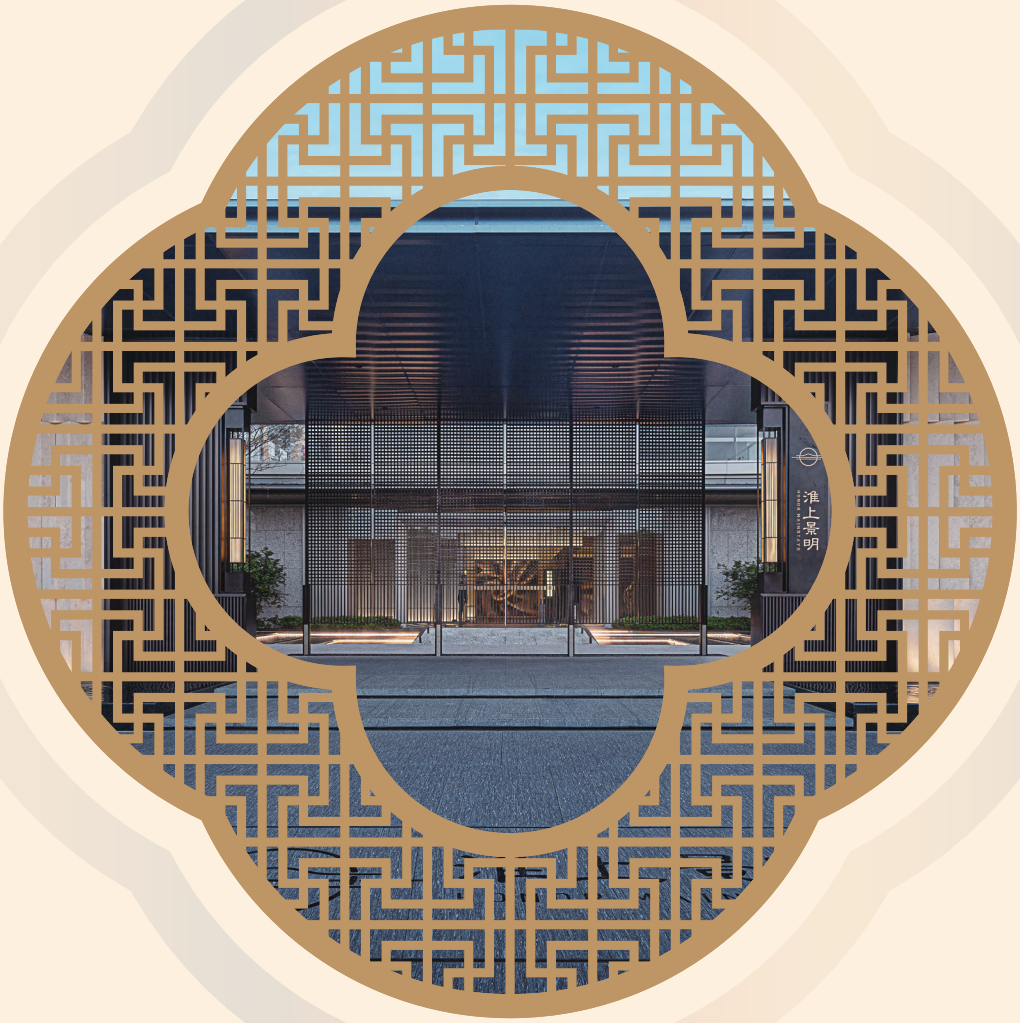
中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

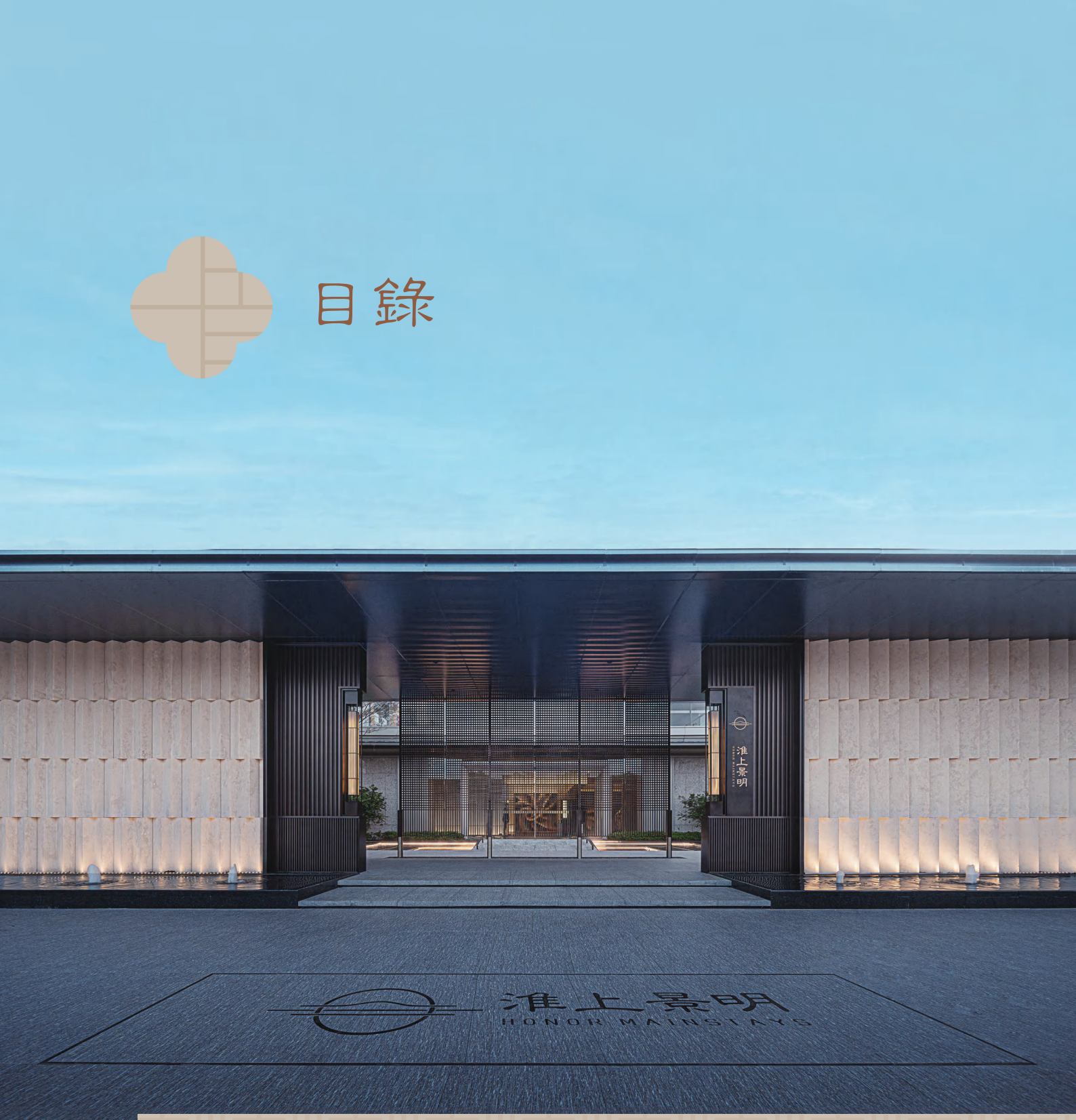
股份代號：00081



凝心聚力　穩健前行

二零二二年年報

目錄



6 公司及股東資料
7 董事局及委員會
8 財務摘要
10 主席報告書
16 管理層討論及分析
40 企業管治報告
57 董事及行政架構
62 董事局報告
93 獨立核數師報告
98 綜合收益表
99 綜合全面收益表
100 綜合財務狀況表
102 綜合權益變動表
104 綜合現金流量表
106 財務報告附註
251 五年財務概要
252 主要物業及物業權益詳情
283 詞彙表

淮上景明
HONOR MAINSTAYS

門茶味兮輕醍醐，
門茶香兮薄蘭芷。

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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17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(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
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
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
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2022年12月31日)

已發行股份 3,559,374,732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

2022年度全年業績公告	2023年3月27日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2023年6月21日至 2023年6月26日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2023年6月26日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2023年6月30日
末期股息單寄發日期	2023年7月18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

郭光輝
翁國基 *副主席*

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
范駿華^
盧耀楨#

授權代表

庄勇
楊林

審核委員會

鍾瑞明*
林健鋒
范駿華^
盧耀楨#

薪酬委員會

林健鋒*
翁國基
鍾瑞明
范駿華^
盧耀楨#

提名委員會

范駿華*^
鍾瑞明
林健鋒
庄勇
盧耀楨#

* *委員會主席*
^ *於二零二三年三月二十七日獲委任*
\# *於二零二三年三月二十七日辭任*

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	變動
合約銷售#*(人民幣百萬元)*	**40,316.6**	71,204.4	-43.4%
主要綜合損益項目*(人民幣百萬元)*			
收益	**57,492.0**	53,830.5	6.8%
毛利	**8,276.2**	12,399.1	-33.3%
毛利率[1]	**14.4%**	23.0%	-8.6%^
可分配予本公司擁有人之溢利	**3,150.4**	5,050.6	-37.6%
淨利潤率[2]	**5.5%**	9.4%	-3.9%^
於十二月三十一日	**二零二二年**	**二零二一年**	**變動**
主要綜合財務狀況表項目*(人民幣百萬元)*			
物業存貨	**131,891.4**	136,371.5	-3.3%
合同負債	**61,157.7**	81,803.7	-25.2%
現金儲備[3]	**29,330.9**	32,492.4	-9.7%
總借款[4]	**47,598.5**	45,222.0	5.3%
淨債項[5]	**18,267.6**	12,729.6	43.5%
總權益	**37,401.2**	35,756.3	4.6%
本公司擁有人之權益	**29,942.2**	28,727.9	4.2%
淨負債比率[6]	**48.8%**	35.6%	13.2%^
每股資產淨值[7]*(人民幣)*	**8.41**	8.39	0.2%
土地儲備*(千平方米)*			
用於發展物業之土地儲備#	**24,532.6**	29,768.9	-17.6%
財政年度	**二零二二年**	**二零二一年**	**變動**
股東回報			
權益回報率[8]	**10.7%**	19.1%	-8.4%^
每股盈利*(人民幣分)*	**90.7**	147.5	-38.5%
每股股息*(港幣仙)*	**21.0**	38.0	-44.7%

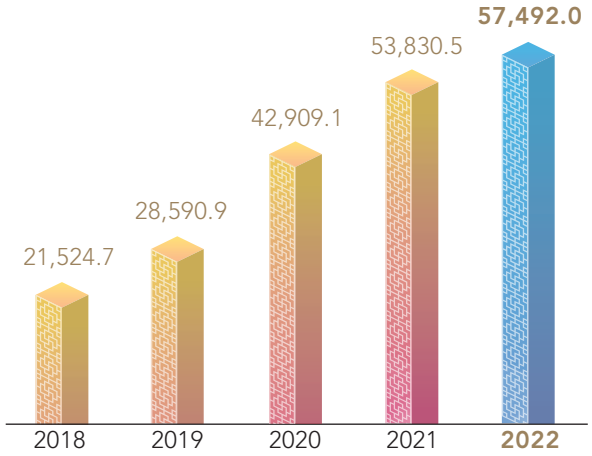
財務資料之計算程式	
(1) 毛利率	毛利 / 收益
(2) 淨利潤率	可分配予本公司擁有人之溢利 / 收益
(3) 現金儲備	現金及銀行結餘＋受限制的現金及存款
(4) 總借款	銀行及其他借款＋擔保票據及公司債券
(5) 淨債項	總借款 － 現金儲備
(6) 淨負債比率	淨債項 / 總權益
(7) 每股資產淨值	本公司擁有人之權益 / 已發行股份數目
(8) 權益回報率	可分配予本公司擁有人之溢利 / 平均本公司擁有人之資本及儲備

\# 包括聯營公司及合營公司
^ 百分點之變動

財務摘要（續）

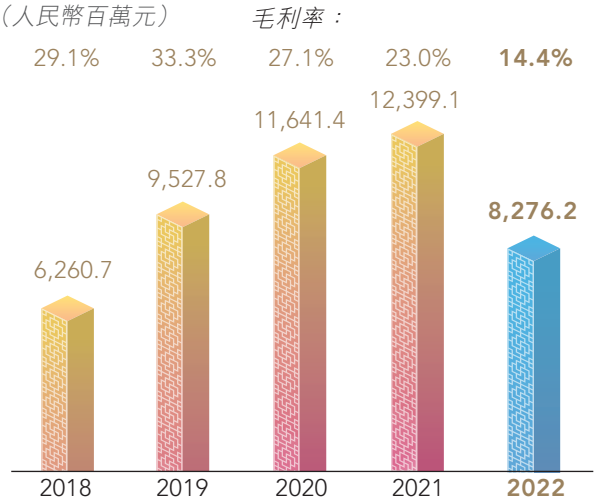
收益

（人民幣百萬元）



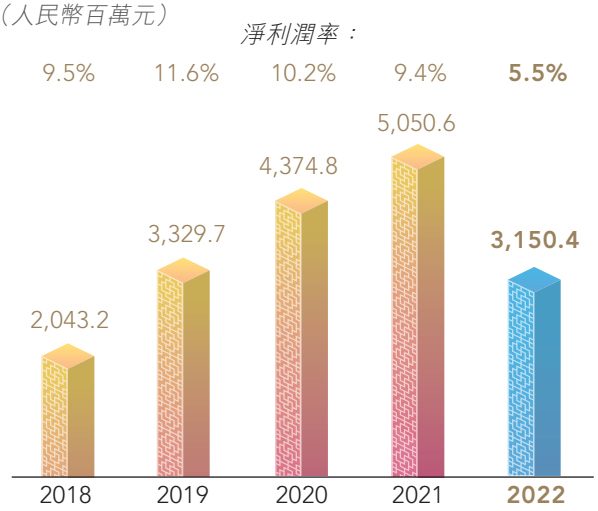
毛利

（人民幣百萬元）



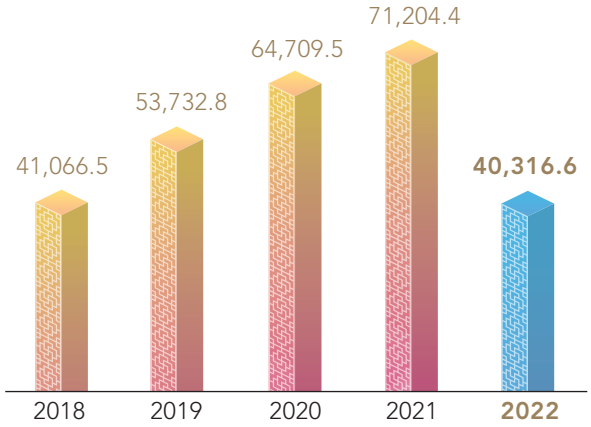
可分配予本公司擁有人之溢利

（人民幣百萬元）

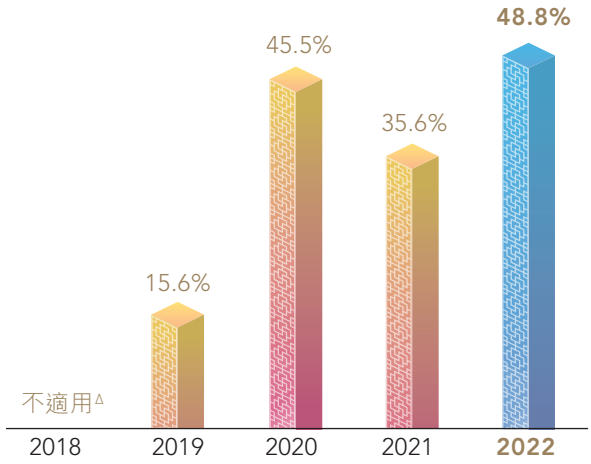


合約銷售#

（人民幣百萬元）

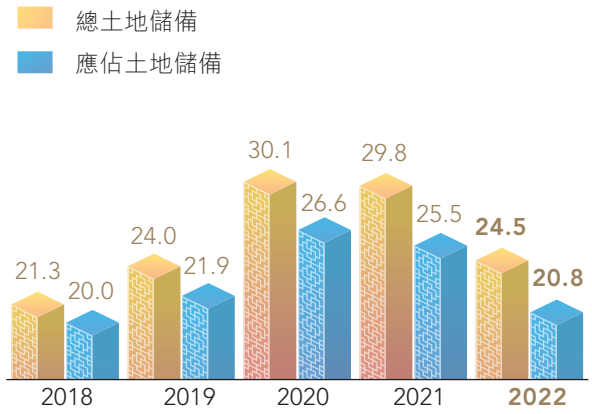


淨負債比率（淨債項／總權益）



土地儲備#

（百萬平方米）



\# 包括聯營公司及合營公司

Δ 淨現金

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」）截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二三年展望。

二零二二年度，本集團實現營業額為人民幣57,492.0百萬元，同比上升6.8%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣3,150.4百萬元，同比下跌37.6%。每股基本盈利為人民幣90.7分。

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，建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15仙（二零二一年：每股港幣30仙），計及於二零二二年十月派發之中期股息為每股港幣6仙（二零二一年：每股港幣8仙），全年股息合計將為每股港幣21仙（二零二一年：每股港幣38仙）。全年派息比率為21.2%。

建議末期股息須待本公司股東於二零二三年股東週年大會上批准。

主席兼執行董事
庄勇

市場回顧

二零二二年，國際形勢複雜嚴峻。全球通貨膨脹高企、美聯儲局大幅加息、俄烏戰爭持續引發全球能源及糧食價格飆升，為地緣政治及金融市場的穩定帶來更多挑戰。

中國經濟面對新冠疫情多發散發，內外環境的風險和複雜性升高。根據國家統計局數據，二零二二年國內生產總值實現增長3%，雖有放緩，但政策主調保持穩定，高效平衡風險防控與發展機遇，經濟發展穩中向好。

於年內，國內房地產市場出現了較大的調整。根據國家統計局數據，二零二二年全國商品住宅銷售金額及面積分別下降了28.3%及26.8%。根據克而瑞數據，全國典型百城商品住宅銷售金額及面積分別下降35%及41%。

房地產行業於年內經歷巨大挑戰，在冬季中逐步探尋底部。而隨著行業政策回暖，各地全面推行「因城施策」，支持居民合理的剛性和改善型需求，推出了一系列鬆綁和支持政策，包括放鬆限購、限貸、限售、公積金貸款、放寬貸款比率、減免稅費、購房補貼等政策措施，對市場釋放出利好訊號，支持房地產市場健康發展。

主席報告書(續)

於市況調整情況下，房地產及相關行業於國民經濟依然作出重要貢獻。當下市場正處趨穩階段，未來房地產市場發展仍具備不少有利條件。中國仍然處於城鎮化持續發展階段，二零二二年中國常住人口城鎮化率達到65%，與發達國家80%左右的水平相比仍然不高，新增城鎮人口數量巨大，將會是未來的發展空間。房地產市場合理需求將逐步釋放，各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高居民購房意願。

經營回顧

二零二二年，房地產市場跌宕起伏。本集團保持經營穩健及財務安全，順應市場、靈活應變、穩步前行。

面對嚴峻的市場形勢，本集團快速反應，產品展示與銷售創拓同時發力，形成倒金字塔組織結構支持一綫實現銷售。二零二二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40,316.6百萬元，同比下跌43.4%，合約銷售面積為

泉州學府世家

3,725,200平方米，同比下跌34.5%，本集團實現平均銷售價格為每平方米約人民幣10,800元。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣797.0百萬元，其總合約面積為59,400平方米。

年內儘管市場銷售表現下跌，本集團依然於佈局的四十個城市中，進一步拓展市場佔有率。十七個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中銀川、遵義、吉林、安慶、株洲、泰州、丹陽、鹽城和唐山九個城市於當地排名第一，較二零二一年增加六個城市。

本集團把握拿地機遇，拓展獲地渠道，以合理地價補充優質土地儲備，提高項目回報。二零二二年，本集團系列公司通過併購項目公司權益及公開市場招拍掛，合共獲得十三個項目，新增權益樓面面積1,937,300平方米，新增權益土地地價為人民幣8,261.9百萬元。

截至二零二二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24,532,600平方米，其中，本集團權益樓面面積為20,754,100平方米。

本集團於二零二二年積極響應國家「保交樓、保民生、保穩定」。全國各在建項目按計劃推進，實時在建規模超過16百萬平方米。入伙套數約為46,100套，無逾期合同交付項目。交付滿意度為90%，穩居行業前列，在逆市中保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢得到進一步加強。

本集團財務狀況良好，使我們處於業內有利位置。本集團於年內加強經營性現金流管理，降低經營風險。現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共超過人民幣290億元。「三條紅線」保持「綠檔」，穩健經營。加權平均融資成本為4.8%，保持行業低位。

策略展望

展望二零二三年，國際形勢依然複雜嚴峻，世界經濟滯脹風險上升。國內需求放緩、供給衝擊、預期轉弱三重壓力仍然較大。但中國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好基本面沒有改變。隨著疫情防控轉入新階段，生活秩序有望快速恢復，經濟增長內生動力不斷積聚增強，二零二三年中國經濟將會整體轉好。

房地產作為中國國民經濟的支柱產業，產業鏈條長、涉及面廣。房地產行業的健康發展，對宏觀經濟的穩定增長提供重要的支持作用。

房地產行業雖然當前處於調整階段，但未來房地產市場發展具備不少有利條件。於二零二二年，全國各地支持房地產市場發展的政策持續出臺。全年多個城市先後下調整房貸利率；房企融資政策「三箭連發」；央行發佈合理落實首付比例政策等，上述一攬子政策將會在二零二三年逐步釋

主席報告書(續)

放出效果。而行業歷經一年半的調整，也為大概率築底後的平穩發展積蓄了動能。我們預期，量升價穩將會是二零二三年的主基調，尤其下半年會比較明顯。

長期來說，本集團相信市場的基本積極因素並沒有改變。中國仍然處在城鎮化持續發展階段。中國常住人口城鎮化率與發達國家水平相比仍然不高，提供了未來的發展空間。房地產市場合理需求將逐步釋放。各地出臺不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願。此外，整體房地產市場供給側有望逐步改善，購房者信心將會修復。

房地產市場正經歷調整，既是挑戰，亦提供機遇。面對複雜多變的市場形勢，本集團於嚴守財政紀律的前提下，穩健發展，注重精準投資，深耕現有城市，緊抓投資機遇。通過多元化的土地收購渠道，佈局京津冀、長三角和大灣區等區域的優質城市。本集團同時密切關注市場上極具發展潛力的併購機會。

二零二二年為本集團歷年交付面積較多的一年。本集團採用滾動排查機制，持續監測管理未來12個月入伙項目進度，確保按期交付。本集團堅持以「12345」好產品體系為綱領，打造好產品，秉持「所見即所得」的理念，提升客戶滿意度。持續推進「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。透過提供貼心服務和優良產品，本集團的客戶滿意度繼續維持行業高分位。準時且優秀的產品交付，有助於本集團於佈局城市樹立口碑，並強化「中海地產」品牌影響力，實現可持續之業務發展。

面對行業調整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，同時繼續增強現金流管理、成本和風險管控能力，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，保證充足的在手現金，將財務維持於健康水平，「三條紅線」保持「綠檔」。作為一家重視財務效率的企業，本集團亦持續關注外圍政治及經濟形勢、通脹、利率及匯率對財務及業務運作的影響，靈活應變及調整。

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。本集團立足扎實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同的發展訴求，引導員工積極將個

人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境等，持續維持員工敬業度和滿意度於行業高分位。

踏入二零二三年，本集團欣見房地產市場和宏觀經濟疫後復常，穩健發展，同時保持警惕以密切留意不斷變化的市場，並為更進一步復甦做好準備，同時著眼於長期可持續增長。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

致謝

展望將來，前景可期。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、合作伙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，創造更大的價值。

主席兼執行董事

庄勇

義烏九樾府

管理層討論及分析

徐州上東區

業務回顧

收入及營運業績

二零二二年，受新冠疫情反覆及全球經濟放緩影響，中國經濟增速放緩。同時，部份「爆雷」房地產企業的負面影響動搖購房者對房地產行業的信心，買家對置業採取保守觀望的態度。全國除一線及個別熱點城市外，大部份城市房地產銷售規模均向下調整。房地產市場正逐步探尋其底部。

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

為促進中國內地房地產市場平穩健康發展，各地政府支持房地產行業的政策持續出台，全年多個城市先後下調房貸利率和首付比例。二零二二年第四季，內地疫情防控轉入新階段，經濟活動開始加大復甦。同時，中央推行「三支箭」政策，協助房企打通再融資渠道，為房地產市場築底後的平穩發展積蓄了動能。

面臨嚴峻的市場形勢，本集團快速反應，銷售創拓同時發力，形成倒金字塔組織架構支援前線實現銷售。本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣40,316.6百萬元(二零二一年：人民幣71,204.4百萬元)，較去年下跌43.4%，其中合共人民幣3,478.1百萬元(二零二一年：人民幣2,506.7百萬元)來自聯營公司和合營公司，本集團全年應佔權益合約銷售額人民幣34,187.4百萬元(二零二一年：人民幣63,598.3百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣57,492.0百萬元(二零二一年：人民幣53,830.5百萬元)，較去年上升6.8%。

本年度之毛利為人民幣8,276.2百萬元(二零二一年：人民幣12,399.1百萬元)，較去年下跌33.3%，主要由於年內計入銷售成本之撇減物業存貨人民幣2,673.2百萬元所致。而本年度之整體毛利率亦由該等撇減物業存貨前之19.0%(二零二一年：23.5%)，下降至該等撇減物業存貨後之14.4%(二零二一年：23.0%)。

開支方面，本年度之分銷及銷售費用比去年下跌人民幣2.7百萬元至人民幣1,632.2百萬元(二零二一年：人民幣1,634.9百萬元)。此費用對應本集團營業額之比率由去年之3.0%下跌至本年度之2.8%，而此費用對應本集團合同銷售額之比率同比去年有一定比例的上升。此外，本年度之行政費用比去年減少人民幣170.5百萬元至人民幣925.9百萬元(二零二一年：人民幣1,096.4百萬元)。本集團於年內對費用支出繼續維持嚴格控制。因此，行政費用對應營業額之比率由去年之2.0%降低至本年度之1.6%。

本年度之其他經營開支比去年增加人民幣69.9百萬元至人民幣91.1百萬元(二零二一年：人民幣21.2百萬元)，主要由於匯回之前年度以人民幣款項投資的一個項目之資本，而確認約人民幣56.3百萬元之匯兑虧損。

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，本年度沒有錄得公平價值調整(二零二一年：溢利人民幣20.0百萬元)。此外，考慮到市場情況及業務計劃，本集團於年內將位於合肥之若干住宅及商業物業的原定計劃由持有待售物業存貨轉為出租投資物業，以產生租金收入。本年度沒有錄得此重新分類之公平價值調整(二零二一年：溢利人民幣80.7百萬元)。

主要由於毛利下跌，本年度之經營溢利為人民幣6,265.6百萬元(二零二一年：人民幣10,210.7百萬元)，較去年下跌38.6%。

本年度之利息總開支比去年增加人民幣299.3百萬元至人民幣2,143.8百萬元(二零二一年：人民幣1,844.5百萬元)，主要由於年內港幣貸款成本上升所致。在資本化人民幣2,080.4百萬元(二零二一年：人民幣1,790.4百萬元)至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣63.4百萬元(二零二一年：人民幣54.1百萬元)。

現時，本集團以聯營公司及合營公司持有之物業項目大部分正處於開發階段，進度符合預期。本年度之應佔聯營公司利潤為人民幣18.8百萬元(二零二一年：人民幣8.1百萬元)，主要受若干聯營公司之房地產開發項目的物業銷售溢利確認所致。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣242.3百萬元(二零二一年：人民幣15.3百萬元)，主要來自年內應佔若干合營公司之撇減物業存貨合計金額人民幣196.5百萬元之虧損所致。

此外，本集團於二零二二年十一月完成以現金作價人民幣291.8百萬元向本集團關連方中國建築國際控股有限公司收購一間位於合肥的項目公司之45%股權。本次收購不產生損益影響。以上項目位於合肥核心地段，發展潛力大。擁有上述有盈利之項目公司及其資產的全部權益為本集團帶來了穩定的收入。

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1,581.9百萬元至人民幣2,922.6百萬元(二零二一年：人民幣4,504.5百萬元)，主要由於本年度之經營溢利下跌及部份項目土地增值稅清算後調整所致。本年度之有效稅率為48.9%(二零二一年：44.4%)。

整體而言，截至二零二二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3,150.4百萬元(二零二一年：人民幣5,050.6百萬元)，較去下跌37.6%。每股基本盈利為人民幣90.7分(二零二一年：人民幣147.5分)。

業務回顧(續)

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，為應對充滿挑戰市況，本集團以合理的價格收購地塊，審慎研判市場以持續提高土地儲備的質量。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合共以總代價人民幣10,150.3百萬元購入合共十幅土地，吸納樓面面積合共約2,212,500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約1,787,200平方米。

此外，進一步包括本集團於二零二二年一月收購位於金華和徐州的三塊土地發展項目的額外部份權益，本集團於年內購入之應佔樓面面積合共約1,937,300平方米，應佔總代價為人民幣8,261.9百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達24,532,600平方米(二零二一年：29,768,900平方米)樓面面積，其中合共2,022,800平方米(二零二一年：2,319,700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20,754,100平方米(二零二一年：25,530,700平方米)。於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於39個城市內。

年內新增土地資料詳請如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積(平方米)
1	汕頭	龍湖區項目(海怡半島)	100%	286,800
2	銀川	金鳳區項目#1(中海華樾)	100%	133,900
3	南通	崇川區項目(觀山樾)	60%	200,300
4	銀川	金鳳區項目#2(中海萬錦公館)	100%	190,100
5	南寧	良慶區項目(中海湖上景明)	100%	123,700
6	南寧	青秀區項目(中海甲三號院)	100%	79,600
7	蘭州	七里河區項目(鉑悅府三期)	100%	181,900
8	淄博	經開區項目(觀園)	100%	425,700
9	贛州	章江新區項目(天鑽)	100%	67,600
10	合肥	經開區項目(璟園)	34%	522,900
合共				2,212,500

附註：　上表不包含本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告所披露有關收購金華市及徐州市三塊土地發展項目之部份權益的交易。

管理層討論及分析(續)

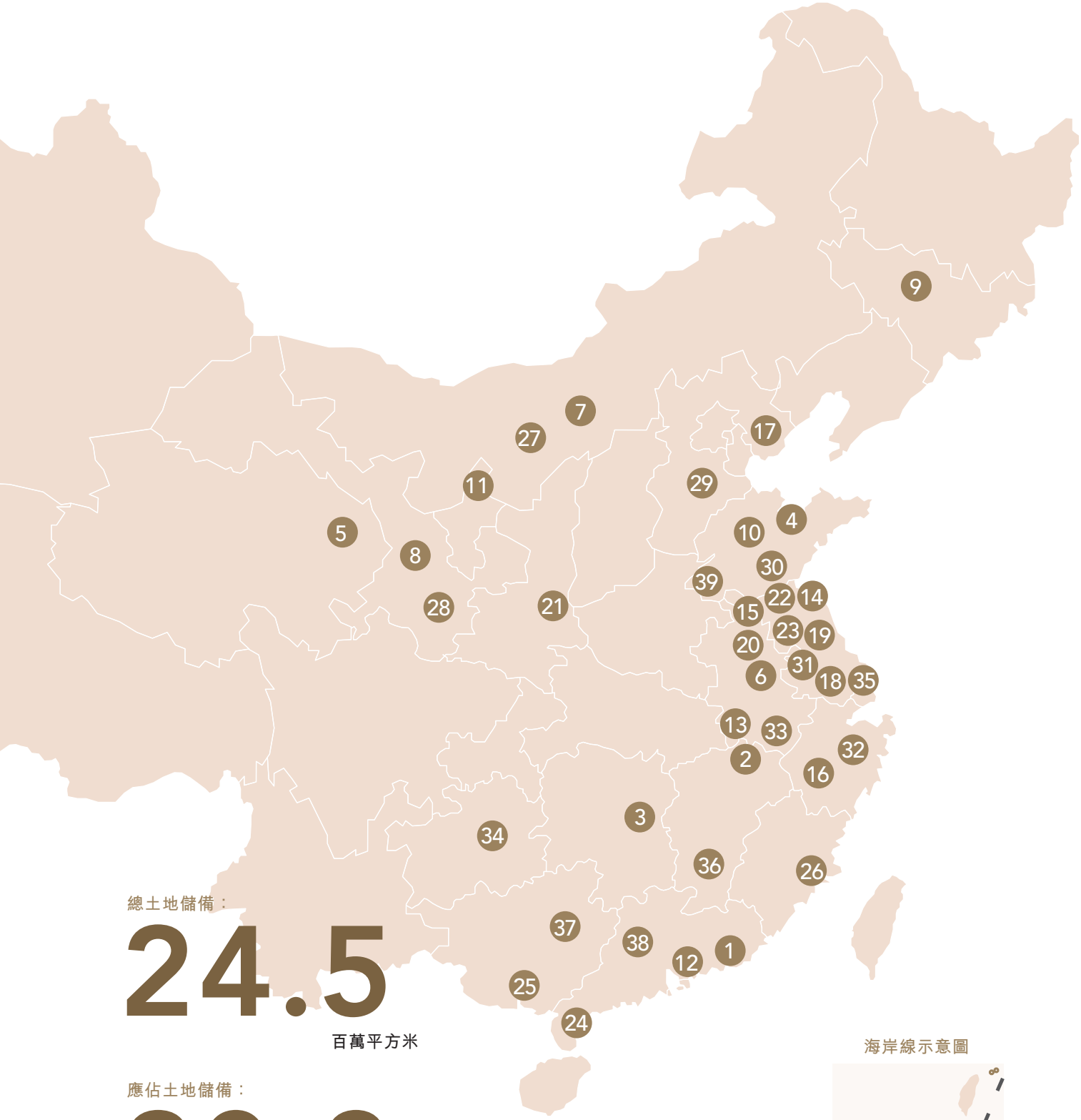
業務回顧(續)

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	2,592.4	10.6%	2,592.4	12.5%
2	九江	1,788.3	7.3%	1,788.3	8.6%
3	株洲	1,491.4	6.1%	1,044.0	5.0%
4	濰坊	925.8	3.8%	925.8	4.5%
5	西寧	925.0	3.8%	925.0	4.5%
6	合肥	1,427.2	5.8%	913.8	4.4%
7	呼和浩特	859.3	3.5%	859.3	4.1%
8	蘭州	944.3	3.8%	821.8	4.0%
9	吉林	856.9	3.5%	792.1	3.8%
10	淄博	945.2	3.9%	764.1	3.7%
11	銀川	761.9	3.1%	737.7	3.6%
12	惠州	862.0	3.5%	697.4	3.4%
13	安慶	640.3	2.6%	640.3	3.1%
14	鹽城	887.6	3.6%	613.0	2.9%
15	徐州	704.3	2.9%	584.3	2.8%
16	金華	776.1	3.2%	567.8	2.7%
17	唐山	516.2	2.1%	516.2	2.5%
18	常州	572.5	2.3%	461.3	2.2%
19	泰州	1,019.8	4.2%	418.2	2.0%
20	滁州	366.9	1.5%	366.9	1.8%
21	渭南	350.4	1.4%	350.4	1.7%
22	淮安	569.2	2.3%	346.1	1.7%
23	揚州	340.8	1.4%	340.0	1.6%
24	湛江	667.1	2.7%	333.5	1.6%
25	南寧	452.6	1.8%	330.3	1.6%
26	泉州	310.6	1.3%	310.6	1.5%
27	包頭	229.9	0.9%	229.9	1.1%
28	天水	225.6	0.9%	225.6	1.1%
29	廊坊	200.4	0.8%	200.4	1.0%
30	臨沂	195.3	0.8%	195.3	0.9%
31	鎮江	181.4	0.7%	181.4	0.9%
32	紹興	144.6	0.6%	144.6	0.7%
33	黃山	249.5	1.0%	137.2	0.7%
34	遵義	186.9	0.8%	134.0	0.6%
35	南通	200.3	0.8%	120.2	0.6%
36	贛州	68.2	0.3%	68.2	0.3%
37	柳州	65.5	0.3%	45.8	0.2%
38	清遠	29.5	0.1%	29.5	0.1%
39	濟寧	1.4	0.0%	1.4	0.0%
合計		24,532.6	100.0%	20,754.1	100.0%

管理層討論及分析(續)



總土地儲備：

24.5

百萬平方米

應佔土地儲備：

20.8

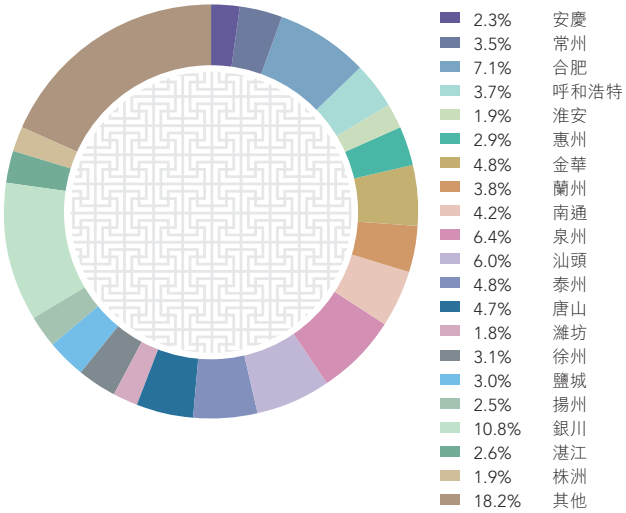
百萬平方米

海岸線示意圖

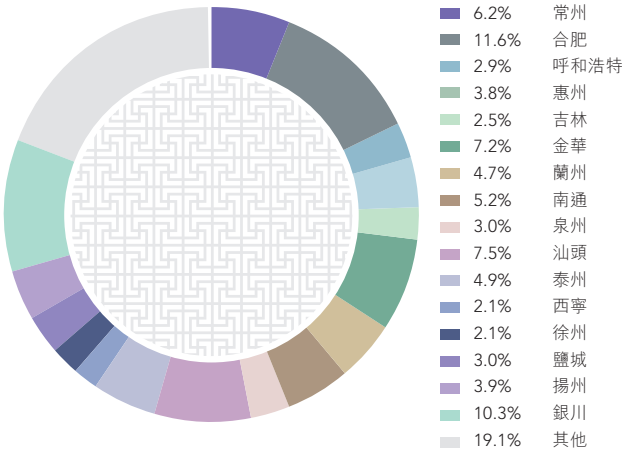
管理層討論及分析(續)

按城市分析之合約銷售#比例
總物業銷售額：

二零二二年
人民幣403億元

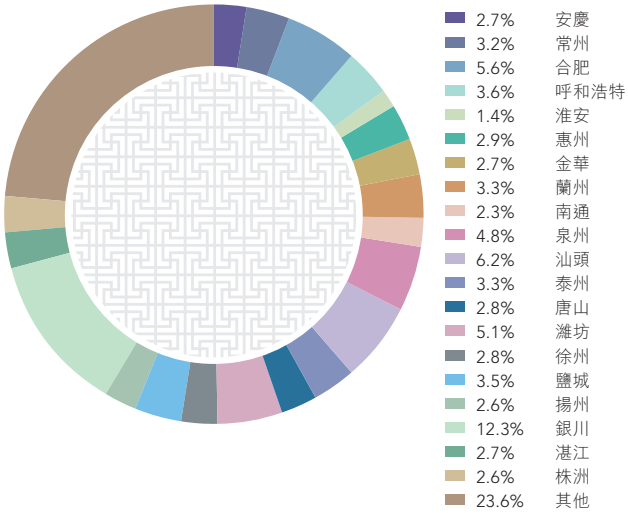


二零二一年
人民幣712億元

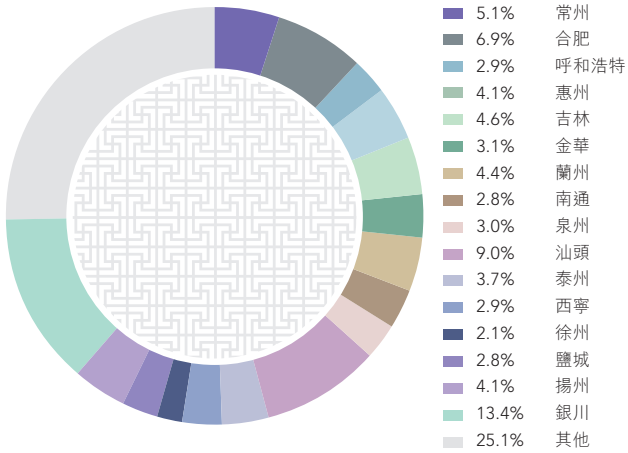


按城市分析之已售合約面積#比例
總已售合約面積：

二零二二年
3,725,200平方米



二零二一年
5,683,400平方米



包括聯營公司及合營公司

分部資料

物業銷售及發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，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。

截至二零二二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40,316.6百萬元(二零二一年：人民幣71,204.4百萬元)，合約面積合共3,725,200平方米(二零二一年：5,683,400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3,478.1百萬元<二零二一年：人民幣2,506.7百萬元>，合約面積合共259,600平方米<二零二一年：135,000平方米>)，與去年比較，分別下跌43.4%及34.5%。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797.0百萬元，其總合約面積為59,400平方米。

截至二零二二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）
銀川	中海九樾	74,058	1,024.1
	中海國際社區	116,541	925.6
	銀川尚學府	107,420	846.1
	中海半島華府	61,241	538.1
	中海華樾	41,367	514.6
	中海萬錦公館	50,946	427.6
合肥	璟園	40,368	1,002.5
	中海觀園	36,303	550.2
	中海熙園	27,013	474.3
	中海橙郡	49,750	414.1
	中海九樾	24,306	247.2
泉州	中海學府世家	175,838	2,560.5
金華	義烏九樾府	20,173	812.4
	央著花園	39,916	566.0
	錦悅華府*	39,409	538.3

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二二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)
唐山	中海九樾	51,922	952.4
	中海楓丹公館	52,541	928.4
汕頭	悅江府北區	48,341	575.6
	海怡半島	31,420	410.4
	鉑悅府	39,123	360.1
	中海寰宇天下	26,201	266.2
	黃金海岸	26,590	230.1
泰州	泰州金茂府*	56,075	996.5
	泰州稻河九里	23,199	358.7
	泰州江山望	25,273	352.5
蘭州	中海寰宇天下	73,998	956.0
	中海鉑悅府	27,341	318.8
	中海鉑悅花園	18,750	237.3
南通	中海翠湖溪岸	75,085	1,487.7
徐州	徐州上東區	49,588	625.7
	湖城大境	31,952	398.3
	中海華樾	18,773	214.9
常州	中海翠語花園	69,067	769.0
	桂語花園	23,098	414.3
呼和浩特	中海臻如府	42,612	540.1
	中海河山觀瀾	29,911	306.1
	中海河山勝境	23,636	233.2
湛江	中海金地未來城*	75,660	831.5
	金地中海錦誠花園*	23,356	217.6
鹽城	中海華樾	54,926	769.9
	都會壹號	17,290	212.4

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二二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)
安慶	都滙濱江	99,205	919.8
揚州	中海九樾	25,922	516.6
	中海左岸	37,116	329.5
株洲	中海學府里	73,660	534.1
	中海國際社區	23,289	217.6
淮安	淮上景明	51,441	727.6
渭南	中海華山城	84,323	385.2
	中海學府里	34,690	216.1
鎮江	丹陽時代都會	33,924	376.3
	丹陽臻如府	14,929	196.9
遵義	中海新都會	62,196	350.6
	中海九樾	18,258	205.2
西寧	中海瀚林原著	42,941	311.6
	中海山湖大觀	26,241	238.4
惠州	百賢府^	19,855	539.1
清遠	中海閱湖壹號	66,348	492.8
贛州	中海城南壹號	48,536	431.1
濰坊	中海世家	59,553	417.9
紹興	中海鉑雋	12,115	414.1
柳州	中海天鑽	25,062	357.7
包頭	中海望京府	40,703	355.8
九江	中海國際社區	51,937	346.2
臨沂	中海熙園	33,959	318.1
吉林	中海寰宇天下	37,710	245.9

* 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

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7,319,100平方米(二零二一年：7,512,000平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約85%(二零二一年：96%)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，可持續地擴展業務規模。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團此分部之入賬營業額為人民幣57,244.2百萬元(二零二一年：人民幣53,594.0百萬元)，較去年上升6.8%。本年度之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本分部之銷售成本包含撇減物業存貨人民幣2,673.2百萬元(二零二一年：人民幣244.6百萬元)。本集團根據市況進行審閱，對可變現淨值低於成本的物業存貨計提減值準備。本集團主要根據當時之售價及市況估計年末之物業存貨的可變現淨值。

由於去年入賬的項目毛利率較高，以及確認前述之撇減物業存貨，本年度本分部之毛利率較去年收窄至14.2%(二零二一年：22.8%)。剔除該等撇減物業存貨的影響後，本年度本分部之毛利率為18.8%(二零二一年：23.2%)。

本集團與可靠之商業合作夥伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發房地產項目。包含於本年度本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨虧損為人民幣226.7百萬元(二零二一年：人民幣11.6百萬元)，主要來自年內應佔若干合營公司之撇減物業存貨合計金額人民幣196.5百萬元之虧損所致。

整體而言，受確認上述撇減物業存貨的影響，本年度之本分部溢利下跌41.2%至人民幣5,991.2百萬元(二零二一年：人民幣10,181.4百萬元)。

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二二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）
銀川	中海國際社區	520,546	3,988.3
	中海九樾	154,443	1,981.9
	中海半島華府	148,395	1,243.2
	中海新都會	50,659	560.0
揚州	中海左岸	236,461	3,455.6
	中海上東區	151,796	2,005.8
	中海華樾	68,654	1,085.1
合肥	中海九樾	163,696	3,295.2
	中海熙岸	83,363	1,323.3
常州	雲樾里花園	202,824	4,016.5
汕頭	悅江府	216,836	2,431.0
	黃金海岸	118,220	1,003.4
	鉑悅府	60,544	533.7
呼和浩特	中海鉑悅府	180,643	2,367.3
	中海河山原著	72,487	822.9
	中海河山雅頌	42,327	467.7
南通	中海翠湖溪岸	125,411	3,005.1
蘭州	中海寰宇天下	151,024	2,048.3
	中海鉑悅花園	72,160	854.4
濟寧	濟寧中海城	158,783	1,565.3
	鳳凰里	84,939	749.6
泰州	中海九樾	163,926	2,208.8
惠州	中海閱江府	101,239	1,388.2
	中海錦宸花園	45,739	525.9
紹興	中海九樾	65,840	1,813.1
吉林	中海河山郡	255,064	1,518.5
南寧	中海半山壹號	56,643	864.1
	中海哈羅學府	51,792	521.6
鹽城	中海九樾	53,283	1,211.5
九江	中海九樾	82,292	932.5
鎮江	丹陽時代都會	83,899	856.5
贛州	中海城南壹號	74,836	681.2
遵義	中海新都會	121,377	650.5

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
徐州	徐州上東區	二月
惠州	惠州湯泉	三月
銀川	銀川尚學府	三月
遵義	中海新都會	四月
滁州	滁州雲麓世家	六月
廊坊	鉑悅花園	六月
蘭州	中海鉑悅花園	六月
汕頭	觀雲府	六月
汕頭	海怡半島	六月
銀川	中海萬錦公館	六月
淄博	中海翠湖溪岸^	六月
南寧	中海湖上景明	八月
南通	觀山樾	八月
銀川	中海華樾	九月
濰坊	中海世家	十月
淄博	觀園	十月
合肥	璟園	十一月
南寧	中海甲三號院	十一月
安慶	都滙濱江	十二月
贛州	天鑽	十二月
蘭州	鉑悅府三期	十二月

^ 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252至282頁主要物業及物業權益詳情內。

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16,080,100平方米(二零二一年：20,803,600平方米)及2,114,700平方米(二零二一年：1,413,400平方米)，共計18,194,800平方米(二零二一年：22,217,000平方米)。已銷售物業之樓面面積6,991,800平方米(二零二一年：9,133,700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，本集團大部份投資物業均已整體出租予中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，租金收入達人民幣233.5百萬元(二零二一年：人民幣217.7百萬元)。

本集團持有65%權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓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3.3百萬元(二零二一年：人民幣4.4百萬元)，並包含於本年度之本分部業績中。

總括而言，本年度本分部之溢利較去年減少人民幣28.2百萬元至人民幣152.4百萬元(二零二一年：人民幣180.6百萬元)，主要受去年此分部業績包含投資物業公平價值溢利人民幣20.0百萬元所影響。

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。

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團年內一直積極探索新的融資渠道。二零二二年十月，本集團抓住機遇，成功發行第一筆境內公司債券人民幣50億元之第一期人民幣10億元。此期之債券為三年期及其票面年利率為3.4%。募集資金擬主要用於併購。

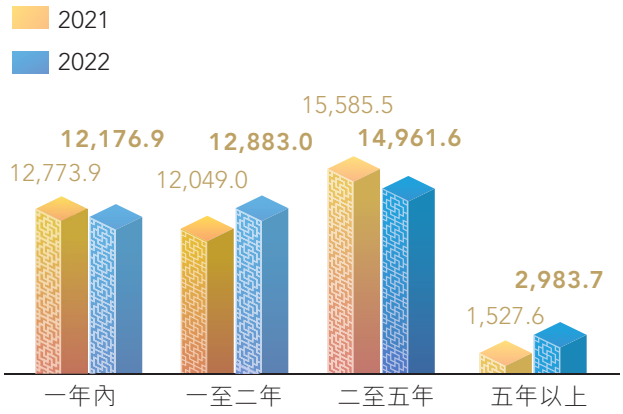
管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

此外，本集團亦於年內完成發行本金合計總額為人民幣737.0百萬元之物業尾款資產支持證券，年利率為2.7%。多元化的融資渠道有利於支持本集團業務的可持續發展，有利降低其融資成本。

債務# 年期分析

(人民幣百萬元)

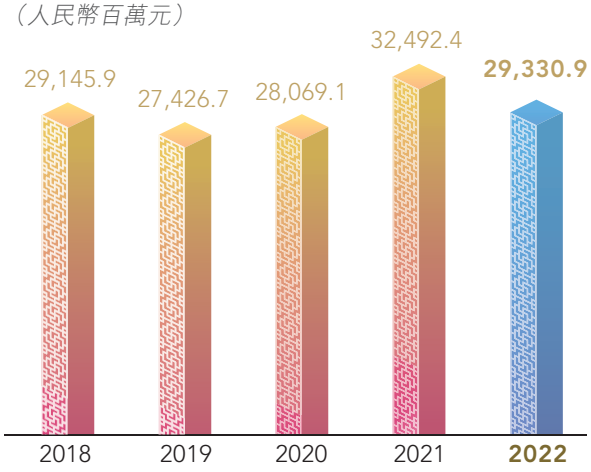


不包括擔保票據及公司債券

鹽城華樾

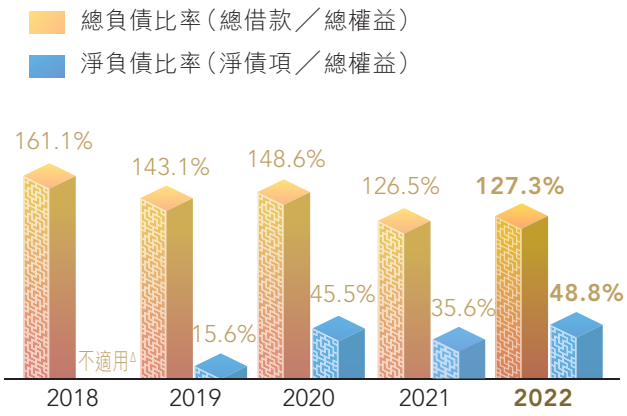
現金儲備

(人民幣百萬元)



於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額合共為人民幣10,971.4百萬元

負債比率



Δ 淨現金

財務資源及流動性(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣67,438.3百萬元(二零二一年：人民幣63,056.2百萬元)，而流動比率為1.6(二零二一年：1.5)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度，以及上述之資產支持證券發行的集資額合計人民幣20,696.3百萬元。在計算提取新增貸款人民幣16,320.7百萬元、償還人民幣16,539.5百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣1,288.0百萬元後，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)總額較去年末增加人民幣1,069.2百萬元至人民幣43,005.2百萬元(二零二一年：人民幣41,936.0百萬元)。

銀行及其他貸款包含人民幣貸款人民幣27,630.9百萬元(二零二一年：人民幣28,151.3百萬元)，而港幣貸款為港幣17,210.0百萬元(折合人民幣15,374.3百萬元)(二零二一年：港幣16,860.0百萬元<折合人民幣13,784.7百萬元>)。於二零二二年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣5,940.0百萬元(二零二一年：人民幣4,910.0百萬元)為定息借款，年利率為由2.70%至5.07%(二零二一年：4.15%至5.23%)，而其餘銀行及其他貸款人民幣37,065.2百萬元(二零二一年：人民幣37,026.0百萬元)以浮動利率計息，其加權平均年利率為5.1%(二零二一年：3.7%)。銀行及其他貸款之28.3%(二零二一年：30.5%)將於一年內到期償還。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

於二零二二年十二月三十一日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣3,593.3百萬元(二零二一年：人民幣3,286.0百萬元)及人民幣1,000.0百萬元(二零二一年：無)，合計人民幣4,593.3百萬元(二零二一年：人民幣3,286.0百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)之整體加權平均年利率為4.8%(二零二一年：3.8%)。該利率上升主要由於年內香港銀行同業拆息上升，導致本集團港元貸款於當天之借貸加權平均年利率由去年末之2.0%上升至本年末之6.3%，抵消了本集團中國內地人民幣貸款於當天之借貸加權平均年利率從上年末之4.8%下降至本年末之4.4%之影響。此外，於二零二二年年內，本集團全年的加權平均融資成本為4.2%(二零二一年：3.8%)。

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。於二零二二年十二月三十一日，計息之應付非控股權益款項為人民幣1,837.1百萬元(二零二一年：人民幣2,765.8百萬元)，其固定年利率為由4.75%至8.00%(二零二一年：4.75%至8.00%)。

年內來自物業銷售之收款情況維持理想，截至二零二二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29,330.9百萬元(二零二一年：人民幣32,492.4百萬元)，比去年年底減少人民幣3,161.5百萬元，但仍然維持於高水平。其中人民幣佔98.8%(二零二一年：99.5%)，其餘為港元及美元。

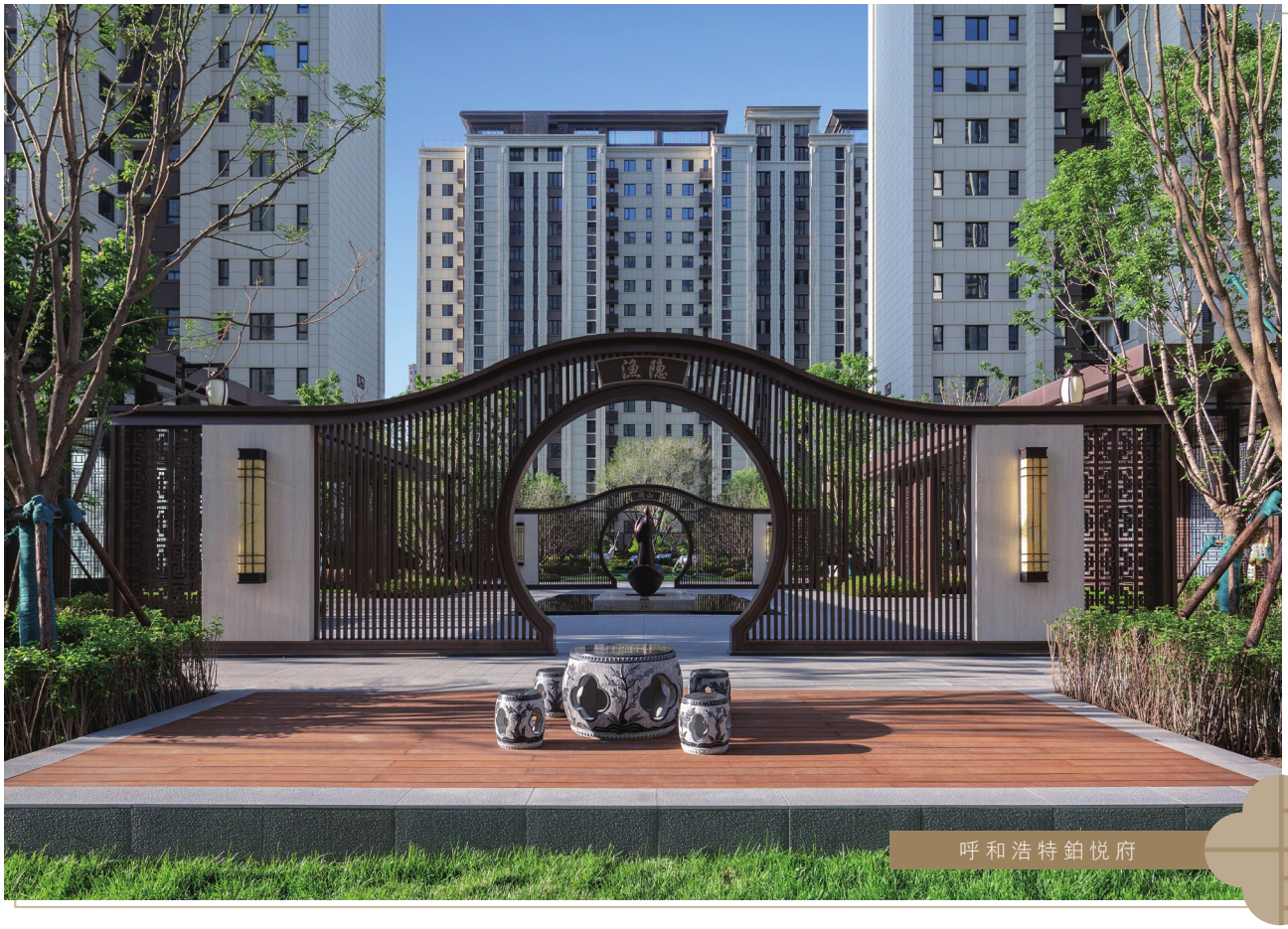
管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

於二零二二年十二月三十一日，根據淨債項(即包括擔保票據及公司債券之總借款，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48.8%(二零二一年：35.6%)。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二二年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為68.7%(二零二一年：69.4%)、淨負債率為48.8%(二零二一年：35.6%)以及現金短債比為1.6倍(二零二一年：1.6倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「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10,971.4百萬元(二零二一年：人民幣10,342.6百萬元)，於二零二二年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣9,897.7百萬元<二零二一年：人民幣12,616.3百萬元>)達人民幣40,302.3百萬元(二零二一年：人民幣42,835.0百萬元)。



呼和浩特鉑悦府

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

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、開支及部份借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二二年十二月三十一日，本集團之總貸款中(包括擔保票據及公司債券)，人民幣及港幣／美元分別約佔60%及40%(二零二一年：62%及38%)，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，人民幣兌港幣貶值約8.5%(二零二一年：升值2.9%)，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣1,642.8百萬元(二零二一年：增加人民幣555.3百萬元)。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣26,489.2百萬元(二零二一年：人民幣28,521.1百萬元)，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，本集團向銀行提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸之通用商業行為，金額為人民幣32,901.6百萬元(二零二一年：人民幣38,338.5百萬元)，及為一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣455.5百萬元(二零二一年：人民幣384.6百萬元)。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共人民幣25.3百萬元(二零二一年：人民幣67.0百萬元)，主要包括為新增之投資物業、使用權資產(土地使用權)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，於本年內有一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1.2百萬元及人民幣0.9百萬元之物業存貨，重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產。

惠州百賢府

管理層討論及分析(續)

泰州稻河九里

資本開支及資產抵押(續)

另外，於二零二二年十二月三十一日，若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣3,764.0百萬元(二零二一年：人民幣2,187.3百萬元)之抵押貸款，該等貸款以賬面價值合共達人民幣11,783.2百萬元(二零二一年：人民幣7,935.4百萬元)之若干中國內地物業抵押。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用3,061名員工(二零二一年：3,505)。員工數目減少主要由於年內集團精簡組織架構以及人員編製以適應不同發展階段的要求。

本集團致力激勵及培養人才，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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣1,013.9百萬元(二零二一年：人民幣1,082.9百萬元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對本集團之影響。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。

管理層討論及分析(續)

主要風險及不確定因素(續)

債務償還風險(續)

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，並根據市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會繼續維持與各財務機構良好合作關係及加強雙方之溝通，並繼續確保符合融資財務承諾條款和各監管機構的要求。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

市場風險

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

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對業務之影響，以制訂持續發展策略。同時，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，以進一步提高項目發展質量。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，亦減少可能的庫存壓力。

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，以平衡經營風險。

主要風險及不確定因素(續)

外匯風險

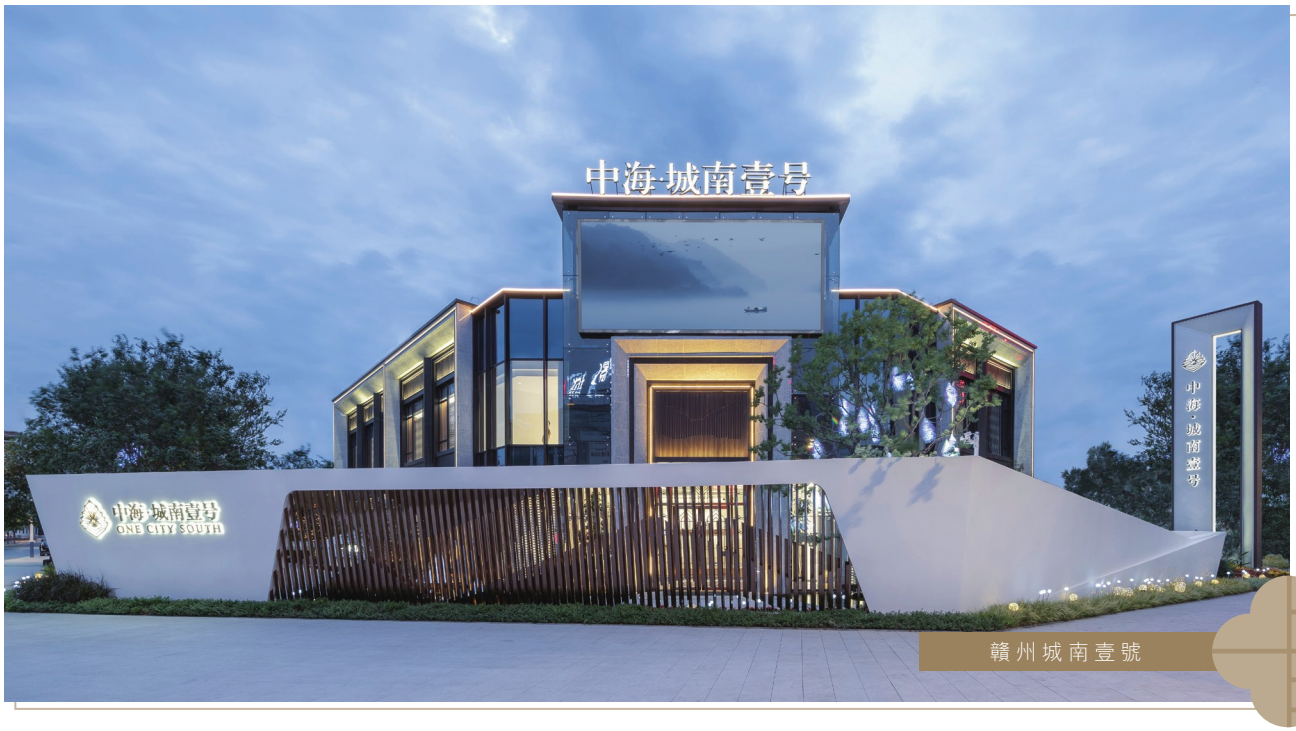
過去數年，人民幣匯率更為市場化，亦按環球經濟情況有較大波動。而如上述討論，在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

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

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，對開發商之聲譽造成影響。

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品質保證。



贛州城南壹號

企業管治報告

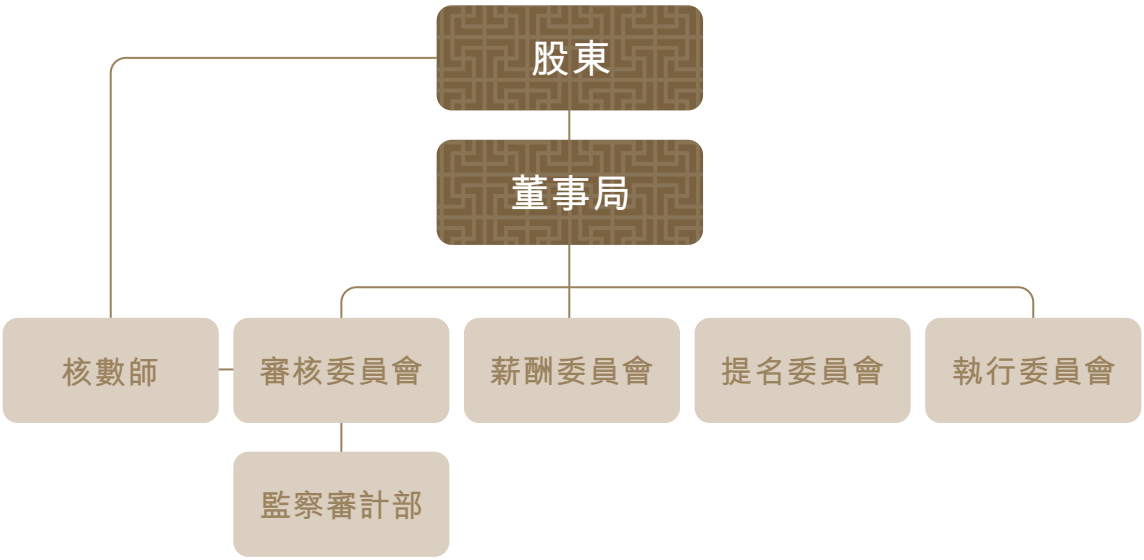
企業管治常規

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四的企業管治守則內所載之企業管治原則及遵守所有守則條文（如適用，包括部份的建議最佳常規）。

企業管治結構

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説明列載於本報告中：



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。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，以及促進與其股東的溝通及與持份者的交流。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。

董事局(續)

董事局組成、繼任及評核

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*
執行董事	
庄勇先生*(主席)*	建築工程管理、房地產開發及企業管理
楊林先生*(行政總裁)*	房地產開發及企業管理
王萬鈞先生*(財務總監)*	財務及投資
非執行董事	
郭光輝先生	企業財務及會計
翁國基先生*(副主席)*	房地產開發及企業管理
獨立非執行董事	
鍾瑞明博士	財務及投資
林健鋒先生	企業管理
范駿華先生	會計及風險管理

* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

盧耀楨先生於二零二三年三月二十七日因退休原因而辭任獨立非執行董事。於二零二三年三月二十七日，董事局接納提名委員會的建議，並委任范駿華先生為獨立非執行董事，於二零二三年三月二十七日生效。

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。

按照企業管治守則的守則條文第B.2.3條，在任已過九年的獨立非執行董事是否獲續任，應以獨立決議案形式由股東審議通過。儘管鍾瑞明博士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鍾博士作出獨立判斷的情況。基於上述，根據提名委員會的建議，其已考慮本公司提名政策(「提名政策」)和董事局成員多元化政策(「多元化政策」)，董事局認為不管鍾博士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。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成、繼任及評核(續)

董事局績效評估

董事局針對截至二零二二年十二月三十一日止年度進行了內部董事局績效評估，以徵求董事對董事局有效性和績效的意見，重點關注(其中包括)以下範疇：

- 董事局的組成和功能；
- 董事局參與；及
- 董事局獨立性。

整體而言，董事對董事局績效感到滿意。董事局亦已訂立計劃以持續地提升其績效，包括加強董事局的性別多元化、為非執行董事及獨立非執行董事安排內地項目考察團及邀請董事出席研討會。

確保董事局獨立性的機制

於二零二二年，董事局建立了確保董事局獨立性的機制(「董事局獨立性機制」)，以便董事局能夠獲得獨立的觀點和意見，從而能有效地作出獨立的判斷，以更好地維護股東的權益。董事局獨立性機制涵蓋了企業管治框架的不同方面，以確保董事局的獨立性，包括獨立非執行董事的聘用流程、董事局中獨立非執行董事的人數、在決策過程中通過管理層及／或外部專業顧問獲取額外資訊，以及年度董事局獨立性評估。獨立非執行董事亦有途徑能在其他董事不在場的情況下，與董事局主席討論本公司的不同事宜，以維持董事局內的高度獨立性。董事局須每年對董事局獨立性機制的實施和有效性作出檢討。

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。

董事局(續)

主席與行政總裁(續)

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或委任函。三名獨立非執行董事當中，有兩名的服務任期為三年，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，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

董事明白彼等應投入足夠的時間和精力處理本公司事務，並為本公司作出貢獻。彼等每年向本公司披露彼等在本公司和其他上市公司或組織中履行董事職責或其他主要任命所花費的時間。

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二零二二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

全部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)，而彼等亦有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

企業管治報告(續)

董事局(續)

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
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	A, C
盧耀楨先生*	A, C

* 於二零二三年三月二十七日辭任獨立非執行董事

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，新委任的董事將在首次接受委任時獲得就任須知，以確保彼等對本公司的運作及業務，以及彼等對法律、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。

董事責任、權力轉授及董事局程序

董事局會議程序

董事局於年內舉行六次會議，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。

董事責任、權力轉授及董事局程序(續)

董事局會議程序(續)

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。

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。二零二二年內，庄勇先生曾於三次及郭光輝先生曾於兩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實體會議形式考慮。

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

執行委員會主要職責及職能如下：

- 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，執行委員會舉行了三十一次會議(其中包括)：

- 審閱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。

企業管治報告(續)

董事責任、權力轉授及董事局程序(續)

審核委員會

審核委員會主要職責及職能如下：

- 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。

審核委員會成員由所有獨立非執行董事組成，即鍾瑞明博士(主席)、林健鋒先生及范駿華先生(於二零二三年三月二十七日獲委任)。盧耀楨先生於二零二三年三月二十七日因退休原因而辭任審核委員會成員。

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。

年內，審核委員會舉行了四次會議以(其中包括)：

- 審核本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報告、中期和季度業績；
- 審核外聘核數師之審計計劃書；
- 審核內部及獨立審計結果；
- 審核本集團訂立之關連交易；
- 審核風險管理、內部監控及財務匯報制度；
- 審核重新委任外聘核數師及其酬金；及
- 討論、審核及批准舉報政策及反貪污政策。

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。

董事責任、權力轉授及董事局程序(續)

薪酬委員會

薪酬委員會主要職責及職能如下：

- 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。

薪酬委員會成員由所有獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即林健鋒先生(主席)、翁國基先生、鍾瑞明博士及范駿華先生(於二零二三年三月二十七日獲委任)。盧耀楨先生於二零二三年三月二十七日因退休原因而辭任薪酬委員會成員。

年內，薪酬委員會舉行了兩次會議以(其中包括)：

- 審核本集團的薪酬政策及董事薪酬；及
- 審核個別董事的薪酬待遇，並向董事局提出建議。

企業管治報告(續)

董事責任、權力轉授及董事局程序(續)

提名委員會

提名委員會主要職責及職能如下：

- 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；
- 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。

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。

提名委員會成員由所有獨立非執行董事及一名執行董事組成，即范駿華先生(主席)(於二零二三年三月二十七日獲委任)、鍾瑞明博士、林健鋒先生及庄勇先生。盧耀楨先生於二零二三年三月二十七日因退休原因而辭任提名委員會主席。

年內，提名委員會舉行了兩次會議以(其中包括)：

- 審核董事的輪流退任及委任事宜；及
- 討論、審核及批准多元化政策及提名政策。該等政策的詳情已載於本報告「董事局成員多元化政策」及「提名政策」章節中。

董事責任、權力轉授及董事局程序(續)

出席會議記錄

下表列出各董事於二零二二年內出席董事局會議、董事局委員會會議、股東週年大會及股東大會之詳情:

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	股東大會
庄勇先生	6/6	不適用	不適用	2/2	31/31	1/1	1/1
楊林先生	6/6	不適用	不適用	不適用	31/31	1/1	1/1
王萬鈞先生	6/6	不適用	不適用	不適用	31/31	1/1	1/1
郭光輝先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
翁國基先生	5/6	不適用	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
鍾瑞明博士	6/6	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
林健鋒先生	6/6	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
盧耀楨先生*	6/6	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1

* 於二零二三年三月二十七日辭任獨立非執行董事

附註:出席數字為董事實際的出席次數/有資格出席的次數。

企業策略、業務模式及文化

本集團採用滾動排查機制,持續監測管理未來12個月入伙項目進度,確保按期交付。本集團堅持以「12345」好產品體系為綱領,打造好產品,秉持「所見即所得」的理念,提升客戶滿意度。持續推進「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。透過提供貼心服務和優良產品,本集團的客戶滿意度繼續維持行業高分位。準時且優秀的產品交付,有助於本集團於佈局城市建立口碑,並強化「中海地產」品牌影響力,實現可持續之業務發展。

本集團對二零二二年的業務回顧及財務回顧詳情載於本年報第10頁至39頁之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中。

企業管治報告(續)

核數、內部監控及風險管理

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(「審計部」)以營造良好的內部監控環境，審計部定期或不定期向管理層提供了風險管理及內控評估報告。

本公司年內持續完善制度體系，對以下管理制度進行修訂以優化其內部監控系統：

- 《執行董事委員會(擴大)會議事規則》
- 《行政總裁辦公會議事規則》
- 《合作公司管理辦法》
- 《項目營銷管理辦法》
- 《商業管理制度》

根據年度內部審計工作安排，本年度審計部完成了合肥公司、惠州公司、常州公司、唐山公司、濰坊公司及徐州公司六項任期經濟責任審計，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。

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

除了按計劃開展常規審計工作外，審計部今年亦分別聯合營銷管理部、成本管理部、投資管理部開展了本集團營銷費用管理、成本控制管理及合作項目管理的專項審計工作，對本公司所轄各地區公司開展審計工作，並到惠州、紹興、蘭州、合肥、常州、湛江及九江等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，審計部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，審計部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、環境、社會及管治(ESG)等方面的企業風險，及風險的轉變。

本公司積極推動ESG管理工作高起點高標準開展，成立ESG工作領導小組及ESG工作小組，對標行業主流ESG管理架構，形成決策層－管理層－執行層的ESG管理架構，建立ESG管理148工作體系，確保ESG管理工作穩步開展。通過廣泛對標聯交所、明晟公司(MSCI)、全球房地產永續基準指標(GRESB)、Sustainalytics等監管部門及資本市場權威評級機構要求及標準，梳理制定行動計劃及重大性議題調研，同時開展碳計算管理系統建設，借助數字化手段，逐步建立健全ESG數據的收集、統計及分析，提升本集團ESG數據質量及管理水平。

另外，審計部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，審計部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(包括ESG風險)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(包括ESG風險)和管理風險的控制措施。審核委員會亦會檢討審計部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。

董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理(包括ESG風險)及內部監控系統的有效性及效率。有關檢討涵蓋二零二二年年度內的財務匯報、營運及監管規則合規、ESG風險等諸多方面，董事局認為該等系統有效、具效率及足夠。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。

企業管治報告(續)

核數、內部監控及風險管理(續)

風險管理及內部監控(續)

董事局亦已考慮本公司會計、內部審核、財務匯報職能以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，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。

董事局政策

董事局成員多元化政策

董事局於二零一三年採納及於二零二二年修訂多元化政策，以達致董事局多元化的方針，從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，以及甄選人選將按一系列多元化因素為基準(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景及專業經驗)。提名委員會負責制訂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。多元化政策也適用於本公司的員工，並且每年須對其執行及成效作出檢討。

董事局現由八名董事組成，均為男性。本公司致力物色具合適資歷的人選成為董事局成員，以確保董事局達到適當的女性成員水平。本公司計劃於二零二四年十二月三十一日前，委任至少一名女性董事進入董事局，以及女性董事達到10%。在招聘高層員工時，本公司亦將盡力確保性別多元化，從而有更多潛在的女性董事局接班人。

於二零二二年十二月三十一日，本集團女性員工佔比為39.8%。基於本集團的主營業務為房地產開發，屬男性從業員比例最高的行業之一，故在達致員工性別多元化方面相對較具挑戰性。然而，董事局十分支持員工性別多元化，故此計劃於二零二五年十二月三十一之前，將本集團女性員工佔比提升至41.0%。為達到此目標，本公司將堅持認可平等機會及人才多元化的核心價值，在人員聘用和晉升環節提供平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不因性別而產生偏見和差別對待，持續提升本集團的多元化水準。

董事局政策(續)

提名政策

董事局於二零一八年採納及於二零二二年修訂提名政策，政策規定了任命新董事的提案將經提名委員會考慮及審議。獲甄選及推薦的候選人均為具經驗的優秀人才，並須符合上市規則及提名政策訂下的標準及準則。

提名政策規範了提名董事的程序、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。

董事薪酬政策

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。政策的主要內容概括如下：

- 執行董事的薪酬組合應包含固定及浮動的部份(包括薪金、酌情花紅、其他福利等)，浮動部份應與個人及公司的表現掛勾。

- 非執行董事應收取合適水平的固定薪酬，該薪酬由董事袍金組成，並參考彼等各自在本公司的職責及責任、本公司的薪酬標準及現行市場情況釐定。

- 獨立非執行董事應收取合適水平的固定薪酬，該薪酬由董事袍金組成，並參考彼等各自在本公司的職責及責任、本公司的薪酬標準及現行市場情況釐定，惟不應收取帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬(例如購股權或贈授股份)。

反貪污政策

於本年度內，董事局已採納反貪污政策，據此本公司致力於在所有業務交易中堅守和秉持高標準的商業誠信、誠實、公平、公正、商業道德和透明度。本公司定期進行風險評估以識別及評估貪污風險。本公司的內部監控系統將有效地監控及／或消除貪污風險，本公司的舉報機制亦可確保舉報人可在不受威嚇的情況下作出舉報。

舉報政策

於本年度內，董事局已採納舉報政策，據此本公司設立有關程序以讓員工及與本公司有往來的人士向審核委員會提出可能關於本公司的不當事宜，以助偵察和阻遏本集團內部的不當行為或不良操守。

企業管治報告(續)

董事局政策(續)

股息政策

董事局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。

股東通訊政策

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。

董事局於二零一二年採納及於二零二二年修訂股東通訊政策(「股東通訊政策」)，目的為建立本公司與其股東相互關係及溝通。本公司不只重視其股東的意見，亦重視其持份者的意見。本公司已於本公司網站的「投資者關係」欄目提供本公司指定的聯絡人、電郵地址及查詢途徑，以便股東及持份者就本公司的情況作出查詢，並同時讓本公司收集及了解股東和持份者的意見。股東如對名下持股有任何問題，亦可向本公司的股份過戶登記處提出。

本公司的股東大會(「股東大會」)，包括股東週年大會，仍然是與股東溝通的主要平台。根據本公司組織章程細則及《公司條例》，本公司召開股東大會時會向所有股東發出充分通知。股東(或其委任代表)有權出席股東大會並在股東大會上發言和投票。於股東大會，股東將獲告知投票表決的程序。本公司鼓勵彼等參與並於投票表決前就所提呈的決議案及本集團的營運提出任何問題。

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。

年內，董事局已檢討股東通訊政策的實施和有效性，並認為憑藉以上措施的落實，股東通訊政策已有效地實施。

股東權利

股東召開股東大會之程序

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，可透過把書面要求遞交至本公司註冊辦事處，要求董事召開股東大會，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。有關股東應把該書面要求遞交至本公司註冊辦事處。

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)

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。

核數師酬金

截至二零二二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3,980,000元及港幣145,000元。應付之非審計服務費主要為就本集團於二零二二年之持續關連交易提供的專業服務。

組織章程文件

截至二零二二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*

四十六歲，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。彼擁有約二十二年建築工程管理、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*

四十九歲，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。彼擁有二十七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。

王萬鈞先生，*財務總監*

六十六歲，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。王先生於二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。王先生現時亦為本公司旗下若干附屬公司之董事。

董事及行政架構(續)

非執行董事

郭光輝先生

五十歲，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。郭先生擁有約二十八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。

翁國基先生，*副主席*

六十九歲，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，及蜆壳電業有限公司之董事會主席兼非執行董事。翁先生曾擔任節能元件有限公司(私有化後於二零二二年三月二十五日撤銷上市)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。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

鍾瑞明博士 *金紫荊星章、太平紳士*

七十一歲，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。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、中國人民政治協商會議全國委員會委員、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*

七十一歲，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。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、香港總商會理事及國際小母牛香港分會董事。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資本控股有限公司(前稱中策集團有限公司)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。彼亦曾為中國人民政治協商會議全國委員會委員。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。

范駿華先生 *太平紳士(於二零二三年三月二十七日獲委任)*

四十四歲，乃香港執業會計師，積逾十六年經驗。彼持有香港大學工商管理(會計及財務)學士學位及倫敦大學法律學士學位。范先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。彼現時為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、浙江省青年聯合會第十屆及第十一屆副主席，以及中華全國青年聯合會第十一屆至第十三屆委員及常務委員。彼亦曾任中國人民政治協商會議浙江省第十屆至第十二屆委員會委員、中國人民政治協商會議深圳市第四屆及第五屆委員會委員，以及上海青年聯合會第十屆委員及常務委員。

范先生現時為莊士中國投資有限公司(股份代號：298)、文化傳信集團有限公司(股份代號：343)、南旋控股有限公司(股份代號：1982)、星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)及中國飛機租賃集團控股有限公司(股份代號：1848)之獨立非執行董事(該等公司均於聯交所主板上市)。范先生曾於二零一四年十月至二零二一年五月為富臨集團控股有限公司(股份代號：1443)、於二零一四年三月至二零二零年六月為盛諾集團有限公司(股份代號：1418)、於二零一九年五月至二零二零年九月為星宇(控股)有限公司(股份代號：2346)及於二零一八年一月至二零二二年八月為恆宇集團控股有限公司(股份代號：2448)之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所主板上市)，亦於二零一八年一月至二零二零年八月為中國新華電視控股有限公司(股份代號：8356)及於二零一七年七月至二零二零年十一月為橋英控股有限公司(股份代號：8462；現稱中安控股集團有限公司)之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所GEM上市)。自二零二三年三月起，范先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會之成員。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事(續)

盧耀楨先生 *金紫荊星章、太平紳士(於二零二三年三月二十七日辭任)*

七十七歲，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。盧先生已於二零二三年三月二十七日辭任本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會之成員。

高級管理人員

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

董事局報告

董事局謹此向各股東提呈本集團截至二零二二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52至54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10頁至39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

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績載於第98頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣15仙，合共約港幣533,906,000元（二零二一年：港幣1,027,008,000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。

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251頁。

已發行股份

於二零二二年三月二十三日，本公司公佈董事局建議向於二零二二年六月二十四日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息，合資格股東可選擇以現金或按以股代息計劃（「二零二二年以股代息計劃」）以全部或部份配發新繳足股份代替現金的方式收取末期股息。於二零二二年六月二十日舉行的本公司股東週年大會上，宣派末期股息已獲股東批准。載有二零二二年以股代息計劃全部詳情之通函連同相關選擇表格已於二零二二年六月二十八日寄予本公司股東。每股以股代息股份的發行價為港幣3.984元，即由二零二二年六月二十日至二零二二年六月二十四日連續五個交易日的股份平均收市價。

已發行股份(續)

二零二二年以股代息計劃為股東提供按市場價值增加彼等在本公司的投資的機會，而且不會產生經紀費、印花稅及相關交易成本。股東選擇收取以股代息股份代替現金股息，原來支付予股東的現金會由本公司保留用作一般營運資金，故二零二二年以股代息計劃亦對本公司有利。

於二零二二年八月十六日，本公司已配發136,014,891股股份予本公司股東，配發總額為港幣541,883,325.744元。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註34。

購買、出售或贖回本集團的上市證券

除下文所披露外，於截至二零二二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。

於二零二二年七月二十六日，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)設立於二零二三年八月到期的中海宏洋二零二二年度第一期購房尾款資產支持專項計劃(「專項計劃」)，據此發行本金人民幣700,000,000元的優先級資產支持證券和本金人民幣37,000,000元的次級資產支持證券，並由本公司擔保。優先級資產支持證券的利率為2.7%，由合資格投資者認購，並於上海證券交易所掛牌交易，次級資產支持證券由中海宏洋地產認購。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣736,401,000元，作營運資金及業務發展之用。

於二零二二年十月二十一日，中海宏洋地產完成發行於二零二五年十月到期的二零二二年公司債券(第一期)(「二零二二年公司債券」)，債券本金為人民幣1,000,000,000元，利率為3.4%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二二年公司債券的費用後，所得款項淨額約為人民幣998,063,000元，用於項目併購及置換項目前期投入資金。

於二零二三年二月二十四日，中海宏洋地產完成發行於二零二六年二月到期的二零二三年公司債券(第一期)(「二零二三年公司債券」)，債券本金為人民幣1,000,000,000元，利率為3.9%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二三年公司債券的費用後，所得款項淨額約為人民幣998,600,000元，用於償還有息債務及補充流動資金。

董事局報告(續)

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

本公司於二零二二年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣1,799,078,000元(二零二一年:港幣2,186,721,000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

本集團於二零二二年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第252頁至282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

郭光輝先生
翁國基先生*(副主席)*

獨立非執行董事

鍾瑞明博士
林健鋒先生
范駿華先生*(於二零二三年三月二十七日獲委任)*
盧耀楨先生*(於二零二三年三月二十七日辭任)*

以上董事委任日期已在本年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

根據本公司之組織章程細則第98及107條,楊林先生、翁國基先生、鍾瑞明博士及范駿華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57頁至61頁。

董事之服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之權益

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。

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，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、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

董事局報告(續)

獲准許之彌償保證條文

根據本公司組織章程細則及受《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。

薪酬政策及釐定董事薪酬之基準

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考行業或當地薪酬水平及本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司亦根據同類公司支付的薪金、時間投入、董事的角色及職責，以及僱用條件，釐定每位董事酬金。董事薪酬政策的詳情已載於企業管治報告的「董事薪酬政策」章節中。

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，僱主及其僱員須按規則規定的比率向計劃供款。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。

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。

董事及行政總裁之證券權益

於二零二二年十二月三十一日，董事、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、相關股份及債券證權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有股份數目	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	618,825	618,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.01%
	信託之受益人[2]	其他	372,617,689		
	受控制公司之權益[3]	於受控制公司之權益	62,578,292		
	配偶權益[4]	家族	10,000,000		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

(1) 百分比是根據於二零二二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,559,374,732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80.55%。

(4) 翁國基先生被視作透過其配偶徐芝潔女士的權益而於10,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露外，於二零二二年十二月三十一日，任何董事或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、相關股份及債券證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，截至二零二二年十二月三十一日止年度內任何時間，董事及行政總裁(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

於二零二二年十二月三十一日，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(董事或行政總裁除外)於本公司的股份及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	持有股份數目	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	1,410,758,152	1,410,758,152	39.63%
Diamond Key Enterprises Inc.(「Diamond Key」)	實益擁有人[3]	實益	190,910,903	190,910,903	5.36%
On Fat Profits Corporation(「On Fat」)	實益擁有人[3]	實益	181,706,786	181,706,786	5.11%
UBS TC (Jersey) Ltd.(「UBS TC」)	信託之受託人[3]	其他	372,617,689	372,617,689	10.47%
徐芝潔女士	實益擁有人	個人	10,000,000	463,045,980	13.01%
	配偶權益[4]	家族	453,045,980		
Mitsubishi UFJ Financial Group, Inc.(「Mitsubishi Group」)	受控制公司之權益[5]	於受控制公司之權益	246,805,263	246,805,263	6.93%
FIL Limited(「FIL」)	受控制公司之權益[6]	於受控制公司之權益	186,449,397	186,449,397	5.24%
Pandanus Partners L.P.(「Pandanus Partners」)	受控制公司之權益[6]	於受控制公司之權益	186,449,397	186,449,397	5.24%
Pandanus Associates Inc.(「Pandanus Associates」)	受控制公司之權益[6]	於受控制公司之權益	186,449,397	186,449,397	5.24%
Brown Brothers Harriman & Co.	核准借出代理人	可供借出的股份	177,977,299	177,977,299	5.00%

主要股東之證券權益(續)

於本公司股份持有之好倉(續)

附註:

(1) 百分比是根據於二零二二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即3,559,374,732股股份)計算。

(2) 中建集團於1,410,758,152股股份中擁有權益,當中1,357,257,348股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及53,500,804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372,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之190,910,903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Diamond Key及On Fat之董事或僱員。

(4) 徐芝潔女士被視作透過其配偶翁國基先生的權益而於453,045,980股股份中擁有權益。

(5) Mitsubishi Group於246,805,263股股份中擁有權益,並由First Sentier Investors (Hong Kong) Limited(「First Sentier Hong Kong」)持有。First Sentier Hong Kong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 Limited(「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。

(6) Pandanus Associates於186,449,397股股份中擁有權益,其中9,806,000股股份報告為以現金交收的非上市衍生工具。Pandanus Associates為Pandanus Partners的普通合夥人並於其有100%的控制權,而Pandanus Partners持有FIL的38.71%的權益。FIL透過一系列附屬公司擁有186,449,397股股份的權益。

除上文所披露外,於二零二二年十二月三十一日,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

(1) 與桐鄉市安豪投資管理有限公司(「安豪投資」)訂立的合作協議一

於二零二二年三月二十五日，南寧中海宏洋房地產有限公司(「南寧中海」，本公司的間接全資附屬公司)及國盈國際有限公司(「國盈國際」，本公司的間接全資附屬公司，及與南寧中海統稱「原股東」)、安豪投資(平安不動產有限公司(「平安不動產」)的非全資附屬公司)及常州市中海海澄房地產開發有限公司(「常州項目公司一」)訂立合作協議，以成立合資公司投資建設在中國江蘇省常州市經開區灣城北路東側、規劃道路北側、地塊編號為JZX20210905的地塊(「合作協議一」)。

根據合作協議一，原股東及安豪投資分別擁有常州項目公司一的註冊資本的51%及49%。原股東及安豪投資各自給予常州項目公司一的總承諾分別為人民幣673,200,000元及人民幣646,800,000元。於合作協議一日期，常州項目公司一分別由南寧中海及國盈國際擁有9.3%及90.7%。於交割後，常州項目公司一繼續作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績繼續合併到本集團的綜合財務報表中。

於合作協議一日期，平安不動產(其最終控股股東的H股在聯交所主板上市(股份代號：2318)及A股在上海證券交易所上市(股份代號：601318))為安豪投資的控股公司，以及本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資(作為平安不動產的非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下的聯繫人)各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，在合作協議一項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

本集團訂立之關連交易(續)

(甲) 關連交易(續)

(2) 與安豪投資訂立的合作協議二

於二零二二年三月二十五日,中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海汕頭」,本公司的間接全資附屬公司)、安豪投資及常州市中海海泓房地產有限公司(「常州項目公司二」)訂立合作協議,以成立合資公司投資建設在中國江蘇省常州市天寧區橫塘河東路東側、長榮路南側、地塊編號為JZX20210903的地塊(「合作協議二」)。

根據合作協議二,中海汕頭及安豪投資分別擁有常州項目公司二的註冊資本的51%及49%。中海汕頭及安豪投資各自給予常州項目公司二的總承諾分別為人民幣612,000,000元及人民幣588,000,000元。於合作協議二日期,常州項目公司二由本公司全資擁有。於交割後,常州項目公司二繼續作為本公司的附屬公司入賬,其財務業績繼續合併到本集團的綜合財務報表中。

於合作協議二日期,平安不動產(其最終控股股東的H股在聯交所主板上市(股份代號:2318)及A股在上海證券交易所上市(股份代號:601318))為安豪投資的控股公司,以及本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此,平安不動產及安豪投資(作為平安不動產的非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下的聯繫人)各自為本公司附屬公司層面的關連人士。因此,根據上市規則第十四A章,在合作協議二項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(甲) 關連交易(續)

(3) 與中國海外集團訂立的特許協議

於二零二二年四月二十八日，本公司與中國海外集團訂立特許協議(「特許協議」)，據此，中國海外集團同意向本集團授出使用及佔用位於香港皇后大道東一號太古廣場三座7樓的物業的總樓面面積約十分之三(3:10)的總樓面面積(包括公用地方及設施)(「特許物業」)的許可權，由二零二二年五月一日至二零二七年四月三十日(包括首尾兩日)，為期五年。特許物業涵蓋約4,483.8平方呎，將主要用作為本集團於香港的主要辦事處。

根據特許協議，特許費用為每月港幣363,180元(不包括差餉)，須由本公司於每月第一天向中國海外集團支付。二零二二年五月一日起至二零二二年六月十五日止期間無應付之特許費用。本公司就特許物業將向中國海外集團支付的冷氣及管理費如下：

(i) 由二零二二年五月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間每月港幣50,220元；

(ii) 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間每月港幣51,720元；

(iii) 由二零二四年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間每月港幣53,280元；

(iv) 由二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止期間每月港幣54,870元；

(v) 由二零二六年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止期間每月港幣56,520元；及

(vi) 由二零二七年一月一日起至二零二七年四月三十日止期間每月港幣58,230元。

本公司根據特許協議而支付的款項主要由特許費用與冷氣及管理費組成，就此將使用不同的會計處理方法。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，特許物業獲確認為使用權資產及價值估計為港幣20,165,899元，乃為根據香港財務報告準則第16號計算的特許費用的估計現值。

據此，訂立特許協議就上市規則而言將被視為本集團的資產收購。本公司根據特許協議將支付的冷氣及管理費等款項將於特許協議期限內確認為本集團的開支。

由於中國海外集團為中國海外發展的控股公司，而於特許協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%。故此，中國海外集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，支付特許協議項下的特許費用構成本公司的一次性關連交易，而支付特許協議項下的冷氣及管理費構成本公司的符合最低豁免水平的持續關連交易。

本集團訂立之關連交易(續)

(甲) 關連交易(續)

(4) 與中建五局第二建設有限公司(「買方」)訂立的臨時買賣協議

於二零二二年五月十八日,合肥中海海瑞房地產開發有限公司(「合肥海瑞」,本公司的間接全資附屬公司)與買方(中建股份的間接全資附屬公司)訂立臨時買賣協議(「臨時買賣協議」),據此,合肥海瑞同意出售及買方同意購買位於中國合肥市包河區包河大道以東、延安路以北觀園S8棟的21個辦公室單位,總代價為人民幣43,575,332元。

中建股份為中國海外發展的中介控股公司,而於臨時買賣協議日期,中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%。因此,根據上市規則第十四A章,買方為本公司的關連人士,而臨時買賣協議項下擬進行的出售構成本公司的關連交易。

(5) 與中建國際投資集團有限公司(「賣方」)訂立的買賣協議

於二零二二年十一月一日,宏志亞太有限公司(「宏志亞太」,本公司的間接全資附屬公司)與賣方(中國建築國際的直接全資附屬公司)於北京產權交易所有限公司進行公開掛牌程序後訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議,宏志亞太同意購買及賣方同意出售中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「目標公司」)的45%股權,代價為人民幣291,843,810元。於買賣協議日期,目標公司的股權分別由宏志亞太及賣方擁有55%及45%。於交割後,目標公司成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司的主要業務活動為房地產開發經營及物業租賃及管理。目標公司已發展位於中國安徽省合肥市包河區名為「中海央墅」的物業發展項目,並擁有該物業發展項目餘下的商業單位,包括寫字樓單位及零售商店。

中建集團為中國海外集團的最終控股公司,而中國海外集團為中國建築國際的控股股東,及於買賣協議日期,中國海外集團擁有本公司已發行股本約39.63%。因此,根據上市規則第十四A章,賣方為本公司的關連人士,而買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易

(1) 與中建股份訂立的中建股份集團承建協議及重續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

由於中建股份集團承建協議原定於二零二二年六月三十日屆滿，於二零二二年五月十八日，本公司與中建股份訂立新中建股份集團承建協議(「重續中建股份集團承建協議」)，以重續中建股份集團承建協議，據此，自二零二二年七月一日至二零二五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二零二二年五月十八日的公告中的標準及系統性的招標程序，並且若中建股份集團中標，則本集團可根據有關條款及條件(包括以下列表中的新上限)，聘請中建股份集團為本集團在中國的建築工程相關服務的承建商。服務包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等。

自二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日止期間	截至二零二三年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度	自二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日止期間
人民幣280百萬元	人民幣520百萬元	人民幣520百萬元	人民幣280百萬元

中建股份為中國海外發展的中介控股公司，而於中建股份集團承建協議日期及於重續中建股份集團承建協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%。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及重續中建股份集團承建協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(2) 與中海物業訂立的停車位框架協議及新停車位框架協議

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至二零二二年十一月三十日止，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

由於停車位框架協議原定於二零二二年十一月三十日屆滿，於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立框架協議(「新停車位框架協議」)，以重續停車位框架協議，自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

根據新停車位框架協議，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)作為其庫存與本集團訂立交易，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。中海物業集團就新停車位框架協議項下擬進行的交易應付予本集團之最高合同總額不得超過以下年度上限：

截至二零二三年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度	截至二零二五年十二月三十一日止年度
港幣300百萬元	港幣300百萬元	港幣300百萬元

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)

(2) 與中海物業訂立的停車位框架協議及新停車位框架協議(續)

根據停車位框架協議及新停車位框架協議，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、在該等協議下擬進行之停車位使用權的收購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。

中國海外集團為中海物業的控股股東，及於停車位框架協議日期及於新停車位框架協議日期，中國海外集團分別擁有本公司已發行股本約38.32%及約39.63%。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，而停車位框架協議及新停車位框架協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(3) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的華藝框架協議及新華藝框架協議

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

由於華藝框架協議原定於二零二二年十二月三十一日屆滿，於二零二二年十二月十六日，本公司與華藝設計訂立新框架協議(「新華藝框架協議」)，以重續華藝框架協議，自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(3) 與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」)訂立的華藝框架協議及新華藝框架協議(續)

根據新華藝框架協議，倘華藝設計集團中標，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。本集團可授予華藝設計集團的最高合約總額不應超過下列上限：

截至二零二三年十二月三十一日止年度	截至二零二四年十二月三十一日止年度	截至二零二五年十二月三十一日止年度
人民幣30百萬元	人民幣30百萬元	人民幣30百萬元

根據華藝框架協議及新華藝框架協議，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及二零二二年十二月十六日的公告中「定價基準」一段。

華藝設計為中國海外發展的全資附屬公司，於華藝框架協議日期及於新華藝框架協議日期，中國海外發展分別擁有本公司已發行股本約38.32%及約39.63%。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，而於華藝框架協議及新華藝框架協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(4) 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。

於2020重續商標使用許可合同日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%，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)

(5) 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至二零二三年十二月二十四日止(「物業租賃協議《三》」)。於二零二三年三月二十七日，訂約方訂立終止協議，據此，物業租賃協議《三》將於二零二三年四月三十日提前終止；

(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至二零二三年四月三十日止(「物業租賃協議《四》」)；及

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(5) 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	二零二一年	二零二二年	二零二三年
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
物業租賃協議《一》(1)	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》(2)	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》(3)	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) 於二零二二年十一月十日,訂約方訂立物業租賃協議《一》的補充協議,據此,訂約方同意,截至二零二二年十二月三十一日止年度的最高租金最多減少人民幣3,078,815.56元。

(2) 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。

(3) 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日期間的減少至人民幣41,960,000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)

(5) 與中國海外發展集團訂立的物業租賃協議(續)

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%。

於物業租賃協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%，故此，根據上市規則第十四A章，各承租人(作為中國海外發展的附屬公司)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。

(6) 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

中國海外集團為中海物業的控股股東，及於重續框架協議日期，中國海外集團擁有本公司已發行股本約38.32%。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。

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」)，以取替及取代本公司與中國建築國際訂立及日期為二零二零年四月二十四日的總承建協議(連同其項下的上限)項下由二零二一年一月一日開始的訂約方的所有權利及義務，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

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。

中國海外集團為中國建築國際的控股股東，及於新總承建協議日期，中國海外集團擁有本公司已發行股本約38.32%。故此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而新總承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告(續)

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(8) 與中國海外發展訂立的供應框架協議及新供應框架協議

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

由於本集團預期項目材料的採購會產生更多費用，於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立新框架協議(「新供應框架協議」)，以替換及取代供應框架協議(連同其所載的上限)下訂約方自二零二二年一月一日起的所有權利及義務，並自滿足新供應框架協議內之先決條件起生效。

根據新供應框架協議，(i)中國海外發展集團可自二零二二年一月一日至二零二四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載於本公司日期為二零二二年四月二十七日的公告中披露之標準及系統性的投標程序，向項目供應材料，惟須受制於以下列表中的新上限；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，本集團向中國海外發展集團所授出的標書的定價及條款不會優於授予獨立第三方的標書。

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	截至二零二四年十二月三十一日止年度
人民幣3,000百萬元	人民幣3,000百萬元	人民幣3,000百萬元

於供應框架協議日期及於新供應框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%，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，而供應框架協議及新供應框架協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

(9) 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，本公司與中建興業訂立新中建興業框架協議，以重續本公司與中建興業訂立及日期為二零一八年六月二十六日並已於二零二一年六月三十日完結的框架協議，自二零二一年七月一日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，本集團可聘請中建興業集團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

中國海外集團為中國建築國際及中建興業的控股股東，及於新中建興業框架協議日期，中國海外集團擁有本公司已發行股本約38.32%。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)

(10) 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。

於海智創框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約38.32%，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。

由審核委員會委員及核數師審閱

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(10)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」以及參照實務説明第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。截至二零二二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(6)點及乙段第(8)點至乙段第(10)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

根據上市規則附錄十六第16段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段第(5)點、乙段第(1)點、乙段第(2)點及乙段第(4)點至乙段第(8)點之交易被視為重大權益的合約。

董事局報告(續)

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，並於二零二二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

(2) 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

(3) 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

(4) 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

根據以上融資協議／函件的約定，如果中國海外發展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39.63%。

主要供應商及客戶

截至二零二二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可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，本集團長期堅持零碳科技研發與項目落地實踐，決心開發高質量及具綠色、健康、智能和舒適的物業項目，引領建築與房地產行業綠色可持續發展。本集團在超低能耗集群示範項目成功落地的基礎上，逐步構建超低能耗建築與零能耗建築開發、「雙碳」規劃與諮詢、綠色建材設備研發與生產、數字孿生及智慧運維等全產業鏈實施能力，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》，確立有關應對氣候變化、能源管理、水資源管理、廢棄物管理、生物多樣性管理、可持續建築、綠色採購等不同環境範疇的管理細則，並至少每三年一次配合國家發展戰略以及按照行業標準檢視和修訂《環境政策》。

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，按照國家統一部署和相關要求制訂符合自身特點的「雙碳」目標，積極開展氣候變化相關風險與機遇識別、碳達峰碳中和路徑研究工作。本集團承諾：到二零二九年，本集團運營邊界碳排放達到峰值，實現全面電氣化並停止使用化石燃料；到二零四九年，本集團全面落實100%可再生能源利用，並實現運營邊界的碳中和，超低能耗建築、近零能耗建築、零能耗建築實施比例大幅提升，碳排放強度較基準年持續下降，建築全生命週期減排效果顯著。本集團也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，致力提升本集團在氣候相關議題的治理表現。

董事局報告(續)

環境政策及表現(續)

本集團所有建設期項目當中，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及位於安徽省合肥市的中海上東區項目最具代表性。呼和浩特中海河山大觀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，探暖節能率達92%，已獲中國建築節能協會派發「超低能耗建築」認證證書，並作為唯一的住宅類零碳建築成功立項住建部二零二二年度科技示範項目，項目擬申請「綠建三星」評級。合肥中海上東區項目響應國家節能減碳的號召，應用國家先進施工建造技術(裝配式技術)，落實國家綠色節能相關要求，並形成了一套有效、可複製、可推廣的節能減碳措施，項目已通過「綠建三星」評審。

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。

對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況(續)

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。二零二二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	• 《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。
施工期間	• 《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》	本集團在施工過程中綜合考慮環境和周邊社區需求，重點著眼於揚塵防治、噪聲控制、排水管理及廢棄物管理等四大方面，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。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。 本集團所有竣工項目已通過環境保護驗收。

董事局報告(續)

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、股東及投資者、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。本集團定期開展滿意度調研、員工座談會、分享會等活動，瞭解員工對本集團經營和管理的意見和建議。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。
股東及投資者	本集團定期舉行業績發佈會和股東大會，向股東及投資者彙報本集團經營業績、財務狀況和戰略發展動向；每年年底進行投資者問卷調查，瞭解資本市場對於持份者溝通工作的建議和意見，並制定年度計劃完善工作。我們亦設立投資者關係郵箱，日常接收投資者的詢問並及時作出解答。
客戶	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，以不斷提升服務質素。

與關鍵持份者的關係(續)

供應商及承建商	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，推動供應商同步簽署《廉潔協議書》並開展供應商商業道德培訓，保障項目合規、廉潔、有序進行。目前，本集團與8,792個供應商及承建商保持合作關係，遍佈各項目城市。 本集團定期對供應商及業務夥伴發放問卷調查，了解其對合作過程的滿意程度及提升成效的建議。
政府及監管部門	本集團與各地方政府密切合作，適時向相關部門報告項目籌備進度及建設進展，以確保營運符合相關的法律法規。我們亦會接待各級政府部門現場考察，以了解他們對項目規劃以及建設和營運過程的意見。
行業組織	本集團積極加入行業協會聯盟，參加行業溝通會議，與優秀同行共同探討工藝技術的改進升級，推動建築行業綠色轉型。
媒體	本集團通過舉辦媒體發佈會、出席媒體訪問，回答媒體提出的問題，並於合適時機主動通過媒體發佈本公司營運進展情況。
社區	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。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。此外，本集團積極支持當地社區的民俗及教育，並鼓勵員工積極參與社區服務，如贊助當地民俗活動、協助社區防疫等，致力於以誠懇開放的態度與當地社區保持良好關係。

本集團在二零二二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，請參閱本集團已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cogogl.com.hk之「投資者關係」一欄登載之《環境、社會及管治報告》。

董事局報告(續)

公眾持股量

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

捐款

本集團於年內並無作出任何慈善及其他捐款(二零二一年：港幣3,612,300元)。

董事資料變動

自本公司二零二二年之中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 鍾瑞明博士自二零二三年三月起不再擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員。
- 林健鋒先生自二零二三年三月起不再擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員。

已更新之董事履歷載於本年報「董事及行政架構」一節中。

核數師

本集團截至二零二二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

庄勇
主席兼執行董事

香港，二零二三年三月二十七日

獨立核數師報告

BDO

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98頁至第250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，其包括於二零二二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　貴集團於二零二二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。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

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

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二零二二年十二月三十一日的賬面值為人民幣131,891,355,000元。

物業存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。於評估可變現淨值時，管理層根據可比較質量及狀況的物業現行市價的分析，並考慮市場及經濟因素、政府措施及其對中國大陸房地產市場的影響，以釐定物業存貨的預期售價。未來售價可能受到多個因素影響而大幅波動，該等因素包括經濟復甦及市場情緒、政府採取穩定物業市場的措施及其對房地產開發商的影響，以及長期政策，如城鎮化政策等。

由於管理層需採用大量估計及判斷，且難以可靠地預計年底生效且直接影響中國大陸物業市場的政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：

- 按吾等對業務及國內房地產行業的知識，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信息，以評估管理層對可變現淨值的評估是否合理，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。

- 評估管理層於估計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，了解管理層採用之判斷是否與往年一致，以及管理層是否運用統一基準評估各項物業存貨，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。

年報中的其他資料

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

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

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

董事對綜合財務報表的責任

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

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

董事亦負責監督　貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行該等的責任。

獨立核數師報告 (續)

核數師就審計綜合財務報表的責任

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

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

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

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，因應此等風險設計及執行審計程序，獲得充足及適當審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、故意遺漏、虛假陳述，或凌駕內部監控，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述之風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述之風險更高。

- 了解與審計有關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但並非旨在對　貴集團內部監控的有效性發表意見。

- 評價董事所用會計政策的恰當性，以及董事所作會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據獲取的審計憑證，確定是否存在對　貴集團持續經營能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所獲得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。

- 就　貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審計憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審計工作。吾等須為吾等的審計意見承擔全部責任。

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，説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，二零二三年三月二十七日

綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	6	**57,492,018**	53,830,471
銷售及提供服務成本		**(49,215,834)**	(41,431,335)
毛利		**8,276,184**	12,399,136
其他收入	8	**638,570**	463,279
分銷及銷售費用		**(1,632,182)**	(1,634,858)
行政費用		**(925,921)**	(1,096,364)
其他經營開支		**(91,079)**	(21,222)
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
投資物業之公平價值溢利	15(乙)	**–**	20,000
經營溢利		**6,265,572**	10,210,654
財務費用	10	**(63,400)**	(54,100)
應佔聯營公司業績		**18,853**	8,110
應佔合營公司業績		**(242,314)**	(15,278)
所得稅前之溢利	9	**5,978,711**	10,149,386
所得稅開支	11	**(2,922,587)**	(4,504,484)
本年度溢利		**3,056,124**	5,644,902
本年度溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		**3,150,440**	5,050,575
非控股權益		**(94,316)**	594,327
		3,056,124	5,644,902

		人民幣分	人民幣分
每股盈利	13		
基本		**90.7**	147.5
攤薄		**90.7**	147.5

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年度溢利	**3,056,124**	5,644,902
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目		
按公平價值計入其他全面收益的股權工具之公平價值變動	**310**	–
可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兑差額	**(1,642,825)**	555,319
本年度經扣除税項後之其他全面收益	**(1,642,515)**	555,319
本年度全面收益總額	**1,413,609**	6,200,221
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	**1,507,925**	5,605,894
非控股權益	**(94,316)**	594,327
	1,413,609	6,200,221

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	**4,279,204**	3,978,235
物業、廠房及設備	16	**773,627**	839,080
使用權資產	37(甲)	**257,133**	256,478
在聯營公司之權益	17	**182,635**	277,416
在合營公司之權益	18	**686,896**	908,170
按公平價值計入其他全面收益的金融資產	19	**–**	1,000
遞延稅項資產	33	**1,876,676**	1,883,460
		8,056,171	8,143,839
流動資產			
物業存貨	20	**131,891,355**	136,371,481
其他存貨	21	**4,165**	11,309
合同成本	22	**128,524**	153,582
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	23	**5,695,458**	15,076,202
應收聯營公司款項	24	**853,767**	994,964
應收合營公司款項	25	**439,499**	752,391
應收非控股權益款項	26	**1,991,575**	2,215,461
預付稅項		**2,390,421**	2,574,823
受限制的現金及存款	28	**9,897,715**	12,616,346
現金及銀行結餘	28	**19,433,181**	19,876,023
		172,725,660	190,642,582
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	29	**20,830,621**	19,928,604
合同負債	30	**61,157,740**	81,803,731
應付聯營公司款項	24	**10,516**	2,069
應付合營公司款項	25	**287,318**	84,928
應付非控股權益款項	26	**6,199,342**	5,510,332
應付關連公司款項	27	**261,145**	186,119
租賃負債	37(甲)	**14,852**	14,534
稅項負債		**4,348,917**	7,282,145
銀行及其他借款	31	**12,176,911**	12,773,873
		105,287,362	127,586,335
流動資產淨值		**67,438,298**	63,056,247
總資產減流動負債		**75,494,469**	71,200,086

綜合財務狀況表 (續)
於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	31	**30,828,251**	29,162,103
租賃負債	37(甲)	**35,945**	28,199
擔保票據及公司債券	32	**4,593,302**	3,286,018
應付一間關連公司款項	27	**–**	75,026
遞延稅項負債	33	**2,635,819**	2,892,481
		38,093,317	35,443,827
資產淨值		**37,401,152**	35,756,259
資本及儲備			
股本	34	**6,047,372**	5,579,100
儲備	35	**23,894,824**	23,148,789
本公司擁有人之權益		**29,942,196**	28,727,889
非控股權益	36	**7,458,956**	7,028,370
總權益		**37,401,152**	35,756,259

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	股本 人民幣千元 (附註34)	匯兑儲備* 人民幣千元 (附註35)	資產重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備* 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)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
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	–	–	–	–	–	5,050,575	5,050,575	594,327	5,644,902
換算列賬貨幣時產生之匯兑差額	–	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)
二零二零年已付末期股息(附註12(乙))	–	–	–	–	–	(782,758)	(782,758)	–	(782,758)
來自非控股權益之投入	–	–	–	–	–	–	–	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(乙))	–	–	–	–	–	–	–	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

綜合權益變動表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	股本 人民幣千元 (附註34)	匯兑儲備* 人民幣千元 (附註35)	資產重估儲備* 人民幣千元 (附註35)	按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備* 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)	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
於二零二二年一月一日	5,579,100	728,746	30,075	-	2,114,363	20,275,605	28,727,889	7,028,370	35,756,259
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	3,150,440	3,150,440	(94,316)	3,056,124
換算列賬貨幣時產生之匯兑差額	-	(1,642,825)	-	-	-	-	(1,642,825)	-	(1,642,825)
按公平價值計入其他全面收益的股權工具之公平價值變動	-	-	-	310	-	-	310	-	310
本年度全面收益總額	-	(1,642,825)	-	310	-	3,150,440	1,507,925	(94,316)	1,413,609
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	472,588	(472,588)	-	-	-
二零二二年已付中期股息(附註12(甲))	-	-	-	-	-	(184,871)	(184,871)	-	(184,871)
二零二一年已付末期股息(附註12(乙))	468,272	-	-	-	-	(878,160)	(409,888)	-	(409,888)
出售時將按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備重分類至保留盈餘(附註19)	-	-	-	(310)	-	310	-	-	-
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	-	1,388,641	1,388,641
非控股權益資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(660,000)	(660,000)
非控股權益應佔之股息	-	-	-	-	-	-	-	(410,807)	(410,807)
收購一間附屬公司(附註39(甲))	-	-	-	-	-	-	-	128,207	128,207
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(附註40)	-	-	-	-	-	299,427	299,427	(654,425)	(354,998)
保留控制權的情況下視作出售附屬公司股權(附註41)	-	-	-	-	-	1,714	1,714	733,286	735,000
與擁有人之交易	468,272	-	-	(310)	-	(761,580)	(293,618)	524,902	231,284
於二零二二年十二月三十一日	6,047,372	(914,079)	30,075	-	2,586,951	22,191,877	29,942,196	7,458,956	37,401,152

* 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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
經營業務		**5,978,711**	10,149,386
所得稅前之溢利			
調整：			
應佔聯營公司業績		**(18,853)**	(8,110)
應佔合營公司業績		**242,314**	15,278
出售物業、廠房及設備之溢利		**(179)**	(272)
折舊		**94,703**	90,578
由物業存貨重分類至投資物業之公平價值溢利		**–**	(80,683)
投資物業之公平價值溢利		**–**	(20,000)
撇除物業、廠房及設備		**31**	936
撇減物業存貨	9（乙）	**2,673,218**	244,600
撥回應付貿易及其他應付款項		**(31,582)**	–
利息收入		**(358,202)**	(353,695)
財務費用		**63,400**	54,100
匯兑差額		**(77,401)**	27,085
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		**8,566,160**	10,119,203
物業存貨之減少／（增加）		**5,476,670**	(26,951,922)
其他存貨之減少		**7,144**	5,120
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之減少		**9,369,643**	4,390,991
合同成本之減少／（增加）		**25,058**	(58,850)
受限制的現金及存款之減少／（增加）		**2,718,631**	(5,089,530)
應付貿易及其他應付款項之增加		**897,236**	4,201,314
合同負債之（減少）／增加		**(20,645,991)**	11,458,598
營運所得／（耗用）之現金		**6,414,551**	(1,925,076)
已付所得稅		**(5,928,130)**	(4,937,381)
經營業務所得／（耗用）之現金淨額		**486,421**	(6,862,457)
投資業務			
新增之投資物業	15	**(23,000)**	(30,000)
購入物業、廠房及設備	16	**(2,338)**	(25,621)
購入使用權資產		**–**	(11,411)
注資至聯營公司		**–**	(257,000)
注資至合營公司		**(22,275)**	(695,250)
收取合營公司之股息		**1,235**	181,242
出售物業、廠房及設備所得款項		**179**	276
出售按公平價值計入其他全面收益的金融資產之所得款項	19	**1,310**	–
出售一間聯營公司所得款項		**–**	6,750
收購附屬公司（扣除被收購之現金）	39	**(151,304)**	105,674
收購附屬公司時償還股東借款	39（甲）及（丙）	**(1,129,826)**	–
利息收入		**359,484**	340,097
向聯營公司墊付		**(336,141)**	(1,103,376)
來自聯營公司之還款		**305,265**	233,250
向合營公司墊付		**(55,790)**	(1,807,979)
來自合營公司之還款		**381,009**	3,146,631
向非控股權益墊付		**(1,149,193)**	(1,406,451)
來自非控股權益之還款		**367,458**	206,129
投資業務耗用之現金淨額		**(1,453,927)**	(1,117,039)

綜合現金流量表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資業務	42(甲)		
新增銀行及其他借款		**16,320,745**	24,234,005
償還銀行及其他借款		**(16,539,549)**	(19,056,624)
發行擔保票據所得款項淨額	32(甲)	**–**	3,310,714
贖回擔保票據	32(甲)	**–**	(3,215,085)
發行公司債券所得款項	32(乙)	**1,000,000**	–
由聯營公司墊付		**8,447**	–
償還予聯營公司		**–**	(11,067)
由合營公司墊付		**287,790**	10,925
償還予合營公司		**(85,400)**	(366,455)
由非控股權益墊付		**4,314,963**	5,998,816
償還予非控股權益		**(3,255,617)**	(3,330,210)
償還予關連公司		**–**	(3,363)
支付租賃本金		**(17,218)**	(16,266)
支付租賃利息		**(1,396)**	(1,393)
支付其他利息		**(1,989,145)**	(1,811,941)
支付股息		**(594,759)**	(1,011,230)
支付非控股權益股息	42(乙)	**(30,233)**	(10,323)
來自非控股權益之投入	42(丙)	**1,388,641**	2,606,913
非控股權益資本贖回	42(乙)	**(34,953)**	(8,000)
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	40	**(1,020,443)**	–
保留控制權的情況下視作出售附屬公司股權之來自非控股權益之投入	41	**735,000**	–
融資業務所得之現金淨額		**486,873**	7,319,416
現金及現金等值之減少淨額		**(480,633)**	(660,080)
於一月一日之現金及現金等值		**19,876,023**	20,543,265
匯率變動對現金及現金等值之影響		**37,791**	(7,162)
於十二月三十一日之現金及現金等值		**19,433,181**	19,876,023
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		**19,433,181**	19,876,023

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，其中合肥、金華、南通、泉州、汕頭、泰州、唐山及銀川對本年度合約銷售作出重大貢獻。

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。

截至二零二二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二零二三年三月二十七日刊發。

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 — 由二零二二年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮譯，該等準則均與本集團有關，並對本集團於二零二二年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港會計準則第16號之修訂 物業、廠房及設備 — 達到預定用途前所獲收入
香港會計準則第37號之修訂 虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂 觀念架構之引述
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
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第16號租賃相應闡釋範例之修訂

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。

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	負債分類為流動或非流動[2]
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債[2]
香港詮釋第5號(2022)	財務報表的呈列 – 借款人對載有按要求償還條款的有期貸款的分類[2]
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[1]
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義[1]
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[1]
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入[3]

[1] 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

[2] 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

[3] 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。

3. 編製基準

3.1 遵例聲明

綜合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，綜合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。

編製本綜合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。本集團綜合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，此等綜合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。經考慮本集團大部份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兑人民幣匯率之波動而引致對綜合財務報表的影響，而匯率波動並非由本集團的營運所致，亦非本集團所能控制。為了使本公司的股東能夠更準確地了解本集團的財務狀況，董事決定使用人民幣作為列賬貨幣，以編製本集團的綜合財務報表。

財務報告附註(續)

4. 主要會計政策之概要

編製綜合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。

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兑差額。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。

購買方取得不構成業務的一項或一組資產，應當識別和確認所取得的單項可識別資產和承擔的負債。本集團的成本以其在購買日之相對公平價值為基礎，分攤至個別可識別資產和負債。此類交易不會產生商譽。

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。

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，如適用)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。

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綜合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)

在物業、廠房、設備達到管理層預期之使用狀態或用途之前，物品已被製造。出售任何此類項目之所得及相關費用則在收益表內確認。

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	按該幅土地業權剩餘之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

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

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

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

4.9 無形資產(商譽除外)

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

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)都必須在綜合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會計準則第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綜合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份之權益乃根據香港會計準則第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份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以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選擇權評估的變動。

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。

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、匯兑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,而匯兑收益及虧損及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

- 按公平價值計入損益
  如財務資產未能符合攤銷成本及按公平價值計入其他全面收益之財務資產之條件,則按公平價值列賬並在損益內計量。公平價值之變動及利息收入於損益內確認。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(續)

(i) 財務資產(續)

股權工具

– 按公平價值計入損益

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

– 按公平價值計入其他全面收益

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

(ii) 財務資產的減值虧損

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

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

預期信貸虧損按下列其中一項準則計量：

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

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

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨預期風險的最長合約期間。

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(部份或全部)。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。

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。

按公平價值列入損益的財務負債

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

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

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

符合以下條件之財務負債可在初始確認時指定為按公平價值計入損益:(i)指定將消除或顯著減少因按不同基準計量負債或確認收益或虧損而造成的處理方法不一致情況;(ii)據明文訂立之風險管理策略,該等負債為一組受管理而其表現乃按公平價值評估之財務負債之一部份;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、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券其後使用實際利率法按攤銷成本計量。有關利息開支按本集團借貸成本之會計政策(附註4.22)確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

(iv)實際利息法

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

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

(vi)財務擔保合約

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

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

4. 主要會計政策之概要(續)

4.12 金融工具(續)

(vi)財務擔保合約(續)

本集團監察特定債務人違反合約的風險，並在財務擔保的預期信貸虧損釐定為高於有關擔保的賬面值時確認撥備。為釐定預期信貸虧損，本集團考慮自發行擔保起，指定債務人的違約風險變動。除非特定債務人將違約的風險自發行擔保起大幅增加，在該情況下計量年限內預期信貸虧損，否則計量12個月預期信貸虧損。由於本集團根據獲擔保的工具條款，僅須要在特定債務人違約時作出付款，預期信貸虧損按就持有人所產生的信貸虧損向其作出還款的預期付款金額，減去本集團預期自該擔保持有人、特定債務人或任何其他方收取得的任何金額估算。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份財務負債，所發行之股本工具即所付代價，乃初步按有關財務負債(或當中部份)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(或當中部份)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。

物業存貨分類為流動資產，乃由於物業存貨預計將於本集團的正常經營週期內變現。

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。

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份，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份，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份作出調整。

(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。倘若本集團沒有就迄今為止已完成的履約部份獲得客戶付款的可執行權利，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。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同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 合同成本,合同資產及合同負債

合同成本

合同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。

資本化合同成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合同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。

資本化合同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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.16 合同成本,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兑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兑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，匯兑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。所產生的匯兑差額(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兑儲備(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兑差額，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份)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兑儲備。

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

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。所產生的匯兑差額在匯兑儲備內確認。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.20 所得稅

本年度之所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

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

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。遞延稅項資產來自未動用稅務虧損及未使用之稅務減免。所有應課稅暫時差額之遞延稅項負債均會予以確認，惟來自以下之暫時差額除外：(i)商譽之初始確認；(ii)由非業務合併之交易所初始確認之資產或負債，而交易時對會計利潤及稅務利潤均沒有影響；及(iii)就附屬公司、聯營公司之投資與於及合營安排之權益(如本集團能控制暫時差額撥回之時間，而相關暫時差額在可見將來很可能不會撥回)。倘未來很有可能出現應課稅收入，用於抵扣可扣稅之暫時性差異，則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份經濟利益(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。

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份資產。

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

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

4.21 僱員福利

員工短期福利

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

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。

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) 為本集團或本集團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集團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。

4. 主要會計政策之概要(續)

4.27 分部報告

於綜合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

除於本綜合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，有關投資物業於二零二二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二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，投資物業的賬面價值為人民幣4,279,204,000元(二零二一年：人民幣3,978,235,000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131,891,355,000元(二零二一年:人民幣136,371,481,000元)之物業存貨已列入於二零二二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。管理層在釐定物業存貨的預期售價時,相關物業之可變現淨值時涉及(其中包括)全面分析即具相若質素及位置之物業之現行市價、綜合考慮市場和經濟因素,政府為穩定物業市場所採取的措施及其對房地產開發商的影響,以及城鎮化政策等政府長期政策。此外,就在建物業而言,釐定可變現淨值還涉及按現有資產架構、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。由於中國房地產市場面臨經濟復甦和市場情緒的不確定性,因此釐定本年度之可變現淨值時受更多不明朗因素影響。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現時的預期價值,則可能導致額外物業存貨之減值撥備。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,已在綜合財務報表中撇減物業存貨人民幣2,673,218,000元(二零二一年:人民幣244,600,000元)(附註9(乙))。本集團物業存貨的進一步詳情載於附註20。

(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50.3。

(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(「土地增值稅」),因中國不同城市在執行此稅種時存在不同差異。本集團尚未與中國若干地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此,在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時,須作出重要估計。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入,該等差額將影響期間稅項支出,當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

5. 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) 對若干附屬公司的控制

儘管本集團持有若干被投資實體少於50%之股權，其亦被本集團列為附屬公司(附註52)。董事考慮本集團是否具有單方面主導被投資實體相關活動的實際能力以評估本集團是否對該等被投資實體具有控制權。在作出判斷時，董事考慮了本集團在決定這些被投資實體的相關活動時的投票權及與其他股東的合同安排(如適用)。根據管理層的評估，董事認為本集團擁有足夠支配性的投票權來主導該等被投資實體的相關活動，因此本集團對其具有控制權。

(乙) 合營安排

於二零二二年十二月三十一日，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及按此入賬。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	**57,244,150**	53,594,028
— 酒店及其他服務收入	**14,340**	18,770
	57,258,490	53,612,798
其他來源的收入		
— 物業租金收入	**233,528**	217,673
總收益	**57,492,018**	53,830,471

於二零二二年十二月三十一日，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60,022,183,000元(二零二一年：人民幣83,711,444,000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。部份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。部份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、銀行及其他借款、若干應付關連公司款項、擔保票據及公司債券等負債。

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
截至二零二二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				
一隨時間轉讓的商品	**322,624**	**–**	**–**	**322,624**
一於某一時點轉讓的商品	**56,921,526**	**–**	**–**	**56,921,526**
一隨時間轉讓的服務	**–**	**–**	**14,340**	**14,340**
	57,244,150	**–**	**14,340**	**57,258,490**
其他來源的收入				
一租金收入	**–**	**233,528**	**–**	**233,528**
	57,244,150	**233,528**	**14,340**	**57,492,018**

	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				
一隨時間轉讓的商品	1,799,709	–	–	1,799,709
一於某一時點轉讓的商品	51,794,319	–	–	51,794,319
一隨時間轉讓的服務	–	–	18,770	18,770
	53,594,028	–	18,770	53,612,798
其他來源的收入				
一租金收入	–	217,673	–	217,673
	53,594,028	217,673	18,770	53,830,471

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
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	57,244,150	233,528	14,340	57,492,018
須呈報分部溢利/(虧損)	5,991,235	152,404	(56,796)	6,086,843
公司收入				54,804
財務費用				(63,400)
其他公司支出				(99,536)
所得稅前溢利				5,978,711
於二零二二年十二月三十一日				
須呈報分部資產	170,887,294	4,509,552	564,006	175,960,852
稅務資產				4,267,097
公司資產^				553,882
總綜合資產				180,781,831
須呈報分部負債	88,619,360	56,164	450	88,675,974
稅務負債				6,984,736
銀行及其他借款				43,005,162
擔保票據及公司債券				4,593,302
應付一間關連公司款項				75,026
其他公司負債				46,479
總綜合負債				143,380,679

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
銀行及其他借款				41,935,976
擔保票據及公司債券				3,286,018
應付一間關連公司款項				75,026
其他公司負債				18,912
總綜合負債				163,030,162

^ 於二零二二年十二月三十一日,公司資產主要包括分別為人民幣86,352,000元(二零二一年:人民幣95,910,000元)之物業、廠房及設備、人民幣102,619,000元(二零二一年:人民幣92,185,000元)之使用權資產及人民幣363,761,000元(二零二一年:人民幣158,688,000元)之現金及銀行結餘,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					
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
利息收入	355,963	548	16	1,675	358,202
折舊	30,531	2,766	44,045	17,361	94,703
出售物業、廠房及設備之溢利	173	–	6	–	179
撇除物業、廠房及設備	10	–	21	–	31
撇減物業存貨	2,673,218	–	–	–	2,673,218
撥回應付貿易及其他應付款項	31,582	–	–	–	31,582
應佔聯營公司之溢利	18,853	–	–	–	18,853
應佔合營公司之(虧損)/溢利	(245,575)	3,261	–	–	(242,314)
新增特定非流動資產#	49,711	23,000	116	16,932	89,759
於二零二二年十二月三十一日					
於聯營公司之權益	182,635	–	–	–	182,635
於合營公司之權益	568,051	118,845	–	–	686,896

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
撇除物業、廠房及設備	2	–	934	–	936
撇減物業存貨	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

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)：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
香港(註冊地點)	**16,840**	3,786
中國其他地區	**6,162,655**	6,255,593
	6,179,495	6,259,379

主要顧客信息

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入：		
– 銀行存款	**338,414**	275,160
– 應收合營公司款項	**19,788**	72,015
– 應收非控股權益款項	**–**	6,520
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	**358,202**	353,695
政府補助(附註(甲))	**51,247**	–
雜項收入(附註(乙))	**229,121**	109,584
	638,570	463,279

附註：

(甲) 政府補助主要包括從地方政府取得用於支持本集團業務發展的補助人民幣51,082,000元(二零二一年：無)。已確認的補貼並無未達成的條件。

(乙) 截至二零二二年十二月三十一日止年度的雜項收入包括撥回長期未清應付款人民幣31,582,000元(二零二一年：無)及從地方政府收取的有關退回地塊之補償金人民幣72,823,000元(二零二一年：無)。

9. 所得稅前之溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	**69,155**	66,722
使用權資產		
持有作自用物業之土地使用權	**7,914**	6,600
其他持有作自用之物業	**17,634**	17,256
折舊總額	**94,703**	90,578
核數師審計服務之酬金*		
– 本年度	**3,430**	3,156
銷售及提供服務成本包括		
– 確認為開支之存貨金額	**46,433,429**	41,139,011
– 撇減物業存貨(附註(乙))	**2,673,218**	244,600
淨匯兑虧損(附註(丙))	**3,563**	18,408
短期租賃支出	**4,284**	8,228
支出：		
– 投資物業	**80,798**	70,088
– 其他物業	**4,196**	6,891
	84,994	76,979
淨租金收入自：		
– 投資物業	**(138,932)**	(128,783)
– 其他物業	**(9,602)**	(11,911)
	(148,534)	(140,694)
員工成本(附註(甲))	**1,013,853**	1,082,864
出售物業、廠房及設備之溢利^	**(179)**	(272)
撇除物業、廠房及設備	**31**	936
營業稅及其他稅款	**337,295**	384,834

* 核數師提供之非審計服務費為人民幣125,000元(二零二一年：人民幣353,000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:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	**948,687**	1,028,950
界定供款退休計劃之供款(附註43)	**65,166**	53,914
	1,013,853	1,082,864

(乙) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,管理層根據最新市場情況、政府對中國房地產市場的措施以及本集團的開發和銷售計劃,評估本集團物業存貨之可變現淨值。根據管理層評估,若干物業項目的可變現淨值低於其賬面價值,因此,截至二零二二年十二月三十一日止年度撇減物業存貨人民幣2,673,218,000元,並計入損益之「銷售及提供服務成本」項下。

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截至二零二一年十二月三十一日止年度損益之「銷售及提供服務成本」項下。根據九江項目截至二零二二年十二月三十一日的最新開發計劃,九江項目並無進一步撇減的必要。

(丙) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,淨匯兌虧損包括因年內在中國成立的一家項目公司減少註冊資本而產生的匯兌虧損人民幣56,302,000元,由於該匯兌虧損是非經營性質的,因此計入綜合收益表中「其他經營開支」項下。

10.財務費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	**1,891,341**	1,526,423
應付非控股權益款項之利息	**153,882**	169,072
應付一間關連公司款項之利息	**3,362**	3,362
擔保票據的估算利息支出(附註32(甲)(iii))	**87,103**	144,258
公司債券之利息	**6,706**	–
租賃負債之利息(附註37(甲))	**1,396**	1,393
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	**2,143,790**	1,844,508
減:資本化款項	**(2,080,390)**	(1,790,408)
	63,400	54,100

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3.81%(二零二一年:3.49%)計算。

財務報告附註(續)

11.所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	–	–
中國其他地區		
– 企業所得稅	**2,447,618**	3,486,296
– 土地增值稅	**725,857**	1,911,083
	3,173,475	5,397,379
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	**(3,943)**	(17,036)
遞延稅項(附註33)	**(246,945)**	(875,859)
	2,922,587	4,504,484

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，所以在綜合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%(二零二一年：25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零二一年：30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

11.所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前溢利對賬如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所得稅前之溢利	**5,978,711**	10,149,386
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	**1,560,527**	2,585,947
不可扣稅之費用	**124,548**	108,519
無須課稅之收入	**(27,247)**	(1,116)
應佔聯營公司業績	**(4,713)**	(2,028)
應佔合營公司業績	**60,579**	3,819
就計算所得稅扣減的土地增值稅	**(180,900)**	(395,504)
使用早前未確認之稅項虧損	**(16,695)**	(3,245)
未確認稅項虧損之稅務影響	**45,461**	36,608
其他未確認之暫時性差異	**668,303**	–
以前年度之多提撥備	**(3,943)**	(17,036)
本集團國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	**(55,975)**	656,282
其他	**55,794**	31,624
	2,225,739	3,003,870
土地增值稅	**696,848**	1,500,614
所得稅開支	**2,922,587**	4,504,484

財務報告附註 (續)

12.股息

（甲） 派發有關年度股息予本公司擁有人

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股港幣0.06元（二零二一年：港幣0.08元）	**184,871**	228,472
建議派發之末期息 — 每股普通股港幣0.15元 （二零二一年：港幣0.30元）	**476,957**	839,676
	661,828	1,068,148

董事建議就每股普通股派發二零二二年末期息港幣0.15元（二零二一年：港幣0.30元），共約港幣533,906,000元，相當於約人民幣476,957,000元（二零二一年：港幣1,027,008,000元，相當於約人民幣839,676,000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。

（乙） 派發前財政年度之股息予本公司擁有人

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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0.30元（二零二一年：港幣0.275元）	**878,160**	782,758

有關二零二一年之建議末期股息，本公司股東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。該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。

就每股普通股派發二零二一年之建議末期股息港幣0.30元，已於二零二二年六月二十日舉行之股東週年大會上獲批准。已批准之二零二一年末期股息合共為港幣1,027,008,000元，於股東週年大會時相當於約人民幣878,160,000元，並已於二零二二年八月部份以本公司新股及部份以現金之形式結清。就以股代息而發行之普通股數目為136,014,891股，以股代息支付的總額為港幣541,883,000元，相當於約人民幣468,272,000元，而現金股息之金額為港幣485,125,000元，相當於約人民幣409,888,000元。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	**3,150,440**	5,050,575

	二零二二年 千股	二零二一年 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	**3,474,785**	3,423,360

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二二年及二零二一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 千元	薪金、津貼及其他福利 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃之供款 千元	總額 千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
執行董事					
庄勇先生	–	人民幣2,094	人民幣3,087	人民幣93	人民幣5,274
楊林先生	–	人民幣1,777	人民幣3,031	人民幣93	人民幣4,901
非執行董事					
郭光輝先生	–	–	–	–	–
	–	人民幣3,871	人民幣6,118	人民幣186	人民幣10,175

	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事					
王萬鈞先生(附註(乙))	–	港幣3,467 (約人民幣2,988)	港幣1,200 (約人民幣1,034)	港幣156 (約人民幣135)	港幣4,823 (約人民幣4,157)
非執行董事					
翁國基先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士(附註(乙))	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
林健鋒先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
盧耀楨先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
	港幣1,600 (約人民幣1,380)	港幣3,467 (約人民幣2,988)	港幣1,200 (約人民幣1,034)	港幣156 (約人民幣135)	港幣6,423 (約人民幣5,537)

14.董事薪酬及五位最高薪酬人士薪酬(續)

董事薪酬(續)

	袍金 千元	薪金、津貼及 其他福利 千元	酌情花紅 千元	退休金計劃 之供款 千元	總額 千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
執行董事					
庄勇先生	–	人民幣2,094	人民幣6,600	人民幣197	人民幣8,891
楊林先生	–	人民幣1,777	人民幣5,200	人民幣174	人民幣7,151
非執行董事					
郭光輝先生(附註(甲))	–	–	–	–	–
顏建國先生(附註(甲))	–	–	–	–	–
	–	人民幣3,871	人民幣11,800	人民幣371	人民幣16,042

	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事					
王萬鈞先生(附註(乙))	–	港幣3,121 (約人民幣2,592)	港幣2,150 (約人民幣1,786)	港幣156 (約人民幣130)	港幣5,427 (約人民幣4,508)
非執行董事					
翁國基先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣332)	–	–	–	港幣400 (約人民幣332)
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士(附註(乙))	港幣400 (約人民幣332)	–	–	–	港幣400 (約人民幣332)
林健鋒先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣332)	–	–	–	港幣400 (約人民幣332)
盧耀楨先生(附註(乙))	港幣400 (約人民幣332)	–	–	–	港幣400 (約人民幣332)
	港幣1,600 (約人民幣1,328)	港幣3,121 (約人民幣2,592)	港幣2,150 (約人民幣1,786)	港幣156 (約人民幣130)	港幣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)

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) 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

截至二零二二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。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)。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中,三名(二零二一年:兩名)為董事,其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下兩名(二零二一年:三名)最高薪酬人士於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之薪酬如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	**2,321**	3,703
酌情花紅	**5,654**	13,200
退休金計劃之供款	**187**	328
	8,162	17,231

彼等之薪酬範圍如下:

	人數	
	二零二二年	二零二一年
港幣4,000,001元 – 港幣4,500,000元	**1**	–
港幣5,000,001元 – 港幣5,500,000元	**1**	–
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	**–**	2
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000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(二零二一年:無)。

15.投資物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
公平價值		
於一月一日	**3,978,235**	3,355,235
新增	**23,000**	30,000
由物業存貨重分類(附註(甲))	**277,969**	573,000
公平價值變動(附註(乙))	**–**	20,000
於十二月三十一日	**4,279,204**	3,978,235

附註:

(甲) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團將合肥若干物業項目中總額人民幣277,969,000元的若干住宅及商業單位從物業存貨重新分類至投資物業。於重分類當日並無確認公平價值溢利或虧損。

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元的公平價值溢利。

(乙) 投資物業於二零二二年及二零二一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。

截至二零二二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。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溢利人民幣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溢利。

本集團之投資物業於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之公平價值,乃由董事參考CHFT Advisory and Appraisal Limited(「CHFT」)於該日之物業估值而估算。

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

財務報告附註(續)

15.投資物業(續)

附註:(續)

(乙)(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(包括臨路部份、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34,471元至每平方米人民幣61,279元 (二零二一年:每平方米人民幣34,096元至每平方米人民幣60,972元) 車位: 每個人民幣223,070元 (二零二一年:每個人民幣222,310元)	每單位售價愈高,公平價值愈高
		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% (二零二一年: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% (二零二一年:2%至3%)	年度增長率愈高,公平價值愈高
			月租,採用直接市場比較及經考慮其樓齡、位置及個別因素(如臨路部份、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣184元至每平方米人民幣317元 (二零二一年:每平方米人民幣184元至每平方米人民幣316元)	月租價值愈高,公平價值愈高

15.投資物業（續）

附註：（續）

（乙）（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
中信大廈及金信大廈（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（包括臨路部份、物業規模及設計）等差異而定	每平方米人民幣6,049元至每平方米人民幣6,653元（二零二一年：每平方米人民幣6,049元至每平方米人民幣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（包括臨路部份、物業規模及設計）等差異而定	每平方米人民幣9,934元（二零二一年：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（包括臨路部份、物業規模及設計）等差異而定	每平方米人民幣8,678元（二零二一年：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（包括臨路部份、物業規模及設計）等差異而定	每平方米人民幣8,301元（二零二一年：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)

(乙)(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	市場收益率,經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	6%(二零二一年:6%)	市場收益率愈高,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%(二零二一年: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(如臨路部份、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣51.2元(二零二一年: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%(二零二一年: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%(二零二一年:6.7%)	復歸收益率愈高,公平價值愈低
			年度增長率	2.65%(二零二一年:2.65%)	年度增長率愈高,公平價值愈高

15.投資物業（續）

附註：（續）

（乙）（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% （二零二一年：5.2%）	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% （二零二一年：5.4%）	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	2.65% （二零二一年：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20,416元 （二零二一年：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 （包括開發費用及專業費用）	每平方米人民幣5,208元 （二零二一年：每平方米人民幣6,064元）	預計完成費用愈高，公平價值愈低
			預計發展商利潤	15% （二零二一年：15%）	預計發展商利潤愈高，公平價值愈低

財務報告附註(續)

15.投資物業(續)

附註:(續)

(乙)(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
中海央墅 (商業單位)	合肥	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(包括臨路部份、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣7,426元至每平方米人民幣22,100元	每單位售價愈高,公平價值愈高
		收入法	市場收益率,經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	5.75%	市場收益率愈高,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	6.0%	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(如臨路部份、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣96.5元	月租價值愈高,公平價值愈高

15.投資物業(續)

附註:(續)

(乙)(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
中海世家 (住宅單位)	合肥	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(包括臨路部份、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣6,404元至每平方米人民幣6,428元	每單位售價愈高,公平價值愈高
		收入法	市場收益率,經考慮可比較物業產生之收益率及為反映已得及可得年期收入之確定性而作出之調整而定	2.75%	市場收益率愈高,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	3.0%	復歸收益率愈高,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用途,與實際用途沒有差異。.

截至二零二二年及二零二一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。

(丙) 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					
於二零二一年一月一日	869,702	3,661	74,636	25,444	973,443
匯兑調整	–	(104)	(3)	(48)	(155)
添置	8,057	–	10,032	7,532	25,621
收購附屬公司(附註39(乙))	–	–	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及二零二二年一月一日	**889,520**	**3,557**	**83,056**	**29,043**	**1,005,176**
匯兑調整	**–**	**330**	**11**	**153**	**494**
添置	**–**	**–**	**1,890**	**448**	**2,338**
收購一間附屬公司(附註39(甲))	**–**	**–**	**71**	**–**	**71**
由物業存貨重分類(附註)	**1,184**	**–**	**–**	**–**	**1,184**
出售	**–**	**–**	**(40)**	**(1,009)**	**(1,049)**
撇除	**–**	**–**	**(1,134)**	**(737)**	**(1,871)**
於二零二二年十二月三十一日	**890,704**	**3,887**	**83,854**	**27,898**	**1,006,343**
折舊					
於二零二一年一月一日	64,172	1,106	20,261	18,495	104,034
匯兑調整	–	(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及二零二二年一月一日	**114,638**	**1,786**	**30,833**	**18,839**	**166,096**
匯兑調整	**–**	**193**	**8**	**153**	**354**
折舊撥備	**52,458**	**750**	**12,356**	**3,591**	**69,155**
出售	**–**	**–**	**(40)**	**(1,009)**	**(1,049)**
撇除	**–**	**–**	**(1,103)**	**(737)**	**(1,840)**
於二零二二年十二月三十一日	**167,096**	**2,729**	**42,054**	**20,837**	**232,716**
賬面淨值					
於二零二二年十二月三十一日	**723,608**	**1,158**	**41,800**	**7,061**	**773,627**
於二零二一年十二月三十一日	774,882	1,771	52,223	10,204	839,080

16.物業、廠房及設備(續)

附註:

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團佔用若干辦公附屬單位作為行政用途。該等單位以往持有作出售用途,並分類為物業存貨,該等單位賬面值為人民幣2,095,000元。於物業用途改變後,本集團將該等單位之土地部份和建築物部份人民幣911,000元和人民幣1,184,000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。

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。該等單位以往持有作出售用途,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。本集團將該等商業及辦公室單位之土地部份和建築物部份人民幣3,798,000元和人民幣11,761,000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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔資產淨值	**182,635**	277,416

有關本集團於二零二二年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註53。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本公司收購徐州威拓房地產開發有限公司(「徐州威拓」)之額外股權。徐州威拓是一家於中國成立的有限責任公司,其主要業務為於中國徐州市從事房地產開發。收購前,徐州威拓為本公司之一間聯營公司。收購完成後,本公司取得徐州威拓之控制權及徐州威拓成為本公司之一間間接非全資附屬公司。有關收購的進一步詳情載於附註39(甲)。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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淨溢利	**18,853**	8,110
應佔聯營公司之本年度其他全面收益	**–**	–
應佔聯營公司之本年度全面收益總額	**18,853**	8,110
收取聯營公司之股息	**–**	–
於十二月三十一日		
本集團在聯營公司之權益總賬面值	**182,635**	277,416

財務報告附註 (續)

18.在合營公司之權益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應佔資產淨值	**686,896**	908,170

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，並於綜合財務報表中採用權益法入賬。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司收購中海宏洋海富（合肥）房地產開發有限公司（「合肥海富」）之額外股權。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。收購前，合肥海富為本公司之一間合營公司。收購完成後，本公司取得對合肥海富之控制權及合肥海富成為本公司之一間間接非全資附屬公司。有關收購的進一步詳情載於附註39（乙）。

有關本公司於二零二二年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註54。

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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淨虧損	**(242,314)**	(15,278)
應佔合營公司之本年度其他全面收益	**–**	–
應佔合營公司之本年度全面收益總額	**(242,314)**	(15,278)
收取自合營公司之股息	**1,235**	181,242
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	**686,896**	908,170

19.按公平價值計入其他全面收益的金融資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非上市公司股權	–	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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以現金代價人民幣1,310,000元出售賬面價值為人民幣1,000,000元的非上市公司股權。本集團在本年度將由此產生的公平價值溢利計入其他全面收益，該等股權工具累計收益人民幣310,000元在出售時轉入保留盈餘。

20.物業存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
發展中物業	**116,053,145**	127,191,024
持有作出售之物業	**15,838,210**	9,180,457
	131,891,355	136,371,481

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。於二零二二年十二月三十一日，撇減物業存貨至可變現淨值的金額為人民幣2,917,818,000元(二零二一年：人民幣244,600,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，價值人民幣83,084,374,000元(二零二一年：人民幣74,852,064,000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。

於二零二二年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣92,256,882,000元(二零二一年：人民幣100,449,079,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣11,783,229,000元(二零二一年：人民幣7,935,375,000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44)。

財務報告附註 (續)

21.其他存貨

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
原材料及消耗品	**4,165**	11,309

22.合同成本

本集團確認的合同成本詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
取得合同的成本	**128,524**	153,582

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，資本化的合同成本與取得合同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。合同成本於相關物業銷售收入確認期間於損益中確認。截至二零二二年十二月三十一日止年度於損益確認的資本化合同成本金額為人民幣199,960,000元（二零二一年：人民幣183,917,000元）。於二零二二年十二月三十一日，資本化合同成本並無減值撥備（二零二一年：無）。

23.應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項	**45,138**	69,505
減：應收貿易款項之虧損撥備	**–**	–
應收貿易款項，淨額	**45,138**	69,505
其他應收款項	**658,407**	1,170,491
預付款及按金	**4,991,913**	13,836,206
	5,650,320	15,006,697
	5,695,458	15,076,202

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:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天或以下	**15,343**	61,660
31 – 60天	**548**	393
61 – 90天	**297**	192
91 – 180天	**6,552**	2,567
181 – 360天	**291**	2,162
360天以上	**22,107**	2,531
	45,138	69,505

本集團根據附註4.12(ii)的會計政策確認應收貿易款項及其他應收款項之虧損撥備。有關本集團信貸政策及應收貿易及其他應收款項所產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註50.3。

(乙) **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570,000,000元(二零二一年:人民幣8,531,483,000元)。在報告期間結算日,若干地塊的土地證書仍在申請中。經董事評估,該等地塊的土地證書將於完成有關程序後適時向本集團發出。

財務報告附註(續)

24.應收／付聯營公司款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的款項為無抵押、免息及按要求時償還。

25.應收／付合營公司款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的應收合營公司款項為無抵押、按要求時償還及以固定年利率介乎於6%至8%(二零二一年：6%至8%)之間計息。除一筆金額為人民幣15,116,000元之款項為免息(二零二一年：零)。

於二零二二年及二零二一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。

26.應收／付非控股權益款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之款項為無抵押及按要求時償還。

於二零二二年十二月三十一日之應收非控股權益款項為免息。於二零二二年十二月三十一日之應付非控股權益款項之中，人民幣1,837,088,000元以固定年利率介乎於4.75%至8%之間計息，而餘額人民幣4,362,254,000元為免息。

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之中，分別包括人民幣144,000,000元及人民幣2,765,759,000元以固定年利率6%及固定年利率介乎於4.75%至8%之間計息，而餘額分別人民幣2,071,461,000元及人民幣2,744,573,000元為免息。

於二零二二年十二月三十一日，人民幣51,390,000元(二零二一年：人民幣195,390,000元)和人民幣534,000,000元(二零二一年：人民幣538,738,000元)分別為應收及應付予本集團的關連公司之款項。

27.應收／付關連公司款項

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，應付關連公司款項為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零二二年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元(二零二一年：人民幣75,026,000元)，其按年利率4.75%(二零二一年：4.75%)計息，並須於二零二三年十月十八日償還。

28.受限制的現金及存款／現金及銀行結餘

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款及現金	**29,330,896**	32,492,369
減：受限制的現金及存款	**(9,897,715)**	(12,616,346)
現金及銀行結餘	**19,433,181**	19,876,023

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，本集團須將部份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份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。

於二零二二年十二月三十一日，受限於上述用途的現金為人民幣9,897,715,000元（二零二一年：人民幣12,616,346,000元）。該等現金只能經批准後才能從指定銀行賬戶提取，並僅可用於與相關房地產項目的物業開發的特定用途。另外，它不能按本集團要求用於滿足短期現金承諾，包括經營用途和償還債務。因此，它不被視為現金及現金等值。

於二零二二年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣28,980,840,000元（二零二一年：人民幣32,341,613,000元）。人民幣並不可以自由匯兑為其他貨幣。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣294,801,000元，期限為介乎於八至九日之間及利息收入按年利率介乎於3.90%至3.98%之間計算。於二零二二年十二月三十一日，相關短期定期存款全數包含於「現金及銀行結餘」。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無短期定期存款。

財務報告附註 (續)

29.應付貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易款項	**18,748,443**	16,766,887
其他應付款項及應付費用	**1,723,560**	2,659,299
存入保證金	**358,618**	502,418
	20,830,621	19,928,604

於二零二二年十二月三十一日，其他應付款項及應付費用主要包括金額為人民幣1,014,041,000元（二零二一年：人民幣853,981,000元）之其他應付税款及金額為人民幣178,667,000元（二零二一年：人民幣163,519,000元）之應付中國海外發展的商標使用費（附註47（甲））。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天或以下	**7,190,923**	4,963,403
31 – 60	**591,383**	980,182
61 – 90天	**755,721**	332,051
91 – 180天	**2,375,782**	2,414,362
181 – 360天	**3,110,061**	3,493,279
360天以上	**4,724,573**	4,583,610
	18,748,443	16,766,887

30.合同負債

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業發展 – 收到的銷售定金及分期付款	**61,157,740**	81,803,731

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（含增值税）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44,189,977,000元於截至二零二二年十二月三十一日止年度內確認為收入（二零二一年：人民幣41,060,171,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣10,505,743,000元（二零二一年：人民幣23,153,498,000元）預期於一年以上確認為收益。

31.銀行及其他借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	**11,476,911**	12,053,873
其他借款	**700,000**	720,000
	12,176,911	12,773,873
非流動負債		
銀行借款	**26,728,251**	26,162,103
其他借款	**4,100,000**	3,000,000
	30,828,251	29,162,103
	43,005,162	41,935,976

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押	**3,064,000**	2,187,300
無抵押	**35,141,162**	36,028,676
	38,205,162	38,215,976
其他借款		
有抵押(附註(甲))	**700,000**	–
無抵押(附註(乙))	**4,100,000**	3,720,000
	4,800,000	3,720,000
	43,005,162	41,935,976

本集團訂立以下融資安排，其未償還餘額計入「其他借款」：

(甲) **資產支持專項計劃**

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，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，發行了以下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.銀行及其他借款(續)

(甲) 資產支持專項計劃(續)

(i) 二零二一年專項計劃

於二零二一年一月,中海宏洋地產發行總面值為人民幣525,000,000元之專項計劃(「二零二一年專項計劃」),其包括:(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。二零二一年專項計劃的預期到期日為二零二二年二月十六日。

二零二一年專項計劃的贖回以出售在二零二一年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(「二零二一年專項計劃銷售款項」)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(包括二零二一年專項計劃管理人之薪酬),次級證券的持有人有權獲得二零二一年專項計劃銷售款項的剩餘金額。

二零二一年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,在二零二一年專項計劃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。

所有次級證券及部份優先級證券(該部份本金金額為人民幣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。

二零二一年專項計劃於二零二一年十一月全數清還。

(ii) 二零二二年專項計劃

於二零二二年七月,中海宏洋地產發行總面值為人民幣737,000,000元之專項計劃(「二零二二年專項計劃」),其包括:(i)本金總額為人民幣700,000,000元,按固定票面年利率2.7%計息之優先級證券,並且在上海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37,000,000元,無固定票面利率之次級證券。二零二二年專項計劃的預期到期日為二零二三年七月二十五日。

31.銀行及其他借款(續)

(甲) **資產支持專項計劃(續)**

(ii) 二零二二年專項計劃(續)

二零二二年專項計劃的贖回以出售在二零二二年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1,065,000,000元之銷售款項(「二零二二年專項計劃銷售款項」)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(包括二零二二年專項計劃管理人之薪酬),次級證券的持有人有權獲得二零二二年專項計劃銷售款項的剩餘金額。

二零二二年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,在二零二二年專項計劃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。

所有次級證券由中海宏洋地產作為原始權益人購買及所有優先級證券則由第三方投資者認購。

於二零二二年十二月三十一日,二零二二年專項計劃未償還貸款計入綜合財務狀況表之金額為人民幣700,000,000元。

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。中海宏洋地產承擔差額支付義務,在銷售款項低於籌集資金及其應計利息的情況下支付差額。籌集資金及其應計利息已於二零二一年九月全數清還。

(乙) **不動產債權投資計劃**

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度,本集團設立不動產債權投資計劃為其物業項目發展籌集及提供資金。該等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,該等計劃之進一步詳情載於下文。

財務報告附註(續)

31.銀行及其他借款(續)

(乙) 不動產債權投資計劃(續)

(i) 汕頭置業不動產債權投資計劃

於二零二一年六月,汕頭市中海宏洋置業有限公司(「汕頭置業」),本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人),設立一個不動產債權投資計劃(「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。汕頭置業在汕頭置業不動產債權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。

於二零二二年十二月三十一日,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(二零二一年: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,否則於二零二六年十二月三十一日止年度到期償還。

(ii) 中海(深圳)不動產債權投資計劃

於二零二一年七月,中海宏洋(深圳)投資有限公司(「中海(深圳)」),本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人),設立一個不動產債權投資計劃(「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)在中海(深圳)不動產債權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。

於二零二二年十二月三十一日,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1,600,000,000元(二零二一年: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,否則於二零三零年十二月三十一日止年度到期償還。

31.銀行及其他借款(續)

(乙) 不動產債權投資計劃(續)

(iii)合肥海瑞不動產債權投資計劃

於二零二二年四月，合肥中海海瑞房地產開發有限公司(「合肥海瑞」)，本公司之一間間接全資附屬公司(作為借款人)，設立一個不動產債權投資計劃(「合肥海瑞不動產債權投資計劃」)。合肥海瑞不動產債權投資計劃的集資金額合共人民幣1,000,000,000元，按固定年利率4.65%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)合肥海瑞是否選擇提前還款，而該等選擇權均可在提款日起第二、第三或第六年行使。合肥海瑞在合肥海瑞不動產債權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。

於二零二二年十二月三十一日，合肥海瑞不動產債權投資計劃未償還貸款之已攤銷成本為人民幣1,000,000,000元(二零二一年：無)，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，否則於二零三一年十二月三十一日止年度到期償還。

財務報告附註(續)

31.銀行及其他借款(續)

於二零二二年十二月三十一日，金額為人民幣3,764,000,000元(二零二一年：人民幣2,187,300,000元)的銀行及其他借款由本集團的若干物業(附註44)及二零二二年專項計劃協議的規定物業項目單位預期可收回之銷售款項作抵押。

於二零二二年十二月三十一日，金額為人民幣2,076,200,000元(二零二一年：人民幣1,435,167,000元)的銀行及其他借款由若干非全資附屬公司之非控股權益提供擔保。有關該部分借款總額為人民幣242,700,000元(二零二一年：人民幣300,000,000元)之非控股權益同時為本集團之關聯公司，因為彼等為中國海外發展之同系附屬公司。

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按要求時或一年內	**11,476,911**	12,053,873
一年後但不多於兩年	**12,883,010**	12,048,971
兩年後但不多於五年	**13,461,595**	14,085,526
多於五年	**383,646**	27,606
	38,205,162	38,215,976

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按要求時或一年內	**700,000**	720,000
兩年後但不多於五年	**1,500,000**	1,500,000
多於五年	**2,600,000**	1,500,000
	4,800,000	3,720,000

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。

31.銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款的賬面值乃以以下貨幣列賬:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
港幣	**15,374,308**	13,784,646
人民幣	**27,630,854**	28,151,330
	43,005,162	41,935,976

本集團之銀行及其他借款已協定如下:

- 以港幣列賬之借款於二零二二年十二月三十一日按浮動年利率介乎於5.15%至6.89%(二零二一年:1.52%至2.26%)之間計息;及

- 以人民幣列賬之借款人民幣21,690,854,000元(二零二一年:人民幣23,241,330,000元)於二零二二年十二月三十一日按浮動年利率介乎於3.00%至4.93%(二零二一年:3.90%至5.13%)之間計息,而餘額人民幣5,940,000,000元(二零二一年:人民幣4,910,000,000元)則於二零二二年十二月三十一日按固定年利率介乎於2.70%至5.07%(二零二一年:4.15%至5.23%)之間計息。

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已收銷售款項,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.擔保票據及公司債券

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債		
擔保票據(附註(甲))	**3,593,302**	3,286,018
公司債券(附註(乙))	**1,000,000**	–
	4,593,302	3,286,018

財務報告附註(續)

32.擔保票據及公司債券(續)

(甲) 擔保票據

(i) 二零一八年擔保票據

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。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。

32.擔保票據及公司債券(續)

(甲) 擔保票據(續)

(ii) 二零二一年擔保票據

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。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣87,103,000元(二零二一年：人民幣75,557,000元)。

財務報告附註(續)

32.擔保票據及公司債券(續)

(甲) 擔保票據(續)

(iii)擔保票據賬面值之變動截列如下:

	人民幣千元
於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)(i))	(3,215,085)
初始確認二零二一年擔保票據之公平價值(附註(甲)(ii))	3,321,680
發行二零二一年擔保票據之直接交易成本(附註(甲)(ii))	(10,966)
推算利息開支(附註10)	144,258
已付財務費用	(120,084)
匯兑調整	(147,999)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日之賬面值	**3,286,018**
推算利息開支(附註10)	**87,103**
已付財務費用	**(84,333)**
匯兑調整	**304,514**
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	**3,593,302**

(乙) 公司債券

於二零二二年十月,中海宏洋地產發行本金為人民幣1,000,000,000元之公司債券,按固定票面利率3.40%計息及將於二零二五年十月二十四日償還(「二零二二年公司債券」)。二零二二年公司債券由本公司提供不可撤銷且無條件的擔保,並在上海證券交易所上市。

於二零二二年十二月三十一日,二零二二年公司債券之未償還餘額為人民幣1,000,000,000元。

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 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 之撥備 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	隨時間 確認收益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日	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(乙))	(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及二零二二年一月一日	**542,760**	**630,319**	**(1,175,858)**	**1,405,518**	**(393,718)**	**–**	**1,009,021**
收購一間附屬公司(附註39(甲))	**(2,933)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,933)**
於收益表(扣除)／計入(附註11)	**(473,468)**	**(311)**	**321,603**	**(107,855)**	**13,086**	**–**	**(246,945)**
因物業用途改變而重分類	**719**	**(719)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
於二零二二年十二月三十一日	**67,078**	**629,289**	**(854,255)**	**1,297,663**	**(380,632)**	**–**	**759,143**

財務報告附註 (續)

33.遞延稅項(續)

指:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延稅項負債	**2,635,819**	2,892,481
遞延稅項資產	**(1,876,676)**	(1,883,460)
	759,143	1,009,021

由於本集團提名的合資格實體於二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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。

於二零二二年十二月三十一日,本集團有人民幣1,869,509,000元(二零二一年:人民幣1,721,310,000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380,632,000元(二零二一年:人民幣393,718,000元)已就稅務虧損約人民幣1,522,526,000元(二零二一年:人民幣1,574,872,000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346,983,000元(二零二一年:人民幣146,438,000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。

此外,截至二零二二年十二月三十一日,本集團有可扣稅之暫時差額源自於人民幣2,673,218,000元之物業存貨撇減金額。由於相關項目公司之未來應課稅利潤存在不確定性,故未有就該等暫時差額確認遞延稅項資產。

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%。

於二零二二年十二月三十一日,遞延稅項負債約人民幣1,297,663,000元(二零二一年:人民幣1,405,518,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣25,953,257,000元(二零二一年:人民幣28,110,367,000元)而確認。於二零二二年十二月三十一日,其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零二二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8,869,000元(二零二一年:人民幣2,258,000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。於二零二二年十二月三十一日,該等未匯出之利潤為約人民幣177,393,000元(二零二一年:人民幣45,164,000元)。

34.股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 – 無面值的普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	**3,423,359,841**	**5,579,100**
關於二零二一年末期股息之以股代息發行股份(附註12(乙))	**136,014,891**	**468,272**
於二零二二年十二月三十一日	**3,559,374,732**	**6,047,372**

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:

匯兑儲備

匯兑儲備根據附註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兑差額。

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)。

按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備

根據附註4.12(i)中的會計政策,按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備包括於報告期末持有並按香港財務報告準則第9號指定為以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的股權工具的公平價值累計淨變動。

財務報告附註(續)

35.儲備(續)

本集團(續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
擬派年度末期股息(附註12(甲))	**476,957**	839,676
扣除擬派末期股息後之保留盈餘	**21,714,920**	19,435,929
於十二月三十一日之保留盈餘總額	**22,191,877**	20,275,605

35.儲備(續)

本公司

本公司的儲備變動詳情如下:

	匯兑儲備 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兑差額	(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及二零二二年一月一日	**(123,214)**	**1,852,104**	**1,728,890**
年度溢利	**–**	**735,156**	**735,156**
年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兑差額	**674,396**	**–**	**674,396**
二零二二年已付中期股息(附註12(甲))	**–**	**(184,871)**	**(184,871)**
二零二一年已付末期股息(附註12(乙))	**–**	**(878,160)**	**(878,160)**
於二零二二年十二月三十一日	**551,182**	**1,524,229**	**2,075,411**

本公司保留盈餘包括:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	**476,957**	839,676
扣除擬派股息後之保留盈餘	**1,047,272**	1,012,428
於十二月三十一日之保留盈餘總額	**1,524,229**	1,852,104

財務報告附註 (續)

36. 非控股權益

於二零二二年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣7,458,956,000元（二零二一年：人民幣7,028,370,000元），由本公司非全資附屬公司所引致。

下表列出有關於二零二二年十二月三十一日視為擁有重大非控制權益之若干非全資附屬公司之資料。該等非全資附屬公司主要業務為開發中國的物業發展項目。其他非全資附屬公司之非控股權益對本集團並不重大。

(甲) 合肥啟盛房地產開發有限公司（「合肥啟盛」）

	二零二二年 人民幣千元
非控股權益持有之百分比	
– 股權	**66%**
– 投票權	**49%**
分配至非控股權益之年內虧損	**(3,660)**
已付非控股權益之股息	**–**
於報告期末非控股權益之賬面值	**1,318,482**
合肥啟盛之財務資料概要	
於十二月三十一日	
流動資產	**4,299,649**
非流動資產	**23,822**
流動負債	**1,709,419**
非流動負債	**616,319**
截至十二月三十一日止年度	
收益	**–**
年內虧損	**(5,545)**
本年全面虧損總額	**(5,545)**
經營業務所用的淨現金流	**(3,348,363)**
投資業務所得的淨現金流	**223**
融資業務所得的淨現金流	**3,555,498**

36.非控股權益(續)

(乙)淮安淮潤地產有限公司(「淮安淮潤」)

	二零二二年 人民幣千元
非控股權益持有之百分比	
– 股權	49%
– 投票權	49%
分配至非控股權益之年內虧損	(10,284)
已付非控股權益之股息	–
於報告期末非控股權益之賬面值	773,210
淮安淮潤之財務資料概要	
於十二月三十一日	
流動資產	3,706,897
非流動資產	12,593
流動負債	1,880,396
非流動負債	261,114
截至十二月三十一日止年度	
收益	–
年內虧損	(20,987)
本年全面虧損總額	(20,987)
經營業務所用的淨現金流	(201,502)
投資業務所用的淨現金流	(1,023)
融資業務所得的淨現金流	138,911

(丙)蘭州中海海通房地產開發有限公司(「蘭州海通」)

	二零二二年 人民幣千元
非控股權益持有之百分比	
– 股權	40%
– 投票權	40%
分配至非控股權益之年內虧損	(187,462)
已付非控股權益之股息	–
於報告期末非控股權益之賬面值(虧絀)	(200,022)
蘭州海通之財務資料概要	
於十二月三十一日	
流動資產	2,462,107
非流動資產	22,129
流動負債	2,980,606
非流動負債	3,685
截至十二月三十一日止年度	
收益	854,408
年內虧損	(468,654)
本年全面虧損總額	(468,654)
經營業務所得的淨現金流	332,033
投資業務所得的淨現金流	2,970
融資業務所用的淨現金流	(459,263)

財務報告附註 (續)

36.非控股權益(續)

(丁) 鹽城海洲置業有限公司(「鹽城海洲」)

	二零二二年 人民幣千元
非控股權益持有之百分比	
– 股權	55%
– 投票權	55%
分配至非控股權益之年內虧損	(159,784)
已付非控股權益之股息	–
於報告期末非控股權益之賬面值	224,849
鹽城海洲之財務資料概要	
於十二月三十一日	
流動資產	1,345,577
非流動資產	91
流動負債	885,151
非流動負債	51,737
截至十二月三十一日止年度	
收益	–
年內虧損	(290,516)
本年全面虧損總額	(290,516)
經營業務所用的淨現金流	(52,494)
投資業務所得的淨現金流	261
融資業務所得的淨現金流	103,502

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自用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二至六年(二零二一年：十九個月至六年)。

使用權資產

本年度及上年度就上述租賃確認的使用權資產的賬面值及變動如下：

	自用物業所有權權益之土地使用權 人民幣千元	租賃其他自用物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二一年一月一日	205,606	33,544	239,150
匯兑調整	–	(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及二零二二年一月一日	**214,215**	**42,263**	**256,478**
匯兑調整	**–**	**1,172**	**1,172**
新增	**–**	**24,120**	**24,120**
由物業存貨重分類(附註16)	**911**	**–**	**911**
已計提折舊	**(7,914)**	**(17,634)**	**(25,548)**
於二零二二年十二月三十一日	**207,212**	**49,921**	**257,133**

截至二零二二年十二月三十一日年度，本集團透過轉租使用權資產獲得的收入為人民幣12,999,000元(二零二一年：人民幣14,789,000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

本年度及上年度就上述租賃而確認之租賃負債變動如下:

	其他承租作自用之物業 人民幣千元
於二零二一年一月一日	33,015
匯兑調整	(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及二零二二年一月一日	**42,733**
匯兑調整	**1,162**
新增	**24,120**
利息支出(附註10)	**1,396**
租賃付款	**(18,614)**
於二零二二年十二月三十一日	**50,797**

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
於二零二二年十二月三十一日			
一年內	**16,013**	**(1,161)**	**14,852**
第一年至第二年	**12,231**	**(808)**	**11,423**
第二年至第五年	**21,906**	**(1,036)**	**20,870**
超過五年	**3,750**	**(98)**	**3,652**
	53,900	**(3,103)**	**50,797**

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

未來租賃付款的現值分析如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動負債	**14,852**	14,534
非流動負債	**35,945**	28,199
	50,797	42,733

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團的租賃(包括短期租賃)之現金流出總額為人民幣22,898,000元(二零二一年:人民幣25,887,000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,並議定租賃期限為十七個月至二十年(二零二一年:十一個月至二十年)。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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日,不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	**234,878**	385,119
一年後但不多於兩年	**116,315**	208,805
兩年後但不多於三年	**87,011**	84,729
三年後但不多於四年	**64,899**	61,667
四年後但不多於五年	**43,279**	48,149
多於五年	**83,457**	117,472
	629,839	905,941

財務報告附註 (續)

38.控股公司財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**1,236**	1,780
使用權資產		**15,604**	2,006
在附屬公司之權益	52	**1,736,714**	1,589,467
		1,753,554	1,593,253
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金		**1,148**	1,275
應收附屬公司款項		**25,348,871**	23,174,317
現金及銀行結餘		**363,468**	158,414
		25,713,487	23,334,006
流動負債			
其他應付款項及應付費用		**25,412**	12,954
應付附屬公司款項		**4,589,766**	4,383,040
租賃負債		**3,588**	1,502
銀行及其他借款		**3,626,675**	3,229,499
		8,245,441	7,626,995
流動資產淨值		**17,468,046**	15,707,011
非流動負債			
銀行及其他借款		**11,086,296**	9,992,274
租賃負債		**12,521**	–
		11,098,817	9,992,274
資產淨值		**8,122,783**	7,307,990
資本及儲備			
股本	34	**6,047,372**	5,579,100
儲備	35	**2,075,411**	1,728,890
總權益		**8,122,783**	7,307,990

代表董事

庄勇
董事

王萬鈞
董事

39.收購附屬公司

（甲） 徐州威拓收購

於二零二二年一月二十八日，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(「徐州威拓協議」)，以收購徐州威拓的33%股權及徐州威拓欠徐州雅建的股東貸款，總代價約為人民幣271,401,000元(「徐州威拓收購」)。在徐州威拓收購前，本集團持有徐州威拓之33%股權，而徐州威拓則以聯營公司入賬。於徐州威拓收購完成後，本集團持有徐州威拓之股權由33%增加至66%及取得徐州威拓之控制權，而徐州威拓則成為本公司之一間間接非全資附屬公司。徐州威拓收購已於二零二二年一月完成並已使用收購會計法以業務合併入賬。

下表概述收購徐州威拓的已付代價、於收購日所收購資產及所承擔負債之公平價值以及徐州威拓收購的收益。

	二零二二年 人民幣千元
轉讓代價與及先前所持有股權之公平價值總額：	
根據徐州威拓協議的購買價格	**271,401**
減：償還欠前股東徐州雅建之股東借款款項	**(154,118)**
	117,283
先前持有徐州威拓33%股權的公平價值(附註(i))	**99,549**
	216,832

	二零二二年 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	**71**
遞延稅項資產	**2,933**
物業存貨(附註(ii))	**831,193**
其他應收款項(附註(iii))	**334**
現金及銀行結餘	**13,922**
應付貿易及其他應付款項	**(4,350)**
應付非控股權益款項	**(158,788)**
應付其他關連公司款項	**(308,236)**
徐州威拓可識別淨資產之公平價值	**377,079**
非控股權益(34%)(附註(iv))	**(128,207)**
購入徐州威拓可識別淨資產	**248,872**
議價收購之收益	**(32,040)**
轉讓代價與及先前所持有股權之公平價值總額	**216,832**

財務報告附註(續)

39.收購附屬公司(續)

(甲) 徐州威拓收購(續)

附註:

(i) 在徐州威拓收購前,本集團持有的徐州威拓33%股權的公平價值為人民幣99,549,000元。於收購日,本集團按公平價值重新計量之前持有之徐州威拓33%股權,確認虧損人民幣32,040,000元。

(ii) 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進行的評估確定。

(iii) 於收購日之其他應收款的公平價值為人民幣334,000元,與該等應收款的總金額相同。因此該等應收款項均未減值,並預計可以收回全部合同金額。

(iv) 本集團選擇以佔徐州威拓可識別淨資產的應佔比例計量於徐州威拓之非控股權益。於收購日的非控股權益金額為人民幣128,207,000元。

徐州威拓收購所產生的現金流量分析如下:

	二零二二年 人民幣千元
現金支付收購徐州威拓33%股權	(117,283)
購入之現金及銀行結餘	13,922
投資業務中現金及現金等值之淨流出	(103,361)
為償還股東借款計入投資業務現金流支付的現金	(154,118)
包含於經營業務現金流之徐州威拓收購之交易成本	(118)
	(257,597)

自收購日起,截至二零二二年十二月三十一日止年度,徐州威拓並無貢獻任何收益惟產生虧損人民幣19,216,000元。倘若徐州威拓收購發生在二零二二年一月一日,本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間之收益及溢利分別為人民幣57,492,018,000元及人民幣3,055,169,000元。備考資料僅供説明,並非作為倘徐州威拓收購於二零二二年一月一日完成,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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,徐州威拓收購相關的交易成本人民幣118,000元已支銷及計入「行政費用」。

39.收購附屬公司(續)

(乙) 二零二一年合肥海富收購

於二零二一年十二月二十四日,本集團簽訂一份股權轉讓協議(「合肥海富協議」),以人民幣63,085,000元收購合肥海富之10%股權(「二零二一年合肥海富收購」)。於二零二一年合肥海富收購前,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。於二零二一年合肥海富收購完成後,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。二零二一年合肥海富收購已於二零二一年十二月完成並已使用收購會計法以業務合併入賬。

下表概述收購合肥海富的已付代價、於收購日所收購資產及所承擔負債的公平價值以及二零二一年合肥海富收購的收益。

	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:	
根據合肥海富協議的購買價格	63,085
先前持有合肥海富45%股權的公平價值(附註(i))	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(ii))	216,606
其他應收款項及預付款(附註(iii))	2,575
應收關連公司款項(附註(iii))	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)
合肥海富可識別淨資產之公平價值	644,879
非控股權益(45%)(附註(iv))	(290,196)
購入合肥海富可識別淨資產	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.收購附屬公司(續)

(乙) 二零二一年合肥海富收購(續)

附註:

(i) 在二零二一年合肥海富收購前,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。

(ii) 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進行的評估確定。

(iii) 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。

(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於合肥海富之非控股權益。於收購日,非控股權益金額為人民幣290,196,000元。

二零二一年合肥海富收購產生的現金流量分析如下:

	二零二一年 人民幣千元
現金支付收購合肥海富10%股權	(63,085)
購入之現金及銀行結餘	168,759
投資業務中現金及現金等值之淨流入	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。倘二零二一年合肥海富收購發生在二零二一年一月一日,本集團在截至二零二一年十二月三十一日止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。備考資料僅供説明,並非作為倘二零二一年合肥海富收購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。

39.收購附屬公司(續)

(丙) 汕頭海富收購

於二零二二年三月八日,中海宏洋地產與獨立第三方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(「汕頭海富協議」),以收購汕頭市龍光景耀房地產有限公司(「龍光景耀」)的100%股權及龍光景耀欠龍光博皓的股東貸款,總代價約為人民幣1,024,038,000元。龍光景耀之公司名稱已更改為汕頭市海富房地產有限公司(「汕頭海富」),並於二零二二年三月九日起生效。此收購稱為「汕頭海富收購」。

汕頭海富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。汕頭海富收購已於二零二二年三月完成。其後,汕頭海富成為本公司之一間間接全資附屬公司。

本集團將汕頭海富收購事項入賬為資產收購,因為本集團透過收購汕頭海富100%股權,實質上收購了汕頭海富持有位於汕頭市之地塊。董事認為,汕頭海富收購所購入資產及所承擔負債並不構成業務。收購成本按其在收購日的相對公平價值分配至汕頭海富單項可識別資產和負債。詳情總結如下:

	二零二二年 人民幣千元
轉讓代價總額	
根據汕頭海富協議的購買價格	1,024,038
減:償還欠前股東龍光博皓之股東借款款項	(975,708)
	48,330

	二零二二年 人民幣千元
購入可識別資產及承擔負債之確認額	
物業存貨	1,021,593
其他應收款項	2,065
現金及銀行結餘	387
稅項負債	(7)
應付關連公司款項	(975,708)
可識別淨資產之公平價值	48,330

財務報告附註(續)

39.收購附屬公司(續)

(丙) **汕頭海富收購(續)**

汕頭海富收購所產生的現金流量分析如下:

	二零二二年 人民幣千元
現金支付收購汕頭海富100%股權	(48,330)
購入之現金及銀行結餘	387
投資業務中現金及現金等值之淨流出	(47,943)
為償還股東借款計入投資業務現金流支付的現金	(975,708)
	(1,023,651)

40.保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團就收購三間附屬公司的額外股權訂立以下買賣協議:

(甲) **義烏海創**

於二零二二年一月二十八日,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,以收購義烏海創房地產開發有限公司(「義烏海創」)的24%股權及義烏海創欠上海濱湖的股東貸款,總代價約為人民幣423,386,000元(「義烏海創收購」)。義烏海創收購已於二零二二年一月完成。

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。於義烏海創收購前,義烏海創分別由本集團及上海濱湖按76%及24%比例持有,並為本公司之一間間接非全資附屬公司。於義烏海創收購完成後,本集團於義烏海創之股權由76%增加至100%,而義烏海創則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

40.保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

(乙) 徐州潤耀

於二零二二年一月二十八日,中海宏洋地產與徐州雅建訂立一份買賣協議,收購徐州潤耀地產有限公司(「徐州潤耀」)的33%股權及徐州潤耀欠徐州雅建的股東貸款,總代價約為人民幣305,213,000元(「徐州潤耀收購」)。徐州潤耀收購已於二零二二年一月完成。

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。於徐州潤耀收購前,徐州潤耀分別由本集團、徐州雅建及獨立第三方按34%、33%及33%比例持有,並為本公司之一間間接非全資附屬公司。於徐州潤耀收購完成後,本集團於徐州潤耀之股權由34%增加至67%,而徐州潤耀仍維持為本公司之一間間接非全資附屬公司。

(丙) 合肥海富

於二零二二年十一月一日,宏志亞太有限公司(「宏志亞太」),本公司之間接全資附屬公司,與中建國際投資集團有限公司(「中建國際投資」)訂立一份買賣協議,以收購合肥海富之45%股權,總現金代價約為人民幣291,844,000元(「二零二二年合肥海富收購」)。中建國際投資為中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)的直接全資附屬公司,中國建築國際為中國海外發展之同系附屬公司。

於二零二二年合肥海富收購前,合肥海富分別由本集團及中建國際投資按55%及45%持有,合肥海富為本公司之間接非全資附屬公司。二零二二年合肥海富收購於二零二二年十一月完成。交易完成後,本集團於合肥海富的股權由55%增加至100%,而合肥海富成為本公司的一間間接全資附屬公司。

財務報告附註 (續)

40.保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權(續)

在前述收購後，義烏海創、徐州潤耀及合肥海富仍為本公司之附屬公司。收購義烏海創、徐州潤耀及合肥海富之額外股權，以權益交易計算如下：

	二零二二年 人民幣千元
義烏海創	
根據買賣協議的總代價	(423,386)
償還欠上海濱湖之股東貸款	492,237
屬於義烏海創額外24%股權的淨資產	214,491
本公司擁有人應佔權益之增加	283,342
徐州潤耀	
根據買賣協議的總代價	(305,213)
償還欠徐州雅建之股東貸款	173,208
屬於徐州潤耀額外33%股權的淨資產	148,090
本公司擁有人應佔權益之增加	16,085
合肥海富	
根據買賣協議的總代價	(291,844)
屬於合肥海富額外45%股權的淨資產	291,844
本公司擁有人應佔權益之增加	–
本公司擁有人應佔權益之累計增加 －計入保留盈餘	299,427

41.保留控制權的情況下視作出售附屬公司股權

於二零二二年三月二十五日，本集團就兩個於常州之物業項目的投資及開發訂立以下合作協議：

(甲) 常州海澄

南寧中海宏洋房地產有限公司(「南寧中海」)、國盈國際有限公司(「國盈國際」)，桐鄉市安豪投資管理有限公司(「安豪投資」)及常州市中海海澄房地產開發有限公司(「常州海澄」)訂立一份合作協議(「合作協議一」)。於合作協議一之當日，南寧中海及國盈國際分別擁有常州海澄股權之9.3%及90.7%。南寧中海及國盈國際同為本公司之間接全資附屬公司。

常州海澄為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發常州市的物業發展項目。

根據合作協議一，常州海澄的註冊資本由人民幣215,000,000元增加至人民幣800,000,000元，南寧中海及安豪投資分別對常州海澄增資人民幣193,000,000元及人民幣392,000,000元。

交易於二零二二年三月完成。注資完成後，常州海澄擴大後的資本由本集團及安豪投資分別持有51%及49%，常州海澄成為本公司之一間間接非全資附屬公司。

財務報告附註(續)

41.保留控制權的情況下視作出售附屬公司股權(續)

(乙) 常州海泓

中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海汕頭」)、安豪投資及常州市中海海泓房地產開發有限公司(「常州海泓」)訂立一份合作協議(「合作協議二」)。於合作協議二之當日,常州海泓由中海汕頭100%持有,中海汕頭為本公司之一間間接全資附屬公司。

常州海泓為一間於中國成立的有限責任公司,其主要業務為開發常州市的物業發展項目。

根據合作協議二,常州海泓的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣700,000,000元,中海汕頭及安豪投資分別對常州海泓增資人民幣337,000,000元人民幣343,000,000元。

交易於二零二二年四月完成。注資完成後,常州海泓擴大後的資本由中海汕頭及安豪投資分別持有51%及49%,常州海泓成為本公司之一間間接非全資附屬公司。

在前述增資後,常州海澄及常州海泓仍為本公司之附屬公司,因控制權並無發生變化。該等交易以權益交易計算如下:

	二零二二年 人民幣千元
常州海澄	
安豪投資之注資	**392,000**
屬於常州海澄49%股權的淨資產	**(391,000)**
視作出售常州海澄之部份股權的差額	**1,000**
常州海泓	
安豪投資之注資	**343,000**
屬於常州海泓49%股權的淨資產	**(342,286)**
視作出售常州海泓之部份股權的差額	**714**
本公司擁有人應佔權益之累計增加 －計入保留盈餘	**1,714**

42.綜合現金流量表附註

(甲) 融資業務產生的負債之對賬:

	銀行及其他借款 人民幣千元	擔保票據及公司債券 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
於二零二二年一月一日	**41,935,976**	**3,286,018**	**42,733**	**2,069**	**84,928**	**5,510,332**	**261,145**
現金流之變動:							
新增借款所得款項	16,320,745	–	–	–	–	–	–
償還借款	(16,539,549)	–	–	–	–	–	–
發行公司債券所得款項	–	1,000,000	–	–	–	–	–
已收墊款	–	–	–	8,447	287,790	4,314,963	–
償還墊款	–	–	–	–	(85,400)	(3,255,617)	–
租賃付款的本金部份	–	–	(17,218)	–	–	–	–
租賃付款的利息部份	–	–	(1,396)	–	–	–	–
支付利息	(1,883,889)	(84,333)	–	–	–	(17,561)	(3,362)
	(2,102,693)	915,667	(18,614)	8,447	202,390	1,041,785	(3,362)
匯兌調整	1,287,990	304,514	1,162	–	–	–	–
其他變動:							
利息支出	1,891,341	93,809	1,396	–	–	153,882	3,362
訂立新租賃而增加的租賃負債	–	–	24,120	–	–	–	–
收購一間附屬公司(附註39(甲))	–	–	–	–	–	158,788	–
保留控制權的情況下收購附屬公司之額外股權(附註40)	–	–	–	–	–	(665,445)	–
應計利息	(7,452)	(6,706)	–	–	–	–	–
	1,883,889	87,103	25,516	–	–	(352,775)	3,362
於二零二二年十二月三十一日	**43,005,162**	**4,593,302**	**50,797**	**10,516**	**287,318**	**6,199,342**	**261,145**

財務報告附註 (續)

42.綜合現金流量表附註(續)

(甲) 融資業務產生的負債之對賬:(續)

	銀行及其他借款 人民幣千元	擔保票據及公司債券 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
現金流之變動:							
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	–	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)
匯兑調整	(391,575)	(147,999)	(104)	–	–	–	–
其他變動:							
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 (附註39(乙))	–	–	–	–	(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

42.綜合現金流量表附註(續)

(乙) 截至二零二二年十二月三十一日止年度期間，非控股權益之資本贖回人民幣625,047,000元(二零二一年：無)及可分配予非控股權益之股息人民幣380,574,000元(二零二一年：無)已於與非控股權益之往來賬中結算，對應金額計入「應收非控股權益款項」。

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

財務報告附註 (續)

43.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65,166,000元(二零二一年：人民幣53,914,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無用於扣減強積金計劃已付／應付供款的失效供款金額(二零二一年：人民幣92,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，並無該等計劃下沒收之供款可供減少未來之應付供款(二零二一年：無)。

44.資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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)	**11,783,229**	7,935,375

45.承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 股權投資	**204,600**	509,850
— 收購土地	**–**	198,415
— 物業發展	**26,284,621**	27,368,859
	26,489,221	28,077,124
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	**–**	444,010

財務報告附註 (續)

46.或然負債及財務擔保合同

（甲） 擔保

於二零二二年十二月三十一日，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及為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保。相關已提用及未償還之金額如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	**32,901,601**	38,338,464
銀行授予一間合營公司之銀行借款（由本集團擔保）	**455,474**	384,615
	33,357,075	38,723,079

董事認為，如果買家在擔保期間拖欠按揭貸款，本集團有權取得有關物業之法定業權及擁有有關物業，而相關物業的價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，董事認為該等擔保合同在初始確認時的公平價值以及於報告期末產生的預期信用損失並不重大。

（乙） 其他或然負債

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，本集團於數個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。

鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展、最新項目進度，加上近期與相關地區政府機構溝通，董事認為沒有任何不合規事件會對本集團的業績和財務狀況產生重大影響。

47.關連人士交易

除此等綜合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) 於二零二零年三月二十六日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同(「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之商標使用許可合同，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2020重續商標使用許可合同)授出非獨家權利，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2020重續商標使用許可合同，本公司同意就截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年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2020重續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2020重續商標使用許可合同應付許可費之總額不可超逾港幣200百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團按2020重續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172,384,000元(二零二一年：港幣200,000,000元，相當於人民幣166,820,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，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178,667,000元(二零二一年：港幣200,000,000元，相當於人民幣163,519,000元)並列入「應付貿易及其他應付款項」內。應付中國海外發展之許可費為無抵押、免息及須按202重續商標使用許可合同所述之條款償還。

財務報告附註(續)

47.關連人士交易(續)

(乙) 於二零二零年四月二十八日,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(「重續框架協議」)以重續本公司與中海物業於二零一七年十月二十日簽訂之框架協議,據此,中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)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)或物業(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。於本集團與中海物業訂立新項目框架協議之日(即二零一七年十月二十日)該等項目並非由中海物業集團管理。中海物業為中國海外發展之同系附屬公司。

重續框架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。

根據重續框架協議,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、截至二零二二年十二月三十一日止兩個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166百萬元、港幣321百萬元、港幣386百萬元及港幣224百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團於重續框架協議下產生的服務費為港幣370,319,000元,相當於人民幣319,186,000元(二零二一年:港幣245,672,000元,相當於人民幣204,029,000元)。

於二零二二年十二月三十一日,應付中海物業集團之服務費用合計為人民幣21,537,000元(二零二一年:人民幣11,108,000元),該費用已計入「應付貿易及其他應付款項」中,而預付中海物業集團之服務費用合計為人民幣1,098,000元(二零二一年:人民幣728,000元),該費用已計入「應收貿易及其他應收款項、預付款及按金」中。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。

47.關連人士交易(續)

(丙) 截至二零二零年十二月三十一日止年度,中海監理有限公司(「中海監理」)就本集團現有項目向本集團提供施工監理服務。此前,中海監理是中國建築國際之一間全資附屬公司。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。

截至二零二二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268,000元(二零二一年:人民幣3,041,000元)。

(丁) 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。中建興業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)。

根據中建興業框架協議,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。

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(「新中建興業框架協議」),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。新中建興業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。

根據新中建興業框架協議,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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,在新中建興業框架協議項下,本集團授予中建興業集團的合約金額為港幣13,396,000元,相當於人民幣11,546,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度,在中建興業框架協議及新中建興業框架協議項下,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。在上述框架協議項下,本集團產生之管理服務費為港幣35,413,000元,相當於人民幣30,524,000元(二零二一年:港幣29,325,000元,相當於人民幣24,355,000元)。

於二零二二年十二月三十一日,上述框架協議項下之應付中建興業集團管理服務費合計為人民幣12,185,000元(二零二一年:人民幣9,024,000元),並計入「應付貿易及其他應付款項」內,而預付中建興業集團之管理服務費合計為人民幣1,052,000元(二零二一年:人民幣1,630,000元),則計入「應收貿易及其他應收款項、預付款及按金」內。應付中建興業集團之管理服務費用乃無抵押、免息,並將根據特定合約所載的付款條款結算。

財務報告附註 (續)

47.關連人士交易(續)

(戊) 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(「中建股份」)訂立協議(「中建股份集團承建協議」)，中建股份及其附屬公司(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)(「中建股份集團」)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，中建股份集團作為本集團建築承包商。中建股份為中國海外發展的間接控股公司。

該中建股份集團承建協議為期三年，自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止。

根據中建股份集團承建協議，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，向中建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。

中建股份集團承建協議於二零二二年六月三十日到期。於二零二二年五月十八日，本公司與中建股份訂立一份新框架協議(「重續中建股份集團承建協議」)以重續中建股份集團承建協議，據此，中建股份集團可競投本集團位於中國內地之建築工程相關服務，包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務。重續中建股份集團承建協議的任期自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日(包括首尾兩天)，為期三年。

根據重續中建股份集團承建協議，本集團於自二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間、截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及自二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日期間，向中建股份集團提供最高分別不超過人民幣280百萬元、人民幣520百萬元、人民幣520百萬元及人民幣280百萬元的合同總金額。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在中建股份集團承建協議下，本集團授予給中建股份集團的合約金額為港幣104,481,000元，相當於人民幣90,055,000元(二零二一年：港幣572,048,000元，相當於人民幣475,083,000元)，在重續中建股份集團承建協議項下，本集團並無授予合約。在上述框架協議項下本集團產生建設費用為港幣317,462,000元，相當於人民幣273,627,000元(二零二一年：港幣219,876,000元，相當於人民幣182,606,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，上述框架協議項下應付予中建股份集團之建設費用為人民幣93,539,000元(二零二一年：人民幣10,945,000元)，並計入「應付貿易及其他應付款項」內及預付建設費用合計為人民幣743,000元(二零二一年：人民幣263,000)，則計入「應收貿易及其他應收款項、預付款及按金」內。應付中建股份集團的建設費用乃無抵押、免息，並將根據有關建設合同的招標文件所載的付款條款結算。

47.關連人士交易(續)

(己) 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、截至二零二一年十二月三十一日止兩個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。

停車位框架協議於二零二二年十一月三十日到期。於二零二二年九月五日,本公司與中海物業訂立一份新框架協議(「新停車位框架協議」)以重續停車位框架協議,據此,本集團與中海物業集團可能會不時進行交易。新停車位框架協議的有效期為三年,自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。

中海物業集團與本集團之間於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的交易總額分別不得超過港幣300百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,在停車位框架協議項下,中海物業集團與本集團之交易總額為港幣58,186,000元,相當於人民幣50,152,000元(二零二一年:港幣100,910,000元,相當於人民幣83,805,000元)。

財務報告附註 (續)

47.關連人士交易(續)

(庚) 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(「華藝框架協議」)，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。

華藝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。

在華藝框架協議下，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、截至二零二二年十二月三十一日止兩個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。

於二零二二年十二月十六日，本公司與華藝設計訂立一份新框架協議(「新華藝框架協議」)以重續華藝框架協議，據此，華藝設計集團可參與投標，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。新華藝框架協議的有效期為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。

在新華藝框架協議下，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在華藝框架協議項下，本集團授予華藝設計集團的合約金額為人民幣50,000元(二零二一年：人民幣2,984,000元)，而本集團產生之服務費為人民幣2,240,000元(二零二一年：人民幣5,497,000元)。

47.關連人士交易(續)

(辛) 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:

- 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,在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度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。

  於二零二二年十一月十日,上海金鶴與上海堂友里簽訂補充協議(「物業一租賃補充協議」)。根據物業一租賃補充協議,上海金鶴及上海堂友里同意最多減免租金約人民幣3,078,816元,截至二零二二年十二月三十一日止年度,租金減免金額約為人民幣2,077,041元。

- 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,在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度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。

  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583,585元,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。

- 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,在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度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。

財務報告附註 (續)

47.關連人士交易(續)

(辛)(續)

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。

- 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,在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度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。汕頭中海於租賃期首年、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,在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度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。

47.關連人士交易(續)

(辛)(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團來自物業二租賃協議、物業三租賃協議(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211,352,000元(二零二一年:人民幣192,725,000元),以及合營公司上海金鶴來自物業一租賃協議(修改後)之租金收入總額(不含增值稅)為人民幣5,908,000元(二零二一年:人民幣7,657,000元)。

於二零二二年十二月三十一日,由該等租賃應收租金為人民幣8,430,000元(二零二一年:人民幣4,760,000元)。於二零二一年十二月三十一日,來自該等租賃之預收租金為人民幣675,000元。

(壬) 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。

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,本集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度,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)已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。

財務報告附註 (續)

47.關連人士交易(續)

(壬) (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在新總承建協議項下，本集團並無授予中國建築國際集團任何合約(二零二一年：人民幣1,847,286,000元)。在上述協議項下，本集團產生之建築費用為人民幣943,196,000元(二零二一年：人民幣871,795,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，在上述協議項下，應付中國建築國際集團之建築費用合計為人民幣409,754,000元(二零二一年：人民幣238,970,000元)，已列入「應付貿易及其他應付款項」內。應付中國建築國際集團之建築費用乃無抵押、免息，並將根據有關建設合同的招標文件所載的付款條款結算。

(癸) 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，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議(「新供應框架協議」)，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，向項目供應材料；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。新供應框架協議的任期自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日，為期三年。

根據新供應框架協議，截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，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3,000百萬元。

47.關連人士交易(續)

(癸) (續)

新供應框架協議(連同新上限)已取替及取代在總承建協議(連同上限)項下由二零二二年一月一日開始的所有權利及義務,並自滿足新供應框架協議項下的先決條件之日期起生效。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度,本集團向中國海外發展分別根據新供應框架協議項下授予合同金額人民幣1,747,843,000元及根據供應框架協議項下授予合同金額人民幣1,585,135,000元的合同。在上述框架協議項下,本集團採購物料之金額為人民幣1,162,121,000元(二零二一年:人民幣173,179,000元)。

於二零二二年十二月三十一日,有關採購項目材料之本集團應付中國海外發展集團之金額合計為人民幣305,513,000元(二零二一年:人民幣13,087,000元),並計入「應付貿易及其他應付款項」。應付中國海外發展集團款項乃無抵押、免息,並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。

(子) 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(「海智創框架協議」),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。海智創框架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)。

根據海智創框架協議,在海智創框架協議項下,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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,在海智創框架協議項下,本集團產生之服務費為人民幣14,906,000元(二零二一年:人民幣18,250,000元)。

財務報告附註 (續)

47.關連人士交易(續)

(丑) 於二零二二年四月二十八日，本公司與中國海外集團訂立一份協議(「特許協議」)，據此，中國海外集團同意向本集團授出使用及佔用特許物業(「特許物業」)的許可權，自二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日止(包括首尾兩天)，為期五年。本集團使用之特許物業將主要用作為於香港的主要辦事處。

根據特許協議，特許費用為每月港幣363,180元(不包括差餉)，須由本公司於每月第一天向中國海外集團支付。自二零二二年五月一日起至二零二二年六月十五日止(包括首尾兩天)期間將無應付之特許費用。

本公司就特許物業應向中國海外集團支付下述之冷氣及管理費，於二零二二年五月一日至二零二二年十二月三十一日期間(包括首尾兩天)為每月港幣50,220元、於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間(包括首尾兩天)為每月港幣51,720元、於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間(包括首尾兩天)為每月港幣53,280元、於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(包括首尾兩天)為每月港幣54,870元、於二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日期間(包括首尾兩天)為每月港幣56,520元及於二零二七年一月一日至二零二七年四月三十日期間(包括首尾兩天)為每月港幣58,230元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司向中國海外集團支付特許費用人民幣2,035,000元，與特許物業有關的冷氣及管理費為人民幣346,000元。

(寅) 於二零二二年五月十八日，合肥海瑞，本公司之一間間接全資附屬公司，與中建五局第二建設有限公司(「買方」，中建股份之一間間接全資附屬公司)訂立一系列臨時買賣協議，據此，合肥海瑞同意出售及買方同意購買於合肥房地產項目中海觀園的若干物業(「物業」)，總代價為人民幣43,575,332元。

於二零二二年六月，合肥海瑞和買方簽訂了有關之最終買賣協議。截至二零二二年十二月三十一日，中海觀園仍在建設中，物業尚未交付給買方。本集團收到的總代價為人民幣26,150,000元，該款項已於二零二二年十二月三十一日計入「合同負債」內。

47.關連人士交易(續)

(卯) 於二零二零年四月,中海宏洋地產(合肥)有限公司(「中海宏洋合肥」,本集團之一間間接全資附屬公司),與合肥海富訂立一系列臨時協議,據此,中海宏洋合肥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。代價已由中海宏洋合肥於二零二零年全數支付。

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。

(辰) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團分別從合營公司收取人民幣19,788,000元(二零二一年:人民幣72,015,000元)之利息收入(附註8)及本集團並無收取非控股權益之利息收入(二零二一年:人民幣6,520,000元)(附註8)。

(巳) (1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團就應付一間關連公司款項產生之利息支出為人民幣3,362,000元(二零二一年:人民幣3,362,000元)(附註10)。

(2) 截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團因應付非控股權益款項產生之利息支出為人民幣153,882,000元(二零二一年:人民幣169,072,000元)(附註10)。有關該部分利息支出總額為人民幣97,960,000元(二零二一年:人民幣161,635,000元)之非控股權益亦為上市規則第14A章所界定之本集團關連人士。

(午) 主要管理人員之酬金包括以下開支:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
員工短期福利	**15,391**	21,377
離職後福利	**321**	501
	15,712	21,878

財務報告附註(續)

47.關連人士交易(續)

(未) 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。截至二零二二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5,723,360,000元(二零二一年:人民幣35,531,456,000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(卯)項及(巳)(2)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。

48.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。負債淨額包括銀行及其他借款、擔保票據及公司債券，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。

本集團於二零二二年及二零二一年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款	**43,005,162**	41,935,976
擔保票據及公司債券	**4,593,302**	3,286,018
減：受限制的現金及存款	**(9,897,715)**	(12,616,346)
減：現金及銀行結餘	**(19,433,181)**	(19,876,023)
淨債項	**18,267,568**	12,729,625
股本為總權益	**37,401,152**	35,756,259
淨負債比率	**48.8%**	35.6%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與預期經濟及財務狀況之變化一致。本集團整體資本管理之策略全年保持不變。

財務報告附註 (續)

49.財務資產及財務負債的分類概要

49.1 金融工具的分類

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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
按攤銷成本計量之財務資產#	**33,319,282**	37,695,181
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債^	**73,747,701**	69,577,387
其他財務負債*	**50,797**	42,733

@ 代表非上市股權投資

包括應收貿易及其他應收款項、應收聯營公司、合營公司及非控股權益款項，以及現金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、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券。

* 代表租賃負債

49.2 金融工具之財務業績

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	**358,202**	353,695
按攤銷成本計量之財務負債	**(2,142,394)**	(1,843,115)
其他財務負債	**(1,396)**	(1,393)
公平價值溢利：		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	**310**	–

49.財務資產及財務負債的分類概要(續)

49.3 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,現金及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、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券。

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,現金及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,於二零二二年十二月三十一日之銀行及其他借款(二零二二年專項計劃除外)(二零二一年:銀行及其他借款及應付一間關連公司款項)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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日之二零二一年擔保票據、二零二二年公司債券和二零二二年專項計劃的公平價值是參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價或相關證券交易所的市場報價(視情況而定)確定,此等金融工具之公平價值計量屬於公平價值層級的第一級,總結如下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二一年擔保票據	**3,458,884**	3,165,624
二零二二年公司債券	**978,201**	不適用
二零二二年專項計劃	**698,040**	不適用

財務報告附註(續)

49.財務資產及財務負債的分類概要(續)

49.3 公平價值估算(續)

(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

截至二零二二年及二零二一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。

非上市公司股權之第三級公平價值計量截至二零二二年十二月三十一日止年度的變動如下:

	人民幣千元
於二零二二年一月一日	**1,000**
計入其他綜合收益的公平價值變動	**310**
出售	**(1,310)**
於二零二二年十二月三十一日	**–**

截至二零二一年十二月三十一日止年度,非上市股權投資之公平價值計量並無變動。

50.財務風險管理

50.1 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。

50.2 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、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券和與聯營公司、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、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券和與聯營公司、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利率風險不大。

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)

50.財務風險管理(續)

50.2 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):

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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(二零二一年:50個點子)	**(4,679)**	(4,578)
減少10個點子(二零二一年:10個點子)	**936**	916

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及其資本化的借款成本與相應財政年度一致。

50.3 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46(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。

截至二零二二年及二零二一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。

50.財務風險管理(續)

50.3 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。

就授予合營企業的銀行貸款提供之擔保(附註46(甲))，本集團密切監察合營公司的財務狀況，董事評估拖欠未償還銀行貸款的風險及應計合資公司利息風險很低。

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46(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。在此情況下，本集團可沒收向購買者收取的銷售訂金並轉售收回之物業。由於按揭貸款一般是由目前價值高於擔保金額之物業所擔保，董事認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失可能會收回。就此，董事認為本集團為本集團物業購買者提供擔保的信用風險已大幅降低，預期信用損失並不重大。

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)

50.財務風險管理(續)

50.3 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。

50.財務風險管理(續)

50.3 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，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並沒有計提減值準備。

50.4 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(甲)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，於截至二零二二年及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(包括資產支持專項計劃及公司債券)，詳情披露於附註31及32(乙)。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)

50.財務風險管理(續)

50.4 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
於二零二二年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	38,205,162	41,725,236	13,148,403	13,967,752	14,205,968	403,113
其他借款	4,800,000	6,069,189	911,599	200,880	1,993,699	2,963,011
擔保票據及公司債券	4,593,302	4,968,844	114,701	121,407	4,732,736	–
應付貿易款項、其他應付款項及應付費用	19,390,916	19,390,916	19,390,916	–	–	–
應付聯營公司款項	10,516	10,516	10,516	–	–	–
應付合營公司款項	287,318	287,318	287,318	–	–	–
應付非控股權益款項	6,199,342	6,199,342	6,199,342	–	–	–
應付關連公司款項	261,145	263,986	263,986	–	–	–
	73,747,701	78,915,347	40,326,781	14,290,039	20,932,403	3,366,124
租賃負債	50,797	53,900	16,013	12,231	21,906	3,750
	73,798,498	78,969,247	40,342,794	14,302,270	20,954,309	3,369,874
已發行之財務擔保						
–最高擔保金額	–	33,357,075	33,357,075	–	–	–

50.財務風險管理(續)

50.4 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
擔保票據及公司債券	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	–	–
	69,577,387	73,206,314	38,591,273	13,092,618	19,715,524	1,806,899
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	–	–	–

按附註50.3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)。

51.結算日後事項

於二零二三年二月二十四日，中海宏洋地產完成發行於二零二六年二月到期的二零二三年公司債券(第一期)(「二零二三年公司債券」)，債券本金為人民幣1,000,000,000元，利率為3.9%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二三年公司債券的費用後，所得款項淨額約為人民幣998,600,000元，用於償還有息債務及補充流動資金。

財務報告附註(續)

52.附屬公司資料

於二零二二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 直接	間接	主要業務
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(中海宏洋地產)	中國^	投入資本	人民幣4,850,000,000元(二零二一年：人民幣4,100,000,000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

52.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 直接	間接	主要業務
華東(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	–	100%	投資控股
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(宏志亞太)	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)

52.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 直接	間接	主要業務
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

52.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 直接	間接	主要業務
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(中海宏洋合肥)	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1,000,000,000元(二零二一年：人民幣1,720,000,000元)	–	100%	物業發展

財務報告附註 (續)

52.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 直接	間接	主要業務
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(中京藝苑)	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(南寧中海)	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

52.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 直接	間接	主要業務
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(蘭州宏洋)	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50,000,000元(二零二一年:人民幣10,000,000元)	–	100%	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(汕頭置業)	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)投資集團有限公司(前稱: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)

52.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 直接	間接	主要業務
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(中海汕頭)	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
汕頭市潮珲房地產有限公司(前稱:汕頭中信南烽房地產有限公司)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	–	51%	物業發展
汕頭市金平區中信房產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	–	70%	物業發展
中海宏洋惠州控股有限公司	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	–	100%	物業發展
惠州市中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	–	100%	物業發展
中海宏洋惠州城市建設開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣130,000,000元	–	100%	物業發展
惠州盈通投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	–	100%	物業發展
中海宏洋惠州湯泉開發有限公司	中國^	投入資本	人民幣60,000,000元	–	100%	物業發展及酒店經營
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
淄博中海海頤置業有限公司	中國^	投入資本	人民幣338,360,000元	–	100%	物業發展

52.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 直接	間接	主要業務
中海淄博置業有限公司	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
贛州中海海創地產有限公司（前稱：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

財務報告附註 (續)

52.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 直接	間接	主要業務
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
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	–	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(蘭州海通)	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	–	100%	物業發展

52.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 直接	間接	主要業務
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370,000,000元(二零二一年:人民幣700,000,000元)	–	60%	物業發展
南通市中海海通房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣220,000,000元(二零二一年: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60,000,000元(二零二一年: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	–	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

財務報告附註(續)

52.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 直接	間接	主要業務
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
吉林市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
吉林市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
吉林市海通房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二一年:無)	–	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(合肥海瑞)	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

52.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 直接	間接	主要業務
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	–	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517,000,000元(二零二一年:人民幣433,666,667元)	–	85%	物業發展
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	–	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	人民幣16,666,700元(二零二一年:無)	–	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
株洲中海地產有限公司	中國^	投入資本	人民幣500,000,000元	–	70%	物業發展

財務報告附註(續)

52.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 直接	間接	主要業務
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	–	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	–	100%	物業發展
中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(合肥海富)	中國*	投入資本	人民幣550,000,000元	–	100%(二零二一年：55%)	物業發展
合肥中海海飛房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展
合肥中海海駿房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展
安慶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
滁州中海宏洋房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展
蘭州中海海潤房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元(二零二一年：無)	–	100%	物業發展
西寧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
贛州中海海富房地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展
揚州海發地產置業有限公司	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	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(鹽城海洲)	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	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	中國#	投入資本	人民幣210,000,000元	–	100%	物業發展
惠州市海嘉房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣310,000,000元	–	50%	物業發展

52.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 直接	間接	主要業務
湛江市海通房地產開發有限公司	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	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	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	中國#	投入資本	–	–	100%	物業發展
徐州潤耀地產有限公司（徐州潤耀）	中國#	投入資本	人民幣450,000,000元	–	67%（二零二一年：34%）	物業發展
淮安潤欣置業有限公司	中國#	投入資本	–	–	100%	物業發展
淮安淮潤地產有限公司（淮安淮潤）	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	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	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（義烏海創）	中國#	投入資本	人民幣900,000,000元	–	100%（二零二一年：76%）	物業發展
常州市中海海澄房地產開發有限公司(常州海澄)	中國#	投入資本	人民幣800,000,000元（二零二一年：人民幣215,000,000元）	–	51%（二零二一年：100%）	物業發展
常州市中海海泓房地產有限公司（常州海泓）	中國#	投入資本	人民幣700,000,000元（二零二一年：人民幣20,000,000元）	–	51%（二零二一年：100%）	物業發展
徐州威拓房地產開發有限公司（徐州威拓)(附註(甲))	中國#	投入資本	人民幣400,000,000元	–	66%（二零二一年：33%）	物業發展
深圳市中宏低碳建築科技有限公司（附註(乙))	中國^	投入資本	–	–	100%	物業發展

財務報告附註 (續)

52.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 直接	間接	主要業務
南通市海洲房地產開發有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣122,500,000元	–	60%	物業發展
汕頭市海富房地產有限公司(汕頭海富)(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣600,000,000元	–	100%	物業發展
淄博中海宏洋房地產開發有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	–	–	100%	物業發展
南寧中海宏洋海怡房地產有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	–	100%	物業發展
南寧中海宏洋海璟房地產有限公司(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	–	100%	物業發展
合肥啟盛房地產開發有限公司(合肥啟盛)(附註(乙))	中國#	投入資本	人民幣2,000,000,000元	–	34%	物業發展

附註：

(甲) 如附註39(甲)所披露，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司收購徐州威拓(前為本公司之聯營公司)額外33%之股權。於交易完成後，本公司於徐州威拓之股權由33%增加至66%，而徐州威拓則成為本公司之一間間接非全資附屬公司。

(乙) 此等附屬公司乃於截至二零二二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。

於二零二二及二零二一年十二月三十一日，除(i)宏洋財務IV已發行附註32(甲)所載的二零二一年擔保票據外；(ii)中海宏洋地產已分別發行附註31(甲)及附註32(乙)所載的二零二二年專項計劃及二零二二年公司債券；及(iii)汕頭置業、中海(深圳)及合肥海瑞已發行附註31(乙)所載的工具外，其他附屬公司均無任何已發行之債務證券。

於二零二二年十二月三十一日，除了如附註31(甲)所載中海宏洋地產持有二零二二年專項計劃下的次級證券外，本集團沒有持有任何該等票據及工具。

53.聯營公司資料

於二零二二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 直接	間接	主要業務
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	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	中國#	投入資本	–	–	33% (二零二一年：24.5%)	物業發展
惠州市海瓏房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣250,000,000元	–	50%	物業發展
淄博海創置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣35,294,100元	–	49%	物業發展

於中國註冊成立之有限責任公司。

財務報告附註 (續)

54. 合營公司資料

於二零二二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 直接	間接	主要業務
上海金鶴數碼科技發展有限公司（上海金鶴）	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	人民幣45,000,000元（二零二一年：無）	–	49.5%	投資控股
湛江市海創房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣600,000,000元	–	50%	物業發展
湛江市金順房地產開發有限公司	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	中國#	投入資本	人民幣300,000,000元（二零二一年：人民幣225,000,000元）	–	24.75%	物業發展
金華市萬赫建築裝飾有限公司	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	中國#	投入資本	人民幣420,000,000元	–	50%	物業發展

* 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				
	二零二二年 人民幣千元	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
收益	**57,492,018**	53,830,471	42,909,060	28,590,883	21,524,668
所得稅前之溢利	**5,978,711**	10,149,386	9,539,835	8,295,572	5,338,847
所得稅開支	**(2,922,587)**	(4,504,484)	(4,935,694)	(4,798,611)	(3,233,178)
本年度溢利	**3,056,124**	5,644,902	4,604,141	3,496,961	2,105,669
本年度溢利／(虧損) 可分配予：					
本公司擁有人	**3,150,440**	5,050,575	4,374,765	3,329,681	2,043,204
非控股權益	**(94,316)**	594,327	229,376	167,280	62,465
	3,056,124	5,644,902	4,604,141	3,496,961	2,105,669

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二二年 人民幣千元	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
總資產	**180,781,831**	198,786,421	167,413,497	134,097,274	103,626,806
總負債	**(143,380,679)**	(163,030,162)	(140,177,115)	(112,583,966)	(85,858,839)
	37,401,152	35,756,259	27,236,382	21,513,308	17,767,967
本公司擁有人之權益	**29,942,196**	28,727,889	24,133,225	19,545,327	17,040,376
非控股權益	**7,458,956**	7,028,370	3,103,157	1,967,981	727,591
	37,401,152	35,756,259	27,236,382	21,513,308	17,767,967

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
中海鉑樾府商業樓 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 呼和浩特市賽罕區興安南路	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 鎢都大道與興國路交匯處	辦公室	2,382	100%	中期
中海央墅S1樓305-308室 中國安徽省合肥市包河區	辦公室	151	100%	中期
中海廬山西海酒店 中國江西省九江市 廬山西海風景名勝區	酒店	32,016	100%	中期

主要物業及物業權益詳情 (續)

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積（平方米）	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 **租賃辦公室單位** 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	39,795	100%	中期
中海大廈（九號辦公樓） 中國吉林省吉林市吉林大街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
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 — 商場 **（環宇城）** 中國甘肅省蘭州市安寧區	商業	66,300	100%	中期
中海廣場 — 商店街 **（環宇城）** 中國甘肅省蘭州市安寧區莫高大道 1131-1149號	商業	10,960	100%	中期

主要物業及物業權益詳情(續)

(乙) 以投資性質持有之物業(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
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
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
中海央墅 中國安徽省合肥市包河區	商業	11,992	100%	中期
中海世家 中國安徽省合肥市蜀山區鄧店路以南、 山茶路以西	住宅	18,255	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	22,700	65,500	70%	上蓋工程施工中	2018.12	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	600	1,400	100%	上蓋工程施工中	2019.03	2023年下半年
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	85,000	131,800	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	41,500	117,500	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2024年下半年
中海閱湖壹號 中國廣東省清遠市 清新區飛來路	住宅／商業	9,000	29,500	100%	上蓋工程施工中	2019.11	2023年上半年
中海左岸 中國江蘇省揚州市廣陵區	住宅／商業	600	1,300	100%	上蓋工程施工中	2020.05	2023年上半年
中海九樾 中國江蘇省鹽城市 高新區希望路28號	住宅	20,000	68,200	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2023年上半年
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	573,100	1,355,700	100%	上蓋工程施工中	2020.06	2029年下半年
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	162,200	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2025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	2023年上半年
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	2023年上半年
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區東方路5716號	住宅／商業	123,500	313,200	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	45,800	127,200	60%	上蓋工程施工中	2020.09	2023年上半年
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
中海鉑悅公館 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	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
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	221,000	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	48,600	133,000	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	273,500	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	2023年上半年
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	50,700	202,200	60%	上蓋工程施工中	2020.11	2024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	157,600	322,200	100%	上蓋工程施工中	2020.11	2025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 中國貴州省遵義市滙川區人民路	住宅／商業	10,400	31,200	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	14,100	30,600	100%	上蓋工程施工中	2020.12	2023年上半年
中海寰宇天下 中國甘肅省蘭州市城關區靖遠路	住宅／商業	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	286,800	70%	上蓋工程施工中	2020.12	2023年上半年
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	2024年下半年
丹陽臻如府 中國江蘇省丹陽市華南新區 振興路以南、華南路以西	住宅／商業	70,000	181,400	100%	上蓋工程施工中	2021.03	2023年下半年
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

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	2023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	2023年下半年
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	74,900	187,300	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2023年下半年
中海寰宇時代花園 中國廣東省惠州市仲愷區潼僑鎮堯里北路	住宅／商業	45,000	167,200	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2024年下半年
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
中海鉑悅府 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

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(I) 發展中物業(續)

名稱／位置	擬定用途	概約總地盤面積(平方米)	概約樓面面積(平方米)	應佔實際權益	完成情況	開工日期	估計落成日期
中海悅江府 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	2025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	147,600	364,300	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
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	310,600	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2023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	2025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
中海鉑雋 中國浙江省紹興市越城區	住宅／商業	40,100	144,600	100%	上蓋工程施工中	2021.06	2024年上半年
中海熙園 中國安徽省合肥市瑤海區 淮南路興海苑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
東山府 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	63,500	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

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
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	98,600	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
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	114,000	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2024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	245,300	50%	上蓋工程施工中	2021.09	2024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	119,600	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	2025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
中海華樾 中國江蘇省徐州市鼓樓區	住宅／商業	49,600	157,900	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2025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
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	169,300	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	100%	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

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
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	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	2024年上半年
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	95,700	100%	上蓋工程施工中	2021.12	2024年上半年
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	91,900	50%	上蓋工程施工中	2021.12	2025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
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	67%	上蓋工程施工中	2021.12	2025年上半年
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	2026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
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	177,900	66%	上蓋工程施工中	2022.02	2025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	75,000	97,000	100%	上蓋工程施工中	2022.03	2025年下半年
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	143,400	100%	上蓋工程施工中	2022.03	2024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
中海新都會 中國貴州遵義市新蒲新區	住宅／商業	52,800	155,700	70%	上蓋工程施工中	2022.04	2024年上半年
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	2022.06	2026年下半年
中海鉑悅花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	68,100	306,100	60%	上蓋工程施工中	2022.06	2025年上半年
觀雲府 中國廣東省汕頭市東海岸新溪片區	住宅／商業	34,700	162,700	100%	上蓋工程施工中	2022.06	2024年下半年
海怡半島 中國廣東省汕頭市龍湖區阿里山路	住宅／商業	53,100	286,800	100%	上蓋工程施工中	2022.06	2024年下半年
中海萬錦公館 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 福州南街以東、緯二路以北	住宅／商業	48,900	133,900	100%	上蓋工程施工中	2022.06	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
鉑悅花園 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	2022.06	2026年上半年
中海湖上景明 中國廣西壯族自治區南寧市良慶區玉象路以西、三定路以北	住宅／商業	37,400	123,700	100%	上蓋工程施工中	2022.08	2024年下半年
觀山樾 中國江蘇省南通市崇川區八一路以北、世倫路以東	住宅	75,700	200,300	60%	上蓋工程施工中	2022.08	2026年上半年
中海華樾 中國寧夏回族自治區銀川市金鳳區後海路以南、鳳凰街以東	住宅／商業	85,400	190,100	100%	上蓋工程施工中	2022.09	2024年下半年
觀園 中國山東省淄博市經濟開發區北京路以東、王舍路以南	住宅／商業	111,700	428,000	100%	上蓋工程施工中	2022.10	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	2022.10	2024年下半年
璟園 中國安徽省合肥市經開區 芙蓉路221號	住宅／商業	170,900	522,900	34%	上蓋工程施工中	2022.11	2024年下半年
中海甲三號院 中國廣西壯族自治區 南寧市青秀區 民族大道以北	住宅	30,700	79,600	100%	上蓋工程施工中	2022.11	2024年上半年
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	2022.12	2027年下半年
天鑽 中國江西省贛州市章貢區 信豐路以南、鎢都大道以東	住宅	20,700	68,200	100%	上蓋工程施工中	2022.12	2024年下半年
鉑悅府三期 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路8號	住宅	38,000	181,900	100%	上蓋工程施工中	2022.12	2026年下半年

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
中海閱江府 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	256,600	940,500	70%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地(續)

名稱／位置	擬定用途	概約總地盤面積(平方米)	概約樓面面積(平方米)	應佔實際權益	完成情況
中國國際社區 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	767,700	100%	發展中土地
中海環宇天地 中國山東省濰坊市高新區 金馬路以西、寶通街以北	商業	39,000	136,600	100%	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
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

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	17,400	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	11,000	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	29,000	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
惠州湯泉 中國廣東省惠州市惠城區 惠州大道298號	住宅	15,000	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	24,800	100%
廬山西海 中國江西省九江市巾口旅遊度假區	住宅	65,500	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	50,500	100%
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅／商業	76,100	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	23,300	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	27,900	85%

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
濱湖風情小鎮 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅	45,900	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	13,800	100%
濟寧中海城 中國山東省濟寧市電化路以西	住宅／商業	11,200	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	58,200	70%
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	48,500	100%
中海嶺湖灣 中國安徽省合肥市肥西縣	住宅	10,700	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	14,800	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	14,600	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III)持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積(平方米)(不含車位)	應佔實際權益
中海河山郡 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	11,300	60%
鉑悦府 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	118,400	100%
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	129,600	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	67,300	41%
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	10,300	100%
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	14,400	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
中海新都會 中國貴州省遵義市新蒲新區	住宅／商業	21,100	70%
中海九樾 中國貴州省遵義市滙川區人民路	住宅／商業	26,800	80%
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	154,600	100%
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	88,300	60%
中海鉑悦花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	63,700	60%
中海寰宇天下 中國甘肅省蘭州市城關區靖遠路	住宅／商業	36,600	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III)持有作出售／佔用之已竣工物業(續)

名稱／位置	類別	概約合同面積(平方米)(不含車位)	應佔實際權益
丹陽時代都會 中國江蘇省丹陽市華南新區 華南路以西、中南君悦府以南	住宅／商業	19,100	100%
悦江府 中國廣東省汕頭市龍湖區 東海岸新城新溪片區	住宅	12,700	100%
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	32,200	60%
中海閱湖壹號 中國廣東省清遠市清新區飛來路	住宅／商業	14,000	100%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丁) 合營公司持有之物業

(I) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積（平方米）	應佔實際權益	契約期限
中海金鶴資訊科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室	16,381	65%	中期

(II) 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 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	252,900	506,100	24.75%	上蓋工程施工中	2021.03	2023年下半年
華樾 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
中海金地未來城 **(前稱「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	171,400	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2024年上半年
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／商業	10,300	51%

主要物業及物業權益詳情(續)

(戊) 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
百賢府 中國廣東省惠州市惠城區 瞰湖三路11號	住宅／商業	17,600	75,400	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2023年下半年
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%	上蓋工程施工中	2022.06	2024年上半年

(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
和光塵樾（前稱「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

詞彙表

董事局	指董事局
行政總裁	指本公司行政總裁
財務總監	指本公司財務總監
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），於本年報日期，擁有本公司已發行股本約39.63%
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），為中國海外集團的附屬公司
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國有企業，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之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98頁至250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：(852) 2988 0600　　傳真：(852) 2988 0606
www.cogogl.com.hk

FSC
www.fsc.org
混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC™ C021898