

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



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00081)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額增長至港幣50,540.2百萬元(二零一七年: 港幣37,068.3百萬元), 較去年上升36.3%, 涉及合約面積合共3,998,500平方米(二零一七年: 3,411,900平方米)。
2. 截至二零一八年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為港幣25,571.3百萬元, 較去年上升26.1%。本年度之毛利及毛利率分別為港幣7,437.7百萬元及29.1%, 而往年則分別為港幣4,068.5百萬元及20.1%。
3. 本年度之經營溢利為港幣6,156.5百萬元, 較去年上升94.4%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣2,427.3百萬元, 比去年上升90.9%。每股基本盈利為港幣73.1仙(二零一七年重列: 港幣53.6仙)。
4. 本集團於年內擴展業務至三個具高增長潛力之城市, 分別為柳州市(廣西省)、包頭市(內蒙古)和濟寧市(山東省)。本集團成功在十四個城市吸納共二十五幅土地, 樓面面積合共5,022,700平方米(本集團應佔面積: 4,660,500平方米), 代價合共約人民幣19,599.6百萬元。
5. 於二零一八年十二月三十一日, 本集團及本集團之合營公司擁有土地儲備共達21,340,000平方米樓面面積, 其中合共252,900平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為19,976,500平方米。
6. 於二零一八年二月, 本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股, 成功籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除費用後)。
7. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣33,264.2百萬元, 較上一財政年度末(港幣23,702.3百萬元)上升40.3%。於二零一八年十二月三十一日, 本集團處於淨現金水平(於二零一七年十二月三十一日淨負債率: 26.8%)。
8. 董事局建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11.2仙(二零一七年: 港幣3仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績。

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

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

鑑於年內營運環境複雜，本集團緊守一貫之審慎經營方針，致力維持充裕的流動資金。於二零一八年二月，得到股東之大力支持，本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股，成功籌集款項淨額港幣 4,607.7 百萬元(扣除費用後)；於二零一八年六月，本集團成功完成發行三年期五億美元擔保票據。供股所得款項主要用於償還銀行貸款，而發行擔保票據的款項則主要用作為二零一九年一月到期之四億美元擔保票據再融資。透過這些融資項目，本集團確保其在不明確的市場下，滿足再融資的資金需求。此外，透過供股所籌集的款項也大大增強了本集團的資本基礎，改善了其財務實力，以推動其業務計劃，並在多變之環境中應對挑戰。

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

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

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

股息

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

建議末期股息須待本公司股東於二零一九年股東週年大會上批准。

經營前景

整體經濟

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

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

房地產發展

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

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

對於三線城市的樓房市場，在內地經濟穩定發展之方向下，本集團預期亦會相對平穩。二零一八年中央經濟工作會中要求“要推動城鎮化發展，抓好已經在城鎮就業的農村轉移人口的落戶工作，督促落實二零二零年一億人落戶目標”，城鎮化進程仍在持續發展；同時，部份重點三線城市受惠於較快之城鎮化進程，發展速度會較為理想。此外，各地區再出臺調控新政的可能性較低。今年一月份中央提出“要穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案”，因城施政成為主導共識。在維持穩定的指導方針下，相信三線城市的調控政策可能會陸續鬆綁，市場的觀望氣氛會改善，並會逐步平穩增長。

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

集團策略

本集團致力於中國房地產市場實現可持續、穩定、健康地高質量增長。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

致謝

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

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼非執行董事

顏建國

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

過去一年，政府仍然採取因城施策的策略，若干本集團持有物業發展項目之城市的樓市相對平穩及樂觀。本集團及本集團之聯營公司和合營公司全年完成合約銷售額達港幣 50,540.2 百萬元(二零一七年: 港幣 37,068.3 百萬元)，較去年上升 36.3%，其中合共港幣 974.5 百萬元(二零一七年: 港幣 4,633.7 百萬元)來自聯營公司和合營公司。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣 25,571.3 百萬元，較去年上升 26.1%。本年度之毛利比去年增加港幣 3,369.2 百萬元至港幣 7,437.7 百萬元。由於樓房平均銷售價上升，因此，本年度毛利率進一步改善並錄得大幅上升 9.0% 至 29.1%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。為確保持續增長，本集團於年內擴展業務至三個具高增長潛力之

城市，分別為柳州市(廣西省)、包頭市(內蒙古)和濟寧市(山東省)。本集團成功於年內在十四個城市包括柳州、鹽城、包頭、蘭州、南通、合肥、贛州、呼和浩特、濟寧、惠州、吉林、銀川、南寧和揚州吸納共二十五幅土地，樓面面積合共 5,022,700 平方米(本集團應佔面積：4,660,500 平方米)，代價合共約人民幣 19,599.6 百萬元。

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

分部資料

物業銷售及發展

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

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

年內主要項目之合約銷售:

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

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

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

年內主要項目之確認入賬收入:

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

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

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

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

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

除上述以外，以下項目已於年內動工：

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

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

物業出租

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

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

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

財務資源及流動性

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

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

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

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

至港幣 25,531.2 百萬元。

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

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

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

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

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

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。

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

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

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

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

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

外匯風險

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

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

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

承擔及擔保

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

資本開支及資產抵押

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

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

僱員

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

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 704.5 百萬元(二零一七年：港幣 580.5 百萬元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。

其他酬金及福利，包括公積金/退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

主要風險及不確定因素

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

投資風險

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

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

債務償還風險

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

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

外匯風險

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

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

市場風險

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

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

產品質量風險

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

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

綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		2,667,576	2,835,203
物業、廠房及設備		1,164,785	1,187,437
預付租賃土地款		301,287	325,367
無形資產		3,319	8,117
在聯營公司之權益		26,983	135,907
在合營公司之權益		697,439	449,129
應收一間合營公司款項		-	305,057
按公平價值計入其他全面收益的金融資產		1,141	-
可出售之金融資產		-	1,196
一項衍生金融工具		4,467	1,974
遞延稅項資產		184,150	345,958
		5,051,147	5,595,345
流動資產			
物業存貨		67,682,662	54,414,394
其他存貨		1,861	2,060
合同資產	3.1	15,986	-
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	10,151,731	9,795,746
預付租賃土地款		9,122	9,562
應收一間聯營公司款項		68,108	68,094
應收一間合營公司款項		291,032	-
應收非控股權益款項		465,936	353,678
預付稅項		1,267,506	1,382,614
受限制的現金及存款		7,902,629	7,553,007
現金及銀行結餘		25,361,554	16,149,246
		113,218,127	89,728,401
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	10,821,294	9,639,438
合同負債	3.1	43,282,504	-
銷售定金	3.1	-	30,820,778
應付聯營公司款項		26,631	176,876
應付合營公司款項		1,345,871	1,234,203
應付非控股權益款項		2,333,114	613,424
應付關連公司款項		346,229	4,852,569
應付擔保票據		3,211,357	-
稅項負債		3,463,225	2,276,077
借款		6,260,146	4,911,049
		71,090,371	54,524,414
流動資產淨值		42,127,756	35,203,987
總資產減流動負債		47,178,903	40,799,332

綜合財務狀況表（續）

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債			
借款		19,271,087	19,300,789
應付擔保票據	12	3,924,376	3,159,180
應付一間關連公司款項		85,627	89,754
遞延稅項負債		3,619,231	3,786,595
		26,900,321	26,336,318
資產淨值		20,278,582	14,463,014
資本及儲備			
股本	13	6,751,682	2,144,018
其他儲備		(549,428)	788,971
保留盈餘		12,862,509	10,641,452
擬派股息	8(甲)	383,416	102,701
本公司擁有人之權益		19,448,179	13,677,142
非控股權益		830,403	785,872
總權益		20,278,582	14,463,014

1. 一般事項

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

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括惠州、南通、贛州、汕頭、南寧、合肥、揚州及濰坊。

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

財務報告已根據所有適用之香港會計師公會發出之香港財務報告準則，香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）以及香港公司條例之條文編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

本初步公告所載有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

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

2. 主要會計政策

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

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效

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

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

除以下載列的香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入，本集團預期採納該等新增準則、修訂及詮釋並未對本集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代了香港會計準則第39號金融工具：確認及計量（「香港會計準則第39號」），合併金融工具會計處理的所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值；及(iii)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策產生變動。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

i) 金融工具的分類及計量

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

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

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

i) 金融工具的分類及計量(續)

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

金融資產	根據香港會計準則第39號的原分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日的賬面值	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的賬面值
			港幣千元	港幣千元
非上市股本工具(附註(甲))	可出售金融資產(按成本計量)	按公平價值計入其他全面收益的金融資產	1,196	1,196
一項衍生金融工具(附註(乙))	按公平價值計入損益的金融資產	按公平價值計入損益的金融資產	1,974	1,974
應收貿易及其他應收款項(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	1,752,329	1,752,329
應收一間聯營公司款項(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	68,094	68,094
應收一間合營公司款項(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	305,057	305,057
應收非控股權益款項(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	353,678	353,678
受限制的現金及存款(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	7,553,007	7,553,007
現金及銀行結餘(附註(丙))	貸款及應收款項	按已攤銷成本計量的金融資產	16,149,246	16,149,246

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

i) 金融工具的分類及計量(續)

附註：

甲、於二零一八年一月一日，非上市股本工具投資由可出售金融資產重新分類為按公平價值計入其他全面收益的金融資產。該等非上市股本工具於活躍市場並無報價。本集團擬就長遠策略目的持有該等非上市股本工具。此外，於香港財務報告準則第9號的初次應用日期，本集團已指定有關未報價股本工具按公平價值計入其他全面收益。董事認為，非上市股本工具的過往賬面值與二零一八年一月一日的公平價值並無重大差異。

乙、根據香港會計準則第39號，衍生金融工具（即利率掉期合同）按公平價值計入損益分類及計量。於採納香港財務報告準則第9號後，有關衍生金融工具繼續按公平價值計入損益分類及計量。

丙、本集團之應收貿易及其他應收款項、應收一間聯營公司、一間合營公司及非控股權益款項、受限制的現金及存款，以及現金及銀行結餘於過往分類為貸款及應收款項，並根據香港會計準則第39號按攤銷成本計量。該等金融資產符合「僅支付本金及利息」準則，而持有該等金融資產以收取其合約現金流量乃本集團的業務模式。因此，其分類為按攤銷成本計量的金融資產，並於採納香港財務報告準則第9號後繼續於其後按攤銷成本計量。

所有金融負債的計量類別保持不變，惟財務擔保合約除外。由本集團發出並非指定為按公平價值計入損益的財務擔保合約初步按公平價值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保合約：(i)虧損撥備（即預期信貸虧損撥備）；及(ii)初步確認金額減（如適當）根據香港財務報告準則第15號的原則確認的累計攤銷。所有金融負債（包括財務擔保合約）於二零一八年一月一日的賬面值並未受香港財務報告準則第9號初次採納的影響。

本集團於二零一八年一月一日並無指定或取消指定任何按公平價值計入損益的金融資產或金融負債。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

ii) 金融資產減值

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

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

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

初次採納香港財務報告準則第9號並無對本集團於二零一八年一月一日的虧損撥備構成重大影響。

iii) 對沖會計處理

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

iv) 過渡安排

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

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

iv) 過渡安排(續)

以下評估乃根據香港財務報告準則第9號初次應用日期存在的事實及情況而作出：

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

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

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

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

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

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

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

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

	增加/(減少) 港幣千元
保留盈餘	
提前確認物業銷售的收益及溢利	826,142
資本化獲取合約的費用	6,582
相關稅務開支	(400,020)
於二零一八年一月一日保留盈餘的淨額增加	<u>432,704</u>
非控股權益	
提前確認物業銷售的收益及溢利	32,608
資本化獲取合約的費用	324
相關稅務開支	(16,014)
匯兌調整	558
於二零一八年一月一日非控股權益的淨額增加	<u>17,476</u>

過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下:

i) 收益確認時間

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

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

- 甲、當實體履約時,客戶同時獲得並消費實體履約所提供的利益;
- 乙、當實體創建或改良一項由客戶掌有控制權的創建或改良資產;
- 丙、當實體通過履約創建對於其本身並不具有其他替代用途的資產,及實體有權就迄今所完成的履約獲得付款。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

i) 收益確認時間(續)

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

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

對物業銷售收益確認的影響

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

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

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

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

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

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

ii) 重大融資成分

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

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

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

於二零一八年一月一日，此會計政策變動並無對年初結餘構成重大影響。

iii) 取得合約所產生之成本

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

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

iv) 金融負債之呈列

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

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合收益表中因採納 香港財務報告準則第15號而受影響的項目	增加/(減少) 港幣千元
收益	1,797,382
銷售及提供服務成本	1,055,219
毛利	742,163
分銷及銷售費用	(8,369)
行政費用	(1,186)
經營溢利	751,718
應佔合營公司業績	52,845
所得稅前之溢利	804,563
所得稅開支	372,460
本年度溢利	432,103
可分配予本公司擁有人之溢利	417,803
	增加
每股盈利	港仙
基本	12.6
攤薄	12.6
	增加/(減少)
截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表中因採納 香港財務報告準則第15號而受影響的項目	港幣千元
本年度其他全面收益	(42,632)
本年度全面收益總額	389,471
可分配予本公司擁有人之全面收益總額	376,537

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零一八年一月一日生效(續) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(續)

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

3.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅務處理之不確定性 ¹
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合營公司的長期權益 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²
香港財務報告準則二零一五至二零一七週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂企業合併、香港財務報告準則第11號合營安排、香港會計準則第12號所得稅及會計準則第23號借貸成本 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 強制生效日有待確定

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號由生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。

出租人的會計處理將不會有顯著變動。

該準則主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、宿舍及購物中心之經營權，該等租賃目前以經營租賃處理。該等安排符合香港財務報告準則第16號租賃的定義，因此本集團將於採用香港財務報告準則第16號後，確認租賃之使用權資產及相關之租賃負債。由於租賃將於未來資本化，該等租賃之經營租賃費用將不會於綜合收益表中記錄。而由於使用權資產需要折舊及租賃負債會產生利息支出，折舊及利息支出會有所增加。另外，更多關於租賃的定量及定性披露，將按香港財務報告準則第16號之要求而提供。

本集團預期所有有關聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。本集團正評估初次應用該等新訂或經修訂香港財務報告準則的影響。至今，除香港財務報告準則第16號租賃外，本集團考慮其他新訂或經修訂香港財務報告準則可能造成會計政策的變更但應不會對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下：

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

5. 分部資料

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

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

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及於本年度及上一年度內，並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出(包括財務費用)。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

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

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

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入載列如下：

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

5. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入(續)

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

分部業績、分部資產及分部負債

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

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一八年 十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	25,274,071	223,361	73,874	25,571,306
須呈報分部溢利/(虧損)	6,268,275	167,342	(16,727)	6,418,890
公司收入				88,729
一項衍生金融工具公平價值變動				2,493
財務費用				(92,266)
其他公司支出				(75,295)
所得稅前溢利				6,342,551

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
須呈報分部資產	109,114,549	2,948,726	1,175,670	113,238,945
稅務資產				1,451,656
公司資產 [^]				3,578,673
總綜合資產				118,269,274
須呈報分部負債	57,615,314	102,136	13,020	57,730,470
稅務負債				7,082,456
借款				25,531,233
應付關連公司款項				431,856
應付擔保票據				7,135,733
其他公司負債				78,944
總綜合負債				97,990,692
截至二零一七年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	20,004,650	206,614	66,567	20,277,831
須呈報分部溢利/(虧損)	2,951,018	365,664	(28,454)	3,288,228
公司收入				671
一項衍生金融工具公平價值變動				1,974
財務費用				(32,500)
其他公司支出				(76,222)
所得稅前溢利				3,182,151
於二零一七年十二月三十一日				
須呈報分部資產	88,483,940	3,182,074	1,191,963	92,857,977
稅務資產				1,728,572
公司資產 [^]				737,197
總綜合資產				95,323,746
須呈報分部負債	42,310,717	95,875	15,354	42,421,946
稅務負債				6,062,672
借款				24,211,838
應付關連公司款項				4,942,323
應付擔保票據				3,159,180
其他公司負債				62,773
總綜合負債				80,860,732

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

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

其他資料

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一八年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	304,508	1,453	129	88,728	394,818
折舊及攤銷	7,318	5,470	27,141	14,898	54,827
出售投資物業之溢利	-	2,173	-	-	2,173
出售物業、廠房及設備之溢利	52	-	6	-	58
撇除物業、廠房及設備	11	-	6	-	17
一項衍生金融工具公平價值變動	-	-	-	2,493	2,493
應佔聯營公司溢利	12,239	-	-	-	12,239
應佔合營公司溢利	261,133	4,994	-	-	266,127
增加特定非流動資產 [#]	6,484	416	65,761	1,214	73,875
於二零一八年					
十二月三十一日					
於聯營公司之權益	26,983	-	-	-	26,983
於合營公司之權益	573,117	124,322	-	-	697,439
截至二零一七年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	176,168	1,264	43	671	178,146
折舊及攤銷	7,903	5,445	26,257	15,202	54,807
投資物業之公平價值溢利	-	191,830	-	-	191,830
出售投資物業之溢利	-	542	-	-	542
出售物業、廠房及設備之溢利	431	-	28	-	459
撇除物業、廠房及設備	194	-	6,409	-	6,603
一項衍生金融工具公平價值變動	-	-	-	1,974	1,974
撇除可出售之金融資產	-	-	535	-	535
應佔聯營公司溢利	57,153	-	-	-	57,153
應佔合營公司(虧損)/溢利	(28,734)	18,880	-	-	(9,854)
增加特定非流動資產 [#]	58,011	46	232,697	218	290,972
於二零一七年					
十二月三十一日					
在聯營公司之權益	135,907	-	-	-	135,907
在合營公司之權益	323,845	125,284	-	-	449,129

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

5. 分部資料(續)

區域市場分析

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

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

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

主要顧客信息

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

6. 所得稅前之溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	9,495	9,256
無形資產 [#]	4,606	4,490
物業、廠房及設備折舊	40,726	41,061
攤銷及折舊總額	54,827	54,807

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

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

由於本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以本年度及上一年度沒有計提香港利得稅。

7. 所得稅開支(續)

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

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

8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

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

附註：

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

就截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息港幣102,701,000元，乃按供股(詳情載列於附註13)完成後之已發行普通股數目3,423,360,000股普通股計算得出。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

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

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

盈利	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	2,427,326	1,271,398
加權平均普通股數目	二零一八年 千股	二零一七年 千股 (重列)
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,322,354	2,370,018

9. 每股盈利(續)

用於計算每股基本盈利之加權平均普通股數目代表各自年度已發行普通股的加權平均數，並已就二零一八年二月五日完成之供股事項(載列於附註13)考慮紅股元素。

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

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易款項，淨額	74,083	38,191
其他應收款項，淨額	2,526,867	1,714,138
預付款及按金	7,550,781	8,043,417
	10,151,731	9,795,746

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

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

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

於二零一八年十二月三十一日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值準備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 應付貿易及其他應付款項

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

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

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

12. 應付擔保票據

於二零一八年六月一日，本公司之全資附屬公司中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司(「宏洋財務IV」)發行500,000,000美元(相等於約港幣3,925,000,000元)4.875%定息擔保票據(「票據」)，票據將按其本金額於二零二一年六月一日到期。票據之發行價為99.917%。票據之實際年利率為5.063%。票據由二零一八年六月一日起至二零二一年六月一日期間計息，並由二零一八年十二月一日起於每年六月一日及十二月一日每半年付息一次。

這票據為無抵押及宏洋財務IV非後償責任，並且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘認購協議所載及定義之若干情況發生，包括第三方收購本公司不少於38.32%投票權，則每位票據持有人將有權要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或部份票據。

按本金額的99.917%發行票據所得的款項於扣除直接交易成本港幣17,027,000元後淨額為港幣3,904,715,000元。

13. 股本

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

13. 股本(續)

附註:

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

供股事項已於二零一八年二月五日完成，相關股份發行之費用為港幣48,105,000元，本公司籌集所得之淨款項為約港幣4,607,664,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司股本由港幣2,144,018,000元增至港幣6,751,682,000元。

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣11.2仙，連同中期股息每股港幣3仙，全年每股派息合共港幣14.2仙，較上年每股港幣4仙增加港幣10.2仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零一九年七月四日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

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

(i) 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格：

- | | |
|-------------------------------|--|
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零一九年六月五日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零一九年六月六日至
二零一九年六月十二日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零一九年六月十二日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - 除息日期 | 二零一九年六月十四日 |
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零一九年六月十七日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零一九年六月十八日 |
| - 記錄日期 | 二零一九年六月十八日 |

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一九年六月十二日（星期三）上午十一時正在香港金鐘道95號統一中心十樓舉行。股東週年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將連同《二零一八年年報》一併寄發。

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

審閱本末期業績公佈

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就業績公佈內所載之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與載列於本集團已審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公佈作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本集團上市證券

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

中國海外宏洋財務IV（開曼）有限公司（本公司之全資附屬公司），於二零一八年六月一日，發行500,000,000美元之4.875%擔保票據（於二零二一年到期）。該等擔保票據在聯交所上市。

於二零一七年十一月七日，董事局宣佈，本公司擬按於二零一八年一月十一日每持有兩股股份獲發一股供股股份（「供股股份」）的基準，並以每股供股股份港幣4.08元的認購價進行供股（「供股」），發行1,141,119,947股供股股份，藉此籌集所得款項總額約港幣4,655.8百萬元。經二零一七年十二月二十九日本公司股東特別大會上股東之批准，本公司已於二零一八年二月五日發行該等供股股份。供股所得款項淨額約為港幣4,607.7百萬元（「所得款項淨額」）。

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

有關供股、變更所得款項用途及所得款項淨額使用詳情，請參閱本公司於二零一八年一月十二日、二零一八年二月二日及二零一八年十月二十九日分別發出之招股書及公告，以及本公告“管理層討論及分析”一節內。

中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(本公司之全資附屬公司)，於到期日(即二零一九年一月二十三日)，贖回全部未償還本金金額為400,000,000美元之5.125%擔保票據。該等擔保票據於到期贖回前在聯交所上市。

證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經向董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零一八年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治常規

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

除偏離條文第A.4.1條外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四內所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括部份的建議最佳常規)(「企業管治守則」)。

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

在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站上刊發業績公佈

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

《二零一八年年報》的印刷本將於二零一九年四月中前寄發予本公司股東，而《二零一八年年報》的電子版本將在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站適時發表。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零一九年三月二十日

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