

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



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00081)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 之末期業績公告

財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額增長至人民幣64,709.5百萬元(二零一九年: 人民幣53,732.8百萬元), 較去年上升20.4%, 涉及合約面積合共5,303,400平方米(二零一九年: 5,044,400平方米)。
2. 截至二零二零年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為人民幣42,909.1百萬元, 較去年上升50.1%。本年度之毛利及毛利率分別為人民幣11,641.4百萬元及27.1%, 而去年則分別為人民幣9,527.8百萬元及33.3%。
3. 本年度之經營溢利為人民幣9,564.3百萬元, 較去年上升19.3%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣4,374.8百萬元, 比去年上升31.4%。每股基本盈利為人民幣127.8仙(二零一九年: 人民幣97.3仙)。
4. 於二零二零年, 本集團及本集團之聯營公司和合營公司成功於25個城市吸納土地, 其中包括10個新進駐之城市, 分別為位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市、貴州省之遵義市、甘肅省之天水市、湖南省之株洲市、廣東省之湛江市和山東省之臨沂市。總樓面面積合共11,569,200平方米(本集團應佔面積: 9,724,000平方米), 代價合共人民幣46,233.1百萬元。
5. 於二零二零年十二月三十一日, 本集團及本集團之聯營公司及合營公司擁有土地儲備共達30,106,600平方米樓面面積, 其中合共1,085,500平方米由一間聯營公司及合營公司持有。而本集團包括於聯營公司及合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為26,617,100平方米。
6. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣28,069.1百萬元(二零一九年十二月三十一日: 人民幣27,426.7百萬元)。於二零二零年十二月三十一日, 本集團淨債項與總權益之比率為45.5%(二零一九年十二月三十一日: 15.6%)。
7. 於二零二一年二月, 本集團成功發行5.12億美元之五年期擔保票據, 以使本集團之財務狀況更為穩健。
8. 董事局建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣27.5仙(二零一九年: 港幣19.5仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為人民幣 42,909.1 百萬元，較去年上升 50.1%，而本公司擁有人應佔之溢利為人民幣 4,374.8 百萬元，比去年增加 31.4%。每股基本盈利為人民幣 127.8 仙。

在新冠病毒於全球肆虐和錯綜複雜的國際形勢下，二零二零年為極不平凡的一年。然而，由於中央政府對形勢判斷準確並採取全面有效之措施，中國經濟仍保持穩定，二零二零年的國內生產總值錄得正增長 2.3%。“房住不炒”仍為內地樓市政策之主基調，而得到中央政府為促進市場穩健發展所作出之巨大努力及城鎮化進程的推動，房地產市場得以快速恢復並於年內平穩發展。

本集團緊遵政府控制疫情的政策，並於旗下物業及社區實施了嚴格的防控措施。在嚴厲執行全國性措施下，中國的疫情已受到控制。故此，本集團專注發展業務和加緊努力以減輕疫情帶來的負面影響，並於年內努力推銷物業和加快施工進度，而整體銷售成績和施工進度亦達到管理層的期望。

本集團對中國房地產市場的前景充滿信心。儘管年內的經營環境充滿挑戰，但在穩健的基礎和充裕的財務資源支持下，本集團把握機遇，積極地以優質及價格合理的項目補充地塊和擴大土地儲備，鞏固基礎以維持業務持續增長。本集團於本年度業務拓展方面表現理想，其業務於二零二零年進一步擴展至十個具有高增長潛力的城市，分別為位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市、貴州省之遵義市、甘肅省之天水市、湖南省之株洲市、廣東省之湛江市和山東省之臨沂市。本集團經驗豐富的管理團隊堅守審慎的投資原則，對年內新購入的項目進行了全面勘察和深入分析，因為在分化的市場中選擇合適的投資地點對於創造理想的股東回報至關

重要。本集團及本集團之聯營公司和合營公司在年內於上述新進駐之十個城市購入樓面面積達 4,750,100 平方米的地塊；另加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共吸納樓面面積約 11,569,200 平方米(本集團應佔面積：9,724,000 平方米)之土地。於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達 30,106,600 平方米樓面面積，其中合共 1,085,500 平方米由一間聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為 26,617,100 平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司持有之土地儲備分佈於 37 個城市內。

除了加強土地儲備，本集團努力不懈地在嚴峻而複雜的環境中提升其銷售能力，並致力實現穩定的業務增長。本集團不斷發展嶄新的營銷策略、銷售渠道和銷售手法，以提升樓房銷售，並根據不同城市之市場情況推出銷售活動，以把握售房的最佳時機。本集團本年之銷售業績出色並成功超越以往的銷售記錄，年內，本集團及本集團之聯營公司和合營公司之合約銷售額達到人民幣 64,709.5 百萬元(二零一九年：人民幣 53,732.8 百萬元)，較去年上升 20.4%；涉及合約面積合共 5,303,400 平方米(二零一九年：5,044,400 平方米)，較去年上升 5.1%。其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額為人民幣 1,019.2 百萬元(二零一九年：人民幣 347.8 百萬元)，涉及合約面積合共 85,900 平方米(二零一九年：32,200 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 1,307.0 百萬元，其總合約面積為 100,200 平方米。

提供優質的產品和良好的客戶服務是樓房銷售強勁增長的主要推動力之一，本集團繼續開發新的樓房產品設計以滿足不斷變化的客戶需求，同時亦在施工過程中實行高標準管理以確保產品質量。客戶服務團隊亦提升其服務，以為客戶提供最佳的銷售和售後體驗。

面對變化迅速的金融市場，本集團維持一貫之審慎財務管理，並於二零二一年二月成功完成發行五年期 5.12 億美元擔保票據，主要用作再融資，是次發行使本集團得以進一步鞏固其健康的財務狀況。

股息

於二零二零年十月派發之中期股息為每股港幣 7 仙(二零一九年：每股港幣 6 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二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 27.5 仙(二零一九年：每股港幣 19.5 仙)。本財政年度的股息總額將為每股港幣 34.5 仙(二零一九年：每股港幣 25.5 仙)，全年派息比率為 24.0%。

建議末期股息須待本公司股東於二零二一年股東週年大會上批准。

經營前景

整體經濟

雖然國際環境與疫情發展之不確定、不穩定性因素仍較多，但隨著全球疫情逐步受控，經濟也可望得以逐步改善。中國作為全球率先走出衰退的經濟體，在二零二一年國內國際雙迴圈的新發展格局下，預計內地經濟仍將企穩並向上發展。

房地產發展

隨著房企資金監測、融資管理規定的“三道紅線”和房貸集中度管理的政策相繼推出，房地產長效機制繼續加速建立，為市場長期穩定健康發展奠定更堅實基礎。短期內，房地產調控政策仍將以穩為主，預計二零二一年房地產市場總體將呈“平穩”態勢。

集團策略

在穩固的根基支持下，本集團對中國房地產市場之長期發展持樂觀態度。本集團致力實現可持續和健康地高質量增長，並繼續採取擴張策略，逐步壯大其業務規模。

全力配合政府城鎮化和長遠房地產政策，本集團決心於具有投資價值和增長潛力的新興城市發展。於主流城市、主流地段發展項目仍然為本集團的投資主題和發展重點。以對優質住宅物業有需求之客戶為主要目標，發展中高端物業產品仍為本集團的核心業務。

配合企業發展計劃，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。憑藉累積多年的財務資本，本集團可靈活地在瞬息萬變的環境中擴展業務規模。本集團繼續以謹慎之投資態度，在合適且可持續的資本及債務結構下，將有序地努力尋求具良好回報的新發展機會。

中國房地產市場分化，各地區的市場發展步伐和階段有所不同。本集團密切監察不同地區之營運環境及土地收購機會，並積極地以優惠條件，在優越之城市和地區尋找合適的房地產項目，以增加土地儲備及拓展經營範圍。為優化項目地域佈局並支持業務健康增長，本集團不僅在其營運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。

公開土地拍賣一直為本集團增加土地的主要和重要的途徑，但本集團繼續擴闊土地收購渠道，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。於擴大經營規模之同時，本集團亦謹慎管理風險，並加強與可靠之商業夥伴的合作，包括但不限於信譽良好的房地產開發商和值得信賴的投資機構，以共同開發房地產項目。於二零二零年九月，本集團成功獲得獨立股東批准，與本集團之控股股東中國海外發展有限公司共同於內地發展物業項目。管理層認為有關之合作將有助本集團參與較大規模的投資項目，並帶來令人滿意之回報。

本集團非常重視客戶服務，並深明為客戶創造價值對其業務長遠發展的重要性，管理層之責任為向客戶提供好產品和好服務。透過提供一流的產品、貼心的服務和於物業交付時良好的客戶體驗，本集團致力超越客戶期望，成為客戶滿意度的市場領導者，以累積忠實客戶，實現可持續之業務發展。

提供高質素的樓房產品是成功的發展商之主要責任，本集團一直以主流的戶型及升級的物料持續提升物業項目質素，以滿足市場之需求。開發高質量、綠色、健康、智慧和科技之主流產品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，並設立研發工作坊及樣板房，從而分析客戶的需求和新建築材料之規格，以完善每項產品細節並研發新功能。於設計樓房產品時，本集團亦全面考慮其項目所在之城市的不同地域特色，以滿足當地客戶的獨特需求。透過開發和推出新產品，本集團決意領導市場並維護其盈利能力。

本集團充滿決心去逐步擴大其經營規模。憑藉受廣泛認可之全國品牌，本集團繼續密切監察不同地區的市場環境，並把握最佳時機，推出針對性的銷售計劃，以提高庫存周轉率及加快資金回流。此外，針對不同的客戶群，本集團積極拓展銷售渠道，制定合適的策略並部署新的營銷方法，以提高銷售活動的有效性。創新的營銷模式也將繼續採用，以加快樓房銷售。配合增長策略和樓房銷售計劃，將不斷優化項目發展週期，亦實施嚴格的項目管理和監控措施，使本集團在縮短項目開發週期之同時，也提高其樓房產品的質素。

作為發展策略的一部分，本集團加強應用數碼管理，並持續優化作業系統和營運流程。本集團會繼續不斷提升其管理信息系統和加快工作程序，以提高效率和效益。亦更廣泛運用數字化平台，藉以加快管理層審批過程，以提高於變化迅速的市場環境中的競爭力。本集團會繼續不斷加強內部監控制度、嚴格控制成本及強化風險管理系統，以確保業務健康發展並擴展其競爭優勢。

面對嚴格的監管環境和多變的金融與資本市場，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。管理層重視資金回流情況和債務管理，亦會密切監察物業項目的財務回報以確保符合業務計劃，而債務結構和狀況也會定期檢討，並持續維持於健康水平，同時還將研究和評估不同的融資工具，以為業務發展提供足夠的資金。作為一家嚴格遵守財務紀律的負責任企業，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。

隨著業務規模不斷壯大，管理層認為人才是成功的關鍵。通過提供全方位之培訓以及開放和包容之組織架構和工作環境，本集團銳意培養有潛力的員工，以確保公司繼續向前邁進。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同成長。

致謝

二零二零年為充滿挑戰之一年，本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工於過去一年的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東、顧客和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零二零年，全球經濟無可避免地受到冠狀病毒疫情影響，本集團在配合中央政府採取防控措施之同時，亦實施了不同的應對措施，包括加強線上推廣活動、進行不同程度之建築工序調整及積極爭取及早取得銷售許可證，有效減輕了疫情對業務帶來的不良影響。政府房地產調控基調仍為保穩定，而本集團持有物業發展項目之城市的樓市亦多較快平穩回升。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 64,709.5 百萬元(二零一九年: 人民幣 53,732.8 百萬元)，較去年上升 20.4%，其中合共人民幣 1,019.2 百萬元(二零一九年: 人民幣 347.8 百萬元)來自聯營公司和合營公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣 42,909.1 百萬元，比較去年人民幣 28,590.9 百萬元上升 50.1%。本年度之毛利比去年增加人民幣 2,113.6 百萬元至人民幣 11,641.4 百萬元，毛利率為 27.1%(二零一九年: 33.3%)。

本集團繼續增加市場推廣活動，並於本年度加強利用電子平台進行銷售活動，包括線上儲客、開盤及選房，以提高銷售效率。在本年度推售項目數量創新高情形下，分銷及銷售費用比去年上升人民幣 220.9 百萬元至人民幣 1,368.8 百萬元，然而分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率與去年相約，仍維持於低水平之 2.1%。另外，由於本年度加快業務拓展步伐，新進入十個具有高增長潛力的城市，本年度行政費用為人民幣 1,069.9 百萬元，比去年增加人民幣 276.6 百萬元，但對應營業額之比率為 2.5%，則比去年下跌 0.3%，這有賴於本集團對費用支出仍然維持非常嚴格的控制。

在投資物業方面，與去年相同，本年度沒有錄得投資物業之公平價值調整。本集團於本年度決定將位於蘭州之中海廣場之環宇城的部份商業面積由發展作出售轉為用作收取租金的投資物業。因此，錄得物業重分類之公平價值溢利人民幣 8.1 百萬元。此外，本集團亦於年內將持有的兩間酒店，即惠州湯泉

酒店及汕頭南濱酒店的用途改為投資物業作出租之用。轉換有關物業之用途符合本集團專注於物業發展業務的企業策略發展計劃。

受到收入及毛利增長帶動，本年度之經營溢利為人民幣 9,564.3 百萬元，較去年上升 19.3%。

配合業務發展，本年度本集團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 1,267.4 百萬元增加至本年人民幣 1,371.7 百萬元。在資本化人民幣 1,328.6 百萬元至發展中之物業後，本年度之財務費用為人民幣 43.1 百萬元(二零一九年：人民幣 33.8 百萬元)。

本年度應佔合營公司利潤下降至人民幣 6.7 百萬元(二零一九年：人民幣 290.5 百萬元)，主要由於去年度有較多物業銷售結利入賬。本年度之利潤主要由兩間分別位於上海及合肥之合營公司貢獻。

本年度之應佔聯營公司利潤為人民幣 12.0 百萬元(二零一九年：人民幣 22.7 百萬元)，主要由一間位於汕頭之聯營公司貢獻。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。本年度所得稅支出較去年增加人民幣 137.1 百萬元至人民幣 4,935.7 百萬元，主要由於毛利上升，帶動經營溢利有所提升。然而，由於本年度結利至收益的項目之平均土地增值稅率較去年低，因此，本年度之有效稅率比去年下降 6.1% 至 51.7%。

整體而言，截至二零二零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 4,374.8 百萬元(二零一九年：人民幣 3,329.7 百萬元)，較去年上升 31.4%。每股基本盈利為人民幣 127.8 仙(二零一九年：人民幣 97.3 仙)。

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。過去一年，本集團積極地以合理的價格吸納地塊以擴大土地儲備，更進一步擴展業務至十個具有高增長潛力的城市，除於新進駐之城市購入地塊外，亦適時於現已有項目之城市補充土地儲備及擴展規模。於二零二零年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司以代價人民幣 20,727.6 百萬元於新進駐之十個城市購入樓面面積達 4,750,100 平方米

的地塊；另加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共以總代價人民幣 46,233.1 百萬元吸納樓面面積合共約 11,569,200 平方米(本集團應佔面積：9,724,000 平方米) 之土地，較去年以總代價人民幣 27,860.4 百萬元購入新的地塊(不計渭南項目)之總樓面面積合共約 6,192,100 平方米(本集團應佔面積：5,390,800 平方米)有所增加。

年內新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
泰州	海陵區項目 (中海九樾)	85%	225,900
淄博	文昌湖區項目 (中海璞樾)	100%	161,200
合肥	經開區項目 (中海上東區)	60%	293,600
惠州	惠城區項目#1 (中海閱江府)	60%	498,100
鹽城	鹽南高新區項目 (中海海富花園)	35%	125,400
廊坊	安次區項目 (鉑悅花園)	100%	206,200
蘭州	七里河區項目 (中海鉑悅公館)	100%	84,800
包頭	昆都侖區項目 (中海望京府)	100%	229,900
西寧	北川新區項目 (中海山湖大觀)	100%	268,500
九江	潯陽區項目(中海樾府)	100%	12,200
唐山	路南區項目 (中海楓丹公館)	100%	287,700
合肥	新站區項目 (中海熙岸)	100%	128,300
銀川	金鳳區項目#1 (中海半島華府)	100%	335,200
汕頭	龍湖區項目#1 (悅江府)	100%	286,500
金華	婺城區項目 (金華九樾)	100%	213,700
惠州	惠城區項目#2 (中海錦宸花園)	60%	310,100
遵義	新蒲新區項目(中海新都會)	70%	336,700
鎮江	丹陽市華南高新區項目#1 (丹陽時代都會)	100%	128,600
呼和浩特	賽罕區項目#1 (中海拾里晴川)	100%	121,700

城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
呼和浩特	新城區項目#1 (中海河山觀瀾)	100%	187,400
遵義	匯川區項目(中海九樾)	80%	117,200
鹽城	鹽都區項目(鹽城華樾)	100%	354,900
呼和浩特	新城區項目#2 (中海閱江府)	100%	120,300
呼和浩特	賽罕區項目#2(中海臻如府)	100%	135,500
銀川	金鳳區項目#2(中海九樾)	100%	211,600
銀川	金鳳區項目#3 (中海新都會)	100%	65,800
合肥	包河區項目	100%	154,800
天水	秦州區項目 (中海鉑悅府)	100%	226,600
唐山	路北區項目(中海九樾)	100%	191,000
蘭州	城關區項目	100%	371,900
汕頭	龍湖區項目#2(悅江府)	100%	569,000
濰坊	坊子區項目#1 (中海世家)	100%	255,700
濰坊	坊子區項目#2(中海悅江府)	100%	130,500
吉林	豐滿區項目#1-1 (中海寰宇天下)	100%	477,200
吉林	豐滿區項目#1-2	51%	132,300
吉林	豐滿區項目#2 (中海寰宇天下)	100%	136,200
株洲	天元區項目#1 (中海國際社區)	70%	242,400
株洲	天元區項目#2 (中海國際社區)	70%	128,800
株洲	天元區項目#3 (中海國際社區)	70%	266,000
株洲	天元區項目#4 (中海國際社區)	70%	246,900

城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
株洲	天元區項目#5 (中海學府里)	70%	298,500
株洲	天元區項目#6 (中海國際社區)	70%	303,100
常州	金壇區項目	100%	343,400
鎮江	丹陽市華南高新區項目#2	100%	181,400
惠州	仲愷區項目	100%	185,300
贛州	贛縣區項目 (中海城南壹號)	100%	131,800
湛江	霞山區項目	50%	271,000
臨沂	羅莊區項目	100%	189,200
泰州	廣陵區項目	24.75%	689,200
合共			11,569,200

於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達 30,106,600 平方米樓面面積，其中合共 1,085,500 平方米由一間聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為 26,617,100 平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司持有之土地儲備分佈於 37 個城市內。

年末土地儲備資料如下表:

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
1	汕頭	3,051,100	3,036,300
2	銀川	2,233,000	2,012,000
3	九江	2,010,800	2,010,800
4	吉林	1,843,800	1,778,900
5	濰坊	1,543,100	1,543,100
6	蘭州	1,509,000	1,315,900
7	呼和浩特	1,302,300	1,302,300
8	惠州	1,517,100	1,193,900
9	合肥	1,361,400	1,076,600
10	株洲	1,485,700	1,040,100
11	揚州	944,400	944,400
12	常州	924,100	924,100
13	鹽城	943,000	861,500
14	包頭	808,200	626,900
15	西寧	620,200	620,200
16	南寧	951,700	563,500
17	濟寧	528,300	528,300
18	贛州	527,900	527,900
19	泉州	520,500	520,500
20	唐山	478,700	478,700
21	南通	600,200	434,500
22	徐州	555,500	403,500
23	泰州	915,100	362,500
24	遵義	453,900	329,400
25	鎮江	310,000	310,000
26	天水	226,600	226,600
27	金華	213,700	213,700
28	廊坊	206,200	206,200
29	臨沂	189,200	189,200
30	清遠	180,000	180,000

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
31	淄博	161,200	161,200
32	黃山	249,500	137,200
33	湛江	271,000	135,500
34	渭南	131,400	131,400
35	柳州	161,600	113,100
36	紹興	106,600	106,600
37	桂林	70,600	70,600
合共		30,106,600	26,617,100

於二零二一年一月，本集團進駐安徽省安慶市的房地產市場，並於當地購入一幅地塊。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

本集團一直在不同城市發展不同類型之物業產品，近年，市場對精裝房之需求有所提升，本集團亦按各城市之市場情況逐步供應精裝房產品，在可滿足不同地區及客戶需要之同時，亦能提高回報率，把全國性品牌之效益最大化，並且繼續保持領先之市場地位。

延續近年的銷售額增長，截至二零二零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 64,709.5 百萬元(二零一九年: 人民幣 53,732.8 百萬元)，合約面積合共 5,303,400 平方米(二零一九年: 5,044,400 平方米) (來自聯營公司及合營公司: 合約銷售額人民幣 1,019.2 百萬元<二零一九年: 人民幣 347.8 百萬元>，合約面積合共 85,900 平方米<二零一九年: 32,200 平方米>)，與去年比較，分別上升 20.4% 及 5.1%。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 1,307.0 百萬元，其總合約面積為 100,200 平方米。

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
合肥	中海九樾	147,148	3,349.0
	中海上東區	103,199	2,179.7
	中海世家	32,705	793.8
	中海城	40,023	517.2
鹽城	中海九樾	103,580	2,648.6
	中海天鑽	66,224	1,347.2
	中海萬錦公館	85,134	1,023.3
	中海海富花園	82,882	1,017.2
銀川	中海國際社區	509,158	3,830.2
	中海悅府	134,834	1,440.8
揚州	中海上東區	122,163	1,650.0
	中海華樾	108,392	1,626.6
	中海左岸	87,310	1,306.0
	中海世璽	55,103	576.4
惠州	中海閱江府	314,935	4,101.2
	惠州湯泉	49,647	873.1
泉州	中海錦城	169,046	1,961.5
	中海悅江府	92,939	1,047.7
汕頭	黃金海岸	133,361	1,165.3
	中海寰宇天下	70,022	697.6
	中海鉅悅府	64,554	598.9
蘭州	中海寰宇天下	91,003	1,417.7
	中海鉅悅府	79,684	1,040.4
吉林	中海悅江府	118,402	899.6
	中海世家	96,329	849.8
	中海河山郡	108,738	700.6
呼和浩特	中海河山大觀	56,154	768.9
	中海河山原著	52,104	658.7
	中海河山雅頌	38,992	473.2
	中海鉅悅府	33,261	456.5
南通	中海翠湖溪岸	89,718	2,219.0
常州	中海雲樾里	108,888	2,215.2
濰坊	大觀天下	325,350	2,117.5

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
徐州	中海鉞悅府	101,496	1,347.3
	中海淮海世家	51,399	685.4
濟寧	中海城	111,121	1,026.4
	中海鳳凰里	62,783	559.4
紹興	中海九樾	50,570	1,529.4
南寧	中海半山壹號	25,731	513.6
	中海哈羅學府	44,082	479.9
	中海國際社區	47,999	458.0
北京	中海楓丹公館	29,573	1,405.3
泰州	中海九樾	80,879	1,097.9
包頭	中海河山郡	85,951	719.9
西寧	中海山湖大觀	33,046	375.7
	中海河山郡	34,668	333.5
柳州	中海天鑽	52,158	679.0
贛州	中海左岸馥園	49,999	535.0

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 5,630,000 平方米之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 93% 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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售營業額為人民幣 42,701.3 百萬元 (二零一九年: 人民幣 28,317.2 百萬元)，較去年上升 50.8%。毛利率較上年度收窄至約 26.9% (二零一九年: 33.0%)，主要為去年入賬之項目的毛利率較高。本年度之入賬項目之類型與去年大致相若，主要為出售高層形式之住宅項目。

年內，在股東支持下，本集團與中國海外發展有限公司(“中國海外發展”)簽署合作協議，共同投資發展房地產項目。管理層預期藉着中國海外發展的支持，可加快本集團之發展速度。

另外，本年度，按項目結利進程，源自聯營及合營公司之物業發展淨收益約為人民幣 14.9 百萬元 (二零一九年: 人民幣 309.0 百萬元)。本集團年內以聯營公司形式於鹽城市及以合營公司形式於湛江市及泰州市新增物業發展項目。

此外，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 8.1 百萬元(二零一九年: 人民幣 72.2 百萬元)。

因此，本年度之分部業績上升 15.8% 至人民幣 9,564.5 百萬元 (二零一九年: 人民幣 8,262.2 百萬元)。

年內主要項目之確認入賬收入:

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
濰坊	大觀天下	449,755	3,622.7
銀川	中海國際社區	372,246	2,307.9
	中海悅府	159,289	1,294.4
南通	時代都會	105,312	1,548.0
	中海上東區	49,910	986.4
	中海鉑樾府	40,436	945.5
贛州	中海濱江壹號	143,287	1,958.5
	中海天璽	96,699	1,457.0
揚州	中海世璽	116,508	1,758.7
	中海十里丹堤	100,681	1,110.5
	揚州嘉境	41,989	406.1
合肥	中海城	180,457	2,130.9
	中海世家	35,258	787.0
惠州	中海閱江府	99,137	1,086.5
	水岸城	76,764	909.2
	中海陽光玫瑰園	71,077	690.2
鹽城	中海天鑽	84,235	1,993.4
	中海萬錦園	41,903	458.9
南寧	中海國際社區	227,156	2,408.4
汕頭	中海寰宇天下	190,476	1,819.0
	華庭	81,161	416.0
常州	中海鉑悅公館	123,297	2,022.4
西寧	中海河山郡	225,164	1,937.8
北京	中海楓丹公館	22,794	1,712.1
吉林	中海新都會	120,396	730.6
	中海國際社區	70,425	671.7
徐州	中海九樾	130,019	1,257.3
柳州	中海天鑽	54,682	693.9

以下項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
濰坊	鳳凰里 (前稱「坊子區項目」)	二零二零年一月
呼和浩特	中海河山雅頌 (前稱「新城區項目#2」)	二零二零年三月
呼和浩特	中海河山原著 (前稱「新城區項目#1」)	二零二零年四月
吉林	中海世家	二零二零年四月
汕頭	中海鉞悅府	二零二零年四月
濟寧	中海鳳凰里	二零二零年五月
揚州	中海左岸 (前稱「廣陵區項目#1 及#2」)	二零二零年五月
蘭州	中海寰宇天下	二零二零年六月
泰州	中海九樾	二零二零年六月
鹽城	中海九樾	二零二零年六月
九江	中海九樾	二零二零年七月
淄博	中海璞樾	二零二零年七月
合肥	中海上東區	二零二零年八月
徐州	中海淮海世家 (前稱「泉山區項目#2 及#3」)	二零二零年八月
包頭	中海望京府	二零二零年九月
蘭州	中海鉞悅公館	二零二零年九月
鹽城	中海海富花園	二零二零年九月
鎮江	丹陽時代都會	二零二零年九月
呼和浩特	中海河山勝境 (前稱「新城區項目#4」)	二零二零年十月
金華	金華九樾	二零二零年十月
九江	中海樾府	二零二零年十月
汕頭	悅江府	二零二零年十月
西寧	中海山湖大觀	二零二零年十月
銀川	中海半島華府	二零二零年十月
惠州	中海錦宸花園	二零二零年十一月
唐山	中海楓丹公館	二零二零年十一月
合肥	中海熙岸	二零二零年十二月
蘭州	城關區項目	二零二零年十二月

於年末，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為 18,220,900 平方米及 1,187,700 平方米，共計 19,408,600 平方米。已銷售物業之樓面面積 9,299,800 平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

如於二零二零年四月一日公佈，本集團於年內將位於北京、蘭州、惠州及汕頭之四項投資物業整體出租予中國海外發展。在能確保租賃業務維持穩定之同時，亦可借助中國海外發展的租賃管理專長及資源，創造協同效益，令本集團可專注房地產開發業務。截至二零二零年十二月三十一日止年度，租金收入達人民幣 186.1 百萬元(二零一九年：人民幣 192.6 百萬元)。

本集團持有 65% 權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓，亦於年內整體出租予中國海外發展。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之本年度溢利為人民幣 3.7 百萬元 (二零一九年：人民幣 4.2 百萬元)。

總括而言，分部盈利按年增加人民幣 11.2 百萬元至人民幣 159.4 百萬元(二零一九年：人民幣 148.2 百萬元)。

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。

於二零二零年十二月三十一日，營運資金淨額為人民幣 50,796.7 百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 37,798.4 百萬元)，而速動比率為 0.5(二零一九年十二月三十一日：0.5)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約人民幣 27,116.5 百萬元之新信貸額度。在計算提取新增貸款人民幣 21,941.3 百萬元、償還人民幣 11,233.4 百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所減少之人民幣 825.9 百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣 3,314.2 百萬元)較去年末增加人民幣

9,882.0 百萬元至人民幣 37,150.2 百萬元。

銀行及其他貸款包含人民幣貸款 23,962.2 百萬元，而港幣貸款為港幣 15,670.0 百萬元（折合人民幣 13,188.0 百萬元）。於年末，有關貸款中人民幣 3,142.9 百萬元為定息借款，利率為由 3.80% 至 5.23%，而其餘貸款人民幣 34,007.3 百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 3.81%。銀行及其他貸款之 28.1% 將於一年內到期償還。

另外，於二零二零年十二月三十一日，擔保票據賬面總值以成本攤銷之應付金額為人民幣 3,314.2 百萬元，有關票據將於二零二一年六月到期償還。

年內物業銷售及收款情況理想，截至二零二零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 28,069.1 百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣 27,426.7 百萬元）。其中人民幣佔 99.5%，其餘主要為港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團淨債項（即包括擔保票據之總借款，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額）與總權益之比率為 45.5%（二零一九年十二月三十一日：15.6%）。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣 9,002.2 百萬元，於二零二零年十二月三十一日，本集團可運用之資金（包括受限制的現金及存款共人民幣 7,525.8 百萬元）達人民幣 37,071.3 百萬元。另外，本集團把握良機，於二零二一年二月成功發行一筆於二零二六年到期的 5.12 億美元票面息率為 2.45% 之擔保票據，而有關金額主要用於償還上述於二零二一年六月到期的擔保票據。

隨着疫苗的研發及接種工作有序推進，加上中央政府有效之經濟政策，預期中國經濟相對穩定。本集團著重資金流動性風險管理，繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續

與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團於年內並無訂立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及將其財務風險減至最低。

外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零二零年十二月三十一日，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 59%及 41%(二零一九年十二月三十一日：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，人民幣兌港幣升值約 6.4%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加人民幣 1,035.3 百萬元。

本集團繼續加強外匯風險管理，在平衡財務成本及風險下，管理層緊按市場變化去優化貸款組合內不同幣種之比例。本集團會繼續不斷緊密監察人民幣匯率的波動，若有需要，亦會再調整人民幣與港幣/美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 26,121.0 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 34,685.9 百萬元。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共約人民幣 231.7 百萬元，主要包括為新增之投資物業以及包含於物業、廠房及設備中之新增汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零二零年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共人民幣 5,502.9 百萬元之抵押貸款。貸款以該賬面價值達人民幣 10,454.0 百萬元之內地物業項目抵押。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用 2,974 名員工(二零一九年十二月三十一日：2,516)。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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣 979.8 百萬元(二零一九年：人民幣 765.9 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，房地產作為資本密集型行業，現金流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。除此之外，地緣政治和國際政經局勢之發展或會影響本集團的融資能力，增加資金週轉的壓力。

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及加強雙方之溝通，並繼續確保符合融資財務承諾條款。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

外匯風險

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

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

市場風險

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

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對業務之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉以優質產品為名的全國性品牌，本集團會進一步加大產品研發力度，提高標準化水準，並逐步提高精裝修產品供應比例，滿足客戶需求之變化。此項策略也會加快項目發展速度，進一步提高投資回報。

另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

產品質量風險

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

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

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	42,909,060	28,590,883
銷售及提供服務成本		(31,267,644)	(19,063,036)
毛利		11,641,416	9,527,847
其他收入		381,381	390,937
分銷及銷售費用		(1,368,847)	(1,147,953)
行政費用		(1,069,885)	(793,301)
其他經營開支		(27,845)	(31,917)
其他溢利或虧損			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		8,123	72,179
出售投資物業之溢利		-	2,355
一項衍生金融工具公平價值變動		-	(3,927)
議價收購之收益		-	4
經營溢利		9,564,343	8,016,224
財務費用		(43,125)	(33,843)
應佔聯營公司業績		11,955	22,657
應佔合營公司業績		6,662	290,534
所得稅前之溢利	6	9,539,835	8,295,572
所得稅開支	7	(4,935,694)	(4,798,611)
本年度溢利		4,604,141	3,496,961
本年度溢利可分配予:			
本公司擁有人		4,374,765	3,329,681
非控股權益		229,376	167,280
		4,604,141	3,496,961
		人民幣仙	人民幣仙
每股盈利	9		
基本		127.8	97.3
攤薄		127.8	97.3

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度溢利	<u>4,604,141</u>	<u>3,496,961</u>
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	<u>1,035,288</u>	<u>(302,751)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>1,035,288</u>	<u>(302,751)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>5,639,429</u></u>	<u><u>3,194,210</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	5,410,053	3,026,930
非控股權益	<u>229,376</u>	<u>167,280</u>
	<u><u>5,639,429</u></u>	<u><u>3,194,210</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,355,235	2,744,787
物業、廠房及設備		869,409	1,090,024
使用權資產		239,150	348,544
無形資產		-	-
在聯營公司之權益		19,056	46,299
在合營公司之權益		701,038	901,626
按公平價值計入其他全面收益的金 融資產		1,000	1,000
一項衍生金融工具		-	-
遞延稅項資產		1,242,877	609,534
		6,427,765	5,741,814
流動資產			
物業存貨		107,721,167	86,397,320
其他存貨		16,429	4,269
合同資產		94,732	49,732
應收貿易及其他應收款項、預付款 及按金	10	19,451,556	11,867,467
應收聯營公司款項		124,838	60,436
應收合營公司款項		2,091,043	479
應收非控股權益款項		871,139	581,245
應收一間關連公司款項		-	171,543
預付稅項		2,545,737	1,796,235
受限制的現金及存款		7,525,826	10,671,299
現金及銀行結餘		20,543,265	16,755,435
		160,985,732	128,355,460

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	15,699,347	11,989,788
合同負債		70,336,424	54,618,728
應付聯營公司款項		13,136	63,823
應付合營公司款項		584,458	815,126
應付非控股權益款項		2,834,726	5,082,077
應付關連公司款項		189,482	379,230
租賃負債		11,196	11,570
應付擔保票據		3,314,214	-
稅項負債		6,757,759	5,940,199
借款		10,448,303	11,656,478
		110,189,045	90,557,019
流動資產淨值		50,796,687	37,798,441
總資產減流動負債		57,224,452	43,540,255
非流動負債			
借款		26,701,867	15,611,683
租賃負債		21,819	24,588
應付擔保票據		-	3,521,449
應付一間關連公司款項		75,026	-
遞延稅項負債		3,189,358	2,869,227
		29,988,070	22,026,947
資產淨值		27,236,382	21,513,308
資本及儲備			
股本	12	5,579,100	5,579,100
儲備		18,554,125	13,966,227
本公司擁有人之權益		24,133,225	19,545,327
非控股權益		3,103,157	1,967,981
總權益		27,236,382	21,513,308

1. 一般事項

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

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括合肥、惠州、吉林、蘭州、泉州、鹽城、揚州及銀川。

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

財務報告已根據香港財務報告準則，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、香港會計準則及詮釋以及香港公司條例（「《公司條例》」）之條文編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

本初步公告所載有關截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

截至二零二零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二零二一年三月二十二日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零二零年一月一日生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關，並對本集團於二零二零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3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革

除下文香港財務報告準則第3號之修訂所述者外，本集團認為應用該等新增準則、修訂及詮釋對本集團本期間及上一期間的業績、財務狀況及/或其會計政策並無重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂-業務的定義

本修訂澄清一項業務之定義並引入選擇性集中測試，此測試允許對一系列收購活動及資產是否並非一項業務進行簡單評估。每項交易均可選擇應用集中測試。如果所收購之總資產的公平價值絕大部分集中在一項或一組相類似的可識別資產，即符合集中測試。當符合集中測試，該系列活動及資產被定義為非一項業務。如果不符合集中測試，該等收購之一系列活動及資產仍須再按業務之元素作進一步的評估。

本集團已將修訂應用於收購日期為二零二零年一月一日或之後發生的收購。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號(2020)	負債分類為流動或非流動 ⁵ 財務報表的呈列－借款人對載有按要求 償還條款的有期貸款的分類 ⁵
香港會計準則第16號之修訂 香港會計準則第37號之修訂	達到預定用途前所獲收入 ³ 虧損性合同－履行合約之成本 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	觀念架構之引述 ⁴
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 ⁶
香港財務報告準則第16號之修訂	與新型冠狀病毒相關的租金減免 ¹
香港會計準則第39號及香港財務報告 準則第4號、第7號、第9號及第16號之 修訂	利率基準改革－第二階段 ²
香港財務報告準則二零一八年至二零 二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具及香 港財務報告準則第16號租賃之修訂 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間收購之業務合併開始生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 該修訂應用於待定生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入

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

4. 收益

本集團主要業務於附註 1 披露。本集團來自主要業務之收益包括以下:

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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	42,701,339	28,317,217
- 酒店及其他服務收入	21,585	81,108
	<u>42,722,924</u>	<u>28,398,325</u>
其他來源的收入		
- 物業租金收入	186,136	192,558
總收益	<u>42,909,060</u>	<u>28,590,883</u>

5. 分部資料

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

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

5. 分部資料(續)

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及於本年度及上一年度內，並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出及財務費用。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、其他公司負債、借款、應付關連公司款項及應付擔保票據等負債。

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入載列如下：

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二零年 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	5,754,388	-	-	5,754,388
- 於某一時點轉讓的商品	36,946,951	-	-	36,946,951
- 隨時間轉讓的服務	-	-	21,585	21,585
	42,701,339	-	21,585	42,722,924
其他來源的收入				
- 租金收入	-	186,136	-	186,136
	42,701,339	186,136	21,585	42,909,060

5. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入(續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零一九年				
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

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、分部負債及收益、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬及其他分部資料)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
截至二零二零年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	42,701,339	186,136	21,585	42,909,060
須呈報分部溢利/(虧損)	9,564,456	159,379	(65,732)	9,658,103
公司收入				22,257
財務費用				(43,125)
其他公司支出				(97,400)
所得稅前之溢利				9,539,835

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
須呈報分部資產	<u>158,720,700</u>	<u>3,550,957</u>	<u>647,765</u>	<u>162,919,422</u>
稅務資產				3,788,614
公司資產 [^]				<u>705,461</u>
總綜合資產				<u>167,413,497</u>
須呈報分部負債	<u>89,279,244</u>	<u>130,520</u>	<u>1,151</u>	<u>89,410,915</u>
稅務負債				9,947,117
借款				37,150,170
應付關連公司款項				264,508
應付擔保票據				3,314,214
其他公司負債				<u>90,191</u>
總綜合負債				<u>140,177,115</u>
截至二零一九年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	<u>28,317,217</u>	<u>192,558</u>	<u>81,108</u>	<u>28,590,883</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>8,262,218</u>	<u>148,235</u>	<u>(24,357)</u>	<u>8,386,096</u>
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				<u>(69,038)</u>
所得稅前溢利				<u>8,295,572</u>
於二零一九年十二月三十一日				
須呈報分部資產	<u>126,820,483</u>	<u>2,945,112</u>	<u>1,086,185</u>	<u>130,851,780</u>
稅務資產				2,405,769
公司資產 [^]				<u>839,725</u>
總綜合資產				<u>134,097,274</u>
須呈報分部負債	<u>72,380,346</u>	<u>89,740</u>	<u>16,788</u>	<u>72,486,874</u>
稅務負債				8,809,426
借款				27,268,161
應付關連公司款項				379,230
租賃負債				36,158
應付擔保票據				3,521,449
其他公司負債				<u>82,668</u>
總綜合負債				<u>112,583,966</u>

[^] 於二零二零年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為人民幣105,282,000元(二零一九年：人民幣114,851,000元)、人民幣99,538,000元(二零一九年：人民幣100,137,000元)及人民幣499,329,000元(二零一九年：人民幣471,055,000元)之物業、廠房及設備、使用權資產及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

其他資料

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	259,238	598	56	10,310	270,202
折舊及攤銷	18,427	2,953	55,425	17,600	94,405
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	8,123	-	-	-	8,123
出售物業、廠房及設備之溢利	22,538	-	15	-	22,553
撇除物業、廠房及設備	101	-	649	-	750
應佔聯營公司溢利	11,955	-	-	-	11,955
應佔合營公司溢利	2,920	3,742	-	-	6,662
新增特定非流動資產 [#]	22,877	214,748	4,233	7,961	249,819
於二零二零年					
十二月三十一日					
於聯營公司之權益	19,056	-	-	-	19,056
於合營公司之權益	587,403	113,635	-	-	701,038
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					
在聯營公司之權益	46,299	-	-	-	46,299
在合營公司之權益	788,484	113,142	-	-	901,626

[#] 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、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」),但不包括由二零一九年八月完成之附屬公司收購、由投資物業及物業存貨轉至業主自用物業及由物業存貨轉至投資物業時所產生之新增。

5. 分部資料(續)

區域市場分析

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

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港	8,755	7,155
中國其他地區	5,175,133	5,124,125
	5,183,888	5,131,280

主要顧客信息

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

6. 所得稅前之溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
無形資產 [#]	-	2,908
折舊：		
使用權資產	20,481	19,354
物業、廠房及設備	73,924	58,113
攤銷及折舊總額	94,405	80,375

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	-	-
中國其他地區		
- 企業所得稅	2,223,335	2,458,164
- 土地增值稅	2,997,195	3,096,771
	5,220,530	5,554,935
以前年度之少提撥備		
中國其他地區	28,376	30,243
遞延稅項	(313,212)	(786,567)
	4,935,694	4,798,611

7. 所得稅開支(續)

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

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零一九年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零一九年：30%至60%）的累進稅率估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣 0.07 元 (二零一九年：港幣 0.06 元)	214,458	184,465
建議派發之末期股息—每股普通股港幣 0.275 元 (二零一九年：港幣 0.195 元) (附註)	836,227	586,810
	1,050,685	771,275

附註：

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.275元（二零一九年：港幣0.195元），共約港幣941,424,000元，相當於約人民幣836,227,000元（二零一九年：港幣667,555,000元，相當於約人民幣586,810,000元）。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年內支付有關前財政年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.195元（二零一九年：港幣0.112元）	607,697	337,514

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	4,374,765	3,329,681
加權平均普通股數目	二零二零年 千股	二零一九年 千股
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,423,360	3,423,360

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二零年及二零一九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。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項，淨額	24,335	16,826
其他應收款項，淨額	2,889,519	3,147,957
預付款及按金	16,537,702	8,702,684
	19,451,556	11,867,467

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天或以下	5,270	10,407
31-60天	310	236
61-90天	417	166
91-180天	538	27
181-360天	16,758	489
360天以上	1,042	5,501
	24,335	16,826

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

於二零二零年十二月三十一日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值準備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付貿易款項	13,727,103	10,153,883
其他應付款項及應付費用	1,783,047	1,573,573
存入保證金	189,197	262,332
	15,699,347	11,989,788

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30 天或以下	3,524,340	2,919,207
31-60 天	1,156,814	695,632
61-90 天	554,139	317,989
91-180 天	2,679,008	1,128,954
181-360 天	1,607,619	1,350,838
360 天以上	4,205,183	3,741,263
	13,727,103	10,153,883

12. 股本

	普通股數目 千股	人民幣千元
已發行及繳足		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日之結餘		
	3,423,360	5,579,100

13. 結算日後事項

於二零二一年二月二日，本公司與中國海外宏洋財務IV（開曼）有限公司就發行二零二六年到期之512,000,000美元票息率為2.45%之擔保票據（「二零二一年擔保票據」）訂立一份認購協議（「二零二一年票據認購協議」）。二零二一年票據認購協議已獲履行，而二零二一年擔保票據已於二零二一年二月九日發行。二零二一年擔保票據按本金金額之99.916%發行並已於聯交所上市。

二零二一年擔保票據之淨額於扣除直接交易成本人民幣10,966,000元後為人民幣3,310,714,000元。

發行二零二一年擔保票據之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月九日之公告及二零二一年二月十日之通函。

建議末期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局已建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣27.5仙，連同中期股息每股港幣7仙，全年每股派息合共港幣34.5仙，較上年每股港幣25.5仙增加港幣9仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零二一年七月八日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

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

(i) 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格：

- | | |
|-------------------------------|--|
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二一年六月十五日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二一年六月十六日至
二零二一年六月二十一日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二一年六月二十一日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二一年六月二十三日 |
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二一年六月二十四日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二一年六月二十五日 |
| - 記錄日期 | 二零二一年六月二十五日 |

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

股東週年大會

股東週年大會將於二零二一年六月二十一日（星期一）上午十時正在香港金鐘金鐘道95號統一中心十樓舉行。股東週年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將連同《二零二零年年報》一併寄發。

鑑於2019新冠病毒疫情發展尚未明朗，我們鼓勵本公司股東委任股東週年大會主席代其就決議案投票，以替代其親身出席股東週年大會。本公司將因應屆時香港政府及／或監管機構的指引，於股東週年大會上實施額外的預防措施，以確保出席大會的股東安全。有關措施的詳情將載於本公司向股東發出的通函中；其後如有任何最新安排，適當時將另行公布。

審閱本末期業績公告

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本公告內所載之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與載列於本集團已審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本集團上市證券

除下文披露外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度及本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

於二零二一年二月九日，本公司及發行人（為本公司全資附屬公司）公布發行於二零二六年到期的512,000,000美元2.45%擔保票據（「二零二一擔保票據」）。二零二一擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。

經扣除有關發行之費用及其他開支後，發行二零二一擔保票據之所得款項淨額約為509.9百萬美元，計劃用於償還及／或再融資本集團的現有債務，以及作一般企業用途。

證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於載於上市規則附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」的標準。

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二零二零年年年度期間遵守行為守則。

企業管治常規

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

除偏離上市規則附錄十四內所載的企業管治守則（「企業管治守則」）第A.4.1條守則條文外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已實踐當中所載的企業管治守則及遵守所有守則條文（如適用，包括部分的建議最佳常規）。

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

在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站上刊發業績公告

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

《二零二零年年報》的印刷本將於二零二一年四月底前寄發予本公司股東，而《二零二零年年報》的電子版本將在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站刊發。

承董事局命

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二一年三月二十二日

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