



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

二零二一年年報



目錄

2	公司及股東資料	85	綜合全面收益表
3	董事局及委員會	86	綜合財務狀況表
4	財務摘要	88	綜合權益變動表
7	主席報告書	90	綜合現金流量表
15	管理層討論及分析	92	財務報告附註
37	企業管治報告	217	五年財務概要
50	董事及行政架構	218	主要物業及物業權益詳情
55	董事局報告	247	詞彙表
79	獨立核數師報告		
84	綜合收益表		

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

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

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
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
招商銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
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2021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

電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
電郵：cogo.ir@cohl.com

媒體查詢

電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
電郵：cogo.pr@cohl.com

財政日程表

2021年度全年業績公告	2022年3月23日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2022年6月15日至 2022年6月20日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2022年6月20日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2022年6月24日
末期股息單及根據以股代息 計劃發行之股票寄發日期	2022年8月16日或 前後

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 (於二零二一年四月二十二日辭任)
郭光輝 (於二零二一年四月二十二日獲委任)
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	二零二一年	二零二零年	變動
合約銷售 [#] (人民幣百萬元)	71,204.4	64,709.5	10.0%
主要綜合損益項目(人民幣百萬元)			
收益	53,830.5	42,909.1	25.5%
毛利	12,399.1	11,641.4	6.5%
毛利率 ¹	23.0%	27.1%	-4.1% [^]
可分配予本公司擁有人之溢利	5,050.6	4,374.8	15.4%
淨利潤率 ²	9.4%	10.2%	-0.8% [^]
於十二月三十一日	二零二一年	二零二零年	變動
主要綜合財務狀況表項目(人民幣百萬元)			
物業存貨	136,371.5	107,721.2	26.6%
合同負債	81,803.7	70,336.4	16.3%
現金儲備 ³	32,492.4	28,069.1	15.8%
總借款 ⁴	45,222.0	40,464.4	11.8%
淨債項 ⁵	12,729.6	12,395.3	2.7%
總權益	35,756.3	27,236.4	31.3%
本公司擁有人之權益	28,727.9	24,133.2	19.0%
淨負債比率 ⁶	35.6%	45.5%	-9.9% [^]
每股資產淨值 ⁷ (人民幣)	8.39	7.05	19.0%
土地儲備(千平方米)			
用於發展物業之土地儲備 [#]	29,768.9	30,106.6	-1.1%
財政年度	二零二一年	二零二零年	變動
股東回報			
權益回報率 ⁸	19.1%	20.0%	-0.9% [^]
每股盈利(人民幣仙)	147.5	127.8	15.4%
每股股息(港幣仙)	38.0	34.5	10.1%

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	$\frac{\text{可分配予本公司擁有人之溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}}$

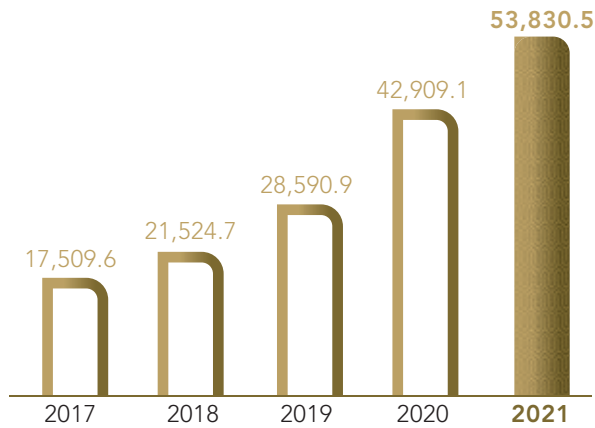
包括聯營公司及合營公司

^ 百分點之變動

財務摘要(續)

收益

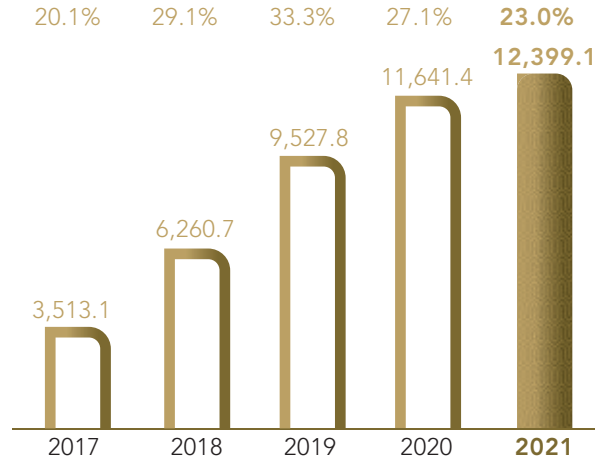
(人民幣百萬元)



毛利

(人民幣百萬元)

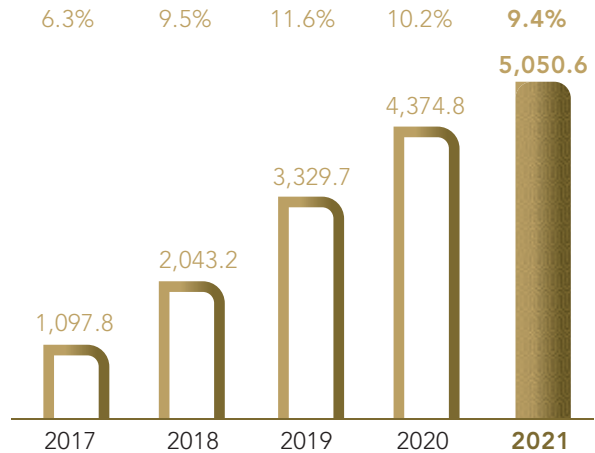
毛利率：



可分配予本公司擁有人之溢利

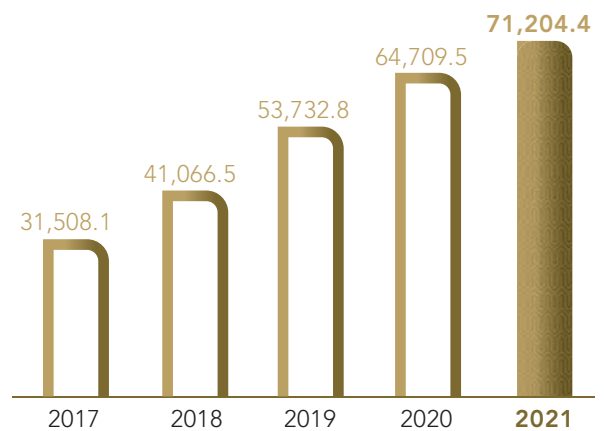
(人民幣百萬元)

淨利潤率：

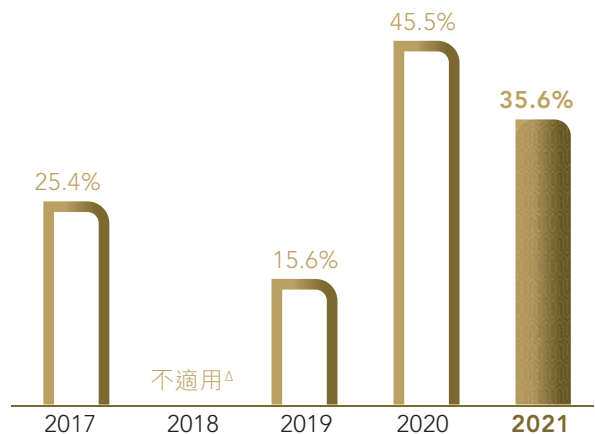


合約銷售#

(人民幣百萬元)

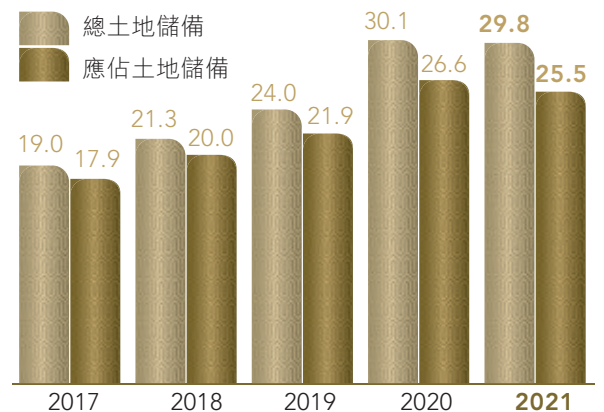


淨負債比率 (淨債項／總權益)



土地儲備#

(百萬平方米)



包括聯營公司及合營公司

Δ 淨現金

主席

報告書

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「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。

主席兼執行董事
庄勇



主席報告書(續)

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。

主席報告書(續)



泰州中海九樾

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。

主席報告書(續)

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。



合肥中海上東區

主席報告書(續)

本集團作為專注於二三四線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。

主席報告書(續)

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、踴躍奮發、篤行不怠，創造更大的價值。

主席兼執行董事
庄勇



呼和浩特中海河山大觀

管理層

討論及分析



管理層討論及分析



合肥中海觀園

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

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)。



銀川中海九樾

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

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)。



揚州中海左岸



常州中海翠語花園

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備(續)

年內新增土地資料詳情如下表：

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(都匯濱江)	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(中海鉅樾)	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
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

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備(續)

年內新增土地資料詳情如下表：(續)

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

土地儲備(續)

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夥伴收購於義烏市(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。



常州中海雲樾里

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

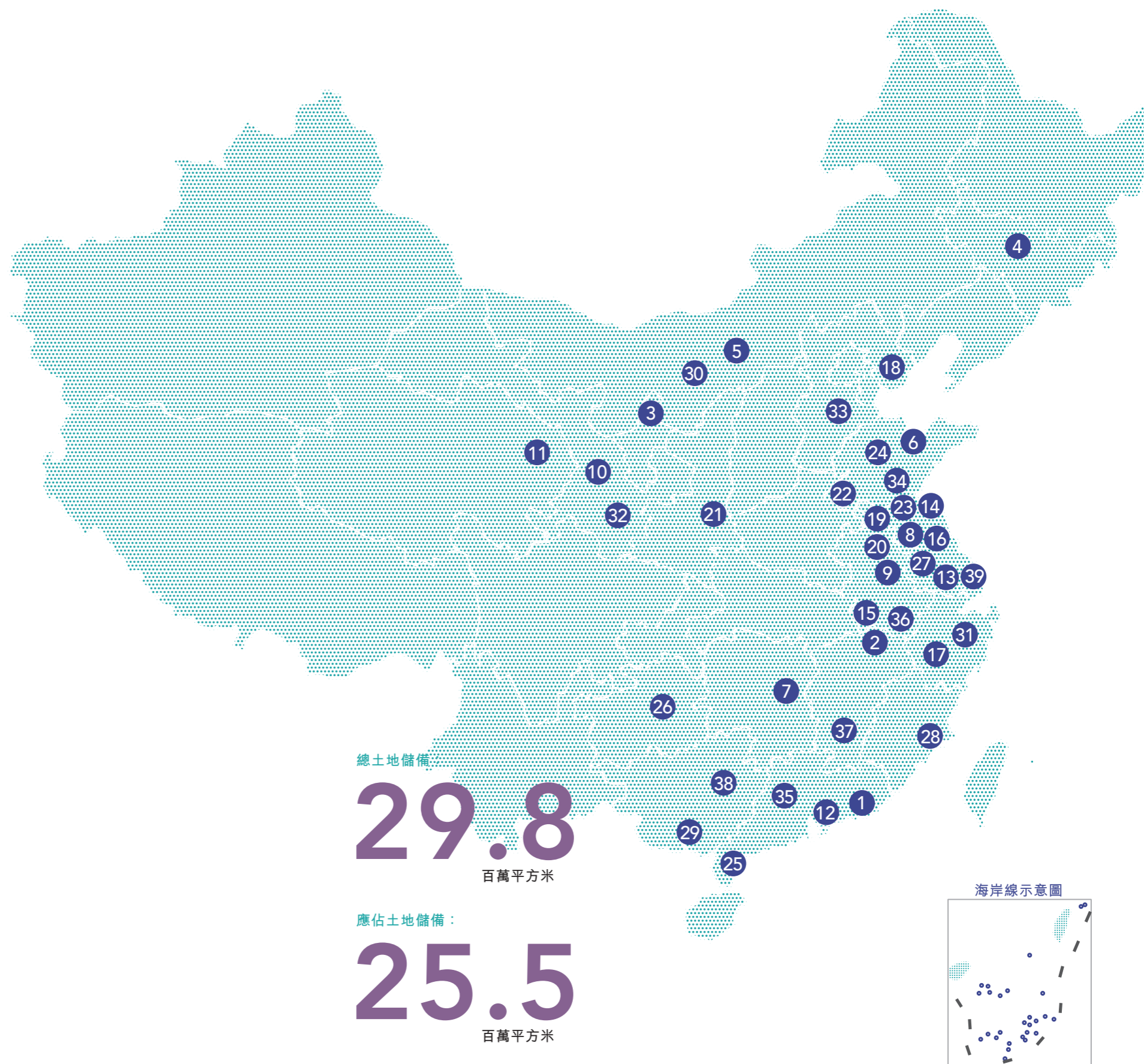
土地儲備(續)

年末土地儲備資料詳情如下表：

序號	城市	總樓面面積 (千平方米)	%	權益面積 (千平方米)	%
1	汕頭	3,047.3	10.2%	3,047.3	11.9%
2	九江*	1,920.6	6.5%	1,920.6	7.5%
3	銀川	1,550.8	5.2%	1,430.6	5.6%
4	吉林	1,378.6	4.6%	1,313.8	5.1%
5	呼和浩特	1,301.3	4.4%	1,301.3	5.1%
6	濰坊	1,121.5	3.8%	1,121.5	4.4%
7	株洲	1,494.7	5.0%	1,046.3	4.1%
8	揚州	1,046.5	3.5%	1,045.6	4.1%
9	合肥	1,293.3	4.3%	1,008.5	4.0%
10	蘭州	1,184.2	4.0%	991.0	3.9%
11	西寧	924.9	3.1%	924.9	3.6%
12	惠州	1,147.9	3.9%	886.4	3.5%
13	常州	855.4	2.9%	855.4	3.4%
14	鹽城	1,117.6	3.8%	761.5	3.0%
15	安慶	640.3	2.2%	640.3	2.5%
16	泰州	1,245.6	4.2%	610.2	2.4%
17	金華	792.0	2.7%	542.5	2.1%
18	唐山	516.2	1.7%	516.2	2.0%
19	徐州	691.2	2.3%	455.7	1.8%
20	滁州	366.9	1.2%	366.9	1.4%
21	渭南	350.4	1.2%	350.4	1.4%
22	濟寧	347.3	1.2%	347.3	1.4%
23	淮安	569.5	1.9%	346.5	1.4%
24	淄博	517.1	1.7%	336.1	1.3%
25	湛江	667.1	2.2%	333.5	1.3%
26	遵義	457.5	1.5%	332.3	1.3%
27	鎮江	317.4	1.1%	317.4	1.2%
28	泉州	305.7	1.0%	305.7	1.2%
29	南寧	548.7	1.8%	278.2	1.1%
30	包頭	284.5	1.0%	262.7	1.0%
31	紹興	242.8	0.8%	242.8	1.0%
32	天水	225.6	0.8%	225.6	0.9%
33	廊坊	200.4	0.7%	200.4	0.8%
34	臨沂	195.3	0.7%	195.3	0.8%
35	清遠	180.0	0.6%	180.0	0.7%
36	黃山	249.5	0.8%	137.2	0.5%
37	贛州	131.8	0.4%	131.8	0.5%
38	柳州	161.6	0.5%	113.1	0.4%
39	南通	179.9	0.6%	107.9	0.4%
合計		29,768.9	100.0%	25,530.7	100.0%

* 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。

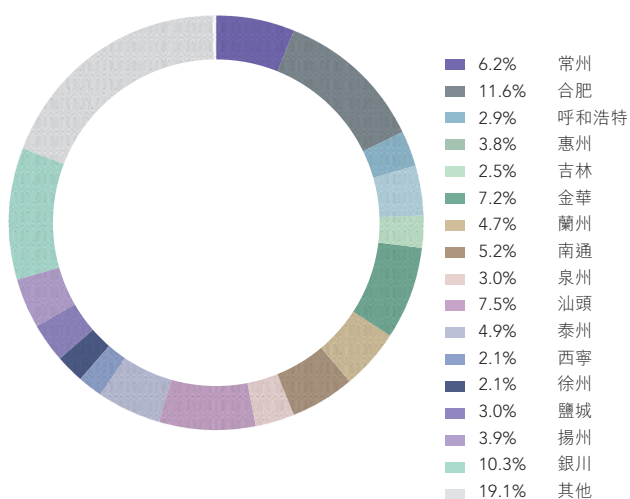
管理層討論及分析(續)



管理層討論及分析(續)

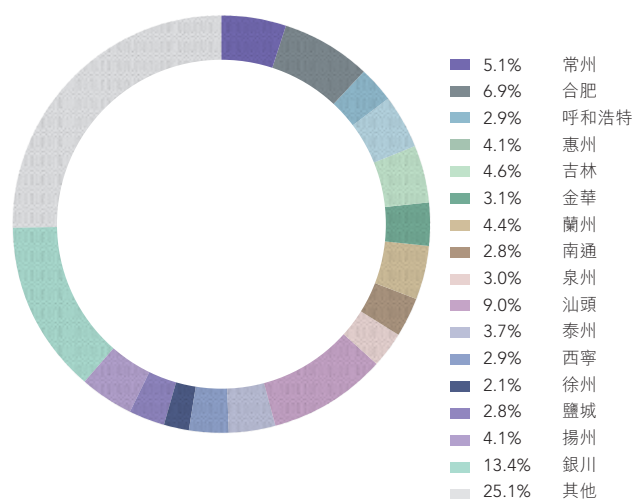
按城市分析之合約銷售#比例
總物業銷售額：

二零二一年
人民幣712億元

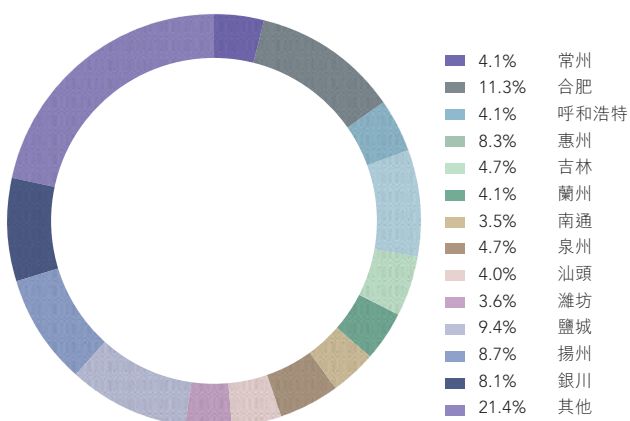


按城市分析之已售合約面積#比例
總已售合約面積：

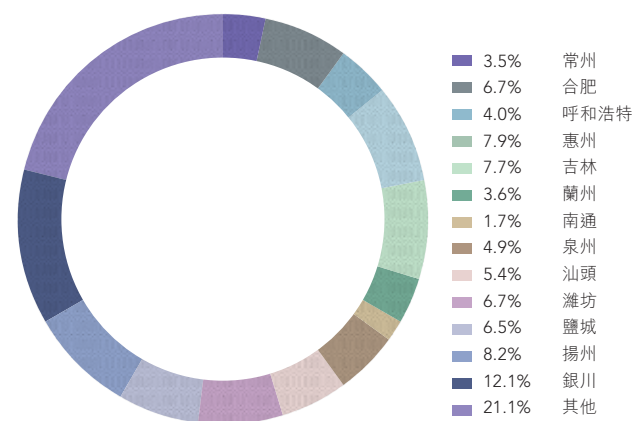
二零二一年
5,683,400平方米



二零二零年
人民幣647億元



二零二零年
5,303,400平方米



包括聯營公司及合營公司

管理層討論及分析(續)

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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
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
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
	中海鉅悅公館	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

管理層討論及分析(續)

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%權益位於九江廬山山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夥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)。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

以下項目於本年內開始動工：

城市	項目名稱	年內工程開展
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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

以下項目於本年內開始動工：(續)

城市	項目名稱	年內工程開展
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
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

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第218至246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)。

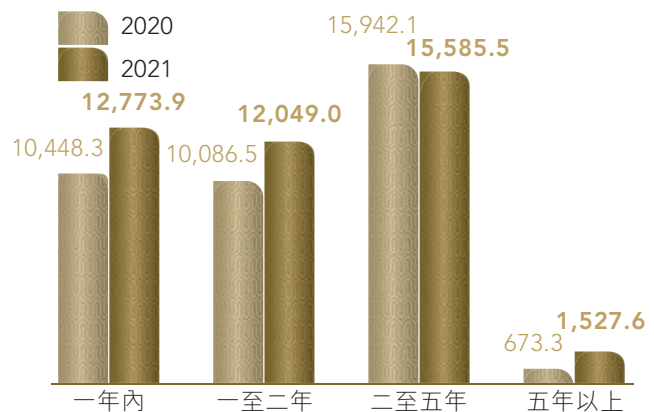
財務資源及流動性

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)。

債務# 年期分析

(人民幣百萬元)



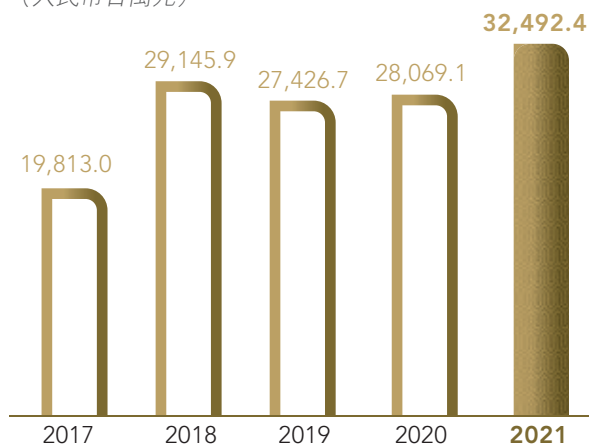
不包括應付擔保票據

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)。

管理層討論及分析(續)

現金儲備

(人民幣百萬元)



於二零二一年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額共人民幣10,342.6百萬元

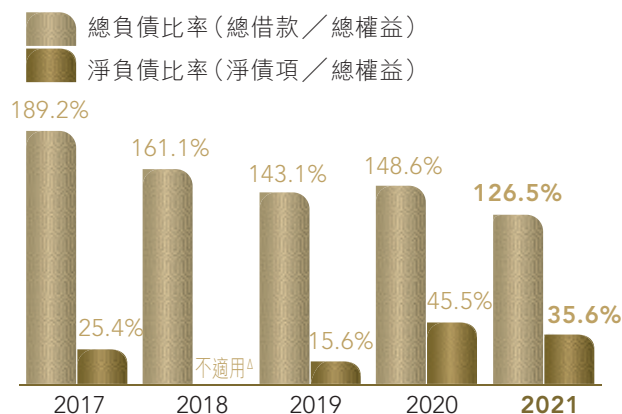
財務資源及流動性(續)

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，本集團與合作夥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%。

負債比率



[△] 淨現金

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。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

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夥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)。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

主要風險及不確定因素(續)

市場風險(續)

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。

企業管治

報告

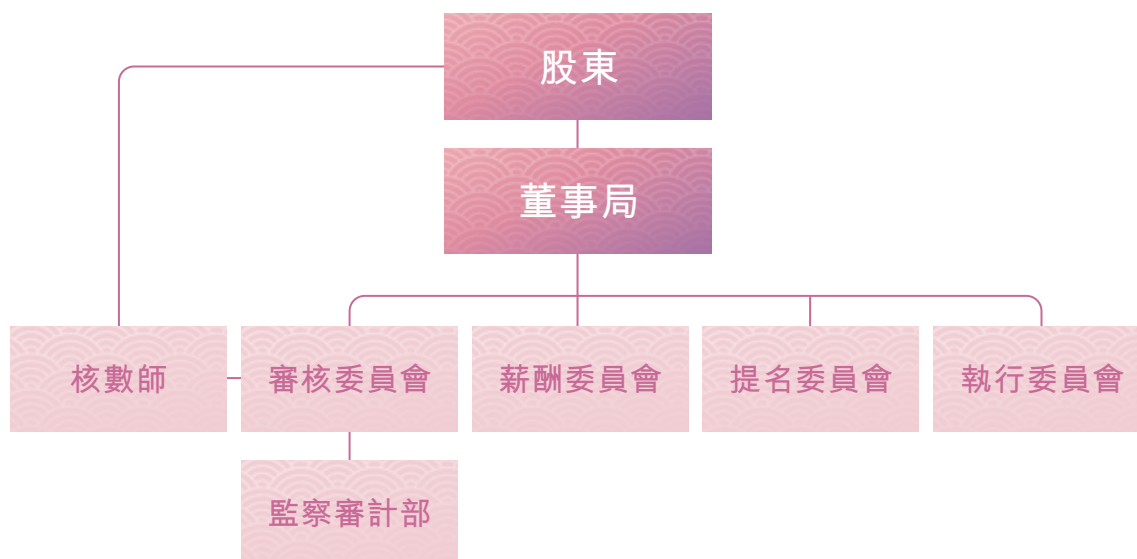
企業管治報告

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，保持對本公司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本報告中：



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
郭光輝先生 (非執行董事)	企業財務及會計
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

顏建國先生自二零二一年四月二十二日起為專注及投放更多時間於其他工作承擔而辭任非執行董事。於二零二一年四月二十二日，董事局接納提名委員會的建議，並委任郭光輝先生為非執行董事，自二零二一年四月二十二日起生效。

* 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。

董事局已收到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。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成(續)

按照企業管治守則的守則條文第A.4.3條(於二零二二年一月一日生效的新企業管治守則內重編為守則條文第B.2.3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。儘管盧耀楨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盧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。彼鼓勵所有董事全力及主動地投入董事局事務，並確保董事局行事符合本公司的最佳利益。所有董事均有機會及充足時間表達彼等意見及討論有關事宜，以作出能反映董事局共識的決定。

主席提倡公開及積極討論的文化，促進所有董事作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間維持建設性的關係。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。

企業管治守則的守則條文第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。

企業管治報告(續)

董事局(續)

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，本公司有合理理由相信董事已於二零二一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。

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(或協定的其他時間內)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	培訓類別 (見註解)
庄勇先生	A, B, C
楊林先生	A, C
王萬鈞先生	A, B, C
顏建國先生*	A, B, C
郭光輝先生	C
翁國基先生	A, C
鍾瑞明博士	A, C
林健鋒先生	C
盧耀楨先生	A, C

* 自二零二一年四月二十二日起辭任非執行董事

註解：

A: 出席研討會或培訓班

B: 研討會上作演講

C: 閱讀有關董事職務及責任的材料

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

企業管治報告(續)

企業策略及業務模式

本集團作為專注於二三四線城市發展的全國化房地產開發公司，積極探索「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。

本集團對二零二一年的業務回顧及財務回顧詳情載於本年報第7頁至35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。

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，該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。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

本公司年內結合基礎管理提升專項行動，成立制度修訂工作小組，對以下管理制度進行全面修訂以優化其內部監控系統：

- 《財務管理制度》
- 《規劃設計管理制度》
- 《投資管理制度》
- 《運營管理制度》
- 《營銷管理制度》
- 《商業管理制度》
- 《成本合約管理制度》
- 《工程管理制度》
- 《關聯交易管理辦法》
- 《合作公司管理辦法》

根據年度內部審計工作安排，本年度該部門完成了汕頭公司、南寧公司、南通公司、鹽城公司(審計完成後已與南通公司合併為鹽通公司)、揚州公司、徐州公司、濰坊公司及吉林公司八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，該部門今年亦聯合商業管理部開展了本公司商業管理專項審計工作，對本公司所轄各地區公司開展審計工作，並到呼市、銀川、蘭州、合肥、南寧、贛州(九江)及惠州七家地區公司七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，及風險的轉變。

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(包括外在環境轉變)，並確認風險管理及內部控制系統是否有效及足夠。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。

於二零二一年年度內，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該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)。董事認為該等系統運作有效，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

董事局於年內舉行四次會議，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，以促進董事出席會議。

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。

企業管治報告(續)

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。二零二一年內，庄勇先生曾於兩次及郭光輝先生曾於一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，執行委員會舉行了二十七次會議(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：

- 負責就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事局提出建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘任條款；
- 檢討外聘核數師的獨立性及客觀性；
- 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：

- 本集團截至二零二零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；

企業管治報告(續)

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(「提名政策」)所載的標準及準則。

提名政策規定了提名董事的程序、流程及準則。根據提名政策，提名委員會在物色及評估候選人時，應考慮候選人的年齡、技能、知識、經驗、專長、專業資格、學歷、背景及其他個人素質、董事局的組成及成員多元化和其他相關因素。於評估及考慮後，提名委員會就候選人的適合性向董事局作出建議。

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，於二零二一年內，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：comsec81@cohl.com
電話：(852) 2988 0657
傳真：(852) 2988 0606

企業管治報告(續)

出席會議記錄

下表顯示各董事於二零二一年內出席董事局、董事局委員會會議及股東週年大會之詳情：

董事姓名	董事局會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	執行委員會會議	股東週年大會
庄勇先生	4/4	不適用	不適用	2/2	27/27	1/1
楊林先生	4/4	不適用	不適用	不適用	27/27	1/1
王萬鈞先生	4/4	不適用	不適用	不適用	27/27	1/1
顏建國先生(於二零二一年四月辭任)	0/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
郭光輝先生(於二零二一年四月獲委任)	1/2	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
翁國基先生	4/4	不適用	2/2	不適用	不適用	1/1
鍾瑞明博士	4/4	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1
林健鋒先生	4/4	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1
盧耀楨先生	4/4	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

核數師酬金

截至二零二一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3,800,000元及港幣425,000元。應付之非審計服務費主要為就本集團於二零二一年之持續關連交易，以及發行二零二一擔保票據提供的專業服務。

組織章程文件

截至二零二一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

四十五歲，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。彼擁有約二十一年建築工程管理、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

四十八歲，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。楊先生現時亦為本公司旗下若干附屬公司之董事。彼擁有二十六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。

董事及行政架構(續)

執行董事(續)

王萬鈞先生，財務總監

六十五歲，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(現稱香港公司治理公會)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。王先生於二零一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

非執行董事

郭光輝先生

四十九歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。二零零六年加入中國海外發展及其附屬公司(統稱「中國海外發展集團」)，彼現為中國海外發展副總裁及中國海外發展集團若干附屬公司的董事，並於二零一八年六月十二日起出任中國海外發展執行董事。自二零二一年四月二十二日起，郭先生獲委任為本公司非執行董事。郭先生擁有約二十七年企業財務及會計的管理經驗。根據《證券及期貨條例》，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

六十八歲，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及順德聯誼總會榮譽會長，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

七十歲，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、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、金茂酒店與金茂(中國)酒店投資管理有限公司及旭日企業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。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事(續)

林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

七十歲，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，以及香港航天科技集團有限公司的執行董事。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

七十六歲，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



Yan To More

董事局報告

董事局謹此向各股東提呈本集團截至二零二一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51至53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7頁至35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一部份。

業績及分配

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績載於第84頁之綜合收益表內。

董事局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普通股港幣30仙，合共約港幣1,027,008,000元（二零二零年：港幣941,424,000元），建議末期股息須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

本公司合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待聯交所批准根據該項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二二年七月或前後寄予本公司股東。

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217頁。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註34。

董事局報告(續)

購買、出售或贖回本集團的上市證券

除下文披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日期內，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。

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，所得款項淨額約為人民幣522,670,000元，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）公佈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（即二零一八擔保票據的到期日），中海宏洋開曼IV以票面價值全數贖回二零一八擔保票據，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。

有關二零一八擔保票據及二零二一擔保票據之詳情載於財務報告附註32。

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35。

可分派儲備

本公司於二零二一年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣2,186,721,000元（二零二零年：港幣2,324,527,000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

本集團於二零二一年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第218頁至246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

庄勇先生(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(自二零二一年四月二十二日起辭任)
郭光輝先生(自二零二一年四月二十二日起獲委任)
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。

董事局報告(續)

本公司之董事(續)

根據本公司之組織章程細則第107條，庄勇先生、王萬鈞先生及盧耀楨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50頁至53頁。

董事之服務合約

於即將舉行之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、物業發展及投資，及相關業務。

郭光輝先生，本公司非執行董事，彼亦為中國海外發展執行董事兼副總裁。中國海外發展主要從事物業發展及投資，及相關業務。

董事局報告(續)

董事於競爭性業務中之權益(續)

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(除郭光輝先生之外)。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。

董事局報告(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零二一年十二月三十一日，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條規定須由本公司備存之登記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	佔已發行股份百分比 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	個人	500,000	500,000	0.01%
楊林先生	實益擁有人 配偶權益	個人 家族	2,550,000 346,125	2,896,125	0.08%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 ⁽²⁾ 受控制公司之權益 ⁽³⁾	個人 其他 於受控制公司之權益	17,849,999 382,617,689 62,578,292	463,045,980	13.53%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

(1) 百分比是根據於二零二一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80.5572%。

除上文所披露外，於二零二一年十二月三十一日，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冊。

除上文所披露外，截至二零二一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、期權及債券證的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

董事局報告(續)

主要股東之證券權益

於二零二一年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定須由本公司備存之登記冊所記錄，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：

於本公司股份持有之好倉

主要股東名稱	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	佔已發行股份百分比 ⁽¹⁾
中建集團	受控制公司之權益 ⁽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 ⁽³⁾	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 ⁽³⁾	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 ⁽³⁾	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%
Mitsubishi UFJ Financial Group, Inc. (「Mitsubishi Group」)	受控制公司之權益 ⁽⁴⁾	於受控制公司之權益	174,009,500	174,009,500	5.08%

附註：

(1) 百分比是根據於二零二一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。

(4) Mitsubishi Group於174,009,500股本公司股份中擁有權益，當中5,307,000股由First Sentier Investors (Singapore) (「First Sentier Singapore」)持有及168,702,500股由First Sentier Investors (Hong Kong) Limited (「First Sentier Hong Kong」)持有。First Sentier Singapore為First Sentier Investors (Singapore) Holdings Limited (「First Sentier Singapore Holdings」)的全資附屬公司，而First Sentier Singapore Holdings則為FSIB Ltd (「FSIB」)的全資附屬公司。First Sentier Hong Kong及FSIB均為First Sentier Investors Asia Holdings Ltd (「First Sentier Asia」)的全資附屬公司，而First Sentier Asia則為First Sentier Investors Holdings Pty Ltd (「First Sentier Holdings」)的全資附屬公司。First Sentier Holdings為Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation (「Mitsubishi」)的全資附屬公司，而Mitsubishi則為Mitsubishi Group的全資附屬公司。

除上文所披露外，於二零二一年十二月三十一日，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或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須由本公司備存的登記冊內。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

與中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「賣方」)訂立的買賣協議

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個作自用的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。

(乙) 持續關連交易

(1) 與中建興業訂立的框架協議

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。

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)

(1) 與中建興業訂立的框架協議(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。

於二零二一年三月二十四日，本公司與中建興業重續中建興業框架協議，有關詳情載於「(乙)(11)與中建興業訂立的新框架協議」。

(2) 與中建股份訂立的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)

(2) 持續關連交易(續)

(3) 與中海物業訂立的停車位框架協議

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。

(4) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的框架協議

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	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
人民幣30百萬元	人民幣40百萬元	人民幣50百萬元

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) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的框架協議(續)

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，則本集團將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。

(5) 與中國海外發展訂立的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」)以重續日期為二零一七年三月三十一日的商標使用許可合同，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，中國海外發展同意向本公司授予在中國使用由中國海外發展的全資附屬公司擁有的「中海地產」商標之非獨家使用權，而本公司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)

(6) 與中國海外發展集團訂立的物業租賃協議

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，並預期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，並預期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

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) 與中國海外發展集團訂立的物業租賃協議(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,並預期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/ 預期租賃期	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》 ⁽¹⁾	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》 ⁽²⁾	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

附註:

(1) 於二零二零年十一月二十日,訂約方訂立物業租賃協議《二》的補充協議,據此,訂約方同意,截至二零二一年十二月三十一日止年度的最高租金減少至人民幣163,216,414.80元。

(2) 於二零二一年十二月二十日,訂約方訂立物業租賃協議《三》的補充協議,據此,訂約方同意,自二零二零年十二月三十一日至二零二一年十二月三十一日期間的最高租金減少至人民幣23,310,000元(已計及免租期)、自二零二一年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日期間的減少至人民幣37,410,000元,及自二零二二年十二月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間的減少至人民幣41,960,000元。

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)

(7) 與中國建築國際訂立的總承建協議

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)(9)與中國建築國際訂立的新總承建協議」。

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。

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)

(8) 與中海物業訂立的重續框架協議

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(「重續框架協議」)，以重續本公司與中海物業訂立及日期為二零一七年十月二十日的框架協議。

根據重續框架協議，自二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止的三年間，本集團可不時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。

本集團的標準及系統性的投標程序已載列於本公司日期為二零二零年四月二十八日的公告中。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起至 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。

(9) 與中國建築國際訂立的新總承建協議

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：

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	截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

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) 與中國建築國際訂立的新總承建協議(續)

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。

(10) 與中國海外發展訂立的供應框架協議

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披露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。

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	截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。

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)

(11)與中建興業訂立的新框架協議

於二零二一年三月二十四日，本集團與中建興業訂立新中建興業框架協議，以重續於二零二一年六月三十日完結的中建興業框架協議，自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日止，為期三年(「新中建興業框架協議」)。

根據新中建興業框架協議，本集團將進行於本公司日期為二零二一年三月二十四日的公告中披露的標準及系統性的投標程序。在任何情況下，本集團授予中建興業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，本集團可聘請中建興業不時為本集團於中國的物業發展項目提供項目管理、監督及諮詢服務，惟須受制於以下上限：

自二零二一年七月一日至 二零二一年十二月 三十一日止期間	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度	截至二零二三年 十二月三十一日止 年度	自二零二四年一月一日至 二零二四年六月 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

中國海外集團為本公司、中國建築國際及中建興業的控股股東。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，而在新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。

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)

(12)與深圳海智創科技有限公司訂立的框架協議

於二零二一年八月二十四日，本公司與深圳海智創科技有限公司(「海智創」，中國海外發展的全資附屬公司)訂立一份框架協議(「海智創框架協議」)，自二零二一年九月一日起至二零二三年十二月三十一日止，據此，本集團可聘請海智創為本集團在中國的物業發展項目提供信息技術服務(「服務」)，包括但不限於軟件租賃、軟件開發、信息化系統集成服務、智能工程服務、軟件平台技術服務及相關諮詢服務，惟須受制於以下上限：

自二零二一年九月一日至 二零二一年十二月三十一日止期間	截至二零二二年十二月 三十一日止年度	截至二零二三年十二月 三十一日止年度
人民幣19百萬元	人民幣32百萬元	人民幣36百萬元

在評估服務的服務費用時，本集團成員將考慮(i)本集團相關成員在中國需要服務之開發中物業項目的數目；(ii)本集團相關成員目標物業項目所需的服務之單價，視乎信息技術服務的類型、質量及標準而定；及(iii)相同或基本類似之服務的現行市場價格。

為確定上文所提及的現行市場價格，本集團將不時邀請至少兩個獨立第三方提供範圍、數量和質量可比的相同或類似之服務的報價，然後將該等報價與海智創就個別合同提供的服務費用報價進行比較、評價和評估，以確保本集團相關成員應付予海智創的服務費用不會優於任何獨立第三方服務供應商。

中國海外發展為本公司的控股股東，故此，海智創(作為中國海外發展的全資附屬公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，於海智創框架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)

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(12)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(經修訂)「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。截至二零二一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(12)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」一節乙段第(2)點、乙段第(3)點、乙段第(5)點至乙段第(10)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，並於二零二一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。

除上述者外，於二零二一年六月十八日，汕頭市中海宏洋置業有限公司(本公司的全資附屬公司)，作為貸款人訂立一項融資計劃(「融資計劃」)，據此，一間持牌金融機構，作為受託人(「受託人」)將持有擬借貸不超過人民幣15億元的資金。資金須於各提取日起計五年內全額償還。根據融資計劃的條款，如(i)中國海外發展不再單獨地或與其一致行動人共同地維持作為本公司單一最大股東的地位；及(ii)本公司執行董事及非執行董事總數少於三分之二是由中國海外發展提名的，受託人有權，其中包括，宣佈全部或部份在融資計劃下的未償還金額立即到期及應付。

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

截至二零二一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

作為中國內地領先市場的地產開發商，本集團承諾推行新型城鎮化建設和雙碳戰略目標，決心開發高質量及具綠色、健康、智能和舒適的物業項目。綠色建設是體系工程，本集團從供應鏈、建築設計、施工、營運等多方面綜合考慮項目在其生命週期中對環境可能造成的影響，並透過參與學術研究和應用創新科技，與持份者通力合作，共同探索綠色建築的發展方向，為國家實現碳中和貢獻力量。目前，本集團已制訂《環境政策》，確立有關排放物管理、資源使用管理，以及環境及天然資源管理等不同環境範疇的管理細則。本集團喜見近年客戶更深入認識綠色建築，本集團將配合國家發展戰略以及按照行業標準，適時檢視和修訂綠色建築的相關戰略和政策。

董事局報告(續)

環境政策及表現(續)

為應對氣候變化帶來的威脅，本集團積極結合氣候變化應對策略與綠色建築發展戰略，並將研究氣候情境分析的匯報要求和評估方法，為日後評估資產在不同氣候情境下的極端及慢性實體風險作出準備。本年度，本集團新開發71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。當中，以本集團位於內蒙古呼和浩特市的中海河山大觀超低能耗建築項目最具代表性。該項目為首個建設於嚴寒地區的大規模超低能耗商品房示範項目，採暖節能率達92%，已獲中國建築節能協會派發「超低能耗建築」認證證書，項目擬申請「綠建三星」評級。

對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況

本集團嚴格遵守對本集團之營運可能造成重大影響的環境法律及法規，誠信經營，接受政府、社會組織和公眾的監督。為此，本集團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督施工狀況等，並由項目發展部統一管理，各附屬項目公司統一執行的法律事務管理體系。

下表列出對本集團之營運有可能造成重大影響的環境法律及法規，及有助於本集團遵守相關法律及法規的管理措施。二零二一年內並無發生相關環境法律及法規的違規個案。

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">《中華人民共和國環境影響評價法》《建設項目環境保護管理條例》	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。

董事局報告(續)

對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況(續)

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
施工期間	<ul style="list-style-type: none">《中華人民共和國環境保護法》《建設項目環境保護管理條例》《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	<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>

與關鍵持份者的關係

本集團致力以可持續方式營運，同時兼顧僱員、客戶、供應商、業務夥伴、行業協會、政府部門及社區各持份者的利益，並透過不同渠道與各持份者交流和溝通。

僱員

本集團致力為全體員工建立安全、公平、互信且具發展空間的工作環境。本集團深信所有僱員應受到尊重，不論年齡、性別、家庭狀況、殘障、種族、族裔背景和國籍，享有同等機會發揮所長。本集團亦積極善用資訊科技及互動學習平台提供網上培訓課程，增設更多功能如課程直播、提問討論等以掌握員工的進度和需求。本年度，本集團員工總數為3,505人，當中超過76%的員工參與「海無涯培訓體系」課程，平均培訓時數達6.5個小時。

董事局報告(續)

與關鍵持份者的關係(續)

客戶	<p>本集團積極與客戶建立長遠、密切的關係。為滿足大眾對產品和服務要求的不斷提高，本集團在規劃、施工、驗收、銷售、售後服務等不同階段，更積極地承擔作為發展商的責任，以爭取客戶的信賴，維持良好信譽。本集團亦已制訂《客戶回訪工作指引》、《客戶報事及賠付管理辦法》，並透過不同渠道獲取客戶意見，包括手機應用程式「中海E家」，以不斷提升服務質素。</p>
供應商及承建商	<p>本集團與供應商及合作夥伴進行交易時，秉承一貫公平、公正的原則，恪守最嚴謹的道德及專業操守。目前，本集團與約930個供應商及約3,500個承建商保持合作關係，遍佈各項目城市。</p> <p>儘管新型冠狀病毒疫情持續，全球供應鏈一度中斷，但憑藉本集團有效的供應鏈管理，日常業務營運並無受到重大影響。本集團之供應商及承建商，均已長期合作一至十年不等，主要供應商及承建商為本集團提供的信貸期由42至56日不等，物業開發項目的建築工序由不同供應商及承建商負責。</p>
行業協會和政府部門	<p>於本年度，本集團繼續加強與行業協會、研究機構和政府主管部門之間的聯繫。憑藉中海河山大觀超低能耗建築項目，本集團首創四項國家專利技術、發表三份論文、形成一項超低能耗企業標準，為中國被動式超低能耗建築的發展帶來突破性進展。</p>
社區	<p>本集團一直以誠懇、開放態度與當地社區保持良好關係。在工程施工前，我們邀請社區居民參與項目調查，以充份收集他們對項目建設的意見，全面滿足當地居民對各項康建設施如公園、緩跑徑、健身器材等的需求。此外，本集團為便利店或食肆等有利民生之商戶提供租金補貼，藉以減輕居民的生活費用。「中海會」亦會定期舉辦各類關懷活動，如為業主上門檢查用電安全、空調設施維護等專業服務。</p>

董事局報告(續)

與關鍵持份者的關係(續)

本集團在二零二一年底開展制訂可持續發展戰略工作，將會根據業務發展設定可持續發展工作範疇，包括綠色建築等。有關的工作進度，請參閱本集團將於二零二二年四月前後出版之《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

本集團於年內作出的慈善及其他捐款約為港幣3,612,300元(二零二零年：無)。

董事資料變動

自本公司二零二一年之中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

郭光輝先生已豁免收取其自二零二一年四月二十二日(委任日期)至二零二一年十二月三十一日止期間的董事袍金。

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

本集團截至二零二一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，二零二二年三月二十三日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
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84頁至第216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，其包括於二零二一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 貴集團於二零二一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「專業會計師道德守則」(「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。

獨立核數師報告(續)

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20

貴集團的物業存貨於二零二一年十二月三十一日的賬面值為人民幣136,371,481,000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由政府措施及政策帶來的影響，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)

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，並根據取得的審計憑證，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。

獨立核數師報告(續)

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，二零二二年三月二十三日

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	6	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	8	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			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	15(甲)	80,683	8,123
出售投資物業之溢利	15(丙)	20,000	–
經營溢利		10,210,654	9,564,343
財務費用	10	(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	9	10,149,386	9,539,835
所得稅開支	11	(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	13		
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	5,644,902	4,604,141
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	555,319	1,035,288
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	555,319	1,035,288
本年度全面收益總額	6,200,221	5,639,429
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	5,605,894	5,410,053
非控股權益	594,327	229,376
	6,200,221	5,639,429

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	15	3,978,235	3,355,235
物業、廠房及設備	16	839,080	869,409
使用權資產	37	256,478	239,150
在聯營公司之權益	17	277,416	19,056
在合營公司之權益	18	908,170	701,038
按公平價值計入其他全面收益的金融資產	19	1,000	1,000
遞延稅項資產	33	1,883,460	1,242,877
		8,143,839	6,427,765
流動資產			
物業存貨	20	136,371,481	107,721,167
其他存貨	21	11,309	16,429
合同資產	22	153,582	94,732
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	23	15,076,202	19,451,556
應收聯營公司款項	24	994,964	124,838
應收合營公司款項	25	752,391	2,091,043
應收非控股權益款項	26	2,215,461	871,139
預付稅項		2,574,823	2,545,737
受限制的現金及存款	28	12,616,346	7,525,826
現金及銀行結餘	28	19,876,023	20,543,265
		190,642,582	160,985,732
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	29	19,928,604	15,699,347
合同負債	30	81,803,731	70,336,424
應付聯營公司款項	24	2,069	13,136
應付合營公司款項	25	84,928	584,458
應付非控股權益款項	26	5,510,332	2,834,726
應付關連公司款項	27	186,119	189,482
租賃負債	37	14,534	11,196
應付擔保票據	32	–	3,314,214
稅項負債		7,282,145	6,757,759
借款	31	12,773,873	10,448,303
		127,586,335	110,189,045
流動資產淨值		63,056,247	50,796,687
總資產減流動負債		71,200,086	57,224,452

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
非流動負債			
借款	31	29,162,103	26,701,867
租賃負債	37	28,199	21,819
應付擔保票據	32	3,286,018	–
應付一間關連公司款項	27	75,026	75,026
遞延稅項負債	33	2,892,481	3,189,358
		35,443,827	29,988,070
資產淨值			
		35,756,259	27,236,382
資本及儲備			
股本	34	5,579,100	5,579,100
儲備	35	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	36	7,028,370	3,103,157
總權益		35,756,259	27,236,382

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註34)	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註35)	資產重估			總額 人民幣千元			
			儲備* 人民幣千元 (附註35)	法定儲備* 人民幣千元 (附註35)	保留盈餘* 人民幣千元 (附註35)				
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	
本年度全面收益總額	-	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26)	-	-	-	-	-	-	(364,900)	(364,900)	
被視為出售本公司於附屬公司的股權 (附註40)	-	26,173	-	(5,086)	(21,087)	-	-	-	
與擁有人之交易	-	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	

綜合權益變動表(續)
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益							
	股本	匯兌儲備*	資產重估			總額	非控股權益	總權益
			儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元	人民幣千元 (附註36)	
於二零二一年一月一日	5,579,100	173,427	30,075	1,552,837	16,797,786	24,133,225	3,103,157	27,236,382
本年度溢利淨額	-	-	-	-	5,050,575	5,050,575	594,327	5,644,902
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	555,319	-	-	-	555,319	-	555,319
本年度全面收益總額	-	555,319	-	-	5,050,575	5,605,894	594,327	6,200,221
轉至中國法定儲備	-	-	-	561,526	(561,526)	-	-	-
二零二一年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	(228,472)	(228,472)	-	(228,472)
二零二一年已付末期股息(附註12(乙))	-	-	-	-	(782,758)	(782,758)	-	(782,758)
來自非控股權益之投入(附註26)	-	-	-	-	-	-	3,059,013	3,059,013
非控股權益資本贖回	-	-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
非控股權益應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(10,323)	(10,323)
收購一間附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	290,196	290,196
與擁有人之交易	-	-	-	-	(1,011,230)	(1,011,230)	3,330,886	2,319,656
於二零二一年十二月三十一日	5,579,100	728,746	30,075	2,114,363	20,275,605	28,727,889	7,028,370	35,756,259

* 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
經營業務			
所得稅前之溢利		10,149,386	9,539,835
調整：			
應佔聯營公司業績		(8,110)	(11,955)
應佔合營公司業績		15,278	(6,662)
出售物業、廠房及設備之溢利		(272)	(22,553)
折舊		90,578	94,405
由物業存貨重分類至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)	—
撇除物業、廠房及設備		936	750
撇減物業存貨		244,600	—
利息收入		(353,695)	(270,202)
財務費用		54,100	43,125
匯兌差額		27,085	54,021
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		10,119,203	9,412,641
物業存貨之增加		(26,951,922)	(20,146,214)
其他存貨之減少／(增加)		5,120	(12,160)
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之減少／(增加)		4,390,991	(7,585,448)
合同資產之增加		(58,850)	(45,000)
受限制的現金及存款之(增加)／減少		(5,089,530)	3,145,473
應付貿易及其他應付款項之增加		4,201,314	3,715,435
合同負債之增加		11,458,598	15,717,696
營運(耗用)／所得之現金		(1,925,076)	4,202,423
已付所得稅		(4,937,381)	(5,177,921)
經營業務耗用之現金淨額		(6,862,457)	(975,498)
投資業務			
新增之投資物業	15	(30,000)	(214,371)
購入物業、廠房及設備	16	(25,621)	(17,315)
購入使用權資產		(11,411)	(940)
注資至聯營公司		(257,000)	(7,000)
注資至合營公司		(695,250)	—
收取合營公司之股息		181,242	3,250
出售物業、廠房及設備所得款項		276	25,604
出售一間聯營公司所得款項		6,750	—
收購一間附屬公司(扣除被收購之現金)	39	105,674	—
利息收入		340,097	270,191
向聯營公司墊付		(1,103,376)	(221,138)
來自聯營公司之還款		233,250	156,736
向合營公司墊付		(1,807,979)	(2,091,134)
來自合營公司之還款		3,146,631	570
向非控股權益墊付		(1,406,451)	(2,750,323)
來自非控股權益之還款		206,129	2,095,529
來自一間關連公司之還款		—	171,543
投資業務耗用之現金淨額		(1,117,039)	(2,578,798)

綜合現金流量表(續)

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
融資業務	41		
新增借款		24,234,005	21,941,349
償還借款		(19,056,624)	(11,233,419)
發行擔保票據所得淨額	32	3,310,714	–
贖回擔保票據	32	(3,215,085)	–
由聯營公司墊付		–	255
償還予聯營公司		(11,067)	(4,744)
由合營公司墊付		10,925	205,000
償還予合營公司		(366,455)	(231,668)
由非控股權益墊付		5,998,816	1,758,357
償還予非控股權益		(3,330,210)	(4,005,708)
由關連公司墊付		–	186,118
償還予關連公司		(3,363)	(300,000)
支付租賃本金		(16,266)	(12,967)
支付租賃利息		(1,393)	(1,021)
支付其他利息		(1,811,941)	(1,365,310)
支付股息		(1,011,230)	(822,155)
支付非控股權益股息		(10,323)	–
來自非控股權益之投入		2,606,913	1,280,300
非控股權益資本贖回		(8,000)	(9,600)
融資業務所得之現金淨額		7,319,416	7,384,787
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(660,080)	3,830,491
於一月一日之現金及現金等值		20,543,265	16,755,435
匯率變動對現金及現金等值之影響		(7,162)	(42,661)
於十二月三十一日之現金及現金等值		19,876,023	20,543,265
現金及現金等值項目分析			
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		19,876,023	20,543,265

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(「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. 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 – 由二零二一年一月一日起生效

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。

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
有期貨款的分類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

會計估計之定義⁴

香港會計準則第12號之修訂

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

虧損性合約 — 履行合約之成本²

香港財務報告準則第3號之修訂

觀念架構之引述³

香港財務報告準則第10號及

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

香港會計準則第28號之修訂

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

香港財務報告準則第9號金融工具及

二零二零年週期之年度改進

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

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及經修訂香港財務報告準則(續)

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

香港會計準則第1號的修訂要求在財務報表披露重大會計政策資料而非重要會計政策，並就決定應披露哪些會計政策提供額外指引。香港財務報告準則實務公告第2號的修訂就如何將重大的概念應用於會計政策披露提供指引。

香港會計準則第12號之修訂 – 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅

香港會計準則第12號的修訂要求實體就特定交易確認遞延稅項，初始確認時會產生相等金額的應課稅及可抵扣暫時性差異。擬議的修訂通常適用於承租人的租賃和退役義務等交易。根據修訂後的指引，倘交易產生等額之應課稅及可抵扣暫時性差異，則資產或負債初始確認時產生之暫時性差異不適用於初始確認豁免。

董事預計，所有相關聲明將在聲明生效日期後開始的首個期間內於本集團會計政策採納。董事目前正在評估該等新訂及經修訂準則在應用首年對本集團的業績和財務狀況可能造成之影響。除上述修訂可能導致財務報表的會計政策披露發生變化外，應用新修訂和經修訂的已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則不太可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

財務報告附註(續)

3. 編製基準

3.1 遵例聲明

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之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，以編制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。

財務報告附註(續)

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)

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。

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)的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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

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。

倘本公司擁有實際能力引導被投資實體相關活動，而毋須持有大多數投票權，則存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本公司持有投票權之規模相對於其他持有投票權人士的數量及分散情況
- 本公司及其他持有投票權人士所持有的實際潛在投票權；
- 其他合同安排；及
- 參與投票的歷史模式。

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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

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。

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)。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.4 合營安排(續)

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。

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已包括於該業務之賬面值。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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

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。

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。

財務報告附註(續)

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，以下列之估計可用年期，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，按預期基礎將無限期之無形資產轉為固定年期限列賬。

財務報告附註(續)

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公平價值模式外,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

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.10 租賃(續)

本集團作為承租人(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，本集團將採用承租人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之情況)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。

財務報告附註(續)

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(即現金產生單位)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。

財務報告附註(續)

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。

財務報告附註(續)

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、其他關連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。

財務報告附註(續)

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撇銷(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撇銷金額。先前已撇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。

財務報告附註(續)

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其財務負債分類為(i)按公平價值計入損益的財務負債；或(ii)按攤銷成本計算的財務負債。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。

按公平價值計入損益的財務負債

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。於損益確認的公平價值淨盈虧並不包括對該等財務負債支銷的任何利息。

財務報告附註(續)

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、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)。

財務報告附註(續)

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。有關金額及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號金融工具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。物業存貨之成本乃按特定識別基準釐定，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)。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。

財務報告附註(續)

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。

財務報告附註(續)

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，收益會於以下條件滿足後予以確認：(i)物業工程已竣工；(ii)竣工物業所有權之重大風險與回報已轉移至客戶或客戶實質擁有竣工物業或取得竣工物業法定業權；及(iii)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。

財務報告附註(續)

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。

財務報告附註(續)

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。

財務報告附註(續)

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。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要(續)

4.20 所得稅(續)

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分資產。

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。

所得稅乃於損益中確認，惟倘該等稅項與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中確認為其他收入，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。

財務報告附註(續)

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

於財務報告內所列出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估計不明朗因素之主要來源如下：

(甲) 投資物業公平價值

如附註15所示，有關投資物業於二零二一年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二零二一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每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業的賬面價值為人民幣3,978,235,000元(二零二零年：人民幣3,355,235,000元)。有關投資物業公平價值計量的進一步詳情載於附註15。

財務報告附註(續)

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136,371,481,000元(二零二零年：人民幣107,721,167,000元)之物業存貨已列入於二零二一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之撥備。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，一個發展項目之賬面值撇減人民幣244,600,000元，詳情載於附註9(乙)。

(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49.3。

(丁) 本期稅項及遞延稅項之估算

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。

財務報告附註(續)

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

(甲) 合營安排

於二零二一年十二月三十一日，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，此等安排被分類為合營公司。有關本集團合營安排之進一步詳情載於附註18。

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
	53,612,798	42,722,924
其他來源的收入		
— 物業租金收入	217,673	186,136
總收益	53,830,471	42,909,060

於二零二一年十二月三十一日，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83,711,444,000元（二零二零年：人民幣74,775,091,000元）。該金額指將來預計確認為源自客戶與本集團訂立的物業的銷售合約收入。本集團將於日後根據附註4.15所述的會計政策確認預期收入（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。

財務報告附註(續)

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、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、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。

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
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

	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

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

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
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

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
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	42,701,339	186,136	21,585	42,909,060
須呈報分部溢利/(虧損)	9,564,456	159,379	(65,732)	9,658,103
公司收入				22,257
財務費用				(43,125)
其他公司支出				(97,400)
所得稅前之溢利				9,539,835
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。

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
其他資料					
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
撤除物業、廠房及設備	2	-	934	-	936
撤減物業存貨	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

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
其他資料					
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
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
於二零二零年十二月三十一日					
於聯營公司之權益	19,056	-	-	-	19,056
於合營公司之權益	587,403	113,635	-	-	701,038

* 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。

財務報告附註(續)

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)：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
香港(註冊地點)	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%。

8. 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	275,160	257,890
— 應收合營公司款項	72,015	—
— 應收非控股權益款項	6,520	12,312
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	353,695	270,202
雜項收入	109,584	111,179
	463,279	381,381

財務報告附註(續)

9. 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
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
折舊		
物業、廠房及設備	66,722	73,924
使用權資產		
持有作自用物業之土地使用權	6,600	6,855
其他持有作自用之物業	17,256	13,626
折舊總額	90,578	94,405
核數師審計服務之酬金*		
— 本年度	3,156	2,869
銷售及提供服務成本包括		
— 確認為開支之存貨金額	41,139,011	31,195,662
— 撤減物業存貨(附註(乙))	244,600	—
淨匯兌虧損／(溢利)	18,408	(14,019)
短期租賃支出	8,228	8,801
支出：		
— 投資物業	70,088	51,987
— 其他物業	6,891	7,415
	76,979	59,402
淨租金收入自：		
— 投資物業	(128,783)	(115,410)
— 其他物業	(11,911)	(11,324)
	(140,694)	(126,734)
員工成本(附註(甲))	1,082,864	979,783
出售物業、廠房及設備之溢利 [^]	(272)	(22,553)
撤除物業、廠房及設備	936	750
營業稅及其他稅款	384,834	296,868

* 核數師提供之非審計服務費為人民幣353,000元(二零二零年：人民幣378,000元)

[^] 包括於綜合收益表的「其他收入」內

財務報告附註(續)

9. 所得稅前之溢利(續)

附註：

(甲) 員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,028,950	945,545
界定供款退休計劃之供款(附註42)	53,914	34,238
	1,082,864	979,783

(乙) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，九江某項目公司接獲九江市自然資源局於二零二一年九月十八日發出的關於加快規劃設計位於廬山西海的開發項目(「九江項目」)的通知。該項目被正式定為國家5A級旅遊景區，並嚴格按照上級規劃要求。通知重申了5A級旅遊景區法律法規和生態環境保護政策的適用性。因此，管理層認為必須修訂九江項目的發展計劃，以符合通知所述的要求。該修訂主要針對可供開發的總樓面面積，由約1,887,900平方米調整。至約656,300平方米。九江項目的土地佔地面積並無變動。在獨立專業估值師的支持下，管理層根據經修訂的發展規劃確定了九江項目的可變現淨值。九江項目的可變現淨值低於其賬面價值人民幣244,600,000元，因此撇減相同之金額計入損益中「銷售及提供服務成本」項下。

10. 財務費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借款、透支及其他借款之利息	1,526,423	1,191,146
應付非控股權益款項之利息	169,072	-
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32)	144,258	176,141
租賃負債之利息(附註37(甲))	1,393	1,021
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	1,844,508	1,371,670
減：資本化款項	(1,790,408)	(1,328,545)
	54,100	43,125

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3.49%(二零二零年：3.72%)計算。

財務報告附註(續)

11. 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(附註33)	(875,859)	(313,212)
	4,504,484	4,935,694

本集團須按年內在香港產生的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算繳納香港利得稅，但本集團的一間附屬公司因成為利得稅率兩級制下的合資格實體而除外。該附屬公司首港幣2,000,000元應課稅溢利按8.25%徵稅，其餘應課稅溢利按16.5%徵稅。

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。

財務報告附註(續)

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之溢利對賬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所得稅前之溢利	10,149,386	9,539,835
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	2,585,947	2,458,131
不可扣稅之費用	108,519	37,079
無須課稅之收入	(1,116)	(3,514)
應佔聯營公司業績	(2,028)	(2,989)
應佔合營公司業績	3,819	(1,666)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(395,504)	(749,299)
使用早前未確認之稅項虧損	(3,245)	(9,875)
未確認稅項虧損之稅務影響	36,608	90,457
以前年度之(多)/少提撥備	(17,036)	28,376
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	656,282	195,657
其他	31,624	(44,539)
	3,003,870	1,997,818
土地增值稅	1,500,614	2,937,876
所得稅開支	4,504,484	4,935,694

12. 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)	839,676	836,227
	1,068,148	1,050,685

董事建議就每股普通股派發末期息港幣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。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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0.275元(二零二零年：港幣0.195元)	782,758	607,697

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	5,050,575	4,374,765

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
加權平均普通股數目		
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。

財務報告附註(續)

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
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
庄勇先生	-	2,094	6,600	197	8,891
楊林先生	-	1,777	5,200	174	7,151
<i>非執行董事</i>					
郭光輝先生(附註(甲))	-	-	-	-	-
顏建國先生(附註(甲))	-	-	-	-	-
	-	3,871	11,800	371	16,042

	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(丙))	-	3,121 (約人民幣2,592)	2,150 (約人民幣1,786)	156 (約人民幣130)	5,427 (約人民幣4,508)
<i>非執行董事</i>					
翁國基先生(附註(丙))	400 (約人民幣332)	-	-	-	400 (約人民幣332)
<i>獨立非執行董事</i>					
鍾瑞明博士(附註(丙))	400 (約人民幣332)	-	-	-	400 (約人民幣332)
林健鋒先生(附註(丙))	400 (約人民幣332)	-	-	-	400 (約人民幣332)
盧耀楨先生(附註(丙))	400 (約人民幣332)	-	-	-	400 (約人民幣332)
	1,600 (約人民幣1,328)	3,121 (約人民幣2,592)	2,150 (約人民幣1,786)	156 (約人民幣130)	7,027 (約人民幣5,836)

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
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
庄勇先生(附註(乙))	-	1,785	8,000	201	9,986
張貴清先生(附註(乙))	-	310	2,000	38	2,348
楊林先生	-	1,741	7,000	207	8,948
<i>非執行董事</i>					
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
<i>執行董事</i>					
王萬鈞先生(附註(丙))	-	3,119 (約人民幣2,771)	2,200 (約人民幣1,954)	156 (約人民幣138)	5,475 (約人民幣4,863)
<i>非執行董事</i>					
翁國基先生(附註(丙))	400 (約人民幣355)	-	-	-	400 (約人民幣355)
<i>獨立非執行董事</i>					
鍾瑞明博士(附註(丙))	400 (約人民幣355)	-	-	-	400 (約人民幣355)
林健鋒先生(附註(丙))	400 (約人民幣355)	-	-	-	400 (約人民幣355)
盧耀楨先生(附註(丙))	400 (約人民幣355)	-	-	-	400 (約人民幣355)
	1,600 (約人民幣1,420)	3,119 (約人民幣2,771)	2,200 (約人民幣1,954)	156 (約人民幣138)	7,075 (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)

附註：

(甲) 顏建國先生辭任非執行董事及郭光輝先生獲委任為非執行董事，自二零二一年四月二十二日起生效。

(乙) 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。

(丙) 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司非執行董事郭光輝先生已豁免收取其董事袍金港幣278,000元(折合人民幣約231,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無董事豁免或同意豁免任何薪酬的安排。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，兩名(二零二零年：兩名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下三名(二零二零年：三名)最高薪酬人士於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,703	3,524
酌情花紅	13,200	16,450
退休金計劃之供款	328	356
	17,231	20,330

彼等之薪酬範圍如下：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣6,500,001元－港幣7,000,000元	2	1
港幣7,000,001元－港幣7,500,000元	1	—
港幣7,500,001元－港幣8,000,000元	—	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(二零二零年：無)。

財務報告附註(續)

15. 投資物業

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
公平價值		
於一月一日	3,355,235	2,744,787
新增	30,000	214,371
由物業存貨重分類(附註(甲))	573,000	48,738
由自用物業重分類(附註(乙))	–	347,339
公平價值變動(附註(丙))	20,000	–
於十二月三十一日	3,978,235	3,355,235

附註：

(甲) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團將位於蘭州之中海廣場的寫字樓及位於惠州之中海廣場的若干商業單位出租。本集團將上述之賬面淨值總額為人民幣492,317,000元的該等物業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總額為人民幣80,683,000元的公平價值收益。

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46(壬)詳列。

(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46(壬)詳列。

(丙) 投資物業於二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度重新計量本集團之投資物業產生的公平價值收益人民幣20,000,000元，為於報告期間結算日該等投資物業相關之未實現收益。截至二零二零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。

本集團之投資物業於二零二一年及二零二零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為獨立的專業估價行，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。

財務報告附註(續)

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙) (續)

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： — 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34,096元至 人民幣60,972元 (二零二零年：每平方米 人民幣31,958元至 人民幣60,529元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
				車位： 每個人民幣222,310元 (二零二零年： 每個人民幣211,709元)	
		收入法： — 用於辦公室單位 及商舖	市場收益率，經考慮可比較物業產生之收益率及為反映物業特性不同而作出之調整而定	6.0%至7.3% (二零二零年：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% (二零二零年：2%至3%)	
		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184元至 人民幣316元 (二零二零年：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	

財務報告附註(續)

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(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
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	每平方米人民幣6,049元 (二零二零年：每平方米人民幣6,049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	每平方米人民幣6,653元 (二零二零年：每平方米人民幣6,653元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－商場 (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9,934元 (二零二零年：每平方米人民幣9,934元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－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 (二零二零年：每平方米人民幣8,688元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－辦公室 (辦公室單位)	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8,301元	每單位售價愈高，公平價值愈高

財務報告附註(續)

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(丙)(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
中海廣場－辦公室 (辦公室單位)	蘭州	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%	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	6.25%	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50元	月租價值愈高，公平價值愈高
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% (二零二零年：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% (二零二零年：6.7%)	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	2.65% (二零二零年：2.65%)	年度增長率愈高，公平價值愈高

財務報告附註(續)

15. 投資物業(續)

附註：(續)

(成)(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
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	5.2% (二零二零年：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	5.4% (二零二零年：5.3%)	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	2.65% (二零二零年：2.65%)	年度增長率愈高，公平價值愈高
中海廣場 (商業單位)	惠州	剩餘法	平均單價	每平方米人民幣20,231元	平均單價愈高，公平價值愈高
			預計完成費用	每平方米人民幣7,951元	預計完成費用愈高，公平價值愈低
			預計發展商利潤	15%	預計發展商利潤愈高，公平價值愈低

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。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度均沒有轉移入／出級別3或其他級別。

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，其主要涉及總開發價值之決定(即於估值日期時，按假設之開發時間表並按直接比較法作評估)。關於有關物業之估計之開發成本包括建築成本、專業費用及利息費用，另外，開發商利潤亦會於總開發價值中扣除。該等計算之金額反映有關物業現時之價值。

(丁) 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37(乙)。

財務報告附註(續)

16. 物業、廠房及設備

	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	總額 人民幣千元
成本					
於二零二零年一月一日	1,134,824	3,897	71,846	25,294	1,235,861
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)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	869,702	3,661	74,636	25,444	973,443
匯兌調整	–	(104)	(3)	(48)	(155)
添置	8,057	–	10,032	7,532	25,621
收購一間附屬公司(附註39)	–	–	13	–	13
由物業存貨重分類(附註)	11,761	–	–	–	11,761
出售	–	–	(9)	(1,445)	(1,454)
撇除	–	–	(1,613)	(2,440)	(4,053)
於二零二一年十二月三十一日	889,520	3,557	83,056	29,043	1,005,176
折舊					
於二零二零年一月一日	103,796	398	20,372	21,271	145,837
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)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	64,172	1,106	20,261	18,495	104,034
匯兌調整	–	(43)	(2)	(48)	(93)
折舊撥備	50,466	723	12,190	3,343	66,722
出售	–	–	(5)	(1,445)	(1,450)
撇除	–	–	(1,611)	(1,506)	(3,117)
於二零二一年十二月三十一日	114,638	1,786	30,833	18,839	166,096
賬面淨值					
於二零二一年十二月三十一日	774,882	1,771	52,223	10,204	839,080
於二零二零年十二月三十一日	805,530	2,555	54,375	6,949	869,409

財務報告附註(續)

16. 物業、廠房及設備(續)

附註：

截至二零二一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15,559,000元(二零二零年：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3,798,000元(二零二零年：人民幣24,979,000元)和人民幣11,761,000元(二零二零年：人民幣62,655,000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. 在聯營公司之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應佔資產淨值	277,416	19,056

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註52。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔聯營公司之本年度溢利	8,110	11,955
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	8,110	11,955
收取聯營公司之股息	-	46,198
於十二月三十一日		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	277,416	19,056

財務報告附註(續)

18. 在合營公司之權益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應佔資產淨值	908,170	701,038
減：減值	-	-
	908,170	701,038

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。

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註53。

董事認為，截至二零二一年及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。

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度		
應佔合營公司之本年度（虧損）／溢利	(15,278)	6,662
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	(15,278)	6,662
收取自合營公司之股息	181,242	207,250
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	908,170	701,038

財務報告附註(續)

19. 按公平價值計入其他全面收益的金融資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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金融資產。

20. 物業存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
發展中物業	127,191,024	100,186,677
持有作出售之物業	9,180,457	7,534,490
	136,371,481	107,721,167

本集團之物業存貨乃按成本值與可變現淨值兩者的較低者入賬。

於二零二一年十二月三十一日，價值人民幣74,852,064,000元(二零二零年：人民幣62,498,915,000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。

於二零二一年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣100,449,079,000元(二零二零年：人民幣76,055,000,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣7,935,375,000元(二零二零年：人民幣10,454,003,000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43)。

21. 其他存貨

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
原材料及消耗品	11,309	16,429

財務報告附註(續)

22. 合同資產

本集團確認的合同資產詳情如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
取得合同的成本	153,582	94,732

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。截至二零二一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183,917,000元(二零二零年：人民幣160,794,000元)。於二零二一年十二月三十一日，資本化合約成本並無減值撥備(二零二零年：無)。

23. 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	69,505	24,335
減：應收貿易款項之虧損撥備	-	-
應收貿易款項，淨額	69,505	24,335
其他應收款項	1,170,491	2,889,519
預付款及按金	13,836,206	16,537,702
	15,006,697	19,427,221
	15,076,202	19,451,556

財務報告附註(續)

23. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

(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

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49.3。

(乙) 其他應收款項

其他應收款項之虧損撥備於年內的變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	—	6,000
因未能收回而撇除之金額	—	(6,000)
於年末	—	—

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49.3。

(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8,531,483,000元(二零二零年：人民幣11,684,082,000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。

財務報告附註(續)

24. 應收／付聯營公司款項

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的款項為無抵押、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」。

25. 應收／付合營公司款項

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的應收合營公司款項為無抵押及按要求時償還。於二零二一年十二月三十一日的未償還餘額以固定年利率介乎於6%至8%之間計息。除款項人民幣1,031,043,000元(以借款形式借予合營公司)以固定年利率8%計息外，於二零二零年十二月三十一日的未償還餘額為免息。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的應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」。

26. 應收／付非控股權益款項

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之款項為無抵押及按要求時償還。於二零二一年十二月三十一日之應收非控股權益款項及應付非控股權益款項，分別包括人民幣144,000,000元(二零二零年：無)及人民幣2,765,759,000元(二零二零年：無)以固定年利率6%及固定年利率介乎於4.75%至8%之間計息，而餘額人民幣2,071,461,000元(二零二零年：人民幣871,139,000元)及人民幣2,744,573,000元(二零二零年：人民幣2,834,726,000元)則為免息。

於二零二一年十二月三十一日，人民幣195,390,000元(二零二零年：無)和人民幣538,738,000元(二零二零年：人民幣34,563,000元)分別為應收及應付予本集團的關連公司之款項。

截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，人民幣452,100,000元之來自非控股權益之資本投入，以其向項目公司投入地塊權益之方式完成。

截至二零二零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，人民幣364,900,000元已於與非控股權益之往來賬中結算，並已包含於「應收非控股權益款項」。

27. 應付關連公司款項

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零二一年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元(二零二零年：人民幣75,026,000元)，其按年利率4.75%(二零二零年：4.75%)計息，並須於二零二三年十月十八日(二零二零年：二零二三年十月十八日)償還。

財務報告附註(續)

28. 受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款及現金	32,492,369	28,069,091
減：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

部份銀行結餘受以下限制：

- 根據中國有關物業銷售預售款項監控的相關規則及法規，本集團須將部分預售所得款項存放於指定銀行戶口，而使用情況須受監管。根據相關規則和法規，預售所得款項僅可用於建設特定的房地產項目，包括購買建築材料和支付建築費用。本集團須向銀行或地方政府申請並獲得批准方可使用指定銀行戶口中的預售所得款項。該等申請的批准則視乎物業項目的工程進度及所要求的文件是否妥善提交而定。對預售所得款項的監管僅於物業項目開發完成或已出具房地產產權證書時解除。
- 就買家與銀行訂立之按揭協議而言，若干附屬公司須將部分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。

於二零二一年十二月三十一日，受以上目的限制的現金為人民幣12,616,346,000元（二零二零年：人民幣7,525,826,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣32,341,613,000元（二零二零年：人民幣27,935,439,000）。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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無短期定期存款。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，期限為七日及利息收入按年利率0.40%至2.60%計算。於二零二零年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。

財務報告附註(續)

29. 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

30. 合同負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業發展－收到的銷售定金及分期付款	81,803,731	70,336,424

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，款項通常在銷售合約履行前收到。

在年初之合同負債中，人民幣41,060,171,000元於截至二零二一年十二月三十一日止年度內確認為收入(二零二零年：人民幣28,574,044,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣23,153,498,000元(二零二零年：人民幣23,789,233,000元)預期於一年以上確認為收益。

財務報告附註(續)

31. 借款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	12,053,873	9,628,303
其他借款	720,000	820,000
	12,773,873	10,448,303
非流動負債		
銀行借款	26,162,103	26,231,867
其他借款	3,000,000	470,000
	29,162,103	26,701,867
	41,935,976	37,150,170

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押	2,187,300	5,502,900
無抵押	36,028,676	30,357,270
	38,215,976	35,860,170
其他借款		
無抵押	3,720,000	1,290,000
	41,935,976	37,150,170

年內，本集團訂立以下融資安排，未償還餘額計入「其他借款」：

(i) 資產支持專項計劃

於二零二一年一月，中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」，本公司之一間間接全資附屬公司）發行了購房尾款資產支持專項計劃（「專項計劃」），以募集資金用於本集團業務的經營和發展。

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

(i) 資產支持專項計劃(續)

專項計劃的總面值人民幣525,000,000元，包括：(i) 本金總額為人民幣500,000,000元，按固定票面年利率3.9%計息之優先級證券，並且在深圳證券交易所綜合協議交易平台進行交易；及(ii) 本金總額為人民幣25,000,000元，無固定票面利率之次級證券。專項計劃的預期到期日為二零二二年二月十六日。專項計劃的贖回以出售在專項計劃之合同中列明的若干物業項目單位而預期可收回之人民幣703,000,000元之銷售款項(「銷售款項」)作抵押。於到期日時，優先級證券的持有人有權按面值贖回，而在償清優先級證券之應得權利、以及相關費用及稅費後(包括專項計劃管理人之薪酬)，次級證券的持有人有權在獲得銷售款項的剩餘金額。

專項計劃由本公司提供擔保，及由中海宏洋地產承擔差額支付義務，在銷售款項低於優先級證券的應得權利以及贖回時的相關成本和稅費的情況下支付差額。

所有次級證券及部分優先級證券(該部分本金金額為人民幣10,000,000元)均由中海宏洋地產作為原始權益人購買，餘額人民幣490,000,000元則由第三方投資者認購。

專項計劃於二零二一年十一月全數清還。

除以上外，於二零二一年六月，中海宏洋地產訂立另一項資產支持融資安排，以為本集團的若干房地產項目籌集資金。在該安排下，關於物業項目銷售合同下之剩餘銷售款項之收款權利已轉移至交易對手。籌集資金總額為人民幣500,000,000元，按固定年利率6.6%計息。從物業銷售合同預期可收回之銷售款項總額為人民幣605,263,000元。在本集團全數支付所籌集資金及其應計利息後，交易對手對於剩餘銷售款項之權利將會停止。中海宏洋地產承諾補足銷售所得款項和籌集資金及其應計利息之差額。

籌集資金及其應計利息已於二零二一年九月全數清還。

(ii) 不動產債權投資計劃

年內，汕頭市中海宏洋置業有限公司(「汕頭置業」)及中海宏洋(深圳)投資有限公司(「中海(深圳)」)，本公司間接全資附屬公司(作為借款人)，設立不動產債權投資計劃，為其房地產項目的開發募集及提供資金。該計劃由獨立資產管理公司作受託人及管理，藉出售信託單位以募集資金，該計劃之進一步詳情載於下文。

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

(ii) 不動產債權投資計劃(續)

汕頭置業不動產債權投資計劃

汕頭置業不動產債權投資計劃於二零二一年六月成立，本投資計劃的集資金額合共人民幣1,500,000,000元，按固定年利率4.98%計息。所募集資金自提取日起五年到期，於當日須償還已提取的金額及其應計利息。惟須視乎(i)受託人是否選擇回售；或(ii)汕頭置業是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起三十六個月後行使。汕頭置業在該投資計劃下的本息支付義務由本公司及中海宏洋地產提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日，汕頭置業不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣1,500,000,000元，該款項視乎是否行使上述提及的回售選擇權及提前還款選擇權，否則於二零二六年到期償還。

中海(深圳)不動產債權投資計劃

中海(深圳)不動產債權投資計劃於二零二一年七月成立，本投資計劃的集資金額合共人民幣1,500,000,000元，按固定年利率4.98%計息。所募集資金自提取日起九年到期，於當日須償還已提取的金額及其應計利息。惟須視乎(i)受託人是否選擇回售；或(ii)中海(深圳)是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起滿三年或滿六年之日行使。中海(深圳)在該投資計劃下的本息支付義務由本公司及中海宏洋地產提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日，中海(深圳)不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣1,500,000,000元，該款項視乎是否行使上述提及的回售選擇權及提前還款選擇權，否則於二零三零年到期償還。

於二零二一年十二月三十一日，金額為人民幣2,187,300,000元(二零二零年：人民幣5,502,900,000元)的借款由本集團的物業作抵押(附註43)。

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按要求時或一年內	12,053,873	9,628,303
一年後但不多於兩年	12,048,971	9,616,499
兩年後但不多於五年	14,085,526	15,942,081
多於五年	27,606	673,287
	38,215,976	35,860,170

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按要求時或一年內	720,000	820,000
一年後但不多於兩年	–	470,000
兩年後但不多於五年	1,500,000	–
多於五年	1,500,000	–
	3,720,000	1,290,000

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。

財務報告附註(續)

31. 借款(續)

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
港幣	13,784,646	13,187,931
人民幣	28,151,330	23,962,239
	41,935,976	37,150,170

本集團之借款已協定如下：

- 於二零二一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1.52%至2.26%之間(二零二零年：1.89%至2.84%)計息；
- 於二零二一年十二月三十一日以人民幣列賬之借款人民幣23,241,330,000元(二零二零年：人民幣20,819,339,000元)按浮動年利率介乎於3.90%至5.13%之間(二零二零年：3.90%至5.23%)計息，而餘額人民幣4,910,000,000元(二零二零年：人民幣3,142,900,000元)則按固定年利率介乎於4.15%至5.23%之間(二零二零年：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。

32. 應付擔保票據

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債		
應付擔保票據	—	3,314,214
非流動負債		
應付擔保票據	3,286,018	—
	3,286,018	3,314,214

財務報告附註(續)

32. 應付擔保票據(續)

(甲) 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。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣68,701,000元(二零二零年：人民幣176,141,000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元及屬於公平價值層級中第一級。

二零一八年擔保票據於二零二一年六月一日到期，本集團已全額結清未償還本金500,000,000美元(相當於人民幣約3,215,085,000元)及其應計利息金額12,188,000美元(相當於人民幣約79,455,000元)，合共約為人民幣3,294,540,000元。

財務報告附註(續)

32. 應付擔保票據(續)

(乙) 二零二一年發行的擔保票據

於二零二一年二月九日，本公司與宏洋財務IV就發行本金總額為512,000,000美元之擔保票據(「二零二一年擔保票據」)訂立認購協議(「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。

二零二一年擔保票據之利息自二零二一年八月九日起按年利率2.45%計算，利息以每半年形式於每年二月九日及八月九日支付。

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(定義見二零二一年票據認購協議)贖回全部而非部份二零二一年擔保票據。二零二一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，否則二零二一年擔保票據將於二零二六年二月九日按本金金額屆滿。

按本金金額99.916%發行之二零二一年擔保票據之所得款項，扣除直接交易成本人民幣10,966,000元後，淨額為人民幣3,310,714,000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2.5387%按已攤銷成本計量。截至二零二一年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣75,557,000元。

經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之二零二一年擔保票據報價，二零二一年擔保票據於二零二一年十二月三十一日之公平價值為人民幣3,165,624,000元及屬於公平價值層級中第一級。

財務報告附註(續)

32. 應付擔保票據(續)

(丙) 應付擔保票據賬面值之變動載列如下：

	人民幣千元
於二零二零年一月一日之賬面值	3,521,449
推算利息開支(附註10)	176,141
已付財務費用	(169,962)
匯兌調整	(213,414)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日之賬面值	3,314,214
贖回二零一八年擔保票據(附註(甲))	(3,215,085)
初始確認二零二一年擔保票據之公平價值(附註(乙))	3,321,680
發行二零二一年擔保票據之直接交易成本(附註(乙))	(10,966)
推算利息開支(附註10)	144,258
已付財務費用	(120,084)
匯兌調整	(147,999)
於二零二一年十二月三十一日之賬面值	3,286,018

33. 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的詳情及其變動如下：

	物業存貨	物業重估	土地增值稅 之撥備	預扣稅	稅務虧損	隨時間 確認收益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,641,248	552,741	(1,103,917)	745,541	(93,033)	517,113	2,259,693
於收益表(扣除)/計入(附註11)	(649,347)	3,089	128,198	87,547	(51,821)	169,122	(313,212)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	991,901	555,830	(975,719)	833,088	(144,854)	686,235	1,946,481
收購一間附屬公司(附註39)	(10,522)	-	(51,079)	-	-	-	(61,601)
於收益表(扣除)/計入(附註11)	(368,819)	4,689	(149,060)	572,430	(248,864)	(686,235)	(875,859)
因物業用途改變而重分類	(69,800)	69,800	-	-	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日	542,760	630,319	(1,175,858)	1,405,518	(393,718)	-	1,009,021

財務報告附註(續)

33. 遞延稅項(續)

指：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項負債	2,892,481	3,189,358
遞延稅項資產	(1,883,460)	(1,242,877)
	1,009,021	1,946,481

由於本集團提名的合資格實體於二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有人民幣1,721,310,000元(二零二零年：人民幣1,019,088,000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393,718,000元(二零二零年：人民幣144,854,000元)已就稅務虧損約人民幣1,574,872,000元(二零二零年：人民幣579,416,000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146,438,000元(二零二零年：人民幣439,672,000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。

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%。

於二零二一年十二月三十一日，遞延稅項負債約人民幣1,405,518,000元(二零二零年：人民幣833,088,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣28,110,367,000元(二零二零年：人民幣16,577,166,000元)而確認。於二零二一年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零二一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2,258,000元(二零二零年：人民幣264,609,000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。於二零二一年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約人民幣45,164,000元(二零二零年：人民幣5,376,767,000元)。

財務報告附註(續)

34. 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

35. 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
擬派年度末期股息(附註12(甲))	839,676	836,227
扣除擬派末期股息後保留盈餘	19,435,929	15,961,559
於十二月三十一日之保留盈餘總額	20,275,605	16,797,786

財務報告附註(續)

35. 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
於二零二零年一月一日	565,977	1,900,284	2,466,261
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)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	91,034	1,968,486	2,059,520
年度溢利	–	894,848	894,848
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	(214,248)	–	(214,248)
二零二一年已付中期股息(附註12(甲))	–	(228,472)	(228,472)
二零二零年已付末期股息(附註12(乙))	–	(782,758)	(782,758)
於二零二一年十二月三十一日	(123,214)	1,852,104	1,728,890

本公司保留盈餘包括：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	839,676	836,227
扣除擬派股息後保留盈餘	1,012,428	1,132,259
於十二月三十一日之保留盈餘總額	1,852,104	1,968,486

36. 非控股權益

於二零二一年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣7,028,370,000元(二零二零年：人民幣3,103,157,000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。

財務報告附註(續)

37. 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十九個月至五年(二零二零年：十二個月至六年)。

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
於二零二零年一月一日	312,133	36,411	348,544
匯兌調整	–	(374)	(374)
新增	–	11,133	11,133
由投資物業重分類(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及二零二一年一月一日	205,606	33,544	239,150
匯兌調整	–	(113)	(113)
新增	11,411	26,088	37,499
由物業存貨重分類(附註16)	3,798	–	3,798
已計提折舊	(6,600)	(17,256)	(23,856)
於二零二一年十二月三十一日	214,215	42,263	256,478

截至二零二一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14,789,000元(二零二零年：人民幣12,920,000元)。

財務報告附註(續)

37. 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
於二零二零年一月一日	36,158
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及二零二一年一月一日	33,015
匯兌調整	(104)
新增	26,088
利息支出(附註10)	1,393
租賃付款	(17,659)
於二零二一年十二月三十一日	42,733

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
於二零二一年十二月三十一日			
一年內	15,582	(1,048)	14,534
第一年至第二年	10,680	(711)	9,969
第二年至第五年	13,253	(1,017)	12,236
超過五年	6,250	(256)	5,994
	45,765	(3,032)	42,733

財務報告附註(續)

37. 租賃(續)

(甲) 本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

	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
第一年至第二年	7,303	(561)	6,742
第二年至第五年	7,931	(1,117)	6,814
超過五年	8,750	(487)	8,263
	36,013	(2,998)	33,015

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債	14,534	11,196
非流動負債	28,199	21,819
	42,733	33,015

截至二零二一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25,887,000元(二零二零年：人民幣22,789,000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，並議定租賃期限為十一個月至二十年(二零二零年：六個月至二十年)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	385,119	339,151
一年後兩年內	208,805	345,508
兩年後三年內	84,729	174,016
三年後四年內	61,667	58,608
四年後五年內	48,149	41,169
五年後	117,472	153,090
	905,941	1,111,542

財務報告附註(續)

38. 控股公司財務狀況表

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			
物業、廠房及設備		1,780	2,560
使用權資產		2,006	6,195
在附屬公司之權益	51	1,589,467	1,636,153
		1,593,253	1,644,908
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金		1,275	1,312
應收附屬公司款項		23,174,317	22,154,798
現金及銀行結餘		158,414	499,042
		23,334,006	22,655,152
流動負債			
其他應付款項及應付費用		12,954	77,115
應付附屬公司款項		4,383,040	3,984,380
租賃負債		1,502	4,559
借款		3,229,499	1,641,138
		7,626,995	5,707,192
流動資產淨值		15,707,011	16,947,960
非流動負債			
借款		9,992,274	10,952,702
租賃負債		-	1,546
		9,992,274	10,954,248
資產淨值		7,307,990	7,638,620
資本及儲備			
股本	34	5,579,100	5,579,100
儲備	35	1,728,890	2,059,520
總權益		7,307,990	7,638,620

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

財務報告附註(續)

39. 收購一間附屬公司

於二零二一年十二月二十四日，本集團簽訂股權轉讓協議(「協議」)，以人民幣63,085,000元收購中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)之10%股權(「收購」)。於收購前，本集團持有合肥海富之45%股權，而合肥海富則以合營公司入賬。於收購完成後，本集團持有合肥海富之股權由45%增加至55%及取得合肥海富之控制權。合肥海富是一家於中國成立的有限責任公司，其主要業務為於中國合肥市從事房地產開發。此收購已於二零二一年十二月完成。

下表概述收購合肥海富的應付代價、於收購日所收購資產及所承擔負債的公平價值以及收購的收益。

	二零二一年 人民幣千元
轉讓代價與及先前所持有股權的公平價值總額：	
根據協議的購買價格	63,085
先前持有45%股權的公平價值((附註(iii)))	283,884
	346,969

	二零二一年 人民幣千元
購入可識別資產及承擔負債之確認額	
物業、廠房及設備	13
遞延稅項資產	61,601
物業存貨(附註(i))	216,606
其他應收款項及預付款(附註(ii))	2,575
應收關連公司款項(附註(ii))	288,000
受限制的現金及存款	990
現金及銀行結餘	168,759
應付貿易及其他應付款項	(29,756)
合同負債	(9,036)
稅項負債	(54,873)
可識別淨資產之公平價值	644,879
非控股權益(45%)(附註(iv))	(290,196)
可識別所收購淨資產	354,683
議價收購之收益	(7,714)
轉讓代價與及先前所持有股權的公平價值總額	346,969

財務報告附註(續)

39. 收購一間附屬公司(續)

附註：

- (i) 於收購日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。
- (ii) 於收購日之其他應收款的公平價值(包括應收關連公司的款項)為人民幣290,575,000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。
- (iii) 在此收購前本集團持有的合肥海富45%股權的公平價值為人民幣283,884,000元。於收購日，本集團按公平價值重新計量之前持有之合肥海富45%股權，確認虧損人民幣7,714,000元。
- (iv) 本集團選擇以佔合肥海富可識別淨資產的應佔比例計量非控股權益。於收購日，非控股權益金額為人民幣290,196,000元。

收購產生的現金流量分析如下：

	二零二一年 人民幣千元
已付代價(以現金支付)	(63,085)
現金及銀行結餘之購入	168,759
投資業務中現金及銀行之淨流入	105,674

截至二零二一年十二月三十一日止年度期間，合肥海富自從收購日後並無為本集團貢獻任何收益或損益。倘收購發生在二零二一年一月一日，本集團本年度的收益和溢利分別為人民幣53,870,724,000元和人民幣5,655,641,000元。備考資料僅供說明，並非作為倘收購事項於二零二一年一月一日完成，本集團應實際實現之收益及經營業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。

財務報告附註(續)

40. 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。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)

41. 綜合現金流量表附註

融資業務產生的負債之對賬：

	借款 人民幣千元	應付擔保票據 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註37(甲))	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
於二零二一年一月一日	37,150,170	3,314,214	33,015	13,136	584,458	2,834,726	264,508
<i>現金流之變動：</i>							
新增借款所得款項	24,234,005	-	-	-	-	-	-
償還借款	(19,056,624)	-	-	-	-	-	-
發行擔保票據所得款項淨額	-	3,310,714	-	-	-	-	-
贖回擔保票據	-	(3,215,085)	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	-	10,925	5,998,816	-
償還墊款	-	-	-	(11,067)	(366,455)	(3,330,210)	(3,363)
租賃付款的本金部份	-	-	(16,266)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,393)	-	-	-	-
支付利息	(1,526,423)	(120,084)	-	-	-	(162,072)	(3,362)
	3,650,958	(24,455)	(17,659)	(11,067)	(355,530)	2,506,534	(6,725)
<i>匯兌調整</i>	(391,575)	(147,999)	(104)	-	-	-	-
<i>其他變動：</i>							
利息支出	1,526,423	144,258	1,393	-	-	169,072	3,362
訂立新租賃而增加的租賃負債	-	-	26,088	-	-	-	-
收購一間附屬公司之轉移(附註39)	-	-	-	-	(144,000)	-	-
	1,526,423	144,258	27,481	-	(144,000)	169,072	3,362
於二零二一年十二月三十一日	41,935,976	3,286,018	42,733	2,069	84,928	5,510,332	261,145

財務報告附註(續)

41. 綜合現金流量表附註(續)

融資業務產生的負債之對賬：(續)

	借款 人民幣千元	應付擔保票據 人民幣千元 (附註32)	租賃負債 人民幣千元 (附註37(甲))	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)
租賃付款的本金部份	-	-	(12,967)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,021)	-	-	-	-
支付利息	(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24)	-	-	-	(46,198)	-	-	-
計入合營公司往來賬戶之股息(附註25)	-	-	-	-	(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

財務報告附註(續)

42. 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」)。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。根據強積金計劃，僱主及其僱員須按僱員相關入息之5%向計劃供款，每月相關入息上限為港幣30,000元。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。在本集團支付供款後，並沒有進一步之付款義務。強積金計劃之供款，在僱員提供服務時在收益表扣除。

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。在該等計劃下，本集團之責任僅限於固定百分比之應付供款。

於收益表內確認之總支出人民幣53,914,000元(二零二零年：人民幣34,238,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。

在強積金計劃下，倘僱員在供款悉數歸屬前退出計劃，有關失效之供款可用於扣減本集團之現時供款水平。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團用於扣減強積金計劃已付／應付供款的失效供款金額為人民幣92,000元(二零二零年：無)。

於二零二一年十二月三十一日，並無該等計劃下沒收之供款可供減少未來之應付供款(二零二零年：無)。

43. 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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20)	7,935,375	10,454,003

財務報告附註(續)

44. 承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
－ 股權投資	509,850	1,213,393
－ 收購土地	198,415	5,091,421
－ 物業發展	27,368,859	19,372,194
	28,077,124	25,677,008
已授權但未簽訂合約：		
－ 收購土地	444,010	444,010

45. 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，相關已提用及未償還之金額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	38,338,464	34,685,883
銀行授予一間合營公司之銀行借款	384,615	—

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。此外，經董事評估，合營公司拖欠未償還銀行貸款及其應計利息的風險較低。因此，財務報表中沒有就這些擔保作出撥備。

財務報告附註(續)

45. 或然負債(續)

(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。

本集團面臨的上述罰款和違約賠償金主要與九江項目有關。董事此前估計截至二零二零年十二月三十一日，九江項目承擔的最高罰款和違約賠償金不超過人民幣513百萬元。然而，考慮到九江項目的重估以反映土地規劃之改變，以及於附註9(乙)所述對相關地塊的撇減，董事認為面臨進一步不利財務影響的風險較低。相關土地地塊於二零二一年十二月三十一日的賬面值為人民幣1,819百萬元(二零二零年：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，加上近期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。

除已對九江地塊的賬面淨值作出調整外，董事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。

財務報告附註(續)

46. 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。

截至二零二一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166,820,000元（二零二零年：港幣200,000,000元，相當於人民幣177,651,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，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163,519,000元（二零二零年：港幣200,000,000元，相當於人民幣168,322,000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。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(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)訂立關於出租辦公室之租賃協議(「二零一七年租賃協議」)，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(壬)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。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。

(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。中海物業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元及港幣13,643,000元，相當於人民幣12,118,000元。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(丙) (續)

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。

截至二零二一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245,672,000元，相當於人民幣204,029,000元(二零二零年：港幣122,737,000元，相當於人民幣109,022,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，應付中海物業集團之服務費用總額為人民幣11,108,000元(二零二零年：人民幣7,453,000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728,000元(二零二零年：人民幣4,198,000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) 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集團有限公司(「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，中海監理成為中建興業的全資附屬公司。中國建築國際及中建興業為中國海外發展之同系附屬公司。

截至二零二一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總額為人民幣3,041,000元(二零二零年：人民幣14,158,000元)。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(戊) 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(包括首尾兩天)。

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逾港幣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。

於二零二一年三月二十四日，本公司與中建興業訂立新框架協議(「新宏洋框架協議」)，據此，本集團同意聘請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。新宏洋框架協議的任期自二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日(包括首尾兩天)，為期三年。

根據新宏洋框架協議，本集團於自二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日止期間、截至二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度及自二零二四年一月一日起至二零二四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逾港幣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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在宏洋框架協議及新宏洋框架協議項下，本集團授予的合約金額為港幣41,484,000元，相當於人民幣34,452,000元(二零二零年：港幣44,333,000元，相當於人民幣39,379,000元)，而上述框架協議項下，本集團產生之管理服務費為港幣29,325,000元，相當於人民幣24,355,000元(二零二零年：港幣12,603,000元，相當於人民幣11,195,000元)。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(己) 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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在中國建築股份集團協議項下，本集團授予的合約金額為港幣572,048,000元，相當於人民幣475,083,000元，而本集團產生建設費用為港幣219,876,000元，相當於人民幣182,606,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據中國建築股份集團協議，本集團無授予任何合約。

(庚) 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。

截至二零二一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100,910,000元，相當於人民幣83,805,000元(二零二零年：港幣101,462,000元，相當於人民幣90,125,000元)。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

- (辛) 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。

截至二零二一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2,984,000元(二零二零年：人民幣12,128,000元)，而在設計框架協議項下，本集團產生之服務費為人民幣5,497,000元(二零二零年：人民幣8,777,000元)。

- (壬) 於二零二零年四月一日，若干本公司之附屬公司及本集團之一間合營公司，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：

一 上海金鶴數碼科技發展有限公司(「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，在二零二零、二零二一、二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度，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。

一 北京中京藝苑置業有限公司(「中京藝苑」，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，在二零二零、二零二一、二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度，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。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(壬) (續)

於二零二零年十一月二十日，北京中海與中京藝苑訂立一份補充協議(「物業二租賃補充協議」)，據此，中京藝苑同意減免租金人民幣582,585，而該租金減免在二零二一年一月一日至二零二一年三月三十一日止期間之租金扣除。

- 一 蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(「蘭州宏洋」，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，在二零二零、二零二一、二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度，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。

於二零二一年十二月二十日，蘭州中海與蘭州宏洋訂立一份補充協議(「物業三租賃補充協議」)，據此，蘭州中海與蘭州宏洋同意將年度租金及付款條款修改如下：

年度應付租金有以下修改：(i)自二零二零年十二月三十一日至二零二一年十二月三十日止期間的租金為人民幣23,310,000元(不含增值稅金額為人民幣21,385,321元)(已扣除免租期之金額)；(ii)自二零二一年十二月三十一日至二零二二年十二月三十日止期間的租金為人民幣37,410,000元(不含增值稅金額為人民幣34,321,101元)；及(iii)自二零二二年十二月三十一日至二零二三年十二月三十日止期間的租金為人民幣41,960,000元(不含增值稅金額為人民幣38,495,413元)。

關於自二零二零年十二月三十一日至二零二一年十二月三十日止期間的年度租金人民幣23,310,000元，蘭州中海已向蘭州宏洋支付租金人民幣20,400,000元，根據物業三租賃補充協議，餘下租金人民幣2,910,000元，蘭州中海在收到蘭州宏洋開具增值稅發票後之三十日內支付。其他租金則按每月第二十日前支付。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(壬) (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公司(「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,在二零二零、二零二一、二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度,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公司(「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,在二零二零、二零二一、二零二二及二零二三年十二月三十一日止年度,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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度,本集團來自物業二租賃協議(經修改)、物業三租賃協議(經修改)、物業四租賃協議及物業五租賃協議之租金收入總額(不含增值稅)為人民幣192,725,000元(二零二零年: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(不含增值稅)為人民幣7,657,000元(二零二零年:人民幣5,614,000元)。

於二零二一年十二月三十一日,由該等租賃預收之租金收入及應收租金分別為人民幣675,000元(二零二零年:無)及人民幣4,760,000元(二零二零年:無)。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(癸) 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)中國建築國際及其附屬公司(不包括在任合證券交易所上市的附屬公司)(統稱為「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，本集團於該年度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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在總承建協議項下，並無授予任何合約，而本集團產生之服務費為人民幣535,709,000元(二零二零年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在新總承建協議項下，本集團授予的合約金額為人民幣1,847,286,000元(二零二零年：無)，而本集團產生之服務費為人民幣336,086,000元(二零二零年：無)。

於二零二一年十二月三十一日，在總承建協議及新總承建協議項下，應付中國建築國際集團之服務費總額為人民幣238,970,000元。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

- (子) 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應本集團要求按照本集團不時之投標程序，向由本集團在中國擁有或發展／或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(包括門和其他建築材料)(「材料」)；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。供應框架協議的任期自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日，為期三年。

根據供應框架協議，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團就項目材料供應方面，授予中國海外發展集團的最高合約總額分別不得超過人民幣1,600百萬元。本集團就材料供應應付的費用將根據與材料供應之標書或特定合約所載的付款條款結算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在供應框架協議下，本集團授予的合約金額為人民幣1,585,135,000元，而本集團採購材料之金額為人民幣173,179,000元。

- (丑) 於二零二一年八月二十四日，本公司與深圳海智創科技有限公司(「海智創」，中國海外發展之一間全資附屬公司)訂立一份框架協議(「信息技術服務協議」)，據此，本集團可聘請海智創為本集團在中國的物業發展項目提供信息技術服務，包括但不限於軟件租賃、軟件開發、信息化系統集成服務、智能工程服務、軟件平台技術服務及相關諮詢服務。信息技術服務協議的任期自二零二一年九月一日起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩天)。

根據信息技術服務協議，在信息技術服務協議項下，自二零二一年九月一日至二零二一年十二月三十一日止期間、截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之應付代價分別不可超逾人民幣19百萬元、人民幣32百萬元及人民幣36百萬元。本集團就服務而應付予海智創的服務費用將根據個別合同所載的付款條款支付。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，在信息技術服務協議項下，本集團產生之服務費為人民幣18,250,000元。

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(寅) 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。於交易日期，合肥海富為本集團擁有45%權益的合營公司。代價已由買方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」。

該辦公室單位收購透過於二零二一年三月訂立及註冊買賣協議而正式落實，並於截至二零二一年十二月三十一日年度期間完成。

(卯) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團分別從一間子公司之非控股權益及合營公司收取人民幣6,520,000元(二零二零年：人民幣12,312,000元)及人民幣72,015,000元(二零二零年：無)之利息收入(附註8)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就應付關連公司款項及應付非控股權益款項分別產生人民幣3,362,000元(二零二零年：人民幣3,362,000元)及人民幣169,072,000元(二零二零年：無)之利息支出(附註10)。

(辰) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
員工短期福利	21,377	26,981
離職後福利	501	584
	21,878	27,565

財務報告附註(續)

46. 關連人士交易(續)

(巳) 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。截至二零二一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35,531,456,000元(二零二零年：人民幣36,181,503,000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24、25、26及27。

上文(甲)至(寅)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。

財務報告附註(續)

47. 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。

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款	41,935,976	37,150,170
應付擔保票據	3,286,018	3,314,214
減：受限制的現金及存款	(12,616,346)	(7,525,826)
減：現金及銀行結餘	(19,876,023)	(20,543,265)
淨債項	12,729,625	12,395,293
股本為總權益	35,756,259	27,236,382
淨負債比率	35.6%	45.5%

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)

48. 財務資產及財務負債的分類概要

48.1 金融工具的分類

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
財務資產		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產 [@]	1,000	1,000
按攤銷成本計量之財務資產 [#]	37,695,181	34,070,238
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債 [^]	69,577,387	58,691,841
其他財務負債 [*]	42,733	33,015

@ 非上市股權投資

* 租賃負債

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，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、非控股權益及其他關連公司款項、借款及應付擔保票據。

48.2 金融工具之財務業績

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	353,695	270,202
按攤銷成本計量之財務負債	(1,844,508)	(1,371,670)

財務報告附註(續)

48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

48.3 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，應付一間關連公司款項、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二零二一年及二零二零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
於二零二一年十二月三十一日 財務資產 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)

48. 財務資產及財務負債的分類概要(續)

48.3 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
於二零二零年十二月三十一日				
財務資產				
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

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度期間，並無不同層級間之轉移。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

49. 財務風險管理

49.1 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。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.2 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37(甲)、31、32、24、25、26及27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。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.2 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的合理變化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)：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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(二零二零年：50個點子)	(4,578)	(4,537)
減少10個點子(二零二零年：10個點子)	916	907

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。

49.3 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、合營公司及非控股權益、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45(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28)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。

截至二零二一年及二零二零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23披露。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.3 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。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、合營公司和非控股權益，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45(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)

49. 財務風險管理(續)

49.3 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。

本集團根據本集團以往的償付記錄及行業慣例推翻，當財務資產自初始確認逾期超過30天，信貸風險顯著增加和財務資產逾期超過90天視為違約之假定。

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。

倘有資料顯示債務人處於嚴重財務困難及無實際收回可能，本集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見後(如適用)，遭撇銷的財務資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。已撇銷但後來收回的財務資產，作為減值損失的撥回計入收回當期的損益。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.3 信貸風險(續)

預期信貸虧損模式項下的減值(續)

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、合營公司及非控股權益，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。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。因此，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並沒有計提減值準備。

49.4 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諾，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。本集團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。如於附註32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本金金額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。另外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團探索新的資金來源，詳情披露於附註31。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。

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.4 流動資金風險(續)

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。

	賬面值 人民幣千元	總合約未貼現 現金流 人民幣千元	按要求時或 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
於二零二一年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	38,215,976	40,649,367	13,341,086	12,785,355	14,486,175	36,751
其他借款	3,720,000	4,570,021	886,260	149,400	1,764,213	1,770,148
應付擔保票據	3,286,018	3,625,128	79,996	79,996	3,465,136	-
應付貿易款項、其他應付款項及應付費用	18,496,919	18,496,919	18,496,919	-	-	-
應付聯營公司款項	2,069	2,069	2,069	-	-	-
應付合營公司款項	84,928	84,928	84,928	-	-	-
應付非控股權益款項	5,510,332	5,510,332	5,510,332	-	-	-
應付關連公司款項	261,145	267,550	189,683	77,867	-	-
租賃負債	42,733	45,765	15,582	10,680	13,253	6,250
	69,620,120	73,252,079	38,606,855	13,103,298	19,728,777	1,813,149
已發行之財務擔保						
— 最高擔保金額	-	38,723,079	38,723,079	-	-	-

財務報告附註(續)

49. 財務風險管理(續)

49.4 流動資金風險(續)

	賬面值 人民幣千元	總合約未貼現 現金流 人民幣千元	按要求時或 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
於二零二零年十二月三十一日						
非衍生工具						
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
	58,724,856	61,343,640	33,277,597	10,897,335	16,481,822	686,886
已發行之財務擔保						
— 最高擔保金額	-	34,685,883	34,685,883	-	-	-

按附註49.3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)。

財務報告附註(續)

50. 結算日後事項

(甲) 於二零二二年一月二十八日，中海宏洋地產就收購兩間附屬公司及一間聯營公司之額外股權訂立以下買賣協議：

- (i) 中海宏洋地產與上海濱湖旅遊發展有限公司(「上海濱湖」)訂立一份買賣協議，據此，中海宏洋地產有條件同意購買及上海濱湖有條件同意出售義烏海創房地產開發有限公司(「義烏海創」)的24%股權及於買賣協議當日，義烏海創欠上海濱湖約人民幣492,237,000元的股東貸款，總代價約為人民幣423,386,000元。義烏海創為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發義烏市的物業發展項目。於買賣協議日期，義烏海創分別由中海宏洋地產及上海濱湖按76%及24%比例持有，並為本公司之間接非全資附屬公司。於收購完成後，本集團於義烏海創之股權由76%增加至100%，而義烏海創將成為本公司之間接全資附屬公司。
- (ii) 中海宏洋地產與徐州雅建企業管理有限公司(「徐州雅建」)訂立一份買賣協議，據此，中海宏洋地產有條件同意購買及徐州雅建有條件同意出售徐州威拓房地產開發有限公司(「徐州威拓」)的33%股權及於買賣協議當日，徐州威拓欠徐州雅建約人民幣154,118,000元的股東貸款，總代價約為人民幣271,401,000元。徐州威拓為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發徐州市的物業發展項目。於買賣協議日期，徐州威拓分別由中海宏洋地產、徐州雅建及獨立第三方按33%、33%及34%比例持有，並為本公司之聯營公司。於收購完成後，本集團於徐州威拓之股權由33%增加至66%，而徐州威拓將成為本公司之間接非全資附屬公司。
- (iii) 中海宏洋地產與徐州雅建訂立一份買賣協議，據此，中海宏洋地產有條件同意購買及徐州雅建有條件同意出售徐州潤耀地產有限公司(「徐州潤耀」)的33%股權及於買賣協議當日，徐州潤耀欠徐州雅建約人民幣173,208,000元的股東貸款，總代價為人民幣305,213,000元。徐州潤耀為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發徐州市的物業發展項目。於買賣協議日期，徐州潤耀分別由中海宏洋地產、徐州雅建及獨立第三方按34%、33%及33%比例持有，並為本公司之間接非全資附屬公司。於收購完成後，本集團於徐州潤耀之股權由33%增加至67%。

財務報告附註(續)

50. 結算日後事項(續)

(甲) (續)

上述交易已於二零二二年一月完成，其交易詳情載於本公司於二零二二年一月二十八日刊發的公告。

截至本財務報表的審批日，本集團正在評估上述交易之會計處理及其財務影響並因而未能提供相關披露。

- (乙) 於二零二二年三月八日，中海宏洋地產與汕頭市龍光博皓投資諮詢有限公司(「龍光博皓」)訂立一份買賣協議，據此，中海宏洋地產有條件同意購買及龍光博皓有條件同意出售汕頭市龍光景耀房地產有限公司(「龍光景耀」)的100%股權及於買賣協議當日，龍光景耀欠龍光博皓約人民幣975,708,000元的股東貸款，總代價約為人民幣1,024,038,000元。龍光景耀為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發汕頭市的物業發展項目。於買賣協議日期，龍光景耀為龍光博皓之一間全資附屬公司。於收購完成後，龍光景耀將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關上述交易詳情載於本公司於二零二二年三月八日刊發的公告。

截至本財務報表的審批日，本集團正在評估上述交易之會計處理及其財務影響並因而未能提供相關披露。

財務報告附註(續)

51. 附屬公司資料

於二零二一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%	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4,100,000,000元 (二零二零： 人民幣2,800,000,000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)

51. 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
翠運發展有限公司	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

財務報告附註(續)

51. 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	
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
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	-	51%	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

財務報告附註(續)

51. 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	
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
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 [#]	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 [^]	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 [*]	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 [*]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣1,720,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣1,056,339,800元	-	100%	物業發展
中海宏洋置地(鹽城)有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣350,000,000元	-	51%	物業發展
中海宏洋置業(常州)有限公司	中國 [^]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國 [*]	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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#	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#	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#	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#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	85%	物業發展
南寧中海宏洋置業有限公司	中國^	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#	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#	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^	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#	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#	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^	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*	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*	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^	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^	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
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

財務報告附註(續)

51. 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
汕頭中海宏洋南濱大酒店有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	酒店經營
汕頭中信南峰房地產有限公司	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
濰博中海海韻置業有限公司	中國^	投入資本	人民幣338,360,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
中海濰博置業有限公司	中國 [^]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [^]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海海富房地產開發有限公司	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)

51. 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	
吉林市中海海悅房地產開發有限公司	中國 [^]	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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
柳州中海宏洋房地產有限公司	中國 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣1,000,000元 (二零二零年：無)	-	100%	提供物業管理服務
濟寧中海宏洋地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海宏洋海悅房地產開發有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零二零年： 人民幣10,000,000元)	-	100%	物業發展
揚州市海盛房地產開發有限公司	中國 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣700,000,000元	-	60%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
南通市中海海通房地產開發有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [*]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二零年：無)	-	100%	物業發展
中海投資渭南有限公司	中國 [^]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
清遠市中海宏洋房地產開發有限公司	中國 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	投入資本	人民幣400,000,000元	-	51%	物業發展
南寧市平德房地產開發有限公司	中國 [*]	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 [^]	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 [^]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
吉林省中海海盛房地產開發有限公司	中國#	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^	投入資本	人民幣360,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海江地產有限公司	中國#	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	中國#	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	中國#	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	中國#	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	中國#	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	中國#	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	中國#	投入資本	-	-	100%	物業發展
合肥中海海榮房地產有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣1,100,000,000元	-	60%	物業發展
合肥中海海瑞房地產開發有限公司	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	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	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	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	中國^	投入資本	人民幣573,000,000元 (二零二零年: 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	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	中國*	投入資本	人民幣433,666,667元 (二零二零年: 人民幣190,000,000元)	-	85%	物業發展
中海海澄置業(南通)有限公司	中國^	投入資本	-	-	100%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
鹽城匯海置業有限公司	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	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	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	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	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	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二零年：無)	-	100%	物業發展
唐山市中海宏洋房地產開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
唐山市中海海富房地產開發有限公司	中國^	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	中國#	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	中國#	投入資本	-	-	70%	物業發展
遵義中海海潤置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	80%	物業發展
株洲中海宏洋地產有限公司	中國^	投入資本	人民幣500,000,000元 (二零二零年： 人民幣350,000,000元)	-	70%	物業發展
株洲中海宏洋商業發展有限公司	中國^	投入資本	人民幣14,285,715元 (二零二零年： 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	中國#	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	中國^	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二零年：無)	-	100%	物業發展
中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣550,000,000元	-	55% (二零二零年： 45%)	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
合肥中海海飛房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海海駿房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
安慶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
滁州中海宏洋房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
蘭州中海海潤房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	-	-	100%	物業發展
西寧中海海潤房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
贛州中海海富房地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
揚州海發地產置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	99.5%	物業發展
泰州潤通房地產開發有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣1,573,656,263元	-	70%	物業發展
鹽城海洲置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣700,000,000元	-	45%	物業發展
鹽城旭邦置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	46%	物業發展
泉州市中海海悅房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣210,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市海盛房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
惠州市海嘉房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣310,000,000元	-	50%	物業發展

財務報告附註(續)

51. 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	
湛江市海通房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣300,000,000元	-	50%	物業發展
濰坊海慧地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
臨沂海晟地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
徐州海鑫置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	-	-	100%	物業發展
徐州潤耀地產有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣450,000,000元	-	34%	物業發展
淮安潤欣置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	-	-	100%	物業發展
淮安淮潤地產有限公司(附註)	中國*	投入資本	人民幣1,600,000,000元	-	51%	物業發展
紹興中海海富置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
金華海盛置業有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣600,000,000元	-	50%	物業發展
義烏海創房地產開發有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣900,000,000元	-	76%	物業發展
常州市中海海澄房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣215,000,000元	-	100%	物業發展
常州市中海海泓房地產有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展

附註： 此等附屬公司乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

^ 於中國註冊成立之外商獨資公司。

* 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

於中國註冊成立之有限責任公司。

於二零二一及二零二零年十二月三十一日，除宏洋財務IV發行二零二一年擔保票據及二零一八年擔保票據(附註32)以及汕頭置業及中海(深圳)發行工具(附註31)外，概無任何附屬公司發行任何債務證券。本集團沒有持有任何該等票據及工具。

財務報告附註(續)

52. 聯營公司資料

於二零二一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 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	-	30%	物業發展
汕頭市金城花園房地產有限公司 (前稱：中信房地產汕頭金城 有限公司)	中國 [#]	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	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	-	35%	物業發展
鹽城悅宸房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	-	-	24.5%	物業發展
惠州市海瓏房地產開發有限公司 (附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣250,000,000元	-	50%	物業發展
徐州威拓房地產開發有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣400,000,000元	-	33%	物業發展
淄博海創置業有限公司(附註)	中國 [#]	投入資本	人民幣35,294,100元	-	49%	物業發展

附註： 此等聯營公司乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度內新投資。

[#] 於中國註冊成立之有限責任公司。

財務報告附註(續)

53. 合營公司資料

於二零二一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*	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資及物業租賃
汕頭中海凱旋置業有限公司	中國#	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	中國#	投入資本	-	-	49.5%	投資控股
湛江海創房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣600,000,000元 (二零二零年：無)	-	50%	物業發展
湛江市金順房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣370,000,000元	-	50%	物業發展
泰州城茂房地產開發有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣225,000,000元	-	50%	物業發展
金華市萬赫建築裝飾有限公司(附註)	中國#	投入資本	人民幣500,000元	-	50%	物業發展
金華市金築房地產開發有限公司 (附註)	中國#	投入資本	人民幣420,000,000元	-	50%	物業發展

附註： 此等合營公司乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度內新投資。

* 於中國註冊成立之中外合資權益公司。

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				
	二零二一年 人民幣千元	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
收益	53,830,471	42,909,060	28,590,883	21,524,668	17,509,568
所得稅前之溢利	10,149,386	9,539,835	8,295,572	5,338,847	2,747,734
所得稅開支	(4,504,484)	(4,935,694)	(4,798,611)	(3,233,178)	(1,658,248)
本年度溢利	5,644,902	4,604,141	3,496,961	2,105,669	1,089,486
本年度溢利／(虧損) 可分配予：					
本公司擁有人	5,050,575	4,374,765	3,329,681	2,043,204	1,097,831
非控股權益	594,327	229,376	167,280	62,465	(8,345)
	5,644,902	4,604,141	3,496,961	2,105,669	1,089,486

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 人民幣千元	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
總資產	198,786,421	167,413,497	134,097,274	103,626,806	79,682,142
總負債	(163,030,162)	(140,177,115)	(112,583,966)	(85,858,839)	(67,592,393)
	35,756,259	27,236,382	21,513,308	17,767,967	12,089,749
本公司擁有人之權益	28,727,889	24,133,225	19,545,327	17,040,376	11,432,831
非控股權益	7,028,370	3,103,157	1,967,981	727,591	656,918
	35,756,259	27,236,382	21,513,308	17,767,967	12,089,749

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
中海國際中心 1號樓23樓05-08單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	1,128	100%	中期
中信城市廣場 2樓，3樓，3A樓及23樓 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
中信城市時代2 18樓及19樓 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065	100%	中期
中海鉅府商業樓 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
中海大廈(九號辦公樓) 2307，2501-2506及2508室 中國吉林省吉林市吉林大街139號	辦公室	1,319	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(甲) 自用物業(續)

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
中海藍灣財富廣場 501，502，601及602室 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區	辦公室	2,081	100%	中期
中海凱旋門 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北、豐州路以東	辦公室	608	100%	中期
中海廣場寫字樓 中國甘肅省蘭州市安寧區 莫高大道1129號33樓	辦公室	2,277	100%	中期
中海龍城花園 中國江蘇省常州市新北區 龍城大道與嵩山路交叉口19幢	辦公室	1,478	100%	中期
萬錦花園 中國安徽省合肥市包河區 龍川路與西遞路交口東北角 萬錦花園S1幢	辦公室	1,889	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(甲) 自用物業(續)

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
連湖花園 中國寧夏回族自治區銀川市金鳳區	辦公室	513	100%	中期
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	辦公室	3,960	100%	中期
海融苑 中國山東省淄博市周村區 萌水鎮海融苑6號樓	辦公室	2,393	100%	中期
中海凱旋花園8幢101室 中國江蘇省鹽城市城南新區 開放大道南路1號	辦公室	1,265	100%	中期
中海國際社區商務中心2樓 中國江西省贛州市章貢區 錦都大道與興國路交匯處	辦公室	2,382	100%	中期
中海廬山山海酒店 中國江西省九江市 廬山山海風景名勝區	酒店	32,016	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(Z) 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) 中國吉林省吉林市吉林大街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) 中國甘肅省蘭州市安寧區	商業	66,300	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(Z) 以投資性質持有之物業(續)

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
中海廣場－商店街 (環宇城) 中國甘肅省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	商業	31,720	100%	中期
汕頭南濱酒店 中國廣東省汕頭市濠江區	商業	24,850	100%	中期
蘭州中海廣場寫字樓 中國甘肅省蘭州市安寧區 莫高大道1129號	辦公室	55,129	100%	中期
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區 江北街道江北7號社區	商業	21,838	100%	中期

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
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	2024年下半年
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	500	1,500	100%	上蓋工程施工中	2018.03	2022年下半年
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	20,000	54,600	60%	上蓋工程施工中	2018.10	2022年上半年
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	56,800	161,600	70%	上蓋工程施工中	2018.12	2022年下半年
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	107,200	138,700	100%	上蓋工程施工中	2019.01	2023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	109,800	235,100	100%	上蓋工程施工中	2019.03	2022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	2022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
中海華樾 中國江蘇省揚州市 鴻大路以西、開發路以北	住宅	36,500	97,100	100%	上蓋工程施工中	2019.04	2022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	2025年上半年
中海鉅悅府 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
中海半山壹號 中國廣西壯族自治區 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	2024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	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
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區 南寧市邕甯區 龍崗大道以東、三合路以南	住宅 / 商業	93,700	265,600	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2024年下半年
雲樾里花園 中國江蘇省常州市東方西路以南、 橫塘河西路以東	住宅 / 商業	95,500	283,400	100%	上蓋工程施工中	2019.10	2022年上半年
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	163,200	416,200	85%	上蓋工程施工中	2019.11	2022年下半年
中海鉅悅花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 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暢路北、 世倫路以東	住宅	59,500	179,900	60%	上蓋工程施工中	2019.11	2022年上半年
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	2022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	2023年上半年
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	35,500	143,300	60%	上蓋工程施工中	2020.03	2022年下半年
中海河山雅頌 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
鉞悅府 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	47,000	204,300	100%	上蓋工程施工中	2020.04	2022年下半年
中海河山原著 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 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

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 中國江西省泰州市海陵區 南通路309號	住宅 / 商業	99,000	225,800	85%	上蓋工程施工中	2020.06	2022年下半年
中海寰宇天下 中國甘肅省蘭州市城關區靖遠路	住宅 / 商業	72,100	245,100	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	171,400	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2022年下半年
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	684,400	1,593,000	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2029年下半年
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	2022年上半年
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	162,100	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2023年下半年
鉅悅花園 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	200,400	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2025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
中海上東區 中國安徽省合肥市經開區 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	2022年下半年
中海淮海世家 中國江蘇省徐州市泉山區 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
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 東方路5716號	住宅 / 商業	163,000	648,000	100%	上蓋工程施工中	2020.08	2026年上半年
中海九樾 中國安徽省合肥市濱湖區 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	2020.09	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 中國甘肅省蘭州市七里河區 建西西路	住宅 / 商業	13,100	84,400	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年下半年
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	302,000	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	221,100	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	328,100	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	273,400	100%	上蓋工程施工中	2020.10	2023年上半年
中海河山勝境 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

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
中海新都會 中國貴州省遵義市新蒲新區	住宅 / 商業	114,000	337,100	70%	上蓋工程施工中	2020.10	2024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年下半年
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	322,200	100%	上蓋工程施工中	2020.11	2024年下半年
中海新都會 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%	上蓋工程施工中	2020.11	2022年下半年
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%	上蓋工程施工中	2020.11	2022年下半年
中海九樾 中國貴州省遵義市匯川區人民路	住宅 / 商業	40,200	120,400	80%	上蓋工程施工中	2020.12	2023年下半年
中海熙岸 中國安徽省合肥市新站區	住宅	61,200	128,300	100%	上蓋工程施工中	2020.12	2022年下半年

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
中海寰宇天下 (前稱「城關區項目」) 中國甘肅省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年下半年
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 / 商業	74,800	290,100	70%	上蓋工程施工中	2020.12	2022年下半年
連湖花園 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	224,000	85%	上蓋工程施工中	2021.02	2022年下半年
中海華樾 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	357,500	100%	上蓋工程施工中	2021.03	2023年下半年
丹陽臻如府 (前稱「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	72,000	188,800	100%	上蓋工程施工中	2021.03	2023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
中海翠語花園 中國江蘇省常州市金壇區金桂路	住宅 / 商業	115,200	345,600	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年下半年
中海城南壹號 中國江西省贛州市贛縣區 城南大道以北、興農路以東	住宅 / 商業	49,400	131,800	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2022年下半年
中海觀園 中國安徽省合肥市包河區	住宅 / 商業	48,000	154,800	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2022年下半年
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	120,700	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2024年上半年
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%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年上半年
中海寰宇時代花園 中國廣東省惠州市仲愷區 潼橋鎮堯里北路	住宅 / 商業	45,000	167,200	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023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
中海寰宇天下 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅 / 商業	106,200	312,000	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年上半年
中海九樾 中國河北省唐山市路北區	住宅 / 商業	61,000	194,000	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年下半年
中海鉞悅府 中國甘肅省天水市秦州區	住宅 / 商業	62,800	225,600	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2025年上半年
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	276,200	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年下半年
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	136,300	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年下半年
中海國際社區 中國江西省九江市濂溪區 濂溪大道以北、規劃二路以西	住宅 / 商業	147,500	381,300	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2023年下半年
中海熙園 中國山東省臨沂市羅莊區	住宅 / 商業	58,000	195,300	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2023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
中海學府世家 中國福建省泉州市台商投資區 東園鎮錦峰村	住宅 / 商業	90,100	305,700	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2023年下半年
都滙濱江 中國安徽省安慶市迎江區 華中東路與獨秀大道交叉口	住宅 / 商業	198,600	640,300	100%	上蓋工程施工中	2021.06	2024年下半年
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%	上蓋工程施工中	2021.06	2023年下半年
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%	上蓋工程施工中	2021.06	2023年下半年
中海鉅雋 中國浙江省紹興市越城區	住宅 / 商業	40,000	136,200	100%	上蓋工程施工中	2021.06	2023年下半年
中海熙園 中國安徽省合肥市瑤海區 淮南路與海苑3期以西	住宅	59,600	155,900	100%	上蓋工程施工中	2021.07	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
東山府 (前稱「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%	上蓋工程施工中	2021.07	2023年下半年
中海九樾 中國山東省濰坊市濰城區 玉清西街以北、怡園路以東	住宅	19,000	61,000	100%	上蓋工程施工中	2021.07	2023年下半年
中海翰林原著 中國青海省西寧市城中區 時代大道94號	住宅 / 商業	204,100	651,500	100%	上蓋工程施工中	2021.07	2025年下半年
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	145,800	85%	上蓋工程施工中	2021.07	2023年下半年
悅江府東區 中國廣東省汕頭市 東海岸新城新溪片區	住宅 / 商業	21,000	98,300	100%	上蓋工程施工中	2021.08	2023年下半年
中海國際社區 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 / 商業	90,200	264,100	70%	上蓋工程施工中	2021.08	2024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
淮安九樾 中國江蘇省淮安市淮安區 府前路57號	住宅 / 商業	34,300	114,300	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2023年下半年
央著花園 中國浙江省金華市婺城 新城區臨江東路以北、 龍華南街以東	住宅 / 商業	93,500	258,500	50%	上蓋工程施工中	2021.09	2023年下半年
觀瀾府 中國廣東省汕頭市 東海岸新城新溪片區	住宅 / 商業	25,700	119,200	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2023年下半年
中海學府里 中國陝西省渭南市高新區 高新北街以南、崇業二路以東	住宅 / 商業	87,400	350,400	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2023年下半年
中海華樾 中國江蘇省徐州市鼓樓區	住宅 / 商業	49,600	149,000	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2023年下半年
泰州江山望 中國江蘇省泰州市經濟開發區 江州南路以西、鳳凰西路以南	住宅 / 商業	72,700	222,500	70%	上蓋工程施工中	2021.10	2024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
中海九樾 中國江蘇省揚州市開發區 縱三路以西、江陽中路以南	住宅 / 商業	71,800	169,400	100%	上蓋工程施工中	2021.10	2023年下半年
義烏九樾府 中國浙江省義烏市經開區 中心區C地塊	住宅 / 商業	43,800	138,400	76%	上蓋工程施工中	2021.10	2024年上半年
中海橙郡 中國安徽省合肥市肥東縣 黃栗樹錄與新世界路交口西南角	住宅	50,500	142,200	100%	上蓋工程施工中	2021.11	2023年下半年
泰州稻河九里 中國江蘇省泰州市海陵區 海陽東路以北、鼓樓路以東	住宅 / 商業	42,000	108,100	85%	上蓋工程施工中	2021.11	2023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
銀川尚學府 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 福州南街以東、雙渠口路以北	住宅 / 商業	57,600	143,600	100%	上蓋工程施工中	2021.11	2024年上半年
桂語花園 中國江蘇省常州市 常州經濟開發區灣城北路以東、 規劃道路以北	住宅 / 商業	48,300	131,200	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2023年下半年
雲麓里 中國江蘇省常州市天寧區 青龍街道橫塘河東路以東、 長榮路以南	住宅 / 商業	35,000	95,200	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2023年下半年
滁州雲麓世家 中國安徽省滁州市南譙區 八中南路與稻香路交叉口西南側	住宅 / 商業	134,000	366,900	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2023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
淮上景明 中國江蘇省淮安市清江浦區 承德北路219號	住宅 / 商業	142,100	455,200	51%	上蓋工程施工中	2021.12	2025年上半年
臻如府 中國廣東省惠州市惠城區 河南岸街道金山湖片區	住宅 / 商業	21,700	89,700	50%	上蓋工程施工中	2021.12	2023年下半年
湖城大境 中國江蘇省徐州市泉山區 新淮海路	住宅	61,000	180,500	34%	上蓋工程施工中	2021.12	2023年下半年
都會壹號 中國江蘇省鹽城市鹽都區 寶興路以西、龍尾路以南	住宅 / 商業	63,700	194,300	45%	上蓋工程施工中	2021.12	2024年下半年
翠語江南 中國江蘇省揚州市廣陵區 書安路以西、濱河路以南	住宅 / 商業	76,500	170,200	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2025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
廬山西海 中國江西省九江市口旅遊度假區	住宅／商業	1,432,100	656,300	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
豐滿區項目#1-2 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	109,800	302,300	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
連湖花園 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
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	255,900	940,500	70%	發展中土地
中國國際社區 中國江西省九江市濂溪區 濂溪大道以北、規劃二路以西	住宅／商業	337,500	760,100	100%	發展中土地
觀雲府 中國廣東省汕頭市東海岸新溪片區	住宅／商業	34,700	161,500	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(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 中國江蘇省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／商業	23,300	100%
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	29,200	100%
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	25,000	100%
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 中國廣西壯族自治區南寧市興寧區金橋路以南	住宅／商業	56,800	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
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅／商業	105,200	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	19,900	100%
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	26,000	100%
中海國際社區 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	25,000	85%
中海城 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	38,800	85%
濱湖風情小鎮 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅	56,800	100%
中海華山城 中國陝西省渭南市華陽市東岳路東段	住宅／商業	102,700	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	15,300	70%

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
中海鉑悅府 中國甘肅省蘭州市七里河區民樂路8號	住宅／商業	75,400	100%
中海九樾 中國廣西壯族自治區桂林市九華路	住宅／商業	10,000	100%
中海海華花園 中國江蘇省常州市東方西路以南、橫塘河西路以西	住宅／商業	46,900	100%
中海鉑悅公館 中國內蒙古自治區包頭市 沙河西街以南	住宅／商業	23,400	100%
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	12,500	60%
鉑悅府 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	17,800	100%
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	67,100	100%
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區南寧市邕甯區龍崗大道以東、 三合路以南	住宅／商業	19,600	41%

主要物業及物業權益詳情(續)

(T) 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) 發展中物業

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	開工日期	估計落成日期
泰州金茂府 (前稱「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	253,000	506,100	24.75%	上蓋工程施工中	2021.03	2023年下半年
華樾 (前稱「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	54,800	183,100	24.75%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年上半年
中海金地都市花園 中國廣東省湛江市霞山區 海頭街道中金路1號	住宅／商業	66,400	281,000	50%	上蓋工程施工中	2021.05	2023年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丁) 合營公司持有之物業(續)

(II) 發展中物業(續)

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	開工日期	估計落成日期
錦悅華府 中國浙江省金華市婺城新城區 賓虹西路以北、金江南街以東	住宅	69,200	174,000	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2023年下半年
金地中海錦誠花園 中國廣東省湛江市霞山區 機場路7號	住宅／商業	76,300	272,000	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2025年下半年

(III) 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
中海金地都會花園 中國廣東省湛江市霞山區 湖光快線以南	住宅／商業	26,800	114,100	50%	發展中土地

(IV) 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	13,300	51%

主要物業及物業權益詳情(續)

(成) 聯營公司持有之物業

(I) 發展中物業

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	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	2022年下半年
百賢府 中國廣東省惠州市惠城區 歐湖三路11號	住宅／商業	17,600	70,700	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2023年下半年

(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
中海翠湖溪岸 中國山東省淄博市淄川區濱河路以東	住宅／商業	112,100	355,000	49%	發展中土地
宸泱府 中國江蘇省鹽城市亭湖區 毓龍路以南、迎賓路以西	住宅／商業	23,300	88,800	46%	發展中土地
鹽都區項目#2 中國江蘇省鹽城市鹽都區 開創路以西、鹽瀆路以南	住宅／商業	45,000	178,800	33%	發展中土地
徐州上東區 中國江蘇省徐州市城東大道以南、 鯤鵬路以東	住宅／商業	54,000	173,700	33%	發展中土地

詞彙表

二零一八擔保票據	指由本集團發行及本公司擔保於二零二一年到期的500,000,000美元4.875%擔保票據
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

詞彙表(續)

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
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
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的標準守則
中國	指中華人民共和國
《證券及期貨條例》	指香港法例第571章《證券及期貨條例》
股份	指本公司普通股
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79頁至216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

