



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

# 凝心聚力 闊步前行

二零二零年年報





# 目錄

2	公司及股東資料
3	董事局及委員會
4	財務摘要
6	主席報告書
14	管理層討論及分析
33	企業管治報告
44	董事及行政架構
48	董事局報告
76	獨立核數師報告
82	綜合收益表
83	綜合全面收益表
84	綜合財務狀況表
86	綜合權益變動表
88	綜合現金流量表
90	財務報告附註
211	五年財務概要
212	主要物業及物業權益詳情
235	詞彙表



# 公司及股東資料

## 公司資料

### 註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

互聯網址 : [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

## 公司秘書

黃玉頤

## 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](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

## 法律顧問

孖士打律師行

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

招商永隆銀行有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

興業銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

## 股東資料

### 上市資料

本公司股份在聯交所上市。

### 普通股(截至2020年12月31日)

已發行股份

3,423,359,841股

## 證券代號

### 股份

聯交所 : 00081

彭博 : 81: HK

路透社 : 0081.HK

## 投資者關係

### 企業傳訊部

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

電郵 : [cogo.ir@cohl.com](mailto:cogo.ir@cohl.com)

## 公關聯繫

### 企業傳訊部

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

電郵 : [cogo.pr@cohl.com](mailto:cogo.pr@cohl.com)

## 財政日程表

2020年度全年業績公告	2021年3月22日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2021年6月16日至 2021年6月21日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2021年6月21日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2021年6月25日
末期股息單寄發日期	2021年7月8日

# 董事局及委員會

## 執行董事

庄勇 主席  
楊林 行政總裁  
王萬鈞 財務總監

## 非執行董事

顏建國  
翁國基 副主席

## 獨立非執行董事

鍾瑞明  
林健鋒  
盧耀楨

## 授權代表

庄勇  
楊林

## 審核委員會

鍾瑞明\*  
林健鋒  
盧耀楨

## 薪酬委員會

林健鋒\*  
翁國基  
鍾瑞明  
盧耀楨

## 提名委員會

盧耀楨\*  
鍾瑞明  
林健鋒  
庄勇

\* 委員會主席

# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二零年	二零一九年	變動
合約銷售*(人民幣百萬元)	<b>64,709.5</b>	53,732.8	20.4%
<b>主要綜合損益項目(人民幣百萬元)</b>			
收益	<b>42,909.1</b>	28,590.9	50.1%
毛利	<b>11,641.4</b>	9,527.8	22.2%
毛利率 <sup>1</sup>	<b>27.1%</b>	33.3%	-6.2% <sup>^</sup>
可分配予本公司擁有人之溢利	<b>4,374.8</b>	3,329.7	31.4%
淨利潤率 <sup>2</sup>	<b>10.2%</b>	11.6%	-1.4% <sup>^</sup>
於十二月三十一日	二零二零年	二零一九年	變動
<b>主要綜合財務狀況表項目(人民幣百萬元)</b>			
物業存貨	<b>107,721.2</b>	86,397.3	24.7%
合同負債	<b>70,336.4</b>	54,618.7	28.8%
現金儲備 <sup>3</sup>	<b>28,069.1</b>	27,426.7	2.3%
總借款 <sup>4</sup>	<b>40,464.4</b>	30,789.6	31.4%
淨債項 <sup>5</sup>	<b>12,395.3</b>	3,362.9	268.6%
總權益	<b>27,236.4</b>	21,513.3	26.6%
本公司擁有人之權益	<b>24,133.2</b>	19,545.3	23.5%
淨負債比率 <sup>6</sup>	<b>45.5%</b>	15.6%*	29.9% <sup>^</sup>
每股資產淨值 <sup>7</sup> (人民幣)	<b>7.05</b>	5.71	23.5%
<b>土地儲備(千平方米)</b>			
用於發展物業之土地儲備 <sup>#</sup>	<b>30,106.6</b>	24,009.3	25.4%
財政年度	二零二零年	二零一九年	變動
<b>股東回報</b>			
權益回報率 <sup>8</sup>	<b>20.0%</b>	18.2%	1.8% <sup>^</sup>
每股盈利(人民幣仙)	<b>127.8</b>	97.3	31.4%
每股股息(港幣仙)	<b>34.5</b>	25.5	35.3%

## 財務資料之計算程式

(1) 毛利率	$\frac{\text{毛利}}{\text{收益}}$
(2) 淨利潤率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{收益}}$
(3) 現金儲備	現金及銀行結餘+受限制的現金及存款
(4) 總借款	借款+應付擔保票據
(5) 淨債項	總借款-現金儲備
(6) 淨負債比率	$\frac{\text{淨債項}}{\text{總權益}}$
(7) 每股資產淨值	$\frac{\text{本公司擁有人之權益}}{\text{已發行股份數目}}$
(8) 權益回報率	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}}$

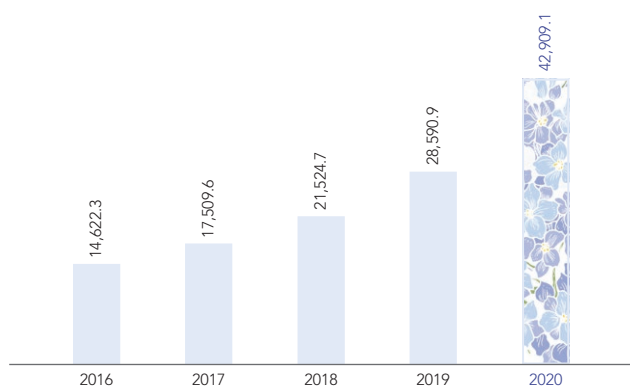
# 包括聯營公司及合營公司

<sup>^</sup> 百分點之變動

\* 為符合本年度之定義而重述

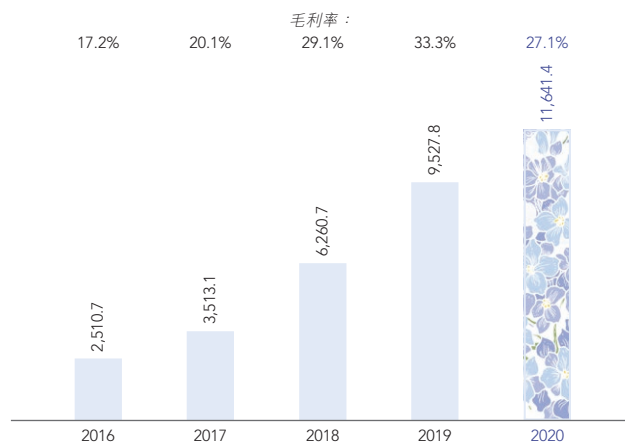
收益

(人民幣百萬元)



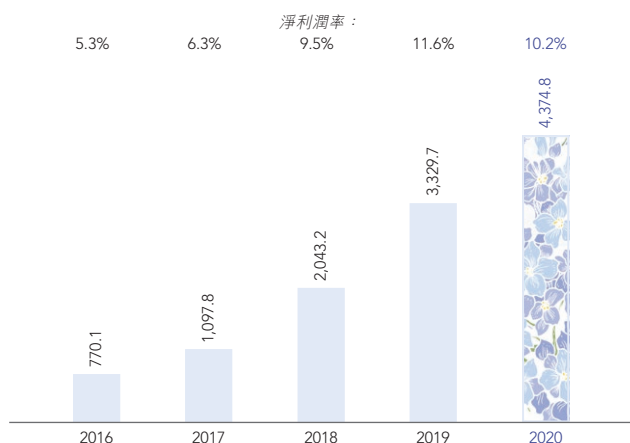
毛利

(人民幣百萬元)



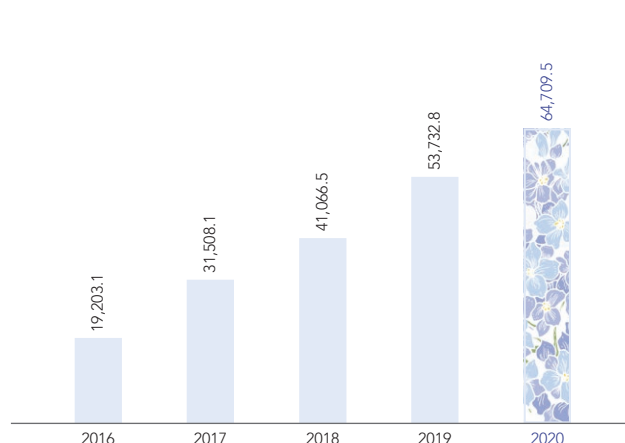
可分配予本公司擁有人之溢利

(人民幣百萬元)

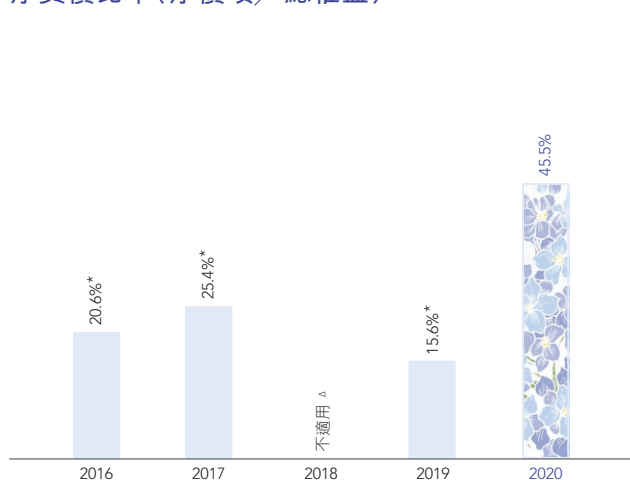


合約銷售#

(人民幣百萬元)

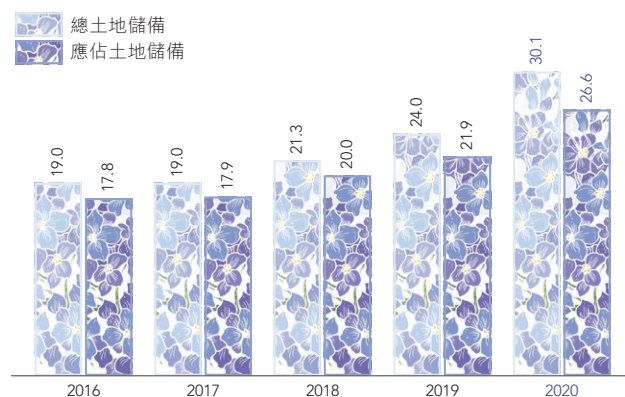


淨負債比率(淨債項/總權益)



土地儲備#

(百萬平方米)

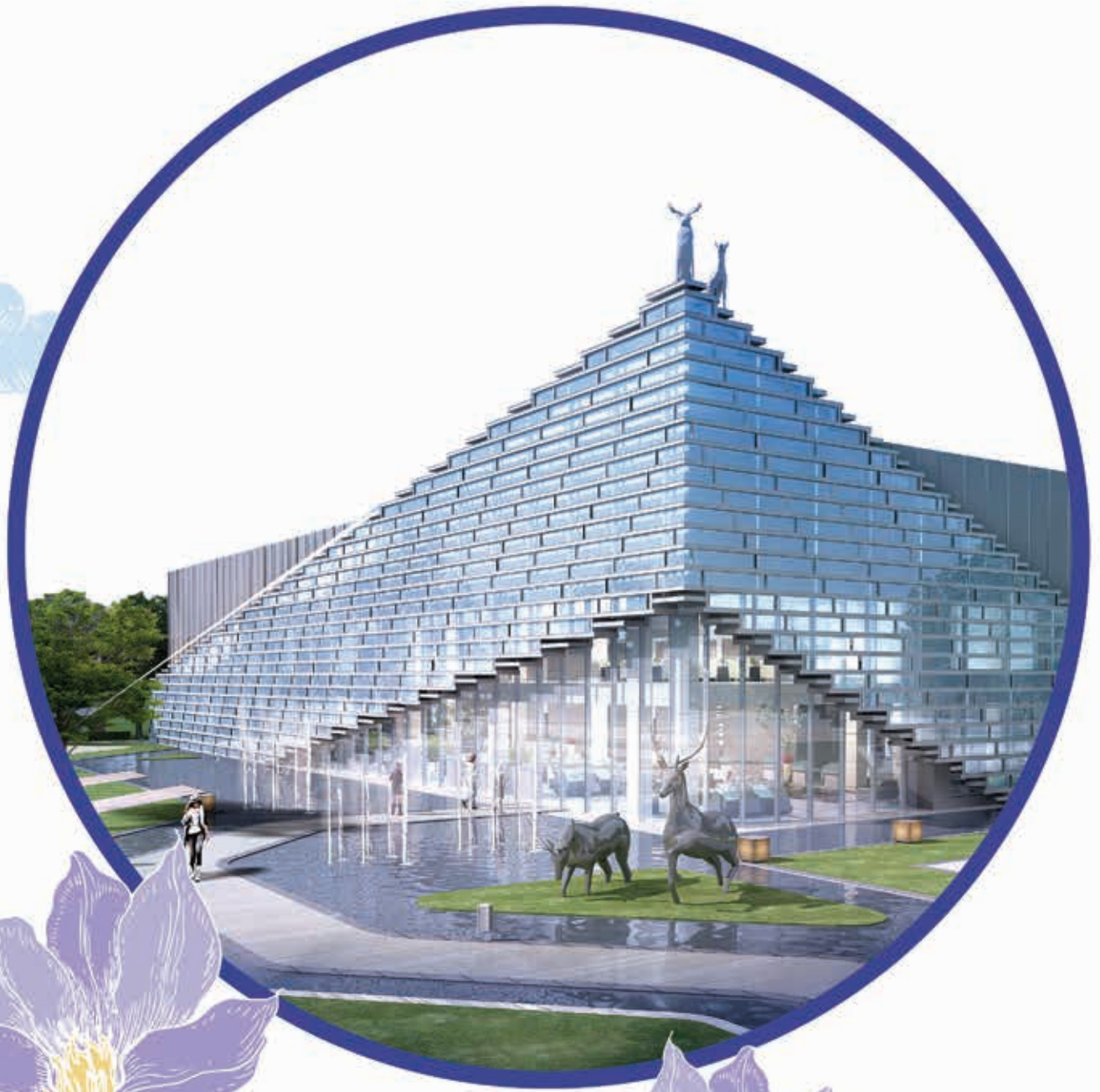


# 包括聯營公司及合營公司  
 Δ 淨現金  
 \* 為符合本年度之定義而重述

# 主席 報告書







# 主席報告書

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

本集團對中國房地產市場的前景充滿信心。儘管年內的經營環境充滿挑戰，但在穩健的基礎和充裕的財務資源支持下，本集團把握機遇，積極地以優質及價格合理的項目補充地塊和擴大土地儲備，鞏固基礎以維持業務持續增長。



主席兼執行董事  
莊勇



## 緒言

本人欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

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

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

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

本集團對中國房地產市場的前景充滿信心。儘管年內的經營環境充滿挑戰，但在穩健的基礎和充裕的財務資源支持下，本集團把握機遇，積極地以優質及價格合理的項目補充地塊和擴大土地儲備，鞏固基礎以維持業務持續增長。本集團於本年度業務拓展方面表現理想，其業務於二零二零年進一步擴展至十個具有高增長潛力的城市，分別為位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市、貴州省之遵義市、甘肅省之天水市、湖南省之株洲市、廣東省之湛江市和山東省之臨沂市。本集



揚州—中海華樾



銀川—中海悅府

## 主席報告書(續)

團經驗豐富的管理團隊堅守審慎的投資原則，對年內新購入的項目進行了全面勘察和深入分析，因為在分化的市場中選擇合適的投資地點對於創造理想的股東回報至關重要。本集團及本集團之聯營公司和合營公司在年內於上述新進駐之十個城市購入樓面面積達4,750,100平方米的地塊；另加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共吸納樓面面積約11,569,200平方米(本集團應佔面積：9,724,000平方米)之土地。於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達30,106,600平方米樓面面積，其中合共1,085,500平方米由一間聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為26,617,100平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司持有之土地儲備分佈於37個城市內。

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

(二零一九年：人民幣347.8百萬元)，涉及合約面積合共85,900平方米(二零一九年：32,200平方米)。此外，於年末時，進行之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣1,307.0百萬元，其總合約面積為100,200平方米。

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

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

### 股息

於二零二零年十月派發之中期股息為每股港幣7仙(二零一九年：每股港幣6仙)，而在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣27.5仙(二零一九年：每股港幣19.5仙)。本財政年度的股息總額將為每股港幣34.5仙(二零一九年：每股港幣25.5仙)，全年派息比率為24.0%。

建議末期股息須待本公司股東於二零二一年股東週年大會上批准。

### 經營前景

#### 整體經濟

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

#### 房地產發展

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

#### 集團策略

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

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

配合企業發展計劃，管理層深信以具競爭力之成本建立及維持一個具規模的優質土地儲備，對於可持續增長及為股東帶來長遠的最大回報至關重要。憑藉累積多年的財務資本，本集團可靈活地在瞬息萬變的環境中擴展業務規模。本集團繼續以謹慎之投資態度，在合適且可持續的資本及債務結構下，將有序地努力尋求具良好回報的新發展機會。

中國房地產市場分化，各地區的市場發展步伐和階段有所不同。本集團密切監察不同地區之營運環境及土地收購機會，並積極地以優惠條件，在優越之城市和地區尋找合適的房地產項目，以增加土地儲備及拓展經營範圍。為優化項目地域佈局並支持業務健康增長，本集團不僅在其營運良好的城市補充土地，還積極探索開拓新的城市，主要為鄰近大都會城市和具增長潛力之區域性經濟中心，及可跟本集團已進駐之城市達至協同效應之地區。

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

## 主席報告書(續)

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

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

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

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

面對嚴格的監管環境和多變的金融與資本市場，本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，並繼續提高財務管理能力。管理層重視資金回流情況和債務管理，亦會密切監察物業項目的財務回報以確保符合業務計劃，而債務結構和狀況也會定期檢討，並持續維持於健康水平，同時還將研究和評估不同的融資工具，以為業務發展提供足夠的資金。作為一家嚴格遵守財務紀律的負責任企業，本集團亦會密切關注外圍政治和經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

隨著業務規模不斷壯大，管理層認為人才是成功的關鍵。通過提供全方位之培訓以及開放和包容之組織架構和工作環境，本集團銳意培養有潛力的員工，以確保公司繼續向前邁進。本集團將持續優化具有競爭力的薪酬福利，以保持專業、敬業、高效的員工團隊。本集團將繼續與員工一同成長。

### 致謝

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

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇



合肥—中海九樾



# 管理層 討論及分析







# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 收入及營運業績

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

本集團繼續增加市場推廣活動，並於本年度加強利用電子平台進行銷售活動，包括線上儲客、開盤及選房，以提高銷售效率。在本年度推售項目數量創新高情形下，分銷及銷售費用比去年上升人民幣220.9百萬元至人民幣1,368.8百萬元，然而分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率與去年相約，仍維持於低水平之2.1%。另外，由於本

年度加快業務拓展步伐，新進入十個具有高增長潛力的城市，本年度行政費用為人民幣1,069.9百萬元，比去年增加人民幣276.6百萬元，但對應營業額之比率為2.5%，則比去年下跌0.3%，這有賴於本集團對費用支出仍然維持非常嚴格的控制。

在投資物業方面，與去年相同，本年度沒有錄得投資物業之公平價值調整。本集團於本年度決定將位於蘭州之中海廣場之環宇城的部份商業面積由發展作出售轉為用作收取租金的投資物業。因此，錄得物業重分類之公平價值溢利人民幣8.1百萬元。此外，本集團亦於年內將持有的兩間酒店，即惠州湯泉酒店及汕頭南濱酒店的用途改為投資物業作出租之用。轉換有關物業之用途符合本集團專注於物業發展業務的企業策略發展計劃。

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

配合業務發展，本年度本集團平均總借款比去年度亦有所增加，因此，本年度在利息總開支方面，由去年人民幣1,267.4百萬元增加至本年人民幣1,371.7百萬元。在資本化人民幣1,328.6百萬元至發展中之物業後，本年度之財務費用為人民幣43.1百萬元(二零一九年：人民幣33.8百萬元)。

### 業務回顧(續)

#### 收入及營運業績(續)

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

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

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

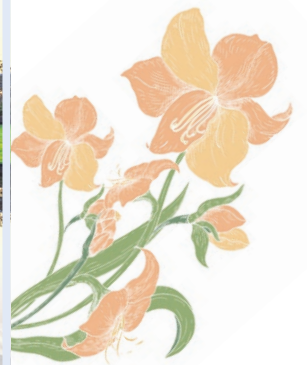
整體而言，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣4,374.8百萬元(二零一九年：人民幣3,329.7百萬元)，較去年上升31.4%。每股基本盈利為人民幣127.8仙(二零一九年：人民幣97.3仙)。

#### 土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。過去一年，本集團積極地以合理的價格吸納地塊以擴大土地儲備，更進一步擴展業務至十個具有高增長潛力的城市，除於新進駐之城市購入地塊外，亦適時於現已有項目之城市補充土地儲備及擴展規模。於二零二零年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司以代價人民幣20,727.6百萬元於新進駐之十個城市購入樓面面積達4,750,100平方米的地塊；另加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共以總代價人民幣46,233.1百萬元吸納樓面面積合共約11,569,200平方米(本集團應佔面積：9,724,000平方米)之土地，較去年以總代價人民幣27,860.4百萬元購入新的地塊(不計渭南項目)之總樓面面積合共約6,192,100平方米(本集團應佔面積：5,390,800平方米)有所增加。



合肥—中海上東區



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 土地儲備(續)

年內新增土地資料：

城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
泰州	海陵區項目(中海九樾)	85%	225,900
淄博	文昌湖區項目(中海璞樾)	100%	161,200
合肥	經開區項目(中海上東區)	60%	293,600
惠州	惠城區項目#1(中海閱江府)	60%	498,100
鹽城	鹽南高新區項目(中海海富花園)	35%	125,400
廊坊	安次區項目(鉞悅花園)	100%	206,200
蘭州	七里河區項目(中海鉞悅公館)	100%	84,800
包頭	昆都侖區項目(中海望京府)	100%	229,900
西寧	北川新區項目(中海山湖大觀)	100%	268,500
九江	潯陽區項目(中海樾府)	100%	12,200
唐山	路南區項目(中海楓丹公館)	100%	287,700
合肥	新站區項目(中海熙岸)	100%	128,300
銀川	金鳳區項目#1(中海半島華府)	100%	335,200
汕頭	龍湖區項目#1(悅江府)	100%	286,500
金華	婺城區項目(金華九樾)	100%	213,700
惠州	惠城區項目#2(中海錦宸花園)	60%	310,100
遵義	新蒲新區項目(中海新都會)	70%	336,700
鎮江	丹陽市華南高新區項目#1(丹陽時代都會)	100%	128,600
呼和浩特	賽罕區項目#1(中海拾里晴川)	100%	121,700
呼和浩特	新城區項目#1(中海河山觀瀾)	100%	187,400
遵義	匯川區項目(中海九樾)	80%	117,200
鹽城	鹽都區項目(鹽城華樾)	100%	354,900
呼和浩特	新城區項目#2(中海閱江府)	100%	120,300
呼和浩特	賽罕區項目#2(中海臻如府)	100%	135,500
銀川	金鳳區項目#2(中海九樾)	100%	211,600
銀川	金鳳區項目#3(中海新都會)	100%	65,800

業務回顧(續)

土地儲備(續)

年內新增土地資料：(續)

城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
合肥	包河區項目	100%	154,800
天水	秦州區項目(中海鉅悅府)	100%	226,600
唐山	路北區項目(中海九樾)	100%	191,000
蘭州	城關區項目	100%	371,900
汕頭	龍湖區項目#2(悅江府)	100%	569,000
濰坊	坊子區項目#1(中海世家)	100%	255,700
濰坊	坊子區項目#2(中海悅江府)	100%	130,500
吉林	豐滿區項目#1-1(中海寰宇天下)	100%	477,200
吉林	豐滿區項目#1-2	51%	132,300
吉林	豐滿區項目#2(中海寰宇天下)	100%	136,200
株洲	天元區項目#1(中海國際社區)	70%	242,400
株洲	天元區項目#2(中海國際社區)	70%	128,800
株洲	天元區項目#3(中海國際社區)	70%	266,000
株洲	天元區項目#4(中海國際社區)	70%	246,900
株洲	天元區項目#5(中海學府里)	70%	298,500
株洲	天元區項目#6(中海國際社區)	70%	303,100
常州	金壇區項目	100%	343,400
鎮江	丹陽市華南高新區項目#2	100%	181,400
惠州	仲愷區項目	100%	185,300
贛州	贛縣區項目(中海城南壹號)	100%	131,800
湛江	霞山區項目	50%	271,000
臨沂	羅莊區項目	100%	189,200
泰州	廣陵區項目	24.75%	689,200
<b>合共</b>			<b>11,569,200</b>

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

於二零二一年一月，本集團進駐安徽省安慶市的房地產市場，並於當地購入一幅地塊。本集團繼續按一貫之審慎投資原則，積極探索進駐新城市。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 土地儲備(續)

年末土地儲備資料如下表：

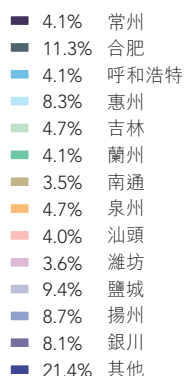
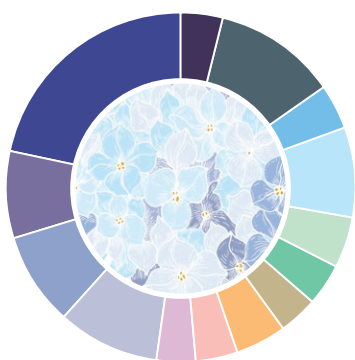
序號	城市	總樓面面積 (千平方米)	%	權益面積 (千平方米)	%
1	汕頭	3,051.1	10.1%	3,036.3	11.4%
2	銀川	2,233.0	7.4%	2,012.0	7.6%
3	九江	2,010.8	6.7%	2,010.8	7.6%
4	吉林	1,843.8	6.1%	1,778.9	6.7%
5	濰坊	1,543.1	5.1%	1,543.1	5.8%
6	蘭州	1,509.0	5.0%	1,315.9	4.9%
7	呼和浩特	1,302.3	4.3%	1,302.3	4.9%
8	惠州	1,517.1	5.0%	1,193.9	4.5%
9	合肥	1,361.4	4.5%	1,076.6	4.0%
10	株洲	1,485.7	4.9%	1,040.1	3.9%
11	揚州	944.4	3.2%	944.4	3.5%
12	常州	924.1	3.2%	924.1	3.5%
13	鹽城	943.0	3.2%	861.5	3.2%
14	包頭	808.2	2.7%	626.9	2.4%
15	西寧	620.2	2.1%	620.2	2.3%
16	南寧	951.7	3.2%	563.5	2.1%
17	濟寧	528.3	1.8%	528.3	2.0%
18	贛州	527.9	1.8%	527.9	2.0%
19	泉州	520.5	1.7%	520.5	2.0%
20	唐山	478.7	1.6%	478.7	1.8%
21	南通	600.2	2.0%	434.5	1.6%
22	徐州	555.5	1.8%	403.5	1.5%
23	泰州	915.1	3.0%	362.5	1.4%
24	遵義	453.9	1.5%	329.4	1.2%
25	鎮江	310.0	1.0%	310.0	1.2%
26	天水	226.6	0.8%	226.6	0.9%
27	金華	213.7	0.7%	213.7	0.8%
28	廊坊	206.2	0.7%	206.2	0.8%
29	臨沂	189.2	0.6%	189.2	0.7%
30	清遠	180.0	0.6%	180.0	0.7%
31	淄博	161.2	0.5%	161.2	0.6%
32	黃山	249.5	0.8%	137.2	0.5%
33	湛江	271.0	0.9%	135.5	0.5%
34	渭南	131.4	0.4%	131.4	0.5%
35	柳州	161.6	0.5%	113.1	0.4%
36	紹興	106.6	0.4%	106.6	0.4%
37	桂林	70.6	0.2%	70.6	0.3%
<b>合計</b>		<b>30,106.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>26,617.1</b>	<b>100.0%</b>



## 管理層討論及分析(續)

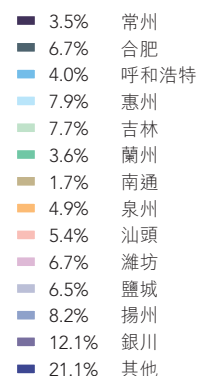
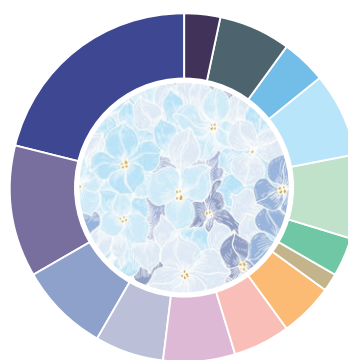
按城市分析之合約銷售#比例  
總物業銷售額：

二零二零年  
人民幣647億元

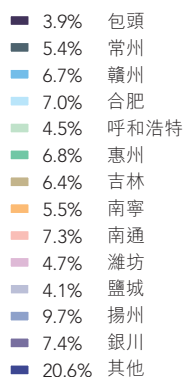
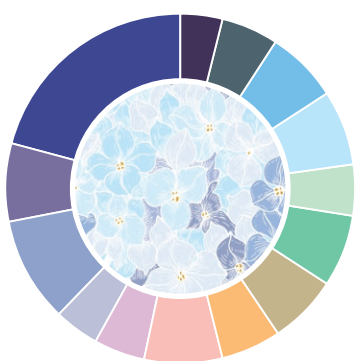


按城市分析之已售合約面積#比例  
總已售合約面積：

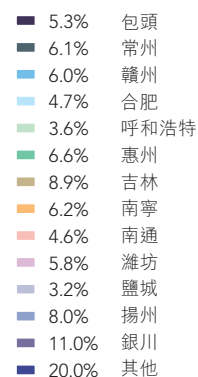
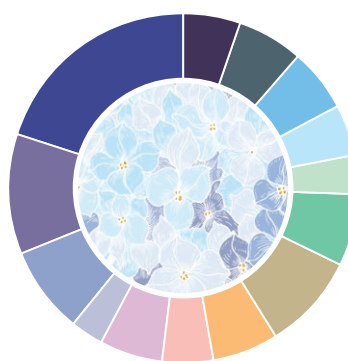
二零二零年  
5,303,400平方米



二零一九年  
人民幣537億元



二零一九年  
5,044,400平方米



# 包括聯營公司及合營公司



**分部資料**

**物業銷售及發展**

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

延續近年的銷售額增長，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合約銷售額達人民幣64,709.5百萬元(二零一九年：人民幣53,732.8百萬元)，合約面積合共5,303,400平方米(二零一九年：5,044,400平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額人民幣1,019.2百萬元(二零一九年：人民幣347.8百萬元)，合約面積合共85,900平方米(二零一九年：32,200平方米)，與去年比較，分別上升20.4%及5.1%。於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣1,307.0百萬元，其總合約面積為100,200平方米。

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
合肥	中海九樾	147,148	3,349.0
	中海上東區	103,199	2,179.7
	中海世家	32,705	793.8
	中海城	40,023	517.2
鹽城	中海九樾	103,580	2,648.6
	中海天鑽	66,224	1,347.2
	中海萬錦公館	85,134	1,023.3
	中海海富花園	82,882	1,017.2
銀川	中海國際社區	509,158	3,830.2
	中海悅府	134,834	1,440.8
揚州	中海上東區	122,163	1,650.0
	中海華樾	108,392	1,626.6
	中海左岸	87,310	1,306.0
	中海世璽	55,103	576.4
惠州	中海閱江府	314,935	4,101.2
	惠州湯泉	49,647	873.1
泉州	中海錦城	169,046	1,961.5
	中海悅江府	92,939	1,047.7
汕頭	黃金海岸	133,361	1,165.3
	中海寰宇天下	70,022	697.6
	中海鉅悅府	64,554	598.9

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

年內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
蘭州	中海寰宇天下	91,003	1,417.7
	中海鉑悅府	79,684	1,040.4
吉林	中海悅江府	118,402	899.6
	中海世家	96,329	849.8
	中海河山郡	108,738	700.6
呼和浩特	中海河山大觀	56,154	768.9
	中海河山原著	52,104	658.7
	中海河山雅頌	38,992	473.2
	中海鉑悅府	33,261	456.5
南通	中海翠湖溪岸	89,718	2,219.0
常州	中海雲樾里	108,888	2,215.2
濰坊	大觀天下	325,350	2,117.5
徐州	中海鉑悅府	101,496	1,347.3
	中海淮海世家	51,399	685.4
濟寧	中海城	111,121	1,026.4
	中海鳳凰里	62,783	559.4
紹興	中海九樾	50,570	1,529.4
南寧	中海半山壹號	25,731	513.6
	中海哈羅學府	44,082	479.9
	中海國際社區	47,999	458.0
北京	中海楓丹公館	29,573	1,405.3
泰州	中海九樾	80,879	1,097.9
包頭	中海河山郡	85,951	719.9
西寧	中海山湖大觀	33,046	375.7
	中海河山郡	34,668	333.5
柳州	中海天鑽	52,158	679.0
贛州	中海左岸馥園	49,999	535.0

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，樓面面積約5,630,000平方米之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約93%於年末前已經出售。本集團繼續加快出售項目，並把握機會，慎重挑選，以合理價格於具投資潛力的城市購入優質之土地，在保持其穩健之財務狀況下，持續擴展業務規模。

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

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

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

此外，本分部業績包括上述的一項由物業存貨轉至投資物業之公平價值溢利人民幣8.1百萬元(二零一九年：人民幣72.2百萬元)。

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



鹽城—中海九樾



泉州—中海錦城

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

年內主要項目之確認入賬收入：

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

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

以下項目已於年內動工：

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

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第212至234頁主要物業及物業權益詳情內。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

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

#### 物業出租

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

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

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



紹興—中海九樾

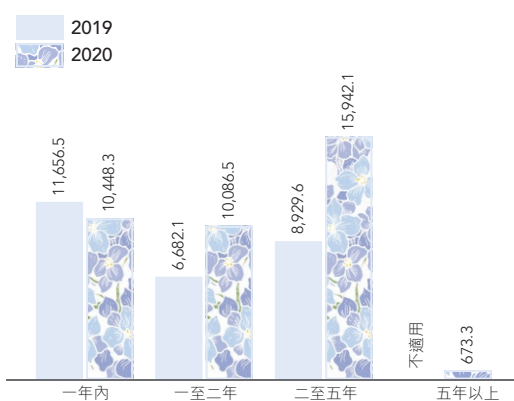
### 財務資源及流動性

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

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

### 債務# 年期分析

(人民幣百萬元)

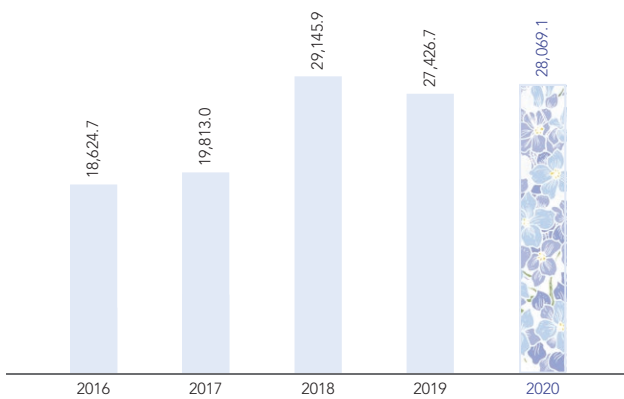


# 不包括應付擔保票據

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約人民幣27,116.5百萬元之新信貸額度。在計算提取新增貸款人民幣21,941.3百萬元、償還人民幣11,233.4百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所減少之人民幣825.9百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣3,314.2百萬元)較去年末增加人民幣9,882.0百萬元至人民幣37,150.2百萬元。

### 現金儲備

(人民幣百萬元)



於二零二零年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額共人民幣9,002.2百萬元

### 財務資源及流動性(續)

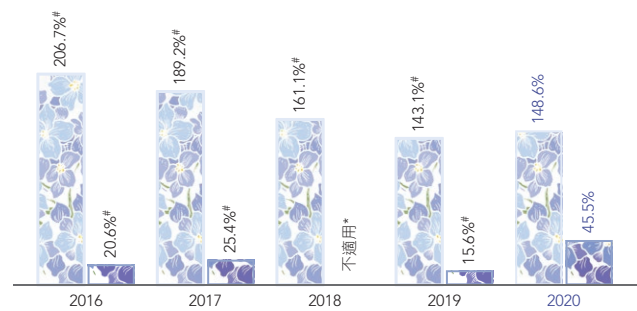
銀行及其他貸款包含人民幣貸款23,962.2百萬元，而港幣貸款為港幣15,670.0百萬元(折合人民幣13,188.0百萬元)。於年末，有關貸款中人民幣3,142.9百萬元為定息借款，利率為由3.80%至5.23%，而其餘貸款人民幣34,007.3百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.81%。銀行及其他貸款之28.1%將於一年內到期償還。

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

年內物業銷售及收款情況理想，截至二零二零年十二月三十一日止年度之現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共約人民幣28,069.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,426.7百萬元)。其中人民幣佔99.5%，其餘主要為港元。

### 負債比率

■ 總負債比率 (總借款/總權益)  
■ 淨負債比率 (淨負債/總權益)



\* 淨現金  
# 為符合本年度之定義而重述

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

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

## 管理層討論及分析(續)

### 財務資源及流動性(續)

隨着疫苗的研發及接種工作有序推進，加上中央政府有效之經濟政策，預期中國經濟相對穩定。本集團著重資金流動性風險管理，繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全的營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

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

### 外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零二零年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔59%及41%(二零一九年十二月三十一日：52%及48%)，因此，在考慮債務融資結構後，港幣/美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣升值約6.4%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加人民幣1,035.3百萬元。

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

### 承擔及擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣26,121.0百萬元，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸向銀行提供擔保，總擔保額人民幣34,685.9百萬元。

### 資本開支及資產抵押

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

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



銀川—中海國際社區



### 僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用2,974名員工(二零一九年十二月三十一日：2,516)。員工數目增加主要由於業務增長和擴展經營規模。

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零二零年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣979.8百萬元(二零一九年：人民幣765.9百萬元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

### 主要風險及不確定因素

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

#### 投資風險

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

本集團貫徹一向審慎穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團繼續對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇符合要求之適合項目作投資。同時，亦考慮與穩健及聲譽良好之企業合作發展項目，以平衡風險和回報。

#### 債務償還風險

金融市場複雜多變，房地產作為資本密集型行業，現金流管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。除此之外，地緣政治和國際政經局勢之發展或會影響本集團的融資能力，增加資金週轉的壓力。

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



濰坊一大觀天下

## 管理層討論及分析(續)

### 主要風險及不確定因素(續)

#### 外匯風險

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

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

#### 市場風險

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

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對業務之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉以優質產品為名的全國性品牌，本集團會進一步加大產品研發力度，提高標準化水準，並逐步提高精裝修產品供應比例，滿足客戶需求之變化。此項策略也會加快項目發展速度，進一步提高投資回報。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

#### 產品質量風險

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

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



揚州—中海上東區



常州—中海雲樾里

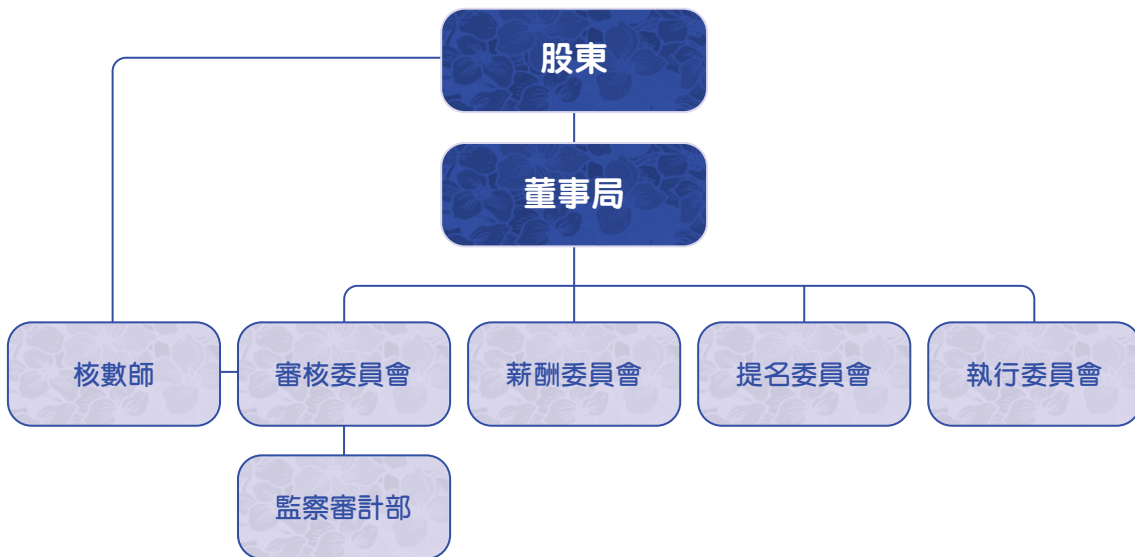
# 企業管治報告

## 企業管治常規

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

## 企業管治結構

以下為貫徹本集團良好企業管治常規及政策之主要人士，而他們的主要角色及企業管治常規及政策的說明列載於以下報告：



## 董事局

### 管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略、預算、重大投資以及合併收購等重大事項。董事局已授權執行委員會及管理層處理有關日常營運事務。另外，董事確認董事局的主要職能包括監督及管理本公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，以及促進與其股東之間的溝通。

## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 董事局組成

本公司的董事局現由八名成員組成，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景*
庄勇先生 (主席兼執行董事)	建築工程管理、房地產開發及企業管理
楊林先生 (執行董事兼行政總裁)	房地產開發及企業管理
王萬鈞先生 (執行董事兼財務總監)	財務及投資
顏建國先生 (非執行董事)	建築業務、房地產投資及管理
翁國基先生 (副主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
鍾瑞明博士 (獨立非執行董事)	財務及投資
林健鋒先生 (獨立非執行董事)	企業管理
盧耀楨先生 (獨立非執行董事)	建築及公共管理

\* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，委任至少三名獨立非執行董事，而其中包括至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長，以及可代表董事局人數至少三分之一的獨立非執行董事。

董事局已獲取各獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信截至本年報之日期為止，所有獨立非執行董事均獨立於本公司，符合上市規則之有關規定。

### 董事局(續)

#### 董事局組成(續)

按照企業管治守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。儘管林健鋒先生已擔任獨立非執行董事超過九年，但董事認為彼仍具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為不管彼擔任董事年期為多久，彼將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻其有關經驗及知識。

#### 主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

庄勇先生擔任董事局主席，領導及管理董事局。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序，以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。主席亦於每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

楊林先生擔任本公司之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，以及本公司日常業務的管理。

#### 委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任，並再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

所有董事已與本公司訂立服務合同。所有獨立非執行董事之服務任期為三年，由二零二零年八月一日開始，而其他董事之委任並無指定任期。

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

#### 董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於標準守則。

經向所有董事作出特定查詢後，本公司有理由相信董事已於二零二零年年度期間遵守行為守則。

#### 董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及高級管理人員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

## 企業管治報告(續)

### 董事局(續)

#### 資料提供及使用

全體董事局或董事局委員會的會議文件會在計劃舉行董事局或董事局委員會會議日期至少三天前發送予所有董事或董事局委員會成員。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料作出知情判斷。管理層於適當時候亦會獲邀請參加董事局或董事局委員會會議。

所有董事亦有權索取適時資料(例如與本集團業務有關的每月更新資料)，而彼等可有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

#### 董事培訓

根據本公司所保存的培訓記錄，於回顧財政年度內，所有董事均有參與持續專業發展以進一步更新他們知識及技能。彼等所接受的培訓類別詳情列述如下：

董事姓名	董事培訓類別 (見註解)
庄勇先生	A, B, C
楊林先生	A
王萬鈞先生	A, B, C
顏建國先生	C
翁國基先生	A, B, C
鍾瑞明博士	A, C
林健鋒先生	C
盧耀楨先生	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。

### 企業策略及業務模式

本集團對二零二零年的企業策略、業務模式及財務回顧詳情載於本年報第6頁至32頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。

### 問責及核數

#### 財務匯報

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

## 問責及核數(續)

### 風險管理及內部監控

董事局已落實有效風險管理及內部監控系統的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團重大投資和業務的風險均獲識別及適當管理。此外，此等系統亦有助於確保本集團於進行業務方面遵守適用法律及規例及內部政策。然而，風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的下行風險，而且只能對防止出現重大錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。

本公司成立了監察審計部(「該部門」)以營造良好的內部監控環境，該部門定期或不定期向管理層提供了風險管理及內控評估報告。

本公司年內制定以下主要管理制度以優化其內部監控系統：

- 《執行董事委員會(擴大)會議及下屬專業決策委員會議事規則》
- 《房地產開發運營協同機制》
- 《地區公司組織機構管理辦法》
- 《檔案管理辦法》
- 《招標管理辦法》
- 《法律糾紛案件管理辦法》
- 《外聘律師管理辦法》

- 《關聯交易管理辦法》
- 《合作公司管理辦法》
- 《審計發現問題整改工作管理辦法》
- 《員工收受禮品禮金管理辦法》

根據年度內部審計工作安排，本年度該部門完成了鹽城公司、濟寧公司、紹興公司、蘭州公司四項綜合運營審計，以及濰坊公司及淄博公司兩項離任經濟責任審計，編製了相應的審計報告，且被審計的公司根據審計報告的意見及時進行了整改。

除了按計劃開展常規審計工作外，該部門今年亦開展了本公司營銷渠道業務專項審計工作，對本公司所轄各地區公司開展審計工作，並到呼市、銀川、南寧、贛州、汕頭及惠州六家地區公司十個城市開展現場審計工作，對審計過程中發現的情況提出意見和建議。

針對各項審計及檢查工作過程中發現的問題，該部門要求被審計單位立行立改，明確風險防範要求與整改措施，並定期督促被審計單位整改落實工作。

本公司已建立全面風險管理體系，實施風險管理責任制，該部門定期組織本公司各部門及所轄下屬公司各風險管理單位開展年度風險評估工作，風險評估工作覆蓋本公司所有業務環節，風險內容涵蓋戰略、市場、運營、財務、合規等方面的企業風險。

## 企業管治報告(續)

### 問責及核數(續)

#### 風險管理及內部監控(續)

另外，該部門亦定期每半年檢討及向審核委員會及董事局匯報本公司風險管理及內部監控工作。於報告中，該部門會討論本公司面臨的主要業務風險，並確認風險管理及內部控制系統是否有效。審核委員會將審查和評估企業風險和管理風險的控制措施。審核委員會亦會檢討該部門對業務及運作控制系統及行動計劃的調查結果，及解決任何控制系統薄弱環節的計劃。此外，外聘核數師亦與審核委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。檢討內部控制系統的有效性後，審核委員會將向董事局報告系統的任何薄弱環節，以及管理業務風險和糾正任何控制薄弱環節的建議。

於二零二零年年度內，董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務匯報、營運及符合監管規則等諸多方面及董事局認為此等系統有效且具效率。於年內檢討期間，未有重大系統弱項被發現及已採取適當行動糾正任何控制缺陷(如有)。董事認為此等系統運作有效，並有效地控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事局亦已考慮本公司會計、內部審核及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施而言，本公司定期提醒董事、高級管理人員及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策及讓他們掌握最新之監管更新資料。如擁有或可存取內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從有關要求之限制。

### 董事局權力的轉授

#### 董事局會議程序

董事局於年內舉行十次會議，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)。所有董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程的，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之前，本公司已向各董事發出至少14天通知或合理的會議通知，以促使董事出席會議。

會議後，所有董事局及委員會所考慮的事項及達致的決定作足夠詳細記錄的會議記錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事及委員會成員審閱。公司秘書負責保管已審批之會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

公司秘書向董事局負責，以確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。



### 董事局權力的轉授(續)

#### 董事局會議程序(續)

為保障本身的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。二零二零年內，顏建國先生曾於五次及庄勇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，就所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

#### 董事委員會

目前，董事局已設立四個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。

#### 執行委員會

以下為執行委員會主要角色及功能：

- 審閱及批准授予本集團的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 監察本公司的公司管治職能的所有事宜及制定有關政策；
- 監察本公司的環境、社會及管治的所有事宜及制定有關政策(如需)；及
- 處理由董事局授權的任何其他特別事項。

執行委員會由本公司所有執行董事組成。

年內，執行委員會舉行了七十四次會議(其中包括)：

- 審議及批准各類銀行借貸及貸款；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；及
- 給予董事局成員有關監管規定及企業管治之最新發展。

#### 審核委員會

審核委員會主要職責如下：

- 審閱本集團的財務報表；
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠；及
- 檢討風險管理及監察內部審核職能的範疇、效能及結果。

審核委員會由三名成員組成，分別為鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，全部均為獨立非執行董事。鍾瑞明博士為審核委員會主席。為了進一步加強獨立性，最少有一名審核委員會成員具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

## 企業管治報告(續)

### 董事局權力的轉授(續)

#### 審核委員會(續)

年內，審核委員會舉行了四次會議及已審核：

- 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報告、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；
- 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。

審核委員會亦每年兩次在管理層不在場的情況下與核數師進行會議，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

#### 董事及高級管理人員的薪酬及提名

##### 薪酬委員會

薪酬委員會主要職責如下：

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

本公司股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

薪酬委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 林健鋒先生(主席)
- 翁國基先生
- 鍾瑞明博士
- 盧耀楨先生

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議及已審核：

- 本集團的薪酬政策及董事薪酬；及
- 個別董事的薪酬待遇。

##### 提名委員會

以下為提名委員會主要角色及功能：

- 檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事局提出建議；

### 董事局權力的轉授(續)

#### 提名委員會(續)

- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任，以及董事繼任計劃向董事局提出建議。

董事局已採納董事局成員多元化政策，自二零一三年七月二十九日起生效(「多元化政策」)，以達致董事局多元化的方針，因而支持本公司達到戰略目標及可持續發展。多元化政策規定，董事局所有委任將以用人唯才為原則，以及甄選候選人將按一系列多元化因素為基準。提名委員會負責發展可計量目標以推行多元化政策及監察為達致該等目標落實的進度。

於本年報日期，董事局成員包括八名董事，其中三名為獨立非執行董事，藉以作出批判檢討及監控管理過程。

此外，委任新董事的建議由提名委員會考慮及審議。獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則及本公司於二零一八年十月採納之提名政策所載的標準及準則。

提名委員會有以下成員，其中大部份為獨立非執行董事：

- 盧耀楨先生(主席)
- 庄勇先生
- 鍾瑞明博士
- 林健鋒先生

年內，提名委員會舉行了兩次會議及已審核董事的輪流退任及委任事宜。

### 股息政策

本公司於二零一九年採納股息政策(「股息政策」)。根據股息政策，本公司每個財政年度向其股東分派之股息總額約為股東應佔本集團綜合收益淨額的20-30%，惟須受股息政策載列的標準所限。

### 公司秘書

黃玉頤小姐被委任為公司秘書。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。

## 企業管治報告(續)

### 與股東的溝通

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，本公司還按月及季度披露公司相關信息，使投資者更可了解本公司的經營狀況。

根據企業管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，目的為建立本公司與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，於二零二零年內，本公司已嚴格遵守企業管治守則內所載的所有守則條文。

### 股東權利

#### 股東召開股東大會(「股東大會」)之程序

根據本公司的組織章程細則，可應股東要求召開股東大會。不應股東要求召開的，可由該等請求股東按照《公司條例》召開會議。

根據《公司條例》，佔股東大會總表決權不少於5%之本公司股東，可向董事要求召開股東大會，而董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會。股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

如董事沒有根據《公司條例》召開會議，則要求召開該股東大會的股東或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會，開支須由本公司支付。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。

#### 於股東大會上提呈議案之程序

根據《公司條例》，最少50名股東或佔總表決權最少2.5%的股東可要求本公司有權收到股東大會的通知的股東傳閱關於一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關被提出的決議所述的事宜或其他有待在該股東大會上處理的事務。

該要求須以書面形式及由有關股東認證，並須於有關股東週年大會前至少6個星期或於該要求所關乎的股東大會前至少7日送抵本公司。

#### 向董事局提出查詢

董事局時刻歡迎股東的意見。股東任何時候均可透過本公司之公司秘書向董事局提出意見及問題，其聯絡詳情如下：

#### 公司秘書

中國海外宏洋集團有限公司  
香港皇后大道東一號  
太古廣場三座七樓701-702室  
電郵：companysecretary81@cohl.com  
電話：(852) 2988 0657  
傳真：(852) 2988 0606

### 出席會議記錄

下表顯示各董事於二零二零年內出席董事局、董事局委員會會議及股東大會之詳情：

董事姓名	董事局會議	審核	薪酬	提名	執行	股東	
		委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	週年大會	股東大會
庄勇先生	9/9	不適用	不適用	1/1	72/72	1/1	2/2
楊林先生	10/10	不適用	1/1	不適用	74/74	1/1	2/2
王萬鈞先生	10/10	不適用	不適用	不適用	74/74	1/1	2/2
顏建國先生	9/10	不適用	不適用	1/1	不適用	1/1	2/2
翁國基先生	10/10	不適用	2/2	不適用	不適用	1/1	2/2
鍾瑞明博士	10/10	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	2/2
林健鋒先生	10/10	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	2/2
盧耀楨先生	10/10	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	2/2

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別約港幣3,230,000元及港幣426,000元。應付之非審計服務費主要為就本集團於二零二零年之持續關連交易，以及主要及關連交易提供的專業服務。

### 組織章程文件

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

# 董事及行政架構

## 執行董事

### 庄勇先生，主席

四十四歲，二零零零年畢業於重慶大學建築工程管理、房地產開發與企業管理專業，並於二零零七年取得重慶大學建築與土木工程專業碩士學位。庄先生於二零零零年加入中海企業發展集團有限公司(「中海企業」，為中國海外發展的全資附屬公司)，其後，彼於中海企業不同業務部門如人力資源部及營銷管理部工作，及擔任上海公司副總經理、南京公司總經理、蘇州公司總經理及西部區域公司助理總經理。二零一五年至二零一七年間，庄先生出任中國海外發展助理總裁、北方區域公司總經理及中國海外發展副總裁，並於二零一八年十月起兼任中國海外發展華南區域公司總經理。自二零二零年二月十一日起，庄先生獲委任為本公司董事局主席、執行董事及提名委員會成員，以及中國海外發展非執行董事兼董事局副主席。彼現時亦為中國海外集團及本公司旗下若干附屬公司之董事。彼擁有約二十年建築工程管理、房地產開發與企業管理經驗。根據《證券及期貨條例》，中國海外發展及中國海外集團為本公司之主要股東。

### 楊林先生，行政總裁

四十七歲，畢業於北京大學，工商管理碩士。彼於一九九五年加入中國海外集團附屬公司，並於二零零六年起歷任中海企業營銷策劃中心副總經理、總經理及中海興業(西安)有限公司總經理等職務。楊先生由二零一五年三月起任本公司助理總裁，並於二零一七年三月二十一日起出任本公司執行董事及副總裁。由二零二零年二月十一日起，彼亦獲委任為本公司行政總裁及薪酬委員會成員。由二零二零年六月二十六日起，楊先生不再擔任本公司薪酬委員會成員一職。楊先生現時為本公司旗下若干附屬公司之董事。彼擁有二十五年房地產開發及企業管理經驗。根據《證券及期貨條例》，中國海外集團為本公司之主要股東。

### 執行董事(續)

#### 王萬鈞先生，財務總監

六十四歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為香港會計師公會資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會(現稱特許公司治理公會)及香港特許秘書公會會員。王先生於二零零四年十二月加入中國海外發展，獲委任為財務資金部總經理。二零零五年二月至二零零九年八月期間，彼出任中國海外發展執行董事、財務副總監及合資格會計師。加入中國海外發展前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。王先生在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，過往工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。王先生於二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

### 非執行董事

#### 顏建國先生

五十四歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，及於二零一七年取得武漢大學市場營銷專業博士學位。顏先生於一九八九年加入中建集團，曾兩次獲派駐中國海外發展工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海企業深圳公司地盤

工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐中國海外發展工作，歷任中海企業廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海企業董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中建集團工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、信息化管理部總經理、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司(於聯交所上市，股份代號：960)，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一七年一月一日起任中國海外發展執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任中國海外發展董事局主席並繼續擔任中國海外發展行政總裁。同日，彼亦獲委任為本公司董事局主席、非執行董事及提名委員會成員，以及中海物業董事局主席兼非執行董事。由二零一九年三月二十二日起，彼亦獲委任為中國建築國際董事局主席兼非執行董事。由二零二零年二月十一日起，顏先生辭任中國海外發展行政總裁、中海物業董事局主席兼非執行董事及本公司董事局主席及提名委員會成員，並繼續擔任本公司的非執行董事。彼擁有約三十一年建築業務、房地產投資及管理經驗。

除出任上述職務外，顏先生現亦為中國海外集團董事長兼總經理，以及中國海外集團及中國海外發展旗下若干附屬公司的董事。根據《證券及期貨條例》，中國海外集團及中國海外發展為本公司之主要股東。

## 董事及行政架構(續)

### 非執行董事(續)

#### 翁國基先生，副主席

六十七歲，持有華盛頓大學電機工程學士學位及史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業、零售業、交通運輸業、半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有四十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過四十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司董事局副主席、非執行董事及薪酬委員會成員，亦為節能元件有限公司之董事會主席兼非執行董事及蜆壳電業有限公司之董事會主席兼非執行董事。翁先生現為香港友好協進會有限公司永遠名譽會長、順德聯誼總會榮譽會長及香港警察耆樂警訊中央諮詢委員會委員，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

### 獨立非執行董事

#### 鍾瑞明博士 金紫荆星章、太平紳士

六十九歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯

合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、美麗華酒店企業有限公司、中國光大控股有限公司、中國中鐵股份有限公司、東方海外(國際)有限公司及中國郵政儲蓄銀行股份有限公司(所有公司均在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士由二零一八年一月八日起不再擔任中建股份(在上海證券交易所上市，並根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任中國光大銀行股份有限公司的獨立董事、恒基兆業地產有限公司、玖龍紙業(控股)有限公司、中國建設銀行股份有限公司及金茂酒店與金茂(中國)酒店投資管理有限公司的獨立非執行董事、亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。另外，從二零一六年八月開始，鍾博士獲委任為香港城市大學副校監。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。



### 獨立非執行董事(續)

**林健鋒先生** 金紫荊星章、太平紳士

六十九歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港行政會議非官守議員、香港立法會議員、香港總商會理事、廉政公署事宜投訴委員會主席及國際小母牛香港分會及香港按揭證券有限公司董事。此外，彼為中渝置地控股有限公司、永利澳門有限公司、周大福珠寶集團有限公司、CWT International Limited(前稱海航實業集團股份有限公司)、有線寬頻通訊有限公司、永泰地產有限公司、安樂工程集團有限公司及中策集團有限公司之獨立非執行董事。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦現為本公司審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席。

**盧耀楨先生** 金紫荊星章、太平紳士

七十五歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程理學碩士學位。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士及香港工程師學會資深會士。

盧先生曾於香港及海外獲委聘負責行政、規劃、設計及監督主要基本土木及結構工程項目，包括多層樓宇、斜坡工程、興建道路及大橋、填海及碼頭工程以及新市鎮發展。一九七零年，盧先生於倫敦的Ove Arup & Partners擔任項目工程師，開展其事業。彼於一九七四年加入香港政府，任職工程師，並於一九九九年晉升為土木工程署署長，繼而於二零零零年晉升為路政署署長。二零零二年，盧先生獲委任為環境、運輸及工務局常任秘書長。彼於二零零六年辭任公務員職務。辭任前，盧先生獲頒發金紫荊星章以表揚其為政府及香港社會的忠誠及傑出服務，彼亦在督導主要公共工程以及推廣建築行業質素及改進方面有寶貴貢獻。

盧先生為太平紳士。盧先生曾擔任醫院管理局基本工程規劃之高級顧問及香港機場管理局行政總裁顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。自二零一零年五月開始，盧先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦於二零一六年三月十七日起獲委任為本公司提名委員會主席。另外，盧先生於二零一八年十一月三十日起獲委任為利基控股有限公司之獨立非執行董事。

### 高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及營運是由執行董事直接負責，因此，執行董事被視為本公司的高級管理人員。

# 董事局報告

董事局謹此向各股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核之綜合財務報告。

## 主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司附屬公司、聯營公司及合營公司之業務詳情已分別載於財務報告附註53至55內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註7。

## 業務回顧

年內，按《公司條例》附表5規定，本公司業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析，以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能有未來發展之預示均列於本年報第6頁至32頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等章節組成本董事局報告之部份。

## 業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於第82頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣27.5仙，合共約港幣941,424,000元(二零一九年：港幣667,555,000元)。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第211頁。

## 股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註36。

## 購買、出售或贖回本集團的上市證券

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

## 已發行債券

於二零二一年一月二十六日，中海宏洋地產集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行於二零二二年二月到期的人民幣525,000,000元3.9%之2020年度第1期購房尾款資產支持專項計劃(「專項計劃」)，專項計劃由本公司擔保並於深圳證券交易所上市。募集資金經扣除有關發行專項計劃的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。

於二零二一年二月九日，本公司及發行人(為本公司全資附屬公司)公布發行二零二一擔保票據，票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。經扣除有關發行之費用及其他開支後，發行二零二一擔保票據之所得款項淨額約為509.9百萬美元，計劃用於償還及/或再融資本集團的現有債務，以及作一般公司用途。

有關二零二一擔保票據之詳情載於財務報告附註52。

## 儲備

本集團及本公司之儲備於年內之變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報告附註37。

## 可分派儲備

本公司於二零二零年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣2,324,527,000元(二零一九年：港幣2,229,356,000元)。

### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註16。

### 主要物業

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第212頁至234頁。

### 本公司之董事

於年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

#### 執行董事

莊 勇先生(主席)  
楊 林先生(行政總裁)  
王萬鈞先生(財務總監)

#### 非執行董事

顏建國先生  
翁國基先生(副主席)

#### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士  
林健鋒先生  
盧耀楨先生

以上董事委任日期已在本年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

根據本公司之組織章程細則第107條，楊林先生、翁國基先生及林健鋒先生在即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性作出之年度確認函，並且仍然認為該等獨立非執行董事屬獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

### 附屬公司之董事

於年內及截至本報告日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事名單，已登載於本公司網站www.cogogl.com.hk之「公司管治」項內。

### 董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第44頁至47頁。

### 董事之服務合約

於即將舉行的股東週年大會上候選連任的董事，概無與本集團訂立不可由僱用公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於重大交易、安排或合約之權益

於本年度內並無訂立及於本年度內任何時間並無存在本公司或其任何附屬公司為其中一方，且董事或與該董事有關連的實體在當中擁有不論直接或間接的重大權益並與本集團業務有關之重大交易、安排或合約。

### 管理合約

在本年度內，本公司並無就其業務全部或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

## 董事局報告(續)

### 董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此申報，於本報告日期，彼等在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

庄勇先生，本公司董事局主席兼執行董事，彼亦為中國海外集團董事及中國海外發展董事局副主席兼非執行董事。中國海外集團及中國海外發展主要從事投資控股、物業發展及相關業務。

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

上述董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事(除顏建國先生之外)。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本集團之財務表現、內部監控、風險管理及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報利益之業務，是基於各自利益獨立經營。

### 獲准許之彌償保證條文

根據本公司組織章程細則及《公司條例》之條文規限，對於本公司各董事、前董事、其他高級職員或其他前高級職員在執行或擔任職務時承受或發生與本公司有關的所有損失及責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關細則僅在未因《公司條例》而致無效的情況下方為有效。於本年度內，本公司亦已安排適當的董事及高級職員責任保險，覆蓋範圍包括本集團董事及高級職員。

### 董事購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使董事可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

### 股票掛鈎協議

除本報告所披露外，於年內，本集團並無訂立或存在其他股票掛鈎協議。

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零二零年十二月三十一日，董事、本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.53%
	信託之受益人(附註2)	其他	382,617,689		
	受控制公司之權益(附註3)	於受控制公司之權益	62,578,292		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二零年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等股份由蜆壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而蜆壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.47%。

除上文所披露外，任何董事或本公司行政總裁又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條例所提及的登記名冊。除上文所披露外，截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)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(續)

### 主要股東之證券權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中建集團	受控制公司之權益(附註2)	於受控制公司之權益	1,311,965,566	1,311,965,566	38.32%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註3)	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註3)	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人(附註3)	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二零年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
- (2) 中建集團於1,311,965,566股股份中擁有權益，當中1,262,211,316股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及49,754,250股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建集團的非全資附屬公司。
- (3) UBS TC所持有的382,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之200,910,903股及181,706,786股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

除上文所披露外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

## 本集團訂立之關連交易

### (甲) 關連交易

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

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

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

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

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

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (甲) 關連交易(續)

- (2) 與深圳市中海投資有限公司(「深圳市中海」)及鹽城市城南房地產開發有限責任公司(「鹽城城南」)訂立鹽城合作協議於二零二零年三月六日，深圳市中海(中國建築國際的全資附屬公司)、中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」，本公司的全資附屬公司)及鹽城城南(鹽城市政府控制的實體)訂立合作協議(「鹽城合作協議」)，據此，訂約方同意(a)成立鹽城海建置業有限公司(「鹽城合營企業」)以投資及發展位於中國鹽城市的土地(「鹽城土地」)的項目；及(b)制定彼等各自於鹽城合營企業的權利及義務。

深圳市中海、中海宏洋地產及鹽城城南分別持有鹽城合營企業的55%、35%及10%股權，而鹽城合營企業作為中國建築國際的附屬公司及本公司的聯營公司入賬。鹽城合營企業的項目資本為人民幣650,900,000元(相當於約港幣723,222,222元)(含鹽城合營企業的註冊資本人民幣20,000,000元(相當於約港幣22,222,222元)以及就鹽城土地的土地使用權的購買價人民幣592,049,000元(相當於約港幣657,832,222元))，由鹽城合營企業的股權持有人按彼等各自於鹽城合營企業的股權比例出資如下：

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

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

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

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



### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (甲) 關連交易(續)

#### **(3) 與深圳市盛鐸企業管理有限公司(「深圳盛鐸」)及合肥中海海榮房地產有限責任公司(「合肥項目公司」)訂立合肥合作協議**

於二零二零年七月二十四日，中海宏洋地產(合肥)有限公司(「合肥地產」，本公司的間接全資附屬公司)、深圳盛鐸(平安公司的間接非全資附屬公司)及合肥項目公司(於二零二零年七月二十四日，為本公司的間接全資附屬公司)訂立合作協議(「合肥合作協議」)，據此，其中包括，合肥地產及深圳盛鐸同意透過合肥項目公司成立合資公司，以發展在中國安徽省合肥市的地塊(「合肥地塊」)。於完成後，合肥地產及深圳盛鐸分別擁有合肥項目公司的註冊資本的60%及40%，而合肥項目公司繼續作為本公司的附屬公司入賬。

根據合肥合作協議，用作滿足合肥項目公司開發合肥地塊營運資金需求的股東承諾預計為人民幣2,181,600,000元，該承諾由合肥項目公司的股東透過外部借款及股東貸款方式按比例承擔。因此，合肥地產及深圳盛鐸各自對合肥項目公司的總承諾分別為人民幣1,308,960,000元及人民幣872,640,000元。

深圳盛鐸為一間於中國成立的有限責任公司，其最終控股股東為平安公司，而平安公司為深圳創史(本公司的非全資附屬公司)的主要股東。因此，根據上市規則第14A.13條，平安公司及深圳盛鐸各自為深圳創史的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在合肥合作協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

#### **(4) 與深圳市盛繁企業管理有限公司(「深圳盛繁」)及惠州市海平地產有限公司(「惠州項目公司」)訂立惠州合作協議**

於二零二零年七月二十四日，惠州市中海宏洋地產有限公司(「惠州地產」，本公司的間接全資附屬公司)、深圳盛繁(平安公司的間接非全資附屬公司)及惠州項目公司(於二零二零年七月二十四日，為惠州地產的直接全資附屬公司)訂立合作協議(「惠州合作協議」)，據此，其中包括，惠州地產及深圳盛繁同意透過惠州項目公司成立合資公司，以發展在中國廣東省惠州市的地塊(「惠州地塊」)。於完成後，惠州地產及深圳盛繁分別擁有惠州項目公司的註冊資本的60%及40%，而惠州項目公司繼續作為本公司的附屬公司入賬。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (甲) 關連交易(續)

#### (4) 與深圳市盛繁企業管理有限公司(「深圳盛繁」)及惠州市海平地產有限公司(「惠州項目公司」)訂立惠州合作協議(續)

根據惠州合作協議，用作滿足惠州項目公司開發惠州地塊營運資金需求的股東承諾預計為人民幣1,600,000,000元，該承諾由惠州項目公司的股東透過外部借款及股東貸款方式按比例承擔。因此，惠州地產及深圳盛繁各自對惠州項目公司的總承諾分別為人民幣960,000,000元及人民幣640,000,000元。

深圳盛繁為一間於中國成立的有限責任公司，其最終控股股東為平安公司，而平安公司為深圳創史的主要股東。因此，根據上市規則第14A.13條，平安公司及深圳盛繁各自為深圳創史的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在惠州合作協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

#### (5) 與中國海外發展及海洲投資有限公司(「合資公司」)訂立合資協議

於二零二零年八月十一日，本公司、中國海外發展及合資公司(於二零二零年八月十一日，為本公司的間接全資附屬公司)訂立合資協議(「合資協議」)，據此，本公司同意促使其直接全資附屬公司中國海外宏洋投資有限公司(「中海宏洋代名人」)，而中國海外發展同意促使其間接全資附屬公司領豐有限公司(「中國海外發展代名人」)透過合資公司成立由中海宏洋代名人及中國海外發展代名人分別擁有51%及49%權益的合營企業。

於成立合營企業後，合資公司繼續作為本公司的附屬公司入賬，並連同其附屬公司(統稱「合資集團」)主要從事收購或出售在中國的任何土地及物業、收購、持有或出售該等土地及物業的控股公司，以及建設、完工及出售或處理在該等土地上的物業發展項目。

根據合資協議，由中海宏洋代名人及中國海外發展代名人按本公司及中國海外發展各自於合資公司的股權比例，向合資集團提供的承擔總額將不會超過港幣200億元。

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，為本公司的關連人士，而合資協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

**本集團訂立之關連交易(續)****(甲) 關連交易(續)****(6) 與淄博海新建設有限公司(「淄博海新」)訂立淄博合作協議**

於二零二零年十月十四日，淄博海新(中國建築國際的全資附屬公司)及中海宏洋地產(本公司的全資附屬公司)訂立合作協議(「淄博合作協議」)，據此，訂約方同意(i)透過淄博海創置業有限公司(「淄博合資公司」)成立合營企業以投資及發展在中國山東省淄博市的地塊(「淄博項目」)；及(ii)制定彼等各自於淄博合資公司的權利及義務。

在透過淄博合資公司成立合營企業後，淄博海新及中海宏洋地產分別持有淄博合資公司的51%及49%股權，而淄博合資公司作為中國建築國際的附屬公司及本公司的聯營公司入賬。淄博項目的資本承擔總額為人民幣843,660,000元(相當於約港幣969,724,138元)(含淄博合資公司的註冊資本人民幣35,294,100元)(相當於約港幣40,567,931元)以及就淄博項目所涉土地的土地使用權的購買價人民幣643,120,000元(相當於約港幣739,218,391元)等)，由淄博合資公司的股權持有人按彼等各自於淄博合資公司的股權比例出資如下：

淄博海新	人民幣430,266,600元 (相當於約港幣494,559,310元)
中海宏洋地產	人民幣413,393,400元 (相當於約港幣475,164,828元)

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，淄博海新(作為中國建築國際的全資附屬公司)為本公司的關連人士，而訂立淄博合作協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

**(7) 與中建國際投資(湖南)有限公司(「中建國際投資(湖南)」)訂立株洲合作協議**

於二零二零年十一月十九日，中海宏洋地產(本公司的全資附屬公司)與中建國際投資(湖南)(中國建築國際的全資附屬公司)訂立合作協議(「株洲合作協議」)，據此，訂約方同意(i)透過株洲中海地產有限公司(「株洲合資公司一」)及株洲中海商業發展有限公司(「株洲合資公司二」，連同株洲合資公司一，統稱「株洲合資公司」)成立合營企業，以投資及發展六幅位於中國湖南省株洲市的地塊(「株洲項目」)；及(ii)制定彼等各自在株洲合資公司的權利及義務。

於二零二零年十一月十九日，株洲合資公司為本公司的全資附屬公司。在成立合營企業後，各株洲合資公司由中海宏洋地產及中建國際投資(湖南)分別擁有70%及30%，因此，株洲合資公司繼續作為本公司的附屬公司入賬。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (甲) 關連交易(續)

#### (7) 與中建國際投資(湖南)有限公司(「中建國際投資(湖南)」)訂立株洲合作協議(續)

株洲項目的資本承擔總額為人民幣3,500百萬元(其中包括(i)株洲合資公司註冊資本；(ii)有關株洲項目的土地的土地使用權購買價，連同相關稅項、部分項目開發費用；及(iii)將由訂約方提供的銀行貸款擔保等)，由株洲合資公司股權持有人按其各自於株洲合資公司的股權比例出資如下：

中國宏洋地產 人民幣2,450百萬元

中建國際投資(湖南) 人民幣1,050百萬元

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中建國際投資(湖南)(作為中國建築國際的全資附屬公司)為本公司的關連人士，而訂立株洲合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

#### (8) 與中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「賣方」)訂立買賣協議

於二零二一年三月八日，中海宏洋地產(合肥)有限公司(本公司的全資附屬公司)與賣方(分別由本公司及中國建築國際各自間接擁有45%，以及由賽富興合投資基金有限合夥企業間接擁有10%的合營企業)訂立買賣協議(「買賣協議」)，正式落實買賣雙方於二零二零年四月訂立有關位於中國合肥市包河區龍川路以北、西遞路以東萬錦花園S1座的18個辦公室單位的一系列收購的臨時買賣協議，總代價為人民幣19,538,726元。

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司的關連人士，而訂立買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

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

於二零一七年三月三十一日，本公司與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同(「2017重續商標使用許可合同」)，據此，訂約方同意重續日期為二零一四年三月二十八日，並於二零一七年三月三十一日屆滿的商標使用許可合同。

根據2017重續商標使用許可合同，中國海外發展同意向本公司授出許可在中國使用「中海地產」商標之非獨家權利，期限自二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日止。根據2017重續商標使用許可合同，本公司應付之許可費為本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度經審核年度合併營業額的1%，惟自二零一七年四月一日至二零二零年三月三十一日止每十二個月期間的應付許可費不超過港幣200百萬元。

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而訂立2017重續商標使用許可合同及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

於二零二零年三月二十六日，本公司與中國海外發展重續2017年重續商標使用許可合同，有關詳情載於「(乙)(8)與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同」。

**(2) 與北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司(統稱為「租戶」)訂立重續物業租賃合同**

於二零一七年七月二十八日，北京中京藝苑置業有限公司(本公司的附屬公司)，作為業主與各租戶訂立物業租賃合同(「重續物業租賃合同」)，以重續下表所載之物業租賃，自二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止，為期三年。

根據重續物業租賃合同，各十二個月期間的應付租金為人民幣15.405百萬元，重續物業租賃合同主要條款載列如下：

物業地址	物業面積	用途	年租及年度上限	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22平方米	辦公室	人民幣10.260百萬元或 每月人民幣854,945元 租金須按季度支付。	二零一七年八月一日至 二零二零年七月三十一日
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心23樓 01、02、03及09室	1,181.2平方米	辦公室	人民幣5.145百萬元或 每月人民幣428,776元 租金須按季度支付。  年度上限：人民幣15.405百萬元	二零一七年八月一日至 二零二零年七月三十一日

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

#### (2) 與北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司(統稱為「租戶」)訂立重續物業租賃合同(續)

中國海外發展為本公司控股股東，因此，根據上市規則第十四A章，各租戶(各自作為中國海外發展的附屬公司)為本公司的關連人士，而訂立重續物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

重續物業租賃合同已納入日期為二零二零年四月一日的物業租賃協議，有關詳情載於「(乙)(9)與中國海外發展集團訂立物業租賃協議」。

#### (3) (i) 與中海物業訂立現有項目框架協議

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

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

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

交易方	開始日期	期間	年度上限
本公司與中海物業	二零一八年一月一日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣115,600,000元
		二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣96,500,000元
		二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣57,900,000元

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

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立新項目框架協議(「新項目框架協議」)，內容有關中海物業集團就本集團自中國海外發展集團於二零一六年收購的若干位於中國新興三線城市的物業發展項目將向本集團提供的物業管理及工程服務，而該等發展項目於新項目框架協議日期並非由任何中海物業集團成員管理。

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

交易方	開始日期	期間	年度上限
本公司與中海物業	二零一八年一月一日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣47,800,000元
		二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣45,900,000元
		二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣25,800,000元

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

根據現有項目框架協議及新項目框架協議就提供物業管理及工程服務時所制定的價值及交易條款，於二零二零年內，本集團已依從載列於本公司日期為二零一七年十月二十日的公告所述之政策及指引。

於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業重續現有項目框架協議及新項目框架協議，有關詳情載於「(乙)(11)與中海物業訂立重續框架協議」。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

#### (4) 與中建興業訂立框架協議

中建興業已向中國建築國際之全資附屬公司收購中海監理有限公司之全部股權(「收購事項」)，收購事項於二零一八年六月二十六日完成。誠如日期為二零一八年三月十四日之中建興業公告所述，於收購事項完成前，中海監理有限公司與本集團訂立若干就有關現行項目提供建築監理服務的交易，相關交易於收購事項完成後(即二零一八年六月二十六日)存續。於收購事項完成後，中海監理有限公司已成為中建興業之附屬公司，而該等存續交易已成為本公司及中建興業之關連交易。

於二零一八年六月二十六日，現行項目有17份存續合約，未支付總額不超過港幣72百萬元，須由本集團支付予中海監理有限公司。有關現行項目之存續合約的主要條款如下：

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

服務範圍： 中海監理有限公司就本集團於中國之物業發展項目向本集團成員公司提供建築監理服務，包括質量、進度和度量之監督、合約管理、安全、信息管理及關係協調工作。

付款期限： 所有未支付金額預期將於本公司完成現行項目之最終賬目後結算。

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



**本集團訂立之關連交易(續)****(乙) 持續關連交易(續)****(4) 與中建興業訂立框架協議(續)**

於二零一八年六月二十六日，本公司與中建興業訂立框架協議(「中建興業框架協議」)，據此，本集團可委聘中建興業集團成員不時就本集團在中國內地之物業發展項目提供項目管理、監督及諮詢服務，自二零一八年七月一日起計，為期三年。於各期間／年度可授予中建興業集團之最高合約金額受制於以下上限：

自二零一八年七月一日 至二零一八年 十二月三十一日止期間	截至二零一九年 十二月三十一日止年度	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	自二零二一年一月一日 至二零二一年 六月三十日止期間
港幣30百萬元	港幣60百萬元	港幣60百萬元	港幣30百萬元

本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任服務供應商為本集團提供上述服務。有關本集團的標準及系統性投標過程的更多詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日的公告中「定價基準」一段。倘預期涉及的合約金額相對較小或並無任何投標人且不適合本集團進行上述招標程序，則本集團將取得最少三名不同服務供應商的報價。

中國海外集團同時為本公司、中國建築國際及中建興業之控股股東。中國建築國際為中建興業之間接控股公司。因此，根據上市規則第十四A章，中建興業為本公司之關連人士，而在中建興業框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

**(5) 與中建股份訂立中建股份集團承建協議**

於二零一九年六月二十七日，本公司與中建股份訂立的中建股份集團承建協議(「中建股份集團承建協議」)，據此，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止的三年間，本集團將通過載於本公司日期為二零一九年六月二十七日的公告中的標準及系統性的投標程序，並按中標結果，聘請中建股份集團為在中國的建築承建商。於各期間／年度可授予中建股份集團的最高合約總金額受制於以下上限：

自二零一九年七月一日 至二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	自二零二二年一月一日 至二零二二年 六月三十日止期間
港幣300百萬元	港幣600百萬元	港幣600百萬元	港幣300百萬元

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

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

##### (6) 與中海物業訂立停車位框架協議

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

停車位框架協議自二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日(包括首尾兩日)止，為期三年。於各期間/年度，中海物業集團就收購停車位使用權而應付予本集團的最高協議總額受制於以下上限：

自二零一九年十二月一日 至二零一九年 十二月三十一日止期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	自二零二二年一月一日 至二零二二年 十一月三十日止期間
無	港幣400百萬元	港幣300百萬元	港幣300百萬元

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

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

**本集團訂立之關連交易(續)****(乙) 持續關連交易(續)****(7) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立框架協議**

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

自二零二零年三月一日至 二零二零年十二月 三十一日止期間	二零二一年十二月 三十一日止年度	二零二二年十二月 三十一日止年度
人民幣30百萬元	人民幣40百萬元	人民幣50百萬元

根據華藝框架協議，本集團將通過具競爭性的投標程序甄選並委任本集團在中國的物業發展項目的服務供應商。倘預期涉及的合約金額相對較小或並無任何投標人且不適合本集團進行上述招標程序，則本集團取得最少三名不同服務供應商的報價，當中最低報價者將被選中，惟條件是選定的服務供應商亦需滿足投標程序所設定的挑選標準。在任何情況下，本集團授予華藝設計集團的標書的定價及條款不得優於授予獨立第三方。有關本集團的標準及系統性投標程序的更多詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十七日的公告中「定價基準」一段。

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

**(8) 與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同**

於二零二零年三月二十六日，本公司與中國海外發展訂立重續商標使用許可合同(「2020重續商標使用許可合同」)，據此，訂約方同意重續2017重續商標使用許可合同，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年。

根據2020重續商標使用許可合同，本公司就使用「中海地產」商標之非獨家權利的應付之許可費為本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度經審核年度合併營業額的1%，惟自二零二零年四月一日至二零二三年三月三十一日止每十二個月期間的許可費不得超過港幣200百萬元。

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而訂立2020重續商標使用許可合同及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

##### (9) 與中國海外發展集團訂立物業租賃協議

於二零二零年四月一日，本公司的附屬公司(作為出租人)與中國海外發展的附屬公司(作為承租人)訂立下列物業租賃協議(統稱「物業租賃協議」)，詳情如下：

- (a) 上海金鶴數碼科技發展有限公司(本公司的間接非全資附屬公司，作為業主)與上海堂友里商業管理有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司，作為租客)訂立關於承租位於中國上海市浦東新區張衡路198弄10號的商業大廈的物業租賃協議，為期三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止(「物業租賃協議《一》」)；
- (b) 北京中京藝苑置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為業主)與北京中海廣場商業發展有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司，作為租客)訂立關於承租位於中國北京市西城區平安里西大街28號的商業大廈(包括辦公樓)的物業租賃協議，為期三年，自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止(「物業租賃協議《二》」)。

本集團已向中國海外發展的附屬公司出租商業大廈的22樓全層及23樓的若干單位，租賃期自二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止，為期三年。詳情請參閱本公司日期為二零一七年七月二十八日的公告。該等租賃已相應地納入物業租賃協議《二》內；

- (c) 蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為業主)與蘭州中海海通商業管理有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司，作為租客)訂立關於承租位於中國蘭州市安寧區莫高大道1131-1149號的購物中心的物業租賃協議，為期三年，自二零二零年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十四日止(「物業租賃協議《三》」)；
- (d) 中海宏洋惠州湯泉開發有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為業主)與惠州中海湯泉酒店管理有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司，作為租客)訂立關於承租位於中國惠州市惠城區惠州大道湯泉段298號湯泉度假村的酒店度假村的物業租賃協議，為期三年，自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止(「物業租賃協議《四》」)；及

## 本集團訂立之關連交易(續)

## (乙) 持續關連交易(續)

## (9) 與中國海外發展集團訂立物業租賃協議(續)

- (e) 中海宏洋地產汕頭投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為業主)與汕頭市南濱中海酒店管理有限公司(中國海外發展的間接全資附屬公司，作為租客)訂立關於承租位於中國汕頭市濠江區中信度假村的酒店度假村的物業租賃協議，為期三年，自二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止(「物業租賃協議《五》」)。

各物業租賃協議下的交易，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日止的財政年度的最高租金詳列如下：

租賃期	十二月三十一日止的財政年度			
	二零二零年 人民幣	二零二一年 人民幣	二零二二年 人民幣	二零二三年 人民幣
物業租賃協議《一》 二零二零年四月一日至 二零二三年三月三十一日	5,895,000	8,040,000	8,280,000	2,085,000
物業租賃協議《二》 二零二零年四月一日至 二零二三年三月三十一日	120,150,000	163,800,000	168,712,500	42,487,500
物業租賃協議《三》 二零二零年十二月二十五日至 二零二三年十二月二十四日	-	34,000,000	44,000,000	48,000,000
物業租賃協議《四》 二零二零年五月一日至 二零二三年四月三十日	4,800,000	7,333,300	7,533,300	2,533,300
物業租賃協議《五》 二零二零年五月一日至 二零二三年四月三十日	6,113,300	9,356,700	9,636,700	3,243,300
合計	136,958,300	222,530,000	238,162,500	98,349,100

租金乃按公平原則釐定，並考慮到，其中包括，(a)經考慮相關營運成本後，在緊接前三個財政年度分別出租予獨立第三方之物業的平均合計年租金；(b)於相關地區整體出租物業相較於分別出租物業的商業策略及競爭力方面的差異；(c)物業的面積和位置；(d)本集團的物業組合通常收取的租金以及當前的市場狀況(特別是在新型冠狀病毒疫情下)；及(e)預計該地區租賃市場的增長約為3-5%。

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，各承租人(作為中國外發展的附屬公司)為本公司的關連人士，而各物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

## 董事局報告(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

##### (10) 與中國建築國際訂立總承建協議

於二零二零年四月二十四日，本公司與中國建築國際訂立總承建協議(「總承建協議」)，據此，(i)中國建築國際集團可自二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止的一年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國建築工程的建築承建商，惟須受下表中所列的上限規限；及(ii)倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國建築工程的建築承建商。各期間可授予中國建築國際集團的最高合約總額受制於以下上限：

自二零二零年七月一日起至 二零二零年十二月三十一日止期間	自二零二一年一月一日起至 二零二一年六月三十日止期間
港幣1,000百萬元	港幣500百萬元

根據總承建協議，本集團一般會根據其標準及系統性的招標程序邀請建築承建商參與本集團在中國建築工程的競爭投標。在任何情況下，本集團授予中國建築國際集團的標書的價格和條款不得優於授予獨立第三方。有關本集團招標程序的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告中「定價基準」一節。

在總承建協議項下的所有權利及義務已由新總承建協議取替及取代，有關詳情載於「(乙)(12)與中國建築國際訂立新總承建協議」。

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而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。

##### (11) 與中海物業訂立重續框架協議

現有項目框架協議及新項目框架協議於二零二零年六月三十日屆滿。董事預期本集團將繼續透過本集團進行的招標程序聘請中海物業集團就本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業提供物業管理服務及增值服務。故此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，為期三年(「重續框架協議」)。

**本集團訂立之關連交易(續)****(乙) 持續關連交易(續)****(11) 與中海物業訂立重續框架協議(續)**

根據重續框架協議，本集團將進行於本公司日期為二零二零年四月二十八日的公告中規定的標準及系統性的投標程序。在任何情況下，本集團授予中海物業集團的標書的定價及條款不得優於授予獨立第三方。倘成功中標，本集團可聘請中海物業集團為本集團提供物業管理服務及增值服務，惟須受制於以下上限：

自二零二零年七月一日至 二零二零年十二月 三十一日止期間	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	自二零二三年一月一日至 二零二三年六月 三十日止期間
港幣166百萬元	港幣321百萬元	港幣386百萬元	港幣224百萬元

中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中海物業為本公司的關連人士，而訂立重續框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

**(12) 與中國建築國際訂立新總承建協議**

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國建築國際訂立新總承建協議(「新總承建協議」)，以取替及取代訂約方在總承建協議(連同其項下的上限)項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務，並自滿足新總承建協議內之先決條件起生效。根據新總承建協議，(i)中國建築國際集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國建築工程的建築承建商，惟須受下表中所列的上限規限；及(ii)倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國建築工程的建築承建商。各年度可授予中國建築國際集團的最高合約總額受制於以下上限：

自二零二一年一月一日起至 二零二一年十二月 三十一日止年度	自二零二二年一月一日起至 二零二二年十二月 三十一日止年度	自二零二三年一月一日起至 二零二三年十二月 三十一日止年度
人民幣2,000百萬元	人民幣2,500百萬元	人民幣3,000百萬元

根據新總承建協議，本集團一般會根據其標準及系統性的招標程序邀請建築承建商參與本集團在中國建築工程的競爭投標。在任何情況下，本集團授予中國建築國際集團的標書的價格和條款不得優於授予獨立第三方。有關本集團招標程序的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告中「定價基準」一節。

中國海外集團為本公司及中國建築國際的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而新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(續)

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (乙) 持續關連交易(續)

##### (13) 與中國海外發展訂立供應框架協議

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國海外發展訂立框架協議(「供應框架協議」)，據此，(i)中國海外發展集團可自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，不時應本集團要求按照本集團於本公司日期為二零二零年十一月十九日的公告中規定之標準及系統性的投標程序，向由本集團在中國擁有或發展/將發展的物業發展項目(「項目」)供應與土建類，機電類和裝修等類別的工程有關的材料(「材料」)，惟須受下表中所列的上限規限；及(ii)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商。在任何情況下，本集團授予中國海外發展集團的標書的定價及條款不得優於授予獨立第三方。

自二零二一年一月一日起至 二零二一年十二月 三十一日止年度	自二零二二年一月一日起至 二零二二年十二月 三十一日止年度	自二零二三年一月一日起至 二零二三年十二月 三十一日止年度
人民幣1,600百萬元	人民幣1,600百萬元	人民幣1,600百萬元

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，根據上市規則第十四A章，中國海外發展為本公司的關連人士，而供應框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。



### 由審核委員會委員及核數師審閱

本公司獨立非執行董事已審核本集團於上文(「本集團訂立之關連交易」)一節乙段第(1)點至乙段第(11)點披露之本年度的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 屬本集團的日常業務；
- (2) 按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。截至二零二零年十二月三十一日止年度，核數師已根據上市規則第14A.56條就上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(1)點至乙段第(11)點披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。本公司已將有關核數師函件之副本送交聯交所。

於本年度內，本公司已遵守根據上市規則第十四A章的披露規定。

### 擁有重大權益的合約

根據上市規則附錄16第16段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段第(2)點、甲段第(5)點至甲段第(7)點、乙段第(1)點、乙段第(3)點、乙段第(5)點、乙段第(6)點及乙段第(8)點至乙段第(13)點之交易被視為重大權益的合約。

### 根據上市規則第13.21條作出披露

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零二零年十二月三十一日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一七年三月十日  
金額：一筆最高金額達港幣6億元信貸，並根據融資協議條款，此信貸金額可增加至港幣10億元  
期限：由融資協議日期起計為期60個月
- (2) 日期：二零一七年十二月十四日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限：由融資函件日期起計為期60個月
- (3) 日期：二零一八年十二月三十一日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限：由第一次提取信貸日期起計為期60個月
- (4) 日期：二零一九年十二月三十日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限：由首次提取日起計60個月
- (5) 日期：二零二零年三月十一日  
金額：最高金額達(a)港幣935百萬元及(b)人民幣500百萬元信貸  
期限：分別由融資協議日期起計為期(a)60個月及(b)36個月

## 董事局報告(續)

### 根據上市規則第13.21條作出披露(續)

根據以上融資協議／函件的約定，如果中國海外發展(本公司的控股股東)不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款。

於本報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約38.32%。

### 主要供應商及客戶

截至二零二零年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買額少於本集團購買總額的30%。

### 本集團所面對的主要風險及不明朗因素的描述

#### 職業安全

本集團清楚瞭解其物業發展施工階段需要嚴格的安全管理。工作意外或職業病的發生能降低生產力並或影響項目進度。而若未能為僱員提供全面的職業安全保障，更影響到人力資源的發展與保留。有見及此，本集團已建立《施工安全管理制度》加強現場安全施工管理，透過訂立標準工序及各項安全措施，改善現場環境，保障員工在工作過程中的安全。

### 環境政策及表現

本集團深諳，房地產開發過程與環境息息相關，因此本集團將會從建築物的整個生命週期角度考慮夯實環境管理基礎。目前，本集團已制訂《環境政策》，明確規定了關於排放物管理、資源使用管理以及環境及天然資源管理的措施。同時，本集團承諾關注全球氣候變化趨勢，研究將氣候變化影響與綠色地產戰略相結合，將氣候變化融入本集團的營運中。本年度，本集團新開發43個物業項目，所有項目均達到綠色建築設計基本級以上認證。

100%已達到  
綠色建築設計  
基本級以上認證

55.8%以上已達到  
綠色建築設計  
一星級以上認證

本集團將根據國家發展戰略以及行業發展情況，適時修改及更新相關政策。

### 對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況

本集團承諾會嚴格遵守營運所在地區對本集團之營運可能有重大影響的法律法規，接受政府及公眾的監督。此外，本集團已針對不同項目階段制訂了不同管理措施，包括進行環境影響評估以及委託第三方監理監督施工狀況等，以確保其符合相關法律和法規。

項目階段	對本集團有重大影響的有關環境法律及規例	合規措施
規劃階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>《中華人民共和國環境影響評價法》</li> <li>《建設項目環境保護管理條例》</li> </ul>	本集團所有新建項目已進行環境影響評估，以確保興建前已進行全面檢查，預防規劃和建設項目對環境造成不良影響。本集團按照新建項目對環境的影響程度，編制環境影響報告書、報告表或登記表等程序文件，並在工程開始前將文件呈交當地政府的環境保護行政主管部門審批。
施工期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>《中華人民共和國環境保護法》</li> <li>《建設項目環境保護管理條例》</li> <li>《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》</li> <li>《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》</li> <li>《中華人民共和國水污染防治法》</li> <li>《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》</li> <li>《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》</li> </ul>	<p>本集團已委派第三方監理單位向其位於中國的房地產項目提供監理服務。</p> <p>本集團所有竣工項目已通過環境保護驗收。</p>

二零二零年內並無發生對本集團業務構成重大影響，且涉及上述環境法例和法規的違規個案。

## 董事局報告(續)

### 與關鍵持份者的關係

本集團重視與不同持份者包括僱員、客戶、供應商及承建商等的溝通，並已建立不同渠道的溝通方式力求獲得更好溝通質量。

#### 僱員

對本集團而言，創造安全的工作環境、保障員工的合法權益以及培養優秀的人才，不僅是實現企業戰略目標的基礎，亦是體現企業可持續發展表現的重要標準。

範疇	管理理念
僱傭	<ul style="list-style-type: none"><li>致力建立平等及反歧視的工作環境，保障員工的合法權益；</li><li>通過員工座談會、分享會及面談等方式，鼓勵員工與上級保持溝通；及</li><li>建立申訴機制，由監察審計部收集投訴問題並交由相關部門處理。</li></ul>
健康安全	<ul style="list-style-type: none"><li>辦公室實行5S<sup>1</sup>管理系統，減少辦公場所安全風險；及</li><li>已制訂《工程安全管理獎勵辦法》，規範施工管理。</li></ul>
員工培訓	<ul style="list-style-type: none"><li>建立「海無涯培訓體系」，由「領航」、「競航」、「續航」及「啓航」四部分組成，分別針對不同職級員工而設立不同培訓項目。</li></ul>

於本年度，本集團員工總數為2,974人，超過99%的員工均已參與培訓，平均培訓時長達到1.8小時。

#### 客戶

作為本集團的主要客戶，本集團重視樓宇用戶的意見與需要。目前，本集團已開發手機應用程式「中海E家」，建立客戶與本集團間的溝通渠道，使客戶可以及時瞭解到不同服務信息，提升客戶滿意度。另外，本集團已制訂《客戶回訪工作指引》，及時收集及掌握客戶的意見與建議，提升服務質量。

#### 供應商及承建商

基於行業特性，供應鏈管理能力將在一定程度上影響樓宇質量。因此，本集團重視與不同供應商及承建商建立良好的合作關係。

<sup>1</sup> 即整理、整頓、清掃、清潔及素養。

#### 供應商

本年度，本集團已與5,425家供應商建立合作關係，遍佈各項目城市，當中主要為工程供應商，均已合作1至10年不等。主要供應商為本集團提供的信貸期由28至56日不等。

#### 承建商

本集團物業開發項目的建築工序由不同承建商負責，大部分承建商已與本集團合作了1至8年不等。

本集團將會加強道德的供應鏈管理，選用履行企業環境及社會責任的供應商及承建商，妥善處理供應鏈內的環境和社會風險，確保產品和服務的質量。

有關本集團在環境、社會及管治表現的詳情，請參閱本集團將於二零二一年七月出版之《環境、社會及管治報告》。

#### 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司全部已發行股份總數之25%。

#### 捐款

本集團於年內並無作出任何慈善及其他捐款(二零一九年：無)。

#### 董事資料變動

自本公司二零二零年之中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 林健鋒先生於二零二零年十二月獲委任為中策集團有限公司的獨立非執行董事。

已更新之董事履歷載於本年報「董事及行政架構」的一節中。

#### 核數師

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司(「BDO」)審核，BDO將在本公司應屆股東週年大會退任，惟有資格亦願意應聘連任。

代表董事局

#### 莊勇

主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十二日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司成員  
(在香港註冊成立之有限公司)

## 意見

吾等已審計列載於第82頁至第210頁中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的規定妥為編製。

## 意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審計綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會核師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充分及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，吾等不會對這些事項單獨發表意見。

BDO Limited  
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

### 關鍵審計事項(續)

#### 釐定物業存貨之可變現淨值

#### 請參閱綜合財務報表附註5.1(乙)及22

貴集團的物業存貨於二零二零年十二月三十一日的賬面值為人民幣107,721,167,000元。

物業存貨乃按成本值與可變現淨值兩者的較低者入賬。於評估可變現淨值時，管理層已按其對中國大陸物業市場的判斷及預期釐定物業存貨的售價。未來售價可能出現重大波動，視乎政府有關監控物業市場的措施及政策等因素而定，該等政策包括城市化政策及貨幣政策等。此外，由於個別物業的獨特性質，售價的預測是非常主觀，管理層需要按客戶喜好作出判斷。

由於管理層需採用大量估計及判斷，且難以可靠地預計年底生效且直接影響中國大陸物業市場的政策及政府措施帶來的影響，吾等將釐定物業存貨的可變現淨值列為關鍵審計事項。

吾等對管理層評估物業存貨可變現淨值的程序主要包括：

- 按吾等對業務及行業的知識，根據中國大陸物業市場近期的發展，並考慮近期銷售交易或市場資訊，以評估管理層對可變現淨值的預測是否合理，特別是該等毛利率較低的物業項目。
- 檢查管理層提供的市場數據的準確度及相關性，包括可比較物業的市場價格。
- 獨立評估管理層於估計該等政府措施及政策對物業售價的影響作出的判斷。
- 透過與管理層討論，了解其採用之判斷是否與往年一致，以評估是否有證據顯示管理層於釐定可變現淨值時出現偏頗。
- 透過質疑管理層採用的預測及假設，以評估管理層過往的預測是否可靠。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項(續)

#### 確認來自物業銷售的收入

#### 請參閱綜合財務報表附註4.15、5.2(甲)、6及7

若 貴集團履行銷售合約的過程中所產出的商品具有不可替代用途，且 貴集團有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，物業銷售收入按隨時間基準確認；否則，來自物業銷售的收入於客戶獲得物業的控制權的時點確認。截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團確認來自物業銷售的收入為人民幣42,701,339,000元，當中人民幣5,754,388,000元乃按隨時間轉讓基準確認。

根據銷售合約條款， 貴集團受合約限制更改或取代物業單位，或將物業單位重新指定作其他用途，因此物業單位對 貴集團具有不可替代用途。然而， 貴集團是否有權就至今已完成的履約部份收取款項，取決於銷售合約的條款及適用於該等合約的法例詮釋。該決定需要重大的判斷。管理層參考法律意見作出判斷，將銷售合約分類為具有法律約束力的收款權的合約及並無該權利的合約。

當物業對 貴集團具有不可替代用途，且 貴集團有權就至今已完成的履約部份收取款項時， 貴集團使用投入法確認按隨時間轉讓基準確認之物業銷售收入，此乃參考截至報告期末已發生的合約成本佔各項合約估計總成本的百分比釐定。經考慮市場因素及經濟因素， 貴集團根據開發計劃、承建商費用及建築材料價目表估計各項目的開發成本。

吾等將確認物業銷售收入列為關鍵審計事項，此乃由於管理層在評估 貴集團於隨時間轉讓基準確認收入的銷售合約中是否具有法律約束力的收款權時作出重大判斷。此外，於釐定估計開發成本及評估於報告期末履行履約義務的進度時，須作出重大判斷及估計。

我們就管理層評估 貴集團是否於銷售合約中是否有權就至今已完成的履約部份收取款項的程序主要包括：

- 了解管理層就識別銷售合約是否具有法律約束力的收款權的評估，以及評估管理層之評估的適當性；
- 以抽樣方式審閱銷售合約條款，以評估 貴集團是否基於合約條款具有法律約束力的收款權；
- 了解 貴集團法律顧問提供的法律意見，包括法律顧問對適用法例的詮釋及對評估是否具有法律約束力的收款權的影響；及
- 評估 貴集團所委聘的法律顧問的能力、經驗及客觀性。



### 關鍵審計事項(續)

#### 確認來自物業銷售的收入(續)

我們就管理層對按隨時間基準確認收入的物業項目之總開發成本的估計的程序主要包括：

- 了解 貴集團於編製及更新物業項目的成本預算及記錄合約成本時的程序及相關監控；
- 將預算成本與管理層批准的預算進行比較；
- 以抽樣方式審閱各合約及相關文件，以測試預算成本；
- 以抽樣方式測試迄今為止產生的合約成本及估計總成本，包括審閱相關文件及來自外部監事的報告(如適用)；及
- 通過比較已完成項目的實際開發成本及其預算成本，評估成本預算的可靠性。

### 年報中的其他資料

董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及吾等於年報內的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等對綜合財務報表的審計而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中了解的情況存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。若基於吾等已經執行的工作，吾等認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。就此而言，吾等沒有任何報告。

### 董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表不存在欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行該等的責任。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表的責任

吾等的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審計工作總能發現存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘若於合理預期情況下，它們個別或整體可能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審計時，吾等運用專業判斷，於整個審計過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得充足及適當審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部監控，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述之風險更高。
- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價董事所用會計政策的恰當性，以及董事所作會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據獲取的審計憑證，確定是否存在對 貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所獲得的審計憑證。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、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。

**核數師就審計綜合財務報表的責任(續)**

除其他事項外，吾等與審計委員會溝通審計工作的計劃範圍、時間安排及重大審計發現等，包括吾等於審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

吾等亦向審計委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，採取減少威脅的行動或應用防範措施。

就與董事溝通的事項而言，吾等決定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等於核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許對這些事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益，吾等將不會在報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

利明慧

執業證書編號：P05682

香港，二零二一年三月二十二日

# 綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收益</b>	6	<b>42,909,060</b>	28,590,883
銷售及提供服務成本		(31,267,644)	(19,063,036)
毛利		<b>11,641,416</b>	9,527,847
其他收入	8	<b>381,381</b>	390,937
分銷及銷售費用		(1,368,847)	(1,147,953)
行政費用		(1,069,885)	(793,301)
其他經營開支		(27,845)	(31,917)
其他溢利或虧損			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	15(甲)	<b>8,123</b>	72,179
出售投資物業之溢利	15(丁)	–	2,355
一項衍生金融工具公平價值變動	21	–	(3,927)
議價收購之收益	41	–	4
<b>經營溢利</b>		<b>9,564,343</b>	8,016,224
財務費用	10	(43,125)	(33,843)
應佔聯營公司業績		<b>11,955</b>	22,657
應佔合營公司業績		<b>6,662</b>	290,534
<b>所得稅前之溢利</b>	9	<b>9,539,835</b>	8,295,572
所得稅開支	11	(4,935,694)	(4,798,611)
<b>本年度溢利</b>		<b>4,604,141</b>	3,496,961
<b>本年度溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>4,374,765</b>	3,329,681
非控股權益		<b>229,376</b>	167,280
		<b>4,604,141</b>	3,496,961
		人民幣仙	人民幣仙
<b>每股盈利</b>	13		
基本		<b>127.8</b>	97.3
攤薄		<b>127.8</b>	97.3

# 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	3,355,235	2,744,787
物業、廠房及設備	16	869,409	1,090,024
使用權資產	39	239,150	348,544
無形資產	17	–	–
在聯營公司之權益	18	19,056	46,299
在合營公司之權益	19	701,038	901,626
按公平價值計入其他全面收益的金融資產	20	1,000	1,000
一項衍生金融工具	21	–	–
遞延稅項資產	35	1,242,877	609,534
		<b>6,427,765</b>	<b>5,741,814</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	22	107,721,167	86,397,320
其他存貨	23	16,429	4,269
合同資產	24	94,732	49,732
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	25	19,451,556	11,867,467
應收聯營公司款項	26	124,838	60,436
應收合營公司款項	27	2,091,043	479
應收非控股權益款項	28	871,139	581,245
應收一間關連公司款項	29	–	171,543
預付稅項		2,545,737	1,796,235
受限制的現金及存款	30	7,525,826	10,671,299
現金及銀行結餘	30	20,543,265	16,755,435
		<b>160,985,732</b>	<b>128,355,460</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	31	15,699,347	11,989,788
合同負債	32	70,336,424	54,618,728
應付聯營公司款項	26	13,136	63,823
應付合營公司款項	27	584,458	815,126
應付非控股權益款項	28	2,834,726	5,082,077
應付關連公司款項	29	189,482	379,230
租賃負債	39	11,196	11,570
應付擔保票據	34	3,314,214	–
稅項負債		6,757,759	5,940,199
借款	33	10,448,303	11,656,478
		<b>110,189,045</b>	<b>90,557,019</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>50,796,687</b>	<b>37,798,441</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>57,224,452</b>	<b>43,540,255</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款	33	26,701,867	15,611,683
租賃負債	39	21,819	24,588
應付擔保票據	34	–	3,521,449
應付一間關連公司款項	29	75,026	–
遞延稅項負債	35	3,189,358	2,869,227
		<b>29,988,070</b>	22,026,947
<b>資產淨值</b>		<b>27,236,382</b>	21,513,308
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	5,579,100	5,579,100
儲備	37	18,554,125	13,966,227
本公司擁有人之權益		<b>24,133,225</b>	19,545,327
非控股權益	38	3,103,157	1,967,981
<b>總權益</b>		<b>27,236,382</b>	21,513,308

代表董事

庄勇  
董事

王萬鈞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	資產重估					總額	非控股權益	總權益
	股本	匯兌儲備*	儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	
於二零一九年一月一日	5,579,100	(585,283)	30,075	1,064,499	10,951,985	17,040,376	727,591	17,767,967
本年度溢利淨額	-	-	-	-	3,329,681	3,329,681	167,280	3,496,961
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(302,751)	-	-	-	(302,751)	-	(302,751)
<b>本年度全面收益總額</b>	-	(302,751)	-	-	3,329,681	3,026,930	167,280	3,194,210
轉至中國法定儲備	-	-	-	306,304	(306,304)	-	-	-
二零一九年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(184,465)	(184,465)	-	(184,465)
二零一八年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(337,514)	(337,514)	-	(337,514)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	1,200,610	1,200,610
非控股權益應佔之股息(附註28)	-	-	-	-	-	-	(127,500)	(127,500)
<b>與擁有人之交易</b>	-	-	-	-	(521,979)	(521,979)	1,073,110	551,131
於二零一九年十二月三十一日	5,579,100	(888,034)	30,075	1,370,803	13,453,383	19,545,327	1,967,981	21,513,308



## 綜合權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	資產重估					總額	非控股權益	總權益
	股本	匯兌儲備*	儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
人民幣千元 (附註36)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元	
於二零二零年一月一日	5,579,100	(888,034)	30,075	1,370,803	13,453,383	19,545,327	1,967,981	21,513,308
本年度溢利淨額	-	-	-	-	4,374,765	4,374,765	229,376	4,604,141
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	1,035,288	-	-	-	1,035,288	-	1,035,288
<b>本年度全面收益總額</b>	-	1,035,288	-	-	4,374,765	5,410,053	229,376	5,639,429
轉至中國法定儲備	-	-	-	187,120	(187,120)	-	-	-
二零二零年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(214,458)	(214,458)	-	(214,458)
二零一九年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(607,697)	(607,697)	-	(607,697)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	1,280,300	1,280,300
非控股權益資本贖回	-	-	-	-	-	-	(9,600)	(9,600)
非控股權益應佔之股息(附註28)	-	-	-	-	-	-	(364,900)	(364,900)
被視為出售本公司於附屬公司的 股權(附註42)	-	26,173	-	(5,086)	(21,087)	-	-	-
<b>與擁有人之交易</b>	-	26,173	-	(5,086)	(843,242)	(822,155)	905,800	83,645
於二零二零年十二月三十一日	5,579,100	173,427	30,075	1,552,837	16,797,786	24,133,225	3,103,157	27,236,382

\* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為綜合財務狀況表內的「儲備」。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營業務</b>			
所得稅前之溢利		<b>9,539,835</b>	8,295,572
調整：			
應佔聯營公司業績		(11,955)	(22,657)
應佔合營公司業績		(6,662)	(290,534)
出售投資物業之溢利		–	(2,355)
出售物業、廠房及設備之溢利		(22,553)	(391)
議價收購之收益		–	(4)
折舊及攤銷		94,405	80,375
由物業存貨重分類至投資物業之公平價值溢利		(8,123)	(72,179)
一項衍生金融工具公平價值變動		–	3,927
撇除物業、廠房及設備		750	32
利息收入		(270,202)	(337,187)
財務費用		43,125	33,843
匯兌差額		54,021	(57,673)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		<b>9,412,641</b>	7,630,769
物業存貨之增加		(20,146,214)	(25,358,768)
其他存貨之增加		(12,160)	(2,638)
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加		(7,585,448)	(2,930,131)
合同資產之增加		(45,000)	(34,217)
受限制的現金及存款之減少／(增加)		3,145,473	(3,721,563)
應付貿易及其他應付款項之增加		3,715,435	2,371,773
合同負債之增加		15,717,696	16,000,352
<b>營運所得／(耗用)之現金</b>		<b>4,202,423</b>	(6,044,423)
已付所得稅		(5,177,921)	(3,353,963)
<b>經營業務耗用所得之現金淨額</b>		<b>(975,498)</b>	(9,398,386)
<b>投資業務</b>			
新增之投資物業	15	(214,371)	–
購入物業、廠房及設備	16	(17,315)	(95,805)
購入使用權資產		(940)	–
收購附屬公司(扣除被收購之現金)	41	–	(178,357)
注資至一間聯營公司		(7,000)	–
收取自一間合資公司之股息		3,250	–
出售投資物業所得款項	15(丁)	–	15,420
出售物業、廠房及設備所得款項		25,604	547
利息收入		270,191	386,060
應收一間聯營公司款項之增加		(64,402)	(760)
應收一間合營公司款項之(增加)／減少		(2,090,564)	254,521
應收非控股權益款項之增加		(654,794)	(172,995)
應收一間關連公司款項之減少／(增加)		171,543	(171,543)
於三個月後但一年內到期的短期存款之減少		–	3,132,459
<b>投資業務(耗用)／所得之現金淨額</b>		<b>(2,578,798)</b>	3,169,547

## 綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>融資業務</b>	43		
新增借款		21,941,349	13,115,462
償還借款		(11,233,419)	(8,457,218)
贖回擔保票據		–	(2,719,792)
由非控股權益墊付		1,758,357	5,017,734
償還予非控股權益		(4,005,708)	(2,107,417)
由聯營公司墊付		255	41,470
償還予聯營公司		(4,744)	(981)
由合營公司墊付		205,000	401,991
償還予合營公司		(231,668)	(766,109)
由關連公司墊付		186,118	–
償還予關連公司		(300,000)	–
支付租賃本金		(12,967)	(10,962)
支付租賃利息		(1,021)	(1,132)
支付其他利息		(1,365,310)	(1,322,298)
支付股息	12	(822,155)	(521,979)
來自非控股權益之投入		1,280,300	1,200,610
非控股權益資本贖回		(9,600)	–
<b>融資業務所得之現金淨額</b>		<b>7,384,787</b>	3,869,379
<b>現金及現金等值之增加／(減少)淨額</b>		<b>3,830,491</b>	(2,359,460)
於一月一日之現金及現金等值		16,755,435	19,058,980
<b>匯率變動對現金及現金等值之影響</b>		<b>(42,661)</b>	55,915
於十二月三十一日之現金及現金等值		20,543,265	16,755,435
<b>現金及現金等值項目分析</b>			
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		20,543,265	16,755,435

# 財務報告附註

## 1. 一般事項

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。

本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括合肥、惠州、吉林、蘭州、泉州、鹽城、揚州及銀川。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零二一年三月二十二日刊發。

## 2. 採納香港財務報告準則

### 2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零二零年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關，並對本集團於二零二零年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

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

除下文香港財務報告準則第3號之修訂所述者外，本集團認為應用該等新增及修訂之財務報告準則對本集團本期間及上一期間的業績、財務狀況及／或其會計政策並無重大影響。應用財務報告準則第3號之影響總結如下。

#### **香港財務報告準則第3號之修訂—業務的定義**

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

本集團已將修訂追溯應用於收購日期為二零二零年一月一日或之後發生的收購。

## 2. 採納香港財務報告準則

### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號(2020)	負債分類為流動或非流動 <sup>5</sup> 財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條款的 有期貸款的分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號之修訂	達到預定用途前所獲收入 <sup>3</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合同－履行合約之成本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	觀念架構之引述 <sup>4</sup>
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 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	與新型冠狀病毒相關的租金減免 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號、第7號、 第9號及第16號之修訂	利率基準改革－第二階段 <sup>2</sup>
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具及 香港財務報告準則第16號租賃之修訂 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間收購之業務合併開始生效

<sup>5</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 該修訂應用於待生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入

本公司董事預計，所有相關聲明將在該聲明生效日開始的第一年度期間在本集團的會計政策中採納。

### 2. 採納香港財務報告準則(續)

#### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

##### **香港會計準則第1號之修訂－負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020)－財務報表的呈列－借款人對載有按要求償還條款的有期貨款的分類**

本修訂澄清財務狀況表中負債的流動或非流動之分類乃基於報告期末存在的權利。並訂明，分類不受有關實體是否會行使其延遲清償負債的權利的預期之影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。此修訂亦引入「結算」的定義，以明確結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予合約對方。

香港詮釋第5號(2020)已因二零二零年八月頒佈的香港會計準則第1號之修訂而作出修訂。經修訂之香港詮釋第5號(2020)更新了詮釋中之措辭，以與香港會計準則第1號之修訂一致，但結論並無變動，亦不會更改現行之規定。

本公司之董事不預期應用此修訂及修改將對本集團的財務報表產生重大影響。

##### **香港會計準則第16號之修訂－達到預定用途前所獲收入**

本修訂禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點、及狀況時產生的項目的所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

本公司之董事不預期應用此修訂將對本集團的財務報表產生重大影響。

##### **香港會計準則第37號之修訂－虧損性合同－履行合約之成本**

本修訂訂明，「履行合約的成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

本公司之董事不預期應用此修訂將對本集團的財務報表產生重大影響。

## 2. 採納香港財務報告準則(續)

### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### **香港財務報告準則第3號之修訂－觀念架構之引述**

該等修訂更新了香港財務報告準則第3號，使其參考經修訂二零一八年財務報告的概念架構而非二零一零年頒佈的版本。該等修訂在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵款範圍內的徵款，收購方應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

本公司之董事不預期應用此準則將對本集團的財務報表產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入**

該等修訂闡明一個投資者及其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營公司進行交易時，因喪失對不包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營公司的權益為限在損益中確認。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營公司)的保留權益按公平值重新計量而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營公司的權益為限在損益中確認。

本公司之董事預期如有關交易發生，應用該等修訂有可能對本集團的財務報表產生影響。

#### **香港財務報告準則第16號之修訂－與新型冠狀病毒相關的租金減免**

香港財務報告準則第16號租賃為承租人就新型冠狀病毒引致之租金減免之入賬提供可行實際的權宜方法而作出修訂，並於香港財務報告準則第16號包括一個額外之實際的權宜方法，以准予實體選擇該租金減免並不以租賃修改入賬。此實際的權宜方法只應用於由新型冠狀病毒直接引致並符合以下條件的租金減免：

- (甲) 租賃付款額的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；
- (乙) 租賃付款的減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- (丙) 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

## 財務報告附註(續)

### 2. 採納香港財務報告準則(續)

#### 2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

##### **香港財務報告準則第16號之修訂－與新型冠狀病毒相關的租金減免(續)**

符合該等條件的租金寬減可根據此實際的權宜方法入賬，即承租人無須評估租金寬減是否符合租賃修改的定義。承租人應用香港財務報告準則第16號的其他規定將減免入賬。

若該租金減免以租賃修改入賬，本集團會重新以經修訂之貼現率計量租賃負債以反映經修訂之代價及對於租賃負債及使用權資產之影響。於應用此實際的權宜方法後，當有相關之條件或事件引起租金減免，本集團無需評估一個貼現率及於本期間之損益反映對於租賃負債之影響。

本公司之董事不預期應用此修訂將對本集團的財務報表產生重大影響。

##### **香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號之修訂－利率基準改革－第二階段**

該等修訂解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂與二零一九年十一月發佈的修訂相輔相成，涉及(甲)合約現金流變動，實體無需因改革所要求的變動而終止確認或調整金融工具的賬面金額，而是更新實際利率以反映替代基準利率的變動；(乙)對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體無須純粹因改革所要求的變動而終止其對沖會計法；及(丙)披露資料，實體須披露關於改革所帶來的新風險的資料，以及如何管理向替代基準利率的過渡。

本公司之董事不預期應用該等修訂將對本集團的財務報表產生重大影響。

##### **二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進**

年度改進對多項準則進行了修訂，包括：

- 香港財務報告準則第9號金融工具，闡明香港財務報告準則第9號第B3.3.6段有關於評估是否終止確認金融負債之「10%」測試所包括的費用，並解釋僅包括實體與貸款人之間支付或收取的費用(包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用)。
- 香港財務報告準則第16號，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。

本公司之董事不預期應用該等修訂將對本集團的財務報表產生重大影響。



### 3. 編製基準

#### 3.1 遵例聲明

財務報告已根據之香港財務報告準則，此統稱詞彙包括香港會計師公會發出個別香港財務報告準則，香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公司條例之條文編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註5中披露。

#### 3.2 計量依據

除投資物業及若干金融工具以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。全部計量依據於下文會計政策中披露。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

#### 3.3 功能及列賬貨幣

本公司的功能貨幣為港幣。綜合財務報表的列賬貨幣為人民幣。

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

## 財務報告附註(續)

### 4. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

#### 4.1 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(見下文附註4.2)每年截至十二月三十一日止之財務報告。附屬公司自收購日期起，即由本集團取得其控制權之日起綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團所有內部公司間之交易、結餘及未變現虧損已於綜合賬目抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，但若交易證明確認所轉讓資產出現減值，則會即時在損益賬內確認。

當所收購之一系列活動及資產符合業務的定義及其控制權已轉移至本集團，該業務合併收購會採用收購法入賬。在決定某一系列活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估該一系列收購活動及資產有否包括一項投入及實質性的程序及其產出之能力。

收購成本按所轉讓之資產、所產生之負債以及本集團所發行以換取被收購公司之控制權之股本權益於收購日期之公平價值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平價值計算。倘若分階段實現業務合併，則本集團以往持有被收購公司之股本權益按收購日之公平價值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益賬內確認。在清盤情況下，本集團可選擇以交易作基準，按公平價值或佔被收購公司之可識別淨資產之比例計量非控股權益(相當於現有所有權權益)，以及授權彼等之持有人按比例分佔淨資產。除非另一香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平價值計量。收購產生之有關成本乃列作支出，除非彼等於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

由收購公司轉讓之任何或然代價，乃按收購日之公平價值確認。其後或然代價公平價值之變動，乃於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日起計十二個月)獲取有關收購日之公平價值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動在損益中確認。

因業務合併而產生之商譽或議價收購，乃分別根據附註4.5及4.6所載政策入賬。

本集團在附屬公司之權益之變動(並無導致失去控制權)乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平價值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.1 業務合併及綜合賬目基準(續)

收購後，非控股權益之賬面值(相當於在附屬公司之現有所有權權益)乃該等權益於初步確認時之款額，加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收益總額乃歸該等非控股權益，即使這導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

當本集團失去對一間附屬公司之控制，而出售之溢利或虧損為：(i)已收代價公平價值及任何保留權益公平價值總額與(ii)資產(包括商譽)之之前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額，以及於權益內記錄之累計匯兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

##### 4.2 附屬公司

附屬公司為本公司控制的被投資實體。如以下三項條件均已出現，本公司則控制該被投資實體：

- 對被投資實體行使權力；
- 對來自被投資實體之浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠行使其對被投資實體的權力以影響浮動回報。

若有任何情況及事實顯示以上元素已經改變，控制權將會被重新評估。

本公司於附屬公司之投資在其財務狀況表按成本減任何減值虧損列賬。本公司計算附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

##### 4.3 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與被投資方的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此，聯營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團於收購後應佔聯營公司資產淨值之變動進行調整，惟超出本集團於聯營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.3 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益限額確認。投資者應佔聯營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與聯營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

任何支付給聯營公司的溢價高於本集團所獲得的可識別資產、負債和或然負債公平價值的份額會資本化並計入聯營公司之賬面值。當有客觀證據證明於聯營公司之投資已減值，將以與其他非財務資產相同的方式對該投資之賬面值進行減值測試。

#### 4.4 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營公司：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

合營公司採用權益法入賬，據此，合營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團應佔於合營公司資產淨值之收購後變動進行調整，惟超出本集團於合營公司權益之虧損不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其合營公司進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於合營公司之權益限額確認。投資者應佔合營公司因該等交易所產生之溢利及虧損，與合營公司之賬面值對銷。倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值，則會立即於損益內確認。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.4 合營安排(續)

本集團就於合營公司之投資支付之任何超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平價值之溢價，乃予以資本化，並計入於合營公司投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於合營公司之投資已出現減值，則投資之賬面值須以與其他非財務資產相同的方式進行減值測試。

共同經營乃根據其合同所賦權利及義務，透過確認本集團應佔資產、負債、收入及開支入賬。

##### 4.5 商譽

收購附屬公司，聯營公司及合營公司產生之商譽，是指所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值虧損計算。若是聯營公司及合營公司，商譽會包括在於聯營公司及合營公司之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註4.11)。當商譽已分配予現金產生單位之部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會已包括該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留部份進行計量。

##### 4.6 業務合併之議價收購

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益，超出所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額之差額即時於收益表中確認。

## 財務報告附註(續)

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。投資物業亦包括持有但尚未確定用途的土地及已發展物業以後作投資物業用途。

投資物業初步先按成本(包括直接交易成本)列賬，其後以公平價值列賬。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。符合投資物業之定義的使用權資產以公平價值入賬並於財務狀況表中呈列為投資物業(附註4.10)。投資物業之租金收入按附註4.15(iv)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物列為物業、廠房及設備(附註4.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

#### 4.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值虧損列賬(附註4.11)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及使該資產達到運作狀態及運送至其預期使用之地點所直接產生之成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.8 物業、廠房及設備(續)

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除剩餘價值(如適用)後，以下列其估計可用年期，採用直線攤銷法而釐定：

物業、廠房及設備之類別	估計可用年期
土地及樓宇	按該幅土地剩餘之租賃年期或二十至五十年(以較短者為準)
租賃裝修	按租賃年期或五年(以較短者為準)
傢俬、裝置及辦公設備	三至十年
汽車	四至五年

資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。

在建工程乃以成本減去任何減值虧損列賬。成本包括直接建築成本以及於施工及安裝期間之資本化借貸成本。當為資產達到擬定用途所需的必要活動已絕大部份完成時，該借貸成本之資本化應予以終止，同時在建工程需轉到物業、廠房及設備之合適類別。在完成及可供其作擬定用途前，在建工程不需進行折舊。

當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

##### 4.9 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按預計可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註4.11)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金產生之單元層面每年作減值評估測試(附註4.11)。無限期之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

##### **購物中心經營權**

購物中心經營權乃經營購物中心之權利，以成本減去累計折舊及減去任何減值虧損列賬。攤銷則按經營期三十年以直線攤銷法計算。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.10 租賃

###### 本集團作為承租人

所有租賃(不論其為經營租賃還是融資租賃)都必須在財務狀況表中資本化為使用權資產和租賃負債,但會計政策提供了以下不資本化使用權資產和租賃負債的選擇予實體(i)短期租賃和/或(ii)相關資產價值較低的租賃。本集團選擇不確認在開始日起計租賃期少於12個月的租賃和低價值資產為使用權資產和租賃負債。與這些租賃有關的租賃付款已在租賃期內按直線法支銷。

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

###### 使用權資產

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

使用權資產以其可用年期及租賃年期較短者採用直線攤銷法作折舊:

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



#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.10 租賃(續)

###### **租賃負債**

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

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

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

###### **本集團作為出租人**

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

##### 4.11 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、使用權資產及於附屬公司、聯營公司及合營公司的權益均需進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損並即時確認為支出，但若有關資產因按照另一香港財務報告準則而以重估數額列賬，則減值虧損將按該準則作為重估減少處理。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之貼現率計算預計未來之現金流量的現值，而該貼現率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.11 非財務資產減值(續)

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值(扣除任何折舊或攤銷)。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值虧損。

#### 4.12 金融工具

##### (i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部份的應收貿易款項除外)初步按公平價值加上(就並非按公平價值計入損益的項目而言)其收購或發行直接應佔交易成本計量。並無重大融資部份的應收貿易款項初步按交易價格計量。

所有以正常途徑買賣的財務資產乃於交易日(即本集團承諾收購或出售資產的日期)確認。正常買賣指一般由市場法規或規例設定要求於指定期間內交付買賣財務資產。

當確定具有嵌入衍生工具的財務資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，應整體考慮該等財務資產。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.12 金融工具(續)

###### (i) 財務資產(續)

本集團將其財務資產分類為以下計量類別：

- 按攤銷成本計量的財務資產；
- 按公平價值列入其他全面收益的財務資產；及
- 按公平價值列入損益的財務資產

分類主要基於兩個準則：

- 受管理之財務資產的業務模式；及
- 財務資產之合約現金流量特徵

財務資產之期後計量方法將按以下分類：

###### 債務工具

本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本  
如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產以實際利率法及按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。
- 按公平價值計入其他全面收益  
如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量及出售財務資產)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產按公平價值列賬並在其他全面收益內計量。利息收入以實際利率法計算，而匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。
- 按公平價值計入損益  
如財務資產未能符合攤銷成本及按公平價值計入其他全面收益之財務資產之條件，則按公平價值列賬並在損益內計量。公平價值之變動及利息收入於損益內確認。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.12 金融工具(續)

###### (i) 財務資產(續)

###### 股權工具

###### — 按公平價值計入損益

按公平價值計入損益之股權投資於其後以公平價值計量。公平價值之變動、股息收入及利息收入於損益內確認。

###### — 按公平價值計入其他全面收益

並非持有買賣的股本投資及本集團於初步確認已不可撤銷地選擇指定有關投資為按公平價值計入其他全面收益時，有關投資其後按公平價值計量及公平價值變動於其他全面收益確認。有關選擇按個別工具作出，惟僅可在有關投資符合發行人認為的股本定義時，方可作出。股息收入於損益中確認，除非股息收入明確是部分投資成本的收回金額。其他淨收益及虧損於其他全面收益中確認，且不會重新分類至損益。在撤除投資時，公平價值儲備(不可回收)中的累計金額轉入保留盈餘。按公平價值計入其他全面收益的股本工具毋須進行減值評估。

###### (ii) 財務資產的減值虧損

本集團就以攤銷成本計量之負債工具(包括應收貿易及其他應收款項、應收聯營公司、合營公司及非控股權益款項、受限制的現金及存款，以及現金及銀行結餘)及按公平價值計入其他全面收益的債務投資的預期信貸虧損確認虧損撥備。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額按相近之原有實際利率貼現。預期之現金流包括來自出售持有之抵押品及與合同條款為一整體之其他信貸增級的現金流。

預期信貸虧損按下列其中一項準則計量：

— 12個月預期信貸虧損：於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而產生之預期信貸虧損；及

— 全期預期信貸虧損：於金融工具估計年期內發生之所有可能違約事件而產生之預期信貸虧損。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.12 金融工具(續)

###### (ii) 財務資產的減值虧損(續)

就應收貿易款項及合同資產而言，本集團應用簡化的方法按相等於年限內預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團估算虧損撥備時，基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務財務資產而言，本集團按一般的方法(即以12個月預期信貸虧損確認虧損撥備)計量預期信貸虧損。然而，自初次確認以來信貸風險顯著增加時，虧損撥備將以年限內預期信貸虧損基準。

本集團通過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命發生的違約風險，以判斷信貸風險是否自初步確認後大幅增加時。就此目的而言，本集團考慮到相關及毋須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團個別及整體地判斷信貸風險是否大幅增加。就減值之整體性評估而言，金融工具將按信貸風險性質(如過期狀態及信貸風險評級(如適用))作分類。

本集團通過使用虧損撥備賬調整其賬面金額，於損益中確認以攤銷成本計量的金融工具的減值損益或其撥回。倘日後實際無可收回款項，財務資產之賬面總值將被撤銷(部分或全部)。該情況通常指本集團確定債務人概無資產或收入來源以產生足夠現金流量償還應撤銷金額。先前已撤銷資產隨後收回將於發生期間在損益內確認為減值撥回。

對按公平價值計入其他全面收益計量的債務工具投資，虧損撥備於其他全面收益中確認，並於不扣減該等債務工具賬面金額的公平價值儲備中累計。

信貸減值財務資產的利息收入乃根據財務資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。非信貸減值財務資產的利息收入則根據總賬面值計算。

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.12 金融工具(續)

##### (iii) 財務負債

本集團視乎財務負債產生的目的將財務負債分類為(i)按公平價值列入損益的財務負債；或(ii)按攤銷成本計算財務負債。按公平價值計入損益的財務負債乃按公平價值初步計量，而按攤銷成本計量的財務負債初步按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

##### *按公平價值列入損益的財務負債*

按公平價值計入損益的財務負債包括持作買賣的財務負債及首次確認時被指定為按公平價值計入損益的財務負債。

財務負債如以近期出售為目的而購買，則分類為持作買賣的財務負債。除非衍生工具(包括單獨處理之嵌入式衍生工具)指定作為有效對沖工具，否則亦列為持作買賣。持作買賣的盈虧於損益內確認。

倘合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份組合合約可指定為按公平價值計入損益的財務負債，惟倘嵌入式衍生工具不會令現金流量有重大變動或明確禁止單獨處理嵌入式衍生工具則除外。

符合以下條件之財務負債可在初始確認時指定為按公平價值計入損益：(i)指定將消除或顯著減少因按不同基準計量負債或確認收益或虧損而造成的處理方法不一致情況；(ii)據明文訂立之風險管理策略，該等負債為一組受管理而其表現乃按公平價值評估之財務負債之一部分；或(iii)有關財務負債包含需要獨立入賬之嵌入式衍生工具。

於初始確認後，按公平價值計入損益的財務負債乃按公平價值計量，公平價值變動於發生期間內在損益確認，惟本集團於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益的本身信貸風險產生的盈虧除外。於損益確認的淨公平價值盈虧並不包括對該等財務負債支銷的任何利息。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.12 金融工具(續)

###### (iii) 財務負債(續)

###### 按攤銷成本計算的財務負債

按攤銷成本列賬之財務負債包括應付貿易及其他應付款項、應付費用、應付聯營公司、合營公司、其他關連公司及非控股權益款項、租賃負債、借款及應付擔保票據其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支按本集團借貸成本之會計政策(附註4.22)確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

###### (iv) 實際利息法

實際利息法為計算財務資產或財務負債攤銷成本及就有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為透過財務資產或負債預測年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金收款或付款的利率。

###### (v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

###### (vi) 財務擔保合約

財務擔保合約是要求發行人根據債務工具的原先或經修訂條款，就因特定債務人未能償付到期債務而令持有人所產生的虧損，向持有人作出指定付款作為還款的合約。

本集團發行及並非指定為按公平價值計入損益的財務擔保合約按公平價值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本初步確認。初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據載列於附註4.12 (ii)之會計政策之原則，釐定的預期信貸虧損的虧損撥備金額；及(ii)初步確認的金額減根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入(「香港財務報告準則第15號」)確認的累計攤銷金額(如適用)。

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.12 金融工具(續)

##### (vi) 財務擔保合約(續)

本集團監察特定債務人違反合約的風險，並在財務擔保的預期信貸虧損釐定為高於有關擔保的賬面值時確認撥備。為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發行擔保起，指定債務人的違約風險變動。除非特定債務人將違約的風險自發行擔保起大幅增加，在該情況下計量年限內預期信貸虧損，否則計量12個月預期信貸虧損。由於本集團根據獲擔保的工具條款，僅須要在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損按就持有人所產生的信貸虧損向其作出還款的預期付款金額，減去本集團預期自該擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取的任何金額估算。有關金額後使用已就現金流特定的風險作出調整的當前無風險比率貼現。

##### (vii) 終止確認

凡收取財務資產所帶來的未來現金流量的合約權利屆滿，或財務資產經已轉讓，而轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認標準，則本集團終止確認該財務資產。

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認財務負債。

本集團因重新磋商負債條款而向債權人發行本身之股本工具以償付全部或部分財務負債，所發行之股本工具即所付代價，乃初步按有關財務負債(或當中部分)註銷當日之公平價值確認及計量。倘已發行股本工具之公平價值無法可靠計量，則股本工具按已註銷財務負債之公平價值計量。已註銷財務負債(或當中部分)之賬面值與所付代價間之差額乃於年內在損益內確認。

#### 4.13 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之已完工物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括租賃土地之權益(附註4.10)、發展費用(包括建設該物業應產生之建築成本、資本化之借貸成本(附註4.22)及其他直接費用)。



#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.14 現金及現金等值

現金及現金等值包括庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

##### 4.15 收益及其他收入之確認

當收入來自本集團一般業務過程中銷售貨品、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產，本集團會將收入分類為收益。

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權是隨時間或於某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘若發生下列各項，貨品或服務的控制權會隨時間轉移：

- 隨著本集團履約，客戶同時接受及耗用本集團履約提供的裨益；
- 隨著本集團履約，本集團的履約創立或提升客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創立對本集團而言有替代用途的資產，而本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作收取付款。

倘貨品或服務的控制權隨時間轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點確認。

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.15 收益及其他收入之確認(續)

倘合約中包含向客戶轉移貨品或服務時為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用與本集團與客戶於合約訂立時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。就對許諾貨品或服務的付款至轉移期間為一年或以下的合約而言，透過使用香港財務報告準則第15號中的實際可行方法，交易價格不會就重大融資成分作出調整。

##### (i) 物業銷售

本集團會考慮合約條款、其經營業務的慣例以及本集團物業發展業務所處的法律法規環境，斷定物業對本集團而言有否替代用途以及斷定本集團有否強制執行權利就截至當下履行的工作可向客戶收取付款。

倘若物業對本集團而言並無替代用途，且本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作可向客戶收取付款，物業的控制權被視為隨時間轉移。在其他情況下，物業的控制權被視為於某一時間點轉移。

倘若物業的控制權隨時間轉移(即本集團與客戶訂立之預售合同符合上述隨時間轉移之條件)，收益會隨合約期予以確認，其中會參照完成履約責任的進度。否則，收益會於某一時間點(即客戶取得資產控制權之時)予以確認。完成履約責任進度利用投入法計量，參照截至報告期末已產生的合約成本佔每份合約估計總成本之百分比釐定。

倘若物業控制權於某一時間點轉移，收益會於物業工程竣工時；竣工物業所有權之重大風險與回報已轉移至客戶時或客戶實質擁有竣工物業或取得竣工物業法定業權時及本集團具有收取付款權以及可能收回代價之時予以確認。

##### (ii) 酒店經營及其他配套服務

與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

##### (iii) 其他服務收入

服務費收入於提供有關服務予顧客時確認。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.15 收益及其他收入之確認(續)

###### (iv) 其他來源的收入

- 經營租賃之租金收入於相關租約期內按直線基準確認。
- 利息收入(i)就信貸減值的財務資產而言乃按攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)；或(ii)就非信貸減值的財務資產的總賬面值而言，採用實際利率法按時間比例基準累計。

##### 4.16 合約成本，合同資產及合同負債

###### 合約成本

合約成本為取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨或物業、廠房及設備。

取得客戶合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生的成本，倘未能取得合約，則不會產生有關成本。倘取得客戶合約的增量成本與將於未來報告期間確認的收入有關，且預期成本能夠收回，則有關成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘履行合約的成本與現有合約或可明確辨別的預期合約直接有關；產生或提升將於未來用於提供貨品或服務的資源；並預期可收回而資本化。與現有合約或可明確辨別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、分配成本、明確向客戶收取的成本及僅因集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行客戶合約的成本(其並無資本化作為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面價值超過(i)本集團預期收取以交換與該資產有關的貨品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等貨品或服務而尚未確認為開支的成本的淨額，則會確認減值虧損。

資本化合約成本的攤銷按系統基準計入損益，並與向客戶轉讓和成本相關的商品和服務一致，有關收入確認的會計政策載於附註4.15。

## 財務報告附註(續)

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.16 合約成本，合同資產及合同負債(續)

##### 合同資產及合同負債

在本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認收益(見附註4.15)時確認合同資產。合同資產按附註4.12(ii)所載政策就預期信貸虧損進行評估。合同資產的虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。合同資產於代價權利成為無條件後獲重新分類至應收款項(附註4.17)。

本集團確認相關收益前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註4.15)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取代價，則亦會確認合同負債。在相關情況下，亦會確認相應應收款項。

就與客戶的單一合約而言，淨合同資產或淨合同負債須予呈列。就多份合約而言，不相關合約的合同資產及合同負債不會按淨額基準呈列。

#### 4.17 應收貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利成為無條件。倘收益在本集團有無條件權利收取代價前經確認，則金額呈列為合同資產(見附註4.16)。應收款項以實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註4.12(ii))。

#### 4.18 應付貿易及其他應付款項

應付貿易及其他應付款項初步按公平價值確認。除根據附註4.12(vi)計量的財務擔保負債外，應付貿易及其他應付款項其後按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，則按成本計量。

留質金指應付予承建商／分包商的進度付款，於合約訂明的時間到期結算。本集團預期於正常營運週期中結清留質金，故將其分類為流動負債。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.19 外幣

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

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

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

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

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

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.20 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。當期應付或應收之稅項乃根據預期應付或應收稅款的最佳估計，並反映了與所得稅相關的任何不確定性。

遞延稅項乃就財務報告目的而言資產與負債之賬面值與就稅務目的而言之相關數值之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產與負債外，所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債均會予以確認。於可動用可扣稅暫時差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃根據按預期方式變現資產或清償負債之賬面值所適用且於報告期間結算日已頒佈或大致上已頒佈之稅率計量，並反映與所得稅相關的任何不確定性。

對於釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號按公平價值列賬。除非該假定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告期間結算日以賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並根據某個商業模式持有，而該商業模式旨在隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益(而非透過出售)時，該假定即被推翻。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收入時，遞延所得稅資產和負債按預期適用於預計暫時性差額撥回間的應課稅收入的平均稅率計量。釐定平均稅率需要估計(i)當現有暫時性差額將撥回時及(ii)該等年度的未來應課稅收入金額。未來應課稅估計數包括(i)扣除暫時性差額撥回後的收入或虧損；以及(ii)現有暫時性差額撥回。

遞延稅項負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時差額而確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告日審閱，並減少直至不太可能有足夠的應課稅收入以收回全部或部份資產。

倘有可依法強制行使的權利抵銷即期應付及應收所得稅，並且與同一稅務機關徵收的所得稅有關而本集團擬按淨額基準同時結算其即期稅項資產及負債，遞延稅項資產及負債則可互相抵銷。

#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.20 所得稅(續)

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益確認，或倘該等稅項與於權益直接確認之項目有關，則在此情況下，該等稅項亦直接於權益確認。

##### 4.21 僱員福利

###### **員工短期福利**

員工短期福利指在僱員提供相關服務的年度報告期後十二個月內可望完全清算之員工福利(除離職後福利外)。員工短期福利於僱員提供相關服務的期間內確認。

###### **界定供款退休福利**

向界定供款退休計劃支付之供款在僱員提供相關服務時於計算損益時確認為開支。

###### **遣散福利**

遣散福利於本集團不能取消提供福利時及當支付遣散福利並確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

##### 4.22 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之合資格資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本。

## 財務報告附註(續)

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.23 政府補貼

除有合理保證本集團將會遵守補助金所附條件及將獲得政府補助，則政府補助金將不會被確認。

用於補償本集團所產生開支的補助金，會於開支產生的同一期間內有系統地於損益確認為收入或減少相關支出(如適用)。

用於補償本集團資產成本的政府補助則於資產可於合併財務狀況表確認為遞延收入及均以系統性及合理性為基準，按該等資產之可使用年期確認為損益。

作為補償支出或虧損或為了給予本集團即時財務支持而無日後相關成本而已產生之應收取之政府補助金，於其應收取期間在損益確認為其他收入，而非減少相關之支出。

#### 4.24 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，擬派及宣派時即確認為負債。

#### 4.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入損益賬之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項本集團未能控制之未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。



#### 4. 主要會計政策之概要(續)

##### 4.26 關連人士

(甲) 一名個人或其近親將被視為本集團的關連方，如果該個人：

- (i) 能控制或共同控制本集團；
- (ii) 能對本集團構成重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理人員。

(乙) 一個實體將被視為本集團的關連方，如果該實體符合以下任何一種情況：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員(即每個母公司、附屬公司及附屬公司的附屬均互相為關連方)。
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營公司(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 某一實體與其他實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 某一實體為第三方之合營公司，而其他方為該第三方之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或為本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(甲)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(甲)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理人員。
- (viii) 該實體或其中任何集團成員公司向本集團或本公司之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

- (甲) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (乙) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (丙) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

## 財務報告附註(續)

### 4. 主要會計政策之概要(續)

#### 4.27 分部報告

於財務報告內所列之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部份條件，則可合併計算。

### 5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源

應用本集團會計政策時，董事需就並非顯然來自其他來源的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及視為相關之其他因素。實際結果可能與此等估計有所不同。

此等估計及相關假設乃持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，修訂將會於該期間確認；倘修訂影響即期及未來期間，則會於作出修訂之期間及未來期間確認。

#### 5.1 不明朗因素之主要來源

除於本財務報告所披露之資料外，有關估計不明朗因素之主要來源具有可導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之重大風險如下：

##### (甲) 投資物業公平價值

如附註15所示，有關投資物業於二零二零十二月三十一日之公平價值，由本公司董事經參考由獨立的專業估值師於二零二零年十二月三十一日所進行之物業估值後估算。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有重大差異。在作此估算時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業之賬面金額為人民幣3,355,235,000元(二零一九年：人民幣2,744,787,000元)。有關投資物業公平價值之計量之進一步詳情載於附註15。

## 5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

### 5.1 不明朗因素之主要來源(續)

#### (乙) 物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為人民幣107,721,167,000元(二零一九年：人民幣86,397,320,000元)之物業存貨已列入於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，並以成本或可變現淨值間較低者列賬。管理層釐定相關物業之可變現淨值時涉及(其中包括)全面分析具相若質素及位置之物業之現行市價、就在建物業而言，按現有資產架構、承建商費用及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及經考慮市場、經濟因素及政府推行措施而預測之未來銷量。倘若有關物業存貨之真正可變現淨值，因市況變動，政府措施及政策及／或預算發展成本出現大幅變動而少於以前的預期價值，則可能導致物業存貨重大金額之撥備。

#### (丙) 對財務資產之虧損撥備

財務資產的預期信貸虧損之虧損撥備的計量需要判斷，尤其是於釐定減值虧損時，評估信貸風險及信貸減值財務資產的顯著增加，以及估計未來現金流量之金額及時間和抵押品的價值。該等估計由多項因素所帶動，其變動可能致使不同水平的撥備。

於各報告日期，本集團透過比較報告日期與初始確認日期之間的預期壽命所發生的違約風險，評估自初始確認起信貸風險是否大幅增加。就此而言，本集團考慮到相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括定量及定性之資料，並包括前瞻性分析。

在預期信貸虧損模式的減值評估中所用的主要假設及輸入數據載於附註51.3。

## 5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

### 5.1 不明朗因素之主要來源(續)

#### (丁) 本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異。本集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要估計。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

### 5.2 採用會計政策時的關鍵判斷

#### (甲) 確認來自銷售物業的收益

若物業對本集團並無其他用途，且本集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，則本集團按一段時間內的方法確認物業銷售收入；在其他情況下，物業銷售收入在客戶取得物業控制權的時點確認。

鑒於合約限制，本集團不得更改或替代物業單位或將物業單位改為其他用途，故物業單位對本集團並無其他用途。然而，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項，取決於銷售合約條款及適用於該合約的相關法律的詮釋。該釐定需要作出重大判斷。管理層參考法律意見作出判斷，以將銷售合約分類為有收取款項的權利及無收取款項的權利。

就控制權隨時間轉移的物業，本集團於報告期末使用投入法按已完成履約責任的進度於一段時間內確認收入，乃參考迄今已產生的合約成本佔各合約預計總成本的百分比而釐定。本集團根據發展計劃、承建商費用及建材價單估計各項目的發展成本，並考慮經濟因素。本集團根據物業類型、總建築面積、可售建築面積及其他相關因素將物業發展成本分配至各物業單位。

## 5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

### 5.2 採用會計政策時的關鍵判斷(續)

#### (甲) 確認來自銷售物業的收益(續)

釐定估計發展成本及評估於報告期末已完成履約責任的進度需要作出重大判斷及估計。實際發展成本有可能高於或低於報告期末時估計之發展成本，從而重大地影響按時段轉移控制權之物業的未來結利收入金額(因期末記錄之金額需作出調整)。

估計發展成本以管理層參考承包商／分包商／供應商提供的報價及基於過往經驗所編製的成本預算為依據。本集團已就成本預算及進度評估制訂政策及程序。管理層定期審閱估計發展成本、迄今已產生的成本及將產生的成本，以及發展進度，並在有需要時修訂估計發展成本。儘管如此，管理層定期審閱成本預算，並在建設進度、實際發展成本及毛利率可能高於或低於估計時修訂成本預算，從而影響財務報表內確認的收入及毛利。

#### (乙) 合營安排

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有若干合營安排之若干百分比之註冊資本／繳足資本及投票權。合同安排賦予本集團及其他合作方對合營安排相關活動之共同控制權。此外，合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及其他合作方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，根據管理層之判斷，此等安排被分配為合營公司。有關本集團合營安排之進一步詳情載於附註19。

## 財務報告附註(續)

### 6. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下：

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團未完成之合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣74,775,091,000元（二零一九年：人民幣59,740,539,000元）。該金額指將來預計確認為源自客戶與本集團訂立的發展中物業的預售合約收入。本集團將於日後根據載列於附註4.15之會計政策確認預計收入（預計於12至36個月內發生）。

本集團已將香港財務報告準則第15號所載可行權宜之計應用於有關酒店營運及其他配套服務之合約，因此，上述資料不包括本集團在履行有關原始預計年期為一年或更短之有關酒店營運及其他配套服務之合約項下整體剩餘履約義務時有權獲取的收入資料。

## 7. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列兩個須呈報分部及一個其他分部為其經營分部：

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 物業投資及發展 | — | 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部分業務透過聯營公司及合營公司進行。   |
| 物業租賃    | — | 此分部主要為持有位於中國之辦公室單位、商業單位及酒店物業(附註15(乙))供出租，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過一間合營公司進行。 |
| 其他分部    | — | 此分部主要從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。  |

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

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

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

## 財務報告附註(續)

### 7. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆的收入載列如下：

	物業投資及 發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
<b>按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入</b>				
— 隨時間轉讓的商品	5,754,388	—	—	5,754,388
— 於某一時點轉讓的商品	36,946,951	—	—	36,946,951
— 隨時間轉讓的服務	—	—	21,585	21,585
	<b>42,701,339</b>	<b>—</b>	<b>21,585</b>	<b>42,722,924</b>
<b>其他來源的收入</b>				
— 租金收入	—	186,136	—	186,136
	<b>42,701,339</b>	<b>186,136</b>	<b>21,585</b>	<b>42,909,060</b>

	物業投資及 發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
<b>按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入</b>				
— 隨時間轉讓的商品	5,857,234	—	—	5,857,234
— 於某一時點轉讓的商品	22,459,983	—	—	22,459,983
— 隨時間轉讓的服務	—	—	81,108	81,108
	<b>28,317,217</b>	<b>—</b>	<b>81,108</b>	<b>28,398,325</b>
<b>其他來源的收入</b>				
— 租金收入	—	192,558	—	192,558
	<b>28,317,217</b>	<b>192,558</b>	<b>81,108</b>	<b>28,590,883</b>



## 7. 分部資料(續)

## 分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收益、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債及收益、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬及其他分部資料)如下：

	物業投資及 發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	42,701,339	186,136	21,585	42,909,060
須呈報分部溢利/(虧損)	9,564,456	159,379	(65,732)	9,658,103
公司收入				22,257
財務費用				(43,125)
其他公司支出				(97,400)
所得稅前溢利				9,539,835
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	158,720,700	3,550,957	647,765	162,919,422
稅務資產				3,788,614
公司資產 <sup>^</sup>				705,461
總綜合資產				167,413,497
須呈報分部負債	89,279,244	130,520	1,151	89,410,915
稅務負債				9,947,117
借款				37,150,170
應付關連公司款項				264,508
應付擔保票據				3,314,214
其他公司負債				90,191
總綜合負債				140,177,115

## 財務報告附註(續)

### 7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及 發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	28,317,217	192,558	81,108	28,590,883
須呈報分部溢利/(虧損)	8,262,218	148,235	(24,357)	8,386,096
公司收入				16,284
一項衍生金融工具公平價值變動				(3,927)
財務費用				(33,843)
其他公司支出				(69,038)
所得稅前溢利				8,295,572
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	126,820,483	2,945,112	1,086,185	130,851,780
稅務資產				2,405,769
公司資產 <sup>^</sup>				839,725
總綜合資產				134,097,274
須呈報分部負債	72,380,346	89,740	16,788	72,486,874
稅務負債				8,809,426
借款				27,268,161
應付關連公司款項				379,230
租賃負債				36,158
應付擔保票據				3,521,449
其他公司負債				82,668
總綜合負債				112,583,966

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

## 7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及				
	發展	物業租賃	其他分部	公司	合併
	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
<b>其他資料</b>					
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	259,238	598	56	10,310	270,202
折舊及攤銷	18,427	2,953	55,425	17,600	94,405
物業存貨重新分類為投資物業之					
公平價值溢利	8,123	-	-	-	8,123
出售物業、廠房及設備之溢利	22,538	-	15	-	22,553
撤除物業、廠房及設備	101	-	649	-	750
應佔聯營公司溢利	11,955	-	-	-	11,955
應佔合營公司溢利	2,920	3,742	-	-	6,662
新增特定非流動資產#	22,877	214,748	4,233	7,961	249,819
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
於聯營公司之權益	19,056	-	-	-	19,056
於合營公司之權益	587,403	113,635	-	-	701,038

## 財務報告附註(續)

### 7. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資及 發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>其他資料</b>					
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	328,994	808	152	7,233	337,187
折舊及攤銷	10,531	5,847	46,604	17,393	80,375
議價收購之收益	4	-	-	-	4
物業存貨重新分類為投資物業之					
公平價值溢利	72,179	-	-	-	72,179
出售投資物業之溢利	-	2,355	-	-	2,355
出售物業、廠房及設備之溢利/(虧損)	263	136	(8)	-	391
撇除物業、廠房及設備	32	-	-	-	32
一項衍生金融工具公平價值虧損	-	-	-	3,927	3,927
應佔聯營公司溢利	22,657	-	-	-	22,657
應佔合營公司溢利	286,322	4,212	-	-	290,534
新增特定非流動資產 <sup>#</sup>	14,266	25	86,311	2,872	103,474
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
於聯營公司之權益	46,299	-	-	-	46,299
於合營公司之權益	788,484	113,142	-	-	901,626

<sup>#</sup> 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」)，但不包括於附註41所列之附屬公司收購、由投資物業及物業存貨轉至業主自用物業及由業主自用物業及物業存貨轉至投資物業時所產生之新增。

## 7. 分部資料(續)

### 區域市場分析

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

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港(註冊地點)	8,755	7,155
中國其他地區	5,175,133	5,124,125
	<b>5,183,888</b>	5,131,280

### 主要顧客信息

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

## 8. 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	257,890	291,313
— 應收一間合營公司款項	—	8,903
— 應收非控股權益款項	12,312	36,971
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	270,202	337,187
雜項收入	111,179	53,750
	<b>381,381</b>	390,937

## 財務報告附註(續)

### 9. 所得稅前之溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷		
無形資產 <sup>#</sup>	–	2,908
折舊		
物業、廠房及設備	73,924	58,113
使用權資產		
持有作自用物業之土地使用權	6,855	8,021
其他持有作自用之物業	13,626	11,333
攤銷及折舊總額	94,405	80,375
核數師審計服務之酬金*		
— 本年度	2,869	2,734
銷售及提供服務成本包括		
— 確認為開支之存貨金額	31,195,662	18,972,428
淨匯兌溢利	(14,019)	(10,766)
短期租賃支出 <sup>^</sup>	8,801	5,160
支出：		
— 投資物業	51,987	46,079
— 其他物業	7,415	8,943
	59,402	55,022
淨租金收入自：		
— 投資物業	(115,410)	(119,767)
— 其他物業	(11,324)	(17,769)
	(126,734)	(137,536)
員工成本	979,783	765,890
出售物業、廠房及設備之溢利 <sup>®</sup>	(22,553)	(391)
撇除物業、廠房及設備	750	32
營業稅及其他稅款	296,868	257,084

<sup>#</sup> 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

\* 不包括核數師提供之非審計服務費人民幣378,000元(二零一九年：人民幣51,000元)

<sup>®</sup> 包括於綜合收益表的「其他收入」內

<sup>^</sup> 截止二零一九年十二月三十一日之短期租賃支出包括租賃期於二零一九年十二月三十一日前完結之租賃支出。本集團於二零一九年初次應用香港財務報告準則第16號時採用了實際的權宜方法不確認租賃的期限初始確認日(二零一九年一月一日)起12個月內終止之租賃為使用權資產和租賃負債，並將這些租賃視為短期租賃。

## 9. 所得稅前之溢利(續)

員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	945,545	725,976
界定供款退休計劃之供款(附註44)	34,238	39,914
	<b>979,783</b>	765,890

## 10. 財務費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行借款、透支及其他借款之利息	1,191,146	1,075,201
應付非控股權益款項之利息	–	5,645
應付一間關連公司款項之利息	3,362	3,362
應付擔保票據之推算利息支出(附註34)	176,141	182,020
租賃負債之利息(附註39(甲))	1,021	1,132
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	<b>1,371,670</b>	1,267,360
減：資本化款項	<b>(1,328,545)</b>	(1,233,517)
	<b>43,125</b>	33,843

年內，資本化借貸成本源自一般借款池並就合資格資產之開支應用平均資本化年利率3.72%(二零一九年：4.31%)計算。

## 財務報告附註(續)

### 11. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	—	—
中國其他地區		
— 企業所得稅	2,223,335	2,458,164
— 土地增值稅	2,997,195	3,096,771
	5,220,530	5,554,935
以前年度之少提撥備		
中國其他地區	28,376	30,243
遞延稅項(附註35)	(313,212)	(786,567)
	4,935,694	4,798,611

於二零一八年三月二十一日，香港立法會已通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「草案」)，草案引進利得稅率兩級制。草案於二零一八年三月二十八日起成為法律，並於翌日刊憲。根據利得稅率兩級制，合資格公司之首港幣二百萬元之利潤將按8.25%徵稅，而港幣二百萬以上之利潤將以16.5%徵稅。利潤不合符利得稅率兩級制之公司，將繼續以16.5%之統一稅率徵稅。利得稅率兩級制將於二零一八年一月一日或以後開始的年度報告期間，適用於本集團指定之合資格公司。

由於在本年度及上一年度內，本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以在財務報表沒有計提香港利得稅。

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

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



## 11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
所得稅前之溢利	9,539,835	8,295,572
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	2,458,131	2,162,913
不可扣稅之費用	37,079	198,423
無須課稅之收入	(3,514)	(2,636)
應佔聯營公司業績	(2,989)	(5,664)
應佔合營公司業績	(1,666)	(72,633)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(749,299)	(774,193)
使用早前未確認之稅項虧損	(9,875)	(11,244)
未確認稅項虧損之稅務影響	90,457	85,478
以前年度之少提撥備	28,376	30,243
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	195,657	251,334
其他	(44,539)	27,226
	1,997,818	1,889,247
土地增值稅	2,937,876	2,909,364
所得稅開支	4,935,694	4,798,611

## 12. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人

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

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

## 財務報告附註(續)

### 12. 股息(續)

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人

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

### 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	4,374,765	3,329,681

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
<b>加權平均普通股數目</b>		
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,423,360	3,423,360

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬

根據香港公司條例第622章第383條及公司(披露董事利益資料)規例第622G章所披露之董事薪酬如下：

董事薪酬

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休金計劃之 供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
庄勇先生(附註(甲))	-	1,785	8,000	201	9,986
張貴清先生(附註(甲))	-	310	2,000	38	2,348
楊林先生	-	1,741	7,000	207	8,948
<b>非執行董事</b>					
顏建國先生	-	-	-	-	-
	-	3,836	17,000	446	21,282

	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>					
王萬鈞先生(附註(乙))	-	3,119	2,200	156	5,475
		(約人民幣2,771)	(約人民幣1,954)	(約人民幣138)	(約人民幣4,863)
<b>非執行董事</b>					
翁國基先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣355)				(約人民幣355)
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾瑞明博士(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣355)				(約人民幣355)
林健鋒先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣355)				(約人民幣355)
盧耀楨先生(附註(乙))	400	-	-	-	400
	(約人民幣355)				(約人民幣355)
	1,600	3,119	2,200	156	7,075
	(約人民幣1,420)	(約人民幣2,771)	(約人民幣1,954)	(約人民幣138)	(約人民幣6,283)

## 財務報告附註(續)

### 14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

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

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

#### 14. 董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

##### 董事薪酬(續)

附註：

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

(乙) 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一九年：無)。

##### 五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，兩名(二零一九年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下三名(二零一九年：兩名)最高薪酬人士於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,524	2,446
酌情花紅	16,450	9,739
退休金計劃之供款	356	309
	<b>20,330</b>	<b>12,494</b>

彼等之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
港幣6,500,001元－港幣7,000,000元	1	1
港幣7,500,001元－港幣8,000,000元	1	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	1	–

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償之薪酬(二零一九年：無)。

## 財務報告附註(續)

### 15. 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>公平價值</b>		
於一月一日	<b>2,744,787</b>	2,337,314
新增	<b>214,371</b>	-
由物業存貨重分類(附註(甲))	<b>48,738</b>	429,000
由自用物業重分類(附註(乙))	<b>347,339</b>	-
重分類至自用物業(附註(丙))	-	(8,462)
出售(附註(丁))	-	(13,065)
<b>於十二月三十一日</b>	<b>3,355,235</b>	2,744,787

附註：

(甲) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團將位於蘭州中海廣場一商店街(環宇城)之商業單位出租至一間關連公司。本集團將上述之賬面淨值為人民幣40,615,000元的該等商業單位從物業存貨重新分類至投資物業，並於重分類當日於損益表確認人民幣8,123,000元的公平價值收益。此租賃安排已於附註48(癸)詳列。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團將賬面淨值為人民幣356,821,000元的蘭州中海廣場一商場(環宇城)之商業單位從物業存貨重新分類至投資物業，並於重分類當日於損益表確認人民幣72,179,000元的公平價值收益。

(乙) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團將位於惠州及汕頭的酒店租至關連公司。本集團將上述酒店之賬面淨值為人民幣124,651,000元及人民幣222,688,000元的土地及建築物部份分別由使用權資產及物業、廠房及設備之土地及樓宇重新分類至投資物業。此租賃安排已於附註48(癸)詳列。

(丙) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團佔用吉林中海大廈(九號辦公大樓)的部分辦公單位作為辦公場所，並將其土地部份及建築物部分人民幣905,000元及人民幣7,557,000元分別重新分類為使用權資產及物業、廠房及設備項下的樓宇。

(丁) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣15,420,000元出售賬面總值共達人民幣13,065,000元之若干投資物業，並因而確認出售投資物業之溢利達人民幣2,355,000元。

(戊) 投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平價值為第三級經常性公平價值計量，乃使用重大不可觀察輸入數據(即並非源自市場資料之數據)計量得出。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，沒有源自本集團之投資物業重估之公平價值溢利或虧損。

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(戊) (續)

本集團之投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平價值，乃由董事參考CHFT Advisory and Appraisal Limited於該日進行之物業估值而估算。

CHFT Advisory and Appraisal Limited為獨立的專業估值行，持有適當資格並具有近期對鄰近地區同類型物業價格的估值經驗。

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係	
中海國際中心 (包括辦公室單位、 商舖及車位)	北京	直接比較法： 一用於辦公室單位、商舖 及車位	每單位市場可比較物業之售價， 經考慮樓齡、位置及個別因素 (包括臨路部分、物業規模及設 計)等差異而定	辦公室單位及商舖： 每平方米人民幣31,958元至 人民幣60,529元 (二零一九年：每平方米人民幣 29,754元至人民幣59,410元)	每單位售價愈高，公平價 值愈高	
				車位： 每個人民幣211,709元(二零一 九年：每個人民幣219,304元)		
		收入法： 一用於辦公室單位及商舖	二零二零年 市場收益率，經考慮可比較物業 產生之收益率及為反映已得及可 得年期收入之確定性而作出之調 整而定	6.0%至7.3%	市場收益率愈高，公平價 值愈低	
				年度增長率	2%至3%	年度增長率愈高，公平價 值愈高
				月租，採用直接市場比較及經考 慮其樓齡、位置及個別因素(如 臨路部分、物業規模及設計)之 差異而定	每平方米人民幣183元至 人民幣309元	月租價值愈高，公平價值 愈高
				二零一九年 年期收益率，經考慮可比較物業 產生之收益率及為反映已得及可 得年期收入之確定性而作出之調 整而定	6.3%至7.3%	年期收益率愈高，公平價 值愈低
復歸收益率，經考慮可比較物業 之年度單位市場租金收入及單位 市值而定	6.8%至7.8%	復歸收益率愈高，公平價 值愈低				
月租，採用直接市場比較及經考 慮樓齡、位置及個別因素(如臨 路部分、物業規模及設計)之差 異而定	每平方米人民幣247元至 人民幣469元	月租價值愈高，公平價值 愈高				

## 財務報告附註(續)

### 15. 投資物業(續)

附註：(續)

(戊) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
			空置率，採用直接市場比較及經考慮樓齡、位置及個別因素(如臨路部分、業規模及設計)之差異而定	2.8%至43.9%	空置率愈高，公平價值愈低
中海大廈(九號辦公樓) (包括辦公室單位及車位)	吉林	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位：每平方米人民幣7,340元(二零一九年：每平方米人民幣7,340元)  車位：每間人民幣66,667元(二零一九年：每間人民幣60,526元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中信大廈(辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位：每平方米人民幣6,049元(二零一九年：每平方米人民幣5,761元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
金信大廈(辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	辦公室單位：每平方米人民幣6,653元(二零一九年：每平方米人民幣6,336元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場一商場 (環宇城)(商業單位)	蘭州	<u>二零二零年</u> 直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣9,934元	每單位售價愈高，公平價值愈高
		<u>二零一九年</u> 殘值法	每平方米平均單價	每平方米人民幣13,717元	平均單位價格愈高，公平價值愈高
			每平方米預算完成費用	每平方米人民幣4,269元	預算完成費用愈高，公平價值愈低
			預計發展商利潤	15%	發展商利潤愈高，公平價值愈低
中海廣場一商店街 (環宇城)(商業單位)	蘭州	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣8,688元	每單位售價愈高，公平價值愈高



15. 投資物業(續)

附註：(續)

(戊) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
惠州湯泉酒店	惠州	收入法	年期收益率，經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	6.5%	年期收益率愈高，公平價值愈低
			復歸收益率，經考慮可比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值而定	6.7%	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	2.65%	年度增長率愈高，公平價值愈高
汕頭南濱酒店	汕頭	收入法	年期收益率，經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	5.1%	年期收益率愈高，公平價值愈低
			復歸收益率，經考慮可比較物業之年度單位市場租金收入及單位市值而定	5.3%	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	2.65%	年度增長率愈高，公平價值愈高

公平價值的計量乃基於投資物業的最高和最佳使用，與實際使用沒有差異。

根據直接比較法，公平價值乃參考鄰近地區可比較物業因應所估值物業與可比較物業之主要特性差異(如樓齡、規模、特徵及設施)而作出調整之售價作出估計。

根據收入法，公平價值乃經考慮該等物業之現時及未來租金(即按空置基準下，物業於公開市場能收取之租金)及按合適物業收益率作資本化之剩餘土地使用權期限之租金而作出估計。

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

(己) 投資物業根據經營租賃租予第三方及關連公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註39(乙)。

## 財務報告附註(續)

### 16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>成本</b>						
於二零一九年一月一日	444,768	1,064	54,421	26,543	591,009	1,117,805
匯兌調整	-	76	2	41	-	119
添置	-	2,757	22,004	3,776	67,268	95,805
收購附屬公司(附註41)	-	-	94	-	-	94
由投資物業重分類(附註15(丙))	7,557	-	-	-	-	7,557
由物業存貨重分類(附註)	24,222	-	-	-	-	24,222
完成後轉移	658,277	-	-	-	(658,277)	-
出售	-	-	(2,945)	(4,490)	-	(7,435)
撇除	-	-	(1,730)	(576)	-	(2,306)
<b>於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日</b>	<b>1,134,824</b>	<b>3,897</b>	<b>71,846</b>	<b>25,294</b>	<b>-</b>	<b>1,235,861</b>
匯兌調整	-	(236)	(6)	(109)	-	(351)
添置	-	-	12,900	4,415	-	17,315
重分類至投資物業(附註15(乙))	(321,440)	-	-	-	-	(321,440)
由物業存貨重分類(附註)	62,655	-	-	-	-	62,655
出售	(5,209)	-	(1,033)	(892)	-	(7,134)
撇除	(1,128)	-	(9,071)	(3,264)	-	(13,463)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>869,702</b>	<b>3,661</b>	<b>74,636</b>	<b>25,444</b>	<b>-</b>	<b>973,443</b>
<b>折舊</b>						
於二零一九年一月一日	54,435	-	18,049	24,744	-	97,228
匯兌調整	-	7	2	40	-	49
折舊撥備	49,361	391	6,950	1,411	-	58,113
出售	-	-	(2,931)	(4,348)	-	(7,279)
撇除	-	-	(1,698)	(576)	-	(2,274)
<b>於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日</b>	<b>103,796</b>	<b>398</b>	<b>20,372</b>	<b>21,271</b>	<b>-</b>	<b>145,837</b>
匯兌調整	-	(65)	(5)	(109)	-	(179)
折舊撥備	61,787	773	9,932	1,432	-	73,924
重分類至投資物業(附註15(乙))	(98,752)	-	-	-	-	(98,752)
出售	(2,170)	-	(1,033)	(880)	-	(4,083)
撇除	(489)	-	(9,005)	(3,219)	-	(12,713)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>64,172</b>	<b>1,106</b>	<b>20,261</b>	<b>18,495</b>	<b>-</b>	<b>104,034</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零二零年十二月三十一日	805,530	2,555	54,375	6,949	-	869,409
於二零一九年十二月三十一日	1,031,028	3,499	51,474	4,023	-	1,090,024

## 16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團佔用若干商業單位及辦公單位作為辦公場所。該等單位以往持作出售用途，並分類為物業存貨，該等商業及辦公單位賬面值為人民幣71,492,000元。本集團將該等商業及辦公室單位之土地部份和建築物部分人民幣24,979,000元(二零一九年：人民幣47,270,000元)和人民幣62,655,000元(二零一九年：人民幣24,222,000元)分別重新分類為使用權資產及物業、廠房及設備項下的樓宇。

## 17. 無形資產

	購物中心 經營權 人民幣千元
<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	59,491
撇除	(59,491)
於二零二零年十二月三十一日	-
<b>攤銷及減值</b>	
於二零一九年一月一日	56,583
攤銷	2,908
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	59,491
撇除	(59,491)
於二零二零年十二月三十一日	-
<b>賬面淨值</b>	
於二零二零年十二月三十一日	-
於二零一九年十二月三十一日	-

## 財務報告附註(續)

### 18. 在聯營公司之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔資產淨值	19,056	46,299

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註54。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
應佔聯營公司之本年度溢利	11,955	22,657
應佔聯營公司之本年度其他全面收益	-	-
應佔聯營公司之全面收益總額	11,955	22,657
收取聯營公司之股息	46,198	-
<b>於十二月三十一日</b>		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	19,056	46,299

19. 在合營公司之權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應佔資產淨值	701,038	901,626
減：減值	-	-
	<b>701,038</b>	901,626

本集團擁有數項合營安排之股權，該等合營安排均為於中國註冊成立之獨立實體。由於該等安排的相關活動須取得協議各方之一致同意，或考慮股東會議或董事會議之投票權(如適用)，故此本集團對該等安排擁有共同控制權。

就合同安排而言，本集團僅有權享有合營安排之資產淨值，而該合營安排之資產及債務責任則主要由該等項目公司享有及承擔。因此，該等合營安排被分類為合營公司，並於財務報表中採用權益法入賬。

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註55。

董事認為，截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無合營公司被視為重要合營公司，而汕頭中海凱旋置業有限公司(「汕頭凱旋」)則為截至二零一九年十二月三十一日止年度的重要合營公司。下表載列汕頭凱旋的財務信息摘要，並根據會計政策的差異進行了調整，及與截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表中的賬面金額進行了對賬。

## 財務報告附註(續)

### 19. 在合營公司之權益(續)

汕頭凱旋的財務信息摘要：

	二零一九年 人民幣千元
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	
現金及現金等值	77,150
其他流動資產	910,060
<b>流動資產</b>	<b>987,210</b>
非流動資產	107
應付貿易及其他應付款	226,110
其他流動財務負債	479
其他流動負債	129,076
<b>流動負債</b>	<b>355,665</b>
<b>資產淨值</b>	<b>631,652</b>
本集團在合營公司之權益對賬：	
本集團所有權比例	51%
本集團應佔合營公司淨資產	322,142
<b>二零一九年 人民幣千元</b>	
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>	
收益	1,595,895
利息收入	1,992
折舊與攤銷	(136)
利息支出	(21,492)
所得稅開支	(260,502)
<b>本年度溢利</b>	<b>469,917</b>
本年度其他全面收益	-
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>469,917</b>
收取股息	-
<b>本年度本集團應佔合營公司全面收益總額</b>	<b>239,658</b>

**19. 在合營公司之權益(續)**

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
應佔合營公司之本年度業績	6,662	50,876
應佔合營公司之本年度其他全面收益	-	-
應佔合營公司之全面收益總額	6,662	50,876
收取自合營公司之股息	207,250	-
<b>於十二月三十一日</b>		
本集團在合營公司之權益總賬面值	701,038	579,484

**20. 按公平價值計入其他全面收益的財務資產**

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市公司股權	1,000	1,000

本集團基於長期戰略目的持有若干非上市公司股權，本集團並無意在短期內出售。本集團不可撤銷地將該等非上市公司股權指定為按公平價值計入其他全面收益的財務資產。

**21. 一項衍生金融工具**

於二零一七年，本集團為以浮動利率計息之銀行貸款訂定一份利率掉期合約。該利率掉期合約之名義金額為40,000,000美元。該合同將期內之年利率由浮定基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%。合約期為三年期，由二零一七年一月六日起開始，並已於二零二零年一月六日結束。

於二零一九年十二月三十一日，該利率掉期合約之公平價值經由董事估計為零。其公平價值之減值人民幣3,927,000元已計入截止二零一九年十二月三十一日止年度損益賬中之「其他溢利或虧損——一項衍生金融工具公平價值變動」。

截止二零二零年十二月三十一日止年度，上述之利率掉期合約已結束。於二零二零年十二月三十一日，本集團並沒持有任何衍生金融工具。

## 財務報告附註(續)

### 22. 物業存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中物業，按成本	100,186,677	79,184,977
持有作出售之物業，按成本	7,534,490	7,212,343
	<b>107,721,167</b>	86,397,320

於二零二零年十二月三十一日，價值人民幣62,498,915,000元(二零一九年：人民幣44,942,638,000元)之發展中物業預期將不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

於二零二零年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣76,055,000,000元(二零一九年：人民幣59,251,045,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣10,454,003,000元(二零一九年：人民幣1,416,589,000元)為取得本集團之借款及銀行信貸額已作抵押，有關抵押於本集團償還該等借款及銀行信貸額時將會解除(附註45)。

### 23. 其他存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
原材料及消耗品	16,429	4,269

### 24. 合同資產

本集團確認的合同資產詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
取得合同的成本	94,732	49,732

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，資本化的合約成本與取得合約所產生的增量成本有關，主要為銷售佣金及已付／應付印花稅。合約成本於相關物業銷售收入確認期間於損益中確認。截至二零二零年十二月三十一日止年度於損益確認的資本化合約成本金額為人民幣160,794,000元(二零一九年：人民幣113,703,000元)。於二零二零年十二月三十一日，資本化合約成本並無減值撥備(二零一九年：無)。



## 25. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收貿易款項	24,335	16,826
減：應收貿易款項之虧損撥備	–	–
應收貿易款項，淨額	24,335	16,826
其他應收款項	2,889,519	3,153,957
減：其他應收款項之虧損撥備	–	(6,000)
預付款及按金	16,537,702	8,702,684
	19,427,221	11,850,641
	19,451,556	11,867,467

## (甲) 應收貿易款項

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

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期之本集團應收貿易款項賬齡分析如下：

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

本集團根據附註4.12(ii)的會計政策確認應收貿易款項之虧損撥備。有關本集團信貸政策及應收貿易款項所產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註51.3。

## 財務報告附註(續)

### 25. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

#### (乙) 其他應收款項

其他應收款項結餘主要包括以下各項：

- 本集團存放已收取的物業銷售收入金額人民幣1,711,411,000元(二零一九年：人民幣1,725,053,000元)予若干政府機構作為按金。根據若干中國城市實施的相關規定，若干項目公司須予以放置從物業銷售收到的收益給指定的政府機構。項目公司可以在物業項目的建設工作達到預售收益監管協議規定的某些里程碑時申請釋放所得款項。
- 於二零二零年十二月三十一日，應收地區政府機構的土地補償款項約為人民幣336百萬元(二零一九年：人民幣577百萬元)，詳見附註47(乙)。

其他應收款項之虧損撥備於年內的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	6,000	6,000
因未能收回而撇除之金額	(6,000)	—
於年末	—	6,000

本集團根據附註4.12(ii)的會計政策確認其他應收款項之虧損撥備。有關本集團信貸政策及其他應收款項產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註51.3。

#### (丙) 預付款及按金

預付款及按金結餘主要包括本集團就於中國收購的地塊支付按金總額為人民幣11,684,082,000元(二零一九年：人民幣4,864,193,000元)。在報告期間結算日，若干地塊的土地證書仍在申請中，特別是本集團於接近報告日收購的地塊。經董事評估，該等地塊的土地證書將於完成有關行政程序後適時向本集團發出，而不會遇到重大困難。

### 26. 應收／付聯營公司款項

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的應收／付聯營公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，來自一間聯營公司之股息為人民幣46,198,000元，並已全數記入與聯營公司之往來賬及包含於「應付聯營公司款項」。

## 27. 應收／付合營公司款項

除於二零二零年十二月三十一日之應收一間合營公司款項(於近年末以借款形式借予合營公司)人民幣1,031,043,000元，為無抵押，以固定年利率8%計息及按要求時償還外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的應收／付合營公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團收取合營公司之股息收入為人民幣207,250,000元，其中人民幣3,250,000元以現金結算，而餘額之人民幣204,000,000元則記入與合營公司之往來賬及包含於「應付合營公司款項」。

截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團來自應收一間合營公司款項之利息收入為人民幣8,903,000元，該應收一間合營公司款項人民幣255,000,000元為於二零一七年以借款形式借予合營公司之利息，該金額為無抵押，以固定年利率5.225%計息及於二零一九年九月到期償還。合營公司已於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間全數償還該借款。

## 28. 應收／付非控股權益款項

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的應收／付非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度期間之可分配予非控股權益之股息，已於與非控股權益之往來賬中結算。截至二零二零年十二月三十一日止年度期間之金額為人民幣364,900,000元，並已包含於「應收非控股權益款項」，而截至二零一九年十二月三十一日止年度期間之金額為人民幣127,500,000元，則已包含於「應付非控股權益款項」。

## 29. 應收／付關連公司款項

於二零一九年十二月三十一日，應收一間關連公司款項為應收一間關連公司收回土地的補償，詳見附註47(乙)。該款項為無抵押，免息及預計將於一年內收回。關連公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間全數償還該款項。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零二零年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元(二零一九年：人民幣75,026,000元)，其按年利率4.75%(二零一九年：中國人民銀行現行利率)計息，並須於二零二三年十月十八日(二零一九年：二零二零年十月十八日)償還。

30. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款及現金	28,069,091	27,426,734
減：受限制的現金及存款	(7,525,826)	(10,671,299)
現金及銀行結餘	20,543,265	16,755,435

部份銀行結餘受以下限制：

- 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，從物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)方獲退還。
- 就買家與銀行訂立之按揭協議而言，若干附屬公司須將銷售物業所收款項作為保證金存入在該等銀行開立的指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付相關物業項目之建築費，而在個別情況下，該等存款可用於支付為相關物業項目融資而獲銀行提供之項目貸款。該等存放在指定銀行賬戶中的結餘須受銀行監控。

於二零二零年十二月三十一日，受以上目的限制的現金為人民幣7,525,826,000元(二零一九年：人民幣10,671,299,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣27,935,439,000元(二零一九年：人民幣27,174,700,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣390,993,000元(二零一九年：人民幣454,612,000元)，期限為七日(二零一九年：七至八日)及利息收入按年利率0.40%至2.60%(二零一九年：2.10%至2.77%)計算。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。

## 31. 應付貿易及其他應付款項

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

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

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

## 32. 合同負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展－收到的銷售定金及分期付款	70,336,424	54,618,728

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

在年初之合同負債中，人民幣28,574,044,000元於截至二零二零年十二月三十一日止年度內確認為收入(二零一九年：人民幣19,191,601,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣23,789,233,000元(二零一九年：人民幣17,460,311,000元)預期於一年以上確認為收益。

## 財務報告附註(續)

### 33. 借款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	9,628,303	11,496,478
其他借款	820,000	160,000
	<b>10,448,303</b>	11,656,478
非流動負債		
銀行借款	26,231,867	14,471,683
其他借款	470,000	1,140,000
	<b>26,701,867</b>	15,611,683
	<b>37,150,170</b>	27,268,161

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押	5,502,900	129,000
無抵押	30,357,270	25,839,161
	<b>35,860,170</b>	25,968,161
其他借款		
無抵押	1,290,000	1,300,000
	<b>37,150,170</b>	27,268,161

於二零二零年十二月三十一日，金額為人民幣5,502,900,000元(二零一九年：人民幣129,000,000元)的借款由本集團的物業作抵押(附註45)。

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按要求時或一年內	9,628,303	11,496,478
一年後但不多於兩年	9,616,499	5,862,148
兩年後但不多於五年	15,942,081	8,609,535
多於五年	673,287	—
	<b>35,860,170</b>	25,968,161

### 33. 借款(續)

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按要求時或一年內	820,000	160,000
一年後但不多於兩年	470,000	820,000
兩年後但不多於五年	–	320,000
	<b>1,290,000</b>	<b>1,300,000</b>

以上分析乃建基於貸款合同列明之預定還款日，或經銀行及其他貸款人同意之還款時間表。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
港幣	13,187,931	10,960,315
人民幣	23,962,239	16,026,560
美元	–	281,286
	<b>37,150,170</b>	<b>27,268,161</b>

本集團之借款已協定如下：

- 於二零二零年十二月三十一日以港幣列賬之借款按浮動年利率介乎於1.89%至2.84%之間(二零一九年：3.72%至4.96%)計息；
- 於二零一九年十二月三十一日以美元列賬之借款人民幣281,286,000元按浮動年利率3.45%計息；及
- 於二零二零年十二月三十一日以人民幣列賬之借款人民幣20,819,339,000元(二零一九年：人民幣14,726,560,000元)按浮動年利率介乎於3.90%至5.23%之間(二零一九年：4.70%至5.23%)計息，而餘額人民幣3,142,900,000元(二零一九年：人民幣1,300,000,000元)則按固定年利率介乎於3.80%至5.23%之間(二零一九年：3.80%至5.23%)計息。

有關安排作為物業發展項目融資的借款，本集團需要將來自買家之預售收入，已收租金及來自該等項目的相關款項存放於指定的銀行戶口。該等銀行戶口受到銀行及財務機構監管，而他們有權就有關貸款優先從指定戶口要求還款。

34. 應付擔保票據

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債		
應付擔保票據	3,314,214	–
非流動負債		
應付擔保票據	–	3,521,449
	<b>3,314,214</b>	<b>3,521,449</b>

(甲) 二零一四年發行的擔保票據

於二零一四年一月十五日，本公司與中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(「宏洋財務II」)(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司)就發行本金總額為400,000,000美元之擔保票據(「二零一四年擔保票據」)訂立認購協議(「二零一四年票據認購協議」)。二零一四年票據認購協議已獲履行，而二零一四年擔保票據已於二零一四年一月二十三日發行。二零一四年擔保票據按本金金額之99.037%發行，並已於聯交所上市。

二零一四年擔保票據為無抵押及為宏洋財務II的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

二零一四年擔保票據之利息自二零一四年七月二十三日起按年利率5.125%計算，利息以每半年形式於每年一月二十三日及七月二十三日支付。

宏洋財務II可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見二零一四年票據認購協議)贖回全部而非部份二零一四年擔保票據。二零一四年擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則二零一四年擔保票據於二零一九年一月二十三日按本金金額屆滿。

發行二零一四年擔保票據的進一步詳情載於本公司二零一四年一月十六日的公告。



### 34. 應付擔保票據(續)

#### (甲) 二零一四年發行的擔保票據(續)

按本金金額99.037%發行之二零一四年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣16,527,000元後，淨額為人民幣2,401,766,000元。應付擔保票據初步按公平價值扣除產生的直接應佔成本後計量，其後以實際年利率5.505%按已攤銷成本計量。截至二零一九年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣8,004,000元。

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

#### (乙) 二零一八年發行的擔保票據

於二零一八年五月二十四日，本公司與中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司(「宏洋財務IV」)(為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司)就發行本金總額為500,000,000美元之擔保票據(「二零一八年擔保票據」)訂立認購協議(「二零一八年票據認購協議」)。二零一八年票據認購協議已獲履行，而二零一八年擔保票據已於二零一八年六月一日發行。二零一八年擔保票據按本金金額之99.917%發行，並已於聯交所上市。

二零一八年擔保票據為無抵押及為宏洋財務IV的次級債務，且獲本公司無條件及不可撤回之擔保。

二零一八年擔保票據之利息自二零一八年十二月一日起按年利率4.875%計算，利息以每半年形式於每年六月一日及十二月一日支付。

宏洋財務IV可隨時向票據持有人發出不少於30天或不超過60天通知後，按提早贖回金額(定義見二零一八年票據認購協議)贖回全部而非部份二零一八年擔保票據。二零一八年擔保票據亦可由票據持有人選擇按若干條件贖回。

除非先前已贖回或購買及註銷，否則二零一八年擔保票據將於二零二一年六月一日按本金金額屆滿。

## 財務報告附註(續)

### 34. 應付擔保票據(續)

#### (乙) 二零一八年發行的擔保票據(續)

按本金金額99.917%發行之二零一八年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣13,906,000元後，淨額為人民幣3,189,059,000元。應付擔保票據初步按公平價值扣除產生的直接應佔成本後計量，其後以實際年利率5.063%按已攤銷成本計量。截至二零二零年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣176,141,000元(二零一九年：人民幣174,016,000元)。經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之二零一八年擔保票據平均報價，二零一八年擔保票據於二零二零年十二月三十一日之公平價值為人民幣3,342,724,000元(二零一九年：人民幣3,607,533,000元)及屬於公平價值層級中第一級。

#### (丙) 應付擔保票據賬面值之變動截列如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日之賬面值	6,252,285
推算利息開支(附註10)	182,020
已付財務費用	(238,930)
贖回二零一四年擔保票據(附註(甲))	(2,719,792)
匯兌調整	45,866
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日之賬面值	<b>3,521,449</b>
推算利息開支(附註10)	<b>176,141</b>
已付財務費用	<b>(169,962)</b>
匯兌調整	<b>(213,414)</b>
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	<b>3,314,214</b>

## 35. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債與資產於本年度及上年度報告期間的詳情及其變動如下：

	物業存貨 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 之撥備 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	隨時間確認 收益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,954,278	509,934	(554,038)	535,957	(67,543)	631,209	3,009,797
收購附屬公司(附註41)	36,463	-	-	-	-	-	36,463
於收益表(扣除)/計入(附註11)	(349,493)	42,807	(549,879)	209,584	(25,490)	(114,096)	(786,567)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<b>1,641,248</b>	<b>552,741</b>	<b>(1,103,917)</b>	<b>745,541</b>	<b>(93,033)</b>	<b>517,113</b>	<b>2,259,693</b>
於收益表(扣除)/計入(附註11)	<b>(649,347)</b>	<b>3,089</b>	<b>128,198</b>	<b>87,547</b>	<b>(51,821)</b>	<b>169,122</b>	<b>(313,212)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>991,901</b>	<b>555,830</b>	<b>(975,719)</b>	<b>833,088</b>	<b>(144,854)</b>	<b>686,235</b>	<b>1,946,481</b>

指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延稅項負債	<b>3,189,358</b>	2,869,227
遞延稅項資產	<b>(1,242,877)</b>	(609,534)
	<b>1,946,481</b>	2,259,693

由於本集團提名的合資格實體於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無重大暫時性差異，因此利得稅率兩級制對本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的遞延稅項結餘並無重大影響。其他集團實體的遞延稅項資產及負債繼續按16.5%的統一稅率計量。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有人民幣1,019,088,000元(二零一九年：人民幣1,112,871,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。遞延稅項資產人民幣144,854,000元(二零一九年：人民幣93,033,000元)已就稅務虧損約人民幣579,416,000元(二零一九年：人民幣372,130,000元)而確認。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘人民幣439,672,000元(二零一九年：人民幣740,741,000元)的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

## 財務報告附註(續)

### 35. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息繳納預扣稅，而適用稅率為5%或10%。

於二零二零年十二月三十一日，遞延稅項負債約人民幣833,088,000元(二零一九年：人民幣745,541,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣16,577,166,000元(二零一九年：人民幣14,826,234,000元)而確認。於二零二零年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零二零年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約人民幣264,609,000元(二零一九年：人民幣97,205,000元)的遞延稅項負債。此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零二零年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約人民幣5,376,767,000元(二零一九年：人民幣2,028,691,000元)。

### 36. 股本

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

### 37. 儲備

#### 本集團

本集團儲備變動詳情已詳細載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

#### 匯兌儲備

匯兌儲備根據附註4.19採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

#### 資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生(不包括投資物業)。

#### 法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備或可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及用作職工集體福利的資本性支出(如適用)。

#### 保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
擬派年度末期股息(附註12(甲))	836,227	586,810
扣除擬派末期股息後保留盈餘	15,961,559	12,866,573
<b>於十二月三十一日之保留盈餘總額</b>	<b>16,797,786</b>	13,453,383

## 財務報告附註(續)

### 37. 儲備(續)

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	384,796	2,079,103	2,463,899
年度溢利	–	343,160	343,160
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	181,181	–	181,181
二零一九年已付中期股息(附註12(甲))	–	(184,465)	(184,465)
二零一八年已付末期股息(附註12(乙))	–	(337,514)	(337,514)
<b>於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日</b>	<b>565,977</b>	<b>1,900,284</b>	<b>2,466,261</b>
年度溢利	–	890,357	890,357
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	(474,943)	–	(474,943)
二零二零年已付中期股息(附註12(甲))	–	(214,458)	(214,458)
二零一九年已付末期股息(附註12(乙))	–	(607,697)	(607,697)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>91,034</b>	<b>1,968,486</b>	<b>2,059,520</b>

本公司保留盈餘包括：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	836,227	586,810
扣除擬派股息後保留盈餘	1,132,259	1,313,474
<b>於十二月三十一日之保留盈餘總額</b>	<b>1,968,486</b>	<b>1,900,284</b>

### 38. 非控股權益

於二零二零年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣3,103,157,000元(二零一九年：人民幣1,967,981,000元)，由本公司非全資附屬公司所引致。董事認為，該等附屬公司的非控股權益對本集團而言並不重大。

### 39. 租賃

(甲) 本集團作為承租人

#### 租賃活動性質

本集團持有租賃土地及樓宇之權益而本集團為該等物業權益之註冊業主。此外，本集團租賃各種物業，包括辦公場所，宿舍及購物中心。對於若干租賃，週期性租金在租賃期內是固定的，而對於其他租賃，則按預定費率定期調整租金。該等物業議定的租賃期為十二個月至六年(二零一九年：六個月至六年)。

#### 使用權資產

本年度及上年度確認的使用權資產的賬面值及變動如下：

	自用物業 所有權權益之 土地使用權 人民幣千元	租賃其他 自用物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	271,979	39,981	311,960
匯兌調整	-	94	94
新增	-	7,669	7,669
由投資物業重分類(附註15(丙))	905	-	905
由物業存貨重分類(附註16)	47,270	-	47,270
已計提折舊	(8,021)	(11,333)	(19,354)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>312,133</b>	<b>36,411</b>	<b>348,544</b>
匯兌調整	-	(374)	(374)
新增	-	11,133	11,133
重分類至投資物業(附註15(乙))	(124,651)	-	(124,651)
由物業存貨重分類(附註16)	24,979	-	24,979
已計提折舊	(6,855)	(13,626)	(20,481)
於二零二零年十二月三十一日	<b>205,606</b>	<b>33,544</b>	<b>239,150</b>

截至二零二零年十二月三十一日年度期間，本集團透過轉租使用權資產獲得的收入為人民幣12,920,000元(二零一九年：人民幣14,868,000元)。

## 財務報告附註(續)

### 39. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債

本年度及上年度之租賃負債變動如下：

	其他承租 作自用之物業 人民幣千元
於二零一九年一月一日	39,356
匯兌調整	95
新增	7,669
利息支出(附註10)	1,132
租賃付款	(12,094)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	<b>36,158</b>
匯兌調整	(369)
新增	10,193
利息支出(附註10)	1,021
租賃付款	(13,988)
於二零二零年十二月三十一日	<b>33,015</b>

未來的租賃付款如下：

	最低租賃付款 人民幣千元	利息 人民幣千元	現值 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日			
一年內	12,029	(833)	11,196
第二年至第五年(含括首尾兩年)	15,234	(1,678)	13,556
超過五年	8,750	(487)	8,263
	<b>36,013</b>	<b>(2,998)</b>	<b>33,015</b>

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



**39. 租賃(續)**

(甲) 本集團作為承租人(續)

**租賃負債(續)**

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債	11,196	11,570
非流動負債	21,819	24,588
	<b>33,015</b>	36,158

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的租賃現金流出總額為人民幣22,789,000元(二零一九年：人民幣17,254,000元)。

(乙) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)、購物中心及若干物業存貨單位，並議定租賃期限為六個月至二十年(二零一九年：六個月至二十年)。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	339,151	233,710
一年後兩年內	345,508	199,629
兩年後三年內	174,016	158,898
三年後四年內	58,608	96,537
四年後五年內	41,169	75,082
多於五年	153,090	196,492
	<b>1,111,542</b>	960,348

## 財務報告附註(續)

### 40. 控股公司財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,560	3,498
使用權資產		6,195	3,629
在附屬公司之權益	53	1,636,153	1,741,537
		<b>1,644,908</b>	1,748,664
<b>流動資產</b>			
其他應收款項、預付款及按金		1,312	1,393
應收附屬公司款項		22,154,798	20,107,180
現金及銀行結餘		499,042	470,792
		<b>22,655,152</b>	20,579,365
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用		77,115	70,725
應付附屬公司款項		3,984,380	4,412,509
租賃負債		4,559	3,680
借款		1,641,138	1,567,679
		<b>5,707,192</b>	6,054,593
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,947,960</b>	14,524,772
<b>非流動負債</b>			
借款		10,952,702	8,228,075
租賃負債		1,546	–
		<b>10,954,248</b>	8,228,075
<b>資產淨值</b>		<b>7,638,620</b>	8,045,361
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	5,579,100	5,579,100
儲備	37	2,059,520	2,466,261
<b>總權益</b>		<b>7,638,620</b>	8,045,361

代表董事

庄勇  
董事

王萬鈞  
董事

#### 41. 業務合併

於二零一九年五月二十九日，中海宏洋地產集團有限公司，一間本公司之間接全資附屬公司，與深圳中海新城鎮發展有限公司(「賣家」)，一間中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)之間接全資附屬公司，就有關以總代價人民幣490,000,000元收購中海投資渭南有限公司(「目標公司」)的全部股權一事訂立買賣協議。中國海外集團為中國海外發展的中間控股公司。

目標公司及其附屬公司(「渭南集團」)主要於中國從事物業開發、銷售、投資及管理。

上述收購已於二零一九年八月十五日完成。

渭南集團於收購日期的已確認可識別資產及負債金額如下：

	二零一九年 人民幣千元
<b>現金代價</b>	490,000
<b>購入可識別資產及承擔負債之確認額</b>	
物業、廠房及設備	94
物業存貨	916,908
應收一間關連公司款項	100,000
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	88,905
合同資產	1,508
預付稅項	11,126
受限制的現金及存款	25,501
現金及銀行結餘	311,643
應付貿易及其他應付款項	(234,704)
合同負債	(694,514)
遞延稅項負債	(36,463)
<b>購入可識別淨資產之公平價值</b>	490,004
<b>議價收購之收益</b>	(4)

## 財務報告附註(續)

### 41. 業務合併(續)

收購產生的現金流量分析如下：

	二零一九年 人民幣千元
<b>收購現金(流出)/流入：</b>	
於本年度已付之購買代價	(490,000)
現金及銀行結餘之購入	311,643
投資業務中現金耗用	(178,357)
經營業務中交易費用現金流	(341)
	(178,698)

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，本集團於「其他溢利或虧損—議價收購之收益」中確認人民幣4,000元的議價收購收益。

自收購之日起，渭南集團已為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度期間的損益貢獻收入人民幣48,564,000元和虧損人民幣5,729,000元。假若收購發生於二零一九年一月一日，則本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度期間的收入及溢利將分別為人民幣28,659,995,000元及人民幣3,489,218,000元。該備考信息僅用於說明目的，並不一定表示收購若於二零一九年一月一日完成，本集團實際上會實現的收入和經營成果，也不打算作為對未來表現的預測。

收購相關成本人民幣341,000元已列為開支，並已計入截至二零一九年十二月三十一日止年度期間的行政費用。

#### 42. 視作附屬公司權益之出售

於二零二零年八月十一日，本公司、中國海外發展及海洲投資有限公司(「海洲」)訂立股東協議(「協議」)。於協議當日，海洲為中國海外宏洋投資有限公司(「中國海外宏洋投資」)之一間直接全資附屬公司，而中國海外宏洋投資為本公司之一間直接全資附屬公司。

海洲為一間投資控股公司，而其附屬公司包括領宏國際有限公司及中海宏洋置地(鹽城)有限公司，分別主要從事投資控股及於中國從事物業開發。

根據協議，本公司同意促使中國海外宏洋投資及中國海外發展同意促使其間接全資附屬公司領豐有限公司分別以每股1美元之認購價認購海洲公司額外五十股普通股及四十九股普通股。

該交易於二零二零年九月完成，而本集團對於海洲之股權由100%下降至51%。

海洲仍維持本公司之附屬公司，而是次交易引致海洲股權下降所產生之差額，則以權益交易計算。

## 財務報告附註(續)

### 43. 綜合現金流量表附註

融資業務產生的負債對賬

	借款	應付 擔保票據	租賃負債	應付聯營 公司款項	應付合營 公司款項	應付非控股 權益款項	應付關連 公司款項
	人民幣千元	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	27,268,161	3,521,449	36,158	63,823	815,126	5,082,077	379,230
<i>現金流之變動：</i>							
新增借款所得款項	21,941,349	-	-	-	-	-	-
償還借款	(11,233,419)	-	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	255	205,000	1,758,357	186,118
償還墊款	-	-	-	(4,744)	(231,668)	(4,005,708)	(300,000)
租賃付款的股本部份	-	-	(12,967)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,021)	-	-	-	-
支付其他利息	(1,191,146)	(169,962)	-	-	-	-	(4,202)
	9,516,784	(169,962)	(13,988)	(4,489)	(26,668)	(2,247,351)	(118,084)
<i>匯兌調整</i>	(825,921)	(213,414)	(369)	-	-	-	-
<i>其他變動：</i>							
利息支出	1,191,146	176,141	1,021	-	-	-	3,362
訂立新租賃而增加的租賃負債	-	-	10,193	-	-	-	-
計入聯營公司往來賬戶之股息(附註26)	-	-	-	(46,198)	-	-	-
計入合營公司往來賬戶之股息(附註27)	-	-	-	-	(204,000)	-	-
	1,191,146	176,141	11,214	(46,198)	(204,000)	-	3,362
於二零二零年十二月三十一日	37,150,170	3,314,214	33,015	13,136	584,458	2,834,726	264,508

43. 綜合現金流量表附註(續)

	借款 人民幣千元	應付 擔保票據 人民幣千元 (附註34)	租賃負債 人民幣千元 (附註39)	應付聯營 公司款項 人民幣千元	應付合營 公司款項 人民幣千元	應付非控股 權益款項 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元
於二零一九年一月一日	22,370,308	6,252,285	39,356	23,334	1,179,244	2,044,260	378,390
<i>現金流之變動：</i>							
新增借款所得款項	13,115,462	-	-	-	-	-	-
償還借款	(8,457,218)	-	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	41,470	401,991	5,017,734	-
償還墊款	-	-	-	(981)	(766,109)	(2,107,417)	-
贖回擔保票據	-	(2,719,792)	-	-	-	-	-
租賃付款的股本部份	-	-	(10,962)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,132)	-	-	-	-
支付其他利息	(1,075,201)	(238,930)	-	-	-	(5,645)	(2,522)
	3,583,043	(2,958,722)	(12,094)	40,489	(364,118)	2,904,672	(2,522)
<i>匯兌調整</i>	239,609	45,866	95	-	-	-	-
<i>其他變動：</i>							
利息支出	1,075,201	182,020	1,132	-	-	5,645	3,362
訂立新租賃而增加的租賃負債	-	-	7,669	-	-	-	-
計入非控股權益往來賬戶之股息	-	-	-	-	-	127,500	-
	1,075,201	182,020	8,801	-	-	133,145	3,362
於二零一九年十二月三十一日	27,268,161	3,521,449	36,158	63,823	815,126	5,082,077	379,230

## 財務報告附註(續)

### 44. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款按僱員有關薪金之百分比作出，並於應付時在收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。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。

本公司旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出人民幣34,238,000元(二零一九年：人民幣39,914,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。於二零二零年十二月三十一日，並無沒收該等計劃下之供款而減少未來之應付供款(二零一九年：無)。

### 45. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團為取得授予本集團之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之 — 物業存貨(附註22)	10,454,003	1,416,589

### 46. 承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 股權投資	1,213,393	—
— 收購土地	5,091,421	1,296,490
— 物業發展	19,372,194	14,803,485
	25,677,008	16,099,975
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	444,010	1,621,172



## 47. 或然負債

### (甲) 擔保

本集團為本集團物業之客戶向銀行及政府機構提供擔保以助其獲得按揭貸款。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，相關已提用及未償還之金額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及政府機構授予本集團若干物業買方之按揭貸款	34,685,883	30,453,627

董事認為，如果買家在擔保期間拖欠按揭貸款，相關物業的可變現淨值可應付未償還貸款及其應計利息。因此，財務報表中沒有就這些擔保作出撥備。

(乙) 本集團作為中國的物業發展商，於物業發展日常業務中，需受政府各方面的要求，包括但不限於土地購置及轉讓，規劃及施工等。在日常業務過程中，本集團於若干項目落後於土地轉讓協議所規定或當地部門所批准之原開發時間表。根據《閒置土地處置辦法》及其他相關條例之規定，政府獲授權徵收閒置土地罰款，且於極端情況下可視乎情況沒收未發展之土地。此外，延誤發展可構成違反土地轉讓協議之合約條款，當中規定轉讓人可索賠違約金。

於以前年度，本集團面臨上述需繳交罰款及違約金的風險，主要與淄博和九江項目公司的地塊有關。淄博項目公司就該地塊與地區政府機構達成共識。於二零二零及二零一九年十二月三十一日，本集團就有關地塊的風險減少至主要與九江相關地塊有關。

#### 淄博項目公司

於截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，淄博的項目公司(「淄博項目公司」)聯同一家關連公司與地區政府機構簽訂一份退回相關土地之協議。該關連公司為中海集團的附屬公司，並於早前從事相關土地地塊之一級開發事項。

根據協議，淄博項目公司於二零一九年內將有關土地退還給地區政府機構，而地區政府機構同意補償款人民幣852百萬元。董事估計淄博項目公司可得款項約人民幣748百萬元，當中從地區政府機構收取應收款項人民幣577百萬元及從關連公司收取應收款項人民幣171百萬元。於二零一九年十二月三十一日，該金額分別錄於「應收款及其他應收款，預付款及按金」及「應收一間關連公司款項」。

### 47. 或然負債(續)

#### (乙)(續)

##### **淄博項目公司(續)**

於二零二零年四月，本集團收到來自地區政府機構金額達人民幣241百萬元之賠償款項。於二零二零年十二月三十一日，有關餘額為約人民幣336百萬元，並錄於「應收款及其他應收款，預付款及按金」。從關連公司之應收賠償款項人民幣171百萬元已於年內全數清付。

##### **九江項目公司**

根據相關法規及土地轉讓協議內之條款作推算，董事估計截至二零二零年十二月三十一日，九江的項目公司(「九江項目公司」)承擔的最高罰款及違約賠償金總額不會超過人民幣513百萬元(二零一九年：人民幣423百萬元)。相關土地地塊於二零二零年十二月三十一日的賬面值為人民幣2,039百萬元(二零一九年：人民幣2,039百萬元)。

鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展及最新項目進度，法律意見，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地區政府機構溝通最新項目進度後，董事認為九江項目公司被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。

董事經檢視性質及最新情況後，認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

#### 48. 關連人士交易

除此等財務報表其他地方另有披露外，本集團曾與關連人士進行下列重大交易：

(甲) 於二零一七年三月三十一日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同(「二零一七年商標使用許可合同」)，據此，中國海外發展向本公司、其附屬公司及成員公司(定義見二零一七年商標使用許可合同)授出非獨家權利，以於二零一七年四月一日起至二零二零年三月三十一日止期間(包括首尾兩天)許可在中國使用商標「中海地產」(「商標」)。該商標已於中國註冊及由一間中國海外發展之附屬公司所持有。

根據二零一七年商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度支付經審核年度綜合營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後每年三月三十一日或之前支付，直至二零一七年商標使用許可合同屆滿或提前終止。由二零一七年四月一日至二零二零年三月三十一日止各十二個月期間，根據二零一七年商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣200,000,000元。

二零一七年商標使用許可合同已於二零二零年三月三十一日屆滿。於二零二零年三月二十六日，本公司與中國海外發展訂立新商標使用許可合同(「二零二零年商標使用許可合同」)，據此，中國海外發展向本公司、其附屬公司及成員公司(定義見二零二零年商標使用許可合同)授權，以於二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止為期三年(包括首尾兩天)在中國使用商標。

根據二零二零年商標使用許可合同，本公司同意就截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止各財政年度以現金向中國海外發展支付經審核年度綜合營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後每年三月三十一日或之前支付，直至二零二零年商標使用許可合同屆滿或提前終止。由二零二零年四月一日至二零二三年三月三十一日止各十二個月期間，根據二零二零年商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣200,000,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團按上述商標使用許可合同所產生之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣177,651,000元(二零一九年：港幣200,000,000元，相當於人民幣175,809,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，應付中國海外發展之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣168,322,000元(二零一九年：港幣200,000,000元，相當於人民幣179,163,000元)並列入綜合財務狀況表之「應付貿易及其他應付款項」內。應付中國海外發展之款項為無抵押、免息及須按相關商標使用許可合同所述之條款償還。

(乙) 於二零一七年七月二十八日，本集團已與北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司(中國海外發展之附屬公司)訂立租賃協議(「二零一七年租賃協議」)，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。應付北京仁和燕都房地產開發有限公司及北京中信新城逸海房地產開發有限公司之年度租金分別為人民幣10,260,000元及人民幣5,145,000元。由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止各十二個月期間，根據二零一七年租賃協議應付之租金總額不可超逾人民幣15,405,000元。

如附註48(癸)所述，二零一七年租賃協議所示之物業租賃已納入於二零二零年四月一日生效之物業二租賃協議內。

於二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日期間，來自二零一七年租賃協議之租金收入總額約為人民幣3,668,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣14,671,000元)。於二零二零年十二月三十一日，並沒有從該等租賃預收租金收入，惟於二零一九年十二月三十一日，由該等租賃預收之租金收入約為人民幣1,284,000元。

### 48. 關連人士交易(續)

(丙) 於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業集團有限公司(「中海物業」)訂立一份框架協議(「現有項目框架協議」)，以讓中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)，可就於中國、香港、澳門及其他地區之物業發展項目(惟不包括新項目框架協議定義之新項目)，向本集團提供物業管理服務及工程服務。現有項目框架協議自二零一八年一月一日起生效，直至二零二零年六月三十日止結束。於二零一五年六月一日，中海物業為中國海外發展之附屬公司，及後成為中國海外發展之同系附屬公司。

根據現有項目框架協議，本集團於截至二零一八及二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間之應付代價分別不可超逾港幣115,600,000元、港幣96,500,000元及港幣57,900,000元。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立另一框架協議(「新項目框架協議」)，據此，中海物業集團之任何成員，可就本集團於二零一六年十二月由中國海外發展收購所得位於內地三線城市之若干物業發展項目(「新項目」)，向本集團提供物業管理服務及工程服務。本集團與中海物業簽訂新項目框架協議時，該等項目並非由中海物業集團的任何成員管理。新項目框架協議自二零一八年一月一日起生效，直至二零二零年六月三十日止結束。

根據新項目框架協議，本集團於截至二零一八及二零一九年十二月三十一日止年度及自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間之應付代價分別不可超逾港幣47,800,000元、港幣45,900,000元及港幣25,800,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於現有項目框架協議及新項目框架協議下產生的物業管理服務及工程服務費用分別為港幣47,579,000元，相當於人民幣42,262,000元(二零一九年：港幣95,618,000元，相當於人民幣84,052,000元)及港幣13,643,000元，相當於人民幣12,118,000元(二零一九年：港幣35,410,000元，相當於人民幣31,127,000元)。

現有項目框架協議及新項目框架協議已於二零二零年六月三十日屆滿。於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立新框架協議(「二零二零年物業管理服務協議」)，據此，中海物業可就本集團於中國、澳門、香港及其他地區擁有或持有之物業發展項目(包括於新項目框架協議項目定義之新項目)及物業(包括住宅社區、商業物業及其他物業)，向本集團提供物業管理服務及增值服務。二零二零年物業管理服務協議的任期自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日，為期三年。

根據二零二零年物業管理服務協議，本集團將通過標準及有系統性之招標過程，以選擇及委任服務供應商為本集團提供物業管理服務及增值服務。此外，本集團於自二零二零年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一及二零二二年十二月三十一日止年度及自二零二三年一月一日起至二零二三年六月三十日止期間之應付代價分別不可超逾港幣166,000,000元、港幣321,000,000元、港幣386,000,000元及港幣224,000,000元。本集團應付中海物業集團之服務費用將根據標書或特定合約所載的付款條款結算。

#### 48. 關連人士交易(續)

(丙)(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於二零二零年物業管理服務協議下產生的服務費為港幣122,737,000元，相當於人民幣109,022,000元(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，應付中海物業集團之服務費用總額為人民幣7,453,000元(二零一九年：人民幣5,233,000元)。該費用已計入綜合財務狀況表「應付貿易及其他應付款項」中。而預付中海物業集團之費用為人民幣4,198,000元(二零一九年：人民幣50,000元)。本集團應付中海物業集團之服務費用乃無抵押、免息，並將根據標書或特定合約所載的付款條款結算。

(丁) 於二零一六年三月二十四日，本公司與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)訂立框架協議(「施工監理服務協議」)。本集團可以委任中國建築國際及其附屬公司(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司)(統稱為「中國建築國際集團」)作為施工主管，為本集團在中國的物業發展項目提供施工監理及管理服務。施工監理服務協議的任期自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日(包括首尾兩日)，為期三年。中國建築國際為中國海外發展之同系附屬公司。

施工監理服務的管理費將按「成本加成」方式收取，根據中國建築國際集團在提供施工監理服務方面發生的總員工成本加上邊際費用百分之十八。自二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日止期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零一九年一月一日起至二零一九年三月三十一日止期間本集團應付中國建築國際集團的管理費用分別不可超逾人民幣110,000,000元、人民幣136,000,000元、人民幣191,000,000元及人民幣65,000,000元。本集團應付中國建築國際集團的管理費用將按月以現金結算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據施工監理服務協議項下本集團並沒有產生管理費用。於二零一九年十二月三十一日，並無應付中國建築國際集團的管理費。

(戊) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，中海監理有限公司(「中海監理」)就本集團現有項目向本集團提供施工監理服務。此前，中海監理是中國建築國際之全資附屬公司。中國建築興業集團有限公司(「中建興業」)於二零一八年六月二十六日完成收購中海監理全部股權後，中海監理成為遠東環球的全資附屬公司。遠東環球為中國海外發展之同系附屬公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中海監理向本集團收取的管理費用(不包括根據上述附註(丁)所載的施工監理服務協議項下產生的管理費用)總額為人民幣14,158,000元(二零一九年：人民幣17,184,000元)。

#### 48. 關連人士交易(續)

(己) 於二零一八年六月二十六日，本公司與中建興業訂立框架協議(「宏洋框架協議」)，據此，本集團同意聘請中建興業及其附屬公司(「中建興業集團」)為本集團在中國的物業發展項目提供項目管理、監理和諮詢服務。宏洋框架協議的任期自二零一八年七月一日起至二零二一年六月三十日。

根據宏洋框架協議，本集團於自二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及自二零二一年一月一日起至二零二一年六月三十日期間向中建興業集團提供的最高合約總額分別不可超過港幣30百萬元，港幣60百萬元，港幣60百萬元及港幣30百萬元。本集團應付中建興業集團的管理服務費將根據標書或特定合約所載的付款條款結算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團授予的合約金額為港幣44,333,000元，相當於人民幣39,379,000元(二零一九年：港幣13,524,000元，相當於人民幣11,888,000元)，而根據宏洋框架協議，本集團產生之管理服務費為港幣12,603,000元，相當於人民幣11,195,000元(二零一九年：無)。

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

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

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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，根據中國建築股份集團協議，本集團無提供任何合約及並無產生建設費用。

#### 48. 關連人士交易(續)

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

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

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中海物業集團與本集團之交易總額為港幣101,462,000元，相當於人民幣90,125,000元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，在停車位框架協議項下沒有進行交易。

(壬) 於二零二零年二月二十七日，本公司與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立框架協議(「設計框架協議」)，據此，倘華藝設計及其附屬公司(「華藝設計集團」)中標，本集團可聘請華藝設計集團為本集團在中國的物業發展項目提供建築過程中各階段的方案設計、擴初設計及施工圖設計服務。華藝設計為中國海外發展之附屬公司。

設計框架協議由二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止。

本集團於二零二零年三月一日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度期間向華藝設計集團提供的最高合約總額分別不可超逾人民幣30百萬元、人民幣40百萬元及人民幣50百萬元。本集團應付費用將根據有關服務合同中規定的付款條件結清。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團授予的合約金額為人民幣12,128,000元，而根據設計框架協議項下，本集團產生之服務費為人民幣8,777,000元。

## 財務報告附註(續)

### 48. 關連人士交易(續)

(癸) 於二零二零年四月一日，若干本公司之附屬公司，與若干中國海外發展之附屬公司訂立物業租賃協議，詳情如下：

- 上海金鶴(本集團之一間合營公司，作為業主)與上海堂友里商業管理有限公司(「上海堂友里」，中國海外發展之一間間接非全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國上海之商業大廈之租賃協議(「物業一租賃協議」)，租賃協議自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年。上海堂友里於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣7,860,000元、人民幣8,100,000元及人民幣8,340,000元。租金須每兩個月支付。物業一租賃協議項下，在二零二三年十二月三十一日止各財政年度期間，可收取的最高租金分別為人民幣5,895,000元、人民幣8,040,000元、人民幣8,280,000元及人民幣2,085,000元。
- 北京中京藝苑置業有限公司(本公司之一間間接全資附屬公司，作為業主)與北京中海廣場商業發展有限公司(「北京中海」，中國海外發展之間接全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國北京之商業大廈(包括辦公室)之租賃協議(「物業二租賃協議」)，租賃協議自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年。北京中海於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣160,200,000元、人民幣165,000,000元及人民幣169,950,000元。租金須每季度支付。物業二租賃協議項下，在二零二三年十二月三十一日止各財政年度期間，可收取的最高租金分別為人民幣120,150,000元、人民幣163,800,000元、人民幣168,712,500元及人民幣42,487,500元。
- 蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(本公司之一間間接全資附屬公司，作為業主)與蘭州中海海通商業管理有限公司(「蘭州中海」，中國海外發展之一間間接全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國蘭州中海廣場內之環宇城(包括商場及商店街)之租賃協議(「物業三租賃協議」)，租賃協議預計自二零二零年十二月二十五日起至二零二三年十二月二十四日止，為期三年。蘭州中海於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣40,800,000元、人民幣44,000,000元及人民幣48,000,000元。租賃期首兩個月為免租期，而租金須每季度支付。物業三租賃協議項下，在二零二三年十二月三十一日止各財政年度期間，可收取的最高租金分別為無、人民幣34,000,000元、人民幣44,000,000元及人民幣48,000,000元。



**48. 關連人士交易(續)**

(癸)(續)

- 中海宏洋惠州湯泉開發有限公司(本公司之一間間接全資附屬公司，作為業主)與惠州中海湯泉酒店管理有限(「惠州中海」，中國海外發展之一間間接全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國惠州之酒店度假村及設施之租賃協議(「物業四租賃協議」)，租賃協議自有關物業之交付日起計三年，即預計由二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止。惠州中海於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣7,200,000元、人民幣7,400,000元及人民幣7,600,000元。租金須每季度支付。物業四租賃協議項下，在二零二三年十二月三十一日止各財政年度期間，可收取的最高租金分別為人民幣4,800,000元、人民幣7,333,300元、人民幣7,533,300元及人民幣2,533,300元。
  
- 中海宏洋地產汕頭投資有限公司(本公司之一間間接全資附屬公司，作為業主)與汕頭市南濱中海酒店管理有限(「汕頭中海」，中國海外發展之一間間接全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國汕頭之酒店度假村及設施之租賃協議(「物業五租賃協議」)，租賃協議自有關物業之交付日起計三年，即預計由二零二零年五月一日起至二零二三年四月三十日止。惠州中海於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣9,170,000元、人民幣9,450,000元及人民幣9,730,000元。租金須每季度支付。物業五租賃協議項下，在二零二三年十二月三十一日止各財政年度期間，可收取的最高租金分別為人民幣6,113,000元、人民幣9,356,700元、人民幣9,636,700元及人民幣3,243,300元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自物業二租賃協議、物業三租賃協議、物業四租賃協議及物業五租賃協議之租金收入總額為人民幣124,822,000元，以及上海金鶴來自物業一租賃協議之租金收入總額為人民幣5,614,000元。

### 48. 關連人士交易(續)

(子) 於二零二零年四月二十四日，本公司與中國建築國際訂立協議(「總承建協議」)，據此，(i)中國建築國際集團可按照本集團之投標程序，競投作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商；及(ii)倘中國建築國際集團中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。總承建協議的任期自二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日，為期一年。

根據總承建協議，本集團於自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間及自二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間，向中國建築國際集團提供分別不超過港幣1,000百萬元及港幣500百萬元的合同總金額。本集團就建築工程應付中國建築國際集團的費用將根據相關工程合同編製的投標文件所載付款條款支付。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據總承建協議項下，本集團授予的合約金額為港幣969,985,000元，相當於人民幣861,596,000元。於本年度，本集團產生之服務費為港幣101,262,000元，相當於人民幣89,946,000元。

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國建築國際訂立一份新協議(「新總承建協議」)，據此，本集團自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止的三年間，可聘請中國建築國際集團作為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。

根據新總承建協議，本集團於自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日之年度期間、自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日之年度期間及自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日之年度期間，向中國建築國際集團提供分別不超過人民幣2,000百萬元、人民幣2,500百萬元及人民幣3,000百萬元的合同總金額。

新總承建協議(連同新上限)將取替及取代在總承建協議(連同上限)項下由二零二一年一月一日開始的所有權利及義務，並自滿足新總承建協議項下的先決條件之日期起生效。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據新總承建協議，本集團無授予中國建築國際集團任何合約。

**48. 關連人士交易(續)**

(丑) 於二零二零年四月，本集團之一間全資附屬公司中海宏洋地產(合肥)有限公司(「買方」)，與中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)訂立一系列臨時協議，據此，買方同意購買及合肥海富同意出售十八個辦公室單位，總代價為人民幣19,539,000元。合肥海富為本集團擁有45%權益的合營公司。

該辦公室單位收購最終透過於二零二一年三月訂立及註冊買賣協議而正式落實。總代價已於年內全數支付並已包括於截至二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表的「應收貿易及其他應收款項、預付款及按金」。

(寅) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團從非控股權益收取人民幣12,312,000元之利息收入，而截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團從一間合營公司及非控股權益分別收取人民幣8,903,000元及人民幣36,971,000元之利息收入(附註8)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就應付關連公司款項產生人民幣3,362,000元之利息支出，而截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就應付非控股權益及關連公司款項分別產生人民幣5,645,000元及人民幣3,362,000元之利息支出(附註10)。

(卯) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
員工短期福利	26,981	24,786
離職後福利	584	554
	<b>27,565</b>	25,340

## 財務報告附註(續)

### 48. 關連人士交易(續)

#### (辰) 與中國之其他國家控制實體進行之交易

本集團並非由中國政府控制。但是，本集團為中國海外發展之聯營公司，而中國海外發展之最終控股公司為中建集團(一間由中國政府控制之公司)，因此中國政府視為本集團的關連方。除了上文已披露之交易外，本集團亦與其他國家控制實體經營業務。董事認為，與該等國家控制實體之間的交易乃按公平原則基準進行。

就其物業發展業務而言，除上文附註披露者外，本集團向中國實體授出建築及其他工程合約。據管理層所深知，該等實體有些為國家控制實體。本集團亦與中國政府部門或機關訂立不同交易，主要為透過向該等政府部門或機關投標而收購土地。截至二零二零年十二月三十一日止年度期間，本集團通過公開競價向中國政府部門收購若干塊土地，總代價約為人民幣36,181,503,000元(二零一九年：人民幣27,860,384,000元)。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售及物業租賃。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易乃屬本集團正常業務過程。

除了上述交易及結餘外，本集團與關連人士之其他結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註26、27、28及29。

上文(甲)至(丑)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連或持續關連交易。

#### 49. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率(即負債淨額除以權益)監控其資本結構。負債淨額包括借款及應付擔保票據，減受限制的現金及存款與現金及銀行結餘。權益指總權益。本集團透過調整支付股東股息或發行新股來維持或調節資本結構。

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款	37,150,170	27,268,161
應付擔保票據	3,314,214	3,521,449
減：受限制的現金及存款	(7,525,826)	(10,671,299)
減：現金及銀行結餘	(20,543,265)	(16,755,435)
淨債項	12,395,293	3,362,876
股本為總權益	27,236,382	21,513,308
淨負債比率	45.5%	15.6%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與預期經濟及財務狀況之變化一致。本集團整體資本管理之策略全年保持不變。

## 財務報告附註(續)

### 50. 財務資產及財務負債的分類概要

#### 50.1 金融工具的分類

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
按公平價值計入損益之財務資產*	–	–
按公平價值計入其他全面收益之財務資產 <sup>Ⓞ</sup>	1,000	1,000
按攤銷成本計量之財務資產 <sup>#</sup>	34,070,238	31,405,495
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量之財務負債 <sup>^</sup>	58,724,856	47,970,729

\* 一項衍生金融工具

Ⓞ 非上市股權投資

# 包括應收貿易及其他應收款項、應收聯營公司、合營公司、非控股權益及一間關連公司款項，以及銀行結餘包括受限制的現金及存款。

^ 包括應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付聯營公司、合營公司、非控股權益及應付其他關連公司款項、租賃負債、借款及應付擔保票據。

#### 50.2 金融工具之財務業績

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>公平價值虧損：</b>		
按公平價值計入損益之財務資產	–	(3,927)
<b>利息收入或(支出)：</b>		
按攤銷成本計量之財務資產	270,202	337,187
按攤銷成本計量之財務負債	(1,371,670)	(1,267,360)

## 50. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

### 50.3 公平價值估算

#### (甲) 非按公平價值計算之金融工具

非按公平價值計量的金融工具包括應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易及其他應付款項及應付費用、租賃負債、借款及應付擔保票據。

由於到期日較短，故應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之應收／應付款項，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項，其他應付款項及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，應付一間關連公司、租賃負債、借款及應付擔保票據之公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要輸入數據包括採用反映本集團信貸風險的貼現率。

#### (乙) 按公平價值計算之金融工具

以下列表提供按公平價值計算之金融工具於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之公平價值層級架構分析。

- 第一級：相同金融工具於活躍市場上之報價(未經調整)
- 第二級：資產或負債之輸入數據直接(即價格)或間接(即由價格衍生)，惟第一級所包括之報價除外；及
- 第三級：並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
<b>財務資產</b>				
按公平價值計入其他全面收益 之財務資產				
— 非上市股權投資	—	—	1,000	1,000

## 財務報告附註(續)

### 50. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

#### 50.3 公平價值估算(續)

##### (乙) 按公平價值計算之金融工具(續)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日				
<b>財務資產</b>				
按公平價值計入損益之財務資產				
— 一項衍生金融工具	-	-	-	-
按公平價值計入其他全面收益 之財務資產				
— 非上市股權投資	-	-	1,000	1,000
	-	-	1,000	1,000

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度期間，並無不同層級間之轉移。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，非上市股權投資的公平價值乃由董事根據貼現現金流量法(即第三級公平價值計量)估計。

於本年度及上一年度，非上市股權投資在公平價值計量中並沒有變動。



## 51. 財務風險管理

### 51.1 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使本集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理政策書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

### 51.2 市場風險

#### (甲) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主，而付款亦主要為人民幣。再者，本集團的借款以港幣、美元及人民幣列賬。董事認為已在若干程度上存在自然對沖機制及本集團面對的外幣風險並不重大。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。

#### (乙) 利率風險

利率風險指金融工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團的利率風險主要來自租賃負債、借款，應付擔保票據及與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之若干結餘。該款項於浮息和定息下分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於報告期間結算日，本集團之租賃負債、借款、應付擔保票據及與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘之資料分別於附註39、33、34、26、27、28及29中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款風險不大。

管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

本集團為以美元列賬之浮息銀行借款訂定一份利率掉期合約。有關利率掉期合約之詳情載列於附註21。

## 財務報告附註(續)

### 51. 財務風險管理(續)

#### 51.2 市場風險(續)

##### (乙) 利率風險(續)

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團承受浮息借款利率(包括應付關連公司款項)的合理變化(不包括已有利率掉期合約對沖之銀行借款)而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
扣除稅項溢利及保留盈餘之(減少)/增加		
增加50個點子(二零一九年：50個點子)	(4,537)	(2,946)
減少10個點子(二零一九年：10個點子)	907	589

利率之變動不會影響本集團權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還結餘之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

#### 51.3 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對的信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦因提供財務擔保面對信貸風險。

應收貿易及其他應收款項，應收聯營公司、合營公司、非控股權益及一間關連公司、受限制的現金及存款與現金及銀行結餘的賬面值乃本集團就此等項目面對的最大信貸風險。於報告期間結算日，有關本集團提供之財務擔保的最大信貸風險披露於附註47(甲)。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於聲譽良好之銀行及財務機構，因此受限制的現金及存款與現金及銀行結餘(附註30)之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水準。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於應收貿易及其他應收款項乃涉及大量客戶及債務人，本集團集中信貸風險並不重大。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的進一步量化數據資料於附註25披露。

## 51. 財務風險管理(續)

### 51.3 信貸風險(續)

對於應收貿易款項，本集團根據與客戶同意之支付條款及時間表密切監察客戶還款。本集團亦有其他監察程序以確保已採取跟進行動以收回逾期債務。對於源自物業銷售的應收貿易款項，主要與於報告期間結算日仍在辦理按揭貸款申請之銷售有關。管理層預期買家收到由銀行或政府機構授予的按揭貸款後會立刻清還該筆款項。再者，相關物業是由銀行或政府機構所擁有。因此，管理層認為不能收回這些款項的風險很低。

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

本集團通常為客戶向銀行或政府機構提供擔保以資助其購買物業的按揭貸款(附註47(甲))。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行或政府機構可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所擔保，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

#### 預期信貸虧損模式項下的減值

誠如附註4.12(ii)所披露，本集團確認按攤銷成本列賬及按公平價值計入其他全面收益計量的債務工具預期信貸虧損的虧損撥備。本集團應用簡易方法計量應收貿易款項預期信貸虧損；及一般方法計量其他應收款項、應收聯營公司、合營公司、非控股權益及一間關連公司款項、受限制現金及存款，以及現金及銀行結餘之預期信貸虧損。根據簡易方法，本集團按相等於使用年期的預期信貸虧損金額計量虧損撥備。根據一般方法，本集團自初始確認後，根據信貸風險變動應用以下「三個階段」減值模式計量預期信貸虧損：

- 第一階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後未顯著增加，金融工具計入第一階段。
- 第二階段：倘金融工具之信貸風險自初始確認後已顯著增加惟並不視為信貸減值，金融工具計入第二階段。
- 第三階段：倘金融工具信貸減值，金融工具計入第三階段。

第一階段金融工具預期信貸虧損相等於12個月預期信貸虧損金額，而第二階段或第三階段金融工具預期信貸虧損相等於整個預期信貸虧損年期的金額計量。

## 財務報告附註(續)

### 51. 財務風險管理(續)

#### 51.3 信貸風險(續)

##### 預期信貸虧損模式項下的減值(續)

於釐定自初始確認以來違約風險是否大幅增加時，本集團考慮相關及毋須付出不必要成本或精力即可獲得的合理可作為依據的資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸風險評估的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

經考慮行業慣例，相關法規及政府政策，以及債務人／交易對手之背景及行為後，本集團假設，倘財務資產逾期超過90日，則其信貸風險已顯著增加。另外，本集團認為財務資產於下列情況下屬違約：(i)債務人不可能在本集團無追索權(例如：變現擔保(如持有))下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)該財務資產逾期超過180日。

於各報告期間結算日，本集團評估財務資產是否信貸減值。當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (甲) 債務人有重大財務困難；
- (乙) 違反合約，例如拖欠或逾期事件；
- (丙) 出於與債務人財困相關的經濟或合約原因，而向債務人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (丁) 債務人可能破產或進行其他財務重組。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險之函數。違約概率及違約虧損之評估乃透過使用行業趨勢及基於經驗的信貸判斷以反映定量因素，以及透過使用多種概率加權情境，按基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

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

對於其他應收款，應收聯營公司，合營公司，非控股權益及一間關連公司款項，本集團會考慮背景並定期監控交易對手的財務狀況以評估未償還餘額的可收回性。於二零二零年十二月三十一日，本集團並沒有計提減值準備，惟於二零一九年十二月三十一日，本集團對其他應收款計提了減值準備人民幣6,000,000元，其餘額被視為信貸減值，並按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。除此之外，管理層預計交易對手不會因未能履約而產生任何損失撥備，並認為與該等餘額有關的預期信貸虧損並不重大。

## 51. 財務風險管理(續)

### 51.4 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償還其財務債項之風險。本集團就其償還應付貿易及其他應付款項包括應付關連公司款項、其融資責任及現金流管理承擔流動資金風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及銀行結餘，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契約，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其短期及長期的流動資金需求。如於附註52所披露，本集團把握良機，於二零二一年二月成功發行一筆於二零二六年到期的5.12億美元票面息率為2.45%之擔保票據，而有關金額主要用於償還二零二一年六月到期的二零一八年擔保票據。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

下表概述本集團於報告期間結算日按協議載列議定的既定還款日期或經銀行及其他貸款人同意的還款時間表而定之財務負債剩餘合同期限。

	總合約		按要求時或			
	賬面值 人民幣千元	未貼現現金流 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>						
<b>非衍生工具</b>						
銀行借款	35,860,170	38,330,864	10,854,007	10,402,697	16,396,024	678,136
其他借款	1,290,000	1,355,503	871,732	483,771	-	-
應付擔保票據	3,314,214	3,383,834	3,383,834	-	-	-
應付貿易款項、其他應付款項及 應付費用	14,530,629	14,530,629	14,530,629	-	-	-
應付聯營公司款項	13,136	13,136	13,136	-	-	-
應付合營公司款項	584,458	584,458	584,458	-	-	-
應付非控股權益款項	2,834,726	2,834,726	2,834,726	-	-	-
應付關連公司款項	264,508	274,477	193,046	3,564	77,867	-
租賃負債	33,015	36,013	12,029	7,303	7,931	8,750
	<b>58,724,856</b>	<b>61,343,640</b>	<b>33,277,597</b>	<b>10,897,335</b>	<b>16,481,822</b>	<b>686,886</b>
已發行之財務擔保 —最高擔保金額	-	34,685,883	34,685,883	-	-	-

## 財務報告附註(續)

### 51. 財務風險管理(續)

#### 51.4 流動資金風險(續)

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

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

### 52. 結算日後事項

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

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

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

53. 附屬公司資料

於二零二零年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
至富有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
卓美投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
領宏國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	51% (二零一九年： 100%)	投資控股
福華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
匯悅有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
威盈投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
天裕發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
海基(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務IV(開曼) 有限公司	開曼群島	普通股	1股，每股1美元	100%	-	集資
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司	中國*	投入資本	人民幣2,800,000,000元 (二零一九年： 人民幣133,000,000元)	-	100%	投資控股及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
國盈國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
城榮控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
華東(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
傑偉發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏源發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	100%	-	融資及投資
興利發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
恒華發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏興集團控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏志亞太有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
利嘉國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏安(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
瑞寶(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏善發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
翠蓮發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
海健國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
瀚揚有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
雄途投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
高譽投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏博環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏寶有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股



53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
振宇投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
隆裕投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠宏集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
海建投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
弘港投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
海洲投資有限公司	英屬處女群島	普通股	100股, 每股1美元 (二零一九年: 1股, 每股1美元)	-	51% (二零一九年: 100%)	投資控股
海安發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海鵬有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
京華集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股, 每股1美元	100%	-	投資控股
金樂投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
虹豪投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股
海珊企業有限公司	英屬處女群島	普通股	1股, 每股1美元	-	100%	投資控股

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
佳寶發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
順耀國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
騰躍控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
宏達國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
遠寶集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
萬昌國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	-	100%	投資控股
宏佳(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
泓漢有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
華遠國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	-	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣580,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣840,000,000元	-	85%	物業發展
中海宏洋地產(贛州)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元 (二零一九年： 人民幣100,000,000元)	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,720,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(常州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,056,339,800元 (二零一九年： 人民幣938,839,800元)	-	51% (二零一九年： 100%)	物業發展
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣350,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(合肥)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展

53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋置業(常州)有限公司	中國 <sup>+</sup>	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋(南通)投資開發有限公司	中國 <sup>+</sup>	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣28,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
北京中京藝苑置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100%	物業投資及物業租賃
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣60,000,000元	-	90%	物業發展
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣120,000,000元	-	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
廣州中海橡園房地產發展有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國 <sup>+</sup>	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
廣州新都房地產發展有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	90%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣1,000,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣200,000,000元	-	70%	物業發展
吉林市中海海華房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	85%	物業發展
合肥中海新華房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海榮祥房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣1,700,000,000元	-	100%	物業發展
紹興中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州中潤置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣758,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣230,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(徐州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣126,150,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋(鹽城)房地產開發有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣344,375,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(黃山)有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	2,500,000美元	-	55%	物業發展
中海潤洋置業(揚州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	60,000,000美元	-	100%	物業發展
中海宏洋(深圳)投資有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展

53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海瘦西湖房地產揚州有限公司	中國#	投入資本	人民幣240,000,000元	-	70%	物業發展
揚州市江都區信泰置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣185,600,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產汕頭投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣370,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭中海宏洋南濱置業發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	酒店經營
汕頭中信南烽房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	51%	物業發展
汕頭市金平區中信房產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
中海宏洋惠州控股有限公司	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋惠州城市建設開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣130,000,000元	-	100%	物業發展
惠州盈通投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋惠州湯泉開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣60,000,000元	-	100%	酒店經營
南昌宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋廬山山西海(九江)投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
九江市深水灣投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市桃花里投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市溪谷投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
九江市納帕谷投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
淄博中海海碩置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣338,360,000元	-	100%	物業發展
中海淄博置業有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	港幣770,000,000元	-	100%	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋置業(徐州)有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣60,000,000元	-	34%	物業發展
西寧中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海海華南通地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海東房地產開發有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海創房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海龍置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海富置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
包頭市中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	60%	物業發展
蘭州中海海富房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
包頭市宏洋海富地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海海華房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
鹽城潤洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南通市華璽房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	30%	物業發展
南通市中海海富房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展

53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
吉林省中海海富房地產開發有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林省中海海悅房地產開發有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
銀川中海海華置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零一九年：無)	-	100%	物業發展
柳州中海宏洋房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣28,571,429元	-	70%	物業發展
蘭州中海環宇商業運營管理有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	提供物業管理服務
濟寧中海宏洋地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海悅房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市海巍地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海華房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海晟房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海宏洋海宸房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展
南寧中海宏洋海悅房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣33,333,333元	-	60%	物業發展
蘭州中海海通房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣16,666,667元	-	60%	物業發展
蘭州中海海創房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零一九年：無)	-	100%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
揚州市海盛房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
南通市中海海盛房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣700,000,000元	-	60%	物業發展
南通市中海海通房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣800,000,000元	-	60%	物業發展
南通市中海海潤房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣650,000,000元	-	60%	物業發展
常州市海盛房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋恒華置業(常州)有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣625,000,000元	-	100%	物業發展
濰坊中海海翔地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
濟寧中海宏洋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州海創置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	物業發展
中海投資渭南有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣300,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海興業置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣400,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海興華置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
渭南中海親頤物業服務有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣1,000,000元	-	100%	提供物業管理服務
清遠市中海宏洋房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州市海創房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
桂林中海宏洋房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市創史企業管理有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣400,000,000元	-	51%	物業發展



53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
南寧市平德房地產開發有限公司	中國 <sup>†</sup>	投入資本	人民幣500,000,000元	-	41%	物業發展
徐州海麗置業有限公司	中國 <sup>†</sup>	投入資本	人民幣270,000,000元	-	100%	物業發展
泉州市中海宏洋海創房地產開發有限公司	中國 <sup>†</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林省中海海盛房地產開發有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(九江)有限公司	中國 <sup>†</sup>	投入資本	人民幣360,000,000元 (二零一九年:無)	-	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海江地產有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海川地產有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
包頭市宏洋海創地產有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
銀川中海海盛置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
銀川中海海悅置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林省海慧房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	51%	物業發展
吉林省海通房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	100%	物業發展
合肥中海海榮房地產有限責任公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣1,100,000,000元	-	60%	物業發展

## 財務報告附註(續)

### 53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
合肥中海海瑞房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海海惠房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
金華中海宏洋地產有限公司(附註)	中國^	投入資本	人民幣500,000,000元	-	100%	物業發展
天水中海宏洋房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
中海海富地產(九江)有限公司(附註)	中國^	投入資本	人民幣70,000,000元	-	100%	物業發展
丹陽海盛房地產開發有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣410,000,000元	-	100%	物業發展
泰州市中海潤泰置業有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣190,000,000元	-	85%	物業發展
中海海澄置業(南通)有限公司(附註)	中國^	投入資本	-	-	100%	物業發展
鹽城匯海置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
鹽城潤海置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
汕頭市海學房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣510,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市海平地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣800,000,000元	-	60%	物業發展
惠州市海平置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣1,200,000,000元	-	60%	物業發展
濰坊中海海盛地產有限公司(附註)	中國^	投入資本	-	-	100%	物業發展
唐山市中海宏洋房地產開發有限公司 (附註)	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

53. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
唐山市中海海富房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣400,000,000元	-	100%	物業發展
廊坊市宏洋房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
遵義海盛置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	70%	物業發展
遵義中海海潤置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展
株洲中海地產有限公司(附註)	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣350,000,000元	-	70%	物業發展
株洲中海商業發展有限公司(附註)	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70%	物業發展
常州市中海海潤房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市海盛房地產開發有限公司 (附註)	中國 <sup>^</sup>	投入資本	-	-	100%	物業發展

附註：此等附屬公司乃於截至二零二零年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

- <sup>^</sup> 於中國註冊成立之外商獨資公司。
- <sup>\*</sup> 於中國註冊成立之中外合資權益公司。
- <sup>#</sup> 於中國註冊成立之有限責任公司。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，除宏洋財務IV發行二零一八年擔保票據(附註34(乙))外，概無任何附屬公司發行任何債務證券。本集團沒有持有有任何該等擔保票據。

## 財務報告附註(續)

### 54. 聯營公司資料

於二零二零年十二月三十一日之聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中信房地產汕頭華鑫有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	30%	物業發展
中信房地產汕頭金城有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭市中信濱河房地產有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	45%	物業發展
鹽城海建置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣20,000,000元	-	35%	物業發展

附註：此聯營公司乃於截至二零二零年十二月三十一日止年度內新成立。

<sup>#</sup> 於中國註冊成立之有限責任公司。

### 55. 合營公司資料

於二零二零年十二月三十一日之合營公司資料如下：

合營公司名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足/ 註冊股本	本公司所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資及物業租賃
中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司	中國 <sup>*</sup>	投入資本	人民幣550,000,000元	-	45%	物業發展
汕頭中海凱旋置業有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣102,040,816元	-	51%	物業發展
南京崇茂置業有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	49.5%	投資控股
湛江海創房地產開發有限公司(附註)	中國 <sup>#</sup>	投入資本	-	-	50%	物業發展

附註：此等合營公司乃於截至二零二零年十二月三十一日止年度內新投資。

<sup>\*</sup> 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

<sup>#</sup> 於中國註冊成立之有限責任公司。

# 五年財務概要

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	<b>42,909,060</b>	28,590,883	21,524,668	17,509,568	14,622,314
所得稅前之溢利	<b>9,539,835</b>	8,295,572	5,338,847	2,747,734	1,808,855
所得稅開支	<b>(4,935,694)</b>	(4,798,611)	(3,233,178)	(1,658,248)	(1,009,406)
本年度溢利	<b>4,604,141</b>	3,496,961	2,105,669	1,089,486	799,449
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	<b>4,374,765</b>	3,329,681	2,043,204	1,097,831	770,097
非控股權益	<b>229,376</b>	167,280	62,465	(8,345)	29,352
	<b>4,604,141</b>	3,496,961	2,105,669	1,089,486	799,449

## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產	<b>167,413,497</b>	134,097,274	103,626,806	79,682,142	72,773,696
總負債	<b>(140,177,115)</b>	(112,583,966)	(85,858,839)	(67,592,393)	(62,768,061)
	<b>27,236,382</b>	21,513,308	17,767,967	12,089,749	10,005,635
本公司擁有人之權益	<b>24,133,225</b>	19,545,327	17,040,376	11,432,831	9,322,772
非控股權益	<b>3,103,157</b>	1,967,981	727,591	656,918	682,863
	<b>27,236,382</b>	21,513,308	17,767,967	12,089,749	10,005,635

# 主要物業及 物業權益詳情

## (甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
<b>中海國際中心</b> <b>1號樓23樓05-08單位</b> 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	1,128	100%	中期
<b>中信城市廣場</b> <b>2樓, 3樓, 3A樓及23樓</b> 中國廣東省深圳市福田區 深南中路1093號	辦公室	6,603	100%	中期
<b>中信城市時代2</b> <b>18樓及19樓</b> 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065	100%	中期
<b>中海鉅府商業樓</b> 中國江蘇省南通市崇川區 青年中路150號	辦公室	3,234	100%	中期
<b>中海大廈(九號辦公樓)</b> <b>2307, 2501-2506及2508室</b> 中國吉林市吉林大街139號	辦公室	1,319	100%	中期
<b>中海藍灣財富廣場</b> <b>501, 502, 601及602室</b> 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區 興安南路中海財富廣場	辦公室	2,081	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 租賃辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	39,795	100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 中國吉林市吉林大街139號	辦公室	123	100%	中期
中信大廈(102及1502室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂東路	辦公室	278	100%	中期
金信大廈(204, 207及208室) 中國廣東省汕頭市龍湖區金砂路	辦公室	1,326	100%	中期
中海廣場－商場 (環宇城) 中國蘭州市安寧區	商業	66,300*	100%	中期
中海廣場－商店街 (環宇城) 中國蘭州市安寧區莫高大道 1131-1149號	商業	10,960	100%	中期
惠州湯泉酒店 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道湯泉段298號湯泉渡假村	商業	31,720	100%	中期
汕頭南濱酒店 中國廣東省汕頭市濠江區 中信度假村	商業	24,850	100%	中期

\* 重列

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨

#### (I) 發展中物業

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅/商業	132,100	170,800	100%	上蓋工程施工中	2014.05	2023年上半年
華庭 中國廣東省汕頭市 朝陽區城西大道以西	住宅	12,400	30,300	51%	上蓋工程施工中	2015.01	2021年下半年
中海金璽 中國江蘇省揚州市 龍川南路以西，浦江路以北	住宅/商業	43,000	141,200	100%	上蓋工程施工中	2017.05	2021年上半年
中海國際社區 中國南寧市興寧區 天獅嶺路1號	住宅/商業	56,900	204,000	100%	上蓋工程施工中	2017.07	2021年下半年
中海國際社區 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區正源南街以東、 金鳳八街以南	住宅/商業	70,800	216,000	85%	上蓋工程施工中	2017.09	2021年上半年
中海城 中國合肥市肥東縣	住宅	16,400	45,600	100%	上蓋工程施工中	2017.09	2021年上半年
中海天鑽 中國江蘇省鹽城市 城南新區戴莊路之東	住宅/商業	500	1,500	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2022年下半年
中海廣場 中國廣東省 惠州市惠城區	商業	36,800	228,300	100%	上蓋工程施工中	2018.01	2023年上半年



## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海天璽 中國贛州市章貢區	住宅/商業	18,600	45,800	100%	上蓋工程施工中	2018.02	2021年上半年
時代都會 中國江蘇省南通市太平路以東、 觀潮路以南	住宅/商業	100	300	30%	上蓋工程施工中	2018.03	2021年下半年
中海河山郡 中國青海省西寧市城北區 門海湖大道與門源路交匯處	住宅	98,900	351,800	100%	上蓋工程施工中	2018.04	2021年下半年
中海左岸嵐庭 中國贛州市經開區	住宅/商業	47,900	133,000	100%	上蓋工程施工中	2018.06	2021年上半年
中海河山郡 中國內蒙古自治區包頭市 青山路以北、經九路以西	住宅/商業	166,100	453,300	60%	上蓋工程施工中	2018.07	2021年下半年
中海紫御華府 中國陝西省渭南市 高新區樂天大街以北、 新區東路以東	住宅/商業	42,600	131,400	100%	上蓋工程施工中	2018.07	2021年上半年
中海世家 中國合肥市蜀山區鄧店路以南、 山茶路以西	住宅	63,300	110,900	100%	上蓋工程施工中	2018.09	2021年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海九樾 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	5,500	11,900	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2021年上半年
結廬 中國徐州市鼓樓區 三環西路以東	住宅	100,000	218,400	34%	上蓋工程施工中	2018.09	2021年上半年
中海鉞悅公館 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十街以東、 金鳳十五路以北	住宅/商業	43,800	104,700	85%	上蓋工程施工中	2018.10	2021年上半年
中海萬錦公館 中國江蘇省鹽城市城南新區 康居路以東	住宅	102,900	289,800	100%	上蓋工程施工中	2018.10	2021年下半年
濟寧中海城 中國山東省濟寧市電化路以西	住宅/商業	194,400	416,100	100%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年下半年
中海·天鑽 中國廣西省柳州市魚峰區 靜蘭路38號	住宅/商業	56,800	161,600	70%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年下半年
中海鉞悅府 中國蘭州市七里河區民樂路8號	住宅/商業	72,700	324,800	100%	上蓋工程施工中	2019.01	2021年下半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)				
中海閱江府 中國廣東省惠州市惠城區文頭嶺	住宅/商業	27,100	124,600	100%	上蓋工程施工中	2019.01	2021年上半年
中海悅江府 中國吉林市昌邑區樂居路	住宅/商業	121,000	347,600	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海左岸瓏園 中國贛州市經開區	住宅/商業	71,000	217,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海上東區 中國江蘇省揚州市 吳東路以西、北城路以北	住宅	101,600	229,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海上東區 中國江蘇省南通市 新開北路以東、源興路以北	住宅	56,900	186,300	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年上半年
中海華樾 中國江蘇省揚州市 鴻大路以西、開發路以北	住宅	72,800	193,400	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2021年下半年
中海嶺湖灣 中國合肥市肥西縣	住宅	83,000	209,700	100%	上蓋工程施工中	2019.05	2021年上半年
太平觀止 中國安徽省黃山區 太平湖鎮	住宅/商業	415,300	249,500	55%	上蓋工程施工中	2019.05	2026年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海悅府 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區賀蘭山路以北、 滿城街以東	住宅	86,200	147,000	100%	上蓋工程施工中	2019.05	2021年上半年
中海錦城 福建省泉州市池店鎮錢頭村	住宅/商業	90,400	295,800	100%	上蓋工程施工中	2019.06	2021年上半年
中海九樾 中國廣西桂林市九華路	住宅/商業	30,700	70,600	100%	上蓋工程施工中	2019.06	2021年上半年
中海鉞悅府項目 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區二環路以南	住宅/商業	80,400	260,600	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2022年上半年
中海海華花園 常州市東方西路以南、 橫塘河西路以西	住宅/商業	99,900	296,600	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2021年下半年
中海錦城東區 福建省泉州市池店鎮錢頭村	住宅/商業	19,800	60,400	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2021年上半年
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	784,100	1,817,600	100%	上蓋工程施工中	2019.08	2028年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海鉞悅公館 中國內蒙古自治區包頭市 沙河西街以南	住宅/商業	53,700	125,000	100%	上蓋工程施工中	2019.09	2021年下半年
中海半山壹號 中國南寧市青秀區 仙葫大道以東、上洲路以北	住宅	212,500	283,100	60%	上蓋工程施工中	2019.09	2023年下半年
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	住宅/商業	269,500	1,092,600	100%	上蓋工程施工中	2019.09	2023年上半年
中海河山大觀 中國內蒙古自治區呼和浩特市 天驕路以西、豐州北路以南	住宅/商業	69,500	166,600	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年上半年
中海河山郡 中國吉林省吉林市豐滿區 溫虎路以北	住宅/商業	167,500	521,700	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年下半年
中海哈羅學府 中國南寧市邕寧區龍崗 大道以東、三合路以南	住宅/商業	166,700	464,600	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2022年下半年
雲樾里花園 中國常州市東方西路以南、 橫塘河西路以東	住宅/商業	95,500	284,000	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2023年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海城·東郡 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十五路以北、 金鳳十二街以西	住宅/商業	69,000	185,100	85%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海河山郡 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區金鳳十五路以南、 金鳳十一街以西	住宅/商業	193,200	492,100	85%	上蓋工程施工中	2019.11	2022年下半年
中海铂悦花園 中國蘭州市七里河區民樂路66號	住宅/商業	107,300	482,800	60%	上蓋工程施工中	2019.11	2025年上半年
中海翠湖溪岸 中國江蘇省南通市觀揚路以北、 世倫路以東	住宅	142,500	413,600	60%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海九樾 中國浙江省紹興市越城區	住宅	40,400	106,600	100%	上蓋工程施工中	2019.11	2021年下半年
中海閱湖壹號 中國廣東省清遠市 清新區飛來路	住宅/商業	54,600	180,000	100%	上蓋工程施工中	2019.11	2022年下半年
中海九樾 中國合肥市濱湖區貴州路以西、 成都路以南	住宅/商業	150,500	418,500	60%	上蓋工程施工中	2019.12	2023年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)				
中海鉞悅府 中國徐州市南山庭院以南	住宅	46,000	137,200	100%	上蓋工程施工中	2019.12	2021年下半年
中海悅江府 中國福建省泉州市池店镇錢頭村	住宅/商業	53,200	164,300	100%	上蓋工程施工中	2019.12	2021年下半年
中海鳳凰里 (前稱「坊子區項目」) 中國山東省濰坊市坊子區 鳳凰街39號	住宅	31,200	64,200	100%	上蓋工程施工中	2020.01	2021年下半年
中海閱江府 中國廣東省惠州市惠城區馬安鎮 安昌路7號	住宅/商業	123,300	498,100	60%	上蓋工程施工中	2020.01	2022年下半年
中海河山雅頌 (前稱「新城區項目#2」) 中國內蒙古自治區呼和浩特市 豐州北路以西、40米規劃路以南	住宅/商業	28,500	73,000	100%	上蓋工程施工中	2020.03	2022年上半年
中海世家 中國吉林市豐滿區香山路66號	住宅/商業	41,000	118,400	100%	上蓋工程施工中	2020.04	2021年下半年
鉞悅府 (前稱「濠江區項目」) 中國廣東省汕頭市濠江區 中信濱海新城南濱片區02-03-05	住宅/商業	80,000	347,700	100%	上蓋工程施工中	2020.04	2022年下半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)				
中海河山原著 (前稱「新城區項目#1」) 中國內蒙古自治區呼和浩特市 18米規劃路以北、 24米規劃路以東	住宅/商業	44,800	108,300	100%	上蓋工程施工中	2020.04	2022年上半年
中海左岸 (前稱「廣陵區項目#1及#2」) 中國江蘇省揚州市廣陵區	住宅/商業	161,900	380,500	100%	上蓋工程施工中	2020.05	2022年下半年
鳳凰里 中國山東省濟寧市任城區	住宅/商業	39,500	112,200	100%	上蓋工程施工中	2020.05	2022年上半年
中海九樾 中國江西省泰州市海陵區 南通路309號	住宅/商業	99,000	225,900	85%	上蓋工程施工中	2020.06	2022年下半年
中海寰宇天下 (前稱「城關區項目」) 中國蘭州市城關區靖遠路	住宅/商業	72,100	244,700	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2022年下半年
中海九樾 中國江蘇省鹽城市高新區 希望路28號	住宅	50,200	171,500	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2023年上半年
中海九樾 中國江西省九江市濤陽區 濤陽東路以東、三里街以北	住宅/商業	57,800	110,700	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2021年下半年



## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海璞樾 中國山東省淄博市文昌湖區 正陽路以東、迎賓中路以西	住宅	77,400	161,200	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2022年下半年
中海上東區 中國合肥市經開區繁華大道 以北、宿松道以東	住宅	106,100	293,600	60%	上蓋工程施工中	2020.08	2023年上半年
中海淮海世家 (前稱「泉山區項目#2及#3」) 中國徐州市泉山區新淮海路以西	住宅	55,700	188,000	100%	上蓋工程施工中	2020.08	2022年下半年
丹陽時代都會 中國江蘇省丹陽市華南新區 華南路以西、中南君悅府以南	住宅/商業	48,800	128,600	100%	上蓋工程施工中	2020.09	2022年下半年
中海望京府 中國內蒙古自治區包頭市 昆都侖區文化路以南、 民族西路以東	住宅/商業	79,400	229,900	100%	上蓋工程施工中	2020.09	2023年下半年
中海鉞悅公館 中國蘭州市七里河區建西路	住宅/商業	13,100	84,800	100%	上蓋工程施工中	2020.09	2022年下半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海樾府 中國江西省九江市濤陽區 東門口路以東	住宅	9,800	12,200	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2022年上半年
悅江府 中國廣東省汕頭市龍湖區 東海岸新城新溪片區	住宅	66,200	286,500	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2022年上半年
金華九樾 中國浙江省金華市婺城區 雙龍北街以東、解放西路以南	住宅/商業	76,200	213,700	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2023年上半年
中海半島華府 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區靈水街以西、 規劃路以南	住宅/商業	120,400	335,200	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2023年上半年
中海山湖大觀 中國青海省西寧市 城北區寧張路74號	住宅/商業	85,600	268,400	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2023年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (I) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
		總地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)				
中海河山勝境 (前稱「新城區項目#4」) 中國內蒙古自治區呼和浩特市 紅山街以南、24米規劃路以西	住宅/商業	45,200	128,900	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2022年下半年
中海錦宸花園 中國廣東省惠州市惠城區 小金口街道辦湯村黃背坑路	住宅/商業	77,700	310,000	60%	上蓋工程施工中	2020.11	2023年上半年
中海楓丹公館 中國河北省唐山市路南區 學院路與政通路交匯處	住宅/商業	157,500	287,700	100%	上蓋工程施工中	2020.11	2023年下半年
中海熙岸 中國合肥市新站區	住宅	61,200	128,300	100%	上蓋工程施工中	2020.12	2022年下半年
城關區項目 中國蘭州市城關區靖遠路	住宅/商業	82,000	371,900	100%	上蓋工程施工中	2020.12	2024年上半年

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
廬山四海 中國江西省九江市巾口旅遊度假區	住宅／商業	2,086,500	1,887,900	100%	發展中土地
中海河山郡 中國吉林省吉林市 豐滿區溫虎路以北	住宅／商業	27,900	110,300	100%	發展中土地
中海寰宇天下 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	216,000	613,500	100%	發展中土地
豐滿區項目#1-2 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	52,600	132,300	51%	發展中土地
中海城南壹號 中國贛州市贛縣區城南大道以北、 興農路以東	住宅／商業	49,400	131,800	100%	發展中土地
丹陽市華南高新區項目#2 中國江蘇省丹陽市華南高新區振興路以南、 華南路以西	住宅／商業	70,000	181,400	100%	發展中土地
金壇區項目 中國常州市金壇區金桂路	住宅／商業	115,200	343,500	100%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
仲愷區項目 中國廣東省惠州市仲愷區潼橋鎮堯里北路	住宅／商業	45,000	185,300	100%	發展中土地
羅莊區項目 中國山東省臨沂市羅莊區	住宅／商業	58,000	189,200	100%	發展中土地
中海九樾 中國河北省唐山市路北區	住宅／商業	61,000	191,000	100%	發展中土地
悅江府北區 中國廣東省汕頭市龍湖區	住宅／商業	105,400	569,000	100%	發展中土地
中海悅江府 中國山東省濰坊市坊子區 鳳山路以東、白沙河以南	住宅／商業	50,700	130,600	100%	發展中土地
中海世家 中國山東省濰坊市坊子區 鳳凰街以北、濰縣南路以西	住宅	91,700	255,700	100%	發展中土地
中海鉅悅府 中國甘肅省天水市秦州區	住宅／商業	62,800	226,600	100%	發展中土地
包河區項目 中國合肥市包河區	住宅／商業	48,000	154,800	100%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
中海拾里晴川 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區二環南路以南、哈達路以西	住宅／商業	39,000	121,700	100%	發展中土地
中海河山觀瀾 中國內蒙古自治區呼和浩特市 新城區沁苑路以東、二經路以北	住宅／商業	75,000	187,400	100%	發展中土地
中海闕江府 中國內蒙古自治區呼和浩特市 新城區哈達沁路以東、40米規劃路以南	住宅／商業	47,700	120,300	100%	發展中土地
中海臻如府 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區滿洲里路以西、鄂爾多斯東街以北	住宅／商業	56,200	135,500	100%	發展中土地
連湖花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 六盤山路以南、金鳳十街以西	住宅／商業	65,600	185,800	85%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
<b>連湖花園</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 金鳳十六路林帶以北、金鳳十二街以西	住宅／商業	99,000	274,000	85%	發展中土地
<b>連湖花園</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 金鳳十六路以北、金鳳十一街以東	住宅／商業	15,600	15,700	85%	發展中土地
<b>中海國際社區</b> 中國湖南省株洲市天元區	住宅／商業	346,100	1,187,200	70%	發展中土地
<b>鹽城華樾</b> 中國江蘇省鹽城市鹽都區 鹽瀆路以北，開創路以東	住宅	102,800	354,900	100%	發展中土地
<b>铂悦花園</b> 中國河北省 廊坊市安次區一號路 東路以南、龍翔路以東	住宅／商業	74,700	206,200	100%	發展中土地
<b>中海新都會</b> 中國寧夏 回族自治區銀川市 金鳳區沈陽路以南、 寧安北街以西	住宅／商業	23,500	65,800	100%	發展中土地

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
中海九樾 中國寧夏 回族自治區銀川市 金鳳區團結路以南、 四號路以東	住宅／商業	94,400	211,600	100%	發展中土地
中海九樾 中國貴州 遵義市雁川區人民路	住宅／商業	40,200	117,200	80%	發展中土地
中海新都會 中國貴州 遵義市新蒲新區	住宅／商業	114,000	336,700	70%	發展中土地
中海學府里 中國湖南省 株洲市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	住宅	74,800	298,500	70%	發展中土地



## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海鳳凰熙岸 中國常州市天寧區 中吳大道以北、鳳凰路以西	住宅/商業	15,000	100%
中海世家 中國合肥市蜀山區 鄧店路以南、山茶路以西	住宅	13,700	100%
中海城 中國合肥市新安江路與大眾路 交口向南600米	住宅	21,900	100%
中海天鑽 中國廣西壯族自治區 柳州市魚峰區靜蘭路38號	住宅/商業	24,700	70%
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東	住宅/商業	11,800	100%
中海左岸 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區銀河北路以北、忽必烈路以西	商業	20,400	100%
水岸城 中國廣東省惠州市惠城區旭日路	住宅/商業	29,400	100%
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅	18,600	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海國際社區－中海環宇天地 中國吉林省吉林市豐滿區會展街	商業	26,800	100%
中海國際社區 中國吉林省吉林市豐滿區宜山東路	住宅/商業	10,900	85%
廬山西海 中國江西省九江市巾口旅遊度假區	住宅	67,600	100%
中海國際社區 中國南寧市興寧區金橋路以南	住宅/商業	59,900	100%
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅/商業	148,400	100%
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路以東、金馬路以西	住宅/商業	19,000	100%
中海天鑽 中國江蘇省鹽城市城南新區 戴莊路以東	住宅/商業	15,400	100%
揚州錦苑 中國江蘇省揚州市 邗江北路88號	住宅/商業	15,900	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丙) 物業存貨(續)

#### (III) 持有作出售/佔用之已竣工物業(續)

名稱/位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
<b>中海國際社區</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區六盤山路以北	住宅/商業	25,700	85%
<b>中海城</b> 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 金鳳十一街以東、六盤山路以南	住宅/商業	26,400	85%
<b>濱湖風情小鎮</b> 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅	80,000	100%
<b>中海華山城</b> 中國陝西省渭南市華陽區東岳路東段	住宅/商業	151,600	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丁) 合營公司持有之物業

#### (I) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海金鶴資訊科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室	16,381	65%	中期

#### (II) 持有作出售／佔用之已竣工物業

名稱／位置	類別	概約合同面積 (平方米) (不含車位)	應佔 實際權益
中海凱旋門 中國廣東省汕頭市東海岸新城新津片區	住宅	17,500	51%

#### (III) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	類別	概約總地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
廣陵區項目 中國江蘇省泰州市高新區 海陵南路以東、周山河路以北	住宅／商業	307,800	689,200	25%	發展中土地
霞山區項目 中國廣東省湛江市霞山區 湖光快線以南	住宅／商業	66,400	271,000	50%	發展中土地

### (戊) 聯營公司持有之物業

#### (I) 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約總 地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海海富花園 中國江蘇省鹽城市高新區希望路19號	住宅	33,700	125,300	35%	上蓋工程施工中	2020.09	2023年上半年

# 詞彙表

二零二一擔保票據	指由本集團發行及本公司擔保於二零二六年到期的512,000,000美元2.45%擔保票據
董事局	指本公司董事局
企業管治守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)，為本公司之控股股東
中國海外發展集團	指中國海外發展及其不時之附屬公司
《公司條例》	指香港法例第622章《公司條例》
本公司	指中國海外宏洋集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：81)
公司秘書	指本公司公司秘書
中海物業	指中海物業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：2669)，為中國海外集團附屬公司
中海物業集團	指中海物業及其不時之附屬公司
中國建築國際	指中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3311)，為中國海外集團附屬公司
中國建築國際集團	指中國建築國際及其不時之附屬公司(不包括已上市的附屬公司)
中建興業	指中國建築興業集團有限公司(前稱遠東環球集團有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：830)，為中國建築國際的附屬公司
中建興業集團	指中建興業及其不時之附屬公司
中建集團	指中國建築集團有限公司，一家根據中國法律成立及存續之中央企業，為中建股份的控股公司

## 詞彙表(續)

中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，為中國海外發展之中介控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司(不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際、中建興業、中海物業及其各自的附屬公司)
董事	指本公司董事
國內生產總值	指國內生產總值
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司
香港	指中國香港特別行政區
上市規則	指聯交所證券上市規則
標準守則	指上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則
中國	指中華人民共和國
股份	指本公司普通股
《證券及期貨條例》	指香港法例第571章《證券及期貨條例》
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
%	指百分比

附註：本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報第82頁至210頁本集團之綜合財務報表。

\* 英文或中文譯名(視乎情況而定)僅供識別。

中國海外宏洋集團有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室  
電話：2988 0600 傳真：2988 0606

[www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

