

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



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00081)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 之末期業績公告

財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額增長至人民幣71,204.4百萬元(二零二零年: 人民幣64,709.5百萬元), 較去年上升10.0%, 涉及合約面積合共5,683,400平方米(二零二零年: 5,303,400平方米)。
2. 截至二零二一年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為人民幣53,830.5百萬元, 較去年上升25.5%。本年度之毛利及毛利率分別為人民幣12,399.1百萬元及23.0%, 而去年則分別為人民幣11,641.4百萬元及27.1%。
3. 本年度之經營溢利為人民幣10,210.7百萬元, 較去年上升6.8%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣5,050.6百萬元, 比去年上升15.4%。每股基本盈利為人民幣147.5仙(二零二零年: 人民幣127.8仙)。
4. 於二零二一年, 本集團及本集團之聯營公司和合營公司成功於22個城市吸納土地, 其中包括3個新進駐之城市, 分別為位於安徽省之安慶市及滁州市以及江蘇省之淮安市。總樓面面積合共8,385,100平方米(本集團應佔面積: 6,864,400平方米), 代價合共人民幣39,503.6百萬元。
5. 於二零二一年十二月三十一日, 本集團及本集團之聯營公司及合營公司擁有土地儲備共達29,768,900平方米樓面面積, 其中合共2,319,700平方米由聯營公司及合營公司持有。而本集團包括於聯營公司及合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為25,530,700平方米。
6. 於二零二一年十二月三十一日, 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣32,492.4百萬元(二零二零年: 人民幣28,069.1百萬元)。本集團淨債項與總權益之比率為35.6% (二零二零年: 45.5%)。
7. 於二零二一年二月, 本集團成功發行五年期5.12億美元2.45%擔保票據。
8. 董事局建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣30仙 (二零二零年: 港幣27.5仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二二年展望。

二零二一年度，本集團實現營業額為人民幣 53,830.5 百萬元，同比上升 25.5%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣 5,050.6 百萬元，同比上升 15.4%。每股基本盈利錄得同比上升 15.4% 至人民幣 147.5 仙。

本公司董事局經審慎評估綜合業績表現和未來業務發展之流動資金需求後，建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 30 仙（二零二零年：每股港幣 27.5 仙），同比上升 9.1%，計及於二零二一年十月派發之中期股息為每股港幣 8 仙（二零二零年：每股港幣 7 仙），全年股息合計將為每股港幣 38 仙（二零二零年：每股港幣 34.5 仙），同比上升 10.1%。全年派息比率為 21.1%。

有關本年度末期股息的派發，本公司董事局亦建議提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部份末期股息。

市場回顧

二零二一年，隨著全球新型冠狀病毒疫苗接種範圍擴大、各國實施大規模財政刺激和貨幣寬鬆政策，世界經濟復甦進程加快，但同時全球不均衡性愈發突出，通貨膨脹壓力上升，供應鏈瓶頸持續凸顯。全球經濟增長率反彈至 5.5%，而中國以 8.1% 的全年經濟增長率繼續成為全球經濟增長的最大貢獻國。

二零二一年是中國「十四五」規劃的開局元年，通過堅持穩中求進的工作總基調和科學統籌新型冠狀病毒疫情防控，國民經濟持續恢復，新發展格局加快構建，高質量發展取得新成效。其中貨物出口快速增長，內需對經濟發展帶動作用增強，固定資產投資結構持續優化，實現「十四五」良好開局。

房地產作為中國國民經濟第一大支柱行業，儘管二零二一年面臨巨大壓力和挑戰，依然拉動整體經濟增長 0.4%。其中，房地產開發投資額為人民幣 14.8 萬億元，同比上升 4.4%；商品房銷售面積約為 17.9 億平方米，同比上升 1.9%；商品房銷售額為人民幣 18.2 萬億元，同比上升 4.8%。

二零二一年，房地產市場發展走勢前高後低。上半年新房銷售量價齊升，恢復至新型冠狀病毒疫情之前的水平。下半年受多維度調控政策持續收緊的影響，新房銷售急劇轉冷，需求轉向觀望，房價下跌。同時，「三條紅線」抑制房地產企業融資速度，部份房企暴露經營風險，出現資金鏈緊繃和信貸違約，新開工和施工進程隨之放緩，甚至出現房屋品質下降，進一步惡化市場的悲觀情緒。

二零二一年是「土地供應兩集中」新政落地的第一年，從首輪土拍地王頻出、熱度高漲，到第二、三輪流拍激增、熱度不再，房企投資意願降低以維持自身財務的流動性。大部份重點城市無法完成全年土地計劃供應量。全年房地產開發企業土地購置面積為 2.2 億平方米，同比下跌 15.5%；土地成交價款為人民幣 1.8 萬億元，同比上升 2.8%，但成交價的溢價率明顯低於去年同期。

挑戰與機遇共存，房地產行業去槓桿的整體趨勢將有利於優質企業聚集資源、搶佔市場、脫穎而出。

經營回顧

二零二一年，在房地產行業跌宕起伏、內外環境錯綜複雜的情況下，本集團敏捷反應、逆勢奮進、積極應對，全年合約銷售金額和回款金額再上新台階，取得了穩健增長的經營業績。

本集團緊抓機遇，根據市場變化，靈活調整供貨。二零二一年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司(統稱「本集團系列公司」)實現合約銷售額為人民幣 71,204.4 百萬元，同比上升 10.0%，合約銷售面積為 5,683,400 平方米，同比上升 7.2%。本集團系列公司實現平均銷售價格約為每平方米人民幣 12,528 元，同比上升 2.7%。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣 1,383.0 百萬元，其總合約面積為 101,300 平方米。

本集團的市場佔有率進一步提升。於本集團佈局的四十個城市中，十七個城市的銷售金額位列當地前三名，較去年增加八個城市，其中銀川、泰州和吉林於當地排名第一。

本集團審時度勢，根據自身發展節奏，前瞻性以合理地價補充優質的土地儲備。二零二一年，本集團系列公司合共購入四十一塊土地，新增土地儲備總樓面面積為 8,385,100 平方米，本集團權益樓面面積為 6,864,400 平方米，總土地價格約為人民幣 39,503.6 百萬元，本集團權益土地價格為人民幣 31,271.9 百萬元。新增土地儲備位於十個省級行政區的二十二座城市，其中安慶、淮安和滁州為本集團於二零二一年新進駐的三個城市。

截至二零二一年十二月三十一日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為 29,768,900 平方米，本集團總權益樓面面積為 25,530,700 平方米。

本集團的財務狀況良好，融資成本再創新低至 3.8%，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款首次合共超越人民幣 300 億元，「三條紅線」全面實現「綠檔」。本集團把握良機於二零二一年二月成功發行五年期 5.12 億美元擔保票據，票息率為 2.45%，市場認購熱烈。

策略展望

房地產行業是中國國民經濟的壓艙石，規模大、鏈條長、涉及範圍廣，不僅對生產、投資、消費、人民生活有著重要影響，而且對於經濟金融穩定和風險防範具有重要的系統性影響。

通過不斷完善和堅持房地產長效機制，在「房住不炒」的政策調控主基調下，因城施策落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長期目標，強化「保交樓、保民生、保穩定」的首要目標，而這些將促進房地產行業良性循環和健康發展。

本集團作為專注於二三四綫城市發展的全國化房地產開發公司，面對當前房地產行業的深刻變革，既是重大挑戰，亦是戰略機遇期。二零二二年，本集團將積極秉持「一體兩翼」的「十四五」戰略發展目標，堅持聚焦主業、深耕專業、拓展佈局，全面提升產品力和競爭力，篤定前行，逆勢爭先，推進本集團高質量和可持續健康發展。

本集團相信房地產市場的基本面沒有變，住房的剛性和改善性需求依然旺盛。二零二一年，城鎮化水平穩步提升至 64.72%，較去年上升 0.83%，中國仍處在快速城鎮化階段，同時居民改善居住條件的需求日益旺盛。

城市分化日趨明顯，各個城市在調控政策和土地供給方面將會更加因城施策。本集團將繼續深耕現有城市，依靠「1+N+n」的組織管理模式，通過多元化的土地收購渠道，本集團積極拓展周邊城市群都市圈的優質城市。本集團同時密切關注市場上極具發展潛力的收併購機會。

本集團堅持客戶為本、價值創造、品質保障。以「12345」好產品體系為引領，堅持打造好產品，秉持「所見即所得」的理念，增強客戶體驗。有序推進「工科中海」三年行動，加強安全管理，推進智慧工地，建立全建設周期評估體系，確保工程質量與交付品質。客戶滿意度繼續維持行業高分位。

本集團於綠色智能建築領域取得重大突破。內蒙古自治區呼和浩特中海河山大觀項目是中國嚴寒地區首個大規模的超低能耗集群示範項目，通過精細化的設計與施工，採用被動式的技術手段，大幅度地降低建築的供暖和供冷需求，提高能源設備與系統效率，以更少的能源消耗提供更舒適、更健康的室內居住環境。該項目首創四項國家專利技術並形成一項「被動式超低能耗綠色居住建築設計標準」，預計於二零二三年交付。本集團將繼續推進超低能耗建築從點狀實踐向普惠應用發展，確保實現房地產行業「雙碳」戰略的目標。

面對嚴格的監管環境和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，同時繼續提高成本管理和風險管控能力，降本增效。通過密切監察物業項目的財務回報和現金回款情況，確保開發和投拓進度符合業務計劃。本集團定期檢討債務結構和融資成本，將財務維持於健康水平，「三條紅線」保持「綠檔」。

人才為企業成功及持續發展的重要因素。本集團銳意培養有潛力的員工，通過人才發展計劃，為本集團的快速發展儲備力量。同時積極於公開市場挖掘人才，提供具有行業競爭力的薪酬福利和成長空間。

致謝

最後，本人誠摯感謝全體董事、管理層團隊及各位同事的辛勤努力和忘我付出，感謝各位持份者、客戶、合作夥伴及社會各界對本集團長期以來的信任和支持，本集團定將不負重望、踔厲奮發、篤行不怠，創造更大的價值。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零二一年，中國內地房地產市場經歷了從上半年樂觀平穩到下半年謹慎觀望的市場情緒之轉變。本集團於上半年把握時機，繼續提高營運效率，加展線上銷售推廣活動，優化銷售節奏，上半年合約銷售情況理想。下半年本集團強化上下戰略一致性，因此各地區公司能對市況突然轉變作出快速反應。在項目運營效率和產品力不斷提升的基礎上，銷售工作持續發力。本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣 71,204.4 百萬元(二零二零年: 人民幣 64,709.5 百萬元)，較去年上升 10.0%，其中合共人民幣 2,506.7 百萬元(二零二零年: 人民幣 1,019.2 百萬元)來自聯營公司和合營公司，本集團系列公司應佔權益合約銷售額人民幣 63,598.3 百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣 53,830.5 百萬元(二零二零年: 人民幣 42,909.1 百萬元)，較去年上升 25.5%。本年度之毛利比去年增加人民幣 757.7 百萬元至人民幣 12,399.1 百萬元(二零二零年: 人民幣 11,641.4 百萬元)。本年度之毛利率為 23.0%(二零二零年: 27.1%)。

過去兩年，經過加強利用電子平台進行銷售活動，包括線上登記預約、開盤及選房，有效地提高銷售效率。在推售項目數量維持高位情形下，本年度分銷及銷售費用比去年上升人民幣 266.1 百萬元至人民幣 1,634.9 百萬元(二零二零年: 人民幣 1,368.8 百萬元)，然而本年度分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率對比同業仍維持於低水平之 2.4%。另外，由於經營規模漸漸擴大，本年度行政費用比去年增加人民幣 26.5 百萬元至人民幣 1,096.4 百萬元(二零二零年: 人民幣 1,069.9 百萬元)。但本年度行政費用對應營業額之比率由去年之 2.5%減少至 2.0%，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，本年度錄得公平價值溢利人民幣 20.0 百萬元(二零二零年: 無)，來自北京中海國際中心之公平價值上升所致。另外，經考慮當地市場情

況，本集團於本年度決定將位於蘭州之中海廣場除自用部份外的寫字樓面積及位於惠州之中海廣場的商店面積由發展作出售用途之物業存貨轉為用作收取租金的投資物業。因此，本年度錄得有關重新分類之公平價值溢利人民幣 80.7 百萬元(二零二零年：人民幣 8.1 百萬元)。轉換有關物業之用途符合本集團保持優質投資物業組合之企業策略發展計劃，為本集團提供穩定收入來源。受到收入及毛利增長帶動，本年度之經營溢利為人民幣 10,210.7 百萬元(二零二零年：人民幣 9,564.3 百萬元)，較去年上升 6.8%。

由於整體業務增長加上增加以非全資形式投資項目，導致本集團本年度平均借款總額以及應付非控股權益計息款項增加，因此，本年度在利息總開支方面，由去年人民幣 1,371.7 百萬元增加至本年度人民幣 1,844.5 百萬元。在資本化人民幣 1,790.4 百萬元(二零二零年：人民幣 1,328.6 百萬元)至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣 54.1 百萬元(二零二零年：人民幣 43.1 百萬元)。

現時，本集團以聯營公司及合營公司持有之物業項目正處於開發階段，進度符合預期，預計在未來均可為本集團之利潤帶來貢獻。本年度之應佔聯營公司利潤為人民幣 8.1 百萬元(二零二零年：人民幣 12.0 百萬元)，而本年度之應佔合營公司虧損為人民幣 15.3 百萬元(二零二零年：利潤人民幣 6.7 百萬元)。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。本年度之所得稅支出較去年減少人民幣 431.2 百萬元至人民幣 4,504.5 百萬元(二零二零年：人民幣 4,935.7 百萬元)，主要由於毛利率下跌，導致本年度之有效土地增值稅率有所下降。因此，本年度之有效稅率較去年下跌 7.3% 至 44.4%(二零二零年：51.7%)。

整體而言，截至二零二一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 5,050.6 百萬元(二零二零年：人民幣 4,374.8 百萬元)，較去年上升 15.4%。每股基本盈利為人民幣 147.5 仙(二零二零年：人民幣 127.8 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本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，為應對瞬息萬變的市場狀況，本集團謹慎地以合理的價格吸納地塊以維持可持續發展的土地儲備。由於進入新城市開展業務仍為一個重要的業務擴展策略，因此，本年度進一步新進駐三個具有高增長潛力的城市，分別為安徽省之安慶市和滁州市及江蘇省之淮安市。除於新進駐之城市購入地塊外，本集團亦謹慎地於現已有項目之城市補充土地儲備。於二零二一年，本集團系列公司以代價人民幣 7,080.7 百萬元於新進駐之三個城市購入樓面面積達 1,576,700 平方米的地塊；另加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團系列公司合共以總代價人民幣 39,503.6 百萬元(二零二零年: 人民幣 46,233.1 百萬元)購入合共四十一幅土地，吸納樓面面積合共約 8,385,100 平方米 (二零二零年: 11,569,200 平方米)，其中本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔樓面面積合共 6,864,400 平方米(二零二零年: 9,724,000 平方米)。

年內新增土地資料詳請如下表:

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	安慶	迎江區項目 (都滙濱江)	100%	640,300
2	九江	濂溪區項目#1 (中海國際社區)	100%	221,800
3	九江	濂溪區項目#2 (中海國際社區)	100%	220,000
4	九江	濂溪區項目#3 (中海國際社區)	100%	381,300
5	九江	濂溪區項目#4 (中海國際社區)	100%	318,300
6	紹興	越城區項目 (中海鉅雋)	100%	136,200
7	鎮江	丹陽市華南高新區項目#1 (丹陽臻如府)	100%	2,900
8	鎮江	丹陽市華南高新區項目#2 (丹陽臻如府)	100%	4,500
9	合肥	新站區項目 (中海熙園)	100%	155,900
10	西寧	經濟技術開發區南川工業園區項目 (中海翰林原著)	100%	651,500
11	泉州	台商投資區項目 (中海學府世家)	100%	305,700
12	汕頭	龍湖區項目#1 (悅江府東區)	100%	98,300
13	汕頭	龍湖區項目#2 (觀瀾府)	100%	119,200
14	濰坊	濰城區項目 (中海九樾)	100%	61,000
15	揚州	邗江區項目 (中海九樾)	100%	169,400
16	徐州	銅山區項目#1 (中海華樾)	100%	149,000
17	金華	婺城區項目#1 (央著花園)	50%	258,500
18	金華 [^]	義烏市項目 (義烏九樾府)	76%	138,400
19	鹽城	鹽都區項目#1 (都會壹號)	45%	194,300
20	渭南	高新區項目 (中海學府里)	100%	350,400
21	湛江	霞山區項目#1 (中海金地都會花園)	50%	114,100

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
22	惠州	惠城區項目#1 (百賢府)	50%	70,700
23	淮安	淮安區項目#1 (淮安九樾)	100%	114,300
24	合肥	肥東縣項目 (中海橙郡)	100%	142,200
25	徐州	銅山區項目#2 (湖城大境)	34%	180,500
26	泰州	海陵區項目#1 (泰州江山望)	70%	222,500
27	滁州	南譙區項目 (滁州雲麓世家)	100%	366,900
28	惠州	惠城區項目#2 (臻如府)	50%	89,700
29	泰州	海陵區項目#2 (泰州稻河九里)	85%	108,100
30	淮安	淮安區項目#2 (淮上景明)	51%	455,200
31	揚州	廣陵新城片區項目 (翠語江南)	99.5%	170,200
32	湛江	霞山區項目#2 (金地中海錦誠花園)	50%	272,000
33	鹽城	鹽都區項目#2	33%	178,800
34	汕頭	龍湖區項目#3 (觀雲府)	100%	161,500
35	常州	天寧區項目 (雲麓里)	100%	95,200
36	常州	經濟開發區項目 (桂語花園)	100%	131,200
37	銀川	金鳳區項目 (銀川尚學府)	100%	143,600
38	淄博	淄川區項目 (中海翠湖溪岸)	49%	355,000
39	徐州	經濟開發區項目 (徐州上東區)	33%	173,700
40	金華	婺城區項目#2 (錦悅華府)	50%	174,000
41	鹽城	亭湖區項目 (宸泱府)	46%	88,800
合共				8,385,100

^ 於 2021 中期報告中，義烏市表述為本集團本年度新進駐城市。於年末，本集團管理層對土地儲備城市統計作整理，義烏市歸納於金華市作表述，不視作新進駐城市。

於二零二一年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達 29,768,900 平方米(二零二零年: 30,106,600 平方米)樓面面積，其中合共 2,319,700 平方米(二零二零年: 1,085,500 平方米)由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 25,530,700 平方米(二零二零年: 26,617,100 平方米)。於二零二一年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十九個城市內。

於二零二二年一月，本集團以總代價人民幣 10 億元從一商業合作伙伴收購於義烏市(後續歸納於金華市作城市描述及統計)和徐州市主要從事房地產開發的項目公司的額外權益及股東貸款。另外，於二零二二年三月，本集團以代價約人民幣 10 億元從獨立第三方收購於汕頭市主要從事房地產開發的項目公司的 100%權益及股東貸款。於上述收購事項完成後，本集團之應佔土地儲備之樓面面積將進一步增加 362,500 平方米。有關該等收購事項的進一步詳情分別載於本公司日期為二零二二年一月二十八日及二零二二年三月八日的公告。

本集團會繼續密切關注市場情況，探究收併購機會，以擴大本集團之土地儲備。若遇到具規模之項目，將考慮與可靠之商業夥伴以合作商業模式進行投資開發(包括但不限於通過與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)共同投資發展房地產之平台)，以達至風險與回報之平衡管控。

年末土地儲備資料詳請如下表：

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
1	汕頭	3,047,300	3,047,300
2	九江*	1,920,600	1,920,600
3	銀川	1,550,800	1,430,600
4	吉林	1,378,600	1,313,800
5	呼和浩特	1,301,300	1,301,300
6	濰坊	1,121,500	1,121,500
7	株洲	1,494,700	1,046,300
8	揚州	1,046,500	1,045,600
9	合肥	1,293,300	1,008,500
10	蘭州	1,184,200	991,000
11	西寧	924,900	924,900
12	惠州	1,147,900	886,400
13	常州	855,400	855,400
14	鹽城	1,117,600	761,500
15	安慶	640,300	640,300
16	泰州	1,245,600	610,200
17	金華	792,000	542,500
18	唐山	516,200	516,200
19	徐州	691,200	455,700
20	滁州	366,900	366,900
21	渭南	350,400	350,400
22	濟寧	347,300	347,300
23	淮安	569,500	346,500
24	淄博	517,100	336,100
25	湛江	667,100	333,500
26	遵義	457,500	332,300
27	鎮江	317,400	317,400
28	泉州	305,700	305,700
29	南寧	548,700	278,200
30	包頭	284,500	262,700

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
31	紹興	242,800	242,800
32	天水	225,600	225,600
33	廊坊	200,400	200,400
34	臨沂	195,300	195,300
35	清遠	180,000	180,000
36	黃山	249,500	137,200
37	贛州	131,800	131,800
38	柳州	161,600	113,100
39	南通	179,900	107,900
	合共	29,768,900	25,530,700

* 本年度，位於九江廬山西海持有作未來發展之土地項目，按當地相關政府主管部門通知，項目總樓面面積由約 1,887,900 平方米調整至約 656,300 平方米。

分部資料

物業銷售及發展

本集團一直專注於二三四線城市發展，了解不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場情況提供合適的產品，例如精裝房及綠色智能住房，在可滿足不同市場及客戶需要之同時，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合約銷售額達人民幣 71,204.4 百萬元(二零二零年: 人民幣 64,709.5 百萬元)，合約面積合共 5,683,400 平方米(二零二零年: 5,303,400 平方米)(其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額人民幣 2,506.7 百萬元<二零二零年: 人民幣 1,019.2 百萬元>，合約面積合共 135,000 平方米<二零二零年: 85,900 平方米>)，與去年比較，分別上升 10.0%及 7.2%。於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣 1,383.0 百萬元，其總合約面積為 101,300 平方米。

截至二零二一年十二月三十一日止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	83,954	1,996.8
	中海上東區	72,851	1,695.4
	中海熙岸	75,876	1,316.9
	中海世家	35,827	1,135.9
	中海熙園	51,101	869.8
	中海觀園	34,753	861.2
銀川	中海國際社區	420,393	3,584.3
	中海半島華府	195,754	1,782.2
	中海九樾	90,550	1,280.6
	中海新都會	50,615	605.2
汕頭	悅江府	210,665	2,442.3
	悅江府北區	84,567	941.8
	鉑悅府	71,035	689.9
	黃金海岸	70,575	650.3
	中海寰宇天下	52,872	501.0
金華	金華九樾	156,181	4,847.3
	央著花園	18,884	273.8
常州	雲樾里花園	124,708	2,149.2
	中海翠語花園	136,248	2,117.4
南通	中海翠湖溪岸	159,850	3,709.6
泰州	中海九樾	97,446	1,317.7
	華樾*	69,633	1,244.7
	泰州金茂府*	36,662	835.5
蘭州	中海寰宇天下	154,912	2,161.5
	中海鉑悅花園	57,799	740.4
	中海鉑悅府	29,218	370.6
揚州	中海左岸	156,877	2,206.2
	中海上東區	29,775	317.0
	中海金璽	21,920	117.9
惠州	中海閱江府	107,227	1,372.7
	中海錦宸花園	42,102	540.8
	惠州湯泉	32,036	514.8

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
泉州	中海學府世家	61,046	880.1
	中海悅江府	56,159	624.9
	中海錦城	55,193	600.8
呼和浩特	中海拾里晴川	46,825	613.4
	中海河山勝境	35,536	386.4
	中海臻如府	20,871	293.2
	中海河山大觀	19,958	257.2
	中海河山觀瀾	21,680	244.7
鹽城	中海華樾	77,469	1,283.4
	中海九樾	37,675	444.5
吉林	中海寰宇天下	128,916	952.2
	中海河山郡	83,486	498.9
濟寧	濟寧中海城	108,356	1,161.5
	鳳凰里	22,922	232.9
唐山	中海楓丹公館	38,796	828.0
	中海九樾	27,632	513.9
西寧	中海山湖大觀	80,104	875.2
	中海瀚林原著	53,831	432.1
徐州	中海淮海世家	100,338	1,305.4
包頭	中海望京府	101,773	888.7
	中海鉞悅公館	36,091	298.2
九江	中海九樾	53,094	630.9
	中海國際社區	66,895	473.1
濰坊	大觀天下	106,358	610.9
	中海世家	61,645	440.0
遵義	中海新都會	79,896	460.0
	中海九樾	28,331	338.3
安慶	都匯濱江	82,818	796.0
南寧	中海半山壹號	36,978	429.0
	中海哈羅學府	26,412	282.6

* 此等項目由本集團之合營公司持有

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 7,512,000 平方米(二零二零年: 5,630,000 平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 96%(二零二零年: 93%)於年末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對物業市場之突變，確保在穩健之財務狀況下，可持續擴展業務規模。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售營業額為人民幣 53,594.0 百萬元 (二零二零年: 人民幣 42,701.3 百萬元)，較去年上升 25.5%。毛利率較去年收窄至約 22.8% (二零二零年: 26.9%)，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。

另外，有關本集團持有 100%權益位於九江廬山西海持有作未來發展之土地項目(「項目」)，本集團項目公司收到當地相關政府主管部門通知，根據 5A 級旅遊景區法律法規及生態環境保護政策等要求，重新調整及明確了項目之發展規劃等內容。是次調整主要為可發展之樓面面積，由約 1,887,900 平方米調整至約 656,300 平方米，項目土地佔地面積沒有變更。管理層對該項目進行賬面值評估，並對該項目計提物業存貨減值準備。該項目計提減值準備人民幣 244.6 百萬元，並包含於本年度之本分部業績中。

年內，本集團與可靠之商業合作伙伴以聯營公司之商業模式於四個城市(鹽城市、惠州市、徐州市及淄博市)及以合營公司之商業模式於三個城市(湛江市、泰州市及金華市)共同開發房地產項目。包含於本年度之本分部業績之本集團應佔聯營及合營公司之淨虧損約為人民幣 11.6 百萬元 (二零二零年: 淨收益人民幣 14.9 百萬元)。

此外，本年度之本分部業績亦包含上述的物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利人民幣 80.7 百萬元(二零二零年: 人民幣 8.1 百萬元)。

整體而言，本年度之本分部溢利上升 6.5%至人民幣 10,181.4 百萬元 (二零二零年: 人民幣 9,564.5 百萬元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入:

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
惠州	中海閱江府	341,793	4,103.3
	惠州湯泉	30,994	502.2
南通	中海翠湖溪岸	133,454	3,555.4
	中海上東區	47,439	896.5
銀川	中海國際社區	495,026	3,310.4
	中海悅府	106,675	1,135.5
泉州	中海錦城	251,188	2,863.6
	中海悅江府	123,333	1,494.8
合肥	中海嶺湖灣	124,890	1,926.8
	中海世家	61,297	1,581.6
	中海城	59,432	711.3
徐州	結廬	136,920	1,568.6
	中海鉑悅府	99,358	1,309.3
贛州	中海左岸馥園	147,556	1,373.6
	中海左岸嵐庭	89,999	935.9
	中海天璽	41,569	540.5
吉林	中海悅江府	261,032	1,906.5
	中海世家	95,322	802.3
濰坊	大觀天下	334,476	2,529.3
包頭	中海河山郡	277,134	1,998.0
	中海鉑悅公館	65,028	507.9
南寧	中海國際社區	155,320	1,646.4
	中海哈羅學府	69,246	699.5
蘭州	中海鉑悅府	167,970	2,047.0
鹽城	中海萬錦公館	177,448	2,045.2
汕頭	鉑悅府	137,632	1,285.7
	黃金海岸	96,888	751.9
西寧	中海河山郡	224,120	1,981.9
揚州	中海華樾	63,948	1,107.6
	中海金璽	67,467	685.5
常州	中海海華花園	165,867	1,149.9

以下項目於本年內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
銀川	連湖花園	二月
泰州	泰州金茂府*	三月
鹽城	中海華樾	三月
鎮江	丹陽市華南高新區項目#1 (丹陽臻如府)	三月
鎮江	丹陽市華南高新區項目#2 (丹陽臻如府)	三月
常州	中海翠語花園	四月
贛州	中海城南壹號	四月
合肥	中海觀園	四月
呼和浩特	中海拾里晴川	四月
呼和浩特	中海河山觀瀾	四月
惠州	中海寰宇時代花園	四月
吉林	中海寰宇天下	四月
唐山	中海九樾	四月
泰州	華樾*	四月
天水	中海鉅悅府	四月
濰坊	中海世家	四月
濰坊	中海悅江府	四月
九江	濂溪區項目#3 (中海國際社區)	五月
臨沂	中海熙園	五月
泉州	台商投資區項目 (中海學府世家)	五月
湛江	中海金地都市花園*	五月
安慶	迎江區項目 (都匯濱江)	六月
呼和浩特	中海臻如府	六月
汕頭	悅江府北區	六月
紹興	越城區項目 (中海鉅雋)	六月
合肥	新站區項目 (中海熙園)	七月
吉林	東山府 (前稱「豐滿區項目#1-2」)	七月
濰坊	濰城區項目 (中海九樾)	七月
西寧	經濟技術開發區南川工業園區項目 (中海翰林原著)	七月
銀川	連湖花園	七月
汕頭	龍湖區項目#1 (悅江府東區)	八月
株洲	中海國際社區	八月

城市	項目名稱	期內工程開展
淮安	淮安區項目#1 (淮安九樾)	九月
金華	婺城區項目#1 (央著花園)	九月
汕頭	龍湖區項目#2 (觀瀾府)	九月
渭南	高新區項目 (中海學府里)	九月
徐州	銅山區項目#1 (中海華樾)	九月
鎮江	丹陽臻如府 (前稱「丹陽市華南高新區項目#2」)	九月
泰州	海陵區項目#1 (泰州江山望)	十月
揚州	邗江區項目 (中海九樾)	十月
金華	義烏市項目 (義烏九樾府)	十月
合肥	肥東縣項目 (中海橙郡)	十一月
惠州	惠城區項目#1 (百賢府)^	十一月
金華	婺城區項目#2 (錦悅華府)*	十一月
泰州	海陵區項目#2 (泰州稻河九里)	十一月
銀川	金鳳區項目 (銀川尚學府)	十一月
湛江	霞山區項目#2 (金地中海錦誠花園)*	十一月
常州	經濟開發區項目 (桂語花園)	十二月
常州	天寧區項目 (雲麓里)	十二月
滁州	南譙區項目 (滁州雲麓世家)	十二月
淮安	淮安區項目#2 (淮上景明)	十二月
惠州	惠城區項目#2 (臻如府)	十二月
徐州	銅山區項目#2 (湖城大境)	十二月
鹽城	鹽都區項目#1 (都會壹號)	十二月
揚州	廣陵新城片區項目 (翠語江南)	十二月

* 此等項目由本集團之合營公司持有

^ 此項目由本集團之一間聯營公司持有

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 20,803,600 平方米(二零二零年: 18,220,900 平方米)及 1,413,400 平方米(二零二零年: 1,187,700 平方米)，共計 22,217,000 平方米(二零二零年: 19,408,600 平方米)。已銷售物業之樓面面積 9,133,700 平方米(二零二零年: 9,299,800 平方米)，有待完成相關工序後交付。

物業出租

在租賃業務方面，除本年度新轉自物業存貨之物業外，本集團大部份投資物業均已整體出租予中國海外發展。截至二零二一年十二月三十一日止年度，租金收入達人民幣 217.7 百萬元(二零二零年：人民幣 186.1 百萬元)。上升主要為蘭州之中海廣場之環宇城的部份商業面積自二零二零年年底開業以來的租金收入增加所致。

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已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本集團應佔溢利為人民幣 4.4 百萬元(二零二零年：人民幣 3.7 百萬元)，並包含於本年度之本分部業績中。

另外，本年度之本分部業績包含前述之投資物業之公平價值溢利人民幣 20.0 百萬元(二零二零年：無)。

總括而言，本年度之本分部溢利較去年增加人民幣 21.2 百萬元至人民幣 180.6 百萬元(二零二零年：人民幣 159.4 百萬元)。

財務資源及流動性

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣 63,056.2 百萬元(二零二零年：人民幣 50,796.7 百萬元)，而流動比率為 1.5 (二零二零年：1.5)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約人民幣 29,091.5 百萬元之新信貸額度。在計算提取新增貸款人民幣 24,234.0 百萬元、償還人民幣 19,056.6 百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所減少之人民幣 391.6 百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣 3,286.0 百萬元)較去年末增加人民幣

4,785.8 百萬元至人民幣 41,936.0 百萬元(二零二零年: 人民幣 37,150.2 百萬元)。

上文提述之提取新增貸款及償還貸款總額包含本年度新開拓的兩筆購房尾款資產支持專項計劃融資方案，合共總面值人民幣 1,025.0 百萬元，該計劃於年底前結束並全額償還。

銀行及其他貸款包含人民幣貸款人民幣 28,151.3 百萬元(二零二零年: 人民幣 23,962.2 百萬元)，而港幣貸款為港幣 16,860.0 百萬元(折合人民幣 13,784.7 百萬元)(二零二零年: 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 4,910.0 百萬元(二零二零年: 人民幣 3,142.9 百萬元)為定息借款，利率為由 4.15%至 5.23%(二零二零年: 3.80% 至 5.23%)，而其餘貸款人民幣 37,026.0 百萬元(二零二零年: 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 3.72%(二零二零年: 3.81%)。銀行及其他貸款之 30.5%(二零二零年: 28.1%)將於一年內到期償還。

在部份以非全資形式投資項目，本集團與合作伙伴均按權益比例作出對等資金投入，其中包括計息之應付非控股權益款項。於年末，計息之應付非控股權益款項為人民幣 2,765.8 百萬元，其固定利率為由 4.75%至 8.00%。

在擔保票據方面，本集團於二零二一年二月成功完成發行五年期 5.12 億美元 2.45% 擔保票據，有關款項已用於二零二一年六月完成贖回五億美元 4.875% 擔保票據。於二零二一年十二月三十一日，將於二零二六年二月到期償還之擔保票據之賬面總值以成本攤銷之應付金額為人民幣 3,286.0 百萬元。

年內來自物業銷售之收款情況維持理想，截至二零二一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人民幣 32,492.4 百萬元(二零二零年: 人民幣 28,069.1 百萬元)，比去年年底大幅增加人民幣 4,423.3 百萬元。其中人民幣佔 99.5%(二零二零年: 99.5%)，其餘為港元及美元。

於二零二一年十二月三十一日，根據淨債項(即包括擔保票據之總借款，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與總權益所計算而錄得之

淨負債比率為 35.6%(二零二零年: 45.5%)，比去年年底有所改善。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。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二一年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為 69.4%、淨負債率為 35.6% 以及現金短債比為 1.6 倍，即本集團未觸碰任何一條紅線，達到為「綠檔」企業。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣 10,342.6 百萬元(二零二零年: 人民幣 9,002.2 百萬元)，於二零二一年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣 12,616.3 百萬元<二零二零年: 人民幣 7,525.8 百萬元>)達人民幣 42,835.0 百萬元(二零二零年: 人民幣 37,071.3 百萬元)。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務增長的可持續性至關重要。本集團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。

本集團定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及合營公司之商業模式合作投資物業發展項目，繼續改善資本結構。

外匯風險

由於本集團之中國內地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。不過，於二零二一年十二月三十一日，本集團之總貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔 62%及 38%(二零二零年: 59%及 41%)，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 2.9%(二零二零年: 6.4%)，本集團資產淨值因貨幣轉換增加人民幣 555.3 百萬元(二零二零年: 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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 28,521.1 百萬元(二零二零年: 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，和為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額人民幣 38,723.1 百萬元(二零二零年: 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人民幣 67.0 百萬元(二零二零年: 人民幣 231.7 百萬元)，主要包括為新增之投資物業、使用權資產以及包含於物業、廠房及設備中之新增土地及樓宇、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。另外，於本年內有兩個物業由發展作出售用途轉為自用物業，因此，本集團於本年內將賬面值分別為人民幣 11.8 百萬元及人民幣 3.8 百萬元之物業存貨，重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產。

另外，於二零二一年十二月三十一日，若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣 2,187.3 百萬元(二零二零年: 人民幣 5,502.9 百萬元)之抵押貸款，該等貸款以賬面價值合共達人民幣 7,935.4 百萬元(二零二零年: 人民幣 10,454.0 百萬元)之若干中國內地物業抵押。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用 3,505 名員工(二零二零年:2,974)。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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣 1,082.9 百萬元(二零二零年: 人民幣 979.8 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，減少對本集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素:

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，同業信貸表現、監管要求、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和各監管機構的要求。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。

市場風險

中國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。

投資風險

中國內地樓市分化，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。

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。

產品質量風險

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

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

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	53,830,471	42,909,060
銷售及提供服務成本		(41,431,335)	(31,267,644)
毛利		12,399,136	11,641,416
其他收入		463,279	381,381
分銷及銷售費用		(1,634,858)	(1,368,847)
行政費用		(1,096,364)	(1,069,885)
其他經營開支		(21,222)	(27,845)
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		80,683	8,123
投資物業之公平價值溢利		20,000	-
經營溢利		10,210,654	9,564,343
財務費用		(54,100)	(43,125)
應佔聯營公司業績		8,110	11,955
應佔合營公司業績		(15,278)	6,662
所得稅前之溢利	6	10,149,386	9,539,835
所得稅開支	7	(4,504,484)	(4,935,694)
本年度溢利		5,644,902	4,604,141
本年度溢利可分配予：			
本公司擁有人		5,050,575	4,374,765
非控股權益		594,327	229,376
		5,644,902	4,604,141
		人民幣仙	人民幣仙
每股盈利	9		
基本		147.5	127.8
攤薄		147.5	127.8

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本年度溢利	<u>5,644,902</u>	<u>4,604,141</u>
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	<u>555,319</u>	<u>1,035,288</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>555,319</u>	<u>1,035,288</u>
本年度全面收益總額	<u>6,200,221</u>	<u>5,639,429</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	<u>5,605,894</u>	<u>5,410,053</u>
非控股權益	<u>594,327</u>	<u>229,376</u>
	<u>6,200,221</u>	<u>5,639,429</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		3,978,235	3,355,235
物業、廠房及設備		839,080	869,409
使用權資產		256,478	239,150
在聯營公司之權益		277,416	19,056
在合營公司之權益		908,170	701,038
按公平價值計入其他全面收益的金 融資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		1,883,460	1,242,877
		8,143,839	6,427,765
流動資產			
物業存貨		136,371,481	107,721,167
其他存貨		11,309	16,429
合同資產		153,582	94,732
應收貿易及其他應收款項、預付款 及按金	10	15,076,202	19,451,556
應收聯營公司款項		994,964	124,838
應收合營公司款項		752,391	2,091,043
應收非控股權益款項		2,215,461	871,139
預付稅項		2,574,823	2,545,737
受限制的現金及存款		12,616,346	7,525,826
現金及銀行結餘		19,876,023	20,543,265
		190,642,582	160,985,732

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	19,928,604	15,699,347
合同負債		81,803,731	70,336,424
應付聯營公司款項		2,069	13,136
應付合營公司款項		84,928	584,458
應付非控股權益款項		5,510,332	2,834,726
應付關連公司款項		186,119	189,482
租賃負債		14,534	11,196
應付擔保票據		-	3,314,214
稅項負債		7,282,145	6,757,759
借款		12,773,873	10,448,303
		<u>127,586,335</u>	<u>110,189,045</u>
流動資產淨值		<u>63,056,247</u>	<u>50,796,687</u>
總資產減流動負債		<u>71,200,086</u>	<u>57,224,452</u>
非流動負債			
借款		29,162,103	26,701,867
租賃負債		28,199	21,819
應付擔保票據		3,286,018	-
應付一間關連公司款項		75,026	75,026
遞延稅項負債		2,892,481	3,189,358
		<u>35,443,827</u>	<u>29,988,070</u>
資產淨值		<u>35,756,259</u>	<u>27,236,382</u>
資本及儲備			
股本	12	5,579,100	5,579,100
儲備		23,148,789	18,554,125
本公司擁有人之權益		28,727,889	24,133,225
非控股權益		7,028,370	3,103,157
總權益		<u>35,756,259</u>	<u>27,236,382</u>

1. 一般事項

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

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括常州、合肥、金華、蘭州、南通、汕頭、泰州及銀川。

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

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

本初步公告所載有關截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

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

截至二零二一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二零二二年三月二十三日刊發。

2. 主要會計政策

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

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則-二零二一年一月一日生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增修訂，該等修訂均與本集團有關，並對本集團於二零二一年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	與新型冠狀病毒相關的租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、第4號及第16號之修訂	利率基準改革-第二階段

應用上述新修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況及會計政策產生重大影響。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

以下新訂及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 ⁴ 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 ⁴
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露 ⁴
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計之定義 ⁴ 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—達到預定用途前的所獲收入 ²
香港會計準則第37號之修訂 香港財務報告準則第3號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本 ² 觀念架構之引述 ³
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 ⁵
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關的租金減免 ¹
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號租賃相應闡釋範例之修訂 ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間收購之業務合併開始生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 該修訂應用於待定生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入

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

4. 收益

本集團主要業務於附註 1 披露。本集團來自主要業務之收益包括以下:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
在香港財務報告準則第15號的範圍內來自客戶合約的收入		
- 銷售物業	53,594,028	42,701,339
- 酒店及其他服務收入	18,770	21,585
	<u>53,612,798</u>	<u>42,722,924</u>
其他來源的收入		
- 物業租金收入	217,673	186,136
	<u>217,673</u>	<u>186,136</u>
總收益	<u>53,830,471</u>	<u>42,909,060</u>

5. 分部資料

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

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

5. 分部資料(續)

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

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

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

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆的收入載列如下：

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二一年 十二月三十一日止年度				
按收入確認時間分拆來自客戶合約 的收入				
- 隨時間轉讓的商品	1,799,709	-	-	1,799,709
- 於某一時點轉讓的商品	51,794,319	-	-	51,794,319
- 隨時間轉讓的服務	-	-	18,770	18,770
	53,594,028	-	18,770	53,612,798
其他來源的收入				
- 租金收入	-	217,673	-	217,673
	53,594,028	217,673	18,770	53,830,471

5. 分部資料(續)

按收入確認時間分拆收入(續)

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

分部業績、分部資產及分部負債

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

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二一年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	53,594,028	217,673	18,770	53,830,471
須呈報分部溢利/(虧損)	10,181,426	180,569	(48,912)	10,313,083
公司收入				7,527
財務費用				(54,100)
其他公司支出				(117,124)
所得稅前之溢利				10,149,386

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
須呈報分部資產	189,185,833	4,182,650	611,595	193,980,078
稅務資產				4,458,283
公司資產 [^]				348,060
總綜合資產				198,786,421
須呈報分部負債	107,479,679	58,992	933	107,539,604
稅務負債				10,174,626
借款				41,935,976
應付關連公司款項				75,026
應付擔保票據				3,286,018
其他公司負債				18,912
總綜合負債				163,030,162
截至二零二零年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	42,701,339	186,136	21,585	42,909,060
須呈報分部溢利/(虧損)	9,564,456	159,379	(65,732)	9,658,103
公司收入				22,257
財務費用				(43,125)
其他公司支出				(97,400)
所得稅前溢利				9,539,835
於二零二零年十二月三十一日				
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 [^]				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

[^] 於二零二一年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為人民幣95,910,000元(二零二零年：人民幣105,282,000元)、人民幣92,185,000元(二零二零年：人民幣99,538,000元)及人民幣158,688,000元(二零二零年：人民幣499,329,000元)之物業、廠房及設備、使用權資產及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

其他資料

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二一年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	346,499	504	17	6,675	353,695
折舊	28,860	3,118	41,683	16,917	90,578
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	80,683	-	-	-	80,683
投資物業之公平價值溢利	-	20,000	-	-	20,000
出售物業、廠房及設備之溢利	268	-	4	-	272
撇除物業、廠房及設備	2	-	934	-	936
物業存貨之減值	244,600	-	-	-	244,600
應佔聯營公司溢利	8,110	-	-	-	8,110
應佔合營公司(虧損)/溢利	(19,704)	4,426	-	-	(15,278)
新增特定非流動資產 [#]	1,010,792	30,564	3,651	376	1,045,383
於二零二一年					
十二月三十一日					
於聯營公司之權益	277,416	-	-	-	277,416
於合營公司之權益	791,351	116,819	-	-	908,170
截至二零二零年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	259,238	598	56	10,310	270,202
折舊	18,427	2,953	55,425	17,600	94,405
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	8,123	-	-	-	8,123
出售物業、廠房及設備之溢利	22,538	-	15	-	22,553
撇除物業、廠房及設備	101	-	649	-	750
應佔聯營公司溢利	11,955	-	-	-	11,955
應佔合營公司溢利	2,920	3,742	-	-	6,662
新增特定非流動資產 [#]	22,877	214,748	4,233	7,961	249,819
於二零二零年					
十二月三十一日					
在聯營公司之權益	19,056	-	-	-	19,056
在合營公司之權益	587,403	113,635	-	-	701,038

[#] 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」),但不包括由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。

5. 分部資料(續)

區域市場分析

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

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
香港	3,786	8,755
中國其他地區	6,255,593	5,175,133
	6,259,379	5,183,888

主要顧客信息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

6. 所得稅前之溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
折舊：		
使用權資產	23,856	20,481
物業、廠房及設備	66,722	73,924
折舊總額	90,578	94,405
物業存貨之減值*	244,600	-

* 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	3,486,296	2,223,335
- 土地增值稅	1,911,083	2,997,195
	5,397,379	5,220,530
以前年度之(多)/少提撥備		
中國其他地區	(17,036)	28,376
遞延稅項	(875,859)	(313,212)
	4,504,484	4,935,694

7. 所得稅開支(續)

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

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零二零年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零二零年：30%至60%）的累進稅率估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣 0.08 元 (二零二零年：港幣 0.07 元)	228,472	214,458
建議派發之末期股息—每股普通股港幣 0.30 元 (二零二零年：港幣 0.275 元) (附註)	839,676	836,227
	1,068,148	1,050,685

附註：

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.30元(二零二零年：港幣0.275元)，共約港幣1,027,008,000元，相當於約人民幣839,676,000元(二零二零年：港幣941,424,000元，相當於約人民幣836,227,000元)。建議末期股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

本公司股東將有權選擇以收取現金或配發新繳足股份形式代替現金收取全部或部份建議末期股息(「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待有關派發末期股息的決議案於股東週年大會上獲通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份的上市及買賣後，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年內支付有關前財政年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.275元(二零二零年：港幣0.195元)	782,758	607,697

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	5,050,575	4,374,765
加權平均普通股數目	二零二一年 千股	二零二零年 千股
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,423,360	3,423,360

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易款項，淨額	69,505	24,335
其他應收款項，淨額	1,170,491	2,889,519
預付款及按金	13,836,206	16,537,702
	15,076,202	19,451,556

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天或以下	61,660	5,270
31-60天	393	310
61-90天	192	417
91-180天	2,567	538
181-360天	2,162	16,758
360天以上	2,531	1,042
	69,505	24,335

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

於二零二一年十二月三十一日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值準備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付貿易款項	16,766,887	13,727,103
其他應付款項及應付費用	2,659,299	1,783,047
存入保證金	502,418	189,197
	19,928,604	15,699,347

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天或以下	4,963,403	3,524,340
31-60天	980,182	1,156,814
61-90天	332,051	554,139
91-180天	2,414,362	2,679,008
181-360天	3,493,279	1,607,619
360天以上	4,583,610	4,205,183
	16,766,887	13,727,103

12. 股本

	普通股數目	
	千股	人民幣千元
已發行及繳足 - 無面值的普通股		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及二零二一年十二月三十一日之結餘		
	3,423,360	5,579,100

13. 結算日後事項

二零二二年一月二十八日，中海宏洋地產集團有限公司(“中海宏洋地產”)，一間本公司之間接全資附屬公司，就收購兩家附屬公司及一間聯營公司的額外股權及股東貸款訂立買賣協議，總代價為人民幣1,000,000,000元。有關收購事項詳情載於本公司於二零二二年一月二十八日刊發的公告。

二零二二年三月八日，中海宏洋地產就收購一間公司100%股權及股東貸款訂立買賣協議，代價為人民幣1,024,038,000元，該收購之詳情載於本公司於二零二二年三月八日刊發的公告。

建議末期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局已建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣30仙，連同中期股息每股港幣8仙，全年每股派息合共港幣38仙，較上年每股港幣34.5仙增加港幣3.5仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。本公司股東將有權選擇以收取現金或配發新繳足股份形式代替現金收取全部或部份建議末期股息（「以股代息計劃」）。該等新股份於發行時於各方面將在配發及發行新股份當日與已發行現有股份享有相同地位，惟該等新股份不會獲派建議末期股息。載列以股代息計劃詳情的通函及相關選擇表格預計將於二零二二年七月或前後寄發予股東。

以股代息計劃須待有關派發末期股息的決議案於股東週年大會上獲通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份的上市及買賣後，方可作實。

末期股息單及根據以股代息計劃發行之股票預計將於二零二二年八月十六日或前後以平郵寄發予本公司股東，郵寄風險概由股東承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

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

(i) 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格：

- | | |
|-------------------------------|---|
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二二年六月十四日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二二年六月十五日至
二零二二年六月二十日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二二年六月二十日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二二年六月二十二日 |
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二二年六月二十三日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二二年六月二十四日 |
| - 記錄日期 | 二零二二年六月二十四日 |

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

股東週年大會

股東週年大會將於二零二二年六月二十日（星期一）上午十時正舉行。股東週年大會通告將載於發給股東的通函內，該通函將適時寄發予本公司股東。

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

審閱本末期業績公告

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本公告內所載之本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與載列於本集團已審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本集團上市證券

除下文披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度及本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

於二零二一年一月二十六日，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）發行於二零二二年二月到期的人民幣525,000,000元3.9%之二零二零年度第一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。專項計劃中的人民幣25,000,000元和人民幣10,000,000元為中海宏洋地產作為原始權益人購回的次級證券和優先級證券。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。於二零二一年十一月十一日，專項計劃已被全數結清。

於二零二一年二月九日，本公司及中國海外宏洋財務IV（開曼）有限公司（「中海宏洋開曼IV」，本公司的全資附屬公司）公布發行於二零二六年到期的512,000,000美元2.45%擔保票據（「二零二一擔保票據」）。二零二一擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。經扣除有關發行二零二一擔保票據之費用及其他開支後，所得款項淨額約為509.9百萬美元，用於償還及／或再融資本集團的現有債務，以及作一般企業用途。

於二零二一年六月一日（即擔保票據的到期日），中海宏洋開曼IV以票面價值全數贖回500,000,000美元4.875%擔保票據，該擔保票據於二零一八年六月一日發行並於贖回前在聯交所上市。

證券交易的標準守則

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

經向所有本公司董事作出特定查詢後，彼等確認彼等已於二零二一年年度期間遵守行為守則。

企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，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。

除下文披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四內的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的企業管治原則及遵守所有守則條文（如適用，包括部份的建議最佳常規）。

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

在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站上刊發業績公告

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

《二零二一年年報》的印刷本將於二零二二年四月底前寄發予本公司股東，而《二零二一年年報》的電子版本將在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站刊發。

承董事局命

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二二年三月二十三日

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