



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

股份代號：00688

厚積薄發
行穩致遠

二零一九年年報



● 中海城市廣場·天津



目錄

董事局及委員會	2	董事及行政架構	72
公司資料	3	可持續發展	82
股東資料及財務日程表	4	二零一九年榮譽及獎項	92
公司業務架構	5	投資者關係	94
財務摘要	6	企業管治報告	96
集團財務概要	8	董事局報告書	111
二零一九年業務里程碑	9	財務資料	
董事局主席報告書	14	獨立核數師報告	141
管理層討論及分析		綜合收益表	147
土地儲備	22	綜合全面收益表	148
物業發展	30	綜合財務狀況表	149
商業物業	52	綜合權益變動表	151
其他地產相關業務	62	綜合現金流量表	153
集團財務	66	財務報表附註	156
經營和財務狀況分析	68	五年財務概要	239



董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席
羅亮 副主席
張智超 行政總裁（於二零二零年二月十一日獲委任）
郭光輝

非執行董事

庄勇 副主席（於二零二零年二月十一日獲委任）
常穎

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

顏建國
羅亮

審核及風險管理委員會

李民斌*
林廣兆
范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
林廣兆
李民斌

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號
太古廣場三座十樓

電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
互聯網址 : www.coli.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

投資者關係

企業傳訊部
電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
電郵 : coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
電郵 : coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行
星展銀行香港分行
恆生銀行有限公司
興業銀行
中國工商銀行
南洋商業銀行有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
大華銀行香港分行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，而本公司附屬公司發行的某些票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號 股份

聯交所 : 00688
彭博 : 688:HK
路透社 : 0688.HK

財務日程表

中期業績公佈 : 二零一九年八月二十二日
截止過戶登記— : 二零一九年九月十九日
中期股息
中期股息派發 : 二零一九年十月四日
全年業績公佈 : 二零二零年三月二十六日
截止過戶登記— : 二零二零年六月二十三日至
股東周年大會 : 二零二零年六月二十六日
(包括首尾兩天)
股東周年大會 : 二零二零年六月二十六日
截止過戶登記— : 二零二零年七月三日
末期股息
末期股息派發 : 二零二零年七月十五日

公司業務架構

物業發展*

- 中國內地
- 香港
- 澳門



商業物業

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

其他地產相關業務

- 中國內地
- 香港



* 於中國內地70個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江、中山、珠海、包頭#、常州#、贛州#、桂林#、合肥#、呼和浩特#、黃山#、惠州#、吉林#、濟寧#、九江#、蘭州#、柳州#、南寧#、南通#、清遠#、泉州#、汕頭#、紹興#、濰坊#、渭南#、西寧#、徐州#、鹽城#、揚州#、銀川#、淄博#，以及港澳的物業發展

中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）營運的城市

財務摘要

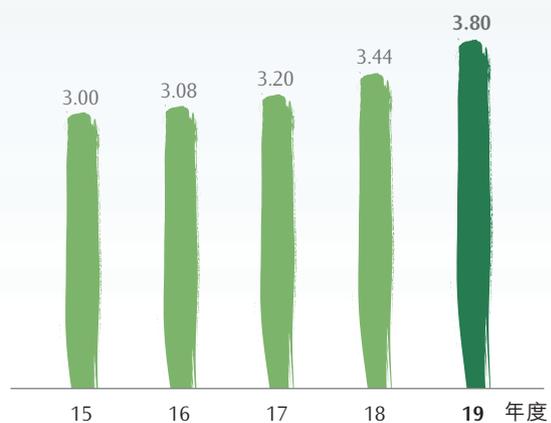
截至十二月三十一日止年度	二零一九年	二零一八年	變動(%)
財務摘要 (人民幣億元)			
收入	1,636.5	1,440.3	+14
本公司股東應佔溢利	416.2	377.2	+10
合約物業銷售 ¹ (港幣億元)	3,771.7	3,012.4	+25
財務比率			
淨借貸比率(%)	34	34	- ²
利息倍數比率(倍)	7	8	-1 ³
派息比率(%) ⁴	29	27	+2 ²
每股財務資料 (人民幣)			
盈利	3.80	3.44	+10
股息(港元)	1.02	0.90	+13
— 中期股息(港元)	0.45	0.40	+13
— 末期股息(港元)	0.57	0.50	+14
資產淨值	25.61	22.61	+13
土地儲備 (百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ⁵	65.22	70.10	-7

- 註： 1 為中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)連同合營公司及聯營公司(統稱「本集團系列公司」)
- 2 百分點之變動
- 3 倍數之變動
- 4 以扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益後的本公司股東應佔溢利計算
- 5 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)之年底數據

財務摘要 (續)

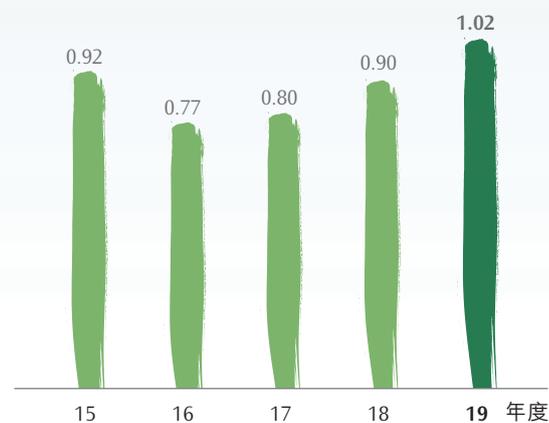
每股盈利

人民幣



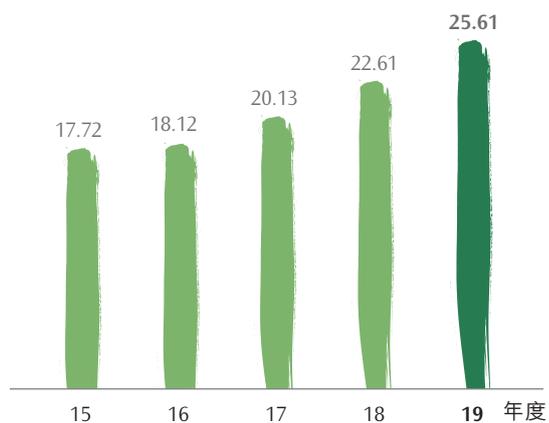
每股股息

港元



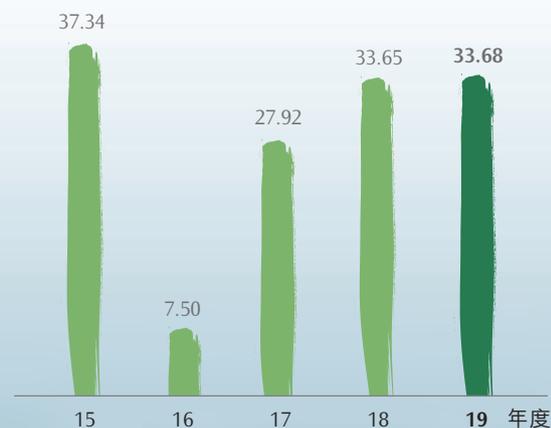
每股資產淨值

人民幣



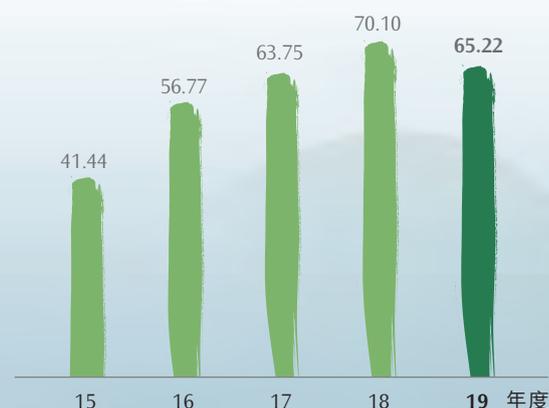
淨借貸比率

%



土地儲備*

百萬平方米



* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣	二零一九年 人民幣
每股盈利	3.00	3.08	3.20	3.44	3.80
每股股息 (港元)	0.92	0.77	0.80	0.90	1.02
— 中期股息 (港元)	0.20	0.35	0.35	0.40	0.45
— 特別中期股息 (港元)	0.31*	—	—	—	—
— 末期股息 (港元)	0.41	0.42	0.45	0.50	0.57
每股資產淨值	17.72	18.12	20.13	22.61	25.61
淨借貸比率(%)	37.34	7.50	27.92	33.65	33.68
淨債項					
股東資金					
利息倍數比率 (倍)	5	6	8	8	7
經營溢利 - 總利息收入					
利息支出**					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	135,649,438	138,637,906	142,798,668	144,027,289	163,650,953
經營溢利	40,442,872	48,929,983	54,071,963	59,414,910	62,344,200
本公司股東應佔溢利	27,714,569	31,282,439	35,059,478	37,716,257	41,618,313

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
固定資產 [#]	58,042,368	63,384,862	84,058,238	100,720,347	118,040,070
長期投資	16,883,548	14,476,555	17,245,299	23,320,828	36,306,418
其他非流動資產	14,432,903	8,202,326	17,896,314	14,320,460	8,917,738
流動資產淨值	241,813,469	245,850,787	245,055,790	277,841,093	302,383,346
非流動負債	(151,378,964)	(128,825,470)	(137,214,595)	(159,590,874)	(176,502,947)
資產淨值	179,793,324	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625

* 為實物分派中海物業集團有限公司之股份

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息

[#] 為投資物業及物業、廠房及設備

二零一九年業務里程碑

一月二十四日

本集團與20家著名銀行組成的銀團簽署港幣300億元五年期俱樂部貸款，成為本集團在香港有史以來最大金額的一筆銀行融資，也是參與銀行數量最多的一次。



五年期俱樂部貸款簽署儀式

三月十九日

觀點指數研究院在「2019觀點年度論壇」發佈「2019中國房地產上市企業30強」，本集團憑藉突出的財務、營運等優勢，榮登榜首。

三月二十二日

本集團成功拓展進入石家莊；六月十二日，拓展進入貴陽。本集團持續完善重點城市佈局，為城市創造價值，拓展幸福空間。

三月二十九日

藉本集團成立40周年之際，開啟「中海40年 — 共創美好生活」品牌發佈會。年內，在全國落地開展百多場40周年主題活動。



「中海40年 — 共創美好生活」品牌發佈會

二零一九年業務里程碑 (續)

四月一日



蘇州中海財富中心 (前為蘇州國際財富廣場)

本集團成功收購蘇州國際財富廣場；另外，已於年底就出售成都中海國際中心H座寫字樓簽訂框架協議，商業物業的「投融管退」取得突破。

四月十五日

本集團旗下青島中海錦年迎來首位長者入住，宣告中海錦年康養正式進入實際運營階段。



青島中海錦年

五月七日



中海友里上海小昆山店

本集團發佈中海「海棠」、中海「友里」兩大長租公寓品牌，分別定位商務服務型公寓及舒適社交型公寓。其中，中海友里上海小昆山店作為在上海落地運營的首個長租公寓項目，正式開業50天即達成100%出租率。

二零一九年業務里程碑 (續)

六月二十四日

本集團以人民幣54.1億元投得深圳光明地塊。

七月八日

NOTICE OF LISTING ON
THE STOCK EXCHANGE OF HONG KONG LIMITED

China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(as Issuer)

US\$2,500,000,000 Medium Term Note Programme

unconditionally and irrevocably guaranteed by

 中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)
(Stock Code: 688)

本集團在香港首次成功設立25億美元境外中期票據 (MTN) 計劃，有助於靈活把握市場視窗，提升境外融資效率。在此境外中期票據計劃下，本集團成功發行港幣20億元 (5.5年期) 及4.5億美元 (10年期) 雙幣種高級債券，成為中資房企首家創新公開發行雙幣種債券。

25億美元境外中期票據(MTN)計劃

七月十八日

第五屆中國綠色智慧地產論壇(2019)在北京推出《2019中國綠色地產指數TOP30》報告，本集團憑藉在綠色科技地產領域的積極探索和卓越表現，榮獲「2019中國綠色地產第3名」。



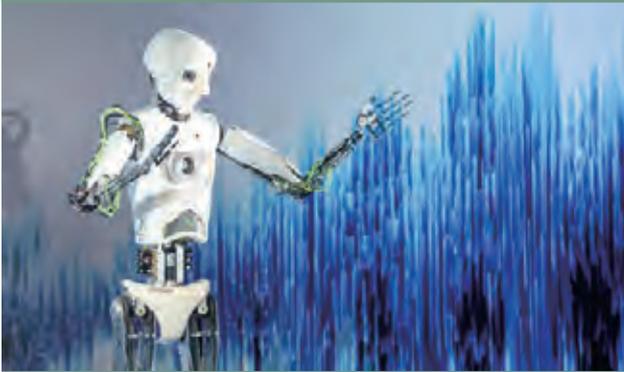
「2019中國綠色地產第3名」獎項

七月二十四日

本集團聯合嘉華、會德豐，以港幣126.9億元投得香港啟德海景豪宅地塊。年底，本集團聯合恒地、九龍倉與嘉華，以港幣159.5億元再次投得啟德優質地塊。

二零一九年業務里程碑 (續)

八月二日至十日



智慧生活3.0是實現全面互聯的智慧設計和家居體系

本集團牽手中國移動、華為，在上海中海·臻如府落地全球首個5G社區，並與華為就HiLink智慧家居平台與物聯網IoT領域開展全面戰略合作，共建國家級智慧家居標準。年底，本集團又聯合華為、微軟等科技巨頭發佈智慧生活3.0，共築國家、行業智慧生活標準，引領未來智慧人居新方向。

九月十日

本集團憑藉卓越的價值創造力與品牌實力，第十六次榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」，品牌價值達人民幣910億元，蟬聯行業第一。

九月二十一日

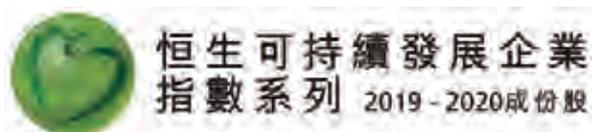
本集團與甘肅康縣簽署精準扶貧協議，助力康縣全流程打造特色農產品品牌「隴康老樹核桃」，並於二零一九年開展380多場產品推廣活動，同時還在甘肅康縣、卓尼縣、康樂縣開展多項精準扶貧行動。年內獲評「2019年度精準扶貧先鋒獎」及「2019年度中經脫貧攻堅模式創新獎」。



與甘肅省康縣簽署精準扶貧協議

二零一九年業務里程碑 (續)

十月八日



本公司獲確認為2019-2020年度「恒生可持續發展企業指數」成份股，以及「恒生可持續發展企業基準指數」成份股。憑藉本公司在環境保護、社會責任及企業管治方面的出色表現，自「恒生可持續發展企業指數」於二零一零年推出以來，本公司連續第十年上榜。

中國海外發展年內再次獲得AA評級

十一月二十八日



北京北辛安項目

由本集團實施的北京市最大舊棚改造項目——北辛安項目首批2,041套安置房交付，原居民告別昏暗窩棚，遷入整潔明亮新居。

二零一九年

本集團在十一個重點城市合約物業銷售額超過港幣百億元，其中北京超過港幣400億元，南京、廣州超過港幣200億元。濟南華山瓏城實現合約物業銷售額港幣131億元，連續三年單盤銷售過港幣百億元。



上海中海·臻如府



董事局 主席報告書

董事局主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利增加至人民幣 416.2 億元，同比增長 10.3 %；扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益人民幣 73.2 億元後的核心淨利潤為人民幣 343.0 億元，同比增長 10.1 %，每股基本盈利人民幣 3.80 元，股東資金增加至人民幣 2,806.0 億元，每股資產淨值人民幣 25.61 元，股本回報率達 15.8 %。董事局建議派發二零一九年年度末期股息每股港幣 57 仙。



顏建國
主席兼執行董事

董事局主席報告書 (續)

二零一九年，本集團系列公司實現銷售合約額港幣**3,771.7億元**，同比增長**25.2%**，銷售增速遠高於同期**TOP100**房企平均**7%**的銷售增長率；股東應佔溢利較上一年增加至人民幣**416.2億元**，應佔核心淨利潤增加至人民幣**343.0億元**；淨利潤率**25.4%**，繼續保持行業領先的盈利能力。

本集團走過40年發展歷程，歷經多輪經濟與房地產週期，堅持以更長遠的眼光看待市場、規劃企業的發展。長期持續穩健增長，是本集團過去和將來，走向下一個40年的戰略與行動指針。尤其是在百年未有之大變局的當下，在外圍環境高度不確定時期，「黑天鵝」、「灰犀牛」經常不期而至、突如其來，我們致力於為股東實現確定的長期持續穩健增長。

二零二零年第一季度，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，有序加快復工復產，並向武漢、深圳等城市的醫院等機構捐贈抗疫物資。截至二月底，本集團旗下商業物業已實施租金減免金額超過人民幣2,000萬元，為合作夥伴紓困減壓。當前，疫情在中國內地已顯著緩和，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。我們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。截至二零一九年年底，

本集團持有現金人民幣954.5億元，資產負債率60.06%，淨借貸比率33.68%，負債率處於行業最低區間；加權平均借貸成本為4.21%，借貸成本處於行業最低區間。

為確保長期持續穩健增長，我們建構了與房地產行業長期發展趨勢適配的業務佈局。二零一九年，全國商品房銷售面積同比下降0.1%，銷售額則同比增長6.5%，顯示驅動增長的主力市場，向價值更高的一、二線城市及核心城市群回歸。高鐵與城軌的大力度建設，正在加快人口向高能級城市轉移。我們堅持深耕安全邊際更高、抗風險能力更強的一、二線城市。本集團二零一九年68%的新增土地儲備位於粵港澳大灣區、京津冀城市群、長三角都市圈。截至二零一九年年底，本集團系列公司土地儲備合計8,923萬平方米，八成以上佈局於一、二線城市，房地產銷售在23個城市進入當地市場佔有率前三名，在11個重點城市銷售額超過港幣百億元，在北京的銷售額超過港幣400億元，在南京、廣州的銷售額超過港幣200億元。

董事局主席報告書 (續)

實現長期持續穩健增長的信心，來自於中國房地產大市場以及本集團合理的戰略業務結構。儘管房地產行業增速放緩，二零一九年全國商品房銷售額仍接近人民幣16萬億元，我們對中國樓市保持十多萬億的市場規模充滿信心，保持戰略定力，堅守主航道，堅持今天、明天、後天三個層次的戰略業務結構，合理有序配置資源。住宅開發、商業資產管理及養老、教育、物流等新產業分別作為本集團立足今天的主業、面向明天的成長型業務、為後天培育增長點的新業務，分別配置並持續按年投入90%、8%、2%的資源。目前本集團系列公司持有運營甲級寫字樓45棟、購物中心13家、星級酒店12家、長租公寓2家、自由辦公項目12個，是國內最大的單一業權寫字樓發展運營商。二零一九年，本集團收購蘇州國際財富廣場，出售成都中海國際中心H座寫字樓，推進商業資產「投融管退」全週期管理，持續探索從商業地產開發運營到資產管理的轉變。

我們相信，長期持續穩健增長建基於更加精細化的管理。適應信息化雲時代驅動企業管理變革的趨勢，本集團構建了引領行業的房地產開發全生命週期數字化管控平台，自主研發並應用了涵蓋城市投資地圖、項目全景計劃、三級客儲、供銷存、彈性成本適配、設計標準化可視體系、智慧工地、物資採集等65個信息化系統。以本集團總部強大的數字化管控平台，賦能下屬城市公司及項目開發，融合企業內外「大數據」為精準施策提供支撐，實現全週期業務管理的可量化、可考核、可獎懲，管理顆粒度不斷精細，持續迭代，不斷提升管控效率，強化本集團的執行力優勢。



蘇州中海財富中心（前為蘇州國際財富廣場）



中海自主研發的房地產開發全生命週期數字化管控平台

董事局主席報告書 (續)

客戶對產品與服務品質的認可，是本集團長期持續穩健增長最堅實的基礎。新冠肺炎疫情強化了客戶對健康住宅的需求，與本集團「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活」的產品理念相契合。適應新時代客群的新需求，我們以智慧化、工業化作為品質升級的兩大方向。二零一九年，本集團聯合華為等科技企業領跑智慧社區、智慧家居的研發與應用，在上海打造全球首個5G社區中海·臻如府；在40多家同行企業中脫穎而出，參與《智慧社區建設規範》、《智慧建築設計標準》兩項國家標準編制。結合本集團在香港和內地大量工業化住宅開發建造經驗，我們正在加快整體廚衛工業化製造研發，加快轉化為本集團的產品優勢。我們持續透過獨立第三方實施客戶滿意度調研、「神秘客」調研，檢查督導所有銷售案場、住宅社區的產品與服務品質提升。過去三年，本集團的客戶滿意度大幅提升至行業標桿水平。

將個人成長融入企業長遠發展中，是本集團最具辨識度的人才文化。透過「海之子」、「海納」、「海之星」等人力資源品牌，我們持續匯聚五湖四海的優秀人才，打造學習、擔當、奮鬥的一流團隊，為本集團長期持續穩健增長注入不竭的動力。

本集團作為創立於香港、根植於香港的企業，長期看好香港的發展，持續加大投入，在港土地儲備創歷史新高，總可售貨值超過港幣1,300億元。



中海「海之子」招聘海報



標準化設計以提升產品質量

二零二零年，中央持續加大逆週期調節，確保經濟穩中求進；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。本集團有信心在二零二零年實現持續穩健增長。

最後，本人藉此機會向董事局同仁及全體員工致以衷心感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

二零二零年三月二十六日



蘇州中海
財富中心



管理層 討論及分析

土地儲備	22
物業發展	30
商業物業	52
其他地產相關業務	62
集團財務	66
經營和財務狀況分析	68

管理層討論及分析 (續)

土地儲備



北京中海寰宇天下

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

年度概要

- 本集團在中國內地25個城市及香港新增53幅土地，新增總樓面面積1,146萬平方米，實際權益面積1,097萬平方米，總地價人民幣1,485.2億元，權益地價人民幣1,133.6億元
- 本集團聯營公司中海宏洋在中國內地18個城市購入31幅土地，增加土地儲備619萬平方米
- 截至二零一九年年底，本集團系列公司合計土地儲備達到8,923萬平方米。其中，本集團系列公司（但不含中海宏洋）擁有土地儲備6,522萬平方米（實際權益為5,317萬平方米）；中海宏洋擁有土地儲備2,401萬平方米（實際權益為2,194萬平方米）



管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

二零一九年，面對複雜的經濟形勢和市場環境，本集團密切關注房地產市場走勢，深入研究國內外經濟環境的新特徵，謹慎分析房地產市場調控的新形勢。年內，本集團增設了「投資創新與產業合作部」，加大了精準投資的力度。

本集團始終堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的投資策略，在投資區域佈局上，深耕已開拓城市，緊緊圍繞京津冀協同、粵港澳大灣區、長三角一體化等區域發展戰略，重點向一、二線城市的核心優質區域地塊傾斜，項目選擇堅持優中選優，強化項目的投資回報水平和抗風險能力。在投資時機選擇上，緊跟市場，把握好投資節奏，穩步推進。

實施有區別、差異化的投資策略；對於經濟與人口增長潛力較大、市場發展平穩的區域和城市，適度加大投資力度。在投資工具的應用上，加強推廣應用城市地圖輔助決策系統、投資執行資訊系統，借助先進的資訊技術，進一步提高投資決策精準度。

年內，本集團於中國內地25個城市及香港合共新增53幅土地，新增總樓面面積1,146萬平方米，實際權益面積1,097萬平方米，總地價人民幣1,485.2億元，權益地價人民幣1,133.6億元，並首次拓展進入石家莊及貴陽。



濟南華山龍城

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

於二零一九年新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
上海	普陀區項目	100%	3.1	12.1
太原	萬柏林區項目#1	100%	4.5	22.0
北京	大興區項目#1	100%	7.9	27.3
瀋陽	沈北新區項目	100%	12.5	41.8
石家莊	正定新區項目	100%	5.0	13.7
佛山	順德區項目	100%	7.6	23.1
大連	甘井子區項目#1	100%	8.2	20.1
香港	啟德項目#1	30%	1.0	6.7
廣州	荔灣區項目	100%	1.2	7.9
廣州	番禺區項目	100%	2.9	12.3
東莞	萬江區項目	100%	2.6	12.3
廈門	集美區項目	100%	4.5	18.4
瀋陽	和平區項目	100%	0.3	0.7
杭州	下城區項目	100%	2.5	9.7
蘇州	工業園區項目	100%	7.8	18.5
寧波	海曙區項目	100%	7.1	23.4
香港	啟德項目#2	18%	1.0	10.8
瀋陽	渾南區項目	100%	7.2	20.3
大連	甘井子區項目#2	100%	4.8	8.4
貴陽	觀山湖區項目	100%	18.5	61.8
哈爾濱	道里區項目#1	100%	4.2	16.7
深圳	光明區項目	100%	4.6	23.8
煙台	福山區項目	100%	9.0	29.3
鄭州	高新區項目	65%	7.6	23.0
煙台	萊山區項目	100%	10.0	28.9
太原	萬柏林區項目#2	100%	8.0	35.2
太原	萬柏林區項目#3	100%	7.0	37.7
北京	豐台區項目	100%	5.9	30.8
香港	啟德項目#3	20%	1.6	14.2
成都	天府新區項目	100%	6.7	18.8

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

於二零一九年新增土地資料如下表：(續)

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
天津	海河教育園區項目	100%	11.6	22.1
大連	甘井子區項目#3	100%	17.2	47.9
長沙	岳麓區項目#1	100%	7.7	23.9
長沙	岳麓區項目#2	100%	11.5	35.6
西安	灞河新區項目	100%	5.4	18.1
天津	河西區項目	100%	4.0	14.5
西安	高新區項目#1	100%	4.7	17.5
長春	經開區項目	100%	10.5	27.5
北京	大興區項目#2	100%	4.6	17.5
上海	長寧區項目	100%	1.7	5.7
珠海	金灣區項目	100%	5.7	12.9
廣州	海珠區項目	100%	4.4	20.3
北京	石景山區項目	80%	6.1	24.1
深圳	龍華區項目	100%	2.7	19.5
長春	高新區項目	100%	14.6	26.7
寧波	江北區項目	100%	5.1	16.3
哈爾濱	道外區項目	100%	2.6	11.4
香港	啟德項目#4	30%	1.8	15.8
西安	高新區項目#2	100%	6.2	24.9
哈爾濱	道里區項目#2	100%	3.2	10.3
鄭州	鄭東新區項目	100%	7.2	25.2
武漢	東湖高新區項目	100%	13.2	53.0
石家莊	長安區項目	100%	7.6	25.2
合計			334.1	1,145.6

年內，本集團聯營公司中海宏洋在中國內地18個城市購入31幅土地，增加土地儲備619萬平方米，並首次拓展進入清遠、泉州和渭南。至此，本集團系列公司於國內外房地產市場累計進駐城市達到74個，形成更完善的城市佈局。

二零一九年，本集團貫徹主流城市策略，著力佈局主流城市的優質區域地塊。本集團於北京、上海、廣州、深圳等一線城市投資額達人民幣448.5億元，佔比30.2%。二月，本集團成功以底價人民幣39.8億元獲取上海普陀區金沙項目，可發展面積約12.1萬平方米。十月，本集團以底價人民幣51.0億元獲得廣州海珠大幹圍地塊，可發展面積約20.3萬平方米。十一月，本集團與北京首鋼房地產開發有限公司（首鋼集團有限公司的房地產開發平台）聯合以底價人民幣51.0億元摘牌北京市石景山區古城南街東側地塊（本集團應佔權益80%），可發展面積約24.1萬平方米。

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

二零一九年上半年香港住宅市場交投暢旺，下半年由於中美貿易談判及社會事件等因素，樓市銷售量短期有一定影響。長遠而言，本集團對香港樓市充滿信心，持續參與土地競投。二零一九年，本集團在香港銷售逾港幣百億元，並繼續以審慎態度增加在港投資，攜手會德豐、恒地、新世界等同業公司獲取香港啟德四幅土地，以應佔權益計，新增的總可發展面積共約11.5萬平方米，權益地價總額港幣125.7億元，進一步強化本集團在啟德私人住宅供應的優勢地位。本集團目前於香港擁有優質的土地儲備總面積75萬平方米，預計未來幾年將為本集團提供理想回報。

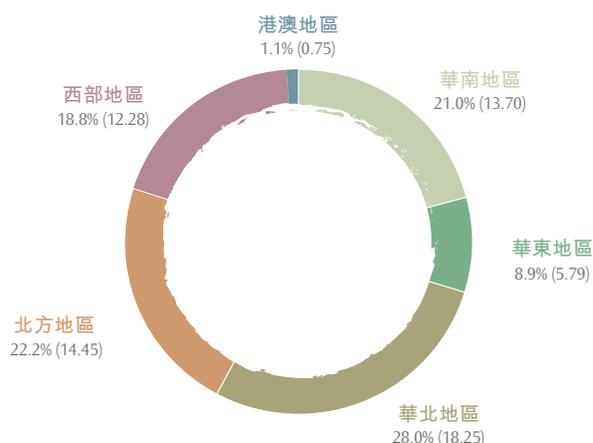
截至二零一九年年底，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在內地43個城市及港澳擁有土地儲備6,522萬平方米（實際權益為5,317萬平方米），於國內的土地儲備相對地均衡分佈於華北地區、北方地區、華南地區、西部地區及華東地區，按比例分別為28.0%、22.2%、21.0%、18.8%和8.9%。中海宏洋擁有土地儲備達2,401萬平方米（實際權益為2,194萬平方米）。截至二零一九年年底，本集團系列公司合計土地儲備達到8,923萬平方米。

在外圍環境高度不確定時期，加上新冠肺炎疫情的衝擊與影響尚未完全終結，本集團將保持戰略定力，以高效的執行力積極應對外圍環境的不確定，穩健投資，為保障有品質增長做好投資籌劃。未來，本集團在土地投資方面，將持續推進與加強內外部協同合作、優勢互補，積極拓寬投資管道。同時，本集團將加強城市地圖、投資資訊系統等數字化平台建設及管控，通過流程、動作的標準化不斷提高專業精度，有力保障投資策略的執行。

二零二零年首兩個月，本集團在北京、上海購入四幅土地，總樓面面積約64.7萬平方米。

按地區土地儲備分佈圖*

百萬平方米



華南地區：深圳、海口、萬寧、三亞、佛山、廣州、長沙、

廈門、福州、珠海、東莞、中山、肇慶、漳州、江門

華東地區：蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫、鎮江

華北地區：北京、天津、濟南、太原、武漢、鄭州、鄂州、石家莊

北方地區：長春、青島、大連、瀋陽、煙台、哈爾濱

西部地區：成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊、貴陽

* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

土地儲備分佈*

總土地儲備一覽表

	城市	樓面面積 (千平方米)
華南地區	深圳(含東莞)	1,059
	海南(含海口、萬寧及三亞)	1,233
	廣州	5,466
	佛山(含肇慶)	1,895
	長沙	1,588
	廈門(含漳州)	616
	福州	684
	珠海(含江門、中山)	1,157
	小計	13,698
華東地區	蘇州(含無錫)	1,537
	南京(含鎮江)	1,738
	寧波	665
	杭州	475
	南昌	231
	上海	1,145
	小計	5,791
華北地區	北京	4,985
	天津	3,911
	濟南	5,158
	武漢(含鄂州)	1,706
	鄭州	1,158
	太原	940
	石家莊	389
	小計	18,247
北方地區	長春	2,869
	青島	4,563
	大連	2,465
	瀋陽	2,658
	煙台	1,063
	哈爾濱	831
	小計	14,449
西部地區	成都	3,072
	西安	2,612
	重慶	3,411
	昆明	1,103
	烏魯木齊	1,464
	貴陽	618
	小計	12,280
港澳地區	香港	752
	小計	752
	合計	65,217



* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)



管理層討論及分析 (續)

物業發展



廣州中海花灣壹號

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

年度概要

- 本集團系列公司全年實現合約物業銷售金額為港幣3,771.7億元，對應銷售面積1,794萬平方米
- 本集團系列公司全年銷售回款達到人民幣2,990.9億元，預售樓款於年底為人民幣2,110.9億元
- 本集團全年物業發展收入為人民幣1,591.9億元，分部溢利為人民幣522.0億元。物業發展項目的毛利率保持於行業領先水平
- 本集團系列公司(但不含中海宏洋)全年新開工面積2,157萬平方米，竣工面積1,634萬平方米
- 合營和聯營項目為本集團貢獻利潤達人民幣33.7億元



管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

二零一九年，本集團系列公司合約物業銷售金額再創新高，達港幣3,771.7億元，較上年增長25.2%，對應銷售面積達1,794萬平方米，同比增長12.6%。全年銷售回款達到人民幣2,990.9億元，預售樓款於年底為人民幣2,110.9億元。

本集團全年物業發展收入為人民幣1,591.9億元，分部溢利為人民幣522.0億元。物業發展項目的毛利率保持於行業領先水平。

本集團系列公司（但不含中海宏洋）全年新開工面積達2,157萬平方米。

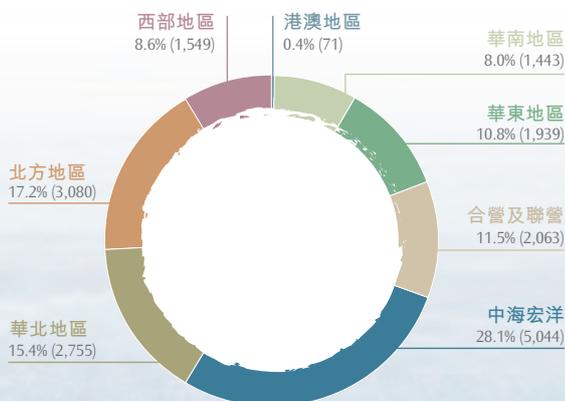
二零一九年，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在中國內地30個城市及香港共有95個項目竣工，竣工的總面積達1,634萬平方米。

年內，合營和聯營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣33.7億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售金額港幣632.2億元，收入為人民幣285.9億元，淨利潤為人民幣35.0億元，為本集團提供了人民幣12.8億元淨利潤。

本集團堅持以客戶為本、關注健康、面向未來，以「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活」為理念，匠心打造符合未來客戶需求的新住區。適應新時代客群的新需求，本集團以智慧化、工業化作為品質升級的兩大方向，正在加快整體廚衛工業化製造研發，加快轉化為本集團的產品優勢。年內，本集團多個項目產品引進智慧、綠色理念及先進技術，廣受客戶認同，榮獲多個獎項，包括「天津四五里 — 2019中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎」、「深圳當代藝術與城市規劃展覽館 — 綠色解決方案獎中國區國際入圍獎」、「雄安市民服務中心 — 2019年度中國建設工程魯班獎」。年內，本集團新增74個項目獲得綠色建築認證，並榮獲「中國房企綠色信用指數TOP50第1名」、「2019中國綠色地產TOP10」、「2019中國裝配式建築企業TOP10」等獎項。

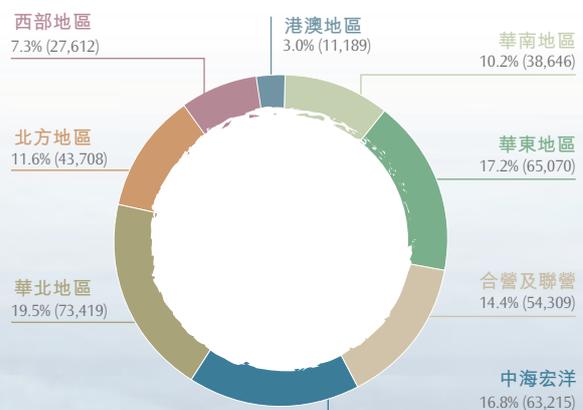
二零一九年按地區 合約物業銷售面積分佈圖*

千平方米



二零一九年按地區 合約物業銷售金額分佈圖*

港幣百萬元



* 為本集團系列公司

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

於二零一九年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

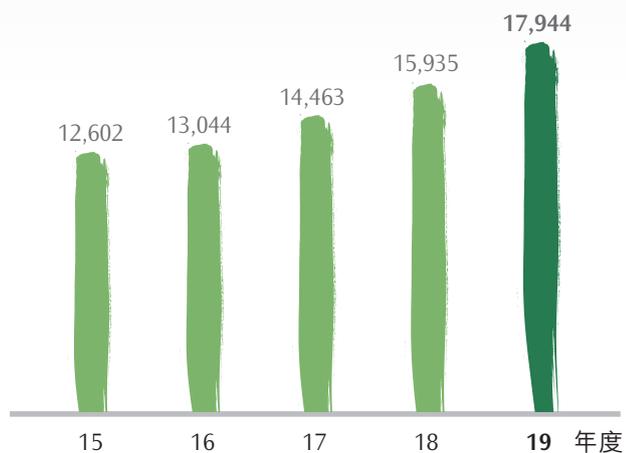
城市	總面積 (萬平方米)
華南地區	
佛山	68.4
廣州	65.6
福州	39.0
廈門	25.0
長沙	21.0
海南	15.5
珠海	13.7
深圳	3.1
小計	251.3
華東地區	
蘇州	106.0
南昌	68.1
寧波	62.7
上海	35.0
南京	21.1
小計	292.9
華北地區	
濟南	195.7
北京	84.1
鄭州	52.4
太原	21.7
武漢	16.8
天津	14.7
小計	385.4
北方地區	
長春	110.1
瀋陽	99.0
青島	65.6
煙台	35.2
哈爾濱	22.0
大連	15.3
小計	347.2
西部地區	
成都	124.9
重慶	94.7
西安	86.8
新疆	25.9
昆明	24.4
小計	356.7
港澳地區	
	0.1
合計	1,633.6

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

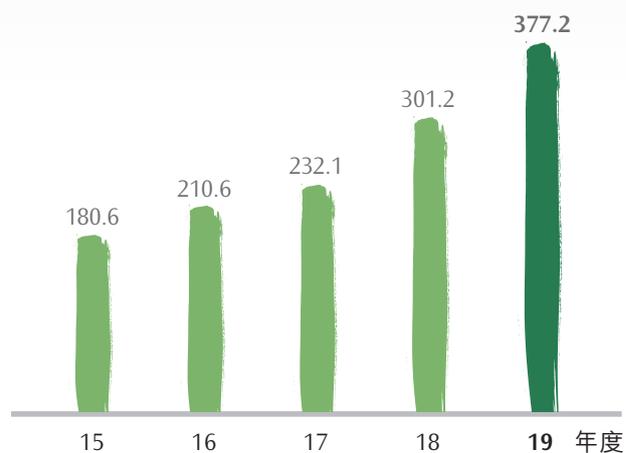
合約物業銷售面積*

千平方米



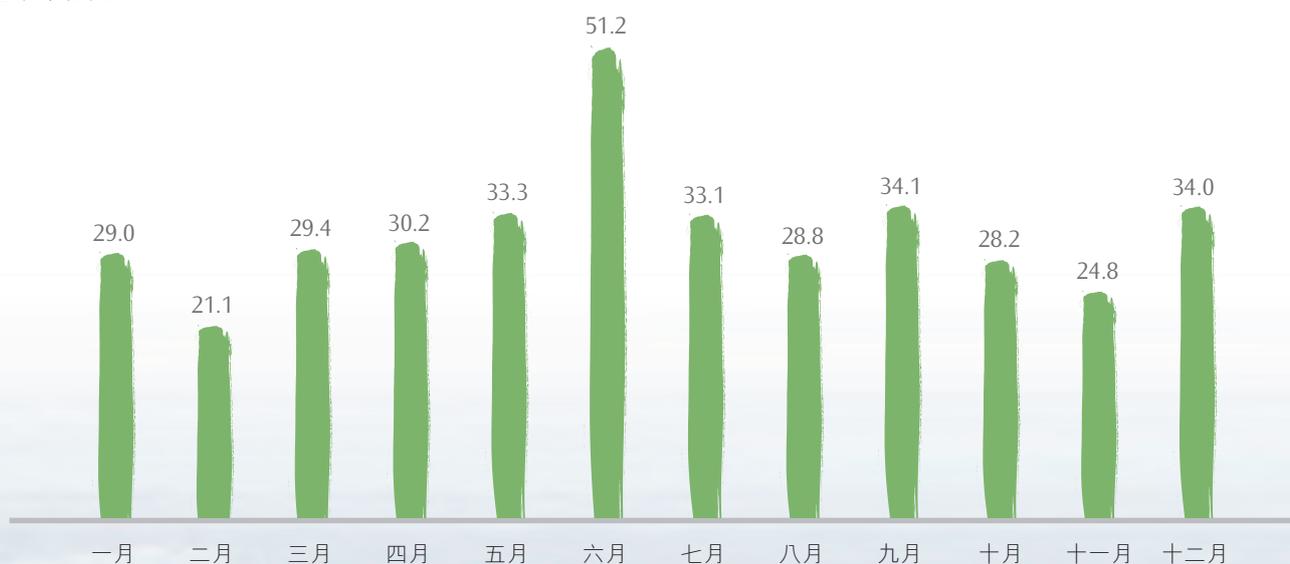
合約物業銷售金額*

港幣十億元



二零一九年按月合約物業銷售金額*

港幣十億元



* 為本集團系列公司

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

本集團物業發展項目主要分佈於中國一、二線城市，以下就每個地區當年銷售或未來待售規模等方面比較突出的項目進行介紹，詳情如下：

項目介紹

華南區



深圳中海光明項目 (佔100%)

位置：	深圳市光明區
項目佔地面積：	46,020平方米
項目總建築面積：	237,806平方米

深圳中海光明項目位於深圳市光明區，地處深圳南山、寶安經濟強區一線輻射圈核心。項目所處光明區將借勢打造世界一流科學城和深圳北部中心，經濟發展強勁。地塊周邊以住宅、公園及市政配套為主；北臨光明唯一頂級豪宅片區；西臨寶麗來酒店（光明首家五星級酒店）及建設中的文化藝術中心（光明首個大型綜合文化場館，二零二零年投入使用），南臨邦凱科技城；北側遠眺新城公園（光明區建設的第一個大型市政綜合公園）。項目距6號線（二零二零年開通）地鐵口800米，文化、醫療、教育等配套齊備。項目預計二零二一年十二月竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華南區 (續)



廣州海珠大幹圍地塊 (佔100%)

位置：	廣州市海珠區
項目佔地面積：	43,888平方米
項目總建築面積：	216,439平方米

廣州海珠大幹圍地塊位於廣州海珠區西南部，南向一線臨珠江，江景資源豐富。項目緊鄰規劃環島路，雙向四車道，未來將建成集交通、觀光於一體的標誌性觀景道路。項目所處的海珠創新灣板塊將建設為集文化創意、都市旅遊、人工智慧、海洋科技、總部創新辦公等產業於一體的高端產業集聚區，並將與琶洲互聯網集聚區、中大國際創新谷共同建設為全球智慧城市的示範區，預計二零二零年將基本形成「一區一灣一谷」的發展格局，打造海珠「創新島」。項目預計二零二零年內開工，二零二二年六月竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華南區 (續)



深圳龍華項目 (佔100%)

位置：	深圳龍華上塘片區
項目佔地面積：	27,391平方米
項目總建築面積：	195,106平方米

深圳龍華項目位於深港中軸線上，處於龍華上塘片區，毗鄰深圳北站商務中心區，為龍華配套最成熟的片區，也是深圳新中產聚集地。項目緊靠地鐵4號線上塘站，臨近地鐵6號線上塘北站，七分鐘直抵深圳北站樞紐，二十分鐘直抵福田中心區。項目周邊享有頂級配套，臨近大型商業中心；周邊生活配套日益成熟，旨在打造深圳北站商務中心的生活服務配套區；地塊佈局方正，視野開闊，有利於項目發展成為龍華的高端居住區。項目預計二零二二年六月竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華東區



上海中海·紅旗村 (佔70%)

位置：	上海市普陀區
項目佔地面積：	69,998平方米
項目總建築面積：	352,532平方米

上海中海·紅旗村位於真如片區，處於上海內中環核心地段。隨著長三角一體化上升為國家戰略，真如將成為上海連接長三角的橋頭堡，迎來高速發展期。該項目系市中心城區大型「城中村」改造項目，採用TOD模式，地鐵雙線上蓋，項目西北側緊鄰軌道交通11號線真如站，東南側近鄰規劃軌道交通14號線中甯路站，半小時全城生活圈，五軌環繞交通便利。項目周邊配套設施高端，包含中海環宇中心、長江實業LOVE大都會、綠地天匯廣場、光明綜合體等，未來將躋身上海十大商圈行列。項目共分四期開發，第一期於二零一九年第三季度開盤，全年合約銷售額超過人民幣28億元；第一至三期預計於二零二零年內竣工；第四期現處於規劃建設期，預計於二零二二年內竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華東區 (續)



寧波中海·湖心半島 (佔100%)

位置：	寧波慈溪市
項目佔地面積：	153,362平方米
項目總建築面積：	323,862平方米

寧波中海·湖心半島位於慈溪市文化商務區核心，為慈溪市政府重點打造的城央CBD。周邊九年一貫制學校、育才中學、科技館、博物館、大劇院、森林公園、愛琴海購物公園等環伺，擁享城市醇熟配套。項目臨湖匠築，正居明月湖一線絕美風景，融匯自然盛景、千年人文、城市半島於一身，營造「墅在湖邊·湖中有墅」的意境。項目共分三期，提供住宅1,486套，商鋪165套及車位1,859個。項目已於二零一九年底竣工。截至二零一九年年底，項目實現合約銷售額人民幣38億元。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華東區 (續)



南京中海左岸瀾庭 (佔100%)

位置：	南京市江北新區
項目佔地面積：	149,465平方米
項目總建築面積：	456,686平方米

南京中海左岸瀾庭位於南京江北核心區，青奧體育公園旁。項目臨近地鐵10號線、11號線（在建）、15號線（規劃）三線地鐵及長江隧道、長江五橋（預計二零二零年建成通車），交通便利。周邊擁有江北自貿區、砂之船（擬定規劃）、萬達廣場、虹悅城（在建）等資源配套。該項目將在「一江兩岸」新時代背景下，打造江北新主城人居典範，規劃30棟高層住宅，打造總建築面積近50萬平方米國際水岸藝術城邦。項目預計二零二零年內竣工，提供住宅約3,000套。二零一九年六月首次開盤，銷售千套攬金人民幣32億元。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華北區



北京中海麗春湖墅 (佔100%)

位置：	北京市昌平區
項目佔地面積：	175,115平方米
項目總建築面積：	499,005平方米

北京中海麗春湖墅位於北京市昌平區沙河地鐵站南600米，4站直達海澱西二旗，10分鐘到達京藏高速，交通便利；周邊別墅群環伺；北鄰沙河大學城；南側緊鄰3,500畝麗春湖自然環境優美。項目處於北京未來科學城西區核心區域，是未來承接海澱產業升級發展的重要區域載體，將成為北京高科技產業、生命科學產業及教育產業的產業新區。整個項目商品房分兩期發展，現已售出766套單位，預計全期二零二零年內竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華北區 (續)



北京中海·望京府 (佔100%)

位置：	北京市朝陽區
項目佔地面積：	74,980平方米
項目總建築面積：	166,416平方米

北京中海·望京府是北京近年入市的極其稀缺的城市別墅項目，位於望京CBD東北角，屬於傳統經典國際別墅區。項目周邊擁有眾多成熟高級生活配套——17所頂級國際學校、眾多高端藝術館、馬術俱樂部及高爾夫俱樂部，西側緊鄰中關村朝陽園北區，投資人民幣69億元的阿里巴巴北京總部已確定落址於此。項目分兩期開發，預計在二零二零年內竣工。項目已於二零一九年六月及九月兩開盤兩售罄，共計合約銷售額人民幣56億元。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

華北區 (續)



太原中海國際社區 (佔100%)

位置：	太原市萬柏林區
項目佔地面積：	194,362平方米
項目總建築面積：	939,595平方米

太原中海國際社區位於太原市迎澤大街西起點。項目周邊多公園環繞、交通便利，坐擁「五橫四縱一軌」立體路網。項目自身配套齊全，計劃配套建設2所幼稚園，約5萬平方米的風情商街，引入大型超市、電影院、餐飲美食、休閒娛樂、健康運動等多重豐富業態。項目分二期開發，預計分別在二零二零年內、二零二一年十二月竣工。二零一九年五月首期推近1,500套房源，開盤即售罄，目前二期已經開盤，銷售狀況良好。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

北方區



大連中海萬錦公館 (佔100%)

位置：	大連市甘井子區
項目佔地面積：	153,025平方米
項目總建築面積：	532,540平方米

大連中海萬錦公館位於大連市甘井子區嶺西路體育中心東側500米，地處大連市「西拓北進」戰略的絕佳位置，與體育新城共同生長。體育中心、醫療中心、地鐵交通、大連北站，城市級配套相伴建設，繁華共融。項目興建住宅2,711套，公寓1,634套，商業291套，預計於二零二零年內竣工，合約銷售額已達人民幣42.8億元。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

北方區 (續)



瀋陽中海半山華府 (佔100%)

位置：	瀋陽市渾南新區
項目佔地面積：	179,942平方米
項目總建築面積：	463,553平方米

瀋陽中海半山華府位於瀋陽新市府核心板塊，擇址新市府莫子山生態公園旁。項目所處瀋陽市渾南新區，屬於瀋陽新行政中心，集觀光旅遊、大學名校、自貿區、創新示範基地於一體，建設發展迅速，基礎設施水準高，交通四通八達，貫通區域的交通主動脈及主要街道，並緊鄰地鐵9號線及地鐵2號線。項目共分兩期發展：一期在二零一八年開售，二期在二零一九年開售，已售出1,665套。項目預計於二零二零年內竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

北方區 (續)



煙台中海錦城 (佔100%)

位置：	煙台市福山區
項目佔地面積：	119,919平方米
項目總建築面積：	393,345平方米

煙台中海錦城位於煙台市福山區北京南路與福新路交匯處南800米，位處開發區與福山區交匯之處的絕佳位置，可盡享雙區的頂級配套與未來發展利好。項目緊鄰主要幹道北京路和沈海高速，交通四通八達。項目預計興建住宅2,720套，商業290套。項目已於二零一九年一月開盤，截至二零一九年年底，已售出1,156套住宅及商業，預計於二零二零年內竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

西部區



西安中海·長安府 (佔100%)

位置：	西安市長安區
項目佔地面積：	131,435平方米
項目總建築面積：	534,284平方米

西安中海·長安府位於大學城核心位置，南臨西北大學長安校區，北靠大學城核心居住區，東鄰24萬平方米商業綜合體，盡享繁華，西接高新區打造的「大西安城市會客廳」—中央創新區。項目整體規劃為區域內首例大都會風格社區。項目共分住宅和商業，預計興建住宅2,139套。截至二零一九年年底已售出1,419套住宅，預計於二零二一年十一月全部竣工。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

西部區 (續)



重慶十里長江 (佔60%)

位置：	重慶市南岸區彈子石南濱路
項目佔地面積：	187,992平方米
項目總建築面積：	595,328平方米

重慶十里長江位於重慶內環內核心區，地理位置優越。擁有中心盤和江景盤的雙重屬性，對望解放碑、江北嘴，擁攬核心區最優質的1.1公里黃金江岸線。項目直面長江背靠南山，享鼎配資源環伺，擁三大公園環抱，攬中心稀缺美景。項目分為華府和瀾庭兩個組團發展，華府以洋房為主，瀾庭以高層及一線江景大平層為主。項目預計興建住宅2,426套，商鋪302套，於二零一九年七月開工，分別預計於二零二零年內及二零二一年九月竣工。項目於二零一九年十一月首次開盤，截至二零一九年年底，共售出住宅309套。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

項目介紹 (續)

西部區 (續)



成都中海天府里 (佔100%)

位置：	成都市天府新區
項目佔地面積：	199,596平方米
項目總建築面積：	1,800,446平方米

成都中海天府里位於成都市天府新區秦皇寺板塊，該板塊定位為會展經濟基地、總部經濟基地，旨在打造具備現代都市功能的國際化和高端化商務核心區，將成為未來成都新中心。項目所處天府中心，人均公園綠地面積為成都之最。項目緊鄰中糧大悅城，規劃有5萬平方米的地標遊賞街區。周邊國際會展、藝術館、特色商業群落星羅棋佈；配置高等級中小學校；未來規劃有西南第一高端私立醫院萬達天府國際醫院。項目共分為五期，由住宅、商業、酒店和公寓構成。項目一期正在進行主體結構施工，並於二零一九年十二月首次開盤，房源供不應求，當月合約物業銷售額超過人民幣22億元。

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

主要在建項目

項目	本集團 權益 %	預計用途	城市	佔地 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	進展
中海熙園·南沙區	100%	住宅／商業	廣州	78,951	248,349	在建
大幹圍地塊·海珠區	100%	住宅／商業	廣州	43,888	216,439	規劃
中海雲麓公館·順德區	100%	住宅／商業	佛山	209,429	394,691	在建
中海光明項目·光明區	100%	住宅／商業	深圳	46,020	237,806	規劃
龍華項目·龍華區	100%	住宅／商業	深圳	27,391	195,106	規劃
環宇城·香洲區	100%	住宅／商業	珠海	67,000	487,469	在建
九號公館·同安區	100%	住宅／商業	廈門	52,993	173,760	在建
九峯里·松江區	100%	住宅	上海	138,652	284,135	在建
建國里·黃浦區	100%	住宅／商業	上海	68,263	351,821	在建
紅旗村·普陀區	70%	住宅／商業	上海	69,998	352,532	在建
上賢府·高新區	51%	住宅	蘇州	54,100	163,212	在建
上園灣·工業園區	100%	住宅	蘇州	105,692	186,165	在建
上東區Pro·工業園區	100%	住宅	蘇州	78,441	201,675	在建
寰宇天下·高新區	100%	住宅／商業	無錫	245,185	870,493	在建
萬塘雲起公寓·西湖區	100%	住宅／商業	杭州	39,344	140,943	在建
中海左岸瀾庭·江北新區	100%	住宅／商業	南京	149,465	456,686	在建
燕磯聽潮·棲霞區	65%	住宅／商業	南京	96,410	395,422	在建
中海城南公館·雨花區	65%	住宅／商業	南京	70,347	337,101	在建
中海麗春湖墅·昌平區	100%	住宅／商業	北京	175,115	499,005	在建
中海寰宇天下·石景山區	100%	住宅／商業	北京	289,527	1,110,270	在建

管理層討論及分析 (續)

物業發展 (續)

主要在建項目 (續)

項目	本集團 權益 %	預計用途	城市	佔地 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	進展
中海•望京府·朝陽區	100%	住宅	北京	74,980	166,416	在建
中海國際公園城·津南區	100%	住宅/商業	天津	2,476,886	3,270,314	在建
中海城市廣場·河東區	51%	住宅/商業	天津	135,540	1,170,185	在建
華山瓏城·曆城區	100%	住宅/商業	濟南	2,317,815	7,861,981	在建
中海錦城國際·鄂州葛店開發區	50%	住宅/商業	武漢	123,756	431,877	在建
中海國際社區·萬柏林區	100%	住宅/商業	太原	194,362	939,595	在建
和平之門·和平區	100%	住宅/商業	瀋陽	539,760	2,355,354	在建
中海半山華府·渾南新區	100%	住宅/商業	瀋陽	179,942	463,553	在建
中海城·于洪區	100%	住宅/商業	瀋陽	1,253,893	3,250,007	在建
中海錦城·福山區	100%	住宅/商業	煙台	119,919	393,345	在建
中海萬錦公館·甘井子區	100%	住宅/商業	大連	153,025	532,540	在建
海港城·中山區	80%	商業	大連	229,070	1,467,644	在建
天府里·天府新區	100%	住宅/商業	成都	199,596	1,800,446	在建
中海•雲麓世家·雙流區	100%	住宅/商業	成都	103,857	439,499	在建
中海•長安府·長安區	100%	住宅/商業	西安	131,435	534,284	在建
中海曲江大城·君尚府·曲江新區	50%	住宅/商業	西安	186,243	636,766	在建
十里長江·南岸區	60%	住宅/商業	重慶	187,992	595,328	在建
中海寰宇天下·官渡區	100%	住宅/商業	昆明	116,804	777,588	在建
中海映山湖項目·觀山湖區	100%	住宅/商業	貴陽	185,121	646,232	在建
天鑽·大埔區	80%	住宅	香港	37,696	168,434	在建

管理層討論及分析 (續)

商業物業



成都中海國際中心CD座

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

年度概要

- 本集團持有商業物業總營業收入為人民幣41.6億元，同比增長22.0%，其中甲級寫字樓、自由辦公、購物中心等投資物業全年實現租金總收入為人民幣37.5億元，佔總營業收入的90.2%，同比增長26.3%；酒店及其他商業物業收入為人民幣4.1億元
- 本集團系列公司累計持有在運營商業物業總面積達438萬平方米，正在開發和待開發的商業物業面積達535萬平方米，總建築面積突破973萬平方米



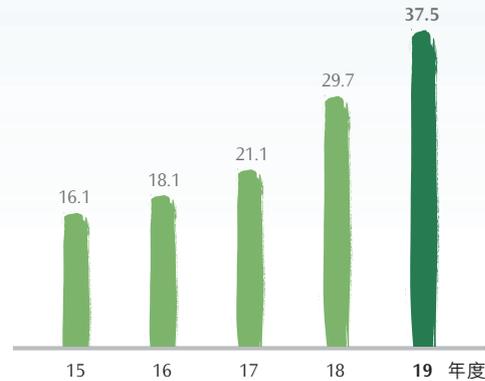
管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

回顧年內，面對當前複雜多變的經濟形勢，本集團緊握城市發展動脈，持續關注產業、服務和消費升級變化，深化業務發展模式。二零一九年，本集團堅持「城市運營產業群」的戰略升級方向，不僅依靠內生式的增長，並通過收購蘇州國際財富廣場、輕資產管理輸出等多種方式，取得外延式的增長，不斷挖掘市場增量機會。同時，通過改造北京中海財富中心OfficeZip、倫敦61 Aldwych，持續提升潛在存量價值。本集團踐行城市運營商使命，構築城市運營產業，已實現甲級寫字樓、自由辦公、購物中心、星級酒店、長租公寓、公共文化設施等產品系列的全面佈局，打造優質商業物業，發展強大運營能力，幫助租戶共同成長，與廣大消費者一起共創城市美好生活。

憑藉品牌影響力與優秀運營服務體系，本集團商業物業持續吸引高品質企業及商戶入駐，實現租金和出租率穩步上升。二零一九年，本集團持有商業物業總營業收入為人民幣41.6億元，同比增長22.0%，其中甲級寫字樓、自由辦公、購物中心等投資物業全年實現租金總收入為人民幣37.5億元，佔總營業收入的90.2%，同比增長26.3%；酒店及其他商業物業收入為人民幣4.1億元。截至二零一九年年底，本集團商業物業整體經營管理規模穩居行業前列，本集團系列公司累計持有在運營甲級寫字樓達45棟，是中國內地最大單一業權寫字樓發展運營商，並持有13家購物中心、12家星級酒店、2家品牌長租公寓、12個自由辦公項目。本集團榮膺由中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合頒發的「中國房地產企業品牌價值商業地產TOP2」。

租金收入
人民幣億元



本集團系列公司累計持有在運營商業物業總面積達438萬平方米，正在開發和待開發的商業物業面積達535萬平方米，總建築面積突破973萬平方米。

寫字樓

本集團作為中國內地最大單一業權寫字樓發展運營商，在業內持續保持領先地位。二零一九年，本集團寫字樓租金收入達到人民幣29.0億元，同比增長19.7%。其中，一線城市收入佔比達59.1%，二線城市達40.9%。運營期一年以上的寫字樓項目平均出租率超過90%，北京、上海等一線城市出租率長期保持在91%以上。截至二零一九年年底，本集團系列公司旗下在運營寫字樓總面積達287萬平方米。

依託規模和佈局的領先優勢，本集團不僅通過產業聚合與資源鏈接，構建出高品質的企業生態群落，超過2,600家企業入駐中海系寫字樓，其中包括世界500強企業的141家；更以優質專業的運營管理，打造商業資產管理平台，從而努力實現優質資產的價值增值，提升溢價。

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

寫字樓 (續)



北京中海財富中心OfficeZip

二零一九年，本集團OfficeZip品牌定位由「聯合辦公」全面升級為「自由辦公」，佈局全國七個城市。年內，本集團與WELL展開健康建築深度合作，北京中海財富中心OfficeZip成為全球首個獲得鉑金級WELL認證的非傳統辦公項目，增強辦公者安全、健康和幸福感。本集團OfficeZip項目平均出租率91%，OfficeZip租戶中大企業佔比超過50%，包括多家世界500強企業，打破了自由辦公只能服務中小微企业的定位，奠定了中高端自由辦公行業標桿。

購物中心

本集團購物中心業務全年實現租金收入達到人民幣8.4億元，同比增長53.7%，領先於行業平均增速。二零一九年，本集團內地購物中心零售額及客流量同比增幅分別為45.6%及32.3%。購物中心業務於年內開啟全域商業的品牌化規模化發展戰略，發佈平台品牌「UNIC環宇商業」，定位於全域化高品質集中商業智創領行者。截至二零一九年年底，「UNIC環宇商業」已佈局北京、上海、成都、南京等十一個城市；與菱歌大數據、摩登天空、清華美院、頤和園、迪士

尼、阿里影業等30多個各界IP開展了多維跨界合作；並榮獲了「金鼎獎——年度商業地產卓越企業」等14個行業殊榮。



「UNIC環宇商業」跨界合作活動

長租公寓

本集團長租公寓構建中海「海堂」、中海「友里」兩大長租品牌。其中，中海友里上海小昆山店作為本集團在上海落地運營的首個長租公寓項目，是專為城市青年和白領打造的精英社區。自二零一九年八月正式開業50天即達成100%出租率。作為專業長租公寓運營商，本集團洞察新一代年輕人的租住特點及生活需求，不僅提供優質的居住體驗、高品質的社群聯結，更將居住、購物、辦公等業態聯動一體，秉承「無界生活」的品牌主張，為城市年輕群體打造跨界聯結的無界生活綜合體，帶領更多年輕人開啟他們專屬的無界生活。



中海友里上海小昆山店



中海「海堂」

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)



深圳中海凱驪酒店



珠海中海鉑爾曼酒店

酒店

二零一九年，在複雜多變的經濟貿易形勢下，本集團酒店業務始終以持續提升資產價值為目標，堅持專業化和主動運營，實現經營效益的平穩增長。同時，旗下項目品牌影響力屢獲行業認可：深圳中海凱驪酒店榮獲「第六屆旅遊服務業最佳僱主」品牌大獎，珠海中海鉑爾曼酒店榮獲「年度最佳服務酒店」大獎。截至二零一九年年底，本集團系列公司旗下運營12家星級酒店，在建及規劃項目14個，堅持以城市群發展為戰略導向，重點佈局粵港澳大灣區、長三角經濟圈、環渤海經濟圈、成渝經濟圈和海南自由貿易島五大核心區域，緊跟區域發展紅利，實現最大化提升資產回報。

二零二零年第一季度，國內外市場面臨新冠肺炎疫情的沖擊，作為行業國際一流標準的踐行者，本集團積極及時採取有效措施，疫情面前，共克時艱。在這個特殊時期，本集團積極踐行社會責任與擔當，主動對旗下全國購物中心各品牌商戶提供租金減免的經營扶持政策，與商戶同進退、共擔當。旗下寫字樓、自由辦公、長租公寓、酒店亦積極做好聯合防疫，形成了完整、全面的疫情防控機制，保證旗下各項目安全平穩運營，保障租戶客戶安全。

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

主要已落成的商業物業

物業名稱及地點	類型	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(a) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	寫字樓	100	北京	2053	145,332
(b) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	寫字樓	100	北京	2043	87,699
(c) 奧南中海國際中心 環宇薈 北京市安定路與北土城東路交匯處奧南4號地塊	寫字樓及 購物中心	100	北京	2060 2050	127,824
(d) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	寫字樓	100	北京	2053	50,162
(e) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	寫字樓	100	北京	2051	24,668
(f) 北京(H地塊) 北京市石景山區老古城H地塊	寫字樓	100	北京	2054	28,946
(g) 中海國際中心一至三期 成都市高新區錦城大街199號	寫字樓	100	成都	2047	387,632
(h) 中海國際中心FG座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2051	143,692
(i) 中海國際中心J座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2052	88,722
(j) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	寫字樓	100	青島	2047	61,319
(k) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	寫字樓	100	濟南	2049	103,588
(l) 中海大廈 西安市雁塔區芙蓉南路3號	寫字樓	100	西安	2080	34,932

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

主要已落成的商業物業 (續)

	物業名稱及地點	類型	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(m)	中海國際中心AB座 瀋陽市和平區南堤西路905號甲	寫字樓	100	瀋陽	2050	114,590
(n)	中海大廈 武漢市漢陽區知音大道257號	寫字樓	100	武漢	2053	61,279
(o)	中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	寫字樓	51	上海	2054	95,622
(p)	中海國際中心 環宇薈 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	寫字樓及 購物中心	100	上海	2056 2046	158,930
(q)	中海大廈 天津市河西區洞庭路與黑牛城道交口	寫字樓	100	天津	2055	95,477
(r)	中海廣場 天津市河西區吳家審大街57號	寫字樓	100	天津	2053	95,300
(s)	中海財富中心 天津市河西區洞庭路	寫字樓	100	天津	2055	74,608
(t)	中海國際中心 太原市萬柏林區迎澤橋西與晉祠路交叉口南	寫字樓	100	太原	2053	269,885
(u)	中海財富中心 蘇州工業園區蘇州大道西9號	寫字樓	100	蘇州	2050	171,691
(v)	One Finsbury Circus 英國倫敦 · One Finsbury Circus	寫字樓	100	倫敦	永久	19,260
(w)	61 Aldwych 英國倫敦 · 61 Aldwych	寫字樓	100	倫敦	永久	16,482
(x)	Carmelite House 英國倫敦 · 50 Victoria Embankment, Carmelite House	寫字樓	100	倫敦	永久	12,447

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

主要已落成的商業物業 (續)

	物業名稱及地點	類型	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(y)	One South Place (The Helicon) 英國倫敦·1 South Place	寫字樓	100	倫敦	永久	21,150
(z)	中海大廈 富華里 珠海市香洲區白石路	寫字樓及 購物中心	100	珠海	2060 2050	204,335
(aa)	環宇城 濟南市市中區九曲莊路	購物中心	100	濟南	2049	76,288
(ab)	環宇城 南京市鼓樓區清涼門大街39號	購物中心	100	南京	2048	131,875
(ac)	環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	購物中心	100	佛山	2052	130,895
(ad)	環宇城 長沙市天心區中意二路111號	購物中心	100	長沙	2046	203,758
(ae)	深圳中海凱驪酒店 深圳市龍崗區大運路168號	酒店	100	深圳	2057	85,659
(af)	海南喜來登酒店 海南省萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	56,192
(ag)	海南福朋酒店 海南省萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	46,345
(ah)	珠海中海鉑爾曼酒店 珠海香洲區九州大道西2029號	酒店	100	珠海	2060	23,423
(ai)	北京國泰飯店 北京朝陽區建國門外永安西里12號	酒店	100	北京	2053	11,286
(aj)	雅詩閣酒店 澳門新口岸皇朝區柏嘉街	酒店	100	澳門	2049	15,886
(ak)	中海友里上海小昆山店 上海市松江區文南路368弄150號-154號	長租公寓	100	上海	2087	9,808

管理層討論及分析 (續)

商業物業 (續)

主要在建中的商業物業

物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	預計竣工 年份	契約期滿 年份	總面積 平方米
(a) JA項目 北京市石景山區老古城村JA地塊	寫字樓	100	北京	2020	2055	69,768
(b) 錦江城2-7地塊 成都市天府新區祥鶴四街	購物中心	100	成都	2020	2055	79,767
(c) 北辛安項目 北京市石景山區北辛安棚戶區改造A區	寫字樓及購物中心	100	北京	2020	2067	230,447
(d) 中海環宇城 珠海市香洲區前山三台石路	寫字樓、購物中心及酒店	100	珠海	2021	2058	335,158
(e) 萬松園項目 武漢市青年路與雪松路交匯處	寫字樓及購物中心	100	武漢	2021	2057	103,863
(f) 梅家塘項目 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	寫字樓	100	南京	2021	2057	156,081
(g) 濱江商業項目 寧波市江東區甯豐村	購物中心	100	寧波	2021	2056	134,132
(h) 中海國際中心 海口市龍昆北路2號	寫字樓	100	海口	2021	2058	121,111
(i) 寰宸商務中心 昆明市官渡區巫家壩片區	寫字樓	100	昆明	2022	2058	112,629
(j) 思安街項目 蘇州工業園區蘇州大道北·思安街東	寫字樓	100	蘇州	2022	2059	75,309
(k) 秦皇寺項目 成都市天府新區秦皇寺商務區	公寓及購物中心	100	成都	2022	2058	103,987

管理層討論及分析 (續)



太原中海國際中心



上海中建大廈



北京環宇荟



佛山環宇城



珠海富華里



上海環宇荟

中海商業旗下物業涵蓋寫字樓和商場，為客戶帶來舒適便利的工作、休閒、娛樂空間。

管理層討論及分析 (續)

其他地產相關業務



深汕灣科技園

管理層討論及分析 (續)

其他地產相關業務 (續)

規劃及建築設計

華藝為本集團旗下主要從事設計服務之公司，持有建築設計甲級和城鄉規劃編製甲級資質，是業內最早一批獲得「ISO9001品質管制體系認證」以及「國家高新技術企業」認定的企業。

華藝彙聚近700多名專業設計人才及行業頂尖專家，以專業優異的設計服務樹立了良好的行業口碑，業務拓展能力持續增強。年內承接了眾多行業內高品質高標準項目，其中全球最大的會展中心—深圳國際會展中心於九月底正式落成，華藝受聘擔任項目總建築團隊，提供全面建築設計諮詢服務；作為粵港澳大灣區科學園標桿的深港國際科技園於十月中旬正式開園，吸引了香港、國際重大科研項目和創新型項目落地；華藝主持設計的深汕灣科技園，獲得二零一九年度第五屆「深圳建築設計獎」一等獎。

華藝憑藉眾多高品質高標準的建築與規劃設計項目獲得業內廣泛認可。年內評獲美國建築獎一項、國家優質工程一項、中國建築卓越項目獎三項，省部級設計獎29項等。未來華藝將繼續向「創建一流設計企業」願景目標奮進。



管理層討論及分析 (續)

其他地產相關業務 (續)

教育產業

本集團秉承「教育無限可能」理念，以PEPA+ (Psychology, Exploration, Physique, Art)素能模型為指導，形成了以中海K12學校+托幼(中海可礫幼稚園+2-4歲托幼)+中海學堂+中海戶外營地為主要類型的教育產品體系，為10,000多名學生提供卓越的高品質教育。

本集團積極探索業務升級，全新打造面向未來的教育理論體系，實施5G教育及5G學校的發展戰術。積極承擔社會責任，承辦精準扶貧工作「春蕾行動」，扶貧扶智，送教入隴，向甘肅三縣(卓尼縣、康縣、康樂縣)教師輸出培優課程和骨幹支教教師，廣受一致好評，用教育為精準扶貧創造無限可能。



東莞中海可礫幼稚園

康養產業

本集團肩負社會責任，提出5G康養管理模型，探求以共度錦繡年華為企業服務目標。截至二零一九年年底，中海錦年康養在建或運營青島、天津、無錫、濟南四個項目，總建築面積4.6萬平方米。四月，本集團首批中海錦年城市型品質長者公寓在天津和青島正式營業。十二月，濟南中海錦年福居長者公寓正式投入運營。

物流產業

本集團佈局物流地產、產業地產，打造「中海物流地產」產業品牌，建設最優質、科技化的國際一流物流園區、產業園區，提供高標準的現代化倉儲物流服務。年內，本集團以「高標準現代化的倉儲物流服務」為核心理念，升級改造天津中海物流園、產業園，並投資獲得合肥物流園項目。物流地產將多元化本集團戰略佈局，協同優化主業，持續提升中海品牌實力。



天津中海錦年公寓

管理層討論及分析 (續)



深圳國際會展中心

管理層討論及分析 (續)

集團財務

財務和資金管理原則

本集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則，堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。本集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和業務投資需求、資本市場未來的變化，以及在確保能維持健康合理的借貸水平和充裕財務資源的大原則下，作出適當融資的決定。

本集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資管道的同時，亦盡力控制借貸水平和借貸成本。於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨借貸比率為33.68%。年內，本集團利息支出為人民幣89.7億元，加權平均借貸成本為4.21%。借貸水平與借貸成本均處於行業內一流水平。

信用評級

本公司股東資金增加至年底的人民幣2,806.0億元，財務實力持續加強。年內，三大國際信用評級機構對本公司信用評級分別為：惠譽A-／穩定；穆迪Baa1／穩定；標準普爾BBB+／穩定。另外，本集團的附屬公司中海企業發展集團有限公司（前稱「中海地產集團有限公司」）亦獲國內聯合信用評級有限公司評級為AAA／穩定。國內外評級機構連續多年給予本集團內房股最高投資評級，反映資本市場對本集團財務穩健性和償債能力的高度認同，亦展現對本集團實現持續、高品質發展的信心。

融資和資金管理

本集團持續加強融資管理，優化債務結構。年內，本集團於境內外完成多項融資活動，保障了本集團充裕的財務資源。

本集團於二零一八年年底開始籌備並於二零一九年一月成功與20家著名銀行組成的銀團簽署港幣300億元五年期俱樂部貸款協議，為本集團有史以來規模最龐大的一筆銀行融資，成本處於同期同類行業中最低水平之一，也是參與銀行數量最多的一次。是次融資使得本集團提前妥善安排到期的非人民幣有息債務的再融資，亦體現了本集團穩健經營的業績表現在國際銀行市場的高度認可。

年內，本集團首次在香港設立25億美元境外中期票據(MTN)計劃，於七月份成功發行票息率為3.45%的10年期4.5億美元高級債券及票息率為2.90%的5.5年期港幣20億元高級債券，於十一月份發行票息率為3.05%的10年期2.94億美元高級債券，並於二零二零年三月，成功發行了5年期3億美元、10年期5億美元及15年期2億美元的高級債券，票息率分別為2.375%、2.75%和3.125%，再創本集團境外同期期債券中最低票息率紀錄。

管理層討論及分析 (續)

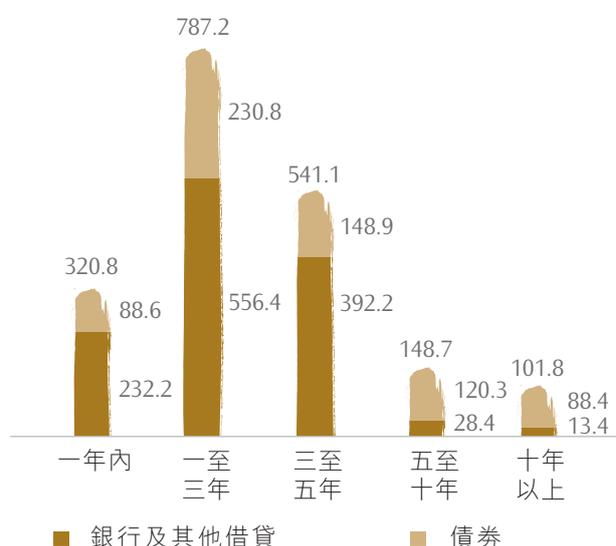
集團財務 (續)

融資和資金管理 (續)

本集團亦於年內靈活捕捉市場時機，在境內外新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，對存量債務進行相應的置換，及補充營運資金。

於二零一九年十二月三十一日 有息負債到期組合

人民幣億元



年內，本集團積極把握窗口，把控借貸成本，合理安排債務年期，利率風險可控。於二零一九年十二月三十一日，40.7%的本集團借貸為定息債項，59.3%的本集團借貸為浮息債項（淨息債項中一年內到期佔17.1%，一年後但三年內到期的佔46.1%，三年後到期的佔36.8%）。

未來，本集團會密切留意利率走勢改變及影響港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，本集團主要以自然對沖為主，暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率利率風險相對可控。

或然負債

截至二零一九年十二月三十一日止，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣551.8億元提供回購擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣4.7億元。本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣148.3億元之若干資產已抵押予銀行作為本集團獲授銀行貸款之抵押品。

匯率利率波動風險

二零一九年匯率和利率主要受到中美貿易摩擦的影響出現較大波動，人民幣兌美元匯率由升到貶再回穩，經歷了大幅雙邊波動。國內通過貸款市場報價利率（LPR）的機制進行市場化改革，貨幣政策繼續保持鬆緊適度，信貸保持基本穩定，流動性合理充裕；而美聯儲於下半年降息三次，境外融資成本降低。

管理層討論及分析 (續)

經營和財務狀況分析

二零一九年，本集團持續採取穩健審慎的投資策略，高效補充優質土地儲備，透過智慧化、工業化，加強智慧社區、智慧家居、綠色科技的研發與運用，加快轉化為本集團的產品優勢，提升客戶滿意度。本集團構建了引領行業的房地產開發全生命週期數字化管控平台，為精準施策提供支撐，不斷提升管控效率，強化本集團的執行力優勢。年內，本集團的戰略和經營目標得到落實，運營穩健、經營效率不斷提升，各主要表現指標包括合約銷售額、銷售回款、毛利率、經營溢利、土地儲備、以及股本回報率，均錄得理想結果。

經營業績分析

年內，本集團收入為人民幣1,636.5億元（二零一八年：人民幣1,440.3億元），同比上升13.6%。經營溢利為人民幣623.4億元（二零一八年：人民幣594.1億元），同比上升4.9%。毛利率為33.7%，淨利潤率達到25.4%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為3.3%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣416.2億元（二零一八年：人民幣377.2億元），同比上升10.3%。股本回報率達15.8%。每股基本盈利人民幣3.80元（二零一八年：人民幣3.44元），同比增長10.3%。

於二零一九年，由於人民幣貶值，本集團錄得人民幣6.2億元的匯兌虧損（二零一八年：人民幣24.0億元），其中匯兌收益人民幣1.7億元（二零一八年：匯兌虧損人民幣14.4億元）確認於本年損益，匯兌虧損人民幣7.9億元（二零一八年：人民幣9.6億元）資本化於發展中物業。

於二零一九年十二月三十一日，本公司股東之應佔權益總額為人民幣2,806.0億元（二零一八年：人民幣2,477.6億元），與去年年底相比增長13.3%，每股資產淨值則為人民幣25.61元（二零一八年：人民幣22.61元）。於十二月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為人民幣954.5億元，淨借貸比率為33.68%。

物業發展

年內，本集團物業發展收入為人民幣1,591.9億元（二零一八年：人民幣1,403.1億元），主要來自濟南的華山瓏城、上海的建國里、廣州的花灣壹號、北京的中海·望京府、瀋陽的中海城、成都的中海錦江城、蘇州的上東區Pro及上園灣、寧波的楓橋里、無錫的中海·寰宇天下等項目銷售。

分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為人民幣522.0億元（二零一八年：人民幣525.2億元）。

物業投資

本集團全年投資物業租金收入為人民幣37.5億元（二零一八年：人民幣29.7億元），同比上升26.3%。年內，憑藉品牌影響力與優秀運營服務體系，本集團投資物業持續吸引高品質企業及商戶入駐，實現租金和出租率穩步上升。

分部溢利為人民幣124.9億元（二零一八年：人民幣104.7億元），同比上升19.3%，其中人民幣100.0億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後本公司股東應佔淨收益為人民幣73.2億元）。

管理層討論及分析 (續)

經營和財務狀況分析 (續)

其他業務

年內，本集團其他業務收入為人民幣7.2億元（二零一八年：人民幣7.5億元），其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣4.1億元（二零一八年：人民幣4.4億元）。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續堅持審慎財務資金管理的原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，充分考慮境內外的融資環境，保持合理的借貸和現金水平。

本集團整體的財務狀況理想，於二零一九年十二月三十一日的流動資產淨值為人民幣3,023.8億元，流動比率為2.2倍，而利息倍數比率為7.4倍，加權平均借貸成本為4.21%，處於行業內一流水平。

本集團的利息倍數比率計算如下：

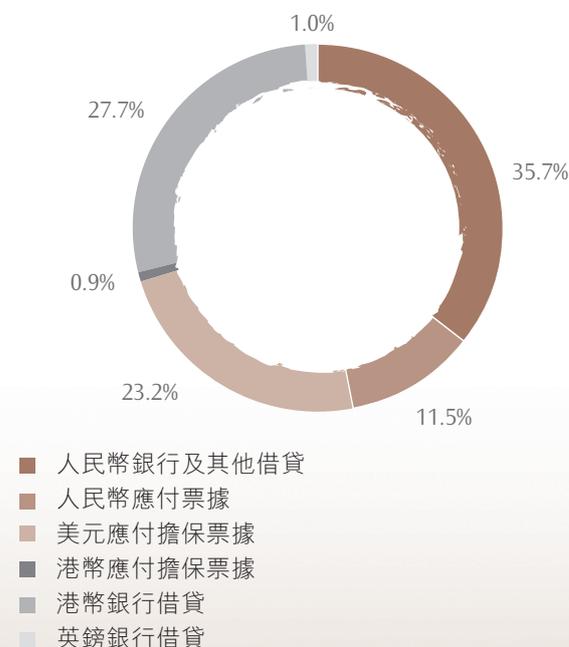
	二零一九年 (人民幣 百萬元)	二零一八年 (人民幣 百萬元)
經營溢利	62,344	59,415
減：總利息收入	1,597	1,514
	60,747	57,901
利息支出*	8,160	7,384
利息倍數比率(倍)	7.4	7.8

* 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息

年內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣610.4億元，歸還到期債務人民幣417.3億元。年內，本集團銷售回款比去年錄得增長至人民幣2,002.3億元。本集團資本支出為人民幣1,741.2億元（其中用於支付地價為人民幣1,217.1億元，建安相關支出為人民幣504.3億元），稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣394.0億元。於十二月底，本集團未付土地費用為人民幣91.0億元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣1,222.6億元及人民幣677.0億元，有息負債合共為人民幣1,899.6億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣320.8億元，佔有息負債總額的16.9%。有息負債總額當中，港幣佔28.6%、美元佔23.2%、人民幣佔47.2%、英鎊佔1.0%，定息債項佔整體有息負債總額40.7%，其餘為浮息債項。

於二零一九年十二月三十一日
按貨幣之有息負債分佈圖



管理層討論及分析 (續)

經營和財務狀況分析 (續)

還款年期	二零一九年 (人民幣億元)	二零一八年 (人民幣億元)
銀行及其他借貸		
一年內	232.2	127.8
一年以上但未超過兩年	279.7	327.6
兩年以上但未超過五年	668.9	502.8
五年以上	41.8	48.0
銀行及其他借貸合計	1,222.6	1,006.2
應付票據		
十年期(10億美元,二零二零年十一月到期)	68.5	67.6
十年期(7億美元,二零二二年十一月到期)	47.8	47.2
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	20.4	20.1
十年期(5億美元,二零二三年十月到期)	34.2	33.7
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	34.0	33.6
五年期(5.5億美元,二零一九年五月到期)	—	37.2
五年期(2.5億美元,二零一九年五月到期)	—	17.0
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	30.7	30.3
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	17.4	17.2
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	34.0	33.6
五年期(7.5億美元,二零二三年四月到期)	51.6	50.9
十年期(7.5億美元,二零二八年四月到期)	51.5	50.8
四年期(6億歐元,二零一九年七月到期)	—	46.9
四年期(4億歐元,二零一九年十一月到期)	—	31.2
十年期(4.5億美元,二零二九年七月到期)	31.0	—
5.5年期(20億港元,二零二五年一月到期)	17.6	—
十年期(2.94億美元,二零二九年十一月到期)	20.2	—
三年期(34.04億人民幣,二零二一年十一月到期)	34.0	34.0
七年期(10億人民幣,二零二二年十一月到期)(ii)	10.0	10.0
十年期(60億人民幣,二零二六年八月到期)(ii)	60.0	60.0
二年期(10.15億人民幣,二零二零年十二月到期)	10.1	10.1
二年期(4億人民幣,二零二一年一月到期)	4.0	9.9
三年期(30億人民幣,二零二一年二月到期)	30.0	30.0
六年期(35億人民幣,二零二四年十月到期)(i)	35.0	35.0
六年期(20億人民幣,二零二五年一月到期)(i)	20.0	—
七年期(15億人民幣,二零二六年一月到期)(ii)	15.0	—
應付票據合計	677.0	706.3
借貸總額	1,899.6	1,712.5
減:		
銀行結餘及現金	954.5	878.8
淨借貸	945.1	833.7
本公司股東應佔權益	2,806.0	2,477.6
淨借貸比率(%)	33.68%	33.65%

(i) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

(ii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

管理層討論及分析 (續)

經營和財務狀況分析 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣954.5億元（其中港幣佔6.4%、美元佔2.0%、人民幣佔90.8%、英鎊佔0.7%及少量其他貨幣），加上未動用銀行授信額度人民幣372.9億元，可動用資金達人民幣1,327.4億元。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務及前景主要視乎中國內地及港澳房地產市場的表現，因而受到中國內地及港澳房地產市場的相關風險所影響，例如政策變化、匯率波動、利率轉變、稅制調整、供求失衡等。此外，本集團的營運受到物業發展、物業投資以及相關業務多種特有行業風險因素的影響也不可避免，而對於來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為或其他周邊因素對營運也可能構成不同程度的負面影響。新冠肺炎疫情的發生，亦影響了商業和經濟活動。本集團已制定了防範意外的系統和政策，盡力避免意外發生引致財政損失、訴訟或聲譽受損。未來，本集團將密切監控這些風險和環境的變化，亦關注利率風險和外匯風險，盡早採取應對措施，減少對業務的影響。

董事及行政架構



(由左至右)，張智超先生，顏建國先生，羅亮先生，郭光輝先生

董事及行政架構 (續)

董事局成員

執行董事

顏建國先生 主席兼執行董事

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國建築集團有限公司，曾兩次獲派駐本公司工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海企業發展集團有限公司（「地產集團」，為本公司全資附屬公司，前稱為中海地產集團有限公司）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本公司工作，歷任地產集團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、地產集團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國建築集團有限公司工作期間，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（於香港聯合交易所有限公司（「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本公司執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。於二零二零年二月十一日起，顏先生不再兼任本公司行政總裁職位。

顏先生目前除了擔任本公司主席兼執行董事外，亦為中國海外集團有限公司董事長兼總經理與旗下若干附屬公司的董事，以及本公司附屬公司的董事。於二零一九年三月二十二日，顏先生亦獲委任為中國建築國際集團有限公司主席兼非執行董事。於二零二零年二月十一日起，顏先生辭任中海物業集團有限公司的主席兼非執行董事，及中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）的主席職務，並繼續擔任中海宏洋非執行董事。根據證券及期貨條例，中國海外集團有限公司為本公司之主要股東。彼擁有約三十年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

董事及行政架構 (續)

羅亮先生

副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師

五十五歲，畢業於華中理工大學（現名華中科技大學），持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。羅先生二零零二年十月十八日及二零一八年二月二日分別起任本集團及旗下一間附屬公司總建築師，二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁，二零一七年五月二十六日起任本公司執行副總裁兼運營總監，並於二零二零年二月十一日起任本公司副主席。羅先生目前除了擔任本公司副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約三十一年建築師經驗。

郭光輝先生

執行董事兼副總裁

四十七歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。二零零六年加入本公司及其附屬公司，彼現為本公司副總裁及本集團若干附屬公司的董事。郭先生擁有約二十五年企業財務、會計的管理經驗。彼於二零一八年六月十二日起出任本公司執行董事。

張智超先生

執行董事兼行政總裁

四十歲，二零零一年畢業於東南大學建築工程專業，畢業後，加入地產集團上海公司，其後，彼於地產集團不同業務部門如工程部、投資策劃部工作及擔任蘇州公司副總經理、合肥公司總經理、無錫公司總經理及蘇州公司總經理。張先生於二零一七年五月起，出任本公司助理總裁及北方區域公司總經理，並於二零一九年一月起，出任本公司副總裁。自二零二零年二月十一日起，張先生亦獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。張先生擁有十八年房地產開發及企業管理經驗。

董事及行政架構 (續)

非執行董事

庄勇先生
副主席兼非執行董事



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地產集團，其後，彼於地產集團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，

出任本公司助理總裁、北方區域公司總經理及本公司副總裁，並於二零一八年十月起兼任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非執行董事及董事局副主席，以及中海宏洋（本公司之聯營公司及於聯交所上市）之董事局主席及執行董事。庄先生擁有約十九年企業管理經驗。

常穎先生
非執行董事



四十七歲，持有澳洲新南威爾士大學碩士學位及中國東南大學碩士學位。常先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司非執行董事。彼於二零零六年四月加入中信房地產集團有限公司並於二零一七年十二月三十一日之前擔任中信房地產集團有限公司執行副總裁以及中信地產（北京）投資有限公司董事長兼總經理以及中國中信股份有限公司

戰略發展部副總經理。彼現時為中信城市開發運營有限公司副董事長。常先生在房地產及投資行業擁有約二十年的豐富經驗。

董事及行政架構 (續)

獨立非執行董事

林廣兆先生

銀紫荊星章及金紫荊星章

獨立非執行董事·

薪酬委員會主席·

審核及風險管理委員會成員·

提名委員會成員



八十五歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十六年。林先生亦是本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零一五年八月三日獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總

商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀國際有限公司非執行董事。林先生亦為閩港控股有限公司、信義玻璃控股有限公司、禹洲地產股份有限公司及遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過六十年工作經驗。

董事及行政架構 (續)

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

提名委員會主席，

審核及風險管理委員會成員，

薪酬委員會成員



七十四歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十一年。范博士亦是本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司提名委員會主席。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零一八年期間當選為中華人民共和國第九屆至第十二屆全國人民代表大會香港區代表，於二零零八年至二零一八年期間任第十一屆及第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士於二零一六年三月出任勵進教育心理事會主席。

從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學、香港理工大學及香港教育大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是中遠海運港口有限公司（前稱中遠太平洋有限公司）獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；及東亞銀行有限公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員。

她曾出任中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；及中遠海運控股股份有限公司（前稱中國遠洋控股股份有限公司）獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席。

董事及行政架構 (續)

李民斌先生

太平紳士，MA (Cantab), MBA, FCA

獨立非執行董事，

審核及風險管理委員會主席，

提名委員會成員，

薪酬委員會成員



四十五歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李先生現為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）的聯席行政總裁，負責東亞銀行之整體運作及管理，並主要領導中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，於二零一四年八月獲任命為執行董事，及於二零一九年七月獲任命為聯席行政總裁。

李先生現為港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，及深圳投控灣區發展有限公司（前稱合和公路基建有限公司）的獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區政府行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港貿易發展局理事會成員、香港金融發展局董事、航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員，以及聖雅各福群會執行委員會副主席。

此外，李先生為香港歐洲商務委員會委員和港日經濟合作委員會委員。他亦為亞洲金融合作協會副理事長，以及深圳市前海深港現代服務業合作區管理局金融專業諮詢委員會委員。

李先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，亦為財資市場公會專業會員。李先生持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位和英國劍橋大學文學學士學位。

董事及行政架構 (續)

高級管理人員

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十三歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院（現首都經濟貿易大學）以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築集團有限公司，同年獲派駐本集團。張先生擁有約26年的公共關係及投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約28年財務及企業管理經驗。

郭勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十六歲，畢業於重慶建築工程學院（現重慶大學），持有美國阿拉巴馬州Troy State University工商管理碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。郭先生擁有約36年建築工程管理及企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十六歲，畢業於合肥工業大學，持有碩士學位，為教授級高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁，關先生擁有約36年建築工程管理經驗。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十二歲，畢業於重慶師範大學，為清華大學高級工商管理碩士，北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約29年建築及企業管理經驗。

陳德有先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於美國Valparaiso University，持碩士學位，為高級會計師、高級經濟師。於一九九三年加入中國建築集團有限公司，二零一七年加入本集團。陳先生擁有約27年企業財務、法律的管理經驗。

董事及行政架構 (續)

呂世傑先生

中國海外發展有限公司財務總監

五十六歲，畢業於加拿大University of Ottawa，持工商管理碩士學位，為香港會計師公會、美國會計師公會、英國特許管理會計師公會及加拿大特許會計師公會會員。二零一八年加入本集團。呂先生擁有約33年財務管理及企業融資經驗。

徐新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

五十一歲，畢業於北京建築工程學院（現北京建築大學），並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築集團有限公司一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約29年建築、工程及企業管理經驗。

徐文冬先生

中國海外發展有限公司助理總裁

五十三歲，畢業於哈爾濱建築工程學院（現哈爾濱工業大學），為建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約32年建築設計及企業管理經驗。

劉顯勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十八歲，畢業於哈爾濱建築大學（現哈爾濱工業大學），為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約25年營銷策劃及企業管理經驗。

徐豐先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十四歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於一九九九年加入中國建築集團有限公司，二零零四年加入本集團。徐先生擁有約21年人力資源及企業管理經驗。

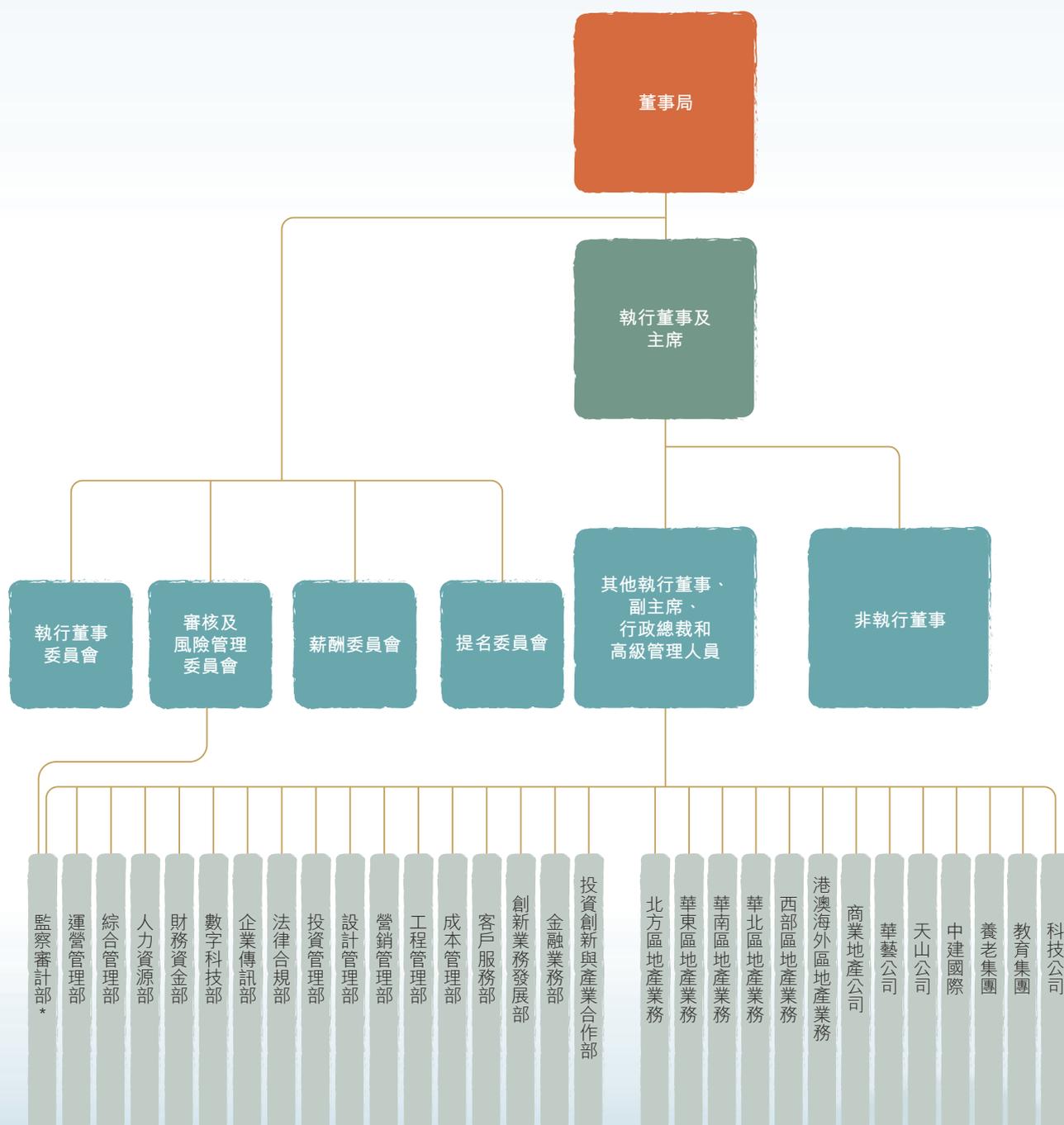
劉慧明先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十二歲，畢業於清華大學，持碩士學位，高級工程師。二零零三年加入本集團。劉先生擁有約17年建築及企業管理經驗。

董事及行政架構 (續)

中國海外發展有限公司組織架構圖



* 監察審計部下設風險管理團隊。

春風十里 植樹可有你

主辦單位：中海會

2019年中海會昆明分會業主植樹



昆明小業主於中海會舉辦的植樹活動與親手種植的小樹苗合照



昆明分会
节活动』



可持續
發展

可持續發展

隨著本集團朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標進發，本集團自身業務與區域發展、民生保障、生態文明、文化教育等可持續發展議題緊密聯繫，堅定以為「四好公司」的可持續發展戰略為客戶提供「好產品、好服務」，促進專業團隊提升效率、創新求變，踐行「好公民」的企業社會責任理念，成就長遠持續的「好效益」。

年內，本集團依照香港交易所附錄二十七指引及GRI指引持續提升環境、社會及管治報告之披露透明度，針對要求公開信息的必要項目，回應資本市場訊息需求，通過與17個部門深入訪談及利益相關方問卷調研，進行內部環境分析，瞭解目標制定基礎，定立中國海外發展之可持續發展議題庫、戰略框架，以及組成可持續發展工作小組，並一如既往在客戶服務、員工發展、環境保護、公益活動等方面開展各項行之有效的工作。



自二零一二年起，本集團每年均以獨立報告的形式，對外披露在企業社會責任及可持續發展的管治理念、策略和成果。期內，本集團發佈了第四份年度環境、社會及管治報告（即第七份企業社會責任報告），詳列本集團在相關方面的努力和成果。自二零一零年「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，本集團一直獲納入成份股，年內亦保持獲得AA-之評分，而於MSCI ESG評分亦提升至BB水平，反映本集團一直以來在環保、履行可持續發展和公司管治方面的高水平表現。

客戶服務

客戶是實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。本集團堅守「拓展幸福空間創造無限價值」的企業使命及「正道篤行創新致遠」的核心價值觀，持續打造好產品、好服務。二零一九年，客戶滿意度已達成行業前三。本集團堅持「過程精品、樓樓精品」的開發理念，建立完善的「400全國客戶服務熱線」及「客戶關係系統（CRM）」的服務體系，並在住宅社區建立「精工維修中心」，為廣大客戶提供更精緻、便捷、高效的服務體驗，同時開展名為「海新+」的「年度品質提升計劃」，項目出資維修及升級老舊設施、設備，為廣大客戶營造更美好的社區環境。

可持續發展 (續)



「海新+」計劃為社區設施進行改造



作為國內最大單一業權寫字樓發展與運營商，本集團打造了國內首個樓宇安全服務體系Officare，應用於本集團投資並持有運營的寫字樓，服務包含AED急救設備（自動體外除顫儀）、物聯網SOS應急回應系統以及熟練使用AED設備並實施院前急救操作的人員配備，為租戶提供更加全面、貼心、並更具人文關懷的增值服務，提高租戶自救互救能力，全方位保障客戶人身安全。

年內，「中海會」新增認證客戶約119,437人，會員總數超過28萬多，分會共34個。中海會組織了上百場社區活動，傳統社區活動「中海百家宴」為鄰里創造了走出房門、走近鄰裏的場合，建立和諧社區。品牌健康社區活動「中海樂跑」為年輕人提供了鍛煉健身和溝通交流的場合，業主參與率節節上升。

本集團以客戶為中心，持續推進「敲門計劃」，中高層管理人員親自拜訪客戶，傾聽客戶聲音，憑藉「客服前置」機制將問題反饋產品端，以此嚴格管控品質，確保產品品質一流，滿足客戶對美好居住的需求。



瀋陽中海康城健康跑

可持續發展 (續)

員工發展

員工是公司成功的關鍵所在，本集團以「人才品質」和「滿意度」為兩大抓手，通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境、持續豐富聯誼會活動等，提升了員工的滿意度和歸屬感。截至十二月，本集團聘用員工約6,200人。

年內，本集團培訓工作主要圍繞「補短板、賦能業務，提升培訓力」為主題，聚焦人才測評短板，結合業務發展過程中的問題，以價值創造為牽引，培養人才助力公司實現價值與目標。

全年圍繞重點業務、重點人群，不斷豐富並完善培訓體系，推動各級專項培訓落地。日常培訓以「啟航、續航、競航、領航」的培訓體系為載體，各業務線百花齊放，豐富各業務專項培養計劃。總部搭建OA內網培訓平台，實現外部優質講師和內部精品課程的共用；新創「大咖來了」、「金牌大講堂」、「精品公開課」三個系列分享平台，發佈四個專

項培養計劃：海之子三年期培養計劃、海之星三年期培養計劃、海納高管引航計劃及項目總監培養遠航計劃，加強組織賦能。通過培訓積分制的引導，品牌化運作實施和多樣化的宣傳路徑，聚焦關鍵項目落地，促進關鍵人才能力提升和意識轉變，提升組織學習氛圍，努力打造學習的中海、開放的中海和創新的中海，助力業務的快速發展。



「大咖來了」

可持續發展 (續)

全年各級公司開展培訓4,300餘場，覆蓋超過13萬餘培訓人次，通過「引進來」與「走出去」結合，不斷拓展員工視野，培養和提升員工專業技能，為員工職業發展提供豐富的資源支援。

一流的事業需要一流的人才，本集團持續拓展招聘管道選拔精英人才，繼續推進「海之子」、「海納」、「海之星」三大招聘品牌，不斷提升校園的影響力和吸引力，並推進校企俱樂部 and 人才基地建設。通過社會招聘吸納行業精英人才。海之星已湧現出多名銷售冠軍，本集團通過對優秀的海之星表彰和鼓勵，繼續強化海之星品牌的號召力。通過公開競聘、內部招聘等方式，將工作機會、晉升機會平等的呈現在員工面前，實現內部人才的良性競爭和公平發展。



同學參加「海之星」招聘會並進行一分鐘演講

本集團注重員工工作與生活之間的平衡，日常開展類型多樣、員工參與度高的趣味運動會、登山、長跑、茶話會等員工聯誼活動，大大豐富了員工的文化生活，提升了隊伍凝聚力。年內，本集團升級寫字樓和食堂設備，優化員工辦公和用餐體驗，增強員工工作舒適度和歸屬感。

本集團組織所有員工進行年度常規體檢，並為員工辦理補充醫療保險，加強醫療保障，促進員工身心健康。本集團建立了員工關愛計劃，為生病或遇到困難的員工提供支援與幫扶。年底，成立了共用服務中心(HRSSC)，通過為員工提供規模化、專業化、標準化的高效服務而創造價值。

憑藉在人才培養與公司治理方面的傑出表現，本集團年內獲得「2019中國年度最佳僱主企業」、「2019中國大學生最喜愛僱主企業」、「2019中國年度校招最佳案例」、「2019全國大學生首選房企僱主品牌」、「2019中國房地產最佳僱主企業」、「2019中國房地產最佳人力資源團隊」和「2019中國房地產優質人才培養企業」、「2019非凡HR團隊」等大獎，校招案例入選中國首本《全國大學生僱主品牌優秀案例》，實現僱主品牌領域獎項的「全滿貫」。



本集團贏得業內著名獎項「2019中國大學生最喜愛僱主企業」和「2019中國年度最佳僱主企業」

可持續發展 (續)

環境保護

本集團結合新時代科技智慧化產業發展，以未來客群的綠色居住環境與健康生活需求為方向，不斷創新與實踐綠色建築技術，依託多年來累積的產品開發經驗實行智慧健康社區、環保低碳城市的建設，進行綠色建築實踐與推廣。

本集團符合並致力達至高於環境相關法例標準之要求，將綠色地產研發成果轉化為企業執行的技術準則與制度。本集團符合中國《綠色建築評價標準》與美國LEED評價標準，形成了以《綠色建築特徵調研報告》、《綠色建築推行實施本辦法》、《綠色建築技術導則》和《綠色建築技術手冊》為主的綠色建築企業標準，致力實踐「智慧科技，綠色健康」的環保理念。

本集團積極創建綠色建築新理念及實踐建築工業化，透過採用「標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、一體化裝修、資訊化管理」等五大建築工業化核心技術，提升效能，提倡迴圈使用物料，減少現場濕作業，限制污染。年內，本集團正在施工的工業化建築項目合共106個，工業化建築規模高達1,257萬平方米，同比增長63.2%。本集團大力推進環保節能型工地建設，減少工地揚塵、噪音，推進裝配式住宅，提升精裝修交付比例，減少二次裝修的污染，大力採用鋁模、全現澆外牆、免抹灰等節能降耗的新技術、新工藝、新材料，優先選用能推行環保管理理念的承建商和供應商。



本集團積極獲取綠色建築認證，雄安市民服務中心更獲得三星級綠色建築認證

截止二零一九年底，本集團新增74個項目獲得綠色建築認證，認證建築面積達1,582萬平方米。截止二零一九年四季度，本集團已獲得各項綠色建築認證共計281項，綠色建築認證面積累計達5,486萬平方米，同比增長110.9%。正在進行認證申報的項目有128項，建築面積達2,137萬平方米，同比增長5.9%。截止目前，本集團商業項目已獲得各項綠色建築認證共計27項，其中LEED認證17項，綠色認證10項，共計建築面積達295萬平方米。

本集團廣泛地於旗下各級公司的辦公室和售樓處開展「節能有我，綠色公用」節能宣傳，全年預計綠色活動覆蓋16個城市，堅持並全面推行網路化審批、無紙化辦公，推進辦公場所、持有型商業物業的低碳環保運營，加強能源消耗管理、廢棄物管理及分類回收。

基於綠色發展中的優秀實踐，本集團獲評「2019中國房企綠色信用指數TOP50」第一名，並獲評「2019中國綠色地產」第三名；「2019中國綠色地產（住宅）TOP10」；「2019中國綠色地產（商業）TOP10」；「2019中國綠色地產運行典範TOP10」；「2019中國裝配式建築企業TOP10」；「2019中國全裝修企業」第二名。



武漢中海中心LEED金級認證

可持續發展 (續)

公益活動

本集團在「海無涯·愛無疆」的公益理念指導下，在教育發展領域推進公益實踐，持續在開展業務的地區投入資源，推進希望學校捐建的公益投入，竭誠回饋社會。年內，本集團捐建完成第13和第14所希望小學 – 位於貴州從江縣的中海集團美娥希望小學和位於新疆吐魯番市的中海集團艾丁湖希望小學。本集團捐建的希望學校始終堅持高標準、高品質、高規格，打造當地硬體條件最好的希望學校。本集團在建校後持續舉辦師生交流活動、公益獎助學金設置方面給予青少年未來發展的支持。



艾丁湖希望小學交付儀式

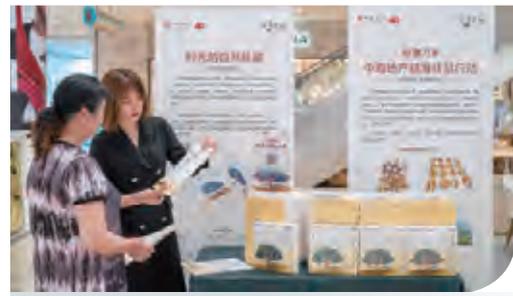
本集團結合主業積極參與保障房建設、棚戶區改造，積極主動參與民生保障工程。年內，本集團新增保障房建設面積77.6萬平方米，累計在北京、上海、廣州、福州、濟南、南京、太原和西安八個城市建設各類保障房，解決低收入家庭住房困難問題。本集團正在建設山東省最大的棚戶區改造項目 – 濟南華山項目，總建築面積超過1,000萬平方米；



濟南華山瓏城為山東省內最大的棚戶區改造

位於北京長安街沿線最大的棚戶區北辛安項目，總建築面積超過320萬平方米，將為數十萬人的居住升級做貢獻；上海最大的城中區改造項目紅旗村，總建築面積超過35.4萬平方米，也在推進中。

本集團持續開展「海惠萬家」精準扶貧行動，針對國家貧困縣甘肅康縣的特色農產品核桃開展扶貧，創立了產業扶貧新模式。本公司向貧困地區購買批量康縣核桃，協助其免費設計包裝、註冊商標、生產加工、開設網店，在內地70多個中海開發城市的住宅社區、銷售案場，面向200多萬客戶推廣「隴康老樹核桃」，年內舉辦推廣活動過百場，帶動康縣核桃銷售超百萬元。



在中海開發的物業社區內推廣「隴康老樹核桃」

此外，本集團結合自身資源，在國家貧困縣甘肅康縣、卓尼縣、康樂縣開展了消費電商扶貧、產業扶貧、教育扶貧等，助力甘肅三縣早日打贏脫貧攻堅戰。



北辛安項目是北京最大的棚戶區改造項目

可持續發展 (續)

1月

本集團繼續組織參與香港「公益金百萬行」。該次步行主要路線為中海集團旗下中國建築國際參與興建的「中環及灣仔繞道」。



「公益金百萬行」

3月

本集團響應今年地球一小時公益活動，全國的眾多代表性城市購物中心項目，如上海環宇薈、濟南環宇城、珠海富華里等，全部關閉外立面燈光，支持世界自然基金會熄燈一小時的環保倡議。同時亦聯合旗下多家戰略品牌商戶，共同發起「UNI綠色生活新主張」，通過形式多樣、寓教於樂的公益活動，呼籲消費者關愛地球，支援綠色消費，共創可持續未來。



中海員工和租戶身體力行支持地球一小時

4月

本集團中海會北京分會舉辦了「播種希望，綠動自然」春季植樹活動，並邀請業主家庭參與，身體力行為社區栽種小樹苗，增強綠化環境保護意識。



參加的業主一起合照留念

5月

本集團深圳總部於年內成立了總部工會，並舉辦了「與海同行，奮鬥共贏」員工趣味運動會，是成立以來首個大型活動，吸引了員工和家屬的廣泛參與。此次運動會不但鼓勵員工保持強健體魄，亦體現了員工協力合作的精神。



本集團總部工會舉辦之員工趣味運動會

可持續發展 (續)

8月

本集團與華為達成了戰略合作，共同研發智慧家居整體方案，共建智慧社區、智慧家居行業標準，為消費者帶來更完善的體驗和服務。



中海與華為戰略合作發佈儀式

9月

中國海外艾丁湖希望小學交付儀式在新疆吐魯番市圓滿舉行。



艾丁湖希望小學交付儀式

9月

本集團針對國家貧困縣甘肅康縣作為扶貧對象，為當地特色農產品核桃打造出「隴康老樹核桃」品牌，設計了極具康縣地域文化色彩的包裝，建立網上店鋪，同時實際採購產品，持續結合中海全國各公司在售樓盤、社區開展推廣活動，幫助該產品打開市場銷路，助力當地貧困農民脫貧致富。



「隴康老樹核桃」

11月

以「感恩、溫暖、公益」為主題，本集團旗下濟南中海廣場員工聯手樓內優質企業，組建中海廣場公益支教小分隊走進濟南市秀山小學，進行扶貧公益活動，將籃球、足球、羽毛球等體育用品贈予學校，走訪貧困家庭戶並送上米麵油和學習用品，令孩子們感受到自社會各界的關心和溫暖。

12月

本集團辦公品牌「OfficeZip」宣佈旗下北京中海財富中心項目成為全球首個獲得國際級WELL建築鉑金級認證殊榮的非傳統辦公項目。



WELL認證儀式

二零一九年榮譽及獎項



獎項

第九屆亞洲卓越企業表揚大獎2019

- 最佳投資者關係公司 — 中國
- 亞洲最佳行政總裁 — 投資者關係

2019年度傑出董事獎(上市公司執行董事類別)

「2019鉑金企業」大獎

「香港傑出企業藍籌界別」大獎

2019年大中華地區《投資者關係雜誌》大獎

- 卓越投資者關係

2018年度綠色開發競爭力10強企業

2018年度商業地產綠色運營競爭力10強企業

頒發單位

《亞洲企業管治》

香港董事學會

《財資》

《經濟一週》

《投資者關係雜誌》

中國房地產報、中國房地產網、中房智庫、
中國住交會組委會

中國房地產報、中國房地產網、中房智庫、
中國住交會組委會

二零一九年榮譽及獎項(續)



獎項

- 2019中國房地產行業領導公司品牌及品牌價值第一
(人民幣910億元)
- 2019中國房地產企業品牌價值第一
- 2019年度中國藍籌地產企業(連續16年)
- 2018-2019年度中國上市房企董事會TOP50強(第一)
- 2019中國房地產上市企業30強(第一)
- 2018年規模房企信用安全80強(第一)
- 2019中國上市房企綠色信用指數Top50(第一)
- 2018年中國房地產企業扶貧十大樣本
- 2019中國價值地產總評榜年度價值地產企業公民

頒發單位

- 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院
- 中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
- 經濟觀察報
- 中國房地產報
- 觀點新媒體
- 標準地產研究院
- 中國投資協會和中國國際投資貿易洽談會組委會
- 樂居財經
- 每日經濟新聞

投資者關係

集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界（股東、債券投資者、分析員等）報告集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內參加超過170場投資者會議，20次投資者峰會，組織10場交易／非交易路演和2場反向路演。

隨著香港和內地股市及債市逐步互聯互通，集團與內地投資界保持良好的慣常性溝通，進一步開拓內地資本市場。

投資界各參與方人士，亦可透過登入集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關集團的資料。



投資者關係 (續)

2019年主要投資者關係活動

年內參加超過200場投資者會議，25次投資者峰會，組織10場交易／非交易路演和3場反向路演。

月份	活動
一月	摩根士丹利研討會 瑞銀大中華研討會 德銀2019年中國研討會 法國巴黎證券研討會
三月至五月	公佈2018年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動 瑞信第22屆亞洲投資峰會 華泰2019年港股房地產行業日 第15屆中銀國際投資者會議 中信里昂中國投資論壇 麥格裡2019年大中國區峰會 第6屆滙豐銀行中國投資年會 瑞銀房地產峰會
六月	海通國際房地產公司日 滙豐全球新興市場投資峰會 瑞信2019年房地產行業日 中金2019年下半年投資策略會 銀河-聯昌證券2019年房地產公司日 2019年花旗亞太區地產峰會
八月	公佈2019年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動
九月至十二月	中信里昂第26屆投資者峰會 野村房地產行業日 高盛2019年中國投資論壇 第10屆瑞信中國投資峰會 2019中金投資論壇 美林2019年中國投資峰會 第14屆花旗中國投資者峰會 2019年興業證券中國投資策略會

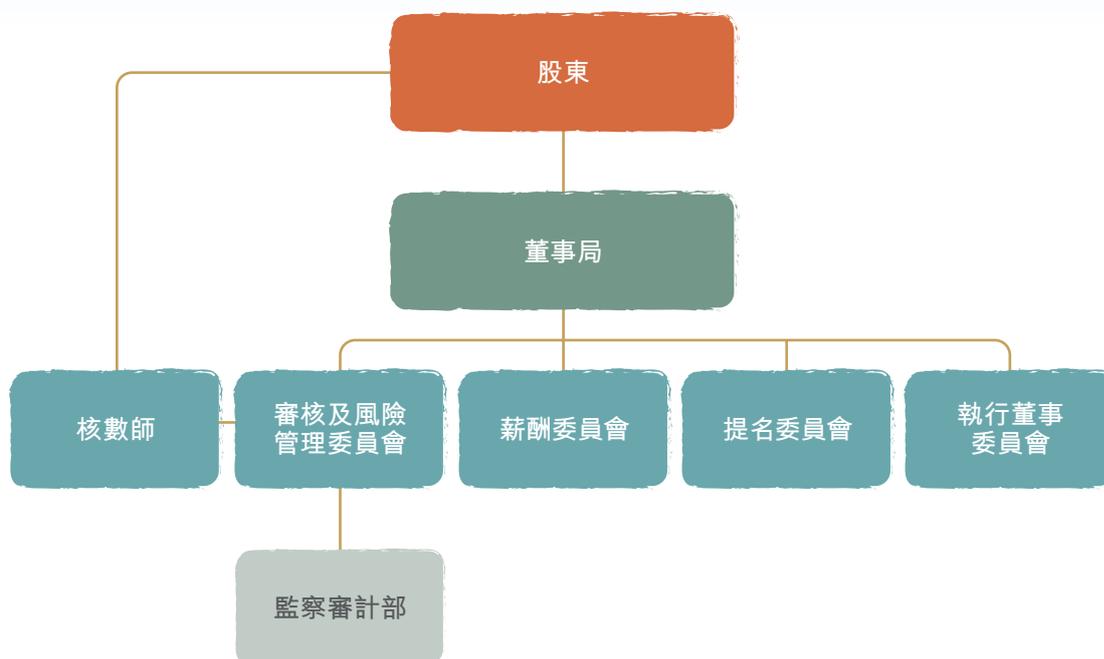
企業管治報告

企業管治常規

良好的企業管治是實現企業長期可持續增長及維護股東利益的關鍵。本公司董事局（「董事局」）充分認識到這一原則，並將企業管治視為公司業務戰略的重要組成部分之一。董事局相信，問責制和透明度是本公司企業管治架構的基石，董事局亦積極遵守這項原則。

企業管治結構

以下人士為本公司之企業管治作出貢獻：



董事局

管理功能

董事局負責管理本公司。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、重大投資以及收購合併等重大事項。另外，董事局監督及管理本公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，促進與股東之間的溝通。

於二零一八年八月二十三日，董事局成立了執行董事委員會，並授權其有關日常營運事務責任予執行董事委員會。執行董事委員會之職責與功能載列於本年報第102頁至第106頁「董事局權力的轉授」一節。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成

董事局現由九名本公司董事(「董事」)組成，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景
顏建國先生(主席兼執行董事)	建築業務、房地產投資及管理
羅亮先生(副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師)	建築
張智超先生(執行董事兼行政總裁)	房地產開發及企業管理
郭光輝先生(執行董事兼副總裁)	企業財務及會計
庄勇先生(副主席兼非執行董事)	企業管理
常穎先生(非執行董事)	房地產業務及投資
林廣兆先生(獨立非執行董事)	銀行及金融
范徐麗泰博士(獨立非執行董事)	政府及公共行政
李民斌先生(獨立非執行董事)	銀行及金融

於二零二零年二月七日，顏建國先生決定不再兼任本公司行政總裁職位並由二零二零年二月十一日起生效。董事局接納提名委員會之建議，委任羅亮先生為董事局副主席、庄勇先生為董事局副主席兼非執行董事及張智超先生為執行董事兼行政總裁。

董事之履歷詳情及董事間的關係(如有)載於本年報第72頁至第81頁的「董事及行政架構」一節內。

年內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第3.10及3.10(A)條有關委任至少三名獨立非執行董事(包括至少其中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)的規定。

按照上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「管治守則」)第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然范徐麗泰博士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范博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為儘管彼擔任董事年期超過九年，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。

企業管治報告 (續)

董事局 (續)

董事的獨立性

董事局已接獲各獨立非執行董事就彼等的獨立性發出的年度書面確認。截至本年報日，董事局相信所有獨立非執行董事按有關要求均為獨立。

主席與行政總裁

管治守則第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。顏建國先生（「顏先生」）自二零一七年六月十三日起成為本公司的主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）。董事局認為，一人兼任兩個職務可為本集團帶來穩定而貫徹之領導。此外，考慮到顏先生在物業發展及商業物業管理方面的經驗及知識，董事局相信顏先生協助本集團制定全面、具競爭力、長遠而可持續的業務策略及計劃並相應實施。

就顏先生的權力及授權兩者間之平衡而言，董事局認為，自二零零七年六月起，本公司主席及行政總裁的不同職責及角色已明確界定。此外，由經驗豐富的人才組成的董事局，連同本公司的檢討及平衡機制亦能監督顏先生行使其權力及授權。

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周年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東周年大會獲股東重新選任。

管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之非執行董事（包括其他所有董事）均無指定任期，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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等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

本公司就其董事及本公司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。

企業管治報告(續)

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送出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被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本公司高級管理人員的獨立途徑。

董事培訓

根據本公司所保存的董事培訓記錄，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彼等知識及技能。彼等所接受的培訓類別詳情列述如下：

董事培訓類別 (見註解)

董事

顏建國先生	A, B, C
羅亮先生	A, B, C
郭光輝先生	C
常穎先生	A, C
林廣兆先生	A, B, C
范徐麗泰博士	A, C
李民斌先生	A, C

註解：

- A： 出席研討會或培訓班
- B： 研討會上作演講
- C： 閱讀有關董事職務及責任的材料

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

企業管治報告 (續)

企業策略及業務模式

本集團篤定「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，圍繞核心主業不動產開發運營延伸拓展創建美好生活，持續壯大「三大產業群」，即住宅開發產業群、城市運營產業群、創意設計與現代服務產業群。本集團走過四十年發展歷程，歷經多輪經濟與房地產週期，我們堅持以更長遠的眼光看待市場、規劃企業的發展。長期持續穩健增長，是本集團過去和將來、走向下一個四十年的戰略與行動指針。本集團篤定一家好公司的標準，堅定成為「四好公司」，即「好產品、好服務、好效益、好公民」。本集團將保持戰略定力，堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的發展目標，堅定「好產品、好服務、好效益、好公民」的發展路徑，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，我們堅守主航道，堅持住宅開發、商業資產管理及養老、教育、物流等新產業分別作為本集團立足今天的主業、面向明天的成長型業務、為後天培育增長點的新業務。

本集團對二零一九年的業務及財務回顧詳情載於本年報「董事局主席報告書」一節中。

問責及核數

財務匯報

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

風險管理及內部監控

董事局對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事局負責評估及釐定本公司達成業務目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護合適及有效的風險管理和內部監控系統，及向董事局提供有關系統有效性的確認。

董事局已落實有效的風險管理及內部監控系統，以保障本公司財產及維護股東利益，並確保相關系統可為管理層提供可靠的財務數據，並可準確識別及管理影響本公司重大投資和業務的風險。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風險，只能對防止出現重大的失實陳述或損失作合理而非絕對的保證。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

風險管理

本公司已搭建了健全的風險管理組織架構，由業務單位、管理層風險管理委員會及風險管理團隊、監察審計部組成了本公司的風險管理三道防線，旨在開展各個板塊風險評估及風險監控工作，敦促將風險管理工作嵌入業務流程中，監控並及時調整風險管理程序。

本公司根據年度風險評估標準及風險管理工作流程，與本公司職能部門、下屬地區公司及專業公司建立了協同機制，多渠道收集本公司年度風險事項，持續跟進重要風險的變動，並通過召開管理層風險管理委員會會議，確定本公司年度風險事項及排序，制定風險管理程序及指定責任部門，並最終經審核及風險管理委員會及董事局審定後，全年跟進實施。

內部監控

本公司已建立內部監控系統，保證公司經營管理合法合規、資產安全、財務報告及相關信息真實完整，以此提高經營效率和效果，促進實現發展戰略。主要監控措施載列如下。

本公司建立規範的公司管治結構和議事規則，明確決策、執行、監督等方面的職責及權限，形成科學的職責分工和制衡機制。股東大會、董事局及下屬委員會、管理層等均有明確的決策事項範圍，並嚴格執行。

本公司各職能部門根據業務需要，制定各項業務管理規章、操作指引和崗位手冊，並執行必要的控制程序，以使僱員明確及正確行使職權。

本公司運用信息技術加強內部監控，建立了與經營管理相適應的信息系統，通過與內部監控流程有效結合，達致減少或消除人為控制因素的目的。

本公司設立獨立的監察審計部(「該部門」)，擁有足以覆蓋公司業務的人員數量及經驗，對內部監控的有效性進行監督，對發現的設計及運行缺陷，向公司管理層提出改進措施，並監督管理層制定及實施改進計劃。

企業管治報告 (續)

問責及核數 (續)

風險管理及內部監控 (續)

風險管理及內部監控系統的檢討

該部門定期檢討公司風險管理及內部監控系統的運轉情況，並定期向審核及風險管理委員會及董事局呈遞檢討報告。於二零一九年度報告中，該部門討論了本公司面臨的主要業務風險，並確認了風險管理及內部控制系統的有效性。審核及風險管理委員會負責審查和評估公司風險及其控制措施並檢討內部監控系統的有效性，其亦會就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，並向董事局報告控制系統薄弱環節及相關改善建議。此外，外聘核數師亦定期與審核及風險管理委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。

二零一九年內，董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務報告、營運及符合監管規則等諸多方面。經審閱本年度該部門的報告後，董事局認為此等系統有效且具效率。於年內，未有重大系統弱項被發現，且公司已糾正了任何可能存在的控制缺陷（如有）。董事局認為此等系統運作有效，各種可能影響本公司達成目標的風險也得以控制。

董事局亦已審核及認為二零一九年度本公司會計、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足夠。

就處理及發布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資料。可能管有內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從的有關要求。

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）。此外，董事局亦討論由董事局所履行的企業管治職能，包括但不限於檢討本公司就企業管治及遵守法律及監管規定方面的政策及常規。

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之前，本公司已向各董事發出至少十四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。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

董事局會議程序(續)

董事局會議程序適用於董事局各委員會的會議。

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本公司的職責，費用由本公司支付。

為保障本身的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。二零一九年內，顏建國先生曾於三次董事局會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易時，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

目前，董事局已設立四個委員會，即執行董事委員會、審核及風險管理委員會、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。

執行董事委員會

以下為執行董事委員會主要角色及功能：

- 審閱及批准授予本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 審閱及批准由本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司發出的金融工具；
- 審閱及批准向本公司共同控制實體及／或聯營公司授予的貸款或其他財務援助；
- 審閱及批准本公司向其附屬公司、共同控制實體及／或聯營公司提供企業擔保、承諾賠償及／或信心保證書；
- 審閱及批准土地競買或投標活動，以及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同；及
- 處理由董事局授權的任何其他事項。

由所有執行董事組成的執行董事委員會須定時向董事局匯報，而執行董事委員會不時通過的決議案須於董事局會議提呈全體董事閱知。

企業管治報告 (續)

董事局權力的轉授 (續)

執行董事委員會 (續)

執行董事委員會於年內舉行了三十五次會議，以審閱及批准（其中包括）：

- 各類銀行借貸及貸款；
- 向本公司的附屬公司、共同控制實體及／或聯營公司授予企業擔保；及
- 土地競買及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會主要職責如下：

- 檢討及監察本集團財務資料的完整性；
- 檢討本公司的財務控制，內部監控和風險管理系統；及
- 監督與外聘核數師有關的事項。

審核及風險管理委員會由三名成員組成，分別為李民斌先生、林廣兆先生及范徐麗泰博士，全部均為獨立非執行董事。李民斌先生為審核及風險管理委員會主席。為了進一步加強獨立性，最少一位審核及風險管理委員會成員具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

審核及風險管理委員會於二零一九年內舉行四次會議及已審核：

- 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；
- 外聘核數師之審計計劃書；
- 內部及獨立審計結果；
- 本集團訂立之關連交易；
- 變更本集團呈列貨幣；
- 風險管理、內部監控及財務匯報制度；及
- 重新委任外聘核數師及其酬金。

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

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

薪酬委員會

薪酬委員會主要職責如下：

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

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。

年內，薪酬委員會有以下成員，全部皆為獨立非執行董事：

- 林廣兆先生(主席)
- 范徐麗泰博士
- 李民斌先生

薪酬委員會於二零一九年內舉行一次會議及已審核：

- 本集團的薪酬政策及董事薪酬；
- 就個別執行董事及非執行董事的薪酬；及
- 股份期權計劃(定義及詳情載列於本年報的「股份期權計劃」一欄內)下被註銷之股份期權。

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的人士，並就提名有關人士出任董事向董事局提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。

企業管治報告 (續)

董事局權力的轉授 (續)

提名委員會 (續)

自二零一三年八月六日起，董事局已採納董事局成員多元化政策（「**董事局多元化政策**」）以實現本公司可持續及均衡的發展。在構思董事局的組成時，董事局成員多元化囊括了多方面的考量，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期。董事局所有委任將以用人唯才為原則，以及甄選人選將按一系列多元化因素為基準。提名委員會負責檢討該政策，需要時，向董事局提出修訂該政策之建議及負責發展可計量目標以推行該政策並負責監察進度，以落實該等目標。

就選擇將被提名成為董事的人選時，提名委員會將參考於二零一四年五月二十七日開始生效的本公司委任、選舉及罷免董事的程序（即相當於本公司提名政策，下稱「**提名政策**」）。將被提名的人選需滿足上市規則中所載述的要求，包括被提名人須具備擔任董事的個性、經驗及品格，並證明其具備足夠的才幹勝任該職務。

此外，提名董事的程序及流程按照本公司之提名政策所規定，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所載的標準。

於本年報日期，董事局成員包括九名董事，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。

於二零二零年二月七日，提名委員會審閱了各個副主席和董事的候選人的資格，經驗，背景和所在相關行業知識領域的核心能力，並根據提名政策和董事局多元化政策討論其被提名的合適性。根據提名委員會的建議，董事局分別委任羅亮先生為副主席，張智超先生為執行董事兼行政總裁，庄勇先生為副主席兼非執行董事，並由二零二零年二月十一日起生效。

年內，提名委員會有以下成員，皆為獨立非執行董事：

- 范徐麗泰博士 (主席)
- 林廣兆先生
- 李民斌先生

提名委員會於年內舉行一次會議並審核了董事輪流退任事宜。

企業管治報告(續)

股息政策

本公司以提供穩定及可持續的回報予股東為目標，並於二零一九年採納了股息政策。根據股息政策，董事局於建議宣派股息及釐定股息金額時須考慮本集團的未來經營及盈利、現金流量、資本及其他儲備需求、整體財務狀況、合約限制、本公司的組織章程細則，所有適用之相關法例（包括稅務條例）及其他因素。

本公司將繼續檢討股息政策，並且保留其唯一及絕對的酌情權於任何時間更新、修訂及／或修改股息政策。

公司秘書

自二零一八年十月起，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

除了每半年和每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，使投資者更了解本公司的經營狀況。

根據管治守則，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其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

股東召開股東大會之程序

股東可根據香港法例第622章《公司條例》（「**公司條例**」）第566條，在符合以下條件的情況下要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的一位或多位股東可採用列印本形式或電子形式向本公司送交要求。

企業管治報告 (續)

股東權利 (續)

股東召開股東大會之程序 (續)

- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
 - (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
 - (4) 須經提出該要求的人認證。

於股東大會上提呈議案之程序

- (i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據公司條例第580條（如為股東周年大會，則為第615條），要求本公司向有權收取股東大會（或股東周年大會，如適用）通知的本公司股東，傳閱陳述書（或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知），惟受制於下文：
 - (1) 該陳述書字數不可多於一千字，且與以下有關：
 - (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
 - (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。
 - (2) 每名股東只可要求本公司傳閱：
 - (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
 - (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。
 - (3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：
 - (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
 - (b) 最少五十名股東。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案之程序(續)

(ii) (續)

(3) (續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
- (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
- (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。

(4) 該要求：

- (a) 可採用列印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知,如為股東周年大會)；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於下述期限前送抵本公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少七日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的六個星期之前；或不遲於該大會的通知發出之時(如在上述時間之後送抵本公司)。

向董事局提出查詢

本年報的「公司資料」提供了本公司的註冊地址及投資者關係團隊的電郵地址、傳真號碼和電話號碼，以方便本公司股東隨時向董事局提出其疑慮或詢問。來信或電郵請註明「公司秘書」收為荷。

企業管治報告 (續)

出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一九年內出席董事局會議、董事局轄下委員會會議及股東周年大會之詳情：

董事姓名	董事局會議	審核及	薪酬	提名	執行董事	股東周年大會
		風險管理 委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	
顏建國先生	5/5	不適用	不適用	不適用	35/35	1/1
羅亮先生	5/5	不適用	不適用	不適用	35/35	1/1
郭光輝先生	5/5	不適用	不適用	不適用	35/35	1/1
常穎先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
林廣兆先生	5/5	4/4	1/1	1/1	不適用	1/1
范徐麗泰博士	5/5	4/4	1/1	1/1	不適用	1/1
李民斌先生	5/5	3/4	1/1	1/1	不適用	0/1

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

核數師酬金

截至二零一九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達約人民幣10,400,000元及人民幣1,928,000元。應付之非審計服務費包括就本集團稅務諮詢及就發行應付票據出具報告提供的專業服務約人民幣1,875,000元。

組織章程文件

截至於二零一九年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。

董事局報告書

本公司董事（「董事」）同寅茲提呈本公司及其附屬公司（合稱「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財務報表。

主要業務及分部表現分析

本集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報表附註44、19及20內。

本集團之分部表現分析載於財務報表附註8內。

業務回顧

根據香港法例第622章《公司條例》附表5規定，本公司年內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，包括有關本集團所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未來發展之預示均列於本年報第14頁至第71頁之「董事局主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。該等章節組成本董事局報告書之部份。

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分別載於本年報第147頁之綜合收益表及第148頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣45仙已於二零一九年十月四日派發。董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣57仙（二零一八年：每股港幣50仙）給予於二零二零年七月三日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣45仙（二零一八年：每股港幣40仙），全年每股派息合共港幣102仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零二零年七月十五日派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備（包括但不限於可供分派儲備）變動分別載於本年報第151頁及第152頁之綜合權益變動表及財務報表附註43(a)內。

五年財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於本年報第239頁及第240頁內。

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發展和商業物業詳情載於本年報第50頁、第51頁、第57頁至第60頁內。

董事局報告書 (續)

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達人民幣10,002,062,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報表附註16及17內。

股票掛鈎協議

於回顧年度內，除了本公司於二零一八年六月十一日採納的股份期權計劃外（定義及詳情載列於本報告書之「股份期權計劃」一欄內），本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

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書日期，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。

發行債權證

於二零一九年一月二十四日，中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司，前稱為中海地產集團有限公司）發行合共人民幣3,500,000,000元的公司債券，其中人民幣2,000,000,000元的債券票面利率為3.47%，餘下人民幣1,500,000,000元的債券票面利率為3.75%（分別於二零二五年一月及二零二六年一月到期）。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額為人民幣3,495,415,000元，並用於償還本集團的現有債務及未償負債。該等公司債券於深圳證券交易所上市。

China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited（本公司全資附屬公司）於其在二零一九年七月八日設立的2,500,000,000美元中期票據計劃下，發行了以下擔保票據（統稱為「該等擔保票據」）。該等擔保票據於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市並由本公司無條件及不可撤回地擔保：

- (i) 於二零一九年七月十五日，發行票面利率2.90%之2,000,000,000港元擔保票據（二零二五年一月到期）及票面利率3.45%之450,000,000美元擔保票據（二零二九年七月到期）（統稱為「該等擔保票據I」）。經扣除有關發行該等擔保票據I的承銷商費用後，發行該等擔保票據I之所得款項淨額分別為1,997,000,000港元及448,645,500美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。
- (ii) 於二零一九年十一月二十七日，發行票面利率3.05%之294,000,000美元擔保票據（二零二九年十一月到期）（「該等擔保票據II」）。經扣除有關發行該等擔保票據II的承銷商費用後，發行該擔保票據II之所得款項淨額291,127,620美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。
- (iii) 於二零二零年三月三日，發行票面利率2.375%之300,000,000美元擔保票據（二零二五年三月到期），票面利率2.750%之500,000,000美元擔保票據（二零三零年三月到期）及票面利率3.125%之200,000,000美元擔保票據（二零三五年三月到期）（統稱為「該等擔保票據III」）。經扣除有關發行該等擔保票據III的承銷商費用後，發行該擔保票據III之所得款項淨額分別為298,260,000美元、495,485,000美元及199,414,000美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。

董事局報告書(續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

贖回上市債券

於二零一九年一月十五日，中信房地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)以票面值贖回部份其發行票面利率4.40%含回售選擇權之人民幣1,000,000,000元非公開公司債券(二零二一年一月到期)。該已贖回的非公開公司債券於上海證券交易所上市。已收到的回售有效期登記數量為600,000手，回售總金額為人民幣600,000,000元。

於二零一九年五月八日(即擔保票據到期日)，China Overseas Finance (Cayman) VI Limited(本公司全資附屬公司)以票面值全數贖回其發行票面利率4.25%之800,000,000美元擔保票據(二零一九年到期)。該擔保票據在贖回之前於聯交所上市。

於二零一九年七月十五日(即擔保票據到期日)，China Overseas Land International (Cayman) Limited(本公司全資附屬公司)以票面值全數贖回其發行票面利率1.75%之600,000,000歐元擔保票據(二零一九年到期)。該擔保票據在贖回之前於愛爾蘭證券交易所及聯交所上市。

上述證券之詳情(包括賬面值)載於本公司的相關公告及財務報表附註33內。

借貸及資本性支出之利息

銀行及其他借貸、應付票據及資本性支出之利息(包括資本化匯兌虧損)之分析分別載於財務報表附註32、33及10內。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書日期止之董事如下：

執行董事

顏建國先生

羅亮先生

張智超先生

郭光輝先生

(於二零二零年二月十一日獲委任)

非執行董事

庄勇先生

常穎先生

(於二零二零年二月十一日獲委任)

獨立非執行董事

林廣兆先生

范徐麗泰博士

李民斌先生

董事局報告書 (續)

董事 (續)

(a) 本公司董事 (續)

根據本公司組織章程細則第96及105(1)條規定，張智超先生、庄勇先生、郭光輝先生、范徐麗泰博士及李民斌先生將於即將召開之股東周年大會上退任，惟合資格並願膺選連任。庄勇先生及張智超先生分別獲委任為非執行董事及執行董事，由二零二零年二月十一日起生效。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書日期止之本公司附屬公司董事名單，已登載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>之「企業管治」項內。

董事及高級管理人員酬金

有關董事及高級管理人員酬金之資料載於財務報表附註13及41(b)內。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第72頁至第81頁的「董事及行政架構」一節內。

董事局報告書 (續)

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃（「股份期權計劃」），以供合資格承授人認購本公司之普通股，除非另行取消或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本集團業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人（即（其中包括）股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何僱員或有關其他人士）提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠之財務成功。

因根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使之所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目（「股份期權」）不得超過於採納股份期權計劃日期（即二零一八年六月十一日）本公司已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股。

於本年報日期根據該計劃可予發行的本公司股份總數為993,310,153股股份，佔當天總已發行股份9.07%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何十二個月期間可向各合資格人士授出的股份期權數目不得超過1%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期（包括該日）止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i)佔合共已發行股本逾0.1%；及(ii)按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣5百萬元。

任何個別股份期權之認購價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所列收市價；及(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均收市價。

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

行使股份期權前必須持有之最低期限（如有）乃由董事局酌情決定，股份期權計劃本身並不設立任何最低持有期限。

於接納股份期權要約時，各股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。於二零一八年，港幣404.00元已獲支付。付款或通知付款的期限為發出認購股份期權要約後二十八天，或可由董事釐定的期限。

董事局報告書 (續)

股份期權計劃 (續)

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

根據股份期權計劃，於二零一八年六月二十九日，合共107,320,000份股份期權已授予3名董事及401名其他合資格人士（包括於二零二零年二月十一日獲委任的兩名新董事），並隨後全數獲接納，其中2,280,000份股份期權（每股認購價港幣25.85元）已於二零一八年內失效。

於二零一九年內，2,730,000份股份期權（每股認購價港幣25.85元）已失效。除上述披露外，於二零一九年內，概無任何股份期權獲歸屬，且無任何於已授出之尚未行使股份期權可予發行之股份，以及於截至二零一九年十二月三十一日止年內概無股份期權授出、失效、獲行使或被註銷。

截至二零一九年十二月三十一日，根據股份期權計劃，未行使股份期權數目為102,310,000份，於授出日期的公允價值約為每股港幣6.36元。公允價值之詳情載於財務報表附註第31項。

年內，除於本年報中「董事及行政總裁之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	股份期權數目						股份期權行使期 (包括首尾兩日)* (日.月.年)	股份期權 認購價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之普通 股價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之普通 股價格*** 港元 (每股)
	於二零一九年		於二零一九年							
	股份期權 授出日期 (日.月.年)	一月一日之 結餘	於年內授出	於年內行使	於年內註銷/ 失效	十二月三十一日 之結餘				
其他合資格人士	29.06.2018	103,040,000	-	-	2,730,000	100,310,000	29.06.2020至28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據股份期權計劃授出的股份期權之附註：

- (a) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (c) 庄勇先生及張智超先生於二零二零年二月十一日獲委任為董事。於二零二零年二月十一日，庄勇先生及張智超先生各自以個人權益持有550,000份股份期權。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

董事局報告書(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》(「《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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(i) 於普通股之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行 股份百分比 (附註)
范徐麗泰博士	30,000	0.0003%
李民斌先生	5,460,000	0.0498%

附註：百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。

(ii) 於普通股股份期權之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	股份期權數目						股份期權行使期 (包括首尾兩日)* (日,月,年)	股份期權 認購價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格*** 港元 (每股)
	於二零一九年		於二零一九年		於年內 十二月三十一日 註銷/失效	於年內 十二月三十一日 之結餘				
	股份期權 授出日期 (日,月,年)	一月一日 之結餘	於年內授出	於年內行使						
顏建國先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	29.06.2020至28.06.2024	25.85	24.65	-
羅亮先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	29.06.2020至28.06.2024	25.85	24.65	-
郭光輝先生	29.06.2018	600,000	-	-	-	600,000	29.06.2020至28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃授出的股份期權之附註：

- (a) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日之前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

董事局報告書 (續)

董事及行政總裁之證券權益 (續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目 (附註5)	佔已發行 股份百分比 (附註1、2、3及4)
中國建築股份有限公司(「 中建股份 」)	羅亮先生	294,000	0.001%
	郭光輝先生	210,000	0.001%
中國建築國際集團有限公司(「 中國建築國際 」)	羅亮先生	3,531,469	0.070%
中海物業集團有限公司(「 中海物業 」)	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司(「 中海宏洋 」)	羅亮先生	105,000	0.003%

附註：

1. 百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止中建股份已發行股份總數(即41,975,629,711股股份)計算得出。
2. 百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止中國建築國際已發行股份總數(即5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止中海物業已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
4. 百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止中海宏洋已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算得出。
5. 羅亮先生及郭光輝先生根據財務報表附註31所載之中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，分別於二零一六年十二月二十九日按每股人民幣4.866元購入210,000股及150,000股中建股份之A股股份。中建股份於二零一八年六月二十九日按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份為基準，羅亮先生及郭光輝先生分別獲發84,000股及60,000股中建股份之A股股份。
6. 庄勇先生及張智超先生於二零二零年二月十一日獲委任為董事。於二零二零年二月十一日，庄勇先生以個人權益持有10,000股中海物業股份。張智超先生以個人權益持有2,984,000股中國建築興業集團有限公司股份。庄勇先生及張智超先生各自持有中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃及按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份為基準所發之140,000股中建股份A股股份。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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冊。本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零一九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、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何此等權利。

董事局報告書(續)

購入股份或債券之安排

除上文及財務報表附註31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。

董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第8.10條，於本報告書日期，下列董事已宣佈於以下與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之實體中擁有利益關係：

本公司主席兼執行董事顏建國先生亦為中國海外集團有限公司(「**中國海外集團**」)之董事長兼總經理，以及中海宏洋之非執行董事及中國建築國際之主席兼非執行董事。本公司副主席兼非執行董事庄勇先生亦為中海宏洋之主席兼執行董事。中國海外集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。

上述董事已宣佈利益關係之實體均由獨立董事局及管理層所管理，並對彼等各自之股東負責。此外，董事局包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事(庄勇先生除外)，該等董事之意見對董事局作出之決定有重要影響。本公司審核及風險管理委員會(由三名獨立非執行董事組成)定期會晤以協助董事局檢討本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

董事局報告書 (續)

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）為本公司的主要股東（定義見《上市規則》），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比 (附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	實益擁有人
中國海外集團 (附註2)	5,613,080,255	280,124,096 (附註4)	-	51.23%	2.56%	-	實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	受控制公司之權益
中建股份 (附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	-	受控制公司之權益
中國建築集團有限公司 (「中建集團」) (附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	-	受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益

董事局報告書 (續)

主要股東之證券權益 (續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一九年十二月三十一日止本公司已發行股份總數 (即10,956,201,535股股份) 計算得出。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益 (包括好倉、淡倉及可供借出的股份 (如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益 (包括好倉、淡倉及可供借出的股份 (如有))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司 (「發行人」) 於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股本公司股份的本金總額為1,500,000,000美元之可換股債券 (「債券」)。於二零二零年一月五日，發行人已按總贖回金額1,006,760,040美元贖回本金總額為902,600,000美元的債券。已贖回債券已根據債券的條款及條件註銷。此後，所剩餘債券可換111,564,090股本公司股份。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益 (包括好倉、淡倉及可供借出的股份 (如有))。

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 (除董事或本公司行政總裁外) 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條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團之五位最大客戶佔本集團收入低於30%。本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「本公司」	指	中國海外發展有限公司
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2669）
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3311）
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），根據中國法律成立及存續之國有企業，為本公司之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市。中建股份為中建集團之附屬公司及持有中國海外集團之全部權益
「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、本公司、中國建築國際、中海物業及彼等各自之附屬公司）
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中國建築興業」	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），其股份於聯交所主板上市（股份代號：830）
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業及其不時之附屬公司

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

回顧年度內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准：

A. 關連交易

就啟德地塊成立合資公司

於二零一九年三月二十日，本公司、中國建築國際及名發有限公司（「名發」）就有關成立合營企業作物業開發及擁有位於九龍啟德第4B區2號地盤的新九龍地段第6575號的地塊（「地塊」）訂立一份協議（「合營協議」）。地塊規劃作私人住宅用途，並由名發擁有。在成立合營企業前，名發由中國海外地產有限公司（「中海地產」，本公司之全資附屬公司）全資擁有。

根據合營協議，佳堡有限公司（「佳堡」，中國建築國際之全資附屬公司）購入名發百分之20的股權。自此，中海地產及佳堡分別擁有名發的百分之80及百分之20。名發已被本公司入賬為附屬公司。

向名發提供之預計投資總額（不包括註冊資本）將不會超過100億港元，應由中海地產及佳堡按各自於名發的實際權益比例撥付。

根據合營協議，本集團將負責進行地塊的開發以及銷售與營銷。

中國海外集團同時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，本公司及中國建築國際各自均為彼此之關連人士，訂立合營協議及其項下擬進行的交易構成本公司及中國建築國際的關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易

(1) 總中國建築興業框架協議

中國建築興業向中國建築國際之全資附屬公司收購中海監理有限公司(「中海監理」)之全部股權，收購事項於二零一八年六月二十六日(「完成日」)完成。如中國建築興業於二零一八年三月十四日發布的公告中所述，於完成日前，中海監理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，並於完成日後存續。於完成日後，中海監理已成為中國建築興業之附屬公司，而該等存續交易已成為本公司及中國建築興業各自之關連交易。於二零一八年六月二十六日，現行項目有十四份存續合約，未支付總額不超過港幣65百萬元，須由本集團向中海監理支付。有關現行項目之存續合約之主要條款載列如下：

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

服務範圍：中海監理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，以及合約管理、安全、信息管理及關係協調工作。

支付條款：所有未償還金額預期將於現行項目最終賬目完成後由本公司支付。

此外，預期本集團將繼續委聘中海監理為其位於中國境內的物業開發項目提供建築監理服務，而本公司董事預期，本集團將不時邀請中國建築興業集團以承建商、分包承建商或服務供應商身份參與競爭投標，以向本集團提供承建及工程工作、項目管理、監理及諮詢服務。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(1) 總中國建築興業框架協議 (續)

於二零一八年六月二十六日，本公司與中國建築興業訂立了一個框架協議（「總中國建築興業框架協議」），據此，本集團於二零一八年八月二十日起至二零二一年六月三十日止期間，可不時邀請中國建築興業集團參與本集團位於中國內地的物業發展項目的競爭投標，以向本集團提供承建及工程工作、項目管理、監理及諮詢服務。倘中國建築興業集團成員公司提交的標書獲接納，且授予中國建築興業集團的合約總額不超過下文所述之對應上限，本集團可委聘中國建築興業集團成員公司為其承建商。總中國建築興業框架協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	上限
總中國建築興業 框架協議	本公司及中國建築 興業	二零一八年 六月二十六日	二零一八年八月二十日至 二零一八年十二月三十一日	港幣1,200百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣1,200百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣1,200百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年六月三十日	港幣800百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序（有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告）。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築興業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中國海外集團為本公司、中國建築國際及中國建築興業之控股股東。中國建築國際則為中國建築興業之間接控股公司。因此，中國建築興業集團的成員公司為本公司關連人士及根據總中國建築興業框架協議擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下之持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(2) 總中國建築國際集團承建協議

於二零一四年十月三十一日，本公司與中國建築國際訂立承建協議，據此，中國建築國際集團成員公司可投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程，期限由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年。

由於本公司預期於上述承建協議屆滿後，本集團會繼續邀請中國建築國際集團參與投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程，本公司與中國建築國際於二零一七年十月六日訂立新承建協議（「總中國建築國際集團承建協議」），據此，中國建築國際集團可投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程。倘中國建築國際集團成員公司提交的標書獲接納，並只要在相關期間根據該等標書授予中國建築國際集團的合約總額不超過下文所述之對應年度上限，本公司可委聘中國建築國際集團成員公司為其承建商。總中國建築國際集團承建協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	年度上限
總中國建築國際集團 承建協議	本公司及 中國建築國際	二零一七年 十月六日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣7,000百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣7,000百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣7,000百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序（有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月六日之公告內）。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際之控股股東，故中國建築國際集團的成員公司為本集團之關連人士。根據總中國建築國際集團承建協議擬進行之交易構成本公司於上市規則第十四A章項下之持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(3) 總中建股份集團承建協議，補充協議及中建股份二零一九總承建協議

於二零一六年五月十六日，本公司與中建股份訂立承建協議（「總中建股份集團承建協議」），據此，本集團可委聘中建股份集團為其於中國的建築承建商，提供建築相關服務，包括樓宇設計、建築工程打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等（「建築相關服務」），期限由二零一六年七月一日起至二零一九年六月三十日止為期三年。

由二零一八年起，授予中建股份集團的有關提供建築工程相關服務合約的總合約金額有大幅增長。本公司預料總中建股份集團承建協議項下截至二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間（統稱「有關期間」）的上限未必足以應付本集團於二零一八年及二零一九年期間對建築相關服務的需求。因此，於二零一八年十二月十七日，本公司及中建股份訂立補充協議（「補充協議」），以修訂總中建股份集團承建協議項下有關期間的上限。總中建股份集團承建協議及補充協議主要條款詳情載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	上限
總中建股份集團 承建協議	本公司與 中建股份	二零一六年 五月十六日	二零一六年七月一日至 二零一六年十二月三十一日	人民幣3,000百萬元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年六月三十日	人民幣3,000百萬元

協議名稱	訂約方	協議日期	有關期間	修改後上限
補充協議	本公司與 中建股份	二零一八年 十二月十七日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣7,200百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年六月三十日	人民幣3,600百萬元

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(3) 總中建股份集團承建協議，補充協議及中建股份二零一九總承建協議 (續)

鑒於總中建股份集團承建協議及補充協議將於二零一九年六月三十日屆滿，而本公司預期本集團將繼續不時邀請中建股份集團參與本集團在中國內地的建築工程相關服務的競爭投標，於二零一九年四月一日，本公司與中建股份訂立一份新承建協議（「**中建股份二零一九總承建協議**」），期限自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止（包括首尾兩天），為期三年。中建股份二零一九總承建協議主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	上限
中建股份 二零一九 總承建協議	本公司與 中建股份	二零一九年 四月一日	二零一九年七月一日至 二零一九年十二月三十一日	人民幣6,206百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	人民幣19,768百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	人民幣16,121百萬元
			二零二二年一月一日至二 零二二年六月三十日	人民幣8,473百萬元

根據總中建股份集團承建協議，補充協議及中建股份二零一九總承建協議，中建股份集團可競投本集團於中國的建築相關服務。倘中建股份集團成員公司提交的標書獲接納，並只要於有關期間根據該等競標授予中建股份集團的總合約金額不超出上文所載之上限，本集團可委聘中建股份集團成員公司為其建築承建商。

本集團授出標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序（詳情載於本公司日期為二零一六年五月十六日，二零一八年十二月十七日及二零一九年四月一日之公告內）。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方所提交的標書，以確保本集團向中建股份集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。根據《上市規則》第十四A章，總中建股份集團承建協議、補充協議及中建股份二零一九總承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(4) 目標服務協議

於中海物業管理有限公司(中海物業的全資附屬公司) (「**管理公司**」) 在二零一七年十月二十日收購中信物業服務有限公司(「**服務公司**」) 的全部股權前, 本公司一直委聘服務公司及其附屬公司(「**服務公司集團**」) 向本集團為住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務, 包括自動化項目、專項工程, 以及設備及機械的維修及保養與升級項目(「**該等服務**」)。於收購事項後, 服務公司集團將繼續向本集團在中國境內提供該等服務, 就此本公司與中海物業於二零一七年十月二十日訂立框架協議(「**目標服務協議**」)。

根據目標服務協議, 服務公司集團可競投本集團的服務及倘服務公司集團成員公司提交的標書獲接納, 只要於有關期間根據該等競標授予服務公司集團的總合約金額不超出下文所載的相應上限, 本集團可委聘服務公司集團為服務供應商。目標服務協議之主要條款載列如下:

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
目標服務協議	本公司與中海物業	二零一七年十月二十日	二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日 二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日 二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	港幣48百萬元 港幣51.1百萬元 港幣19.8百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書, 以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中國海外集團為中海物業及本公司各自之控股股東。因此, 中海物業集團的成員公司為本公司關連人士及根據目標服務協議擬進行之交易構成本公司於上市規則第十四A章項下之持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(5) 現行服務協議

本公司與中海物業(i)於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供物業管理服務訂立的框架協議及於二零一六年六月三十日就此訂立的補充協議，及(ii)於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供工程服務訂立的框架協議(統稱「前服務協議」)。

由於本公司預期中海物業集團會繼續參與投標本集團該等服務及根據前服務協議對中海物業集團之該等服務需求將增加，本公司與中海物業於二零一七年十月二十日訂立新框架協議(「現行服務協議」)以提高上限及重續前服務協議項下之交易。現行服務協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
現行服務協議	本公司及中海物業	二零一七年 十月二十日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣634.3百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣725.2百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣420.7百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中國海外集團為中海物業及本公司各自的控股股東。因此，中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士，故根據《上市規則》第十四A章，現行服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(6) 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框架協議（「**框架協議**」），據此，訂約方同意中海物業集團可不時就收購位於本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團（作為物業管理人）管理的發展項目或物業的停車位使用權與本集團訂立交易（「**該等交易**」）。

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。框架協議的主要條款連同就該等交易中中海物業集團每個年度／期間應付本集團的各個最高協議總額（即「**上限**」）如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
停車位框架協議	本公司及中海物業	二零一九年 十月二十三日	二零一九年十二月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣300百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣500百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	港幣600百萬元
			二零二二年一月一日至 二零二二年十一月三十日	港幣600百萬元

為擬定各交易的售價，本集團將核實從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮開發成本、過往維護成本、持續節省的管理成本、該等交易條款及買方資格等因素。無論如何售價不得遜於本集團提供予獨立第三方買方的售價。

中國海外集團為中海物業及本公司各自的控股股東。因此，中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士，故根據《上市規則》第十四A章，停車位框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(7) 金融服務協議

於二零一九年十一月一日，本公司與中建財務有限公司（「中建財務」，中建股份的附屬公司）訂立金融服務框架協議（「金融服務協議」），為期三年，期限自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止（包括首尾兩天）。據此，中建財務同意按以非專營獨家的形式向本集團提供存款服務、貸款服務、票據承兌及貼現服務以及其他金融服務（「金融服務」）。

金融服務協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
金融服務協議	本公司及中建財務	二零一九年十一月一日		
(i) 由本集團存放於中建財務之存款				最高每日存款結餘（包括相關已發生應計利息）：
			二零一九年十一月一日至二零二零年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
			二零二零年十一月一日至二零二一年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
			二零二一年十一月一日至二零二二年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
(ii) 由中建財務為本集團處理之票據承兌及貼現服務				最高交易金額：
			二零一九年十一月一日至二零二零年十月三十一日	人民幣5,000百萬元
			二零二零年十一月一日至二零二一年十月三十一日	人民幣5,000百萬元
			二零二一年十一月一日至二零二二年十月三十一日	人民幣5,000百萬元

本集團於中建財務的適用存款利率應為下列較高者：(i)中國其他主要商業銀行就同類存款提供的最高利率（參考不少於三家該等銀行提供的利率）；以及(ii)中建財務提供的利率。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

B. 持續關連交易 (續)

(7) 金融服務協議 (續)

中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於本集團現有獨立第三方合作商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。中建財務授予本集團的貸款的適用利率應為下列較低者：(i)中國其他主要商業銀行就同類貸款提供的最低利率（參考至少三家該等銀行提供的利率）；及(ii)中建財務提供的利率。

中建財務向本集團提供票據承兌及貼現服務的折扣金額應參照中建財務授予本集團的貸款的同等利率計算。

此外，由於貸款服務不需以本集團的資產作為抵押，而其他金融服務均免收費用，該等由中建財務按金融服務協議提供予本集團的服務將根據上市規則第14A章獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定，詳情載列於二零一九年十一月一日之公告（「公告」）。

本集團已採用一系列載列於公告內的資金風險控制措施及內控政策及程序，確保已採取充分的措施管理資金存放於中建財務所涉及的風險，以及與中建財務以外的獨立第三方提供的金融服務相比，相關交易條款誠屬公平。

中建股份為本公司之中介控股公司。因此，中建財務為本公司的關連人士，根據上市規則第十四A章，於金融服務協議項下擬進行的有關存款服務，票據承兌及貼現服務之交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告書 (續)

本集團訂立之關連交易 (續)

遵從《上市規則》第14A.55及14A.56條有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已進行本節所述的持續關連交易年度審閱及確認所訂立之該等交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司亦已委聘核數師根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團於本節所述之持續關連交易作出報告。核數師已發出無保留意見的函件及確認概無發現任何事項致使其認為本節所述的已披露之持續關連交易：

- a. 並未由董事局批准；
- b. 在各重大方面未有按照有關交易的相關協議的條款而訂立；
- c. 就上文第B(6)段項下之交易而言，在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行；及
- d. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司所訂定之年度上限。

本公司已遵從《上市規則》第14A.57條於報告付印前十個營業日向聯交所提供核數師函件副本。

本節所述之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註第41項內。其中(a)之「同系附屬公司」一節之交易亦構成《上市規則》第14A章所界定之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易或持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

董事局報告書(續)

董事於重大交易、安排及合約中之權益

於二零一九年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

於重大權益之合約

上文「本集團訂立之關連交易」一節第A、B(2)、B(3)及B(7)段所載之交易均被視為《上市規則》附錄十六第16段項下的重要合約。

薪酬政策、釐定董事薪酬之基準及退休金計劃

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考年度行業薪酬水平調查、本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。在最終控股股東的安排下，本公司部分董事及骨幹員工目前持有中國建築股份有限公司（「中建股份」）第二期A股限制性股票；為進一步激勵核心骨幹人才，實現公司又好又快發展，本公司於二零一八年制訂中國海外發展有限公司股票期權激勵計劃。計劃的資料分別載於本公司財務附註31及董事局報告書內。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定；由二零一八年一月一日始，在相關公司政策所訂準則下，公司作出僱主自願性供款，作為僱員福利計劃的一部份。本公司於中國成立之附屬公司僱員為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休金計劃。本集團對該等計劃的唯一責任是作出所須之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約人民幣155,948,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之應付供款。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及／或行政合約（僱傭合約除外）。

董事局報告書 (續)

環境政策及表現

本集團的長期策略包括對環境採取一個可持續的發展方針。本集團將於二零二零年四月訂立一項全面本集團環境政策，本集團藉著實施各種管理系統及計劃，主動整合融入環境考慮因素於整個物業發展及投資的生命週期中。此等包括但不限於綠色建築設計的技術手冊，施工操作評估指引及商業項目能源管理系統指引。

為更好地理解本集團的碳足印，本集團委託了一家外部顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體排放。為進一步減少碳排放，本集團於本年度在七項商業項目中推出能耗資訊化平台，以監察及分析設施及設備的實時能源消耗，促進節能表現的準確評估及進一步減排倡議的發展。

遵守有關法律及規例的情況

本集團主要業務為位於中國的物業投資及開發，並於當地受到嚴格監管。與本集團之營運相關的法例和法規涵蓋此等方面：

- 設立房地產開發企業
- 房地產發展商的資格
- 可供開發物業的土地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產抵押
- 房地產管理
- 穩定房地產價格的措施
- 中國稅務
- 外幣兌換
- 勞工保障

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

董事局報告書 (續)

遵守有關法律及規例的情況 (續)

為確保遵守對本集團有重大影響的有關環境法律及規例，本集團不單審視及監察自身以辦公室運作為主的營運，同時強調管理外判商的合規情況。以下為本集團在報告期內之部分合規措施。

主要法例或法規	針對問題	合規措施
<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》 	施工開發許可	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。
<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管理辦法》 《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 	保護環境及保護古物古跡	<p>本集團已制定一個質量評估系統以監察工程進度。</p> <p>本集團已委派第三方監理單位向其位於中國內地的房地產開發項目提供工程監督服務。</p> <p>本集團已為所有項目取得環境保護驗收及檢驗批准。</p>

全球對可持續發展議題的關注日益增加；人們亦愈趨著重房地產投資及開發行業的監察規管工作。另外，本集團致力符合公眾對環境和社會事項的期望，而這些期望甚至比現行的法律及法規更為嚴格。本集團將會採取一個更積極的回應態度，確保整個機構在合規及社會營運許可上行動一致並抱持堅定態度。

董事局報告書 (續)

與關鍵企業利益相關者的關係

僱員

本集團的員工分佈在中國多個城市及辦公地點。本集團的人力資源管理政策有兩個重點：

- 個人發展
- 平等機會

本集團不斷投放資源在持續性的培訓與發展上及保持職場多元化，以維持及增強其核心競爭力。二零一九年度培訓時數為452,038小時。

物業開發是男性從業員比例最高的行業之一。在性別分佈上，男女員工比例約為2.55:1(二零一八年:2.4:1)。本集團將繼續監察多元化指標，並鼓勵女性於行業的參與。

客戶

本集團的品牌建設乃基於為客戶提供以客為本的產品和服務。本集團的業務重心在於中國大陸的43個城市，在各地區開發出不同類型的中端至高端物業，以符合不同類型客戶的需要。

為進一步了解客戶，本集團一直定期進行客戶滿意度調查。本集團更成立了一個業主會，作為本集團跟其客戶之間的重要溝通橋樑，以及本公司社區義務工作的動力。

本集團會繼續擴大物業產品的種類、優化項目開發週期、提升物業質素並完善客戶服務，以回應及甚至超越客戶不斷提高的期望。

供應商

本集團的供應商遍佈中國內地，當中大部分為工程供應商，為本集團的物業發展項目提供主要材料、設備及服務。作為一家以質量驅動的全國性品牌，本集團一直與其供應商緊密合作。

透過供應商篩選、評估、年度評估及其他管理系統及定期溝通，本集團竭力確保供應商在秉持產品高質量及以誠信為先的企業文化方面與其理念一致。

承辦商

本集團把其物業開發項目的建築工序外判予承辦商。本集團與承辦商維持長期合作關係，以確保彼等能有效地以標準化及可擴展的程序開發物業。

本集團已並將繼續把項目開發的重心放在質量管理、環境保護及健康與安全上。透過實行綜合評估，本集團與承建商共同合作，確保物業發展項目的品質監控、環境保護以及健康及安全。

以上內容之詳情將於本集團於二零二零年七月出版之環境、社會及管治報告中披露。

董事局報告書(續)

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告書刊發日期止已按照《上市規則》規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達人民幣494,000元。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之其中一項主要職責為檢討本集團之財務報告之披露要求及制度，以及風險管理及內部監控系統。審核及風險管理委員會之成員滿意本公司之財務報告所披露之資料及制度，以及風險管理及內部監控程序。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第96頁至第110頁「企業管治報告」內。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則及公司條例條文的規限下，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償，惟本條文僅在未被公司條例廢止之情況下有效。回顧年度內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

董事局報告書 (續)

董事資料的變動

刊發本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告後，董事資料的變動如下：

- (i) 李民斌先生於二零一九年十一月獲委任為聖雅各福群會執行委員會副主席。
- (ii) 顏建國先生的每年薪金，但不包括按表現酌情發放的花紅已調整至約每年港幣5,500,000元，自二零二零年二月一日起生效。彼獲委任為中海集團的董事長，自二零一九年十一月起生效及不再兼任本公司行政總裁職位，自二零二零年二月十一日起生效。
- (iii) 羅亮先生獲委任為本公司副主席，自二零二零年二月十一日起生效。委任詳情載列於本公司二零二零年二月七日之公告。
- (iv) 庄勇先生獲委任為本公司副主席兼非執行董事，自二零二零年二月十一日起生效。委任詳情載列於本公司二零二零年二月七日之公告。此外，彼自二零二零年三月一日起不再收取任何董事酬金。
- (v) 張智超先生獲委任為本公司執行董事兼行政總裁，自二零二零年二月十一日起生效。委任詳情載列於本公司二零二零年二月七日之公告。
- (vi) 於二零二零年三月，常穎先生決定豁免在擔任本公司非執行董事期間的所有董事酬金（即自二零一六年九月十五日至二零一九年十二月三十一日），共計港幣988,524元。彼自二零二零年一月一日起不再收取任何董事酬金。

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

董事及高級管理人員的已更新之履歷載於本年報的「董事及行政架構」一節內。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸」）自二零一二年開始擔任本公司之核數師。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經羅兵咸審核，其將於任期屆滿後於本公司應屆股東周年大會上退任本公司核數師。

承董事局命

顏建國
主席兼執行董事

香港，二零二零年三月二十六日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第147至238頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了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綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈22樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告(續)

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。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；及
- 貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16

於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業為人民幣1,140.21億元，人民幣100.02億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值增加」。

管理層聘任了獨立估值師釐定貴集團投資物業的估值。估值涉及的重大判斷和估計主要包括：

- 已竣工投資物業：貴集團採用投資法對該等物業估值，估值時考量現有租約產生的資本化收入，以及該等物業的復歸租約之潛力（包括復歸收益率和通行市場租金），或於適當時，參考相同地區或條件下同類物業之市場交易價格的資料。
- 在建投資物業：貴集團採用剩餘法對該等物業估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，完成開發所需的預計完工成本以及預計開發商利潤。

因應投資物業估值使用了重大判斷和估計，故審計過程中需著重關注。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格、能力和客觀性，並討論其工作範圍；
- 我們根據對物業行業的了解及參考可比市場交易對類似物業復歸收益率、通行市場租金及估計售價的相關資料及研究，以及同時通過比較開發商的預計利潤與歷史資料，以評估估值師採用的方法，以及抽樣評估關鍵假設的恰當性（我們尤其關注根據可用市場資料分析，資本增值顯著高於或低於我們預期的重大物業）；及
- 抽樣測試物業估值使用的數據，包括現有租約的租金率以及預計完工所需的估計成本，比對租戶及承建商現有的協議。

基於已執行的審計程序，我們認為貴集團估值時使用的方法是適當的，且這些關鍵假設根據現有且可比的市場證據是可支持的。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)及4(c)</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團的物業存貨及從物業開發項目之非上市聯營公司及合營公司之投資淨額（為對該等公司的權益及應收該等公司款）的賬面價值總額為人民幣4,280.56億元。</p> <p>管理層通過估計 貴集團附屬公司、非上市聯營公司及合營公司所持有的物業存貨之可變現淨值，評估 貴集團附屬公司、非上市聯營公司及合營公司之物業存貨的可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況預測。管理層認為無需對 貴集團附屬公司、非上市聯營公司及合營公司的所持有的物業存貨作重大減值準備。</p> <p>若相關物業存貨的估計可變現淨值由於市場情況變動及／或開發預計成本變動與其賬面價值產生顯著差異，將可能產生重大減值準備。因此，審計過程中需著重關注相關重大估計的不確定性。</p>	<p>我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：</p> <p>貴集團持有的物業存貨</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解、評估及抽樣測試物業開發週期關鍵內部控制，特別關注成本預算和定期檢查、減值準備之數據來源評估以及減值準備計算； 參考適當的輔助證據，了解管理層對物業開發和銷售週期內，毛利率較低的物業存貨的減值評估；及 對於毛利率較低的重大物業存貨，評估管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了相關物業的合同售價以及可比地區和條件下物業的近期市場交易價格（如適用）。對於發展中物業將產生的建造成本，我們評估了總建造成本最新預算的合理性，並抽樣測試支持文件（如建造合同及其他文件）。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)及4(c)</p>	<p>貴集團之重大非上市聯營公司及合營公司持有的物業存貨</p> <ul style="list-style-type: none"> • 參考適當的輔助證據，了解 貴集團管理層針對於 貴集團非上市聯營公司及合營公司所持有的物業存貨所作的減值評估，而其關注重點在於毛利率較低的物業存貨；及 • 對於 貴集團重大非上市聯營公司及合營公司所持有毛利率較低的物業存貨，評估 貴集團對物業存貨減值之評估所採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了可比地區和條件下物業的近期市場交易價格（如適用）。對於發展中物業將產生的建造成本，我們參考支持文件，或在必要時，根據我們對物業行業的理解以及研究證據，以評估了總建造成本最新預算的合理性。 <p>我們發現 貴集團在可回收性評估中採用的關鍵假設擁有可得且可比的內部和其他市場證據之支持。</p>

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

獨立核數師報告 (續)

其他信息 (續)

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備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的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，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。

審計及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的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，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。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方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

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)
收入	7	163,650,953	144,027,289
直接經營成本		(108,570,841)	(89,592,363)
		55,080,112	54,434,926
淨其他收入及收益	9	2,637,890	927,630
投資物業之公允價值增加	16	10,002,062	8,746,558
分銷費用		(2,646,272)	(2,202,270)
行政費用		(2,729,592)	(2,491,934)
經營溢利		62,344,200	59,414,910
應佔溢利			
聯營公司		2,254,638	1,854,405
合營公司		1,112,179	1,020,061
財務費用	10	(759,297)	(1,331,912)
除稅前溢利		64,951,720	60,957,464
所得稅費用	11	(22,204,315)	(21,727,807)
本年度溢利	12	42,747,405	39,229,657
分配於：			
本公司股東		41,618,313	37,716,257
非控股權益		1,129,092	1,513,400
		42,747,405	39,229,657
		人民幣	人民幣 (重列)
每股盈利			
基本及攤薄	14	3.80	3.44

載於第156至238頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

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	42,747,405	39,229,657
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	-	(14,473)
	-	(14,473)
將可能會重分類到利潤的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	167,004	1,396,033
換算聯營公司之匯兌差額	(124,338)	(140,480)
	42,666	1,255,553
本年度其他全面收益	42,666	1,241,080
本年度全面收益總額	42,790,071	40,470,737
全面收益總額分配於：		
本公司股東	41,659,941	38,956,692
非控股權益	1,130,130	1,514,045
	42,790,071	40,470,737

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 (重列)
非流動資產				
投資物業	16	114,020,656	97,516,027	80,823,233
物業、廠房及設備	2,17	4,019,414	3,204,320	3,235,005
預付土地租金支出	2,18	—	464,632	477,922
聯營公司權益	19	12,430,239	11,404,846	7,000,331
合營公司權益	20	23,876,179	11,915,982	10,296,208
應收聯營公司款	21	1,103,456	4,309,058	7,444,927
應收合營公司款	21	—	4,004,362	5,471,919
其他應收款		433,142	339,170	492,334
商譽	35	56,395	56,395	56,395
遞延稅項資產	34	7,324,745	5,146,843	3,798,188
		163,264,226	138,361,635	119,096,462
流動資產				
物業及其他存貨	22	390,982,478	334,665,221	292,288,896
土地發展費用	23	18,046,053	25,097,556	20,173,929
預付土地租金支出	2,18	—	13,450	13,609
貿易及其他應收款	24	10,931,518	9,723,082	8,282,173
合同資產	28	1,753,993	1,303,204	525,944
按金及預付款		9,215,418	8,301,458	6,033,395
將用於物業發展之土地按金		14,026,891	9,057,116	1,980,500
應收同級附屬公司款	25	49,680	328,225	295,663
應收聯營公司款	25	4,334,368	6,770,454	4,572,218
應收合營公司款	25	7,068,451	6,479,936	2,477,984
應收非控制股東款	25	1,059,962	1,209,715	605,015
應收中信集團款		—	—	164,298
預付稅金		7,715,181	4,751,303	3,599,016
銀行結餘及現金	26	95,447,568	87,885,381	86,362,010
		560,631,561	495,586,101	427,374,650

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 (重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (重列)
流動負債				
貿易及其他應付款	27	65,812,031	55,446,788	44,279,588
預售樓款	28	97,939,167	81,268,058	84,358,462
應付同級附屬公司及關聯公司欠款	29	2,556,926	854,770	628,305
應付聯營公司欠款	29	727,421	1,632,186	1,683,950
應付合營公司欠款	29	6,980,871	7,830,812	4,503,274
應付非控制股東欠款	30	13,409,714	13,216,209	4,194,134
一年內到期之租賃負債	2,36	72,040	—	—
稅項債務		38,671,775	30,485,758	20,885,105
一年內到期之銀行及其他借貸	32	23,217,153	12,784,000	11,059,397
一年內到期之應付票據	33	8,861,117	14,226,427	14,192,354
		258,248,215	217,745,008	185,784,569
流動資產淨值		302,383,346	277,841,093	241,590,081
總資產減流動負債		465,647,572	416,202,728	360,686,543
資本及儲備				
股本	31	74,033,624	74,033,624	74,033,624
儲備		206,570,068	173,728,830	142,483,734
本公司股東應佔權益		280,603,692	247,762,454	216,517,358
非控股權益		8,540,933	8,849,400	6,387,953
權益總額		289,144,625	256,611,854	222,905,311
非流動負債				
一年後到期之銀行及其他借貸	32	99,050,354	87,840,629	74,912,576
一年後到期之應付票據	33	58,835,801	56,408,350	47,773,575
應付非控制股東欠款	30	2,293,675	1,759,365	3,153,835
一年後到期之租賃負債	2,36	136,267	—	—
遞延稅項負債	34	16,186,850	13,582,530	11,941,246
		176,502,947	159,590,874	137,781,232
		465,647,572	416,202,728	360,686,543

載於第147至238頁之財務報表已於二零二零年三月二十六日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

顏建國
董事

羅亮
董事

載於第156至238頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									非控股 權益	總額
	股本	其他物業 重估儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	合併及 其他儲備	中國法定 儲備	保留溢利	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	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)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)		
於二零一八年一月一日	74,033,624	285,446	21,413	(535,870)	(12,261,185)	8,230,774	146,743,156	216,517,358	6,387,953	222,905,311	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	37,716,257	37,716,257	1,513,400	39,229,657	
換算本公司附屬公司之 匯兌差額	-	-	-	1,395,388	-	-	-	1,395,388	645	1,396,033	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(140,480)	-	-	-	(140,480)	-	(140,480)	
投資聯合地產項目公司之 公允價值變動	-	-	(14,473)	-	-	-	-	(14,473)	-	(14,473)	
本年度全面收益總額	-	-	(14,473)	1,254,908	-	-	37,716,257	38,956,692	1,514,045	40,470,737	
已付二零一七年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,141,444)	(4,141,444)	-	(4,141,444)	
已付二零一八年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(3,681,284)	(3,681,284)	-	(3,681,284)	
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,199)	(113,199)	
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,976,630	1,976,630	
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(916,029)	(916,029)	
權益結算以股份為基礎之交易 (附註31)	-	-	-	-	105,258	-	-	105,258	-	105,258	
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付的注資(附註31)	-	-	-	-	5,874	-	-	5,874	-	5,874	
出售投資聯合地產項目公司	-	-	(6,940)	-	-	-	6,940	-	-	-	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	1,136,552	(1,136,552)	-	-	-	
於二零一八年十二月三十一日	74,033,624	285,446	-	719,038	(12,150,053)	9,367,326	175,507,073	247,762,454	8,849,400	256,611,854	

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

	本公司股東應佔						總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他物業 重估儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併及 其他儲備 人民幣千元	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註)	保留溢利 人民幣千元			
於二零一九年一月一日	74,033,624	285,446	719,038	(12,150,053)	9,367,326	175,507,073	247,762,454	8,849,400	256,611,854
本年度溢利	-	-	-	-	-	41,618,313	41,618,313	1,129,092	42,747,405
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	-	165,966	-	-	-	165,966	1,038	167,004
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	(124,338)	-	-	-	(124,338)	-	(124,338)
本年度全面收益總額	-	-	41,628	-	-	41,618,313	41,659,941	1,130,130	42,790,071
已付二零一八年度末期股息	-	-	-	-	-	(4,771,426)	(4,771,426)	-	(4,771,426)
已付二零一九年度中期股息	-	-	-	-	-	(4,294,283)	(4,294,283)	-	(4,294,283)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	347,421	347,421
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(509,436)	(509,436)
權益結算以股份為基礎之交易 (附註31)	-	-	-	214,177	-	-	214,177	-	214,177
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資(附註31)	-	-	-	5,870	-	-	5,870	-	5,870
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	26,959	26,959	(222,472)	(195,513)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(1,054,110)	(1,054,110)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	902,196	(902,196)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	74,033,624	285,446	760,666	(11,930,006)	10,269,522	207,184,440	280,603,692	8,540,933	289,144,625

附註：本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

綜合現金流量表

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)
經營業務		
除稅前溢利	64,951,720	60,957,464
調整：		
應佔聯營公司溢利	(2,254,638)	(1,854,405)
應佔合營公司溢利	(1,112,179)	(1,020,061)
財務費用	759,297	1,331,912
折舊及攤銷	236,255	182,934
利息收入	(1,597,029)	(1,514,008)
投資物業之公允價值增加	(10,002,062)	(8,746,558)
出售投資物業收益	(234,587)	(19,543)
出售物業、廠房及設備收益	(6,502)	(18,165)
股權結算以股份為基礎支付的費用	220,047	111,132
出售聯營公司及合營公司收益	(59,569)	(1,745)
外幣匯率變動的影響	(173,329)	1,443,236
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	50,727,424	50,852,193
物業及其他存貨增加	(51,638,084)	(35,402,691)
土地發展費用減少／(增加)	7,051,503	(4,923,627)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(2,492,313)	(3,311,556)
合同資產增加	(449,149)	(1,044,021)
將用於物業發展之土地按金增加	(4,969,775)	(7,076,616)
受規管之銀行存款減少／(增加)	1,336,300	(79,149)
貿易及其他應付款及預售樓款增加	26,822,455	7,353,504
來自經營業務之現金	26,388,361	6,368,037
已付所得稅	(16,478,824)	(13,164,943)
來自／(用於)經營業務的現金淨額	9,909,537	(6,796,906)

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
投資業務		
利息收入	1,730,016	1,355,633
已收聯營公司之股息	1,160,259	609,766
已收合營公司之股息	849,345	69,841
購買物業、廠房及設備	(124,691)	(114,617)
投資物業增加	(6,014,032)	(4,104,190)
應收同級附屬公司款減少／(增加)	278,545	(32,559)
來自中信集團墊款	–	164,298
給予聯營公司墊款	(15,242)	(4,501,383)
來自聯營公司墊款	5,730,633	5,821,510
給予合營公司墊款	(58,102)	(3,579,214)
來自合營公司墊款	2,171,190	1,617,489
給予非控制股東墊款	(215,800)	(604,699)
來自非控制股東墊款	268,702	–
給予聯營公司之注資	(86,866)	(3,287,604)
來自聯營公司之資本分配	–	133,866
給予合營公司之注資	(9,895,155)	(810,470)
出售物業、廠房及設備所得款淨額	40,314	47,575
出售投資物業所得款淨額	1,355,783	137,983
出售聯營公司及合營公司所得款淨額	226,106	97,214
用於投資業務的現金淨額	(2,598,995)	(6,979,561)

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			
已付利息		(7,823,429)	(7,309,924)
已付其他財務費用		(352,015)	(188,117)
已付本公司股東股息		(9,065,709)	(7,822,728)
已付非控制股東股息		(654,170)	(861,011)
新取得之銀行及其他借貸		50,334,281	23,148,099
償還銀行及其他借貸		(27,987,850)	(10,232,484)
發行票據		10,708,172	16,328,000
贖回票據		(13,745,829)	(9,837,670)
取得同級附屬公司及關聯公司墊款		2,138,309	185,643
償還同級附屬公司墊款		(533,780)	-
非控制股東給予之注資		347,421	1,976,630
非控制股東之資本贖回		-	(113,199)
取得聯營公司墊款		27,234	561,619
償還聯營公司墊款		(931,999)	(947,121)
取得合營公司墊款		1,345,858	3,596,645
償還合營公司墊款		(2,215,087)	(398,553)
取得非控制股東墊款		1,961,408	6,977,582
償還非控制股東墊款		(2,002,206)	(634,468)
租賃支付的主要部份		(69,904)	-
來自融資業務的現金淨額		1,480,705	14,428,943
現金及現金等額項目增加淨額		8,791,247	652,476
於一月一日之現金及現金等額項目		83,996,069	82,551,847
外幣匯率變動的影響		107,240	791,746
於十二月三十一日之現金及現金等額項目		92,894,556	83,996,069
現金及現金等額項目分析			
銀行結餘及現金		95,447,568	87,885,381
減：受規管之銀行存款	26	(2,553,012)	(3,889,312)
		92,894,556	83,996,069

載於第156至238頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、深圳、上海、北京、天津、濟南、南京、蘇州、成都、瀋陽及中國其他地區。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

本公司的功能貨幣為人民幣。過往本集團的財政年度綜合財務報表的呈列貨幣為港幣。

於二零一九年，本集團將編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。考慮到本集團主要在中國內地經營其主營業務（例如物業發展和物業投資），而在中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣，故本公司董事認為該變更更能把本集團的交易更合適地呈列在財務報表中。本集團之呈列貨幣變更已追溯至往年度，比較數字經已由港幣換算為人民幣。因本公司及其附屬公司的功能貨幣不變，呈列貨幣變更及比較數字由港幣轉為人民幣的重列對本集團綜合財務報表並無重大影響。

就以人民幣呈列本集團的綜合財務報表而言，綜合財務狀況表的資產及負債按報告期末的收市匯率換算為人民幣。綜合收益表及綜合全面收益表的收入及開支按財政期間的平均匯率換算。股本及儲備按換算當日的匯率換算。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進（修訂本）
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司或合營企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除了採納香港財務報告準則第16號外，應用上述新訂及經修訂準則或修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團自二零一九年一月一日起開始採納香港財務報告準則第16號「租賃」，但根據其中包含的具體過渡規定允許下，不對二零一八年報告期間的比較數字進行重例。因此，因新租賃合同產生的重分類及調整在二零一九年一月一日年初綜合財務狀況表內確認。關於新會計政策的披露，詳見附註3(b)。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團不需要對其在經營租賃下作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

於採納香港財務報告準則第16號時，倘之前按照香港會計準則第17號，租賃分類為經營租賃的租賃符合香港財務報告準則第16號所載若干條件，本集團會全數確認相關租賃負債。該等負債其後按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借貸利率進行貼現。相關的使用權資產按相等於租賃負債初步計量的金額計算，並載入於綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。預付土地租金支出重新分類為使用權資產，並載入於綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。於二零一九年一月一日初次確認使用權資產和租賃負債時，本集團作為承租人應根據未償還的租賃負債結餘確認利息支出，並根據使用權資產確認折舊費用，而非按照以前經營租賃的會計處理方法，以直線法將應交付的租金於租賃期內確認為租金支出。

(a) 適用的實務變通

首次採用香港財務報告準則第16號時，本集團使用了下列準則允許的實務變通：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 依賴前期關於租賃是否為虧損性合約的評估，來替代減值測試 – 二零一九年一月一日不存在虧損性合約

本集團還選擇不在首次採用日重新評估合同是否為租賃合同或包含租賃部份。而對於過渡日前簽訂的合同，本集團依賴於應用香港會計準則第17號和解釋公告第4號，確定一項安排是否包含租賃所作的評估。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 租賃負債的計量

	人民幣千元 (重列)
二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	69,662
首次採用日使用承租人的增量借款利率(4.30%)進行折現	(3,737)
二零一九年一月一日確認的租賃負債	65,925
包括：	
流動租賃負債	43,900
非流動租賃負債	22,025
	65,925

(c) 使用權資產的計量

使用權資產按等於租賃負債的金額計量，並根據二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款額進行調整。

(d) 於二零一九年一月一日綜合財務狀況表內確認的調整

以下是採納香港會計準則第16號對二零一九年一月一日綜合財務狀況表產生之影響節錄：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	香港財務報告 準則第16號 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
綜合財務狀況表(節錄)			
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,204,320	544,007	3,748,327
預付土地租金支出	464,632	(464,632)	-
流動資產			
預付土地租金支出	13,450	(13,450)	-
非流動負債			
一年後到期之租賃負債	-	(22,025)	(22,025)
流動負債			
一年內到期之租賃負債	-	(43,900)	(43,900)

對保留溢利及權益總額沒有影響。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早採納下列有關本集團營運的已頒佈但於二零一九年一月一日開始的財政年度尚未生效之新訂、修訂、詮釋及改進：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性定義 ¹
財務報告概念框架2018 ¹	
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營企業及合營企業之間的資產出售或注資 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 強制生效日期將予以釐定

本集團已經開始評估新訂及經修訂準則或修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。

3. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)所規定的適用披露。

除投資物業根據公允價值計量外，綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，詳情在下列之會計政策作出解釋。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

(b) 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及控制之實體(其附屬公司)之財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。除了共同控制下之業務合併外，附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。在其中附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東，即使此做法會導致非控股權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

業務合併 – 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

業務合併 – 共同控制合併 (續)

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來 (以較短者為準) 已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，在合併會計法下確認為發生當期的費用。

業務合併 – 收購法

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

1. 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」確認及計量；
2. 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「*以股份為基礎的付款*」計量 (見以下會計政策)；及
3. 持作出售的資產 (或出售組別) 根據香港財務報告準則第5號「*持作出售之非流動資產及終止業務*」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值 (如有) 的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值 (如有) 的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

綜合基準 (續)

業務合併 - 收購法 (續)

非控股權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量（如適用）。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港財務報告準則第9號「金融工具」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量（即本集團獲得控制權當日）其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括投資直接應佔成本。

附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值,則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體,但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力,但不是控制或共同控制這些政策。

合營公司是一項共同安排,於安排擁有共同控制權的各方,對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共用安排的控制權,只有在必須獲得共用控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下,才有共同控制。

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法,聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬,並根據本集團在收購後分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益),本集團停止分佔額外虧損,惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務,或須代其支付款項,則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽,商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司或合營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本,在重新評估後亦是如此,則超出的金額會立即計入損益。

如有需要,投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加,則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

出售聯營公司或合營公司引致本集團失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制權，根據香港財務報告準則第9號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司或合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司或合營公司之損益內。

如果聯營公司權益成為合營公司權益(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

倘本集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司或合營公司之權益。當本集團將業務處置予聯營公司或合營公司時，本集團因失去被處置之業務的控制權，確認其所產生的全部損益。

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層負責資源分配及評估經營分部表現，已被視為作出策略性決定之執行董事。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入損益。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

自二零一九年一月一日起採用的會計政策

如上文附註2所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策詳見下文所述，而關於此項會計政策變更的影響則參見附註2、17及36。

自二零一九年一月一日起，租賃被確認為使用權資產，該租賃權在本集團可供租賃的資產使用之日以現值基礎初始計量並在綜合財務狀況表的「物業、廠房及設備」中呈列。

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。本集團對呈列為物業、廠房及設備的土地和建築物的價值進行重估，但對本集團所持有的使用建築物的價值則不會選擇重估。

在建工程中相關的資產按成本減去任何已確認的減值。成本包括專業費用，及根據本集團會計政策於認可資產資本化的借款成本。此類資產在完成並準備投入使用時被分類為適當的物業、廠房及設備類別。折舊在該資產可使用時開始，其計提與其他資產一致。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

截至二零一八年十二月三十一日前採用的會計政策

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

截至二零一八年十二月三十一日前採用的會計政策 (續)

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益（按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算）會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金（包括任何一次性預付款）在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度（如有），當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產（或現金產生單位）的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產（或現金產生單位）的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產（或現金產生單位）減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產

分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他綜合收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他綜合收益。對於非交易性的權益工具投資，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤銷成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，該資產包括貿易及其他應收款、應收同級附屬公司款、應收聯營公司款、應收合營公司款、應收非控制股東款及銀行結餘，則以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得／(損失)中。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，帳面價值的變動計入其他綜合收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他利得／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他利得／(損失)中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其利得或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他利得／(損失)中列示。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於綜合收益表內的其他利得／(損失)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

減值

對於以攤銷成本計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產(續)

減值(續)

除其他應收款項外的金融資產減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

倘信貸風險大幅升高或應收款項未按合約條款支付，管理層將認為此類應收款項為關注級或不良級，其減值按存續期預期信貸虧損計量。

當管理層合理預計不能收回，按攤銷成本計量的金融資產將被撇銷。

金融負債及權益工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融負債。

金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融負債(不包括以公允價值計量且其變動計入損益之才金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入，金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

由集團實體發行之金融負債及權益工具將按所訂立之合約安排性質以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

權益工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之權益工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、附屬公司、同級附屬公司、銀行及其他借貸及應付票據)採用實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支按實際利率基準確認。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

金融負債及權益工具 (續)

終止確認

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的預期信用損失模型確定的金額；及(ii)初始確認之金額減（如適用）累計攤銷根據收入之會計政策於損益表中確認。

存貨

存貨（即原材料和消耗品）乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

存貨物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

現金及現金等額項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行即期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資及銀行透支。

貿易應付款

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如付款日期在一年或以內（如在正常業務經營週期中，則可較長時間），貿易應付款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

借貸

借貸最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部份或全部融資將會很可能提取,該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下,費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取,則該費用資本化作為流動資金服務之預付款,並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月,否則貸款分類為流動負債。

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產(這些資產需經過一段長時間才能達到預定用途或作銷售)而直接產生之借貸成本,乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時,該等借貸成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借貸,用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之年度確認為支出。

借貸成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借貸產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之借貸成本之利率差額,及外幣借貸實際產生之借貸成本。有關金額乃按照接收借貸時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間,合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借貸將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣）記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣（即人民幣），以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計（計入非控股權益（如適用））。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司（包括海外業務）之控制權之出售、涉及失去對合營公司（包括海外業務）之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司（包括海外業務）之重大影響力之出售）時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售（即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃

自二零一九年一月一日起採用的會計政策

如上文附註2所述，本集團已變更作為承租人的租賃會計政策。新政策詳見下文所述，而關於此項會計政策變更的影響則參見附註2及36。

自二零一九年一月一日起，本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃(續)

自二零一九年一月一日起採用的會計政策(續)

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情况下，以承租人最近收到的協力廠商融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到協力廠商融資後的變化；
- 對於近期末獲得協力廠商融資的本公司持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俱。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的帳面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃(續)

截至二零一八年十二月三十一日前採用的會計政策

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約之年期以直線確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎支付

本集團的控股主體授予之獎勵股份

由仲介控股公司向本集團僱員所授予之獎勵股份會視為注資。僱員服務的公允價值(參考獎勵股份於授予日的公允價值作計量)，將在等待期內確認為費用，並將相應的部分計入為權益。

在各報告期末，本集團會修訂其估計預期歸屬的獎勵股份數量。如有對原本估計有任何修訂，其影響會在利潤中確認，並對權益作出相應的調整。

本公司授予之股份期權

本公司設有以股份期權為基礎的報酬計劃，根據該計劃，本集團收取職工的服務以作為本公司期權的對價。職工為換取獲授予期權而提供服務的公允價值確認為僱員福利開支，並相應計入權益。將作為費用的總金額參考授予期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定職工儲蓄或在一段指定期間內持有股份)的影響。

本公司依據非市場業績和服務條件對預期可行權的期權數目進行估計。當滿足所有具體可行權條件時，總費用在等待期內確認。

本公司向子公司的職工授予其權益工具的權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對子公司投資的增加，並相應對母公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，本公司依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計。主體在損益表內確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。在期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

收入確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣後之公允價值計量。

物業發展

本集團判斷履約過程中所產出的物業是否具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

- 對於履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，但沒有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團於完成履約義務及客戶獲得資產控制權的某一時點確認收入。
- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按本集團為完成履約責任而作出之努力或投入（相對於預期工作或投入總額）確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款，歸類為預售樓款，作為流動負債於綜合財務狀況表中列賬。

合約成本的會計處理

為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整（如重大）。

建安服務

建安服務合同的成果如能可靠估算，收入和成本將於建安項目轉移至客戶時確認。視乎其合約條款及適用法律，建安項目的控制權可能會在特定時間段或時間點進行轉移。倘本集團就建安項目無其他用途，且就本集團迄今已履行的義務而言，本集團擁有強制客戶執行付款之權利，本集團根據以投入法確定的工程進度，就已履行的義務確認收入。

酒店運營及規劃設計顧問服務

酒店運營及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

收入確認(續)

物業租金

對於本集團作為出租人之經營租賃應收租金於相關租賃期內以直線法確認收入。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產帳面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產帳面價值減去損失撥備後的淨額計算。

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

對於非現金資產以股息分配給本公司股東，本集團以已分派資產的公允價值計量應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異確認損益。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團在附註3中列出的會計政策時，本公司董事要對其價值難以明確地從其他來源獲取的資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

未來的主要假設及於財務狀況表日判斷及估計不明朗因素的其他主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

於二零一九年十二月三十一日，投資物業按公允價值人民幣114,020,656,000元列賬（二零一八年重列：人民幣97,516,027,000元）。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 本集團之聯營公司及合營公司持有物業投資組合之減值

本集團承接國內及香港物業發展項目的一家上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之淨投資（即是對該等公司之權益及應收該等公司款）於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別為人民幣7,997,375,000元（二零一八年重列：人民幣7,015,321,000元）、人民幣9,408,989,000元（二零一八年重列：人民幣14,926,988,000元）及人民幣27,815,104,000元（二零一八年重列：人民幣20,370,029,000元）。

管理層對本集團之非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性是根據該等公司相關物業存貨的可變現淨值，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業存貨實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

上市聯營公司投資之可回收金額之評估是根據該等聯營公司的表現及財務狀況，以及投資回報，包括該等上市聯營公司之股價表現及派息率。

就該些本集團之聯營公司及合營公司持有物業投資組合最終可回收性之評估需要作出判斷。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

(c) 物業存貨減值

根據二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，物業存貨的總賬面值為人民幣390,832,352,000元（二零一八年重列：人民幣334,574,849,000元）。管理層根據對相關物業的可變現淨值之判斷及估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業存貨之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從物業發展業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與若干稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要作出判斷決定土地增值額及其相關稅項。在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些稅項債務是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

(e) 收入確認

如本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將在一段時間內確認物業發展收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。因合約約束，本集團對於已與客戶簽訂合約的預售物業在一般情況下沒有其他用途。由於合約限制，本集團已合約預售給客戶的物業一般無替代用途。但是，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。管理層需要就此進行判斷。

對於按一段時間內的方法確認的物業發展收入，本集團在報告日根據已完成履約義務的進度確認該等物業發展收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時於報告日已發生的實際支出及預計支出。管理層需要就估計進行判斷，例如整體預算的準確性、所產生成本的範圍、以及對每個單位物業成本的分攤。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團實體在通過優化債務與權益餘額來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與以前年度沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註32及33中分別披露之銀行及其他借貸及應付票據，銀行結餘及現金及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減銀行結餘及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及本公司股東應佔儲備。

年底淨負債比率如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸	122,267,507	100,624,629
應付票據	67,696,918	70,634,777
總債項	189,964,425	171,259,406
減：銀行結餘及現金	(95,447,568)	(87,885,381)
淨債項	94,516,857	83,374,025
本公司股東應佔權益	280,603,692	247,762,454
淨負債比率	33.68%	33.65%

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
金融資產		
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	131,519,104	121,049,384
金融負債		
按照攤銷成本列賬之負債	279,047,459	248,997,854

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借貸、應付票據、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收/付聯屬公司款、銀行結餘及現金及租賃負債。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控,以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具,包括衍生金融工具,作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款、應收聯營公司及合營公司款及其他應收款分別為人民幣112,570,607,000元(二零一八年重列:人民幣83,812,769,000元)、人民幣2,189,315,000元(二零一八年重列:人民幣3,017,915,000元)、人民幣343,326,000元(二零一八年重列:人民幣6,320,025,000元)及人民幣433,142,000元(二零一八年重列:無)。由一至十年以上到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險,亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為,由於銀行利率水平較低,有關銀行存款之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行及其他借貸、應付票據、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、同級附屬公司及關聯公司欠款和應收聯營公司、合營公司及非控制股東款,分別為人民幣9,696,900,000元(二零一八年重列:人民幣16,811,860,000元)、人民幣67,696,918,000元(二零一八年重列:人民幣70,634,777,000元)、人民幣11,202,633,000元(二零一八年重列:人民幣8,016,290,000元)及人民幣2,607,168,000元(二零一八年重列:人民幣4,888,830,000元)。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產/負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升/下降100(二零一八年:100)點子而所有其他變量維持不變,本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即人民幣1,050,458,000元(二零一八年重列:人民幣721,148,000元)後,將減少/增加人民幣89,376,000元(二零一八年重列:人民幣80,567,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款及應收聯營公司及合營公司款的現金流量利率風險。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算,使本集團須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產,但是以港幣計值及以英磅計值的銀行借貸,以及以港元及美元計值的應付票據加起來佔有息負債的52.8%。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險,亦會在需要時對沖重大外匯風險。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

於報告日期，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值，主要來自應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、應付非控制股東欠款、銀行及其他借貸及應付票據，如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
資產		
港幣	290,871	4,153,130
美元	3,298,384	4,071,904
英磅	469,149	551,074
負債		
港幣	55,458,841	32,367,664
美元	44,123,049	43,916,927
歐元	-	7,816,078

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團就集團實體之功能貨幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5% (二零一八年：5%) 的影響。採用敏感度為5% (二零一八年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5% (二零一八年：5%) 的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據的貨幣列值與集團實體的功能貨幣不同。

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元及港幣匯率下降5% (二零一八年：5%)，而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業之匯兌虧損的增加即人民幣247,800,000元 (二零一八年重列：人民幣176,229,000元) 後，將減少人民幣2,689,413,000元 (二零一八年重列：人民幣2,957,647,000元)。

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元及港幣匯率上升5% (二零一八年：5%)，而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業之匯兌虧損的減少即人民幣788,865,000元 (二零一八年重列：人民幣736,506,000元) 後，將增加人民幣2,148,348,000元 (二零一八年重列：人民幣2,493,518,000元)。

管理層認為，敏感性分析不能代表固有的貨幣風險，因為年末風險承擔並不反映年內的風險承擔。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註39披露之本集團提供之財務擔保。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程式，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

對於由銷售物業所衍生的貿易應收款，除非能確立客戶的良好信貸記錄，本集團會在交付物業前，以收取全額現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程式來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監控客戶的進度付款。本集團已制定政策以確保提供適當的首付比例並向具有適當財務實力的客戶作出銷售。

本集團制定了監控程式和跟進行動以確保能收回逾期結餘。此外，本集團定期檢討每項個別貿易應收款的可收回金額，以確保為不可收回之金額作出足夠的減值撥備。本集團的風險分散於若干交易對方及客戶，因此並無重大信貸集中風險。

就其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控制股東款，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。本集團會密切監視聯營公司、合營公司及非控制股東之財務狀況，包括淨資產支持。該等公司主要在香港及中國從事地產發展業務，且其地產發展項目經濟效益良好。基於上述評估，管理層認為，貿易應收款之預期信用損失不重大。本公司董事認為交易對方違約的風險較低。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行及其他借貸及應付票據作為流動資金之主要來源。於二零一九年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

下表根據由年結日至本集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團財務負債的合約現金流量（未折現）進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

	一年內 或按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	57,082,886	4,578,470	1,359,793	177,790	63,198,939	62,906,120
應付同級附屬公司及關聯公司欠款	2,682,583	-	-	-	2,682,583	2,556,926
應付聯營公司欠款	737,037	-	-	-	737,037	727,421
應付合營公司欠款	7,044,438	-	-	-	7,044,438	6,980,871
應付非控制股東欠款	13,933,885	2,429,313	-	-	16,363,198	15,703,389
租賃負債	73,591	68,418	79,839	2,840	224,688	208,307
銀行及其他借貸	27,126,364	31,621,670	72,898,038	5,418,276	137,064,348	122,267,507
應付票據	9,701,502	9,340,547	33,415,682	34,745,716	87,203,447	67,696,918
財務擔保合約	55,430,943	1,072,851	569,100	-	57,072,894	-
	173,813,229	49,111,269	108,322,452	40,344,622	371,591,572	279,047,459
於二零一八年十二月三十一日，重列						
貿易及其他應付款	48,737,282	2,843,174	781,307	83,343	52,445,106	52,445,106
應付同級附屬公司欠款	889,073	-	-	-	889,073	854,770
應付聯營公司欠款	1,650,243	-	-	-	1,650,243	1,632,186
應付合營公司欠款	7,871,939	-	-	-	7,871,939	7,830,812
應付非控制股東欠款	13,710,530	1,881,056	-	-	15,591,586	14,975,574
銀行及其他借貸	17,104,545	34,201,641	56,724,299	4,031,480	112,061,965	100,624,629
應付票據	15,771,312	10,623,646	32,533,549	32,611,650	91,540,157	70,634,777
財務擔保合約	40,512,595	174,948	1,635,531	-	42,323,074	-
	146,247,519	49,724,465	91,674,686	36,726,473	324,373,143	248,997,854

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

上述財務擔保合約金額為如在對方要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 財務擔保合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註33披露之應付票據外，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

7. 收入

收入乃物業發展銷售收入、物業租金收入及其他業務收入之總和。本年度本集團之收入分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
物業發展銷售收入	159,185,960	140,310,716
物業租金收入	3,749,542	2,968,154
其他(附註)	715,451	748,419
收入	163,650,953	144,027,289

附註：其他主要來自酒店運營、建築及規劃設計顧問服務收入。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層用以分配資源及評估表現。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營和可報告分部及業務收入如下：

物業發展	-	物業發展銷售收入
物業投資	-	物業租金收入
其他業務	-	酒店運營、建築及規劃設計顧問服務收入

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括本集團應佔聯營公司及合營公司業績)之分部資料：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	131,271,260	-	-	131,271,260
- 在一段時間確認	27,914,700	-	715,451	28,630,151
	159,185,960	-	715,451	159,901,411
其他收入來源				
- 租金收入	-	3,749,542	-	3,749,542
淨收入 - 外部	159,185,960	3,749,542	715,451	163,650,953
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	52,200,269	12,494,576	28,061	64,722,906

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	分部合計 人民幣千元 (重列)
來自客戶之間的合約產生的收入				
– 在某一時點確認	119,233,520	–	–	119,233,520
– 在一段時間確認	21,077,196	–	748,419	21,825,615
	140,310,716	–	748,419	141,059,135
其他收入來源				
– 租金收入	–	2,968,154	–	2,968,154
淨收入 – 外部	140,310,716	2,968,154	748,419	144,027,289
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	52,515,873	10,467,101	79,766	63,062,740

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司溢利及應佔合營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益/(虧損)。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
報告分部溢利	64,722,906	63,062,740
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,381,607	1,113,074
公司費用	(566,825)	(443,202)
財務費用	(759,297)	(1,331,912)
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益/(虧損)	173,329	(1,443,236)
綜合除稅前溢利	64,951,720	60,957,464

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一九年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及該等公司之應收款)(附註a)	510,530,496	114,793,141	3,124,582	628,448,219
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(附註b)	(229,773,153)	(9,772,710)	(5,240,874)	(244,786,737)

於二零一八年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	分部合計 人民幣千元 (重列)
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及該等公司之應收款)(附註a)	445,840,308	98,364,807	1,857,240	546,062,355
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(附註b)	(189,832,195)	(12,937,649)	(3,306,632)	(206,076,476)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行及其他借貸及應付票據除外。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
報告分部資產	628,448,219	546,062,355
未分配項目：		
銀行結餘及現金	95,447,568	87,885,381
綜合總資產	723,895,787	633,947,736
報告分部負債	(244,786,737)	(206,076,476)
未分配項目：		
銀行及其他借貸	(122,267,507)	(100,624,629)
應付票據	(67,696,918)	(70,634,777)
綜合總負債	(434,751,162)	(377,335,882)

附註：

- (a) 分部資產包括聯營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣12,430,239,000元(二零一八年重列：人民幣11,404,846,000元)及人民幣5,437,824,000元(二零一八年重列：人民幣11,079,512,000元)及合營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣23,876,179,000元(二零一八年重列：人民幣11,915,982,000元)及人民幣7,068,451,000元(二零一八年重列：人民幣10,484,298,000元)。
- (b) 分部負債包括應付聯營公司及合營公司欠款，分別為人民幣727,421,000元(二零一八年重列：人民幣1,632,186,000元)及人民幣6,980,871,000元(二零一八年重列：人民幣7,830,812,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	204,712	6,045,618	60,243	6,310,573
出售物業、廠房及設備收益	602	—	5,900	6,502
出售投資物業收益	—	234,587	—	234,587
折舊	118,234	36,282	81,739	236,255
投資物業之公允價值增加	—	10,002,062	—	10,002,062
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及 非控制股東款利息收入	201,602	—	—	201,602
應佔聯營公司溢利	2,254,638	—	—	2,254,638
應佔合營公司溢利	1,026,606	85,573	—	1,112,179

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	綜合 人民幣千元 (重列)
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	92,958	4,105,482	20,367	4,218,807
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	15,117	(2,925)	5,973	18,165
出售投資物業收益	—	19,543	—	19,543
折舊及攤銷	143,379	1,200	38,355	182,934
投資物業之公允價值增加	—	8,746,558	—	8,746,558
應收聯營公司、合營公司及 非控制股東款利息收入	390,348	—	—	390,348
應佔聯營公司溢利	1,854,405	—	—	1,854,405
應佔合營公司溢利	920,484	99,577	—	1,020,061

附註：非流動資產不包括聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、其他應收款及遞延稅項資產。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料 (續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在中國內地、香港、澳門及英國從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析:

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
中國				
華南地區	27,465,881	37,057,564	16,896,312	14,816,580
華東地區	43,292,781	28,147,382	29,471,144	22,674,305
華北地區	35,730,493	26,593,389	46,231,218	41,295,550
北方地區	28,727,499	29,614,578	5,029,344	2,652,545
西部地區	26,604,255	15,998,149	11,252,160	11,029,948
香港及澳門	1,517,999	6,281,027	3,038,457	2,906,605
英國	312,045	335,200	6,164,168	5,865,841
	163,650,953	144,027,289	118,082,803	101,241,374

附註: 非流動資產不包括聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、其他應收款及遞延稅項資產。

主要客戶資訊

於兩個年度,並無客戶佔本集團收入超過10%。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,381,607	1,113,074
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東款之利息收入	201,602	390,348
其他利息收入	13,820	10,586
總利息收入	1,597,029	1,514,008
一級土地發展收入(附註23)	—	350,779
出售投資物業收益	234,587	19,543
出售物業、廠房及設備收益	6,502	18,165
外幣匯兌淨虧損	(615,536)	(2,405,529)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	788,865	962,293
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益／(虧損)	173,329	(1,443,236)

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)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	7,950,336	7,228,591
應付非控制股東欠款之利息	810,333	474,507
租賃負債利息及其他財務費用	209,498	155,819
總財務費用	8,970,167	7,858,917
減：資本化金額	(8,210,870)	(6,527,005)
	759,297	1,331,912

年內資本化的借貸成本包括資本化匯兌虧損(附註9)的影響後按年加權平均資本化率4.34%(二零一八年：4.17%)計入認可資產開支。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年稅項：		
中國企業所得稅	12,170,762	11,434,829
中國土地增值稅	9,239,598	9,629,734
中國預扣所得稅	192,714	10,689
香港利得稅	59,891	149,071
澳門所得稅	21,322	228,411
其他	2,908	7,888
	21,687,195	21,460,622
以前年度(超額)／不足撥備：		
香港利得稅	(713)	2,366
	(713)	2,366
遞延稅項(附註34)：		
本年度	517,833	264,819
總計	22,204,315	21,727,807

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零一八年：25%)。

中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算。中國土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一八年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註34內。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
除稅前溢利	64,951,720	60,957,464
按應用所得稅率25%(二零一八年:25%)計算	16,237,930	15,239,366
中國預扣所得稅	192,714	10,689
土地增值稅	9,239,598	9,629,734
土地增值稅的稅項影響	(2,309,899)	(2,407,433)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(841,704)	(718,617)
不可扣稅的費用的稅項影響	780,850	961,601
不用應稅的收益的稅項影響	(103,713)	(86,186)
以前年度(超額)/不足撥備	(713)	2,366
未予確認的稅項虧損的稅項影響	58,975	378,583
使用以前未予確認的稅項虧損	-	(468,994)
確認以前未予確認的稅項虧損	(1,043,187)	(267,078)
因不同稅率的影響	(57,496)	(355,746)
其他	50,960	(190,478)
本年度所得稅費用	22,204,315	21,727,807

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除/(計入)下列各項:		
核數師酬金		
審計服務	10,400	10,408
非審計服務	1,928	2,221
	12,328	12,629
折舊及攤銷	236,255	182,934
員工成本(包括董事酬金)(附註)	2,457,906	2,421,528
經營租賃之土地及樓宇租金支出	—	64,223
應佔稅項		
聯營公司	2,100,657	1,373,481
合營公司	442,784	847,238
確認為費用之物業存貨成本	106,507,456	86,920,938
確認為費用之其他存貨成本	624,091	412,707
投資物業以經營租賃收取租金收入,經扣除支出人民幣482,313,000元 (二零一八年重列:人民幣516,739,000元)	(3,267,229)	(2,451,415)

附註: 於二零一九年十二月三十一日止年度內, 股權計劃支出為人民幣214,177,000元(二零一八年重列: 人民幣105,258,000元), A股受限制股份激勵計劃支出為人民幣5,870,000元(二零一八年重列: 人民幣5,874,000元)(附註31)。此等支出已計入上表披露之員工成本內。

本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

本集團於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度, 本集團對該退休計劃總供款人民幣155,948,000元(二零一八年重列: 人民幣104,090,000元)已包括在上表員工成本內及於綜合收益表中確認。

於報告期末, 應付該計劃之供款為人民幣3,210,000元(二零一八年重列: 人民幣3,463,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度董事						
附註	袍金 人民幣千元	基本薪金、津貼 及實物利益 (附註(iv)) 人民幣千元	表現 相關獎金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總額	
					人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
顏建國	(i)	-	4,529	2,309	16	6,854
羅亮		-	2,411	9,100	252	11,763
郭光輝	(iii)	-	1,973	7,600	215	9,788
		-	8,913	19,009	483	28,405
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
常穎	(v)	300 (約人民幣261)	-	-	-	300 (約人民幣261)
獨立非執行董事						
李民斌	(v)	500 (約人民幣436)	-	-	-	500 (約人民幣436)
林廣兆	(v)	500 (約人民幣436)	-	-	-	500 (約人民幣436)
范徐麗泰	(v)	500 (約人民幣436)	-	-	-	500 (約人民幣436)
		1,800 (約人民幣 1,569)	-	-	-	1,800 (約人民幣 1,569)

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

		截至二零一八年十二月三十一日止年度董事				
附註	袍金 人民幣千元 (重列)	基本薪金、津貼 及實物利益 (附註(iv)) 人民幣千元 (重列)	表現 相關獎金 人民幣千元 (重列)	退休金 計劃供款 人民幣千元 (重列)	總額 人民幣千元 (重列)	
執行董事						
顏建國	(i)	—	4,116	1,334	15	5,465
羅亮		—	2,302	7,632	251	10,185
郭光輝	(iii)	—	970	3,415	111	4,496
聶潤榮	(ii)	—	1,212	756	5	1,973
		—	8,600	13,137	382	22,119
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
常穎	(v)	300 (約人民幣252)	—	—	—	300 (約人民幣252)
獨立非執行董事						
李民斌	(v)	500 (約人民幣420)	—	—	—	500 (約人民幣420)
林廣兆	(v)	500 (約人民幣420)	—	—	—	500 (約人民幣420)
范徐麗泰	(v)	500 (約人民幣420)	—	—	—	500 (約人民幣420)
		1,800 (約人民幣1,512)	—	—	—	1,800 (約人民幣1,512)

附註：

- (i) 顏先生於二零一七年一月一日獲委任為本公司之執行董事及行政總裁，並於二零一七年六月十三日獲委任為本公司之主席。顏先生於二零二零年二月十一日不再兼任本公司之行政總裁。
- (ii) 已於二零一八年四月三日離任。
- (iii) 委任自二零一八年六月十二日生效。
- (iv) 津貼及實物利益包括住屋津貼及非現金福利費用包括因代替年假所產生之費用和股份基礎支付。
- (v) 董事袍金以港幣支付。人民幣金額僅出於呈列目的而披露。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

表現相關獎金按本集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中一位(二零一八年：一位)為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘四位(二零一八年：四位)之酬金列載於附註41(b)。

於二零二零年三月，常穎先生決定豁免在擔任本公司非執行董事期間的所有董事酬金(即自二零一六年九月十五日至二零一九年十二月三十一日)，共計港幣989,000元(相當於約人民幣861,000元)。彼自二零二零年一月一日起不再收取任何董事酬金。

除上文所披露外，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無其他董事放棄任何酬金。

除了上表披露的利益及權益外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，聶潤榮先生收到港幣800,000元(相當於約人民幣672,000元)作為辭去本公司董事職務後的三年內不得受僱於競爭性業務的僱傭限制性契約之補償。

除上文所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

年內，顏建國先生是中建集團及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

除上文所披露外，本公司在年末或年內截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本年度溢利	41,618,313	37,716,257
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,956,201	10,956,201

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權(附註31)，對於截至二零一九年十二月三十一日止年度具潛在攤薄性之普通股，但對於該年度之每股攤薄盈利之影響並不重大。

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度沒有具潛在攤薄性之普通股，故該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
年內派發已確認的股息		
二零一九年十二月三十一日止年度已付中期股息每股港幣45仙 (二零一八年：二零一八年十二月三十一日止年度已付中期股息 每股港幣40仙)	4,294,283	3,681,284
二零一八年十二月三十一日止年度已付末期股息每股港幣50仙 (二零一八年：二零一七年十二月三十一日止年度已付末期股息 每股港幣45仙)	4,771,426	4,141,444
	9,065,709	7,822,728

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 股息(續)

董事局建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣57仙(二零一八年:二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣50仙),金額約為人民幣5,635,519,000元(二零一八年重列:人民幣4,771,426,000元),需待股東於即將舉行之股東週年大會上通過。建議末期股息按本綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算,並未於綜合財務報表被確認為負債。

16. 投資物業

	已竣工			在建	
	中國 人民幣千元	香港及澳門 人民幣千元	英國 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值					
於二零一八年一月一日·重列	61,066,773	2,057,985	5,907,475	11,791,000	80,823,233
新增	349,451	544	—	3,754,195	4,104,190
投資物業之公允價值增加	3,515,088	253,192	10,332	4,967,946	8,746,558
因竣工而轉撥	2,011,461	—	—	(2,011,461)	—
轉自物業存貨	—	271,348	—	3,660,320	3,931,668
出售	(44,773)	(118,440)	—	—	(163,213)
匯兌調整	—	125,557	(51,966)	—	73,591
於二零一八年十二月三十一日·重列	66,898,000	2,590,186	5,865,841	22,162,000	97,516,027
新增	1,933,950	127	35,686	4,044,269	6,014,032
投資物業之公允價值增加	5,386,295	66,504	19,187	4,530,076	10,002,062
因竣工而轉撥	1,504,837	—	—	(1,504,837)	—
轉自物業存貨	411,114	—	—	2,349,516	2,760,630
轉至物業存貨	—	—	—	(1,211,000)	(1,211,000)
轉至物業、廠房及設備	—	—	—	(217,024)	(217,024)
出售	(1,121,196)	—	—	—	(1,121,196)
匯兌調整	—	33,671	243,454	—	277,125
於二零一九年十二月三十一日	75,013,000	2,690,488	6,164,168	30,153,000	114,020,656

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業 (續)

租賃安排

投資物業按照經營租賃向租戶出租，租戶每月支付租金。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能向租戶收取租賃按金。

有關投資物業租賃中的應收未來最低租金，請參閱附註37。

本集團評估過程

本集團的投資物業於二零一九年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定。

上述之估值師是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上年度估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較售價後釐定，截止估值日預計完工成本及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國的在建投資物業	30,153,000	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣18,200元 – 人民幣84,200元
			預計完工成本	每平方米人民幣4,600元 – 人民幣7,500元
			預計開發商利潤	6.0% – 23.0%
在中國的已竣工投資物業	75,013,000	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣30元 – 人民幣1,042元
			復歸收益率	3.5% – 8.25%
在香港及澳門的已竣工投資物業	2,690,488	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 – 港幣400元
			復歸收益率	2.1% – 4.0%
在英國的已竣工投資物業	6,164,168	投資法	通行市場租金	每年每平方呎 47英鎊 – 68英鎊
			資本化率	4.6% – 5.0%

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息(續)

描述	於二零一八年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元 (重列)	估值方法	不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國的在建投資物業	22,162,000	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣8,200元 – 人民幣84,000元
			預計完工成本	每平方米人民幣1,900元 – 人民幣10,300元
			預計開發商利潤	5.0% – 26.0%
在中國的已竣工投資物業	66,898,000	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣18元 – 人民幣920元
			復歸收益率	3.5% – 8.25%
在香港及澳門的已竣工投資物業	2,590,186	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣14元 – 港幣400元
			復歸收益率	2.1% – 4.0%
在英國的已竣工投資物業	5,865,841	投資法	通行市場租金	每年每平方呎 45英鎊 – 65英鎊
			資本化率	4.4% – 5.0%

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據報告期末的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及開發商利潤愈低，公允價值愈高。

預計售價及通行市場租金乃根據獨立估值師對估物業及其他可比物業近期的租賃或銷售交易的意見而估算。售價及租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率及資本化率作出估算。收益率及資本化率愈低，公允價值愈高。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	使用權資產 (附註36(i))				酒店	廠房、機器 及設備	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車		在建工程	總額
	租賃土地 及樓宇	預付土地 租金支出	其他使用權 資產	其他使用權 資產			人民幣千元	人民幣千元		
成本										
於二零一八年一月一日·重列	1,723,010	-	-	-	1,951,099	324,314	646,713	-	-	4,645,136
新增	28,247	-	-	-	34,041	4,067	48,262	-	-	114,617
轉自物業存貨	2,784	-	-	-	-	-	-	-	-	2,784
出售	(31,528)	-	-	-	-	(1,914)	(59,168)	-	-	(92,610)
匯兌調整	50,093	-	-	-	-	1,575	15,996	-	-	67,664
於二零一八年十二月三十一日·重列	1,772,606	-	-	-	1,985,140	328,042	651,803	-	-	4,737,591
採納香港財務報告準則第16號之調整 (附註2(d))	-	581,232	65,925	-	-	-	-	-	-	647,157
新增	218	15,632	171,850	14,641	8,395	85,805	-	-	-	296,541
轉自物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	217,024	-	217,024
出售	(17,958)	-	-	-	-	(4,280)	(88,565)	-	-	(110,803)
匯兌調整	15,742	-	-	-	-	-	7,580	-	-	23,322
於二零一九年十二月三十一日	1,770,608	596,864	237,775	1,999,781	332,157	656,623	217,024	-	-	5,810,832
折舊										
於二零一八年一月一日·重列	263,369	-	-	-	438,671	183,358	524,733	-	-	1,410,131
本年度撥備	58,195	-	-	-	47,696	22,614	41,102	-	-	169,607
出售時撇銷	(112)	-	-	-	-	(1,914)	(51,080)	-	-	(53,106)
匯兌調整	3,670	-	-	-	-	1,339	1,630	-	-	6,639
於二零一八年十二月三十一日·重列	325,122	-	-	-	486,367	205,397	516,385	-	-	1,533,271
採納香港財務報告準則第16號之調整 (附註2(d))	-	103,150	-	-	-	-	-	-	-	103,150
本年度撥備	61,208	13,811	36,586	46,561	21,164	56,925	-	-	-	236,255
出售時撇銷	(2,611)	-	-	-	-	(3,043)	(71,337)	-	-	(76,991)
匯兌調整	611	-	-	-	-	4	(4,882)	-	-	(4,267)
於二零一九年十二月三十一日	384,330	116,961	36,586	532,928	223,522	497,091	-	-	-	1,791,418
賬面值										
於二零一九年十二月三十一日	1,386,278	479,903	201,189	1,466,853	108,635	159,532	217,024	-	-	4,019,414
於二零一八年十二月三十一日·重列	1,447,484	-	-	-	1,498,773	122,645	135,418	-	-	3,204,320

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
預付土地租金支出	20至70年
其他使用權資產	1至30年
酒店	20年或按剩餘租約年期
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

18. 預付土地租金支出

	二零一八年 人民幣千元 (重列)
中國土地使用權	478,082
按呈報用途之分析：	
非流動資產	464,632
流動資產	13,450
	478,082

採納香港財務報告準則第16號後，本集團於二零一九年一月一日之預付土地租金支出人民幣478,082,000元及於二零一九年十二月三十一日之預付土地租金支出人民幣479,903,000元已重新分類至使用權資產，並載入於「物業、廠房及設備」(附註2(d)及17)。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
投資成本		
香港上市	3,889,208	3,889,208
非上市	3,789,951	3,741,084
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	4,751,080	3,774,554
	12,430,239	11,404,846
上市聯營公司權益之市場價值	6,258,273	2,946,910

以下為於二零一九年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／ 成立之地區	經營業務 之地區	間接持有之已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	38.32%	38.32%	物業發展和投資 (附註) 及投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
上海佳晟房地產開發有限公司	中國	中國	49%	49%	物業發展
北京金良興業房地產開發有限公司	中國	中國	40%	40%	物業發展
濟南泰暉房地產開發有限公司	中國	中國	33%	33%	物業發展

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

附註：根據每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股之不可撤回承諾，本集團已於二零一八年二月五日認購中海宏洋在供股項下的全部新股份配額。完成供股後，本集團於中海宏洋的股權為38.32%。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為於二零一九年十二月三十一日對本集團重要的聯營公司的財務資料。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
流動		
銀行結餘及現金	27,426,734	29,145,872
其他流動資產	100,928,726	70,055,150
總流動資產	128,355,460	99,201,022
金融負債(不包括貿易應付款)	(19,464,979)	(12,998,738)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(71,092,040)	(49,290,206)
總流動負債	(90,557,019)	(62,288,944)
非流動		
總非流動資產	5,741,814	4,425,784
金融負債	(19,157,720)	(20,323,721)
其他負債	(2,869,227)	(3,246,174)
總非流動負債	(22,026,947)	(23,569,895)
資產淨值	21,513,308	17,767,967

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
收入	28,590,883	21,524,668
折舊及攤銷	(80,375)	(46,151)
利息收入	337,187	332,338
利息支出	(33,843)	(77,665)
除稅前溢利	8,295,572	5,338,847
所得稅費用	(4,798,611)	(3,233,178)
本年度溢利	3,496,961	2,105,669
其他全面收益	(302,751)	(366,561)
全面收益總額	3,194,210	1,739,108
已收中海宏洋之股息	196,548	66,123

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

財務資料摘要調節

就本集團所持該聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
於一月一日的年初資產淨值	17,767,967	12,479,619
本年度溢利	3,496,961	2,105,669
供股及發行股份開支	-	3,728,660
其他全面收益及其他儲備變動	770,359	(372,999)
已派股息	(521,979)	(172,982)
於十二月三十一日的年末資產淨值	21,513,308	17,767,967
非控股權益	(1,967,981)	(727,591)
該聯營公司股東應佔權益	19,545,327	17,040,376
於該聯營公司之權益(%)	38.32%	38.32%
於該聯營公司之權益	7,489,769	6,529,872
於十二月三十一日之賬面值	7,489,769	6,529,872

合計非單一重大聯營公司的資訊

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	978,704	1,071,449
本集團應佔全面收益總額	978,704	1,071,449
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	4,940,470	4,874,974

有關本集團於聯營公司之財務擔保已於附註39披露。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
非上市合營公司投資成本	9,242,362	8,386,687
合營公司貸款(附註)	11,090,959	—
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	3,542,858	3,529,295
	23,876,179	11,915,982

附註：合營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款，是無抵押、免息且可按需要時收回。

以下為主要合營公司於二零一九年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。除非另外列期，否則所有該等合營公司均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	註冊/ 成立地點	經營地點	由本集團持有之普通股本/ 註冊資本之比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
Ultra Keen Holdings Limited	香港	香港	30%^	—	物業發展
Infinite Sun Limited	香港	香港	30%^	—	物業發展
Dragon Star H.K. Investments Limited	香港	香港	20%^	—	物業發展
Marble Edge Investments Limited	香港	香港	18%^	—	物業發展
Top Regent Holdings Limited	香港	香港	33.3%^	33.3%^	物業發展
重慶嘉益房地產開發有限公司	中國	中國	50%	50%	物業發展
重慶嘉江房地產開發有限公司	中國	中國	60%^	60%^	物業發展
重慶豐盈房地產開發有限公司	中國	中國	45%^	45%^	物業發展
中信保利達地產(佛山)有限公司	中國	中國	50%	50%	物業發展
北京南悅房地產開發有限公司	中國	中國	35%^	35%^	物業發展
廣州穗海置業有限公司	中國	中國	25%^	25%^	物業發展

^ 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

合計非單一重大合營公司的資訊

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本集團應佔溢利	1,112,179	1,020,061
本集團應佔全面收益總額	1,112,179	1,020,061
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	23,876,179	11,915,982

有關本集團於合營公司之財務擔保已於附註39披露。

21. 於非流動資產之應收聯營公司及合營公司款

	免息 人民幣千元	有息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
應收聯營公司款	1,103,456	-	1,103,456
	1,103,456	-	1,103,456
於二零一八年十二月三十一日，重列			
應收：			
聯營公司款	2,320,056	1,989,002	4,309,058
合營公司款	1,550,074	2,454,288	4,004,362
	3,870,130	4,443,290	8,313,420

於二零一八年十二月三十一日，有息之應收聯營公司及合營公司款的浮動利息按年利率介乎4.75%至6.18%計算。

所有非流動應收聯營公司及合營公司款均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 物業及其他存貨

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
已落成物業	53,225,422	28,345,251
發展中物業(附註)	337,606,930	306,229,598
物業存貨總額	390,832,352	334,574,849
其他存貨	150,126	90,372
	390,982,478	334,665,221

附註：其中人民幣194,898,472,000元(二零一八年重列：人民幣177,872,405,000元)為預計由報告期末起計十二個月內不會變現的發展中物業。

於二零一九年十二月三十一日，物業存貨賬面值人民幣104,071,000元(二零一八年重列：人民幣102,908,000元)以可變現淨值入賬。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業包括履行客戶合同產生的成本，金額為人民幣45,852,128,000元(二零一八年重列：人民幣39,373,354,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，物業存貨中包括北京一個項目發生的費用人民幣14,571,619,000(二零一八年重列：人民幣13,258,660,000)，該項目由本集團與北京地方政府訂立土地開發工作協議，負責土地開發工作包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，及隨後發展住宅物業出售。

23. 土地發展費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
已發生費用	18,046,053	25,097,556

本集團聯同獨立協力廠商與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土地。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權，本集團將獲償付進行土地開發所產生的實際成本，並有權獲得固定回報。此固定回報會參考土地發展之進度，於綜合財務報表中的其他收入確認為一級土地發展收入。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款

物業發展收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展收款和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應收賬款·賬齡		
0-30日	6,775,299	5,221,252
31-90日	290,480	680,548
90日以上	1,207,510	627,955
	8,273,289	6,529,755
其他應收款	2,658,229	3,193,327
	10,931,518	9,723,082

在接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評估系統評估潛在客戶之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

在判斷應收賬款能否收回，管理層已密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，本公司董事相信於報告期末不需要撥備。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 於流動資產之應收同級附屬公司／聯營公司／合營公司／非控制股東款

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有應收同級附屬公司款為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣794,966,000元(二零一八年重列：人民幣2,354,574,000元)及人民幣343,326,000元(二零一八年重列：人民幣995,605,000元)分別按固定及浮動年息4.75%至7.13%(二零一八年：均為4.75%)計算外，所有應收聯營公司款均為無抵押、免息及於一年內或需要時收回。

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣1,612,202,000元(二零一八年重列：人民幣2,334,256,000元)及無(二零一八年重列：人民幣881,130,000元)分別按固定及浮動年息2.5%至4.75%(二零一八年：2.5%至9.0%)計算外，所有應收合營公司款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣200,000,000元(二零一八年重列：人民幣200,000,000元)為固定年息按2.1%(二零一八年：2.1%)計算外，所有應收非控制股東款均為無抵押、免息及於一年內或需要時收回。

26. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款人民幣2,553,012,000元(二零一八年重列：人民幣3,889,312,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之人民幣200,000,000元定期存款以年利率1.495%存放於同級附屬公司中建財務有限公司，其為中國銀行保險監督管理委員會批准的非銀行金融機構。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至2.90%(二零一八年：0.01%至4.47%)。

於報告期末，本集團有以下以外幣計值之銀行結餘及現金：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行結餘及現金中計值為：		
港幣	6,064,744	7,052,712
美元	1,881,491	4,071,904

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 銀行結餘及現金(續)

由融資業務構成的負債調節如下：

	銀行及 其他借貸 人民幣千元	應付票據 人民幣千元	預提利息 人民幣千元	應付同級 附屬公司欠款 人民幣千元	應付聯營 公司欠款 人民幣千元	應付合營 公司欠款 人民幣千元	應付非控制 股東欠款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日·重列	85,971,973	61,965,929	565,647	628,305	1,683,950	4,503,274	7,347,969	-	162,667,047
現金流量									
- 融資業務的現金流入	23,148,099	16,328,000	-	185,643	561,619	3,596,645	6,977,582	-	50,797,588
- 融資業務的現金流出	(10,270,751)	(9,895,023)	(7,402,422)	-	(947,121)	(398,553)	(634,468)	-	(29,548,338)
匯兌調整	1,684,035	2,172,549	10,947	40,822	5	129,446	86,330	-	4,124,134
非現金變動	91,273	63,322	7,704,322	-	333,733	-	1,198,161	-	9,390,811
於二零一八年十二月三十一日·重列	100,624,629	70,634,777	878,494	854,770	1,632,186	7,830,812	14,975,574	-	197,431,242
採納香港財務報告準則第16號 (附註2(b))	-	-	-	-	-	-	-	65,925	65,925
於二零一九年一月一日	100,624,629	70,634,777	878,494	854,770	1,632,186	7,830,812	14,975,574	65,925	197,497,167
現金流量									
- 融資業務的現金流入	50,334,281	10,708,172	-	2,138,309	27,234	1,345,858	1,961,408	-	66,515,262
- 融資業務的現金流出	(28,285,497)	(13,787,192)	(7,712,785)	(533,780)	(931,999)	(2,229,482)	(2,256,194)	(69,904)	(55,806,833)
匯兌調整	791,354	93,407	11,056	-	-	19,288	20,634	-	935,739
非現金變動	(1,197,260)	47,754	7,950,336	97,627	-	14,395	1,001,967	212,286	8,127,105
於二零一九年十二月三十一日	122,267,507	67,696,918	1,127,101	2,556,926	727,421	6,980,871	15,703,389	208,307	217,268,440

27. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應付賬款·賬齡		
0-30日	20,544,498	15,619,795
31-90日	2,183,732	2,860,841
90日以上	21,315,096	18,151,298
	44,043,326	36,631,934
其他應付款	10,318,488	9,141,483
應付保固金	11,450,217	9,673,371
	65,812,031	55,446,788

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中人民幣5,823,234,000元(二零一八年重列：人民幣3,707,824,000元)不會於未來十二個月到期。

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 合同資產與預售樓款

合同資產的明細列示如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
與物業銷售相關合同資產 (附註(i))	1,121,750	1,144,782
合約成本 (附註(ii))	632,243	158,422
合同資產總計	1,753,993	1,303,204

附註：

- (i) 合同資產包含本集團物業銷售的未開票金額，即按成本比例法確認的收入超過向客戶發出的開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合同而產生的成本，主要包括銷售佣金和印花稅。因此，本集團把該增量成本進行資本化並隨著確認相關收入而進行攤銷。截至二零一九年和二零一八年十二月三十一日止年度之增量成本的攤銷並不重大，並且資本化的增量成本沒有減值損失。

預售樓款的明細列示如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
與物業銷售相關合同負債 (附註(iii))	90,546,818	74,685,345
包含於預售樓款的物業銷售相關增值稅	7,392,349	6,582,713
預售樓款總計	97,939,167	81,268,058

- (iii) 年內合同負債的增長與合約物業銷售的增長相符。

本集團按照合同約定的付款安排從客戶收到款項，合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。這些合同主要來自於物業銷售。

在本報告期內確認收入相應結轉年初合同負債的明細列示如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	67,981,651	68,190,829

管理層預計於二零一九年十二月三十一日與物業銷售相關的未履行合同的交易金額人民幣128,899,082,000元（二零一八年重列：人民幣101,697,937,000元）將在未來三個財政年度確認為收入。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 應付同級附屬公司及關聯公司／聯營公司／合營公司欠款

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣2,284,663,000元（二零一八年重列：人民幣620,623,000元）按固定年息5.5%（二零一八年：5.5%至6.0%）計算外，所有應付同級附屬公司及關聯公司（其為同級附屬公司的合營公司）欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一九年十二月三十一日，除無抵押應付聯營公司及合營公司欠款分別人民幣440,833,000元（二零一八年重列：人民幣1,256,135,000元）及人民幣1,537,742,000元（二零一八年重列：人民幣1,497,100,000元）為固定年息1.5%至7.0%（二零一八年：0.35%至5.23%）及於一年內償還外，所有應付聯營公司及合營公司欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

30. 應付非控制股東欠款

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣5,261,433,000元（二零一八年重列：人民幣3,625,680,000元）及人民幣1,653,315,000元（二零一八年重列：人民幣2,355,015,000元）分別按固定及浮動年息2.5%至8.0%（二零一八年：4.35%至8.0%）計算外，所有流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一九年十二月三十一日，除人民幣1,677,962,000元（二零一八年重列：人民幣1,016,752,000元）及人民幣536,000,000元（二零一八年重列：人民幣662,900,000元）分別按固定及浮動年息4.75%至8.5%（二零一八年：5.23%至8.5%）計算外，所有非流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及不需於報告期末後一年內償還。

31. 股本

	股份數目 千股	價值 港幣千元	價值 人民幣千元
已發行及繳足			
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年十二月三十一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624

以股份為基礎支付

本公司之股權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士（統稱「承授人」）授予股權，認購本公司股份合計107,320,000股。授出股權合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

授出之三分一股權分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日進行平均行權。截至二零一八年六月二十九日之收市價為每股港幣25.85元。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

於二零一八年六月二十九日股權的公允價值以二項期權定價模型釐定為每股港幣6.36元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	2.12% (參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)
歷史波幅	31.91% (根據歷史價格計算, 計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	各承授人薪酬的40%
股息收益率	3.09% (基於過去六年之平均股息收益率)
預期股權期限	六年

二項期權定價模型需要輸入主觀假設, 例如預期股票價格波動。主觀輸入變動可能顯著影響公允價值估計。

以下為該計劃授出之股權：

	二零一九年		二零一八年	
	股權每股 平均行權價	股權數目 千股	股權每股 平均行權價	股權數目 千股
於一月一日	港幣25.85元	105,040	無	-
年內授予	無	-	港幣25.85元	107,320
年內沒收	港幣25.85元	(2,730)	港幣25.85元	(2,280)
於十二月三十一日	港幣25.85元	102,310	港幣25.85元	105,040

本年度內, 沒有任何股權行使或到期。

在年末時未行使股權的到期日和行使價如下：

授出日期	到期日期	每股行權價	股份期權數目
二零一八年六月二十九日	二零二四年 六月二十八日	港幣25.85元	102,310,000
年末未行使股權的加權平均剩餘合約期限			4.5年

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 股本(續)

本集團之控股主體之A股受限制股份激勵計劃

根據本集團中介控股公司中國建築工程股份有限公司(「中建股份」)第二期A股受限制性股票激勵計劃(「激勵計劃」)，本公司若干僱員(「該等僱員」，包括兩名董事及若干高級管理人員)於二零一六年十二月二十九日(「授出日期」)獲授10,200,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期(「限售期」)。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

於授出日期獎勵股份的公允值以Black-Scholes估值模式釐定為每股人民幣2.21元。輸入模型的重要數據包括：

授出日期收市價	每股人民幣9.16元
行使價	每股人民幣4.866元
平均波幅	44%
平均股息收益率	3.32%
平均無風險年息	2.84%

其持續複合股份回報率之標準差計算之波幅乃根據過往每日股價分析。

根據中建股份於二零一八年對每10股現有股份派送4股新股，中建股份的普通股數量有所增加。由於授出日獎勵股份的公允價值仍為每股人民幣2.21元，授出日授予的獎勵股份數目調整為14,280,000股，每股行使價格調整為每股人民幣3.476元。

以下為該激勵計劃授出予該等僱員之獎勵股份：

	二零一九年 獎勵股份數目 千股	二零一八年 獎勵股份數目 千股
於一月一日	13,314	10,260
中建股份紅股發行之調整	-	3,804
年內集團內部人員調動之調整	(84)	(750)
年內行使	(4,410)	-
於十二月三十一日	8,820	13,314

在本年內，沒有任何獎勵股份授予。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

32. 銀行及其他借貸

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸		
– 有抵押	1,433,622	–
– 無抵押	120,833,885	100,624,629
	122,267,507	100,624,629
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸之還款期如下：		
一年內	23,217,153	12,784,000
一年以上但未超過兩年	27,982,130	32,762,304
兩年以上但未超過五年	66,886,730	50,278,445
五年以後	4,181,494	4,799,880
銀行及其他借貸總額	122,267,507	100,624,629
減：歸類為流動負債之款項	(23,217,153)	(12,784,000)
歸類為非流動負債之款項	99,050,354	87,840,629

本集團人民幣借貸賬面值為人民幣67,923,424,000元(二零一八年重列：人民幣66,519,453,000元)的年利率介乎4.17%至7.00%(二零一八年：4.28%至7.50%)。本集團之英磅借貸為人民幣1,808,940,000元(二零一八年重列：人民幣1,737,512,000元)，實際年利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港元貸款人民幣52,535,143,000元(二零一八年重列：人民幣32,367,664,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。

本集團的加權平均借貸成本不包括資本化匯兌虧損人民幣788,865,000元(二零一八年重列：人民幣962,293,000元)為每年4.21%(二零一八年：4.30%)。人民幣9,696,900,000元(二零一八年重列：人民幣16,811,860,000元)及人民幣112,570,607,000元(二零一八年重列：人民幣83,812,769,000元)之借貸分別是按固定利率及浮動利率計算。

本集團於二零一九年十二月三十一日有抵押的銀行及其他借貸以其若干資產作擔保之有關詳情載於附註40內。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 應付票據

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率	到期日	於二零一九年 十二月三十一日		
					之公允價值 ⁽ⁱⁱ⁾ 人民幣千元	賬面值於十二月三十一日 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
二零一零年十一月十日	美元1,000 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣6,859)	100%	5.50% ^(iv)	二零二零年十一月十日	7,061,461	6,852,194	6,759,840
二零一二年十一月十五日	美元700 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣4,801)	99.665%	3.95% ^(iv)	二零二二年十一月十五日	4,991,420	4,782,920	4,717,701
二零一二年十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,058)	99.792%	5.35% ^(iv)	二零四二年十一月十五日	2,518,468	2,039,079	2,013,333
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,431)	99.595%	5.375% ^(iv)	二零二三年十月二十九日	3,762,034	3,417,250	3,371,707
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,431)	99.510%	6.375% ^(iv)	二零四三年十月二十九日	4,741,257	3,400,378	3,357,583
二零一四年五月八日	美元550 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,773)	99.786%	4.25% ^(iv)	二零一九年五月八日	-	-	3,724,164
二零一四年五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,087)	99.554%	5.95% ^(iv)	二零二四年五月八日	3,489,281	3,072,048	3,030,949
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣1,715)	101.132%	4.25% ^(iv)	二零一九年五月八日	-	-	1,694,594
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣1,715)	103.080%	5.95% ^(iv)	二零二四年五月八日	1,938,490	1,737,195	1,719,918
二零一四年六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,430)	99.445%	6.45% ^(iv)	二零三四年六月十一日	4,604,287	3,399,483	3,355,989
二零一五年七月十五日	歐元600 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣4,501)	99.587%	1.75% ^(iv)	二零一九年七月十五日	-	-	4,691,056
二零一五年十一月六日	歐元400 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,987)	99.541%	1.70% ^(iv)	二零一九年十一月六日	-	-	3,125,022
二零一五年十一月十九日	人民幣3,404	100%	4.20% ^(iv)	二零二一年十一月十九日	3,471,110	3,403,716	3,403,716
二零一五年十一月十九日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.85% ^(iv)	二零二二年十一月十九日	1,004,200	1,000,000	1,000,000
二零一五年十二月九日	人民幣1,015	100%	4.80% ^(iv)	二零二零年十二月九日	1,015,000	1,008,923	1,006,464
二零一六年一月十五日	人民幣400 (2018年：人民幣1,000)	100%	4.40% ^(iv)	二零二一年一月十五日	400,000	397,605	991,591
二零一六年八月二十三日	人民幣6,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.10% ^(iv)	二零二六年八月二十三日	5,970,000	6,000,000	6,000,000
二零一八年二月五日	人民幣3,000 ⁽ⁱ⁾	100%	5.60% ^(iv)	二零二一年二月六日	3,035,400	3,000,000	3,000,000
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣5,177)	99.844%	4.25% ^(iv)	二零二三年四月二十六日	5,403,579	5,160,044	5,091,234
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣5,177)	99.646%	4.75% ^(iv)	二零二八年四月二十六日	5,760,047	5,146,776	5,079,916
二零一八年十月二十二日	人民幣3,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	4.00% ^(iv)	二零二四年十月二十二日	3,541,300	3,500,000	3,500,000
二零一九年一月二十四日	人民幣2,000 ⁽ⁱ⁾	100%	3.47% ^(iv)	二零二五年一月二十三日	2,000,200	2,000,000	-
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.75% ^(iv)	二零二六年一月二十三日	1,489,500	1,500,000	-
二零一九年七月十五日	港幣2,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約人民幣1,770)	100%	2.00% ^(iv)	二零二五年一月十五日	1,773,204	1,763,625	-
二零一九年七月十五日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,102)	99.849%	3.45% ^(iv)	二零二九年七月十五日	3,153,989	3,100,454	-
二零一九年十一月二十七日	美元294 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,027)	99.173%	3.05% ^(iv)	二零二九年十一月二十七日	1,991,316	2,015,228	-
					73,115,543	67,696,918	70,634,777
				減：歸類為流動負債之款項		(8,861,117)	(14,226,427)
				歸類為非流動負債之款項		58,835,801	56,408,350

財務報表附註 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 應付票據 (續)

附註：

- (i) 應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押擔保，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。
- (ii) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。
- (iii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。
- (iv) 每半年支付
- (v) 每年支付
- (vi) 於二零一九年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層。

34. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年與以前年度之變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	加速稅務		物業公允		中國附屬 公司及 合營公司		其他可課稅		未動用稅務		土地增值稅		其他可扣稅		總額
	折舊	物業重估	價值調整	未分配利潤	暫時性差額	未變現溢利	虧損	撥備	暫時性差異						
	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	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日，重列	40,946	8,374,372	1,846,398	363,501	949,142	(141,434)	(85,957)	(3,053,446)	(150,464)					8,143,058	
扣除／(計入)損益	4,107	2,122,364	(96,323)	(212,985)	142,585	(5,859)	(280,764)	(1,390,425)	13,541					296,241	
出售投資物業	-	(31,422)	-	-	-	-	-	-	-					(31,422)	
匯兌調整	-	-	27,810	-	-	-	-	-	-					27,810	
於二零一八年十二月三十一日，重列	45,053	10,465,314	1,777,885	150,516	1,091,727	(147,293)	(366,721)	(4,443,871)	(136,923)					8,435,687	
(計入)／扣除損益	(19,209)	2,473,867	(27,840)	(34,495)	311,666	3,049	(1,188,584)	(892,384)	(40,938)					585,132	
出售投資物業	-	(67,299)	-	-	-	-	-	-	-					(67,299)	
匯兌調整	-	-	(91,415)	-	-	-	-	-	-					(91,415)	
於二零一九年十二月三十一日	25,844	12,871,882	1,658,630	116,021	1,403,393	(144,244)	(1,555,305)	(5,336,255)	(177,861)					8,862,105	

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債／(資產)(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
淨遞延稅項資產	(7,324,745)	(5,146,843)
淨遞延稅項負債	16,186,850	13,582,530
	8,862,105	8,435,687

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額產生的遞延稅項人民幣7,821,211,000元(二零一八年重列：人民幣6,685,409,000元)未作出撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有人民幣4,205,298,000元(二零一八年重列：人民幣10,324,505,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括人民幣631,164,000元(二零一八年重列：人民幣6,905,693,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘稅務虧損可無限期結轉。

35. 商譽

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
賬面值	56,395	56,395

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃資訊。

(i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示下列與租賃相關金額：

	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
物業、廠房及設備		
租賃土地及樓宇	1,386,278	1,447,484
預付土地租金支出	479,903	478,082
其他使用權資產	201,189	65,925
	2,067,370	1,991,491
租賃負債		
流動	72,040	43,900
非流動	136,267	22,025
	208,307	65,925

截至二零一九年十二月三十一日止年度，使用權資產增加為人民幣187,700,000元。

(ii) 綜合收益表內確認的金額

下列與租賃相關之金額已於綜合收益表確認：

	二零一九年 人民幣千元
使用權資產的折舊(包含於行政費用)	111,605
利息支出(包含於財務費用)	10,086
	121,691

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租多處辦公室及倉庫。租賃合同通常是固定期限，由一至三十年不等。

租賃條款在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃條款於續約時重新商議。租賃協議不包含出租人持有的租賃資產的抵押權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 租賃(續)

(iv) 於報告期末，本集團就訂立之不可撤銷經營租賃於下列期間應付未來最低租金：

	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	-	38,369
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	31,001
第五年以後	-	292
	-	69,662

37. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團賬面總值分別為人民幣83,867,656,000元(二零一八年重列：人民幣75,354,027,000元)及人民幣678,477,000元(二零一八年重列：人民幣614,435,000元)之已竣工投資物業及其他物業已於報告期末以經營租賃形式租出。

年內賺取之物業租金收入為人民幣3,749,542,000元(二零一八年重列：人民幣2,968,154,000元)，其中人民幣3,716,008,000元(二零一八年重列：人民幣2,942,396,000元)來自出租投資物業收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至二十年租予租戶。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間應收未來最低租金：

	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	3,169,582	2,529,677
一至二年之間	2,328,428	2,081,773
二至三年之間	1,584,009	1,407,804
三至四年之間	1,059,674	815,248
四至五年之間	782,647	564,018
五年以後	1,247,818	1,467,544
	10,172,158	8,866,064

38. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
投資物業發展項目資本開支： 已訂約但未作出撥備	3,906,853	2,427,162

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
聯營公司		
– 最大額度	1,382,244	1,368,094
– 已用額度	1,382,244	1,368,094
合營公司		
– 最大額度	509,150	878,385
– 已用額度	509,150	878,385

(b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣474,143,000元（二零一八年重列：人民幣20,435,000元）。

(c) 於二零一九年十二月三十一日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款出任擔保人，金額為人民幣55,181,500,000元（二零一八年重列：人民幣40,076,595,000元）。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

40. 資產抵押

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行借貸作抵押擔保。抵押資產於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
投資物業	2,444,810	–
物業存貨	12,384,085	–
	14,828,895	–

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他章節所披露外，年內，本集團進行了以下重大關聯人士交易：

交易類別	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	7,606,973	3,893,628
租金及水電費收入	(b)	68,079	58,899
保險費用	(c)	157	98
暖氣管接駁服務費用	(a)	43,195	25,565
建築設計顧問收入	(c)	3,535	7,620
物業管理費用	(f)	546,847	309,054
工程服務費用	(f)	56,396	23,412
物業銷售收入	(h)	345,554	–
聯營公司			
利息收入	(d)	52,267	176,283
專營權收入	(e)	174,200	168,000
租賃支付	(b)	14,671	14,641
包銷佣金	(g)	–	36,385
合營公司			
利息收入	(d)	143,910	188,259

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租賃支付按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用及建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註21及25中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理費用及工程服務費用按各份合約訂明所收取。
- (g) 關於中海宏洋於二零一八年之供股(附註19)，本集團同意承銷中海宏洋的權益股份，並獲得承銷佣金收入，該收入按承銷股份的總認購價的1.5%收取。
- (h) 本集團與中海集團物業有限公司(本集團同級附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干中國地區的車位及辦公室單位，其總價值經雙方公平磋商後釐定，並已考慮獨立估值師所進行的估值，為人民幣345,554,000元。該交易在截至二零一九年十二月三十一日止年度完成。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	38,082	37,517
獎金	109,582	92,496
公積金計劃供款	3,199	3,158
	150,863	133,171

本集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一九年	二零一八年
人民幣1,000,000元或以下	1	1
人民幣1,000,001元至人民幣2,500,000元	—	1
人民幣2,500,001元至人民幣5,000,000元	1	5
人民幣5,000,001元至人民幣7,500,000元	5	5
人民幣7,500,001元至人民幣10,000,000元	3	6
人民幣10,000,001元至人民幣12,500,000元	5	—
	15	18

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 關連人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建集團成員之一，而中建集團亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立協力廠商。

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本團亦參與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向政府部門及其代理購地，董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化資訊並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註21、25、26、29和30披露。

42. 報告期後事項

新冠肺炎疫情於二零二零年第一季度在中國及其他國家發生，並影響了商業和經濟活動。本集團將繼續關注情況，積極對本集團業務營運的影響作出反應。截至綜合財務報表的通過日，現階段無法合理估計其對本集團之財務影響。

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	67,538	3,390
投資附屬公司	1,388,032	1,358,820
	1,455,570	1,362,210
流動資產		
物業存貨	1,008	995
其他應收款	3,818	15,311
按金及預付款	14,823	11,748
應收附屬公司款	156,233,813	134,220,892
預付稅金	—	103
銀行結餘及現金	2,881,837	8,645,500
	159,135,299	142,894,549
流動負債		
其他應付款	182,599	57,200
其他按金	152	150
應付附屬公司欠款	23,417,563	27,831,616
一年內到期之租賃負債	26,231	—
稅項債務	3,867	—
其他金融負債	117,974	133,762
	23,748,386	28,022,728
流動資產淨值	135,386,913	114,871,821
總資產減流動負債	136,842,483	116,234,031
資本及儲備		
股本	74,033,624	74,033,624
儲備	附註(a) 8,021,254	7,538,011
權益總額	82,054,878	81,571,635
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	54,532,043	34,363,523
一年後到期之租賃負債	36,067	—
其他金融負債	219,495	298,873
	54,787,605	34,662,396
	136,842,483	116,234,031

本公司的財務狀況表已於二零二零年三月二十六日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國
董事羅亮
董事

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

43. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備

	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日·重列	—	18,285,401	18,285,401
本年度虧損及全面收益總額	—	(3,029,920)	(3,029,920)
已付二零一七年度末期股息	—	(4,141,444)	(4,141,444)
已付二零一八年度中期股息	—	(3,681,284)	(3,681,284)
股權結算以股份為基礎的交易(附註31)	105,258	—	105,258
於二零一八年十二月三十一日·重列	105,258	7,432,753	7,538,011
本年度溢利及全面收益總額	—	9,334,775	9,334,775
已付二零一八年度末期股息	—	(4,771,426)	(4,771,426)
已付二零一九年度中期股息	—	(4,294,283)	(4,294,283)
股權結算以股份為基礎的交易(附註31)	214,177	—	214,177
於二零一九年十二月三十一日	319,435	7,701,819	8,021,254

本公司於二零一九年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利人民幣7,701,819,000元(二零一八年重列：人民幣7,432,753,000元)。

44. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一九年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
高龍發展有限公司	1股面值港幣1元	—	100	物業發展
國萬投資有限公司	1股面值港幣1元	—	80	物業發展
Carmelite Riverside London S.a.r.l. ^(vii)	15,000股每股面值1英鎊	—	100	物業投資
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance Cayman VIII Limited ^(v)	1股面值1美元	100	—	發行票據
中國海外地產有限公司	100股面值港幣1,000元	100	—	投資控股、物業顧問 及房地產代理
中國海外興業有限公司	5,000,000股面值港幣50,000,000元	—	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000股面值港幣5,000,000元	100	—	財務融資、投資控股 及證券投資
雄晉有限公司	2股面值港幣2元	—	100	物業發展
金旺發展有限公司	100股面值港幣100元	—	100	物業發展及投資
Great Fortune Property Limited ^(viii)	48,100,000股每股面值1英鎊	—	100	物業投資
天威投資置業有限公司 ^(vi)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
永道有限公司	30,370,000股面值 港幣30,370,000元 404,552,883無投票權遞延股 面值港幣404,552,883元	—	100	物業投資
Macfull Limited	1,250股面值港幣1元	—	80	物業投資
美逸有限公司	10股面值港幣10元	—	100	物業發展
美澳物業發展有限公司 ^(vi)	澳門幣26,000元	—	85	物業發展
One Finsbury Circus London Prop Co S.a.r.l. ^(vii)	12,024股每股面值1英鎊	—	100	物業投資
上海中海海昆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海煦房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海海升環盛房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000元	—	70	物業發展
上海金海伊上房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣450,000,000元	—	51	物業投資
上海中海海軒房地產有限公司 ^(iv)	196,000,000美元	—	100	物業投資
大連鼎泰嘉益房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
大連鼎泰晟興房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
西安中海東誠置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
西安中海譽高置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
蘇州竹輝興業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	20,000,000美元	—	100	物業發展
蘇州茂龍地產發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣3,230,500,000元	—	51	物業發展
中海海隆商業管理(蘇州)有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業投資
寧波中海海棠房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海源房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海盛地產有限公司 ^(iv)	人民幣3,540,000,000元	—	100	物業發展
北京中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
北京中海盈達房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海鑫海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
佛山市順德中海嘉森房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(iv)	199,600,000美元	—	100	物業發展
瀋陽中海嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ^(iv)	290,000,000美元	—	100	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海梅溪房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	95	物業發展
長沙潤洋置業有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長春中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
青島中海海灣置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海岸置業有限公司 ^(iv)	人民幣1,630,000,000元	—	100	物業發展
南京海澤房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣2,200,000,000元	—	65	物業發展
南京海頤房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,000,000,000元	—	65	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
南京海嘉房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(iv)	人民幣380,000,000	—	100	物業發展
重慶中海海能房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中海海盛房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中海興城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
北京中華華藝城市規劃設計有限公司 ^(iv)	人民幣1,000,000元	—	100	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市中海海晟房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
武漢中海鼎盛房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
鄂州中建寶來房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣100,000,000元	—	50	物業發展
中海企業發展集團有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000,000元	—	100	物業發展和投資及 投資控股
深圳市中海凱驪酒店管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
深圳市毅駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣12,500,000元	—	80	物業發展
深圳市中海啟明房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海商業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣20,000,000元	—	100	商業項目投資諮詢
東莞市中海嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廈門中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廈門中海嘉業地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
昆明海豪房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,500,000,000元	—	60	物業發展
昆明海祥房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
煙台中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
海創福業(煙台)地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣454,000,000元	—	100	物業發展
海創佳業(煙台)地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣1,610,500,000元	—	100	物業發展
廣州荔安房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔旭房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,300,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
廣州荔璟房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海海志房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海盛安房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍祥房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原中海仲興房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
福州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
無錫中海太湖新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	51	物業發展
中海地產(無錫)有限公司 ^(iv)	人民幣5,042,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海旭房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
新疆中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	60	物業發展
石家莊中海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中信房地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中信新城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
北京國泰飯店有限公司 ^(iv)	人民幣96,536,700元	—	100	酒店及服務公寓經營
北京中信新城逸海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
大連中信海港投資有限公司 ^(iv)	人民幣250,000,000元	—	80	物業發展
大連鼎泰錦城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
西安中海長興房地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
深圳中海紅樹灣房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
大連匯港置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	80	物業發展
湖南省中信控股有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
蘇州中海海隆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
珠海市盈凱達房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
烏魯木齊海新展房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島博萊置業有限公司 ^(iv)	人民幣60,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

44. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
青島市聯恒地產有限公司 ^(iv)	人民幣129,850,000元	—	100	物業發展
青島市聯明地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海盈房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海嘉房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信蓉投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信蜀投資有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	—	100	物業發展
成都信勤置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信新置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
天津中海天嘉湖房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣600,000,000元	—	100	物業發展
中信保利達地產(天津)有限公司 ^(iv)	49,500,000美元	—	51	物業發展
中海佳蓉成都房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海佳錦房地產開發成都有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
貴陽中海房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海仁信(萬寧)房地產開發有限公司 ^(iv)	100,000,000美元	—	100	物業及旅遊發展
萬寧仁和發展有限公司 ^(iv)	206,200,000美元	—	99.9	物業發展及酒店經營
萬寧金信發展有限公司 ^(iv)	53,200,000美元	—	99.9	物業發展
中海鼎業(萬寧)房地產有限公司 ^(iv)	86,000,000美元	—	99.9	物業發展
上海老西門新苑置業有限公司 ^(iv)	人民幣2,500,000,000元	—	100	物業發展

附註：

- (i) 在英屬維爾京群島註冊成立
- (ii) 在中國註冊之外商投資企業
- (iii) 在中國註冊之合資股份有限公司
- (iv) 在中國註冊之有限責任公司
- (v) 在開曼群島註冊成立
- (vi) 在澳門註冊成立
- (vii) 在盧森堡註冊成立
- (viii) 在澤西島註冊成立

於年末時，除China Overseas Finance (Cayman) II Limited (1,000,000,000美元)、China Overseas Finance (Cayman) III Limited (1,000,000,000美元)、China Overseas Finance (Cayman) V Limited (1,000,000,000美元)、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited (1,200,000,000美元)、China Overseas Finance (Cayman) VII Limited (1,500,000,000美元)、China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited (港幣2,000,000,000元和744,000,000美元)、中海企業發展集團有限公司(人民幣20,403,716,000元)及中信房地產集團有限公司已發行(人民幣1,415,000,000元)之應付票據(附註33)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一九年 人民幣千元
收入	135,649,438	138,637,906	142,798,668	144,027,289	163,650,953
經營溢利	40,442,872	48,929,983	54,071,963	59,414,910	62,344,200
實物分派之淨收益	2,010,372	–	–	–	–
應佔溢利					
聯營公司	326,740	402,796	1,001,140	1,854,405	2,254,638
合營公司	520,266	655,526	665,942	1,020,061	1,112,179
財務費用	(2,205,850)	(1,737,283)	(1,198,448)	(1,331,912)	(759,297)
除稅前溢利	41,094,401	48,251,022	54,540,597	60,957,464	64,951,720
所得稅費用	(12,763,044)	(15,810,816)	(18,298,378)	(21,727,807)	(22,204,315)
本年度溢利	28,331,357	32,440,206	36,242,219	39,229,657	42,747,405
分配於：					
本公司股東	27,714,569	31,282,439	35,059,478	37,716,257	41,618,313
非控股權益	616,788	1,157,767	1,182,741	1,513,400	1,129,092
	28,331,357	32,440,206	36,242,219	39,229,657	42,747,405

附註：

- (i) 年內，本集團已將其呈列貨幣由港幣更改為人民幣。因此，比較數字已重列以符合本年度的呈列方式。
- (ii) 根據香港財務報告準則第9號及第15號的過渡性條文，本集團採取修訂追溯方式。相關於二零一八年一月一日確認之調整，其差異已於年初重述權益中確認。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績並未作出相應重列。
- (iii) 本集團自二零一九年一月一日起開始採納香港財務報告準則第16號，但根據其中包含的具體過渡規定允許下，不對以前年度的比較數字進行重列。因此，截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績並未作出相應重列。

五年財務概要 (續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零一五年 人民幣千元 (重列)	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	54,599,508	59,914,211	80,823,233	97,516,027	114,020,656
收購投資物業之按金	138,907	–	–	–	–
物業、廠房及設備	3,442,860	3,470,651	3,235,005	3,204,320	4,019,414
預付土地租金支出	1,237,074	507,111	477,922	464,632	–
聯營公司權益	5,025,310	4,922,273	6,832,846	11,404,846	12,430,239
合營公司權益	9,910,936	9,399,976	10,296,208	11,915,982	23,876,179
投資聯合地產項目公司	20,210	21,621	20,096	–	–
可供出售投資	1,927,092	132,685	96,149	–	–
應收聯營公司款	4,168,410	2,436,266	7,444,927	4,309,058	1,103,456
應收合營公司款	2,246,452	1,837,809	5,471,919	4,004,362	–
應收中信集團款	3,564,759	–	–	–	–
其他應收款	–	–	376,089	339,170	433,142
商譽	56,395	56,395	56,395	56,395	56,395
遞延稅項資產	3,020,906	3,364,745	4,069,062	5,146,843	7,324,745
	89,358,819	86,063,743	119,199,851	138,361,635	163,264,226
流動資產	396,236,090	424,097,582	416,486,120	495,586,101	560,631,561
資產總額	485,594,909	510,161,325	535,685,971	633,947,736	723,895,787
非流動負債					
一年後到期之銀行及其他借貸	(83,826,156)	(55,163,690)	(74,912,576)	(87,840,629)	(99,050,354)
一年後到期之應付票據	(59,172,144)	(64,082,395)	(47,773,575)	(56,408,350)	(58,835,801)
應付非控制股東欠款	(1,032,856)	(776,856)	(3,153,835)	(1,759,365)	(2,293,675)
一年後到期之租賃負債	–	–	–	–	(136,267)
遞延稅項負債	(7,347,808)	(8,802,529)	(11,374,609)	(13,582,530)	(16,186,850)
	(151,378,964)	(128,825,470)	(137,214,595)	(159,590,874)	(176,502,947)
流動負債	(154,422,621)	(178,246,795)	(171,430,330)	(217,745,008)	(258,248,215)
負債總額	(305,801,585)	(307,072,265)	(308,644,925)	(377,335,882)	(434,751,162)
資產淨值	179,793,324	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625
本公司股東應佔權益	174,776,610	198,467,859	220,526,257	247,762,454	280,603,692
非控股權益	5,016,714	4,621,201	6,514,789	8,849,400	8,540,933
	179,793,324	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625

附註：

- (i) 年內，本集團已將其呈報貨幣從港元更改為人民幣。因此，比較數字已重列以符合本年度的呈列方式。
- (ii) 根據香港財務報告準則第9號及第15號的過渡性條文，本集團採取修訂追溯方式。相關於二零一八年一月一日確認之調整，其差異已於年初重述權益中確認。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合資產淨值並未作出相應重列。
- (iii) 本集團自二零一九年一月一日起開始採納香港財務報告準則第16號，但根據其中包含的具體過渡規定允許下，不對以前年度的比較數字進行重列。因此，於二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合資產淨值並未作出相應重列。

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2988 0666 傳真：2865 7517

www.coli.com.hk

