本公司控股股東)的全資附屬公司。因此，華藝設計為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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集團於上文(「本集團訂立之關連交易」)一節乙段第(1)點至乙段第(7)點披露之本年度的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本集團的日常業務；
- (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。截至二零一九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(7)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十四A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」一節甲段第(1)點、甲段第(3)點、乙段第(1)點、乙段第(3)點、乙段第(4)點、乙段第(6)點及乙段第(7)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份二零一九擔保票據。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。

根據上市規則第 13.21 條作出披露(續)

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零一九年十二月三十一日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (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
- (5) 日期：二零一九年十二月三十日
 金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
 期限：由首次提取日起計60個月

根據以上融資協議／函件的約定，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。

於本報告日期，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

截至二零一九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

本集團已制定《環境政策》，要求各營運地區提升業務所有環節(包括物業銷售及發展、物業出租等)的環境表現。此政策適用於本集團建築物從規劃、設計、物料購置、建造、營運、裝修以至拆卸整個生命週期。本集團以「減少排放物」、「提升資源使用效益」以及「管理對環境及天然資源的影響」為管理方針，避免和減少對環境的風險和影響；本集團亦會根據業務變化、監管要求等的改變定期修訂政策。

另外，全球氣候變化有機會為本集團帶來環境風險，本集團於政策中承諾發展綠色地產戰略。截至二零一九年十二月三十一日，於本集團的新建物業開發項目中：

- 66.7%已達到綠色建築設計認證；
- 97.6%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

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股，並須接受中國內地部門對相關業務在環境表現的嚴格監管。本集團採取多項合規措施，包括持續監察營運流程，以及監管外判商的合規情況，以確保遵守對本集團之營運有重大影響的環境法例法規。

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">《中華人民共和國環境影響評價法》《建設項目環境保護管理條例》	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當地政府的環境保護行政主管部門審批。
施工期間	<ul style="list-style-type: none">《中華人民共和國環境保護法》《建設項目環境保護管理條例》《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	本集團已委派第三方監理單位向其位於中國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。

二零一九年內並無發生對本集團業務構成重大影響，而涉及相關環境法例和法規的違規個案。

¹ 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。

與關鍵持份者的關係

本集團致力透過合適渠道與關鍵內部及外部持份者，包括僱員、客戶、供應商及承辦商，保持緊密溝通。

僱員

二零一九年

2,526名員工

員工是企業發展的成功關鍵。本集團致力為員工提供共融平等、安全與健康的工作環境，希望員工得以發展潛能，以吸引並留任優秀人才，同時維持及增強本集團的核心競爭力。

為此，本集團為員工提供具競爭力的薪酬待遇和全面的僱員福利計劃。本集團重視與員工的溝通，鼓勵員工以座談會、分享會及面談等方式與上級保持雙向溝通。

本集團實施安全管理制度，以確保員工的健康與安全，並於本年度通過了《安全生產管理辦法》以及舉辦安全生產培訓，以加強員工安全意識。本集團關注員工的身心健康，為員工提供補充醫療保險計劃和年度身體檢查。

本集團定期規劃新入職員工和各職級員工培訓，協助員工提高工作表現和技能。本年度，本集團的總培訓人數為2,526名員工，總培訓時數為20,265小時。

客戶

本集團的主要客戶為樓宇用戶。為了解用戶需要和意見，本年度，本集團進行家訪及業主晚會等活動。本集團的項目銷售端全面使用「中海E家」軟件系統進行客戶報備和跟進。本集團已設有政策管控客戶風險事宜。另外，本集團在各地區持續開發不同類型的中端至高端物業，符合不同客戶的需要，以減少集中經營和客戶類型單一的風險。

供應商及承辦商

本集團與供應商及承辦商建立互利共贏的合作關係，共同開拓市場。本集團的供應商及承辦商網絡遍佈全國各城市。

供應商

於本年度，本集團與7,163家供應商建立合作關係(2018年：5,126家)，遍佈各項目城市。當中主要為工程供應商，並已與本集團合作了1至9年不等。主要供應商為本集團提供的信貸期由28至56日不等。

承建商

本集團之物業開發項目的建築工序由承建商負責，大部份承建商已與本集團合作了1至9年不等。

為確保合乎道德的供應鏈管理，本集團選用履行企業社會責任的供應商及承建商。本集團實施多項政策和準則，務求妥善管理供應鏈的風險。

有關本集團在環境、社會及管治表現的詳情，請參閱本集團將於二零二零年七月出版之《環境、社會及管治報告》。

董事局報告(續)

公眾持股量

於本報告日期，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

本集團於年內並無作出任何慈善及其他捐款(二零一八年：無)。

董事資料變動

自本公司二零一九年之中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 鍾瑞明博士於二零一九年十月獲委任為中國郵政儲蓄銀行股份有限公司的獨立非執行董事。
- 顏建國先生：(i)於二零一九年十一月獲委任為中海集團的董事長；及(ii)於二零二零年二月辭任本公司董事局主席及提名委員會成員、中國海外發展的行政總裁，以及中海物業的董事局主席兼非執行董事。
- 莊勇先生：(i)於二零二零年二月獲委任為本公司董事局主席兼執行董事及提名委員會成員，以及中國海外發展董事局副主席兼非執行董事；及(ii)於二零二零年三月獲委任為本公司若干附屬公司之董事。

- 張貴清先生：(i)於二零二零年二月辭任本公司行政總裁兼執行董事及薪酬委員會成員，並獲委任為中海物業的董事局主席兼執行董事；及(ii)於二零二零年三月辭任本公司若干附屬公司之董事。
- 楊林先生於二零二零年二月獲委任為本公司行政總裁及薪酬委員會成員。
- 楊林先生的每年薪酬及退休福利(不包括與表現掛鈎之花紅)已調整至約每年人民幣1,680,000元，自二零二零年三月一日起生效。
- 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3,117,800元，自二零二零年一月一日起生效。

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

本集團截至二零一九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將在本公司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

莊勇

主席兼執行董事

香港，二零二零年三月二十日

獨立 核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
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72頁至第193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，其包括於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及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 貴集團於二零一九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」)進行審核工作。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「專業會核師道德守則」(「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，吾等不會對這些事項單獨發表意見。

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5.1(乙)及23

貴集團的物業存貨於二零一九年十二月三十一日的賬面值為人民幣86,397,320,000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斷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的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，根據中國大陸物業市場近期的發展，並考慮近期銷售交易或市場資訊，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

請參閱綜合財務報表附註4.16、5.2(甲)、6及7

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按隨時間基準確認；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。截至二零一九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人民幣28,317,217,000元，當中人民幣5,857,234,000元乃按隨時間轉讓基準確認。

根據銷售合約條款，貴集團受合約限制更改或取代物業單位或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末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， 貴集團根據開發計劃、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計事項，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；
- 了解 貴集團法律顧問提供的法律意見，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的程序主要包括：

- 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監控；
- 將預算成本與管理層批准的預算進行比較；
- 以抽樣方式審閱各合約及相關佐證文件，以測試預算成本；
- 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)；及
- 通過比較已完成項目的實際開發成本及其預算成本，評估成本預算的可靠性。

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，或存在重大錯誤陳述。若基於吾等已經執行的工作，吾等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，但不能保證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，或凌駕內部監控，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 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性，以及董事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。

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

除其他事項外，吾等與審計委員會溝通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。

吾等亦向審計委員會提交聲明，說明吾等已遵守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，吾等決定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，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，除非法律或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，若吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益，吾等將不會在報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

利明慧

執業證書編號：P05682

香港，二零二零年三月二十日

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	6	28,590,883	21,524,668
銷售及提供服務成本		(19,063,036)	(15,263,950)
毛利		9,527,847	6,260,718
其他收入	8	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			
由物業存貨重分類至投資物業之公平價值溢利	15(甲)	72,179	–
出售投資物業之溢利	15(丙)	2,355	1,829
一項衍生金融工具公平價值變動	22	(3,927)	2,098
議價收購之收益	42	4	–
經營溢利		8,016,224	5,182,197
財務費用	10	(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	9	8,295,572	5,338,847
所得稅開支	11	(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	13		
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	3,496,961	2,105,669
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	(302,751)	(366,561)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	(302,751)	(366,561)
本年度全面收益總額	3,194,210	1,739,108
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	167,280	62,465
	3,194,210	1,739,108

綜合 財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	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	15	2,744,787	2,337,314	2,369,977
物業、廠房及設備	16	1,090,024	1,020,577	992,590
使用權資產	40	348,544	–	–
預付租賃土地款	17	–	263,986	271,979
無形資產	18	–	2,908	6,785
在聯營公司之權益	19	46,299	23,642	113,606
在合營公司之權益	20	901,626	611,092	387,079
應收一間合營公司款項	28	–	–	255,000
按公平價值計入其他全面收益的財務資產	21	1,000	1,000	1,000
一項衍生金融工具	22	–	3,914	1,650
遞延稅項資產	36	609,534	161,351	278,471
		5,741,814	4,425,784	4,678,137
流動資產				
物業存貨	23	86,397,320	59,303,130	44,188,016
其他存貨	24	4,269	1,631	1,722
合同資產	25	49,732	14,007	5,963
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	26	11,867,467	8,894,882	8,188,368
預付租賃土地款	17	–	7,993	7,993
應收一間聯營公司款項	27	60,436	59,676	56,921
應收一間合營公司款項	28	479	255,000	–
應收非控股權益款項	29	581,245	408,250	295,643
應收一間關連公司款項	30	171,543	–	–
預付稅項		1,796,235	1,110,581	1,155,742
受限制的現金及存款	31	10,671,299	6,924,235	6,313,640
現金及銀行結餘	31	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

	附註	二零一九年 十二月三十一日 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	32	11,989,788	9,481,552	8,236,425
合同負債	33	54,618,728	37,923,862	23,555,683
應付聯營公司款項	27	63,823	23,334	147,853
應付合營公司款項	28	815,126	1,179,244	1,031,684
應付非控股權益款項	29	5,082,077	2,044,260	512,768
應付關連公司款項	30	379,230	303,364	4,056,314
租賃負債	40	11,570	–	–
應付擔保票據	35	–	2,813,771	–
稅項負債		5,940,199	3,034,456	1,902,597
借款	34	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	34	15,611,683	16,885,207	16,133,737
租賃負債	40	24,588	–	–
應付擔保票據	35	3,521,449	3,438,514	2,640,792
應付一間關連公司款項	30	–	75,026	75,026
遞延稅項負債	36	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	37	5,579,100	5,579,100	1,850,440
儲備	38	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	39	1,967,981	727,591	671,526
總權益		21,513,308	17,767,967	12,479,581

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

綜合 權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	股本	資產重估					總額	非控股權益	總權益
		匯兌儲備*	儲備*	法定儲備*	保留盈餘*				
		人民幣千元 (重列) (附註 37)	人民幣千元 (重列) (附註 38)	人民幣千元 (重列) (附註 38)	人民幣千元 (重列) (附註 38)	人民幣千元 (重列) (附註 38)			
於二零一八年一月一日(原來呈列)	1,850,440	(218,722)	30,075	935,832	8,835,206	11,432,831	656,918	12,089,749	
首次採用香港財務報告準則第15號之調整	-	-	-	-	375,224	375,224	14,608	389,832	
於二零一八年一月一日(重述之結餘)	1,850,440	(218,722)	30,075	935,832	9,210,430	11,808,055	671,526	12,479,581	
本年度溢利淨額	-	-	-	-	2,043,204	2,043,204	62,465	2,105,669	
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(366,561)	-	-	-	(366,561)	-	(366,561)	
本年度全面收益總額	-	(366,561)	-	-	2,043,204	1,676,643	62,465	1,739,108	
轉至中國法定儲備	-	-	-	128,667	(128,667)	-	-	-	
以供股形式發行股份(附註 37)	3,767,588	-	-	-	-	3,767,588	-	3,767,588	
發行股份開支(附註 37)	(38,928)	-	-	-	-	(38,928)	-	(38,928)	
二零一八年已付中期股息(附註 12(甲))	-	-	-	-	(89,323)	(89,323)	-	(89,323)	
二零一七年已付末期股息(附註 12(乙))	-	-	-	-	(83,659)	(83,659)	-	(83,659)	
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	53,600	53,600	
非控股權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	
與擁有人之交易	3,728,660	-	-	-	(172,982)	3,555,678	(6,400)	3,549,278	
於二零一八年十二月三十一日	5,579,100	(585,283)	30,075	1,064,499	10,951,985	17,040,376	727,591	17,767,967	

綜合權益變動表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	股本	匯兌儲備*	資產重估			總額	非控股權益	總權益
			儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	
於二零一九年一月一日(重列)	5,579,100	(585,283)	30,075	1,064,499	10,951,985	17,040,376	727,591	17,767,967
本年度溢利淨額	-	-	-	-	3,329,681	3,329,681	167,280	3,496,961
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(302,751)	-	-	-	(302,751)	-	(302,751)
本年度全面收益總額	-	(302,751)	-	-	3,329,681	3,026,930	167,280	3,194,210
轉至中國法定儲備	-	-	-	306,304	(306,304)	-	-	-
二零一九年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(184,465)	(184,465)	-	(184,465)
二零一八年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(337,514)	(337,514)	-	(337,514)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	1,200,610	1,200,610
非控股權益應佔之股息(附註29)	-	-	-	-	-	-	(127,500)	(127,500)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(521,979)	(521,979)	1,073,110	551,131
於二零一九年十二月三十一日	5,579,100	(888,034)	30,075	1,370,803	13,453,383	19,545,327	1,967,981	21,513,308

* 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「儲備」

綜合 現金流量表

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)
經營業務			
所得稅前之溢利		8,295,572	5,338,847
調整：			
應佔聯營公司業績		(22,657)	(10,302)
應佔合營公司業績		(290,534)	(224,013)
出售投資物業之溢利		(2,355)	(1,829)
出售物業、廠房及設備之溢利		(391)	(49)
議價收購之收益		(4)	–
折舊及攤銷		80,375	46,151
由物業存貨重分類至投資物業之公平價值溢利		(72,179)	–
一項衍生金融工具公平價值變動		3,927	(2,098)
撇除物業、廠房及設備		32	15
利息收入		(337,187)	(332,338)
財務費用		33,843	77,665
匯兌差額		(57,673)	53,680
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		7,630,769	4,945,729
物業存貨之增加		(25,358,768)	(13,979,635)
其他存貨之(增加)/減少		(2,638)	91
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加		(2,930,131)	(653,287)
合同資產之增加		(34,217)	(8,044)
受限制的現金及存款之增加		(3,721,563)	(610,595)
應付貿易及其他應付款項之增加		2,371,773	1,242,205
合同負債之增加		16,000,352	14,368,179
營運(耗用)/所得之現金		(6,044,423)	5,304,643
已付所得稅		(3,353,963)	(2,281,704)
經營業務(耗用)/所得之現金淨額		(9,398,386)	3,022,939
投資業務			
購入物業、廠房及設備	16	(95,805)	(62,186)
收購附屬公司(扣除被收購之現金)	42	(178,357)	–
出售投資物業所得款項	15(丙)	15,420	34,492
出售物業、廠房及設備所得款項		547	97
利息收入		386,060	283,465
應收一間聯營公司款項之增加		(760)	(2,755)
應收一間合營公司款項之減少		254,521	–
應收非控股權益款項之增加		(172,995)	(183,267)
應收一間關連公司款項之增加		(171,543)	–
於三個月後但一年內到期的短期存款之減少/(增加)		3,132,459	(2,539,639)
投資業務所得/(耗用)之現金淨額		3,169,547	(2,469,793)

綜合現金流量表(續)

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)
融資業務	43(乙)		
新增借款		13,115,462	9,783,961
償還借款		(8,457,218)	(8,112,527)
發行擔保票據之所得款項淨額		–	3,189,059
贖回擔保票據	35	(2,719,792)	–
由非控股權益墊付		5,017,734	2,128,584
償還予非控股權益		(2,107,417)	(557,492)
由聯營公司墊付		41,470	1,817
償還予聯營公司		(981)	(26,070)
由合營公司墊付		401,991	740,205
償還予合營公司		(766,109)	(592,645)
由關連公司墊付		–	3,364
償還予關連公司		–	(3,763,792)
發行股份開支	37	–	(38,928)
供股所得款項	37	–	3,767,588
支付股息	12	(521,979)	(172,982)
來自非控股權益之投入	43(甲)	1,200,610	3,340
支付租賃本金		(10,962)	–
支付租賃利息		(1,132)	–
支付其他利息		(1,322,298)	(1,133,472)
融資業務所得之現金淨額		3,869,379	5,220,010
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(2,359,460)	5,773,156
於一月一日之現金及現金等值		19,058,980	12,987,232
匯率變動對現金及現金等值之影響		55,915	298,592
於十二月三十一日之現金及現金等值		16,755,435	19,058,980
現金及現金等值項目分析			
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		16,755,435	22,221,637
減：於三個月後但一年內到期的短期存款	31(丙)	–	(3,162,657)
於十二月三十一日之現金及現金等值		16,755,435	19,058,980

財務報告 附註

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「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(「中建集團」)，而中建集團則為一家於中國成立之實體。

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. 採納香港財務報告準則

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效

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 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則第9號之修訂	在聯營公司和合營公司的長期權益 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

採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的影響概述如下。其餘由二零一九年一月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無重大影響。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號

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(「香港會計準則第17號」)，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(「香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號」)、國際會計準則委員會轄下詮釋委員會頒布的詮釋 — 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布的詮釋 — 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。

(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。

財務報告附註(續)

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(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。

香港財務報告準則第16號項下有關承租人的新會計政策載列於附註4.10(甲)。

(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。

(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述，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。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(iv) 過渡(續)

本集團已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，並根據與那些在初始確認日之前在財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款額進行調整。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。

(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))	經重述 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

財務報告附註(續)

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第16號(續)

(v) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

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。

* 見附註3.3

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虧損計量。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。

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

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，或結合一項或多項其他稅務處理的不確定性一併考慮，以更好地預測不確定性的解決方式。實體亦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

該修訂釐清，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

該修訂釐清，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，香港財務報告準則第9號將適用。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。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

在目前尚未清楚的情況下，根據年度改進流程發布的修訂對標準進行了微小且非緊急的更改。它們包括以下內容：

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3號之修訂釐清當一家企業的共同經營者取得對一項共同經營的控制權時，這是分階段達成的企業合併，因此，先前持有的股權應重新計量至其收購日期的公平價值。

香港財務報告準則第11號之修訂 — 合營安排

香港財務報告準則第11號之修訂釐清當一家企業的共同經營者參與但無共同控制權，並隨後取得對該共同經營之共同控制權時，先前持有之股本權益不應重新計量至其收購日期的公平價值。

香港會計準則第12號之修訂 — 所得稅

香港會計準則第12號之修訂釐清所有股息的所得稅影響均一致確認為產生可分配利潤的交易，無論是計入損益、其他全面收益或是直接計入權益中。

財務報告附註(續)

2. 採納香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 由二零一九年一月一日起生效(續)

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(續)

香港會計準則第23號之修訂 — 借貸成本

香港會計準則第23號之修訂釐清專為取得合資格資產之借貸，在有關合資格資產準備作擬定用途或出售後仍未償還，將成為實體一般借款的一部分，因此計入一般資金池。

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。

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。

香港財務報告準則第3號之修訂 — 企業的定義

該修訂明確規定，企業必須至少包括投入及實質性流程，這些投入和實質性流程共同對創造生產的能力做出重大貢獻，同時就「實質性流程」的含義提供廣泛的指導。此外，該修訂刪除了對市場參與者是否有能力替代任何缺失的投入或流程並繼續產生產出的評估，同時縮小了「產出」和「業務」的定義，以側重於向客戶銷售商品和服務的收益，而非降低成本。還添加了可選的集中度測試，可以簡化對所購置的一系列活動和資產是否非企業的評估。

香港會計準則第1號及第8號之修訂 — 重大的定義

該等修訂釐清了「重大」的定義和解釋，使該定義與所有香港財務報告準則標準和概念框架保持一致，並將香港會計準則第1號的要求納入了該定義。

2. 採納香港財務報告準則(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9號、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

該等修訂修正了某些對沖會計規定，以減輕利率基準改革所帶來的不確定性的潛在影響。此外，該修訂要求公司向投資者提供有關直接受這些不確定因素影響的對沖關係的更多信息。

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

該等修訂釐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。

上述已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則不太可能對本集團的業績和財務狀況產生重大影響。

3. 編製基準

3.1 遵例聲明

財務報告已根據之香港財務報告準則，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。

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5中披露。

3.2 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。全部計量依據於下文會計政策中披露。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

財務報告附註(續)

3. 編製基準(續)

3.3 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(包括於該等附註中的披露)：

- (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賬面值，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)。

4. 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。

4.1 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4.2)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。本集團所有內部公司間之交易、結餘及未變現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。

因業務合併而產生之商譽或議價收購，乃分別根據附註4.5及4.6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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.1 業務合併及綜合賬目基準(續)

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匯兌差額。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。

4.2 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。

4.3 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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.3 聯營公司(續)

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。

4.4 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)。

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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.4 合營安排(續)

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。

4.5 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虧損計算。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4.11)。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。

4.6 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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.7 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。投資物業亦包括持有但尚未確定用途的土地及已發展物業以後作投資物業用途。土地若符合投資物業之定義乃以投資物業記賬。

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4.16(iv)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4.8)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。

4.8 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虧損列賬(附註4.11)。

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)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.8 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	按該幅土地業權剩餘之年期或二十至五十年(以較短者為準)
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虧損列賬。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。

4.9 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4.11)；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4.11)。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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.10 經營租賃

(甲) 自二零一九年一月一日起所應用的會計政策

作為承租人的會計

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,但會計政策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(i)短期租賃和/或(ii)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支銷。

本集團持有作賺取租金收益及/或資本增值之土地及樓宇乃根據香港財務報告準則第40號以公平價值入賬(附註4.7)。本集團擁有持有作自用之樓宇部分之權益乃根據香港財務報告準則第16號以成本值扣除折舊(附註4.8)入賬,而該樓宇所在之土地部分會被分類為使用權資產及以成本值扣除累計折舊及任何減值虧損列賬。除上述者外,本集團亦根據租賃協議租用某些物業,此等租賃亦會被分類為使用權資產及以下文所述之會計政策計量。有關於持有作租賃土地權益之使用權資產,而該土地權益作為存貨持有則會以成本或可變現淨值間較低者列賬(附註4.13)。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並包括:(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策);(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠;(iii)承租人產生的任何初步直接成本;及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本,除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業定義之使用權資產採用價值重估模式外,本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式,本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產,並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產則會以公平價值列賬。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.10 經營租賃(續)

(甲) 自二零一九年一月一日起所應用的會計政策(續)

作為承租人的會計(續)

使用權資產(續)

使用權資產以其可用年期及租賃年期較短者採用直線攤銷法作折舊：

使用權資產之類別	可用年期
自用物業所有權權益之土地使用權	其租賃年期
其他承租作自用物業	剩餘租賃年期及預計可用年期較短者

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。倘租賃所隱含的利率可輕易釐定，租賃付款將採用該利率貼現。否則，本集團將採用本集團的增量借款利率貼現。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款：(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；(ii) 初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v) 倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i) 增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii) 減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

本集團作為出租人

經營租賃所得之租賃收入須按租賃年期以直線法計入收益表。於磋商及安排經營租賃所產生之初步直接成本乃加入租賃資產之賬面值，並按租賃年期以直線法確認為支出。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.10 經營租賃(續)

(乙) 直至二零一八年十二月三十一日所應用的會計政策

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報轉移，則應按經營租賃入賬。若本集團作為出租人，由經營租賃所得之租賃收入須按租賃年期以直線法計入收益表。若本集團作為承租人，經營租賃應付之租金於扣除已收取之租賃優惠後於租期內以直線法在損益中確認。

經營租賃的預付土地租金為租賃土地及土地使用權所支付的預付款項以成本值扣除累計攤銷及所有減值虧損列賬。攤銷乃按租賃期限以直線法計算。倘租賃付款未能在土地及樓宇項目之間可靠劃分，則租賃付款全數入賬為土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備下之融資租賃。

若本集團於租賃土地及樓宇之權益為在日常活動中持有發展以備出售，租賃土地部分包括於發展中物業及可供出售之物業。

4.11 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、使用權資產及於附屬公司、聯營公司及合營公司的權益均需進行減值測試。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並即時確認為支出，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)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.11 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虧損。

4.12 金融工具

(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。並無重大融資部份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

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(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地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。在撤除投資時，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。

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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(續)

(ii) 財務資產的減值虧損(續)

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或其撥回。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。

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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(續)

(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。

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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(續)

(iii) 財務負債(續)

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、其他關連公司及非控股權益款項、租賃負債、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4.23)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4.12(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號來自客戶合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)確認的累計攤銷金額(如適用)。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(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。

4.13 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之已完工物業。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租賃土地之權益(附註4.10)、發展費用(包括建設該物業應產生之建築成本、資本化之借貸成本(附註4.23)及其他直接費用)。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.14 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。

4.15 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。

4.16 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。

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。

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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.16 收益及其他收入之確認(續)

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

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。

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) 其他服務收入

服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.16 收益及其他收入之確認(續)

(iv) 其他來源的收入

- 經營租賃之租金收入於相關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。

4.17 合約成本，合同資產及合同負債

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。

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4.16。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.17 合約成本，合同資產及合同負債(續)

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4.16)時確認合同資產。合同資產按附註4.12(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4.18)。

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4.16)。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。

4.18 應收貿易及其他應收款項

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4.17)。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4.12(ii))。

4.19 應付貿易及其他應付款項

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4.12(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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.20 外幣

集團實體以其經營所在的主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易，按進行交易時的當前匯率入賬。外幣貨幣資產及負債以報告期末的當前匯率換算。以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目，會按釐定公平值當日的當前匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

貨幣項目結算及換算所產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。重新換算面值按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額於期內計入損益，惟重新換算損益於其他全面收入確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入確認。

於綜合入賬時，就功能貨幣與本集團之列賬貨幣(即人民幣)不同之集團實體，其收入及開支項目按年內平均匯率換算，除非期內匯率大幅波動，在此情況下，則使用交易進行時的相若匯率。集團實體的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)在其他全面收益確認，並於權益內累計作為儲備中的匯兌儲備(非控股權益應佔，如適用)。於集團實體的獨立財務報表的損益內確認的匯兌差額，於換算長期項目(構成本集團於有關海外業務的投資淨額一部分)時重新分類為其他全面收益，並於權益內累計作為儲備中的匯兌儲備。

出售海外業務時，就直至出售日期為止的海外業務於匯兌儲備確認的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

收購海外業務而獲取的可識別資產的商譽及公平值調整視作該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末的當前匯率換算。所產生的匯兌差額在匯兌儲備內確認。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.21 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。

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，惟倘該等稅項與於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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.22 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。

4.23 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。

4.24 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。

4.25 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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.26 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。

(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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.27 分部報告

於財務報告內所列出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。

5. 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。

5.1 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15所示，有關投資物業於二零一九十二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二零一九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。

財務報告附註(續)

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.1 不明朗因素之主要來源(續)

(乙) 物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為人民幣86,397,320,000元(二零一八年:人民幣59,303,130,000元)之物業存貨已列入於二零一九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)全面分析具相若質素及位置之物業之現行市價、就在建物業而言,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,以及經考慮市場、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

所有類別財務資產的減值虧損的計量需要判斷,尤其是於釐定減值虧損時,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。

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,本集團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51.3。

(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。

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.2 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。

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。

財務報告附註(續)

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.2 採用會計政策時的關鍵判斷(續)

(乙) 合營安排

於二零一九年十二月三十一日，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其他合作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，當中規定本集團及其他合作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20。

6. 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

於二零一九年十二月三十一日，本集團未完成之合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣59,740,539,000元(二零一八年：人民幣39,988,555,000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物業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。

7. 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 | — | 此分部主要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之公司收入及支出及財務費用。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。

財務報告附註(續)

7. 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 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

	物業投資 及發展 人民幣千元 (重列)	物業租賃 人民幣千元 (重列)	其他分部 人民幣千元 (重列)	合併 人民幣千元 (重列)
截至二零一八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	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

7. 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 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
於二零一九年十二月三十一日				
須呈報分部資產	126,820,483	2,945,112	1,086,185	130,851,780
稅務資產				2,405,769
公司資產 [^]				839,725
總綜合資產				134,097,274
須呈報分部負債	72,380,346	89,740	16,788	72,486,874
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				82,668
總綜合負債				112,583,966

財務報告附註(續)

7. 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 (重列)	物業租賃 人民幣千元 (重列)	其他分部 人民幣千元 (重列)	合併 人民幣千元 (重列)
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	21,274,471	188,014	62,183	21,524,668
須呈報分部溢利/(虧損)	5,276,326	140,860	(14,080)	5,403,106
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				(63,380)
所得稅前溢利				5,338,847
於二零一八年十二月三十一日				
須呈報分部資產	95,605,493	2,583,655	1,030,115	99,219,263
稅務資產				1,271,932
公司資產 [^]				3,135,611
總綜合資產				103,626,806
須呈報分部負債	50,482,182	89,491	11,408	50,583,081
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				69,171
總綜合負債				85,858,839

[^] 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：人民幣121,390,000元)、人民幣100,137,000元(二零一八年：人民幣99,672,000元)及人民幣471,055,000元(二零一八年：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。

7. 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	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
其他資料					
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虧損	-	-	-	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

財務報告附註(續)

7. 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 (重列)	物業租賃 人民幣千元 (重列)	其他分部 人民幣千元 (重列)	公司 人民幣千元 (重列)	合併 人民幣千元 (重列)
其他資料					
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
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溢利	–	–	–	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					
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42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。

7. 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%。

8. 其他收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
利息收入：		
銀行存款	291,313	285,898
應收一間合營公司款項	8,903	12,744
應收非控股權益款項	36,971	33,696
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	337,187	332,338
雜項收入	53,750	36,144
	390,937	368,482

財務報告附註(續)

9. 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)
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷		
預付租賃土地款	–	7,993
無形資產 [#]	2,908	3,877
折舊		
物業、廠房及設備	58,113	34,281
使用權資產		
持有作自用物業之土地使用權	8,021	–
其他持有作自用之物業	11,333	–
攤銷及折舊總額	80,375	46,151
核數師審計服務之酬金*		
— 本年度	2,734	2,475
銷售及提供服務成本包括		
— 確認為開支之存貨金額	18,972,428	15,182,183
淨匯兌(溢利)／虧損(附註(甲))	(10,766)	129,451
根據香港會計準則第17號之土地及樓宇之經營租賃支出	–	19,941
短期及其他於二零一九年十二月三十一日前完結之租賃支出	5,160	–
支出：		
— 投資物業	46,079	46,020
— 其他	8,943	23,280
	55,022	69,300
淨租金收入自：		
— 投資物業	(119,767)	(96,754)
— 其他	(17,769)	(21,960)
	(137,536)	(118,714)
員工成本(附註(乙))	765,890	592,971
出售物業、廠房及設備之溢利	391	49
撇除物業、廠房及設備	32	15
營業稅及其他稅款	257,084	306,264

[#] 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人民幣51,000元(二零一八年：人民幣295,000元)

9. 所得稅前之溢利(續)

附註：

(甲) 截至二零一八年十二月三十一日之淨匯兌虧損為人民幣129,451,000元。其中包括因三間位於內地之項目公司於二零一八年內減少註冊資本而產生之淨匯兌虧損人民幣118,561,000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，匯兌虧損之餘額人民幣10,890,000元則包含於「行政費用」內。

(乙) 員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
薪金、津貼及其他福利	725,976	555,464
界定供款退休計劃之供款(附註44)	39,914	37,507
	765,890	592,971

10. 財務費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行借款，透支及其他借款之利息	1,075,201	876,436
應付非控股權益款項之利息	5,645	—
應付關連公司款項之利息	3,362	40,961
應付擔保票據之推算利息支出(附註35)	182,020	242,147
租賃負債之利息(附註40(甲))	1,132	—
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	1,267,360	1,159,544
減：資本化款項(附註)	(1,233,517)	(1,081,879)
	33,843	77,665

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4.31%(二零一八年：4.50%)計算。

財務報告附註(續)

11. 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(附註36)	(786,567)	(225,546)
	4,798,611	3,233,178

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。利潤不符合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。

11. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
所得稅前之溢利	8,295,572	5,338,847
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	2,162,913	1,399,628
不可扣稅之費用	198,423	151,640
無須課稅之收入	(2,636)	(14,053)
應佔聯營公司業績	(5,664)	(2,576)
應佔合營公司業績	(72,633)	(56,003)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(774,193)	(473,193)
使用早前未確認之稅項虧損	(11,244)	(7,469)
未確認稅項虧損之稅務影響	85,478	36,966
以前年度之少提撥備	30,243	2,284
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	251,334	168,642
其他	27,226	11,838
	1,889,247	1,217,704
土地增值稅	2,909,364	2,015,474
所得稅開支	4,798,611	3,233,178

12. 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)，共港幣667,555,000元，相當於人民幣約586,810,000元(二零一八年：港幣383,416,000元，相當於人民幣約322,741,000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。

財務報告附註(續)

12. 股息(續)

(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0.112元(二零一八年：港幣0.03元)	337,514	83,659

13. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	3,329,681	2,043,204

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
加權平均普通股數目		
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,423,360	3,322,354

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二零一八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37)考慮紅股元素。

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14. 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

	薪金、津貼及		酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃	總額 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元		之供款 人民幣千元	
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
執行董事					
張貴清先生(附註(甲))	-	2,032	8,982	229	11,243
楊林先生	-	1,572	6,156	189	7,917
非執行董事					
顏建國先生	-	-	-	-	-
	-	3,604	15,138	418	19,160

	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事					
王萬鈞先生(附註(乙))	-	3,075	2,200	154	5,429
		(約人民幣2,703)	(約人民幣1,934)	(約人民幣135)	(約人民幣4,772)
非執行董事					
翁國基先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣352)				(約人民幣352)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣352)				(約人民幣352)
林健鋒先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣352)				(約人民幣352)
盧耀楨先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣352)				(約人民幣352)
	1,600	3,075	2,200	154	7,029
	(約人民幣1,408)	(約人民幣2,703)	(約人民幣1,934)	(約人民幣135)	(約人民幣6,180)

財務報告附註(續)

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

	薪金、津貼及		酌情花紅	退休金計劃	
	袍金	其他福利		之供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
執行董事					
張貴清先生	–	2,141	6,844	217	9,202
楊林先生	–	1,493	4,865	178	6,536
非執行董事					
顏建國先生	–	–	–	–	–
	–	3,634	11,709	395	15,738
港幣千元					
執行董事					
王萬鈞先生(附註(乙))	–	2,997	2,150	150	5,297
		(約人民幣2,523)	(約人民幣1,810)	(約人民幣126)	(約人民幣4,459)
非執行董事					
翁國基先生(附註(乙))	250	–	–	–	250
	(約人民幣210)				(約人民幣210)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士(附註(乙))	250	110	–	–	360
	(約人民幣210)	(約人民幣93)			(約人民幣303)
林健鋒先生(附註(乙))	250	110	–	–	360
	(約人民幣210)	(約人民幣93)			(約人民幣303)
盧耀楨先生(附註(乙))	250	110	–	–	360
	(約人民幣210)	(約人民幣93)			(約人民幣303)
	1,000	3,327	2,150	150	6,627
	(約人民幣840)	(約人民幣2,802)	(約人民幣1,810)	(約人民幣126)	(約人民幣5,578)

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

附註：

(甲) 張貴清先生辭任執行董事及庄勇先生獲委任為執行董事，自二零二零年二月十一日起生效。

(乙) 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一八年：無)。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零一八年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下兩名(二零一八年：兩名)最高薪酬人士於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
薪金、津貼及其他福利	2,446	2,330
酌情花紅	9,739	7,297
退休金計劃之供款	309	247
	12,494	9,874

彼等之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣 5,000,001 元–港幣 5,500,000 元	–	1
港幣 6,000,001 元–港幣 6,500,000 元	–	1
港幣 6,500,001 元–港幣 7,000,000 元	1	–
港幣 7,500,001 元–港幣 8,000,000 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(二零一八年：無)。

財務報告附註(續)

15. 投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
公平價值		
於一月一日	2,337,314	2,369,977
由物業存貨重分類(附註(甲))	429,000	—
重分類至自用物業(附註(乙))	(8,462)	—
出售(附註(丙))	(13,065)	(32,663)
於十二月三十一日	2,744,787	2,337,314

附註：

- (甲) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將賬面淨值為人民幣356,821,000元的蘭州中海廣場商業單位從物業存貨重新分類至投資物業，並於重分類當日於損益表確認人民幣72,179,000元的公平價值收益。
- (乙) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團佔用吉林中海大廈(九號辦公大樓)的部分辦公單位作為辦公場所，並將其土地及建築物部分人民幣905,000元及人民幣7,557,000元分別重新分類為使用權資產及物業，廠房及設備項下的樓宇。
- (丙) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣15,420,000元(二零一八年：人民幣34,492,000元)出售賬面總值共達人民幣13,065,000元(二零一八年：人民幣32,663,000元)之若干投資物業，並因而確認出售投資物業之溢利達人民幣2,355,000元(二零一八年：人民幣1,829,000元)。
- (丁) 投資物業於二零一九年及二零一八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。
- 截至二零一九及二零一八年十二月三十一日止年度，在報告期末沒有源自本集團之投資物業重估之公平價值溢利或虧損。
- (戊) 本集團之投資物業於二零一九年及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於該日進行之物業估值而估算。

CHFT Advisory and Appraisal Limited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。

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(戊) (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 (包括辦公室單位、 商舖及車位)	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、位置及個別因素(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29,754元至 人民幣59,410元(二零一八年： 每平方米人民幣33,279元至 人民幣57,710元)	每單位售價愈高，公平價值愈高				
						收入法： 年期及復歸法 —用於辦公室單位 及商舖	車位： 每個人民幣219,304元 (二零一八年： 每個人民幣278,481元)		
							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% (二零一八年：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% (二零一八年：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、位置及個別因素(如臨路部分、物 業規模及設計)之差異而定	每平方米人民幣247元至 人民幣469元(二零一八年： 每平方米人民幣184元至 人民幣419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、位置及個別因素(如臨路部分、物 業規模及設計)之差異而定	2.8%至43.9% (二零一八年：8.5%至62.0%)	空置率愈高，公平價值愈低							
中海大廈(九號辦公樓) (包括辦公室單位及車位)	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、位置及個別因素(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7,340元 (二零一八年： 每平方米人民幣6,640元)	每單位售價愈高，公平價值愈高				
						車位： 每個人民幣60,526元 (二零一八年： 每個人民幣44,792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、位置及個別因素(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 (二零一八年： 每平方米人民幣5,761元)	每單位售價愈高，公平價值愈高				

財務報告附註(續)

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(戊) (續)

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
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、位置及個別因素(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 (二零一八年： 每平方米人民幣6,336元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
蘭州中海大廈(商業單位)	蘭州	殘值法	每平方米平均單價	每平方米人民幣13,717元	平均單位價格愈高，公平價值愈高
			每平方米預算完成費用	每平方米人民幣4,269元	預算完成費用愈高，公平價值愈低
			預計發展商利潤	15%	發展商利潤愈高，公平價值愈低

公平價值的計量乃基於投資物業的最高和最佳使用，與實際使用沒有差異。

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。

在得出發展中物業權益的價值時，本集團採用了剩餘法，即假設每項擁有空置權的該等物業權益之出售，並參考相關市場上可獲得的可比銷售證據，以得出物業的資本價值(假設該等物業於估價日已完工)，並且考慮到已支付及即將支付的開發成本以反映完工的質量。剩餘法涉及估計項目的資本價值，通過參考其估計完成開發後之價值扣除成本和開發商的利潤之開發潛力。

(己) 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40(乙)。

(庚) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本						
於二零一八年一月一日(重列)	444,756	3,414	50,835	26,294	536,009	1,061,308
匯兌調整	-	66	4	199	-	269
添置	12	1,022	5,849	303	55,000	62,186
出售	-	-	(144)	(199)	-	(343)
撇除	-	(3,438)	(2,123)	(54)	-	(5,615)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日(重列)	444,768	1,064	54,421	26,543	591,009	1,117,805
匯兌調整	-	76	2	41	-	119
添置	-	2,757	22,004	3,776	67,268	95,805
收購附屬公司(附註42)	-	-	94	-	-	94
由投資物業重分類(附註15(乙))	7,557	-	-	-	-	7,557
由物業存貨重分類(附註(甲))	24,222	-	-	-	-	24,222
完成後轉移	658,277	-	-	-	(658,277)	-
出售	-	-	(2,945)	(4,490)	-	(7,435)
撇除	-	-	(1,730)	(576)	-	(2,306)
於二零一九年十二月三十一日	1,134,824	3,897	71,846	25,294	-	1,235,861
折舊						
於二零一八年一月一日(重列)	28,296	3,405	15,042	21,975	-	68,718
匯兌調整	-	24	4	96	-	124
折舊撥備	26,139	9	5,243	2,890	-	34,281
出售	-	-	(132)	(163)	-	(295)
撇除	-	(3,438)	(2,108)	(54)	-	(5,600)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日(重列)	54,435	-	18,049	24,744	-	97,228
匯兌調整	-	7	2	40	-	49
折舊撥備	49,361	391	6,950	1,411	-	58,113
出售	-	-	(2,931)	(4,348)	-	(7,279)
撇除	-	-	(1,698)	(576)	-	(2,274)
於二零一九年十二月三十一日	103,796	398	20,372	21,271	-	145,837
賬面淨值						
於二零一九年十二月三十一日	1,031,028	3,499	51,474	4,023	-	1,090,024
於二零一八年十二月三十一日(重列)	390,333	1,064	36,372	1,799	591,009	1,020,577

財務報告附註(續)

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (甲) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團佔用若干商業單位及辦公單位作為辦公場所。該等單位以往持作出售用途，並分類為物業存貨，該等商業及辦公單位賬面值為人民幣71,492,000元。本集團將該等商業及辦公室單位之土地部份和建築物部分人民幣47,270,000元和人民幣24,222,000元分別重新分類為使用權資產及物業、廠房及設備項下的樓宇。
- (乙) 於二零一九年十二月三十一日，概無自用物業作為本集團借貸及銀行融資的抵押品。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)的賬面淨值達人民幣220,120,000元(附註45)。

17. 預付租賃土地款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
於一月一日(原來呈列)	271,979	279,972
首次採用香港財務報告準則第16號之調整(附註2.1)	(271,979)	-
於一月一日重述	-	279,972
攤銷	-	(7,993)
於十二月三十一日	-	271,979
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	-	263,986
流動部份，包括於流動資產	-	7,993
	-	271,979

18. 無形資產

	購物 中心經營權 人民幣千元
成本	
於二零一八年一月一日(重列)、二零一八年十二月三十一日(重列)、 二零一九年一月一日(重列)及二零一九年十二月三十一日	59,491
攤銷及減值	
於二零一八年一月一日(重列)	52,706
攤銷	3,877
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日(重列)	56,583
攤銷	2,908
於二零一九年十二月三十一日	59,491
賬面淨值	
於二零一九年十二月三十一日	-
於二零一八年十二月三十一日(重列)	2,908

19. 在聯營公司之權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應佔資產淨值	46,299	23,642

有關本集團於二零一九年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註53。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
截至十二月三十一日止年度		
應佔聯營公司之本年度溢利	22,657	10,302
應佔聯營公司之本年度其他全面收益	-	-
應佔聯營公司之全面收益總額	22,657	10,302
收取聯營公司之股息	-	100,266
於十二月三十一日		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	46,299	23,642

財務報告附註(續)

20. 在合營公司之權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應佔資產淨值	901,626	611,092
減：減值	-	-
	901,626	611,092

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

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。

有關本集團於二零一九年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註54。

董事認為，汕頭凱旋為截至二零一九年十二月三十一日止年度的重要合營公司，而合肥海富則為截至二零一八年十二月三十一日止年度的重要合營公司。下表載列汕頭凱旋及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，及與該等年度財務報表中的賬面金額進行了對賬。

20. 在合營公司之權益(續)

汕頭凱旋的財務信息摘要：

	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日	
現金及現金等值	77,150
其他流動資產	910,060
流動資產	987,210
非流動資產	107
應付貿易及其他應付款	226,110
其他流動財務負債	479
其他流動負債	129,076
流動負債	355,665
資產淨值	631,652
本集團在合營公司之權益對賬：	
本集團所有權比例	51%
本集團應佔合營公司淨資產	322,142

	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
收益	1,595,895
利息收入	1,992
折舊與攤銷	(136)
利息支出	(21,492)
所得稅開支	(260,502)
本年度溢利	469,917
本年度其他全面收益	-
本年度全面收益總額	469,917
收取股息	-

財務報告附註(續)

20. 在合營公司之權益(續)

合肥海富的財務信息摘要：

	人民幣千元 (重列)
於二零一八年十二月三十一日	
現金及現金等值	192,738
其他流動資產	1,972,123
流動資產	2,164,861
非流動資產	177
應付貿易及其他應付款	229,310
其他流動負債	503,113
流動負債	732,423
非流動財務負債	500,000
非流動負債	500,000
資產淨值	932,615
本集團在合營公司之權益對賬：	
本集團所有權比例	45%
本集團應佔合營公司淨資產	419,677

	人民幣千元 (重列)
截至二零一八十二月三十一日止年度	
收益	1,873,236
利息收入	5,487
折舊與攤銷	(76)
利息支出	(3,702)
所得稅開支	(423,097)
本年度溢利	410,529
本年度其他全面收益	-
本年度全面收益總額	410,529
收取股息	-

20. 在合營公司之權益(續)

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
截至十二月三十一日止年度		
應佔合營公司之本年度溢利	50,876	39,275
應佔合營公司之本年度其他全面收益	-	-
應佔合營公司之全面收益總額	50,876	39,275
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	579,484	191,415

21. 按公平價值計入其他全面收益的財務資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
非上市公司股權	1,000	1,000

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。本集團不可撤銷地將該等非上市公司股權指定為按公平價值計入其他全面收益的財務資產。

22. 一項衍生金融工具

於二零一七年，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。

於二零一九年十二月三十一日，該利率掉期合約之公平價值經由董事估計為零。其公平價值之減值人民幣3,927,000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」。

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人民幣3,914,000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」，其公平價值之增加人民幣2,098,000元已計入截止二零一八年十二月三十一日止年度之損益賬中之「其他溢利或虧損——一項衍生金融工具公平價值變動」。

財務報告附註(續)

23. 物業存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
發展中物業，按成本	79,184,977	50,998,872
持有作出售之物業，按成本	7,212,343	8,304,258
	86,397,320	59,303,130

於二零一九年十二月三十一日，價值人民幣44,942,638,000元(二零一八年：人民幣38,775,042,000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。

於二零一九年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣59,251,045,000元(二零一八年：人民幣29,831,362,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣1,416,589,000元(二零一八年：人民幣200,600,000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45)。

24. 其他存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
原材料及消耗品	4,269	1,631

25. 合同資產

本集團確認的合同資產詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
取得合同的成本(附註)	49,732	14,007

附註：

於二零一九年及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。截至二零一九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人民幣113,703,000元(二零一八年：人民幣82,983,000元)。於二零一九年十二月三十一日，資本化合約成本並無減值撥備(二零一八年：無)。

26. 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	16,826	64,911
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))	16,826	64,911
其他應收款項(附註(丙))	3,153,957	2,220,023
預付款及按金(附註(丁))	8,702,684	6,615,948
減：其他應收款項之虧損撥備(附註(戊))	(6,000)	(6,000)
	11,850,641	8,829,971
	11,867,467	8,894,882

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，按物業轉讓日期之本集團應收貿易款項賬齡分析如下：

	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

(乙) 本集團根據附註4.12 (ii)所述的會計政策確認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51.3。

(丙) 其他應收款項結餘主要包括以下各項：

- 本集團存放已收取的物業銷售收入金額人民幣1,725,053,000元(二零一八年：人民幣1,217,864,000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。
- 於二零一九年十二月三十一日，應收地區政府機構的土地補償款項約為人民幣577百萬元(二零一八年：無)，詳見附註47(乙)。

財務報告附註(續)

26. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

(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支付按金總額為人民幣4,864,193,000元(二零一八年：人民幣4,573,419,000元)。

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) 本集團在過往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。及後，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，該等購得土地的成本已抵銷本集團為一級開發土地支付的款項。於二零一八年一月一日，本集團已支付的一級開發土地結欠金額為人民幣61,596,000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。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。

(戊) 其他應收款項之虧損撥備於年內的變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
於年初及年末	6,000	6,000

本集團根據附註4.12(ii)的會計政策確認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51.3。

27. 應收／付聯營公司款項

於二零一九年及二零一八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。

28. 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，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，於二零一九年及二零一八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。合營公司已於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間全數償還該借款。

29. 應收／付非控股權益款項

於二零一九年及二零一八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。

截至二零一九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人民幣127,500,000元，並已全數記入與非控股權益之往來賬。

30. 應收／付關連公司款項

於二零一九年十二月三十一日應收一間關連公司款項為應收一間關連公司收回土地的補償，詳見附註47(乙)。該款項為無抵押，免息及預計將於一年內收回。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零一九年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元(二零一八年：人民幣75,026,000元)，其按中國人民銀行現行利率計息，並須於二零二零年十月十八日償還。

31. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行存款及現金(附註(乙))	27,426,734	29,145,872
減：受限制的現金及存款(附註(甲))	(10,671,299)	(6,924,235)
現金及銀行結餘	16,755,435	22,221,637

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建築費，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。該等存放在指定銀行賬戶中的結餘須受銀行監控。

於二零一九年十二月三十一日，受以上目的限制的現金為人民幣10,671,299,000元(二零一八年：人民幣6,924,235,000元)。

(乙) 於二零一九年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣27,174,700,000元(二零一八年：人民幣26,287,776,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣454,612,000元，期限為七至八日及利息收入按年利率2.10%至2.77%計算。於二零一八年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣3,343,192,000元，其中人民幣3,162,657,000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，而餘額人民幣180,535,000元期限為一個月及利息收入按年利率2.97%至3.31%計算。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。

財務報告附註(續)

32. 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(附註)	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

附註：

根據發票日期或合約條款(如適用)，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

33. 合同負債

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
物業發展 — 收到的銷售定金及分期付款	54,618,728	37,923,862

物業發展

本集團根據物業銷售合約所載的結算時間表收取客戶合約額(含增值稅)之款項。主要來自銷售合約通常在合約履行前收到付款。

在年初之合同負債中，人民幣19,191,601,000元於截至二零一九年十二月三十一日止年度內確認為收入(二零一八年：人民幣14,568,910,000元)。

已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣17,460,311,000元(二零一八年：人民幣13,419,183,000元)預期於一年以上確認為收益。

34. 借款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
流動負債		
銀行借款	11,496,478	4,185,101
其他借款	160,000	1,300,000
	11,656,478	5,485,101
非流動負債		
銀行借款	14,471,683	16,885,207
其他借款	1,140,000	–
	15,611,683	16,885,207
	27,268,161	22,370,308

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
分析：		
銀行借款		
有抵押	129,000	90,506
無抵押	25,839,161	20,979,802
	25,968,161	21,070,308
其他借款		
無抵押	1,300,000	1,300,000
	27,268,161	22,370,308

於二零一九年十二月三十一日，金額為人民幣129,000,000元(二零一八年：人民幣90,506,000元)的借款由本集團的物業作抵押(附註45)。另外，於二零一九年十二月三十一日，本集團沒有借款由中國海外發展的附屬公司作擔保。於二零一八年十二月三十一日，本集團金額為人民幣14,506,000元的借款由中國海外發展的若干附屬公司作擔保。

銀行借款的到期狀況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
按要求時或一年內償還	11,496,478	4,185,101
一年後但不多於兩年償還	5,862,148	8,739,746
兩年後但不多於五年償還	8,609,535	8,145,461
	25,968,161	21,070,308

財務報告附註(續)

34. 借款(續)

其他借款的到期狀況如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
按要求時或一年內償還	160,000	1,300,000
一年後但不多於兩年償還	820,000	–
兩年後但不多於五年償還	320,000	–
	1,300,000	1,300,000

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
港幣	10,960,315	7,257,577
人民幣	16,026,560	13,415,616
美元	281,286	1,697,115
	27,268,161	22,370,308

於二零一九年十二月三十一日，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3.72%至4.96%(二零一八年：3.35%至4.84%)計息；
- 以美元列賬之借款人民幣281,286,000元(二零一八年：人民幣275,125,000元)按浮動年利率3.45%(二零一八年：4.00%)計息，而於二零一八年十二月三十一日之餘額人民幣1,421,990,000元則按固定年利率3.80%計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣14,726,560,000元(二零一八年：人民幣12,915,616,000元)按浮動年利率4.70%至5.23%(二零一八年：4.28%至5.23%)計息，而餘額人民幣1,300,000,000元(二零一八年：人民幣500,000,000元)則按固定年利率3.80%至5.23%(二零一八年：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。

35. 應付擔保票據

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
流動負債		
應付擔保票據	-	2,813,771
非流動負債		
應付擔保票據	3,521,449	3,438,514
	3,521,449	6,252,285

(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。

財務報告附註(續)

35. 應付擔保票據(續)

(甲) 二零一四年發行的擔保票據(續)

按本金金額99.037%發行之二零一四年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣16,527,000元後，淨額為人民幣2,401,766,000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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣8,004,000元(二零一八年：人民幣145,066,000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人民幣2,753,202,000元及屬於公平價值層級中第一級。

二零一四年擔保票據於二零一九年一月二十三日到期，本集團已全額結清未償還本金400,000,000美元(相當於人民幣約2,719,792,000元)及其應計利息金額10,250,000美元(相當於人民幣約70,730,000元)，合共為人民幣2,790,522,000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。

35. 應付擔保票據(續)

(乙) 二零一八年發行的擔保票據(續)

按本金金額99.917%發行之二零一八年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣13,906,000元後，淨額為人民幣3,189,059,000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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣174,016,000元(二零一八年：人民幣97,081,000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二零一九年十二月三十一日之公平價值為人民幣3,607,533,000元(二零一八年：人民幣3,422,072,000元)及屬於公平價值層級中第一級。

(丙) 應付擔保票據賬面值之變動載列如下：

	人民幣千元
於二零一八年一月一日之賬面值(重列)	2,640,792
初始確認二零一八年擔保票據之公平價值(附註(乙))	3,202,965
發行二零一八年擔保票據之直接交易成本(附註(乙))	(13,906)
推算利息開支(附註10)	242,147
已付財務費用	(215,991)
匯兌調整	396,278
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之賬面值(重列)	6,252,285
推算利息開支(附註10)	182,020
已付財務費用	(238,930)
贖回二零一四年擔保票據(附註(甲))	(2,719,792)
匯兌調整	45,866
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	3,521,449

財務報告附註(續)

36. 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：

	物業存貨 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 之撥備 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	隨時間 確認收益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日 (原來呈列)	2,260,699	510,695	(205,324)	393,900	(83,866)	-	2,876,104
首次採用香港財務報告準則 第15號之影響	-	-	-	-	10,719	348,520	359,239
於二零一八年一月一日 (重述之餘額)	2,260,699	510,695	(205,324)	393,900	(73,147)	348,520	3,235,343
於收益表(扣除)/計入 (附註11)	(306,421)	(761)	(348,714)	142,057	5,604	282,689	(225,546)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日 (重列)	1,954,278	509,934	(554,038)	535,957	(67,543)	631,209	3,009,797
收購附屬公司(附註42)	36,463	-	-	-	-	-	36,463
於收益表(扣除)/計入 (附註11)	(349,493)	42,807	(549,879)	209,584	(25,490)	(114,096)	(786,567)
於二零一九年十二月三十一日	1,641,248	552,741	(1,103,917)	745,541	(93,033)	517,113	2,259,693

指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
遞延稅項負債	2,869,227	3,171,148
遞延稅項資產	(609,534)	(161,351)
	2,259,693	3,009,797

由於本集團提名的合資格實體於二零一九年及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二零一九年及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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有人民幣1,112,871,000元(二零一八年：人民幣808,842,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。遞延稅項資產人民幣93,033,000元(二零一八年：人民幣67,543,000元)已就稅務虧損約人民幣372,130,000元(二零一八年：人民幣270,170,000元)而確認。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘人民幣740,741,000元(二零一八年：人民幣538,672,000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。

36. 遞延稅項(續)

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%。

於二零一九年十二月三十一日，遞延稅項負債約人民幣745,541,000元(二零一八年：人民幣535,957,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣14,826,234,000元(二零一八年：人民幣10,634,561,000元)而確認。於二零一九年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一九年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約人民幣97,205,000元(二零一八年：人民幣41,938,000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。於二零一九年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約人民幣2,028,691,000元(二零一八年：人民幣923,351,000元)。

37. 股本

	普通股數目 千股	賬面值 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

附註：

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，相當於約人民幣3,767,588,000元，扣除相關股份發行之費用人民幣38,928,000元後，本公司籌集所得之淨款項為約人民幣3,728,660,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司股本由人民幣1,850,440,000元增至人民幣5,579,100,000元。

財務報告附註(續)

38. 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4.20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)。

保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
年度擬派末期股息(附註12(甲))	586,810	322,741
扣除擬派股息後保留盈餘	12,866,573	10,629,244
於十二月三十一日之保留盈餘總額	13,453,383	10,951,985

38. 儲備(續)

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	匯兌儲備 人民幣千元 (附註)	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日(重列)	(100,558)	1,006,158	905,600
年度溢利	–	1,245,927	1,245,927
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	485,354	–	485,354
二零一八年已付中期股息(附註12(甲))	–	(89,323)	(89,323)
二零一七年已付末期股息(附註12(乙))	–	(83,659)	(83,659)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日(重列)	384,796	2,079,103	2,463,899
年度溢利	–	343,160	343,160
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	181,181	–	181,181
二零一九年已付中期股息(附註12(甲))	–	(184,465)	(184,465)
二零一八年已付末期股息(附註12(乙))	–	(337,514)	(337,514)
於二零一九年十二月三十一日	565,977	1,900,284	2,466,261

附註：

如註3.3所披露，本集團將綜合財務報表之列賬貨幣由港幣改為人民幣。此變更導致本公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之匯兌儲備分別確認為人民幣100,558,000元(借方餘額)及人民幣384,796,000元(貸方餘額)。

本公司保留盈餘包括：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
年度擬派末期股息(附註12(甲))	586,810	322,741
扣除擬派股息後保留盈餘	1,313,474	1,756,362
於十二月三十一日保留盈餘總額	1,900,284	2,079,103

財務報告附註(續)

39. 非控股權益

於二零一九年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣1,967,981,000元(二零一八年：人民幣727,591,000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。

40. 租賃

香港財務報告準則第16號已於二零一九年一月一日被採納並無需重述比較數字。於二零一九年一月一日應用的過渡性要求的詳情載列於附註2.1。在首次應用日之後(即二零一九年一月一日)開始應用的會計政策在附註4.10(甲)中披露。

(甲) 本集團作為承租人

租賃活動性質

本集團持有租賃土地及樓宇之權益而本集團為該等物業權益之註冊業主。此外，本集團租賃各種物業，包括辦公場所、宿舍及購物中心。對於若干租賃，週期性租金在租賃期內是固定的，而對於其他租賃，則按預定費率定期調整租金。該等物業議定的租賃期為六個月至六年(二零一八年：六個月至三十年)。

使用權資產

本年度確認的使用權資產的賬面值及變動如下：

	自用物業		總額 人民幣千元
	所有權益之 土地使用權 人民幣千元	租賃其他 自用物業 人民幣千元	
於二零一九年一月一日(重述)(附註2.1)	271,979	39,981	311,960
匯兌調整	-	94	94
新增	-	7,669	7,669
由投資物業重分類(附註15(乙))	905	-	905
由物業存貨重分類(附註16(甲))	47,270	-	47,270
已計提折舊	(8,021)	(11,333)	(19,354)
於二零一九年十二月三十一日	312,133	36,411	348,544

截至二零一九年十二月三十一日年度期間，本集團透過轉租使用權資產獲得的收入為人民幣14,868,000元。

40. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

租賃負債

本年度租賃負債的變動如下：

	其他承租 作自用之物業 人民幣千元
於二零一九年一月一日(重述)(附註2.1)	39,356
匯兌調整	95
新增	7,669
利息支出(附註10)	1,132
租賃付款	(12,094)
於二零一九年十二月三十一日	36,158

未來的租賃付款如下：

	最低租賃付款 人民幣千元	利息 人民幣千元	現值 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
一年內	12,515	(945)	11,570
第二年至第五年(含括首尾兩年)	16,153	(2,025)	14,128
超過五年	11,250	(790)	10,460
	39,918	(3,760)	36,158

	最低租賃付款 人民幣千元	利息 人民幣千元	現值 人民幣千元
於二零一九年一月一日(重述)			
一年內	18,370	(1,061)	17,309
第二年至第五年(含括首尾兩年)	11,765	(2,305)	9,460
超過五年	13,750	(1,163)	12,587
	43,885	(4,529)	39,356

財務報告附註(續)

40. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元 (重述)
流動負債	11,570	17,309
非流動負債	24,588	22,047
	36,158	39,356

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的租賃現金流出總額為人民幣 17,254,000 元。

根據香港會計準則第 17 號的比較資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團就不可撤銷經營租賃下應付的租賃物業的未來最低租賃付款承擔如下：

	二零一八年 人民幣千元 (重列)
一年內	13,798
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20,644
超過五年	14,375
	48,817

40. 租賃(續)

(乙) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)、購物中心及若干物業存貨單位，並議定租賃期限為六個月至二十年(二零一八年：一年至二十年)。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
一年內	233,710	241,279
一年後兩年內	199,629	166,007
兩年後三年內	158,898	127,858
三年後四年內	96,537	99,323
四年後五年內	75,082	71,449
五年後	196,492	201,937
	960,348	907,853

財務報告附註(續)

41. 控股公司財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,498	1,064
使用權資產		3,629	–
在附屬公司之權益	52	1,741,537	1,703,388
		1,748,664	1,704,452
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金		1,393	51,956
應收附屬公司款項		20,107,180	16,550,574
現金及銀行結餘		470,792	2,830,324
		20,579,365	19,432,854
流動負債			
其他應付款項及應付費用		70,725	49,167
應付附屬公司款項		4,412,509	6,225,661
租賃負債		3,680	–
借款		1,567,679	510,884
		6,054,593	6,785,712
流動資產淨值		14,524,772	12,647,142
非流動負債			
借款		8,228,075	6,308,595
資產淨值		8,045,361	8,042,999
資本及儲備			
股本	37	5,579,100	5,579,100
儲備	38	2,466,261	2,463,899
總權益		8,045,361	8,042,999

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

42. 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(「中海宏洋地產集團」)，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(「中國海外集團」)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。中國海外集團為中國海外發展的中間控股公司。

目標公司及其附屬公司(「渭南集團」)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。

渭南集團於收購日期的已確認可識別資產及負債金額如下：

	二零一九年 人民幣千元
現金代價	490,000
購入可識別資產及承擔負債之確認額	
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)

財務報告附註(續)

42. 業務合併(續)

收購產生的現金流量分析如下：

	二零一九年 人民幣千元
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)

於收購日期分類為物業存貨的土地和建築物的公平價值已參考CHFT Advisory and Appraisal Limited進行的評估確定。

應收貿易及其他應收款的公平價值(包括應收一間關連公司的款項)為人民幣188,905,000元，與該等應收款的總金額相同。因此該等應收款均未減值，並預計可以收回全部合同金額。

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。

自收購之日起，渭南集團已為本集團的損益貢獻收入人民幣48,564,000元和虧損人民幣5,729,000元。假若收購發生於二零一九年一月一日，則本集團的收入及溢利將分別為人民幣28,659,995,000元及人民幣3,489,218,000元。該備考信息僅用於說明目的，並不一定表示收購若於二零一九年一月一日完成，本集團實際上會實現的收入和經營成果，也不打算作為對未來表現的預測。

收購相關成本人民幣341,000元已列為開支，並已計入行政費用。

43. 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人民幣53,600,000元，其中人民幣3,340,000元以現金支付。餘額人民幣50,260,000元透過非控股股東的往來賬戶結算，其中人民幣39,600,000元計入「應付非控股權益款項」及人民幣10,660,000元計入「應收非控股權益款項」。

此外，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達人民幣60,000,000元予非控股股東，款項透過非控股股東的往來賬戶結算，即計入「應收非控股權益款項」。

43. 綜合現金流量表附註(續)

(乙) 融資業務產生的負債對賬

	借款 人民幣千元	應付 擔保票據 人民幣千元 (附註35)	租賃負債 人民幣千元 (附註40)	應付聯營 公司款項 人民幣千元	應付合營 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元
於二零一九年一月一日(原來呈列)	22,370,308	6,252,285	-	23,334	1,179,244	2,044,260	378,390
初次採用香港會計報告準則 第16號之調整	-	-	39,356	-	-	-	-
於二零一九年一月一日重述餘額	22,370,308	6,252,285	39,356	23,334	1,179,244	2,044,260	378,390
<i>現金流之變動</i>							
新增借款所得款項	13,115,462	-	-	-	-	-	-
償還借款	(8,457,218)	-	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	41,470	401,991	5,017,734	-
償還墊款	-	-	-	(981)	(766,109)	(2,107,417)	-
贖回擔保票據	-	(2,719,792)	-	-	-	-	-
租賃付款的股本部份	-	-	(10,962)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,132)	-	-	-	-
支付利息	(1,075,201)	(238,930)	-	-	-	(5,645)	(2,522)
	3,583,043	(2,958,722)	(12,094)	40,489	(364,118)	2,904,672	(2,522)
匯兌調整	239,609	45,866	95	-	-	-	-
<i>其他變動</i>							
利息支出	1,075,201	182,020	1,132	-	-	5,645	3,362
訂立新租賃而增加的租賃負債	-	-	7,669	-	-	-	-
計入非控股權益往來賬戶之股息	-	-	-	-	-	127,500	-
	1,075,201	182,020	8,801	-	-	133,145	3,362
於二零一九年十二月三十一日	27,268,161	3,521,449	36,158	63,823	815,126	5,082,077	379,230

財務報告附註(續)

43. 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 人民幣千元 (重列)	應付 擔保票據 人民幣千元 (重列) (附註35)	租賃負債 人民幣千元 (重列)	應付聯營 公司款項 人民幣千元 (重列)	應付合營 公司款項 人民幣千元 (重列)	應付非控股 權益款項 人民幣千元 (重列)	應付關連 公司款項 人民幣千元 (重列)
於二零一八年一月一日	20,238,936	2,640,792	-	147,853	1,031,684	512,768	4,131,340
<i>現金流之變動</i>							
新增借款所得款項	9,783,961	-	-	-	-	-	-
償還借款	(8,112,527)	-	-	-	-	-	-
發行擔保票據很得款項淨額	-	3,189,059	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	1,817	740,205	2,128,584	3,364
償還墊款	-	-	-	(26,070)	(592,645)	(557,492)	(3,763,792)
支付利息	(876,436)	(215,991)	-	-	-	-	(41,045)
	794,998	2,973,068	-	(24,253)	147,560	1,571,092	(3,801,473)
匯兌調整	459,938	396,278	-	-	-	-	7,562
<i>其他變動</i>							
利息支出	876,436	242,147	-	-	-	-	40,961
計入聯營公司往來賬戶之股息	-	-	-	(100,266)	-	-	-
來自非控股權益之投入 (附註(甲))	-	-	-	-	-	(39,600)	-
	876,436	242,147	-	(100,266)	-	(39,600)	40,961
於二零一八年十二月三十一日	22,370,308	6,252,285	-	23,334	1,179,244	2,044,260	378,390

44. 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人民幣39,914,000元(二零一八年：人民幣37,507,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。於二零一九年十二月三十一日，並無沒收該等計劃下之供款而減少未來之應付供款(二零一八年：無)。

45. 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
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16(乙))	-	220,120
物業存貨(附註23)	1,416,589	200,600
	1,416,589	420,720

46. 承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 收購土地	1,296,490	1,998,569
— 物業發展	14,803,485	9,074,407
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	1,621,172	2,010,029

財務報告附註(續)

47. 或然負債

(甲) 擔保

本集團為本集團物業之客戶向銀行及政府機構提供擔保以助其獲得按揭貸款，亦就一間合營公司之銀行信貸額向銀行提供擔保。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，相關已提用及未償還之金額如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及政府機構授予本集團若干物業買方之按揭貸款	30,453,627	29,306,309
銀行授予一間合營公司之銀行貸款	-	225,000

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。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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團面臨上述需繳交罰款及違約金的風險，主要與淄博和九江項目公司的地塊有關。董事根據相關法規及土地轉讓協議內之條款作推算，估計最高罰款及違約賠償金總額不會超過約人民幣569百萬元。於二零一八年十二月三十一日，相關土地地塊的賬面值合共約為人民幣2,808百萬元。

47. 或然負債(續)

(乙)(續)

如下列所披露，於本年期，淄博項目公司就該地塊與地區政府機構達成共識。因此，本集團於二零一九年十二月三十一日就有關地塊的風險減少至主要與九江相關工地地塊有關。項目之進一步詳情如下：

淄博項目

年內，淄博的項目公司(「淄博項目公司」)聯同一家關連公司與地區政府機構簽訂一份退回相關土地之協議。該關連公司為中海集團的附屬公司，並於早前從事相關土地地塊之一級開發事項。

根據協議，淄博項目公司於年內將有關土地退還給地區政府機構，而地區政府機構同意補償款人民幣852百萬元。董事估計淄博項目公司可得款項約人民幣748百萬元，當中從地區政府機構收取應收款項人民幣577百萬元及從關連公司收取應收款項人民幣171百萬元。該金額分別錄於「應收款及其他應收款，預付款及按金」及「應收一間關連公司款項」。

九江項目

根據相關法規及土地轉讓協議內之條款作推算，董事估計截至二零一九年十二月三十一日，九江的項目公司(「九江項目公司」)承擔的最高罰款及違約賠償金總額不會超過人民幣423百萬元。相關土地地塊於二零一九年十二月三十一日的賬面值為人民幣2,039百萬元。

鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展及最新項目進度，法律意見，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地區政府機構溝通最新項目進度後，董事認為九江項目公司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。

財務報告附註(續)

48. 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) 於二零一七年三月三十一日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同(「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「中海地產」(「商標」)。該商標已於中國註冊及由一間中國海外發展之附屬公司所持有。

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。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團按上述二零一七年商標使用許可合同所產生之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣175,809,000元(二零一八年：港幣200,000,000元，相當於人民幣168,350,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，應付中國海外發展之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣179,163,000元(二零一八年：港幣200,000,000元，相當於人民幣175,239,000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、免息及須按二零一七年商標使用許可合同所述之條款償還。

(乙) 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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自二零一七年租賃協議之租金收入總額約為人民幣14,671,000元(二零一八年：人民幣14,671,000元)。於二零一九年十二月三十一日，由該等租賃預收之租金收入約為人民幣1,284,000元(二零一八年：人民幣1,284,000元)。

48. 關連人士交易(續)

(丙) 於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立一份框架協議(「現有項目框架協議」)，以讓中海物業其附屬公司(「中海物業集團」)，可就於中國、香港、澳門及其他地區之物業發展項目(惟不包括新項目框架協議定義之新項目)，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。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。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立另一框架協議(「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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於現有項目框架協議及新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95,618,000元，相當於人民幣84,052,000元(二零一八年：港幣46,011,000元，相當於人民幣38,730,000元)及港幣35,410,000元，相當於人民幣31,127,000元(二零一八年：港幣13,166,000元，相當於人民幣11,082,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，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人民幣5,233,000元(二零一八年：人民幣13,198,000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人民幣50,000元(二零一八年：人民幣2,181,000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。

48. 關連人士交易(續)

(丁) 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。

截至二零一九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並沒有產生管理費用，而截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團所產生的管理費用為人民幣11,948,000元。於二零一九年及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。

(戊) 截至二零一九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。中國建築興業集團有限公司(「中建興業」，前稱遠東環球集團有限公司)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。

截至二零一九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(不包括根據上述附註(丁)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17,184,000元(二零一八年：人民幣11,097,000元)。

48. 關連人士交易(續)

(己) 於二零一八年六月二十六日，本公司與中建興業訂立框架協議(「宏洋框架協議」)，據此，本集團同意聘請中建興業及其附屬公司(「中建興業集團」)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中建興業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，港幣60百萬元及港幣30百萬元。本集團應付中建興業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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團授予的合約金額為港幣13,524,000元，相當於人民幣11,888,000元，而根據宏洋框架協議，本集團並未產生任何管理服務費。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團無提供任何合約。

(庚) 於二零一九年六月二十七日，本公司與中國建築股份有限公司(「中國建築股份」)訂立協議(「中國建築股份集團協議」)，中國建築股份及其附屬公司(「中國建築股份集團」)將可競投本集團位於中國內地之建築工程，如果成功中標後，中國建築股份集團作為本集團建築承包商。中國建築股份為中國海外發展的間接控股公司。

該中國建築股份集團協議為期三年，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止。

根據中國建築股份集團協議，本集團於自二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日期間，向中國建築股份集團提供最高分別不超過港幣300百萬元，港幣600百萬元，港幣600百萬元及港幣300百萬元的合同總金額。本集團應付中國建築股份集團的建設費將根據有關建設合同的招標文件中規定的付款條件結清。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據中國建築股份集團協議，本集團無提供任何合約及並無產生建設費用。

財務報告附註(續)

48. 關連人士交易(續)

(辛) 於二零一九年十月二十三日，本公司與中海物業訂立框架協議(「停車位框架協議」)，根據該協議，中海物業集團可能會不時與本集團進行交易以購買停車位的使用權(包括佔用，分配或出租的權利)，直到該停車位所在的相關項目的土地使用權到期(「交易」)，該等停車場乃由本集團建造，開發或擁有，並由中海物業集團作為物業經理管理。

停車位框架協議的有效期為三年，自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止(包括首尾兩天)。

中海物業集團與本集團之間於二零一九年十二月一日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日的財政年度及於二零二二年一月一日至二零二二年十一月三十日的期間的交易總額分別不得超過零，港幣400百萬元，港幣300百萬元及港幣300百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，在停車位框架協議項下沒有進行交易。

(壬) 於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已全部清償相關借款。

(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人民幣225,000,000元的公司擔保。截至二零一九年十二月三十一日止年度，合營公司已完全償還借款。

(子) 截至二零一九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人民幣8,903,000元(二零一八年：人民幣12,744,000元)及人民幣36,971,000元(二零一八年：人民幣33,696,000元)之利息收入(附註8)。另外，本集團就應付非控股權益及關連公司款項分別產生人民幣5,645,000元(二零一八年：無)及人民幣3,362,000元(二零一八年：人民幣40,961,000元)之利息支出(附註10)。

(丑) 就本公司之供股事項(詳情載列於附註37)，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，相當於人民幣36,461,000元，並已支付中國海外發展。

48. 關連人士交易(續)

(寅) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
員工短期福利	24,786	20,795
離職後福利	554	521
	25,340	21,316

(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。截至二零一九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，總代價約為人民幣27,860,384,000元(二零一八年：人民幣19,599,551,000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27、28、29及30。

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。

財務報告附註(續)

49. 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。負債淨額包括借款及應付擔保票據，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。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
借款	27,268,161	22,370,308
應付擔保票據	3,521,449	6,252,285
減：受限制的現金及存款	(10,671,299)	(6,924,235)
減：現金及銀行結餘	(16,755,435)	(22,221,637)
淨債項	3,362,876	不適用
股本為本公司擁有人之權益	19,545,327	17,040,376
淨負債比率	17.2%	不適用

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。

50. 財務資產及財務負債的分類概要

50.1 金融工具的分類

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
財務資產		
按公平價值計入損益之財務資產*	-	3,914
按公平價值計入其他全面收益之財務資產 [Ⓞ]	1,000	1,000
按攤銷成本計量之財務資產 [#]	31,405,495	32,147,734
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債 [^]	47,970,729	40,963,003

* 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、非控股權益及一間關連公司款項，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、租賃負債、借款及應付擔保票據。

50.2 金融工具之財務業績

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
公平價值(虧損)/溢利：		
按公平價值計入損益之財務資產	(3,927)	2,098
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	337,187	332,338
按攤銷成本計量之財務負債	(1,267,360)	(1,159,544)

財務報告附註(續)

50. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

50.3 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應收／應付款項，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、租賃負債、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應收／應付款項，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之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，應付一間關連公司、租賃負債、借款及應付擔保票據之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二零一九年及二零一八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)

	第一級	第二級	第三級	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
財務資產				
按公平價值計入損益之財務資產				
— 一項衍生金融工具	-	-	-	-
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	-	-	1,000	1,000
	-	-	1,000	1,000

50. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

50.3 公平價值估算(續)

(乙) 按公平價值計算之金融工具(續)

	第一級 人民幣千元 (重列)	第二級 人民幣千元 (重列)	第三級 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
於二零一八年十二月三十一日				
財務資產				
按公平價值計入損益之財務資產				
— 一項衍生金融工具	—	3,914	—	3,914
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	—	—	1,000	1,000
	—	3,914	1,000	4,914

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度期間，並無不同層級間之轉移。

於二零一八年十二月三十一日，衍生金融工具(即一項利率掉期合約)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。

於二零一九年及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。

截至二零一九年及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：

	人民幣千元
非上市股權投資	
於二零一八年一月一日(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	1,000
於二零一八年一月一日(重述)、二零一八年十二月三十一日(重列) 及二零一九十二月三十一日(按香港財務報告準則第9號)	1,000

51. 財務風險管理

51.1 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。

51.2 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及本集團面對的外幣風險並不重大。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

(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計息之租賃負債、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，本集團之租賃負債、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資料分別於附註40、34、35、27、28、29及30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。

51. 財務風險管理(續)

51.2 市場風險(續)

(乙) 利率風險(續)

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22。

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(包括應付一間關連公司款項)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)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
扣除稅項溢利及保留盈餘之(減少)/增加		
增加50個點子(二零一八年：50個點子)	(2,946)	(5,693)
減少10個點子(二零一八年：10個點子)	589	1,139

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結餘之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

51.3 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、非控股權益及一間關連公司、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，有關本集團提供之財務擔保的最大信貸風險披露於附註47(甲)。

財務報告附註(續)

51. 財務風險管理(續)

51.3 信貸風險(續)

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。由於現金存放於聲譽良好之銀行及財務機構，因此受限制的現金及存款與現金及銀行結餘(附註31)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。

截至二零一九年及二零一八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26披露。

於二零一九年及二零一八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。

對於其他應收款，應收一間聯營公司，一間合營公司，非控股權益和一間關連公司款項，本集團會考慮背景並定期監控交易對手的財務狀況以評估未償還餘額的可收回性。

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47(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擔保，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，於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，合營公司已完全清還該銀行貸款。

51. 財務風險管理(續)

51.3 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式項下的減值

誠如附註4.12(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、非控股權益及一間關連公司款項、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。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。

財務報告附註(續)

51. 財務風險管理(續)

51.3 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。

對於應收款項，應使用撥備矩陣對其進行集體評估，該撥備矩陣的預期信用損失率被認為是最低的。

對於其他應收款，應收一間聯營公司，一間合營公司，非控股權益及一間關連公司款項，本集團會考慮背景並定期監控交易對手的財務狀況以評估未償還餘額的可收回性。於二零一九年十二月三十一日，本集團對其他應收款計提了減值準備人民幣6,000,000元(二零一八年：人民幣6,000,000元)，其餘額被視為信貸減值，並按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。除此之外，管理層預計交易對手不會因未能履約而產生任何損失撥備，並認為與該等餘額有關的預期信貸虧損並不重大。

51. 財務風險管理(續)

51.4 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本集團的流動資金風險。

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。

	總合約		按要求時或			
	賬面值 人民幣千元	未貼現現金流 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	25,968,161	27,847,716	12,458,046	6,370,200	9,019,470	-
其他借款	1,300,000	1,404,275	220,526	851,770	331,979	-
應付擔保票據	3,521,449	3,773,193	171,409	3,601,784	-	-
應付貿易款項、其他應付款項 及應付費用	10,804,705	10,804,705	10,804,705	-	-	-
應付聯營公司款項	63,823	63,823	63,823	-	-	-
應付合營公司款項	815,126	815,126	815,126	-	-	-
應付非控股權益款項	5,082,077	5,082,077	5,082,077	-	-	-
應付關連公司款項	379,230	382,082	382,082	-	-	-
租賃負債	36,158	39,918	12,515	6,526	9,627	11,250
	47,970,729	50,212,915	30,010,309	10,830,280	9,361,076	11,250
已發行之財務擔保 — 最高擔保金額	-	30,453,627	30,453,627	-	-	-

財務報告附註(續)

51. 財務風險管理(續)

51.4 流動資金風險(續)

	賬面值	總合約	按要求時或		
	人民幣千元 (重列)	未貼現現金流 人民幣千元 (重列)	少於一年 人民幣千元 (重列)	一年至兩年 人民幣千元 (重列)	兩年至五年 人民幣千元 (重列)
於二零一八年十二月三十一日					
非衍生工具					
銀行借款	21,070,308	22,907,246	5,086,965	9,318,545	8,501,736
其他借款	1,300,000	1,373,012	1,373,012	-	-
應付擔保票據	6,252,285	6,679,946	2,989,404	167,654	3,522,888
應付貿易款項、其他應付款項及應付費用	8,715,182	8,715,182	8,715,182	-	-
應付聯營公司款項	23,334	23,334	23,334	-	-
應付合營公司款項	1,179,244	1,179,244	1,179,244	-	-
應付非控股權益款項	2,044,260	2,044,260	2,044,260	-	-
應付關連公司款項	378,390	384,796	306,927	77,869	-
	40,963,003	43,307,020	21,718,328	9,564,068	12,024,624
已發行之財務擔保					
— 最高擔保金額	-	29,531,309	29,531,309	-	-

按附註51.3之披露，本集團不大可能就所提供之擔保引致重大財務影響(包括信貸虧損及流動資金風險)。

52. 附屬公司資料

於二零一九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IV(開曼) 有限公司	開曼群島	普通股	1股，每股1美元	100%	-	集資
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 ^a	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

財務報告附註(續)

52. 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
宏安(香港)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
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
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
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

52. 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	
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
順羅國際有限公司	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*	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^	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*	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*	投入資本	人民幣100,000,000元	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國^	投入資本	人民幣1,720,000,000元 (二零一八年: 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^	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^	投入資本	人民幣938,839,800元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

52. 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(常州)有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國 [^]	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 [^]	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 [^]	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 [^]	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 [^]	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [*]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

52. 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 [#]	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 [#]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [^]	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 [*]	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 [*]	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 [^]	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 [^]	投入資本	人民幣600,000,000元 (二零一八年: 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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣370,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭中海宏洋南濱置業發展有限公司 (前稱汕頭中海宏洋南濱大酒店 有限公司)	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

52. 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	
中海宏洋惠州湯泉開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	酒店經營
南昌宏洋地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋廬山西海(九江)投資有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [^]	投入資本	人民幣338,360,000元 (二零一八年： 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 [^]	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 [^]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣60,000,000元	-	34%	物業發展
西寧中海宏洋房地產開發有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海富置業有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
包頭市中海宏洋地產有限公司	中國 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
包頭市宏洋海富地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

52. 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	
贛州中海海華房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
鹽城潤洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南通市華璽房地產有限公司	中國*	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	中國*	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	中國*	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	中國*	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	中國*	投入資本	-	-	100%	物業發展
柳州中海宏洋房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣28,571,429元 (二零一八年： 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	中國*	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	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元 (二零一八年：無)	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海悅房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市海巍地產有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海華房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海晟房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海宏洋海宸房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
南寧中海宏洋海悅房地產有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣33,333,333元	-	60%	物業發展
蘭州中海海通房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣16,666,667元	-	60%	物業發展
蘭州中海海創房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	-	-	100%	物業發展
揚州市海盛房地產開發有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南通市中海海盛房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣700,000,000元	-	60%	物業發展
南通市中海海通房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	-	60%	物業發展
南通市中海海潤房地產開發有限公司 (附註)	中國*	投入資本	人民幣650,000,000元	-	60%	物業發展

財務報告附註(續)

52. 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	
常州市海盛房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋恒華置業(常州)有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣625,000,000元	-	100%	物業發展
濰坊中海海翔地產有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
濟寧中海宏洋置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州海創置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	-	-	100%	物業發展
中海投資渭南有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣300,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海興業置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣400,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海興華置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海親頤物業服務有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣1,000,000元	-	100%	提供物業管理服務
清遠市中海宏洋房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州市海創房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
桂林中海宏洋房地產有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市創史企業管理有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣400,000,000元	-	51%	投資控股
南寧市平德房地產開發有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣500,000,000元	-	41%	物業發展
徐州海麗置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣270,000,000元	-	100%	物業發展
泉州市中海宏洋海創房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海海盛房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(九江)有限公司(附註)	中國 [^]	投入資本	-	-	100%	物業發展

附註：

此等附屬公司乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

[^] 於中國註冊成立之外商獨資公司。

* 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。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，除宏洋財務II及宏洋財務IV分別發行二零一四年擔保票據及二零一八年擔保票據(附註35)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。

53. 聯營公司資料

於二零一九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。

54. 合營公司資料

於二零一九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				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
收益	28,590,883	21,524,668	17,509,568	14,622,314	13,347,704
所得稅前之溢利	8,295,572	5,338,847	2,747,734	1,808,855	1,382,448
所得稅開支	(4,798,611)	(3,233,178)	(1,658,248)	(1,009,406)	(641,837)
本年度溢利	3,496,961	2,105,669	1,089,486	799,449	740,611
本年度溢利/(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	3,329,681	2,043,204	1,097,831	770,097	683,856
非控股權益	167,280	62,465	(8,345)	29,352	56,755
	3,496,961	2,105,669	1,089,486	799,449	740,611

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一五年 人民幣千元 (重列)
總資產	134,097,274	103,626,806	79,682,142	72,773,696	46,746,498
總負債	(112,583,966)	(85,858,839)	(67,592,393)	(62,768,061)	(36,852,198)
	21,513,308	17,767,967	12,089,749	10,005,635	9,894,300
本公司擁有人之權益	19,545,327	17,040,376	11,432,831	9,322,772	9,360,549
非控股權益	1,967,981	727,591	656,918	682,863	533,751
	21,513,308	17,767,967	12,089,749	10,005,635	9,894,300

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
中海鉅樾府商業樓 中國南通市崇川區青年中路150號	辦公室	3,234	100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 2307, 2501-2506及2508室 中國吉林市吉林大街139號	辦公室	1,319	100%	中期
中海藍灣財富廣場 501, 502, 601及602室 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區興安南路中海財富廣場	辦公室	2,081	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(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	123	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
中海廣場 中國蘭州市安寧區	商業	46,333	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
中海鳳凰熙岸 中國常州市天寧區 中吳大道以北， 鳳凰路以西	住宅/商業	2,100	7,800	100%	上蓋工程施工中	2013.04	2020年下半年
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅/商業	157,100	203,200	100%	上蓋工程施工中	2014.05	2022年下半年
揚州嘉境 中國江蘇省揚州市 上方寺路67號	住宅/商業	26,500	73,500	70%	上蓋工程施工中	2014.09	2020年上半年
華庭 中國廣東省汕頭市 朝陽區城西大道以西	住宅	48,100	117,500	51%	上蓋工程施工中	2015.01	2020年下半年
中海廣場 中國蘭州市安寧區	住宅/商業	44,800	236,100	100%	上蓋工程施工中	2016.03	2020年上半年
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅/商業	71,600	427,300	100%	上蓋工程施工中	2016.11	2020年上半年
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	住宅/商業	160,400	627,600	100%	上蓋工程施工中	2017.02	2020年下半年
水岸城 中國廣東省惠州市 惠城區旭日路	住宅/商業	29,300	111,900	100%	上蓋工程施工中	2017.03	2020年上半年
中海萬錦園 中國江蘇鹽城市 戴莊路以西、學海路以北	住宅/商業	19,800	60,700	100%	上蓋工程施工中	2017.03	2020年上半年
凱旋城 中國廣東省惠州市 惠城區三棟鎮文竹路2號	住宅/商業	9,100	8,000	100%	上蓋工程施工中	2017.04	2020年下半年
中海金璽 中國江蘇省揚州市 龍川南路以西、浦江路以北	住宅/商業	43,000	141,200	100%	上蓋工程施工中	2017.05	2020年下半年
中海熙岸華府 中國徐州市泉山區 徐蕭公路以北、臥牛山路以西	住宅	3,700	11,000	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	135,000	484,300	100%	上蓋工程施工中	2017.07	2021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
中海城 中國合肥市肥東縣	住宅	126,600	350,200	100%	上蓋工程施工中	2017.09	2020年上半年
中海國際社區 中國吉林市豐滿區 宜山東路	住宅/商業	39,900	113,300	85%	上蓋工程施工中	2017.09	2020年下半年
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	178,400	544,600	85%	上蓋工程施工中	2017.09	2022年下半年
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十五路以南	住宅/商業	34,900	91,100	85%	上蓋工程施工中	2017.10	2020年上半年
中海鉞樾府 中國南通市崇川區 校西路以西	住宅	38,800	79,600	100%	上蓋工程施工中	2017.10	2020年上半年
中海濱江壹號 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	2020年下半年
中海廣場 中國廣東省惠州市 江北七號小區	商業	36,800	228,300	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2022年下半年
中海天鑽 中國江蘇鹽城市城南新區 戴莊路以東	住宅/商業	51,800	144,100	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2020年下半年
中海十里丹堤 中國江蘇省揚州市 竹西路以北, 吉亮路以西	住宅/商業	60,600	153,500	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2020年上半年
中海世璽 中國江蘇省揚州市 渡江南路以東, 富民路以南	住宅	67,900	171,800	100%	上蓋工程施工中	2018.02	2020年上半年
中海天璽 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年下半年
時代都會 中國南通市太平路以東, 觀潮路以南	住宅/商業	47,100	142,800	30%	上蓋工程施工中	2018.03	2020年下半年
中海鉞悅公館 中國常州市天寧區菱溪路 以東, 光華路以北	住宅/商業	62,500	183,200	100%	上蓋工程施工中	2018.04	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
中海河山郡 中國青海省西寧市城北區 門海湖大道與門源路交匯處	住宅	182,200	639,000	100%	上蓋工程施工中	2018.04	2021年下半年
中海左岸嵐庭 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年下半年
中海河山郡 (前稱「新都市區項目#1」) 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	453,300	60%	上蓋工程施工中	2018.07	2021年上半年
中海紫御華府 中國陝西省渭南市高新區 樂天大街以北，新區東路以東	住宅/商業	74,200	226,700	100%	上蓋工程施工中	2018.07	2020年下半年
中海世家(前稱「蜀山區項目」) 中國合肥市蜀山區	住宅	116,900	206,900	100%	上蓋工程施工中	2018.09	2021年上半年
中海九樞 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	81,200	177,500	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2020年下半年
結廬 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	100,000	218,200	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2021年下半年
中海鉅悅公館 中國寧夏回族自治區銀川市 金鳳區金鳳十街以東、 金鳳十五路以北	住宅/商業	126,400	302,100	85%	上蓋工程施工中	2018.10	2021年上半年
中海萬錦公館 中國江蘇鹽城市 城南新區康居路以東	住宅	102,900	289,800	100%	上蓋工程施工中	2018.10	2021年上半年
陽光玫瑰園 (前稱「惠城區項目#1」) 中國廣東省惠州市惠城區	住宅/商業	29,600	116,300	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2020年下半年
濟寧中海城 (前稱「任城區項目」) 中國山東省濟寧市電化路以西	住宅/商業	194,400	426,600	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年上半年
中海·天鑽 (前稱「魚峰區項目」) 中國廣西省柳州市 魚峰區靜蘭路38號	住宅/商業	94,700	269,400	70%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年下半年
中海鉅悅府 (前稱「七裡河區項目」) 中國蘭州市七裡河區	住宅/商業	72,700	324,800	100%	上蓋工程施工中	2019.01	2021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
中海閩江府 (前稱「惠城區項目#2」) 中國廣東省惠州市 惠城區文頭嶺	住宅/商業	52,900	243,000	100%	上蓋工程施工中	2019.01	2020年下半年
中海悅江府 (前稱「昌邑區項目」) 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	121,000	347,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海新都會 (前稱「船營區項目」) 中國吉林市船營區 霧淞西路以北	住宅/商業	63,900	156,500	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2020年下半年
中海左岸馥園 (前稱「經開區項目」) 中國贛州市經開區	住宅/商業	71,000	217,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海上東區 (前稱「邗江區項目#1」) 中國江蘇省揚州市 吳東路以西，北城路以北	住宅	101,600	229,200	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海上東區 (前稱「開發區項目」) 中國南通市新開北路 以東，源興路以北	住宅	56,900	186,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年上半年
中海華樾 (前稱「邗江區項目#2」) 中國江蘇省揚州市鴻大路 以西，開發路以北	住宅	72,800	193,400	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海悅府 (前稱「金鳳區項目」) 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%	上蓋工程施工中	2019.05	2021年上半年
中海嶺湖灣 (前稱「柏堰科技園區項目」) 中國合肥市肥西縣	住宅	83,000	208,100	100%	上蓋工程施工中	2019.05	2020年下半年
太平觀止 中國安徽省黃山區太平湖鎮	住宅/商業	415,300	249,500	55%	上蓋工程施工中	2019.05	2022年上半年
中海錦城 福建省泉州市池店鎮錢頭村	住宅/商業	90,400	290,200	100%	上蓋工程施工中	2019.06	2021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
中海九樾 中國廣西桂林市九華路	住宅/商業	30,700	70,100	100%	上蓋工程施工中	2019.06	2021年上半年
中海悅府項目 (前稱「賽罕區項目」) 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	260,600	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2022年上半年
中海海華花園 常州市東方西路以南、 橫塘河西路以西	住宅/商業	99,900	297,300	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2021年下半年
中海錦城·東區 福建省泉州市 池店鎮錢頭村	住宅/商業	19,800	59,000	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2021年上半年
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	99,700	224,600	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2021年下半年
中海悅公館 (前稱「新都市區項目 #2」) 中國內蒙古自治區 包頭市沙河西街以南	住宅/商業	53,700	125,100	100%	上蓋工程施工中	2019.09	2021年下半年
中海半山壹號 (前稱「青秀區項目」) 中國南寧市青秀區仙 葫大道以東、上洲路以北	住宅	212,500	283,200	60%	上蓋工程施工中	2019.09	2021年下半年
大觀天下 中國山東省濰坊市 高新區東方路5716號	住宅/商業	146,000	608,900	100%	上蓋工程施工中	2019.09	2021年下半年
中海河山大觀 中國內蒙古自治區呼和浩特市 天驕路以西、豐州北路以南	住宅/商業	69,500	162,000	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年上半年
中海河山郡 吉林市豐滿區 溫虎路以北	住宅/商業	167,500	518,500	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年上半年
中海哈羅學府 南寧市邕甯區龍崗大道 以東、三合路以南	住宅/商業	166,700	472,200	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2022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
雲樾裡花園 常州市東方西路南側、 橫塘河西路以東	住宅/商業	95,500	276,500	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年上半年
中海城·東郡 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十五路以北、 金鳳十二街以西水系岸線以西	住宅/商業	69,000	185,000	85%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海河山郡 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十五路以南、 金鳳十一街以西	住宅/商業	193,200	371,000	85%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海鉞悅花園 中國蘭州市七裡河區	住宅/商業	107,300	480,200	60%	上蓋工程施工中	2019.11	2023年上半年
中海翠湖溪岸 南通市觀揚路以北、世倫路以東	住宅	142,500	414,900	60%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海九樾 紹興市越城區	住宅	40,400	101,700	100%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海閱湖壹號 中國廣東省 清遠市清新區飛來路	住宅/商業	54,600	180,700	100%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海九樾 合肥市濱湖區	住宅/商業	104,500	290,200	60%	上蓋工程施工中	2019.12	2022年上半年
中海鉞悅府 中國徐州市 南山庭院以南	住宅	46,000	136,500	100%	上蓋工程施工中	2019.12	2021年下半年
中海悅江府 福建省泉州市 池店鎮錢頭村	住宅/商業	53,200	159,100	100%	上蓋工程施工中	2019.12	2021年下半年

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
河山郡 吉林市豐滿區 溫虎路以北	住宅/商業	27,900	114,300	100%	發展中土地
中海世家 吉林市豐滿區香山路	住宅/商業	41,000	118,500	100%	發展中土地
鳳凰里 中國山東省 濟寧市任城區	住宅/商業	39,500	111,300	100%	發展中土地
中海九樾 中國江西省 九江市潯陽區	住宅/商業	57,800	110,000	100%	發展中土地
廬山星海 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
泉山區項目#2 徐州市泉山區 臥牛片區	住宅	39,200	134,900	100%	發展中土地
泉山區項目#3 徐州市泉山區 臥牛片區	住宅	16,500	57,500	100%	發展中土地
濠江區項目 中國廣東省汕頭市 濠江區中信濱海新城 南濱片區	住宅/商業	80,000	353,600	100%	發展中土地
黃金海岸 (前稱「龍虎灘項目」) 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅/商業	684,400	1,593,000	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
大觀天下 中國山東省濰坊市 高新區東方路5716號	住宅/商業	123,500	483,700	100%	發展中土地
坊子區項目 中國山東省濰坊市 坊子區鳳凰街39號	住宅	31,200	62,700	100%	發展中土地
濱湖區項目 合肥市濱湖區	住宅/商業	45,900	119,100	60%	發展中土地
新城區項目#4 中國內蒙古自治區 呼和浩特市 紅山街以南、 24米規劃路以西	住宅/商業	45,200	128,900	100%	發展中土地
新城區項目#2 中國內蒙古自治區 呼和浩特市豐州北路 以西	住宅/商業	28,500	67,500	100%	發展中土地
新城區項目#1 中國內蒙古自治區 呼和浩特市18米規劃路 以北、24米規劃路以東	住宅/商業	44,800	107,900	100%	發展中土地
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路 以南、金鳳十街以西	住宅/商業	65,600	185,800	85%	發展中土地
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十六路 林帶以北、金鳳十二街以西	住宅/商業	99,000	274,000	85%	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
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十六路 林帶以北、金鳳十一街以東	住宅/商業	15,600	15,700	85%	發展中土地
城關區項目 蘭州市城關區	住宅/商業	72,100	249,500	100%	發展中土地
廣陵區項目#1 揚州市至328國道 以北、躍進河濱河綠帶以東	住宅	113,700	260,000	100%	發展中土地
廣陵區項目#2 揚州市連雲西路 以南、躍進河路以北	住宅	48,200	120,500	100%	發展中土地
中海九樾 中國江蘇鹽城市鹽馬路 以東、希望路以南	住宅	50,200	167,000	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(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
中海楓丹公館 中國北京市朝陽區 磚廠胡同54號	住宅/商業	28,400	100%
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東	住宅/商業	13,900	100%
中海左岸 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區銀河北路以北， 忽必烈路以西	商業	20,700	100%
水岸城 中國廣東省惠州市 惠城區旭日路	住宅/商業	32,300	100%
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅	20,000	100%
中海國際社區 中國吉林市豐滿區宜山東路	住宅/商業	26,200	85%
廬山西海 中國江西省九江市口 旅遊度假區	住宅	64,400	100%
中海·華府 南寧市興甯區天獅嶺路2號	住宅/商業	18,700	100%
中海御湖熙岸 中國南寧市高新區新際路6號	住宅	14,000	100%
中海·悅公館 南寧市興甯區大烏路29號	住宅/商業	37,000	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
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅/商業	19,900	100%
華庭 中國廣東省汕頭市 朝陽區城西大道以西	住宅	13,500	51%
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅/商業	12,500	100%
揚州錦苑 中國江蘇省揚州市 邗江北路88號	住宅	16,100	100%
中海國際社區 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	12,800	85%
濱湖風情小鎮 中國山東省淄博市 文昌湖旅遊度假區	住宅	88,300	100%
中海城 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十一街 林帶以東、六盤山路林帶以南	住宅/商業	31,100	85%
中海華山城 中國陝西省渭南市 華陽市東岳路東段	住宅/商業	168,100	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(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		契約期限
		(平方米)	應佔實際權益	
中海金鶴資訊科技園 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	16,381	65%	中期

(II) 物業存貨 — 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約	概約	應佔			
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
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 中國廣東省 汕頭市東海岸新城 新津片區	住宅	8,600	33,300	51%	上蓋工程 施工中	2016.11	2020年上半年

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
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
中國海外發展集團	指中國海外發展及其不時之附屬公司
《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，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：81)
公司秘書	指本公司公司秘書
中海物業	指中海物業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2669)，為中國海外集團附屬公司
中海物業集團	指中海物業及其不時之附屬公司
中國建築國際	指中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3311)，為中國海外集團附屬公司
中國建築國際集團	指中國建築國際及其不時之附屬公司(不包括已上市的附屬公司)
中建興業	指中國建築興業集團有限公司(前稱遠東環球集團有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：830)，為中國建築國際的附屬公司
中建興業集團	指中建興業及其不時之附屬公司
中建集團	指中國建築集團有限公司，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

詞彙表(續)

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
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司(不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際、中建興業、中海物業及其各自的附屬公司)
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	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
股份	指本公司普通股
《證券及期貨條例》	指香港法例第571章《證券及期貨條例》
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
%	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72頁至193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

