



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

二零二三年





目錄

10	公司及股東資料
11	董事局及委員會
12	財務摘要
14	主席報告書
21	管理層討論及分析
41	企業管治報告
65	董事及行政架構
69	董事局報告
97	獨立核數師報告
102	綜合收益表
103	綜合全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動表
108	綜合現金流量表
110	綜合財務報告附註
250	五年財務概要
251	主要物業及物業權益詳情
279	詞彙表









公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號
太古廣場三座七樓701-702室
電話：(852) 2988 0600
傳真：(852) 2988 0606
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
南洋商業銀行有限公司
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2023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

2023年度全年業績公告	2024年3月25日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以出席股東週年大會)	2024年6月19日至 2024年6月24日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2024年6月24日
暫停辦理過戶登記手續日期 (以收取末期股息)	2024年6月28日
末期股息單寄發日期	2024年7月16日 或前後

董事局及委員會

執行董事

庄勇	主席
楊林	行政總裁
周漢成 ⁽¹⁾	副總裁、總法律顧問兼首席合規官
王萬鈞 ⁽²⁾	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⁽³⁾
盧耀楨⁽⁴⁾

授權代表

庄勇
楊林

審核委員會

鍾瑞明	主席
林健鋒	
范駿華 ⁽³⁾	
盧耀楨 ⁽⁴⁾	

薪酬委員會

林健鋒	主席
翁國基	
鍾瑞明	
范駿華 ⁽³⁾	
盧耀楨 ⁽⁴⁾	

提名委員會

范駿華 ⁽³⁾	主席
鍾瑞明	
林健鋒	
庄勇	
盧耀楨 ⁽⁴⁾	

附註：

- (1) 於二零二三年四月二十一日獲委任為執行董事兼副總裁，以及於二零二三年十月三十日獲委任為總法律顧問兼首席合規官
- (2) 於二零二三年四月二十一日退任
- (3) 於二零二三年三月二十七日獲委任
- (4) 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	二零二三年	二零二二年	變動
合約銷售 [#] (人民幣億元)	428.20	403.17	6.2%
主要綜合損益項目(人民幣億元)			
收入	564.08	574.92	-1.9%
毛利	63.11	82.76	-23.7%
毛利率 ¹	11.2%	14.4%	-3.2%^
可分配予本公司擁有人之溢利	23.02	31.50	-26.9%
淨利潤率 ²	4.1%	5.5%	-1.4%^
於十二月三十一日	二零二三年	二零二二年	變動
主要綜合財務狀況表項目(人民幣億元)			
物業存貨	1,071.19	1,318.91	-18.8%
合同負債	408.29	611.58	-33.2%
現金及銀行結餘	260.21	293.31	-11.3%
總借款 ³	435.64	475.98	-8.5%
淨債項 ⁴	175.43	182.67	-4.0%
總權益	381.30	374.01	1.9%
本公司擁有人之權益	313.04	299.42	4.5%
淨負債比率 ⁵	46.0%	48.8%	-2.8%^
每股資產淨值 ⁶ (人民幣)	8.79	8.41	4.5%
土地儲備(千平方米)			
用於發展物業之土地儲備 [#]	18,806.8	24,532.6	-23.3%
財政年度	二零二三年	二零二二年	變動
股東回報			
權益回報率 ⁷	7.5%	10.7%	-3.2%^
每股盈利(人民幣分)	64.7	90.7	-28.7%
每股股息(港幣仙)	16.0	21.0	-23.8%

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

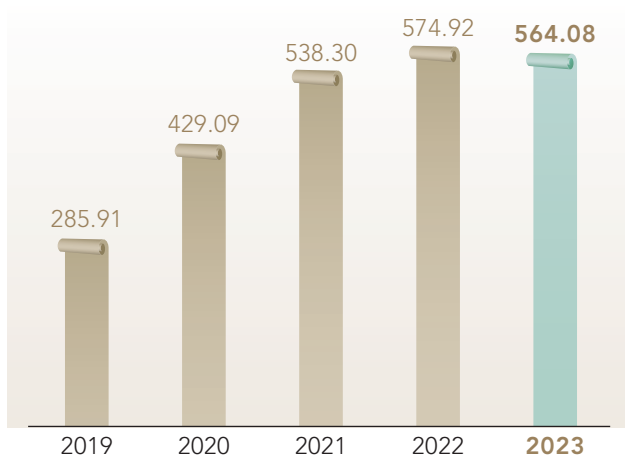
包括聯營公司及合營公司

^ 百分點之變動

財務摘要

收入

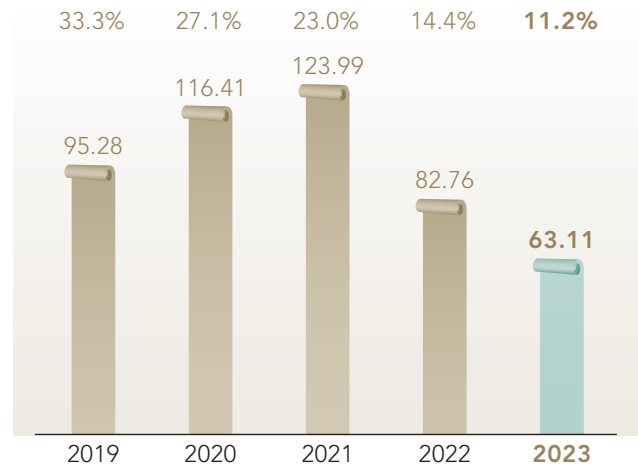
(人民幣億元)



毛利

(人民幣億元)

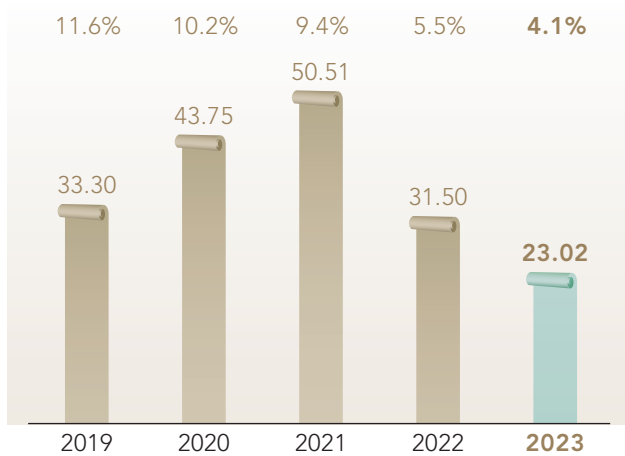
毛利率：



可分配予本公司擁有人之溢利

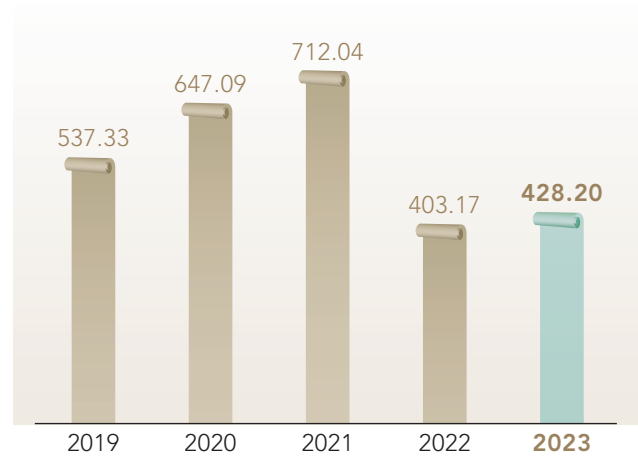
(人民幣億元)

淨利潤率：

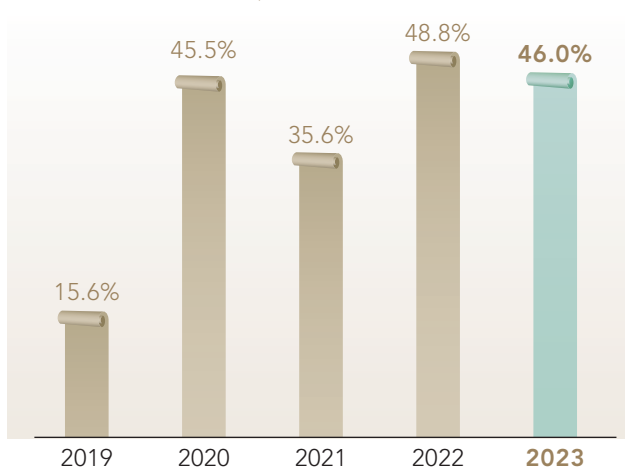


合約銷售#

(人民幣億元)

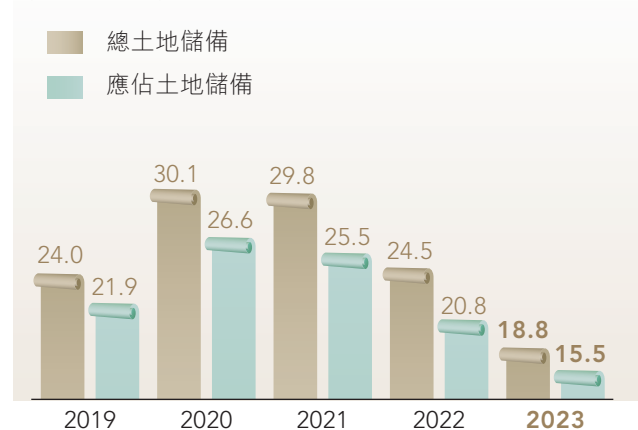


淨負債比率 (淨債項／總權益)



土地儲備#

(百萬平方米)



包括聯營公司及合營公司

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」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二四年展望。

二零二三年度，本集團實現收入為人民幣564.08億元，同比下跌1.9%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣23.02億元，同比下跌26.9%。每股基本盈利為人民幣64.7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，建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11仙（二零二二年：每股港幣15仙），計及於二零二三年十月派發之中期股息為每股港幣5仙（二零二二年：每股港幣6仙），全年股息合計將為每股港幣16仙（二零二二年：每股港幣21仙）。全年派息比率為22.5%。

主席兼執行董事
庄勇



主席報告書

市場回顧

二零二三年，中國經濟增長好於預期，但仍面臨內外部多重挑戰。全球地緣政治衝突加劇，經濟回升勢頭承壓，房地產供求關係發生重大變化，多種不利因素疊加，外部形勢複雜嚴峻。

年內，隨著疫後經濟發展恢復，中國房地產行業先揚後穩、築底整固。基於房地產市場供求關係的改變，企穩態勢仍須鞏固。根據國家統計局數據，二零二三年全國商品住宅銷售金額及面積分別下跌6.0%及8.2%。根據克而瑞數據，二零二三年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣6.2萬億元，同比下跌3.4%；銷售面積3.1億平方米，同比下跌6.8%；銷售均價人民幣19,900元每平方米，同比上漲3.6%。調整鞏固態勢持續。



主席報告書

市場回顧(續)

於內外嚴峻複雜的形勢下，中國經濟頂住了壓力、穩定了規模、提升了質量。根據國家統計局數據，二零二三年國內生產總值實現增長5.2%，在世界主要經濟體中名列前茅，對世界經濟增長貢獻率有望超30%，是世界經濟增長的最大引擎。高速增長的房地產市場上半場已經結束，穩步發展的中國經濟將為房地產市場下半場的健康穩定發展匯聚築底回升的能量。房地產行業金融屬性弱化，需求端回歸居住本身，各地出臺不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於市場的健康發展。

經營回顧

二零二三年，房地產行業告別了以往「高負債、高槓桿、高週轉」的三高高速增長階段，房地產供求關係發生重大變化。進入房地產行業的下半場，房企銷售表現分化、土拍市場分化、城市銷售表現分化。於新形勢下，本集團聚焦經營穩健及財務安全，力求精準投資，鞏固基礎，穩步前行。

面對複雜多變的市場形勢，本集團穩中求進，以進促穩。透過不斷提升管理刻度，支持一線業務，於穩健中尋求發展。年內，本集團系列公司合約銷售額為人民幣428.20億元，實現增長6.2%；合約銷售面積為3,532,400平方米，下降5.2%。應佔權益合約銷售額實現人民幣335.56億元，行業排名30位，較二零二二年上升10位。本集團住宅平均銷售價格約每平方米人民幣13,200元，上升9.7%。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣12.50億元，其總合約面積為107,400平方米。

於年內，本集團以領先同業、超越自己為目標。隨著其他頭部房企更集中資源投放於一線城市，本集團於佈局的四十城市中的優勢更見明顯，市場佔有率進一步擴大。十八個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中在汕頭、泰州、唐山、株洲、安慶、鹽城、吉林七個城市排名第一。

主席報告書

經營回顧(續)

本集團堅持「三個主流」的投資原則，佈局主流城市，投資主流地段，發展主流產品；密切關注潛在投資機會，精準投資，積極補充優質土地。二零二三年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得十三個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增權益樓面面積1,561,800平方米，新增權益土地價格為人民幣76.79億元。

截至二零二三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18,806,800平方米，其中，本集團權益樓面面積為15,517,500平方米。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，全年在建規模超過1,900萬平方米。入夥套數約為46,500套，交付滿意度為91%，穩居行業前列。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢進一步突顯。

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，年內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，年內銷售回款達人民幣448億元，現金儲備超過人民幣260億元，淨負債比率由

去年末的48.8%下降至46.0%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。年內加權平均融資成本為4.6%，保持行業低位。年內，港幣及美元之有息債務比例從39.8%調整至32.6%，持續優化匯率風險管理及債務結構。經權威評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司專業評定，本集團旗下內地投融資平台中海宏洋地產集團有限公司主體信用等级提升為最高等級AAA，展望穩定。

本集團注重公司的可持續發展與綠色低碳實踐，前瞻性回應氣候變化問題。年內，在行業評級普遍下調背景下，本集團ESG評級逆勢提升並榮獲多個獎項。MSCI評級由BB級提升至BBB級，Wind ESG評級由A提升至AA級，首

主席報告書



揚州九樾

經營回顧(續)

次參評GRSEB即獲得91分高分，取得四星級評級。基於ESG綠色低碳實踐，榮獲聯合國可持續發展目標香港成就獎、RICS中國獎年度可持續發展成就優秀獎等多項綠色低碳創新及ESG領域年度榮譽大獎，「雙碳」工作與ESG工作的有機融合獲得市場與行業認可。隨著ESG納入綠色金

融管理體系，本集團於年內於境內成功發行行業首筆純公司信用碳中和債券，金額人民幣5億元，利率3.05%。於香港，本集團辦理本集團首筆可持續發展表現掛鉤港幣貸款，金額港幣5.7億元；及首筆可持續發展表現掛鉤離岸人民幣貸款，金額人民幣2.5億元。

主席報告書

策略展望

展望二零二四年，中國房地產銷售市場仍面臨諸多挑戰，但隨著擴大內需、防範風險等支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將在宏觀經濟恢復過程中，在新的房地產供求變化格局下，逐步回歸平穩發展，並向新發展模式轉變。房地產行業金融屬性弱化，需求端加速回歸居住本身。中國經濟保持中高速增長的韌性、剛需和改善型需求的普遍存在以及城鎮化發展的穩步推進，是未來房地產市場長期發展的增長空間。

於房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢下，房地產政策將繼續適時調整優化，因城施策政策工具箱更加充實，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。房地產短期仍處於築底過程中；長期來說，本集團相信市場的積極因素沒有改變。隨著行業發展步入新階段，具投資潛力的機會出現，房地產企業分化加速，頭部優質房企更具鞏固規模的優勢。於以上有利形勢下，本集團將會堅持穩中求進、以進促穩，把握好經濟回升向好態勢，持續推動本集團高質量發展。

房地產市場進入新的發展階段，既是挑戰，亦提供機遇。當前有能力繼續拿地的房企迎來了較好的優質項目儲備機會。本集團在以收定投、以銷定產的前提下，穩健發展，

注重精準投資，深耕主要城市。本集團同時密切關注市場上具發展潛力的併購機會。

在新的市場競爭格局下，深刻洞察客戶需求的變化，提供滿足甚至超出客戶預期的好產品與好服務，重要性更為凸顯。二零二四年，我們將持續完善客研產研建設工作，進一步細化產品標化顆粒度，並逐步落地「一區一策」產品策略，有序推出精裝修標化系列，為客戶提供更高性價比的產品。本集團透過提供貼心服務和優良產品，客戶滿意度繼續維持行業高分位。準時且高質量的產品交付，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，實現堅實可持續之業務發展。

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，著力保持充足的財務彈性。本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，並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準，

主席報告書

策略展望(續)

「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、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。本集團立足紮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和薪酬福利體系，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。

展望未來，中國經濟具有巨大的發展潛力及韌性，長期向好的基本面沒有改變，將為房地產長期向好的發展提供有

力支撐。本集團將於充裕的財務空間下，把握市場調整的機遇，以攻守兼備的陣勢應對市場的挑戰。

致謝

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

主席兼執行董事
莊勇

管理層討論及分析



銀川中海世家

業務回顧

收入及營運業績

二零二三年，隨著疫後經濟發展恢復，中國房地產行業先揚後穩、築底整固。基於房地產市場供求關係的改變，企穩態勢仍須鞏固。為支持房地產市場健康平穩發展，各地

於年內陸續推出優化樓市政策，放寬居民限購、限貸之要求，支持剛性和改善性住房的需求。房地產行業在宏觀經濟恢復過程中，在新的房地產供求變化格局下，逐步回歸平穩發展。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

本集團在財務穩健的基礎下，一直致力為客戶提供品質優良的產品。我們的優質品牌特別在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同，擴大了市場佔有率，在行業的排名也穩步上升。與去年相比，本集團於年內的物業合約銷售額方面取得了可喜的增長。

本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣428.20億元(二零二二年：人民幣403.17億元)，較上年度上升6.2%，其中合共人民幣31.18億元(二零二二年：人民幣34.78億元)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335.56億元(二零二二年：人民幣341.87億元)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣564.08億元(二零二二年：人民幣574.92億元)，較上年度下降1.9%。主要受內地整體房地產市況持續整固之影響，本年度之毛利為人民幣63.11億元(二零二二年：人民幣82.76億元)，較上年度下降23.7%。本年度之整體毛利率亦收窄至約11.2%(二零二二年：14.4%)。

開支方面，本集團於年內對費用支出繼續維持嚴格控制。本年度之分銷及銷售費用比去年度減少人民幣0.80億元至人民幣15.52億元(二零二二年：人民幣16.32億元)，而分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率亦由去年度之4.4%下降至本年度之3.9%。此外，本年度之行政費用比去年度減少人民幣0.30億元至人民幣8.96億元(二零二二年：人民幣9.26億元)，而本年度及去年度之行政費用對應營業額之比率均維持於1.6%左右。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

本年度之其他經營開支為人民幣1.36億元(二零二二年：人民幣0.91億元)，包括匯兌虧損之確認。

主要由於毛利下跌，本年度之經營溢利為人民幣42.07億元(二零二二年：人民幣62.66億元)，較上年度下跌32.9%。

本年度之利息總開支為人民幣22.12億元(二零二二年：人民幣21.44億元)。在資本化人民幣21.47億元(二零二二年：人民幣20.81億元)至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣0.65億元(二零二二年：人民幣0.63億元)。

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0.01億元(二零二二年：人民幣0.19億

元)，利潤減少主要受若干聯營公司之房地產開發項目的物業銷售溢利於上年度確認所致。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣0.20億元(二零二二年：人民幣2.42億元)，虧損減少主要來自本年度應佔若干合營公司之撇減物業存貨減少。

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上年度減少人民幣8.25億元至人民幣20.98億元(二零二二年：人民幣29.23億元)，主要由於本年度之經營溢利下跌及部分項目土地增值稅清算後調整所致。本年度之有效稅率為50.9%(二零二二年：48.9%)。

整體而言，截至二零二三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23.02億元(二零二二年：人民幣31.50億元)，較上年度下跌26.9%。每股基本盈利為人民幣64.7分(二零二二年：人民幣90.7分)。

管理層討論及分析

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

零二三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97.65億元購入合共十三幅土地，吸納樓面面積合共約1,835,100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1,561,800平方米。

年內新增土地資料詳請如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	合肥	肥西縣項目#1(嶺湖軒)	60%	97,100
2	銀川	金鳳區項目(海樾花園)	100%	189,500
3	合肥	包河區項目(臻如府)	60%	184,500
4	贛州	章貢區項目(悅江府)	100%	208,700
5	合肥	肥西縣項目#2(觀山里)	40%	132,900
6	呼和浩特	新城區項目#1(呼市九樾)	100%	56,800
7	呼和浩特	新城區項目#2(呼市九樾)	100%	70,000
8	泉州	豐澤區項目(臻如府)	100%	112,300
9	泉州	晉江市羅山項目(學仕里)	100%	139,900
10	贛州	蓉江新區項目(贛州中海學府壹號)	100%	264,800
11	唐山	路北區項目(唐山臻如府)	100%	62,200
12	南通	崇川區項目(南通臻如府)	60%	202,300
13	揚州	邗江區項目	100%	114,100
合共				1,835,100

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達18,806,800平方米(二零二二年：24,532,600平方米)樓面面積，其中合共1,738,400平方米(二零二二年：2,022,800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15,517,500平方米(二零二二年：20,754,100平方米)。於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於36個城市內。

管理層討論及分析

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	分部	總樓面面積 (千平方米)	%	權益面積 (千平方米)	%
1	汕頭分部	2,862.8	15.2%	2,862.8	18.5%
2	合肥分部	2,306.6	12.3%	1,556.9	10.0%
3	濰坊分部	1,522.6	8.1%	1,341.6	8.6%
4	蘭州分部	1,417.6	7.5%	1,295.1	8.4%
5	蒙寧分部	919.8	4.9%	917.4	5.9%
6	揚州分部	1,291.7	6.9%	895.4	5.8%
7	惠州分部	1,236.9	6.6%	823.2	5.3%
8	唐山分部	778.8	4.1%	778.8	5.0%
9	徐州分部	1,085.5	5.8%	742.4	4.8%
10	鹽通分部	984.8	5.2%	548.4	3.5%
11	其他	4,399.7	23.4%	3,755.5	24.2%
合計		18,806.8	100.0%	15,517.5	100.0%



管理層討論及分析

業務回顧(續)

按城市分析之合約銷售[#]

截至二零二三年十二月三十一日止年度

序號	城市	金額 (人民幣億元)	%	合約面積 (平方米)	%
1	合肥	79.93	18.7%	386,000	10.9%
2	汕頭	36.05	8.4%	326,800	9.3%
3	呼和浩特	25.82	6.0%	234,400	6.6%
4	銀川	23.61	5.5%	216,400	6.1%
5	蘭州	22.02	5.1%	178,600	5.1%
6	泰州	20.36	4.8%	134,200	3.8%
7	金華	18.57	4.3%	94,300	2.7%
8	唐山	14.99	3.5%	81,300	2.3%
9	南寧	12.60	2.9%	81,300	2.3%
10	常州	11.63	2.7%	88,400	2.5%
11	惠州	11.27	2.6%	92,300	2.6%
12	湛江	10.99	2.6%	100,400	2.8%
13	徐州	10.28	2.4%	113,900	3.2%
14	鹽城	10.27	2.4%	96,400	2.7%
15	吉林	9.87	2.3%	154,800	4.4%
16	揚州	9.81	2.3%	73,700	2.1%
17	株洲	8.67	2.0%	107,600	3.0%
18	安慶	8.44	2.0%	108,600	3.1%
19	南通	7.51	1.7%	39,300	1.1%
20	淮安	7.36	1.7%	54,300	1.6%
21	西寧	7.01	1.6%	84,400	2.4%
22	濰坊	6.83	1.6%	129,700	3.7%
23	贛州	6.67	1.6%	41,500	1.2%
24	淄博	5.86	1.4%	80,000	2.3%
25	遵義	5.85	1.4%	85,000	2.4%
26	紹興	5.46	1.3%	17,700	0.5%
27	廊坊	4.40	1.0%	48,200	1.4%
28	鎮江	3.99	0.9%	34,900	1.0%
29	天水	3.68	0.9%	36,100	1.0%
30	渭南	3.16	0.7%	50,600	1.4%
31	泉州	2.49	0.6%	18,200	0.5%
32	九江	2.37	0.6%	31,300	0.9%
33	臨沂	1.96	0.5%	23,600	0.7%
34	濟寧	0.77	0.2%	18,700	0.5%
	其他	7.65	1.8%	69,500	1.9%
合計		428.20	100.0%	3,532,400	100.0%

[#] 包括聯營公司及合營公司

管理層討論及分析



管理層討論及分析

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。

截至二零二三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428.20億元（二零二二年：人民幣403.17億元），合約面積合共3,532,400平方米（二零二二年：3,725,200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31.18億元<二零二二年：人民幣34.78億元>，合約面積合共233,900平方米<二零二二年：259,600平方米>），與去年度比較，分別上升6.2%及下跌5.2%。於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣12.50億元，其總合約面積為107,400平方米。

截至二零二三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 (人民幣億元)
合肥	璟園	224,833	52.98
	臻如府	73,480	19.85
	中海橙郡	15,553	2.15
汕頭	海怡半島	98,779	14.58
	悅江府北區	40,210	4.72
	鉅悅府	41,407	3.78
	觀雲府	38,591	3.60
	黃金海岸	40,539	3.27
	悅江府東區	23,579	2.28
呼和浩特	中海河山觀瀾	76,498	8.09
	中海臻如府	37,232	5.48
	中海拾里晴川	45,809	4.22
	中海河山大觀	23,558	3.10
	中海閱江府	19,141	2.06
銀川	中海華樾	73,287	9.56
	中海萬錦公館	57,024	5.03
	海樾花園	41,323	4.71
	中海半島華府	12,514	1.31

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二三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 (人民幣億元)
蘭州	中海寰宇天下	105,495	14.15
	中海鉅悅府	30,517	3.35
	中海鉅悅花園	25,393	2.81
泰州	泰州金茂府*	56,511	9.77
	泰州江山望	32,323	4.18
	華樾*	23,690	3.47
	泰州稻河九里	18,626	2.69
金華	義烏九樾府	25,709	10.13
	錦悅華府*	34,427	4.46
	央著花園	33,767	4.13
唐山	中海九樾	49,709	8.77
	中海楓丹公館	31,617	6.21
湛江	中海金地未來城*	68,255	7.78
	金地中海錦誠花園*	32,126	3.22
南寧	中海湖上景明	37,749	6.01
	中海甲三號院	16,354	4.54
常州	桂語花園	29,316	5.09
	中海翠語花園	44,885	4.27
鹽城	中海華樾	53,930	6.88
	都會壹號	19,355	2.17
株洲	中海學府里	62,277	4.76
	中海譽園	45,315	3.91
徐州	徐州上東區	43,140	5.54
	湖城大境	25,999	2.98

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二三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 (人民幣億元)
安慶	都滙濱江	108,593	8.44
揚州	中海九樾	41,213	8.40
吉林	東山府	57,101	4.39
	中海寰宇天下	58,950	3.60
淮安	淮上景明	40,192	5.90
	淮安九樾	14,139	1.46
南通	觀山樾	34,389	7.20
西寧	中海山湖大觀	35,991	3.42
	中海瀚林原著	44,087	3.26
濰坊	中海世家	40,263	2.89
	中海九樾	24,352	1.90
	中海悅江府	33,019	1.76
遵義	中海新都會	61,639	3.39
	中海九樾	23,361	2.46
惠州	臻如府	33,300	5.80
贛州	天鑽	27,322	5.77
紹興	中海鉅隲	17,539	5.41
淄博	觀園	67,947	5.23
廊坊	鉅悅花園	48,159	4.40
天水	中海鉅悅府	36,151	3.68
渭南	中海學府里	50,037	3.14
柳州	中海天鑽	21,332	3.05

* 此等項目由本集團之合營公司持有

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

年內，樓面面積約7,370,100平方米(二零二二年：7,319,100平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約83%(二零二二年：85%)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。

截至二零二三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560.80億元(二零二二年：人民幣572.44億元)，較上年度下降2.0%。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。主要受內地整體房

地產市況持續整固之影響，本年度本分部之毛利率較上年度收窄至11.1%(二零二二年：14.2%)。

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0.24億元(二零二二年：人民幣2.27億元)，淨虧損減少主要來自本年度應佔若干合營公司之撇減物業存貨減少。

整體而言，主要由於毛利下跌，本年度之本分部溢利下跌27.1%至人民幣43.70億元(二零二二年：人民幣59.91億元)。

截至二零二三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 (人民幣億元)
合肥	中海上東區	166,676	35.51
	中海九樾	64,894	17.30
	中海觀園	72,719	13.45
	中海熙園	74,920	12.18
	中海橙郡	73,401	6.80
呼和浩特	中海河山大觀	99,863	12.94
	中海臻如府	93,298	12.30
	中海河山觀瀾	115,562	12.19
	中海河山勝境	94,594	9.50
	中海拾里晴川	86,377	9.40
金華	金華九樾	154,033	43.70
蘭州	中海寰宇天下	235,024	30.02
	中海鉅悅府	35,650	3.78
	中海鉅悅公館	31,493	3.21

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
鹽城	中海華樾	143,967	20.14
	中海九樾	59,841	15.86
唐山	中海楓丹公館	101,629	20.36
	中海九樾	63,315	11.17
西寧	中海山湖大觀	163,620	15.98
	中海瀚林原著	131,195	9.27
常州	中海翠語花園	149,031	20.93
銀川	中海國際社區	135,254	11.55
	中海半島華府	110,234	9.14
株洲	中海學府里	207,028	14.56
	中海譽園	60,331	4.97
吉林	中海寰宇天下	198,408	13.80
	東山府	80,064	5.58
徐州	中海淮海世家	142,126	18.10
安慶	都滙濱江	194,874	16.93
包頭	中海望京府	172,212	14.30
汕頭	悅江府東區	53,474	4.88
	鉅悅府	46,608	4.06
濰坊	中海世家	123,314	8.54
九江	中海國際社區	133,132	8.26
揚州	中海九樾	43,837	7.91

管理層討論及分析

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
合肥	璟園	一月
廊坊	鉅悅花園	一月
蘭州	中海寰宇天下	二月
南通	觀山樾	四月
渭南	中海學府里	四月
唐山	中海楓丹公館	五月
安慶	都滙濱江	六月
合肥	嶺湖軒	六月
呼和浩特	中海閱江府	六月
汕頭	黃金海岸	六月
天水	中海鉅悅府	六月
銀川	海樾花園	六月
合肥	觀山里^	八月
淮安	淮上景明	九月
泰州	泰州江山望	九月
鹽城	毓園	九月
合肥	臻如府	十月
濰坊	大觀天下	十月
濰坊	中海悅江府	十月
湛江	金地中海錦誠花園*	十月
鎮江	丹陽臻如府	十一月
贛州	悅江府	十二月
泉州	學仕里	十二月
泉州	臻如府	十二月
株洲	學府世家	十二月

* 此項目由本集團之一間合營公司持有

^ 此項目由本集團之一間聯營公司持有

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第251至278頁主要物業及物業權益詳情內。

管理層討論及分析

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11,672,900平方米(二零二二年：16,080,100平方米)及2,692,400平方米(二零二二年：2,114,700平方米)，共計14,365,300平方米(二零二二年：18,194,800平方米)。已銷售物業之樓面面積4,563,500平方米(二零二二年：6,991,800平方米)，有待完成相關工序後交付。

物業出租

在租賃業務方面，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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，租金收入達人民幣2.42億元(二零二二年：人民幣2.34億元)。收入上升的原因主要來自下述之新增投資物業所產生的租金收入。在投資物業方面，年內沒有錄得公平價值調整(二零二二年：無)。

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。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0.05億元(二零二二年：人民幣0.03億元)，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度增加人民幣0.13億元至人民幣1.65億元(二零二二年：人民幣1.52億元)。

於年內，考慮到市場情況及業務計劃，本集團決定將位於常州、合肥、呼和浩特及南寧之五個商業物業由持有待售物業存貨轉為出租投資物業用途，以產生租金收入。新增之寫字樓、購物中心等投資物業賬面價值合計人民幣6.34億元，新增樓面面積89,300平方米，投資物業組合實現優質增長。此重新分類沒有錄得公平價值調整。

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有之投資物業賬面價值合計人民幣46.22億元(二零二二年：人民幣42.79億元)。

其他業務

就其他業務而言，本集團主要從事酒店經營，並產生與酒店經營及其他輔助服務相關的服務費收入。

年內，本集團決定自行經營位於惠州及汕頭之兩間酒店，此前歸類為投資物業。

截至二零二三年十二月三十一日止，其他業務收入錄得人民幣0.86億元(二零二二年：人民幣0.14億元)。收入上升主要來自上述惠州及汕頭新增自營酒店所產生的服務費收入。本年度本分部之虧損人民幣1.94億元(二零二二年：人民幣0.57億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性

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

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度合計人民幣132.85億元。在計算提取新增貸款人民幣115.39億元、償還人民幣199.14億元貸款及兌匯影響之人民幣2.79億元後，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）總額較去年末減少人民幣80.96億元至人民幣349.09億元（二零二二年：人民幣430.05億元）。

為應對年內境外港幣銀行貸款利率上升的趨勢，本集團於年內加快置換境外港幣浮息銀行貸款至人民幣定息銀行貸款，以控制本集團之融資成本。

於二零二三年十二月三十一日，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）包含人民幣貸款人民幣243.80億元（二零二二年：人民幣276.31億元），而港幣貸款為港幣115.95億元（折合人民幣105.29億元）（二零二二年：港幣172.10億元＜折合人民幣153.74億元＞）。本集團人民幣及港幣銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）分別約佔69.8%及30.2%（二零二二年：64.3%及35.7%）。

於二零二三年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣95.13億元（二零二二年：人民幣59.40億元）為定息借款，年利率為由3.5%至4.9%（二零二二年：2.7%至5.1%），而其餘銀行及其他貸款人民幣253.96億元（二零二二年：人民幣370.65億元）以浮動利率計息，年利率介乎由2.6%至7.6%（二零二二年：3.0%至6.9%）。本集團以定息及浮動利率計息之銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）分別約佔27.2%及72.8%（二零二二年：13.8%及86.2%）。銀行及其他貸款之38.8%（二零二二年：28.3%）將於一年內到期償還。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團一直積極探索新的融資渠道。年內，本集團成功增發境內公司債券，合計總額人民幣40億元。該等債券之年期為三至五年，票面年利率為3.05%至3.90%。其中包含行業首筆純公司信用碳中和債券，金額人民幣5億元，年利率3.05%。此外，本集團於內地多次以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

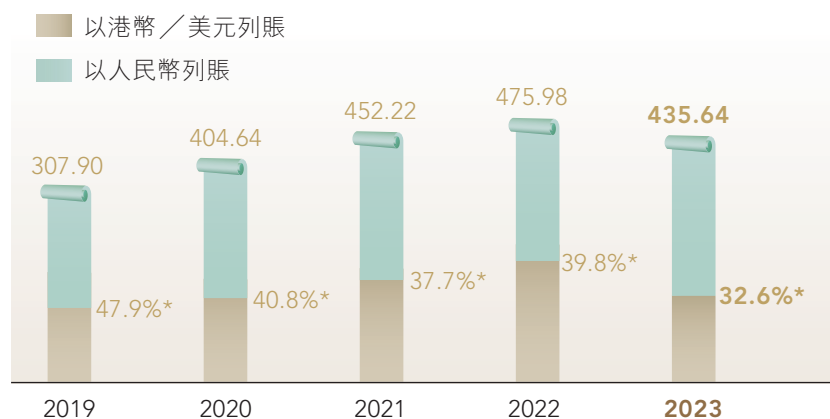
於二零二三年十二月三十一日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣36.55億元(二零二二年：人民幣35.93億元)及人民幣50.00億元(二零二二年：人民幣10.00億元)，合計人民幣86.55億元(二零二二年：人民幣45.93億元)。

為控制融資成本，本集團於年內致力降低貸款規模。於二零二三年十二月三十一日，本集團之總借款(包括擔保票據及公司債券)為人民幣435.64億元(二零二二年：人民幣475.98億元)，減少人民幣40.34億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔67.4%及32.6%(二零二二年：60.2%及39.8%)。人民幣總借款比例上升主要由於境外人民幣銀行貸款比例於年內大幅上升所致。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)而言，本集團本年度之加權平均融資成本為年利率4.6%(二零二二年：4.2%)。該融資成本上升主要由於年內香港銀行同業拆息全年維持於較高水平，導致本集團境外借款之借貸加權平均融資成本由去年度年利率3.1%上升至本年度之5.2%，抵消了本集團境內借款之借貸加權平均融資成本從去年度年利率4.9%下降至本年度之4.3%的影響。

總借款

(人民幣億元)



* 以港幣／美元列賬之總借款之比例

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

年內來自物業銷售之收款情況維持理想。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘合共人民幣260.21億元(二零二二年：人民幣293.31億元)，比去年末減少人民幣33.10億元，主要用於年內償還部分債項。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘佔本集團總資產17.1%(二零二二年：16.2%)，仍然維持於健康水平。其中人民幣佔98.9%(二零二二年：98.8%)，其餘為港幣及美元。

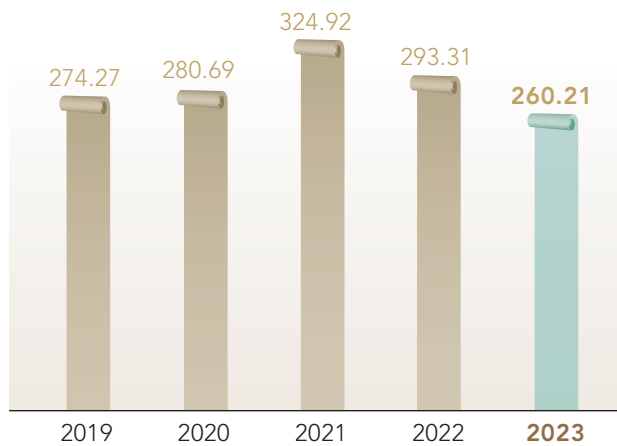
於二零二三年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣623.29億元(二零二二年：人民幣674.38億元)，而流動比率為1.8(二零二二年：1.6)。

於二零二三年十二月三十一日，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46.0%(二零二二年：48.8%)。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，於二零二三年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為65.7%(二零二二年：68.7%)、淨負債率為46.0%(二零二二年：48.8%)以及現金短債比為1.5倍(二零二二年：1.6倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業。

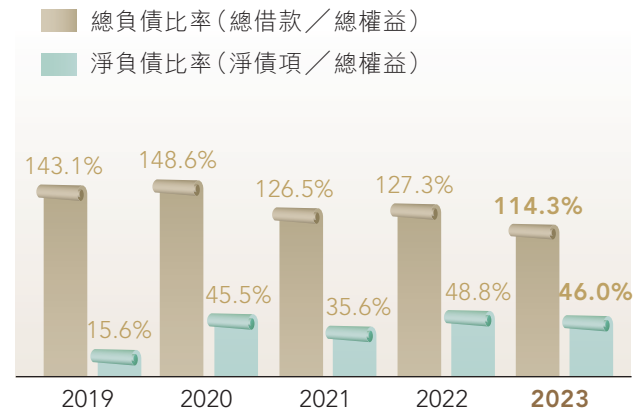
現金及銀行結餘

(人民幣億元)



於二零二三年十二月三十一日，本集團未動用之信貸額合共為人民幣106.36億元

負債比率



管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣106.36億元(二零二二年：人民幣109.71億元)，於二零二三年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括現金及銀行結餘)達人民幣366.57億元(二零二二年：人民幣403.02億元)。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務增長的可持續性至關重要。本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全的營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

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

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二三年十二月三十一日，本集團之總借款中(包括擔保票據及公司債券)，港幣／美元仍佔約32.6%(二零二二年：39.8%)，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1.6%(二零二二年：8.5%)，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣2.92億元(二零二二年：人民幣16.43億元)。

為加強管理外匯風險，並同時降低上述市場利率較高的港幣銀行借款所產生的財務成本，本集團正按市場環境於來年繼續調高人民幣貸款佔整體貸款組合之比例。

承擔及擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣165.58億元(二零二二年：人民幣264.89億元)，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238.57億元(二零二二年：人民幣329.02億元)，及為一間聯營公司及一間合營公司作信貸融資，金額合共為人民幣4.30億元(二零二二年：人民幣4.55億元)。

管理層討論及分析

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0.88億元（二零二二年：人民幣0.25億元），主要包括為新增之投資物業、使用權資產以及包含於物業、廠房及設備中之新增土地及樓宇、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零二三年十二月三十一日，若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣35.83億元（二零二二年：人民幣37.64億元）之抵押貸款，該等貸款以賬面價值合共達人民幣143.27億元（二零二二年：人民幣117.83億元）之若干中國內地物業抵押。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用2,586名員工（二零二二年：3,061）。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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣9.62億元（二零二二年：人民幣10.14億元）。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

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。

外匯風險

過去數年，人民幣匯率因應環球經濟情況波幅擴大。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。

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，亦會適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，亦研究不同的融資產品，以減輕外匯帶來的風險。

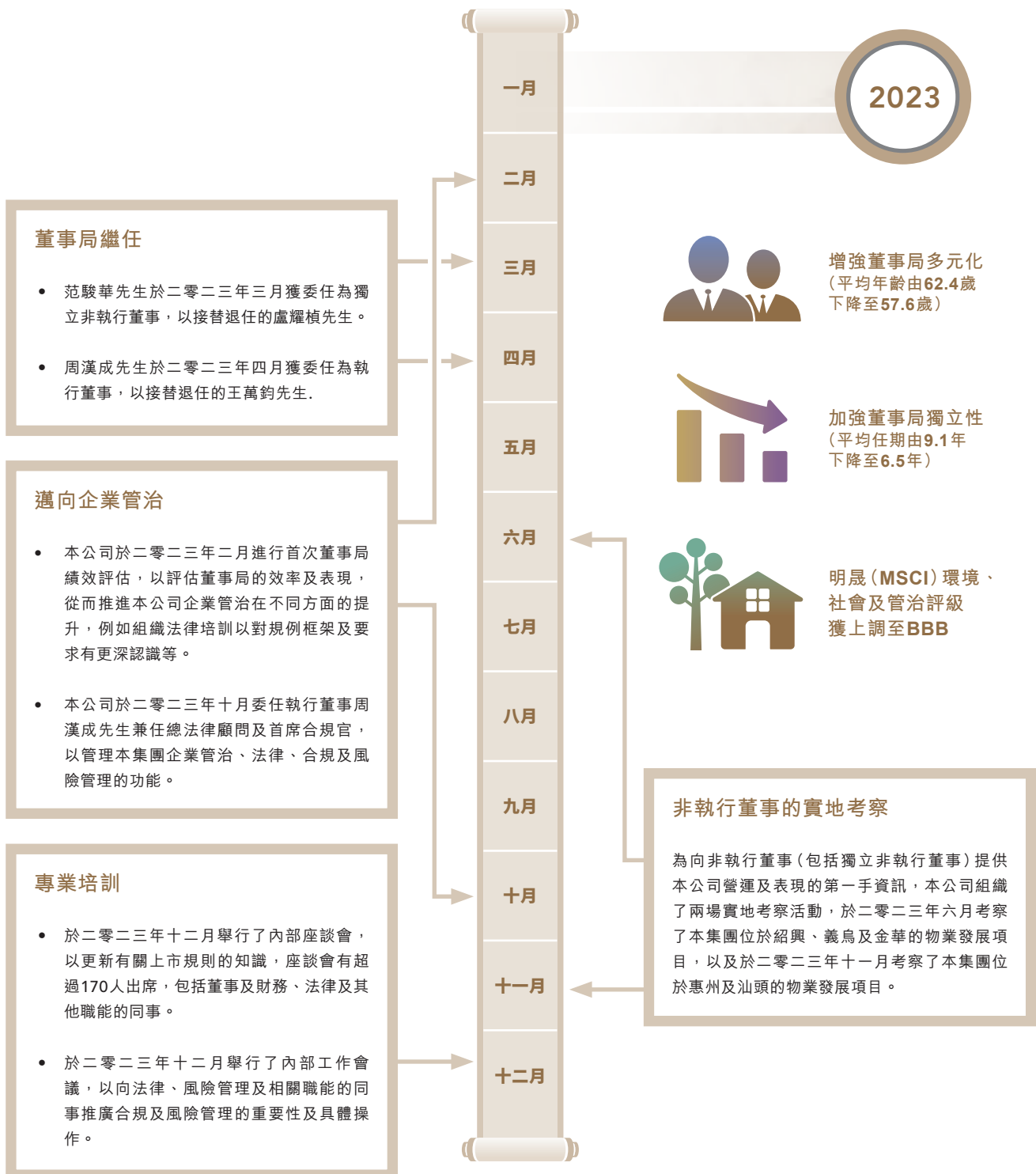
產品質量風險

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。

企業管治報告

二零二三年概覽



企業管治報告

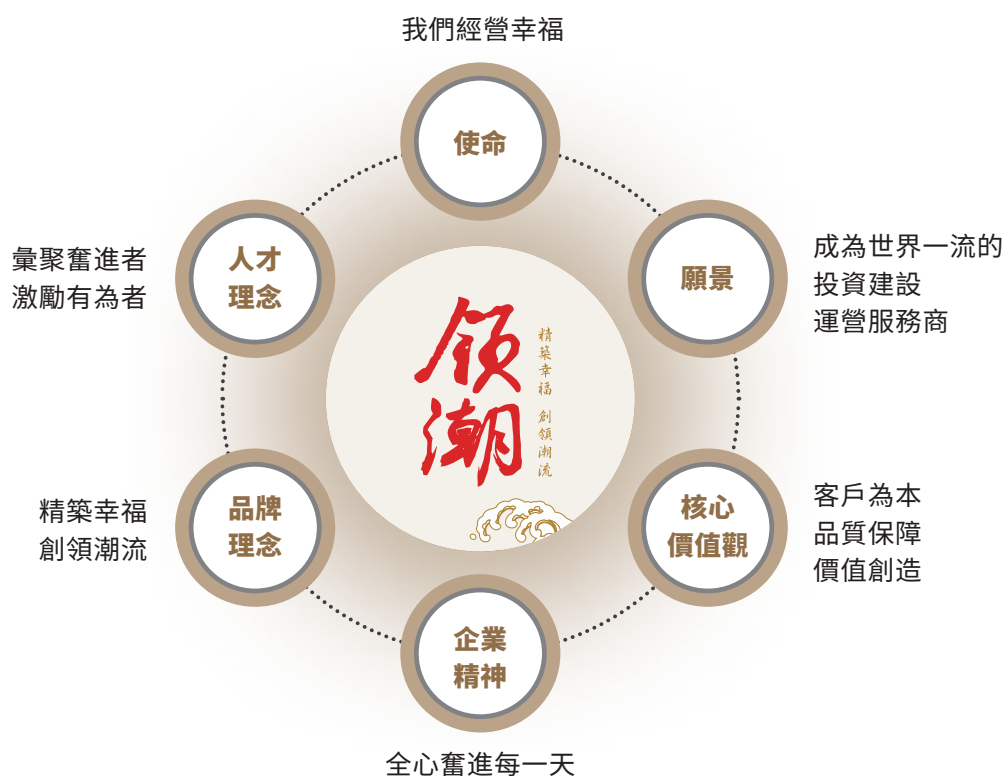
企業管治常規

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已實踐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）。

企業文化、使命、願景及價值觀

本集團秉承中海「領潮」的企業文化，即不斷超越，引領趨勢，勇立潮頭，並以「我們經營幸福」作為使命，努力實現「成為世界一流的投資建設運營服務商」的願景，秉持「客戶為本、品質保證、價值創造」的價值觀。本集團秉承「工科中海」精神，工程質量一絲不苟，產品打磨精益求精，堅持用卓越的產品和優質的服務贏得市場，不斷精進，持續創新，藉此成為「四好」企業，即「好產品、好服務、好效益、好公民」，為客戶經營幸福，勇擔社會責任。「宏」圖大志，遠涉重「洋」，本集團將繼續齊心戮力，為達成本集團使命及實現本集團願景而躬耕不輟，全心奮進每一天。



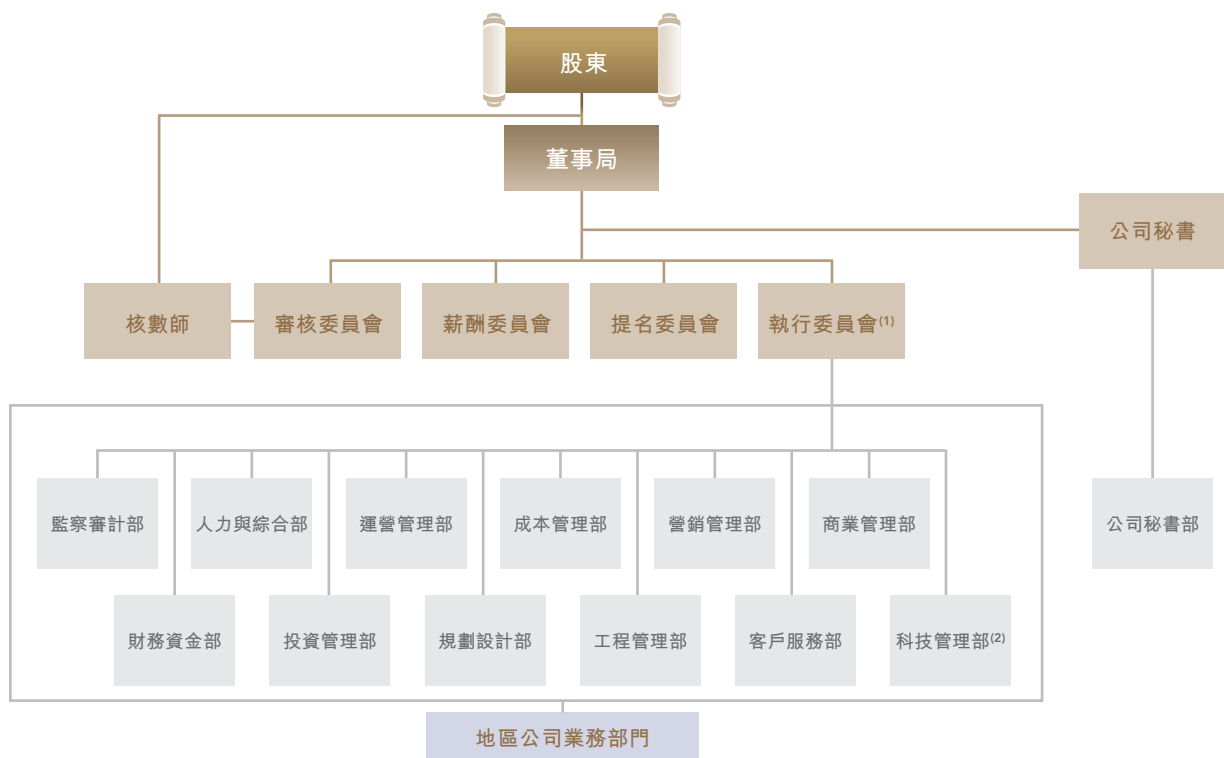
企業管治報告

企業策略及業務模式

本集團業務以銷售型物業為主體、以持有型物業和創新型物業為兩翼，形成了「以住宅地產開發為主體，長期持有核心商業物業」的業務體系和經營特色。另外，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，堅信「過程精品、樓樓精品」的質量理念，以及「客戶至上、行穩致遠」的服務理念，提升客戶滿意度。本集團亦響應國家政策制定「雙碳」戰略，通過打造綠色運營樣板、踐行項目全生命週期低碳管理以及推動價值鏈綠色低碳轉型三大維度，向「雙碳」目標闊步前行。本集團對二零二三年的業務回顧及財務回顧詳情載於本年報之「主席報告書」及「管理層討論及分析」中，而本集團之可持續發展詳情則載於本公司的《環境、社會及管治報告》中。

企業管治架構

董事局已建立完善的管治架構。在四個董事局委員會（即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會）、公司秘書、外部核數師及各部門的支持及互相合作下，董事局全面貫徹本集團良好企業管治常規及政策，而董事局及各董事委員會的職責及職能及企業管治常規及政策的說明載列於本報告中。以下為本集團的管治架構：



附註：

(1) 由全部執行董事組成。

(2) 於二零二四年一月設立。

企業管治報告

董事局

管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略、預算、重大投資以及合併收購等重大事項。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日常營運事務。

董事局組成

董事局現由八名成員組成，各具不同背景及專長，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
周漢成先生(副總裁、總法律顧問兼首席合規官)	財務、投資及合規
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。

在提名委員會的建議下，董事局委任范駿華先生為獨立非執行董事以接替盧耀楨先生，並委任周漢成先生為執行董事以接替王萬鈞先生，分別於二零二三年三月二十七日及二零二三年四月二十一日生效。

企業管治報告

董事局（續）

董事局組成（續）

董事局多元化

本公司認同及接納董事局層面之多元化所帶來的益處，並認為其為支持本公司達到戰略目標及可持續發展的重要元素。董事局已於二零一三年採納及於二零二二年修訂董事局多元化政策（「多元化政策」）以達致董事局多元化。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。[多元化政策](#)已登載於本公司網站上。

下表列出董事的專長之詳細分析，當中說明了董事的廣泛背景和豐富經驗與本集團業務的關連性，以及如何貢獻董事局和各董事局委員會，並進一步顯示董事局繼續具備均衡及合適的技能，以配合本集團的業務所需。

專長	對本集團的關連性	董事數目
中國市場經驗	有助檢討業務及提供前瞻性的發展方向	
企業行政	提供對行政領導及業務發展和營運管理的見解	
擔任其他上市公司董事	引進其他上市公司的好處實務	
公共行政	帶來規管及持份者聯繫的經驗	
相關行業經驗（基建／建築／零售）	協助檢討相關行業的情況對房地產市場的影響及機遇	
風險與合規	協助檢討現有的風險管理系統及企業管治架構	
專業－會計、財務	為董事局帶來該專業範疇的知識，有助作出更佳的決策	
專業－工程	為董事局帶來該專業範疇的知識，有助作出更佳的決策	

企業管治報告

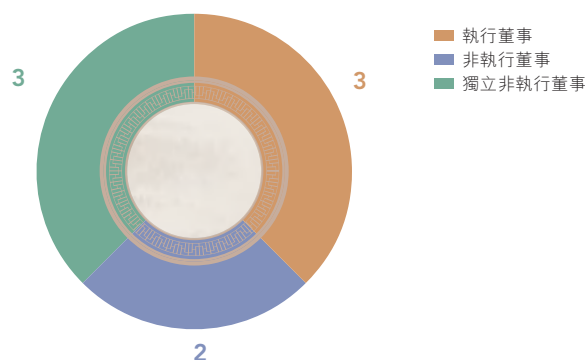
董事局（續）

董事局組成（續）

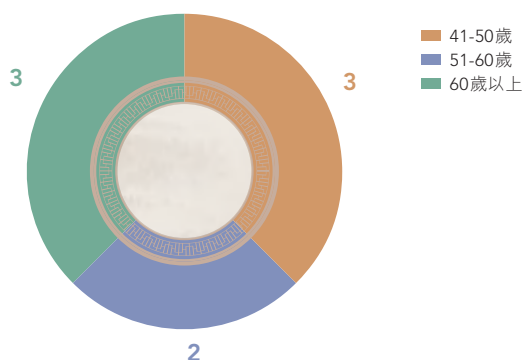
董事局多元化（續）

下圖顯示董事局於二零二三年十二月三十一日的多元化概況：

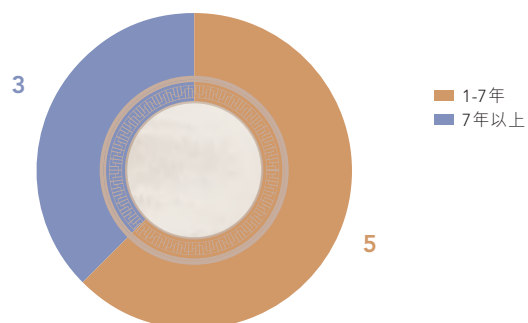
組成



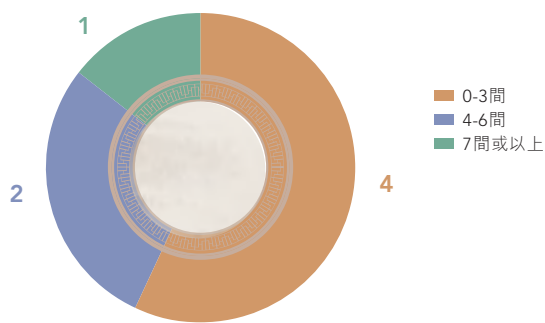
年齡



服務任期



擔任其他上市公司的董事數目



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或以前，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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團女性員工佔比為40.6%（二零二二年十二月三十一日：39.8%），並計劃於二零二五年十二月三十一日或以前，將本集團女性員工佔比提升至41.0%。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，本集團充分認同決策層多元化思維的重要性，為達到性別多元化目標，本公司將繼續支持職場性別平衡，鼓勵在擇優配置人力資源的原則下堅持包容開放的核心價值，在人員聘用、晉升及薪酬制定環節保障平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不因性別而產生偏見或差別對待，持續提升本集團的多元化水準。

企業管治報告

董事局（續）

董事局組成（續）

董事局獨立性

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。董事局須每年對董事局獨立性機制進行檢討，以確保機制的實施及有效性。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。[董事局獨立性機制](#)已登載於本公司網站上。

據本公司所知，除了庄勇先生和郭光輝先生均是中國海外發展的董事外，董事之間或主席與行政總裁之間並沒存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

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。儘管林健鋒先生已擔任獨立非執行董事超過九年，但董事認為彼仍具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生作出獨立判斷的情況。基於上述，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」）和多元化政策，董事局認為不管林先生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

董事局（續）

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準確、清晰，完整及可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼鼓勵所有董事全力及主動地投入董事局事務，並確保董事局行事符合本公司的最佳利益。所有董事均有機會及充足時間表達彼等意見及討論有關事宜，以作出能反映董事局共識的決定。

主席提倡公開及積極討論的文化，促進所有董事作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）之間維持建設性的關係。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序，以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。主席亦於每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

楊林先生擔任行政總裁，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。兩名非執行董事及三名獨立非執行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公眾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二零二三年年度期間遵守行為守則。

企業管治報告

董事局（續）

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。

董事責任、權力轉授及董事局會議程序

董事局會議程序

董事局於年內舉行五次會議，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。

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。

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

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

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。二零二三年內，庄勇先生曾於四次及郭光輝先生曾於三次董事局會議中因潛在的利益衝突而放棄投票。另外，就所有重大關連交易或任何涉及主要股東或董事重大利益的交易，此等事項會以舉行董事局實體會議形式考慮。

董事局委員會

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。[審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍書](#)已於本公司及聯交所的網站上完整披露。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序（續）

執行委員會

執行委員會由本公司所有執行董事組成，即庄勇先生（主席）、楊林先生及周漢成先生（於二零二三年四月二十一日獲委任）。王萬鈞先生於二零二三年四月二十一日退任執行委員會成員。

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。

年內，執行委員會舉行了三十五次會議（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；
- 給予董事局成員有關監管規定及企業管治之最新發展；及
- 舉辦本公司內部培訓。

審核委員會

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。在審核委員會成員當中，鍾博士及范先生擁有具備上市規則所指的適當專業資格、會計或相關財務管理經驗。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

審核委員會(續)

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。

年內，審核委員會舉行了四次會議以(其中包括)：

- 審核本集團二零二二年度及二零二三年中期和季度財務業績及報告；
- 審核外聘核數師之審計計劃書；
- 審核內部及獨立審計結果；
- 審核本集團訂立之持續關連交易；
- 審核風險管理、內部監控及財務匯報制度；
- 審核內部審核職能的有效性；
- 審核重新委任外聘核數師及其酬金；及
- 審核舉報政策及反貪污政策的實施及有效性。

審核委員會亦會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。

薪酬委員會

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。

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
- 因應董事局所訂之企業方針及目標而檢討及批准管理層薪酬的建議。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序（續）

薪酬委員會（續）

董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，例如可比較之公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。[董事薪酬政策](#)已登載於本公司網站上，其主要內容概括如下：

- 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（包括但不限於財務、業績、環境、社會及管治方面的表現與級別等）。
- 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）。

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；
- 評估執行董事的表現；
- 審核個別董事（包括新委任之董事）的薪酬待遇，並向董事局提出建議；
- 審核董事薪酬政策的實施及有效性；及
- 討論、審核及批准薪酬委員會職權範圍書的修訂。

提名委員會

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。

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。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序（續）

提名委員會（續）

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。[提名政策](#)已登載於本公司網站上。

委任新董事的程序



* 現任董事須至少每三年一次輪值告退；及三分之一的董事必須在每年的股東週年大會上告退，但可膺選連任。

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

提名委員會(續)

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新董事委任事宜，並向董事局提出建議；及
- 審核多元化政策、提名政策及確保董事局獨立性的機制的實施及有效性。

會議出席記錄

下表列出各董事於二零二三年內出席⁽¹⁾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	5/5	不適用	不適用	2/2	35/35	1/1	1/1
楊林先生	5/5	不適用	不適用	不適用	35/35	1/1	1/1
周漢成先生 ⁽²⁾	3/3	不適用	不適用	不適用	29/29	1/1	1/1
王萬鈞先生 ⁽³⁾	2/2	不適用	不適用	不適用	6/6	不適用	不適用
郭光輝先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
翁國基先生	5/5	不適用	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
鍾瑞明博士	5/5	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
林健鋒先生	5/5	4/4	2/2	2/2	不適用	1/1	1/1
范駿華先生 ⁽⁴⁾	4/4	3/3	1/1	1/1	不適用	1/1	1/1
盧耀楨先生 ⁽⁵⁾	1/1	1/1	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數
(2) 於二零二三年四月二十一日獲委任為執行董事
(3) 於二零二三年四月二十一日退任執行董事
(4) 於二零二三年三月二十七日獲委任為獨立非執行董事
(5) 於二零二三年三月二十七日辭任獨立非執行董事

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序（續）

董事局績效評估

董事局針對截至二零二三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；
- 董事局獨立性；
- 董事局對本公司的了解；及
- 企業管治。

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，包括為非執行董事及獨立非執行董事安排中國房地產項目考察團、向董事提供季度市場簡報及監管條例資訊，以及邀請董事出席研討會。

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的知識及技能。彼等所接受的培訓類別詳情列述如下：

董事姓名	出席研討會或培訓班	研討會上演講	閱讀有關董事職務及責任的材料
庄勇先生	✓	✓	✓
楊林先生	✓	✓	✓
周漢成先生 ⁽¹⁾	✓	✓	✓
王萬鈞先生 ⁽²⁾	✓		✓
郭光輝先生			✓
翁國基先生			✓
鍾瑞明博士	✓		✓
林健鋒先生	✓		✓
范駿華先生 ⁽³⁾	✓	✓	✓
盧耀楨先生 ⁽⁴⁾	✓		✓

附註：

(1) 於二零二三年四月二十一日獲委任為執行董事

(2) 於二零二三年四月二十一日退任執行董事

(3) 於二零二三年三月二十七日獲委任為獨立非執行董事

(4) 於二零二三年三月二十七日辭任獨立非執行董事

企業管治報告

董事責任、權力轉授及董事局會議程序(續)

董事培訓(續)

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。

范駿華先生及周漢成先生分別於二零二三年三月二十七日及二零二三年四月二十一日獲彼等的就任須知，並獲律師證明，證明已解釋上市規則中適用於彼等作為董事的相關規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資訊而可能產生的後果，且該等董事承認彼等了解其作為董事的義務。

實地考察

為向非執行董事(包括獨立非執行董事)提供本公司營運及表現的第一手資訊，本公司組織了兩場實地考察活動，包括於二零二三年六月考察了本集團位於紹興、義烏及金華的物業發展項目，以及於二零二三年十一月考察了本集團位於惠州及汕頭的物業發展項目。

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。董事於年度報告、中期報告、公告及上市規則和其他法規要求的其他財務資料內，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審。

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以及內部政策。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。

於二零二三年，本公司於管理層層面設立合規與風險管理委員會，以搭建合規、法務、風險管理三位一體的風險管理體系。在該委員會下，法治及合規工作小組及風險工作小組已告成立，透過「三道防線」的風險管理模式對該委員會提供支援。本公司亦委任執行董事周漢成先生兼任總法律顧問及首席合規官，以監督、建議和協助該委員會評估、處理和管理法律、合規和風險事宜。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理（續）

風險管理及內部監控（續）

第一道防線

本集團的地區公司為第一道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 執行總部合規管理制度和決議，接受總部相關部門的管理、指導和監督；
 - 識別及評估合規風險，以及建立及執行風險應對方案；及
 - 進行合規審查，向總部報告合規風險、合規管理信息及數據。
2. 風險管理
 - 為項目風險分級管理，構建全面及有效的項目風險管理體系。

第二道防線

總部各部門為第二道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 識別及評估該部門相對應之合規風險，完善相關合規管理工作及流程，編製合規風險清單及報告合規風險管理情況，並作出合規審查；及
 - 對各子公司相對應部門的工作之合規審查，並統籌及配合各子公司之應對工作。
2. 風險管理
 - 識別、評估、監測及處置該部門相對應之風險，完善風險管理制度和流程，以及更新風險清單；
 - 編製風險評估方案，制定及執行應對工作；及
 - 配合建立本集團風險監測指標體系，監測日常風險，編製並上報日常風險監測報告。

第三道防線

監察審計部（「審計部」）為第三道防線，其主要工作包括：

1. 合規管理
 - 監督合規管理各責任主體（即相關部門及子公司）的履職情況；
 - 監督合規工作的落實情況，對相關問題提出意見；
 - 處理、調查及跟進各部門轉介的違規事項。
2. 風險管理
 - 監督風險管理各責任主體（即相關部門及子公司）的履職情況；
 - 監督本集團的風險管理體系並評估其健全性和執行有效性；
 - 責成相關單位對相關風險問題作出改善，並跟進落實情況；及
 - 定期向管理層、審核委員會及董事局提交風險管理及內控評估報告。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理（續）

風險管理及內部監控（續）

法治及合規工作小組

法治及合規工作小組由總法律顧問及首席合規官擔任組長，成員包括副總裁、助理總裁、副財務總監、首席人力資源官、審計部、財務資金部及總部相關部門的負責人。法治及合規工作小組的主要工作包括：

- 貫徹落實本集團戰略及年度重要工作部署；
- 審議法治建設、合規管理相關制度和工作報告等；
- 對本集團重大決策、規章制度及合同進行合規性審查；
- 統籌合規風險識別、預警和應對處置等工作；
- 統籌組織合規管理檢查或合規管理體系有效性評價；
- 統籌組織合規培訓，推進合規管理信息化建設；
- 審議重大的策劃方案、事項等，包括涉及或可能涉及重大法律及／或合規問題的重大事項；及
- 合規與風險管理委員會日常合規管理的統籌協調工作。

風險工作小組

風險工作小組由總法律顧問及首席合規官擔任組長，成員包括副總裁、助理總裁、副財務總監、首席人力資源官、審計部、財務資金部及總部相關部門的負責人。風險工作小組的主要工作包括：

- 貫徹落實本集團戰略部署和年度重要工作部署；
- 統籌本集團年度重大風險評估，編製發佈年度重大風險評估報告並跟進督導重大風險的防控進展；
- 統籌建立風險監測指標體系，編製並上報風險監測報告；
- 統籌本集團重大風險事件的收集與報告，並跟進督導重大風險事件的應對；
- 協調各部門的風險管理工作；
- 檢查、指導及考核各子公司的風險管理工作；
- 統籌組織風險管理培訓；及
- 合規與風險管理委員會的日常風險管理相關事務，以及法律法規、制度規定的其他風險管理職責。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理（續）

風險管理及內部監控（續）

於管理層層面的合規與風險管理委員會由執行董事、副總裁、助理總裁、審計部及財務資金部的負責人組成，其主要工作包括：

- 落實本集團合規與風險管理方面的戰略和年度重要工作部署；
- 統籌、推進本集團法治建設、合規管理及風險管理工作；及
- 審議重大合規及風險事項，以及應對方案。

內部審計

根據年度內部審計工作安排，本年度審計部完成了呼市公司、贛州公司、紹興公司、常州公司、惠州公司、銀川公司及蘭州公司七項經濟責任審計，編製了相應的審計報告，且被審計的公司根據審計報告的意見及時進行了整改。

除了按計劃開展常規審計工作外，審計部於回顧年度內堅持審計融入業務，豐富專項審計，聯合總部職能部門開展十一項專項工作（一項專項審計、十項專項檢查），審計工作由事後審計轉向事中、事前審計，助力本公司提質增效、精益管理，包括：(1)聯合財務資金部開展經營性現金流專項審計；(2)聯合人力與綜合部開展印章管理問題治理專項工作檢查；(3)「經商辦企業」問題治理專項工作；(4)聯合營銷管理部開展營銷廣告及物料製作費用專項檢查；(5)佣金差異化執行專項檢查；(6)聯合運營管理部與工程管理部開展在手項目延期開發風險專項檢查；(7)聯合成本管理部開展農民工工資支付專項檢查；(8)聯合規劃設計部開展展示區軟裝配置專項檢查；(9)聯合運營管理部開展報建創效專項檢查；(10)聯合客戶服務部開展CRM系統專項檢查；(11)開展工程、設計、營銷類供應商廉潔問卷調研專項工作。各專項檢查工作針對工作中發現的問題提出對應建議，並要求相關單位制定專項整改工作方案，立行立改。

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附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。本公司於回顧年度內未發生重大ESG風險。

企業管治報告

核數、內部監控及風險管理（續）

風險管理及內部監控（續）

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集團風險管理（包括ESG風險）及內部監控系統的有效性及效率。有關檢討涵蓋二零二三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。

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。

企業管治報告

反貪污政策

董事局於二零二二年採納反貪污政策（「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。[反貪污政策](#)已登載於本公司網站上，其概要如下：

適用範圍

政策適用於本集團的所有員工（包括董事及高級職員），並為他們在處理本集團業務時就接受利益和處理利益衝突的情況提供指引。本集團亦鼓勵並期望商業夥伴（包括供應商、承包商和客戶）遵守本政策的原則。

接受利益及款待

所有員工不得為自己或他人向任何與本集團有業務往來的人士、公司或機構索取或收受任何利益，惟他們可接受（但不准索取）由饋贈人自願送贈且不影響他們客觀態度的（其中包括）只具象徵價值的宣傳或推廣禮物或紀念品。

儘管款待（如提供食物和飲料）乃屬可接受的商業及社交活動，然而所有員工仍應拒絕接受與本集團有事務往來的人士（如供應商或承辦商）或該等員工的下屬所提供過於奢華或頻密的款待，以免對提供款待者欠下恩惠。

提供利益

所有員工在執行本集團職務時，均不得直接或間接經第三者的情況下，向另一間公司或機構的任何董事、職員或代理人，又或向公職人員提供利益，以影響該人士執行其職務。

利益衝突

所有員工應避免任何利益衝突（即私人利益與本集團利益有所衝突）或會被視為有利益衝突的情況。他們應在出現實際或潛在利益衝突情況時向審計部申報。

培訓

本公司會定期向所有員工提供反貪污的培訓。

舉報政策

董事局於二零二二年採納及於二零二四年修訂舉報政策（「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。政策亦確保真誠舉報人（包括員工）會受到保護，以免遭到報復。[舉報政策](#)已登載於本公司網站上。

企業管治報告

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。[股東通訊政策](#)已登載於本公司網站上。

本公司已於二零二四年採用以電子方式發佈公司通訊及可供採取行動的公司通訊予登記及／或非登記股東。[電子方式發佈安排之詳情](#)已於本公司網站上完整披露。

為了實時收到本公司之公司通訊及其他公告已登載的通知，本公司鼓勵閣下於本公司網站或掃描此二維碼填寫[表格](#)，以訂閱通知。



企業管治報告

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

公司秘書

黃玉頤小姐被委任為公司秘書。根據上市規則第3.29條，於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零二三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為港幣3,185,000元及港幣160,000元。應付之非審計服務費主要為就本集團於二零二三年之持續關連交易提供的專業服務。

組織章程文件

截至二零二三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。[本公司的組織章程細則](#)已登載於本公司網站上。

董事及行政架構

執行董事

庄勇先生，主席

四十七歲，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。彼擁有約二十三年建築工程管理、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

五十歲，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。彼擁有二十八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。

周漢成先生，副總裁、總法律顧問兼首席合規官

五十四歲，畢業於上海財經大學，並持有英國謝菲爾德大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，及香港會計師公會會員。周先生於一九九二年加入中國海外集團的附屬公司，並於二零零五年六月至二零二三年四月期間，擔任中國建築國際執行董事兼財務總監。彼於二零二三年四月起出任本公司執行董事兼副總裁，並於二零二三年十月起兼任本公司總法律顧問兼首席合規官，現時亦為本公司旗下若干附屬公司之董事。彼於企業融資、會計核算及投資管理方面擁有逾三十二年經驗。

董事及行政架構

非執行董事

郭光輝先生

五十一歲，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。郭先生擁有約二十九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*

七十歲，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

獨立非執行董事

鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

七十二歲，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。

林健鋒先生 大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

七十二歲，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、中策資本控股有限公司（前稱中策集團有限公司）及金源發展國際實業有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾為中國人民政治協商會議全國委員會委員，以及香港航天科技集團有限公司（現稱為洲際航天科技集團有限公司）的執行董事。於二零二三年，林先生獲香港政府頒授大紫荊勳章。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。

董事及行政架構

獨立非執行董事（續）

范駿華先生 太平紳士

四十五歲，乃香港執業會計師，積逾十七年經驗。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至第十二屆副主席，以及中華全國青年聯合會第十二屆及第十三屆常務委員。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常務委員。

范先生現時為尚德會計師事務所有限公司及尚德風險諮詢服務有限公司之執行董事，以及泛華會計師事務所有限公司之董事。彼亦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）、中國飛機租賃集團控股有限公司（股份代號：1848）及中國聯合網絡通信（香港）股份有限公司（股份代號：762）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）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）。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。

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二零二三年十二月三十一日止年度之年報及經審核之綜合財務報告。

主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司附屬公司、聯營公司及合營公司之業務詳情已分別載於財務報告附註51至53內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註7。

業務回顧

年內，按《公司條例》附表5規定，本公司業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析，以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能有未來發展之預示均列於本年報之「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

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績載於第102頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣11仙，合共約港幣391,531,000元（二零二二年：港幣533,906,000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250頁。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註34。

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。

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

本公司於二零二三年十二月三十一日之可分派予股東的儲備為港幣1,838,523,000元（二零二二年：港幣1,799,078,000元）。

董事局報告

購買、出售或贖回本集團的上市證券

除下文所披露外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度及直至本報告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

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

於二零二二年七月二十六日，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。於二零二三年七月二十五日，專項計劃已被全數結清。

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（第一期）」），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（第一期）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。

於二零二三年三月三十一日，中海宏洋地產完成發行於二零二八年四月到期的二零二三年公司債券（第二期）（「二零二三年公司債券（第二期）」），債券本金為人民幣1,200,000,000元，利率為3.8%，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（第二期）的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,198,320,000元，用於償還有息債務。

董事局報告

購買、出售或贖回本集團的上市證券(續)

於二零二三年六月六日，中海宏洋地產完成發行於二零二七年六月到期的二零二三年碳中和綠色公司債券(第一期)(「二零二三年綠色債券(第一期)」)，債券本金為人民幣500,000,000元，利率為3.05%，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綠色債券(第一期)的費用後，所得款項淨額約為人民幣499,300,000元，用於償還綠色項目貸款及綠色項目建設。

於二零二三年十一月二十日，中海宏洋地產完成發行於二零二七年十一月到期的二零二三年公司債券(第三期)(「二零二三年公司債券(第三期)」)，債券本金為人民幣1,300,000,000元，利率為3.65%，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(第三期)的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,298,180,000元，用於償還有息債務及補充流動資金。

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

本集團於二零二三年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第251頁至278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)

周漢成先生(副總裁、總法律顧問兼首席合規官)(於二零二三年四月二十一日獲委任為執行董事兼副總裁，以及於二零二三年十月三十日獲委任為總法律顧問兼首席合規官)

王萬鈞先生(於二零二三年四月二十一日退任)

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)

董事局報告

本公司之董事（續）

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。

各董事（包括非執行董事）均須根據本公司之組織章程細則第107條輪值告退，因此，董事局已提議庄勇先生、郭光輝先生及林健鋒先生將在即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等均合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性（根據上市規則第3.13條）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。

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。

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之「公司管治」一節。

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65頁至68頁。

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。

董事局報告

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。

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。

董事局報告

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。本公司亦根據可比較之公司支付的薪金、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「薪酬委員會」一節。

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。自二零一八年一月一日起，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。

董事局報告

董事及行政總裁之證券權益

於二零二三年十二月三十一日，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⁾
莊勇先生	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) 百分比是根據於二零二三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，於二零二三年十二月三十一日，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，截至二零二三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

主要股東之證券權益

於二零二三年十二月三十一日，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 配偶權益 ⁽⁴⁾	個人 家族	10,000,000 453,045,980	463,045,980	13.01%
FIL Limited（「FIL」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%
Pandanus Partners L.P. （「Pandanus Partners」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%
Pandanus Associates Inc. （「Pandanus Associates」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二三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」，自二零二四年二月十四日起，更名為中海業務發展有限公司）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) Pandanus Associates於213,122,397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213,122,397股股份的權益。

除上文所披露外，於二零二三年十二月三十一日，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

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

與深圳市創應企業管理有限公司(「深圳創應」)訂立的退出協議

於二零二三年九月二十日，中海宏洋(深圳)投資集團有限公司(「中海宏洋(深圳)」，本公司的間接全資附屬公司)、深圳創應及惠州市海平置業有限公司(「項目公司」)根據日期為二零二零年二月二十七日、有關透過項目公司成立合資公司以發展位於中國惠州的發展項目的合作協議所載之退出機制，而訂立退出協議(「退出協議」)。根據退出協議，中海宏洋(深圳)同意收購，及深圳創應同意出售項目公司40%股權，總代價人民幣480,098,022.94元。

於退出協議日期，中海宏洋(深圳)及深圳創應分別持有項目公司60%及40%股權，故深圳創應為項目公司(本公司非全資附屬公司)的主要股東；及深圳安創投資管理有限公司(「深圳安創」，深圳創應的直接控股股東)則為本公司非全資附屬公司深圳市創史企業管理有限公司的主要股東。因此，深圳創應及深圳安創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，在退出協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

(乙) 持續關連交易

(1) 與中國海外發展訂立的商標使用許可合同及與中國海外集團商標有限公司(「中海商標」)訂立的新商標使用許可合同

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(「商標使用許可合同」)。

根據商標使用許可合同，中國海外發展同意向本公司、其附屬公司及其成員公司授予在中國使用由中海商標(中國海外發展的全資附屬公司及商標持有人)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。

由於商標使用許可合同原定於二零二三年三月三十一日屆滿，於二零二三年三月三十日，本公司與中海商標訂立商標使用許可合同，以重續商標使用許可合同，自二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日止，為期三年(「新商標使用許可合同」)。

根據新商標使用許可合同，中海商標同意向本公司、其附屬公司及其成員公司授予在中國使用由其擁有的「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二零二三年、二零二四年及二零二五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%，惟自二零二三年四月一日至二零二六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。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙） 持續關連交易（續）

（1） 與中國海外發展訂立的商標使用許可合同及與中國海外集團商標有限公司（「中海商標」）訂立的新商標使用許可合同（續）

於商標使用許可合同日期及新商標使用許可合同日期，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，中國海外發展及中海商標為本公司的關連人士，而商標使用許可合同及新商標使用許可合同項下分別擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

（2） 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以於二零二三年四月三十日提前終止物業租賃協議《三》；

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（2）與中國海外發展集團訂立的物業租賃協議（續）

- (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
- (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 人民幣	二零二一年 人民幣	二零二二年 人民幣	二零二三年 人民幣
物業租賃協議《一》 ⁽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⁾⁽⁴⁾	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三十一日期間的最高租金減少至人民幣23,310,000元（已計及免租期）、自二零二一年十二月三十一日至二零二二年十二月三十一日期間的減少至人民幣37,410,000元，及自二零二二年十二月三十一日至二零二三年十二月三十一日期間的減少至人民幣41,960,000元。
- (4) 於二零二三年三月二十七日，訂約方訂立終止協議以於二零二三年四月三十日提前終止物業租賃協議《三》。自二零二三年一月一日至四月三十日止期間的實際產生租金為人民幣3,359,000元。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（2）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。

（3）與中海物業訂立的中海物業框架協議及重續中海物業框架協議

於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立框架協議（「中海物業框架協議」），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。

根據中海物業框架協議，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發展項目或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

由於中海物業框架協議原定於二零二三年六月三十日屆滿，於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業訂立框架協議，以重續中海物業框架協議，自二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日止，為期三年（「重續中海物業框架協議」）。

根據重續中海物業框架協議，自二零二三年七月一日至二零二六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發展項目或物業提供物業管理服務及增值服務。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（3）與中海物業訂立的中海物業框架協議及重續中海物業框架協議（續）

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二零二三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：

自二零二三年七月一日至 二零二三年十二月 三十一日止期間	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	自二零二六年一月一日至 二零二六年六月 三十日止期間
港幣230百萬元	港幣460百萬元	港幣470百萬元	港幣250百萬元

中國海外集團為中海物業的控股股東，及於中海物業框架協議日期及重續中海物業框架協議日期，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%。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，而中海物業框架協議及重續中海物業框架協議項下分別擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

（4）與中國建築國際訂立的總承建協議及重續總承建協議

於二零二零年十一月十九日，本公司與中國建築國際訂立總承建協議（「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，並自滿足總承建協議內之先決條件起生效。

根據總承建協議，(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。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙） 持續關連交易（續）

（4） 與中國建築國際訂立的總承建協議及重續總承建協議（續）

由於總承建協議原定於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十月二十日，本公司與中國建築國際訂立總承建協議，以重續總承建協議，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，為期三年（「重續總承建協議」），並自滿足重續總承建協議內之先決條件起生效。

根據重續總承建協議，(i)中國建築國際集團可自二零二四年一月一日至二零二六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	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣18億元	人民幣18億元	人民幣18億元

根據重續總承建協議，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二零二三年十月二十日的公告中「定價基準」一節。

中國海外集團為中國建築國際的控股股東，及於總承建協議日期及重續總承建協議日期，中國海外集團透過中國海外發展而分別擁有本公司已發行股本約38.32%及約39.63%。故此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際為本公司的關連人士，而總承建協議及重續總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。

（5） 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。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙） 持續關連交易（續）

（5） 與中國海外發展訂立的供應框架協議及新供應框架協議（續）

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。

（6） 與中建興業訂立的中建興業框架協議

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屆滿的框架協議，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（「中建興業框架協議」）。

根據中建興業框架協議，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：

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（6）與中建興業訂立的中建興業框架協議（續）

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。

（7）與深圳海智創科技有限公司訂立的海智創框架協議及重續海智創框架協議

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

由於海智創框架協議原定於二零二三年十二月三十一日屆滿，於二零二三年十二月二十九日，本公司與海智創訂立框架協議，以重續海智創框架協議，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止，為期三年（「重續海智創框架協議」）。

根據重續海智創框架協議，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服務，惟須受制於以下上限：

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	截至二零二六年 十二月三十一日止年度
人民幣10百萬元	人民幣10百萬元	人民幣10百萬元

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。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙） 持續關連交易（續）

(7) 與深圳海智創科技有限公司訂立的海智創框架協議及重續海智創框架協議（續）

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及於重續海智創框架協議日期，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%。故此，根據上市規則第十四A章，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，而海智創框架協議及重續海智創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。

(8) 與中建股份訂立的重續中建股份集團承建協議

於二零二二年五月十八日，本公司與中建股份訂立承建協議，以重續本公司與中建股份訂立及日期為二零一九年六月二十七日並已於二零二二年六月三十日屆滿的承建協議，自二零二二年七月一日至二零二五年六月三十日止，為期三年（「重續中建股份集團承建協議」）。

根據重續中建股份集團承建協議，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，而重續中建股份集團承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（9）與中海物業訂立的停車位框架協議

於二零二二年九月五日，本公司與中海物業訂立框架協議，以重續本公司與中海物業訂立及日期為二零一九年十月二十三日並已於二零二二年十一月三十日完結的框架協議，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（「停車位框架協議」）。

根據停車位框架協議，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

根據停車位框架協議，本集團將核實從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮節省了的開發成本、過往維護成本、正在進行的管理成本、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，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，中海物業為本公司的關連人士，而停車位框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

（10）與華藝設計顧問有限公司（「華藝設計」）訂立的華藝框架協議

於二零二二年十二月十六日，本公司與華藝設計（中國海外發展的全資附屬公司）訂立框架協議，以重續本公司與華藝設計訂立及日期為二零二零年二月二十七日並已於二零二二年十二月三十一日完結的框架協議，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（「華藝框架協議」）。

根據華藝框架協議，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：

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙）持續關連交易（續）

（10）與華藝設計顧問有限公司（「華藝設計」）訂立的華藝框架協議（續）

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，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，中國海外發展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，華藝設計為本公司的關連人士，而於華藝框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

（11）與中國海外發展訂立的租賃框架協議

於二零二三年十月三十一日，本公司與中國海外發展訂立框架協議，自二零二三年十一月一日至二零二六年十月三十一日止，為期三年（「租賃框架協議」）。

根據租賃框架協議，中國海外發展集團的成員公司（作為承租方）可自本集團的成員公司（作為出租方）租賃本集團於中國持有的物業（「物業」），包括但不限於辦公室物業、商店、停車位、住宅、服務式住宅、酒店、儲藏室、廣告位等，惟須受制於以下上限：

自二零二三年十一月一日至 二零二三年十二月 三十一日止期間	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	自二零二六年一月一日至 二零二六年十月 三十一日止期間
人民幣5百萬元	人民幣31百萬元	人民幣31百萬元	人民幣26百萬元

在評估與物業相關的租賃交易費用時，本集團成員公司將考慮（其中包括）(i)物業的位置、面積、用途、性質及狀況；(ii)潛在租戶的資質及履約能力；(iii)租期；及(iv)附近可比較之物業的現行市場費用。

為確定上文所提及的現行市場價格，本公司的內部監控團隊將對租賃交易進行監控，透過比較類型、面積及位置與物業可相比且出租予本集團獨立第三方之單位的租金，確保租賃交易的租金按一般商務條款或更佳條款訂立。

董事局報告

本集團訂立之關連交易（續）

（乙） 持續關連交易（續）

（11） 與中國海外發展訂立的租賃框架協議（續）

於租賃框架協議日期，中國海外發展擁有本公司已發行股本約39.63%，故此，中國海外發展為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，而租賃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節內本集團於本年度披露的持續關連交易，並確認該等交易：

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

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號（經修訂）「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。截至二零二三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(8)點及乙段第(11)點披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。

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。

重要合約

根據上市規則附錄D2第16(1)段（前稱為上市規則附錄十六），載於上文「本集團訂立之關連交易」一節甲段、乙段第(1)點至乙段第(5)點、乙段第(8)點及乙段第(9)點之交易被視為重要合約。

向本集團提供服務的重要合約

根據上市規則附錄D2第16(2)段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(3)點、乙段第(4)點及乙段第(8)點之交易被視為向本集團提供服務的重要合約。

董事局報告

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，並於二零二三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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 日期： 二零二三年一月十八日
金額： 一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限： 由首次提取日起計為期3年

根據以上融資協議／函件的約定，若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

截至二零二三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%。

董事局報告

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之一，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，逐步構建雙碳諮詢認證、低碳建築開發、建築節能改造、低碳數據運維、低碳普惠應用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、碳达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

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中海河山大觀超低能耗建築項目及位於寧夏自治區銀川市的中海環宇天地商業項目最具代表性。

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，已於二零二三年九月順利完成交付，採暖節能率達92%，已獲中國建築節能協會派發「超低能耗建築」認證證書，並以其創新性和領先性，獲第九屆Construction 21國際綠色解決方案中國區綠色建築解決方案獎、RICS中國獎（二零二三）年度可持續發展成就優秀獎、內蒙古自治區優秀工程勘察設計獎綜合獎（住宅與住宅社區）和專項獎（科技創新應用）「雙一等獎」，並成功入選中國住房和城鄉建設部「好房子」典型案例，由建築雜誌社、英國皇家工程院院士調研後給出積極評價。

另一方面，銀川環宇天地項目響應國家節能減碳的號召，從建築本體節能（被動式）、高效能源系統（主動式）、可再生能源利用（能源替代）三個方面制定節能改造策略，已完成約1,900平方米光伏發電改造及能源監測平台安裝，從開源和節流兩個方面實現節能降耗，獲得銀川市政府專項榮譽證書。

本公司積極推動ESG管理工作提升，年內完成二零二二年度環境、社會及管治報告發佈；率先發佈碳中和白皮書，提出碳達峰、碳中和目標。先後發佈「智碳空間」、「碳匯廣廈」、「碳惠萬家」及「智碳星球」產品並推動應用實踐，科技賦能綠色發展。在行業評級普遍下調背景下，三大主流ESG評級均獲提升：MSCI由BB級升至BBB級，Wind ESG升至AA級，GRESB獲四星級評級。榮獲聯合國可持續發展目標香港成就獎等七項綠色低碳創新及ESG領域年度榮譽大獎。

董事局報告

對本集團有重大影響的環境法律及法規的合規情況

本集團嚴格遵守對本集團之營運可能造成重大影響的環境法律及法規，誠信經營，接受政府、社會組織和公眾的監督。為此，本集團針對不同項目階段制訂了不同管理措施，包括進行環境影響評估以及委託第三方監督施工狀況等，並由項目發展部統一管理、各附屬項目公司統一執行的法律事務管理體系。

下表列出對本集團之營運有可能造成重大影響的環境法律及法規，及有助於本集團遵守相關法律及法規的管理措施。二零二三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》 • 《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》 • 《建設項目環境保護管理條例》	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。 本集團所有竣工項目已通過環境保護驗收。

董事局報告

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團女性員工佔比為40.6%；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。然而，本集團充分認同決策層多元化思維的重要性，支持職場性別平衡，鼓勵在擇優配置人力資源的原則下堅持包容開放的核心價值，在人員聘用、晉升及薪酬制定環節保障平等機會，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。本集團重視搭建與員工的溝通橋樑，充分保障員工的知情權、表達權、參與權與監督權，定期開展滿意度調研、員工座談會、分享會等活動，並設置員工溝通專用郵箱，了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；舉辦投資者簡介會、本地及國際投資者路演活動、投資者推廣活動等，並參與業界專題論壇討論，以促進本公司與股東及投資人士之間的溝通，了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。

董事局報告

與關鍵持份者的關係（續）

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，本集團制定《工程質量管理辦法》、《停止點檢查制度》及《房屋接管驗收標準》，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》和《客戶報事及賠付管理辦法》，並定期開展客戶滿意度調查、組織業主家訪及業主晚會等活動，利用線上系統接收跟蹤及回饋客戶諮詢、投訴和維修需求，透過不同渠道獲取客戶意見，以不斷提升服務質素。

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6,991個供應商及承建商保持合作關係，遍佈各項目城市。

本集團積極賦能供應商及承建商綠色轉型，開展綠色供應鏈計劃以推廣綠色、低碳物料的應用。此外，本集團計劃在供應鏈上下游開展產品碳標籤試點項目，不斷探索供應鏈綠色轉型新方式。本集團開展與供應商的交流活動及可持續發展理念普及活動，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、參與超低、近零能耗建築的大規模推廣和零能耗零碳建築研究工作、分享交流會等10餘場，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。本集團亦參與《建築碳排放檢測平台計量技術規範》、《超低能耗居住建築技術技術規程》、《美麗中國建設評估技術指南標準》等10項國家、行業、團體標準的編制，助力行業高質量、規範化、標準化發展。

董事局報告

與關鍵持份者的關係（續）

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。本集團秉持與租戶共贏的長期主義發展理念，積極落實租金減免紓困政策，2023年共計減免9個地區14個項目，減免金額約人民幣2,222萬元。「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，本集團積極為當地社區提供健康與教育服務，並鼓勵員工參與社區建設，如開展居民健康體檢、贊助當地希望小學等，致力於以誠懇開放的態度與當地社區保持良好關係。本集團亦助力社會公益事業、支持鄉村振興，通過捐贈慈善資金、開展公益行動、採購公益物資等形式，盡最大的努力解決群眾的切實困難。

本集團在二零二三年鋪排可持續發展戰略工作，將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「可持續發展」一欄登載之《環境、社會及管治報告》。

公眾持股量

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

捐款

本集團於年內並無作出任何慈善及其他捐款（二零二二年：無）。

董事局報告

董事資料變動

自本公司二零二三年之中期報告後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 周漢成先生自二零二三年十月起兼任本公司總法律顧問兼首席合規官。
- 周漢成先生的年度定額酬金已從人民幣1,140,000元上調至人民幣1,200,000元，自二零二四年一月一日起生效。
- 林健鋒先生已於二零二三年十一月辭任香港航天科技集團有限公司（現稱為洲際航天科技集團有限公司）執行董事。
- 林健鋒先生已獲委任為金源發展國際實業有限公司之獨立非執行董事，自二零二四年四月起生效。
- 范駿華先生已獲委任為中國聯合網絡通信（香港）股份有限公司之獨立非執行董事，自二零二四年四月起生效。

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

本集團截至二零二三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。

代表董事局

庄勇

主席兼執行董事

香港，二零二四年三月二十五日

獨立核數師報告



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

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

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司成員
(在香港註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審計列載於第102頁至第249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，其包括於二零二三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，包括重大會計政策資料。

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 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況，及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的規定妥為編製。

意見的基礎

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

關鍵審計事項

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

獨立核數師報告

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 (丙) 及19

貴集團的物業存貨於二零二三年十二月三十一日的賬面值為人民幣107,119,484,000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：

- 了解和評估物業開發週期關鍵內部控制，特別關注成本預算的編製，監控和管理，減值評估之數據來源和減值撥備的計算。
- 按吾等對貴集團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及市場信息，評估管理層對物業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。
- 審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。
- 了解貴集團來年的發展計劃及促銷策略，分析貴集團的財務狀況，特別是償還債務的需求，以評估該等因素對預期售價的影響，特別是預期的銷售折扣。
- 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。
- 回顧管理層過往的估算，以評估管理層的預測和評估是否可靠。

獨立核數師報告

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

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

核數師就審計綜合財務報表的責任(續)

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

利明慧

執業證書編號：P05682

香港，二零二四年三月二十五日

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	6	56,408,144	57,492,018
銷售及提供服務成本		(50,096,691)	(49,215,834)
毛利		6,311,453	8,276,184
其他收入	8	479,186	638,570
分銷及銷售費用		(1,551,916)	(1,632,182)
行政費用		(896,268)	(925,921)
其他經營開支		(135,824)	(91,079)
經營溢利		4,206,631	6,265,572
財務費用	10	(65,237)	(63,400)
應佔聯營公司業績		1,450	18,853
應佔合營公司業績		(20,131)	(242,314)
所得稅前之溢利	9	4,122,713	5,978,711
所得稅開支	11	(2,097,753)	(2,922,587)
本年度溢利		2,024,960	3,056,124
本年度溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		2,301,686	3,150,440
非控股權益		(276,726)	(94,316)
		2,024,960	3,056,124
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	13		
基本		64.7	90.7
攤薄		64.7	90.7

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年度溢利	2,024,960	3,056,124
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兌差額	(291,831)	(1,642,825)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	(291,831)	(1,642,515)
本年度全面收益總額	1,733,129	1,413,609
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	2,009,855	1,507,925
非控股權益	(276,726)	(94,316)
	1,733,129	1,413,609

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	15	4,621,513	4,279,204
物業、廠房及設備	16	817,233	773,627
使用權資產	37 (甲)	353,686	257,133
在聯營公司之權益	17	328,085	182,635
在合營公司之權益	18	568,035	686,896
遞延稅項資產	33	1,707,562	1,876,676
		8,396,114	8,056,171
流動資產			
物業存貨	19	107,119,484	131,891,355
其他存貨	20	2,820	4,165
合同成本	21	75,217	128,524
貿易及其他應收款	22	777,512	703,545
預付款及按金	23	4,017,266	4,991,913
應收聯營公司款	24	888,880	853,767
應收合營公司款	25	373,496	439,499
應收非控股股東款	26	2,764,690	1,991,575
預付稅項		1,594,372	2,390,421
現金及銀行結餘	28	26,020,603	29,330,896
		143,634,340	172,725,660
流動負債			
貿易及其他應付款	29	17,567,987	20,830,621
合同負債	30	40,829,178	61,157,740
應付聯營公司款	24	43,411	10,516
應付合營公司款	25	269,054	287,318
應付非控股股東款	26	5,673,611	6,199,342
一年內到期之應付關連公司款	27	186,119	261,145
一年內到期之租賃負債	37 (甲)	11,664	14,852
稅項負債		3,169,088	4,348,917
一年內到期之銀行及其他借款	31	13,555,442	12,176,911
		81,305,554	105,287,362
流動資產淨值		62,328,786	67,438,298
總資產減流動負債		70,724,900	75,494,469

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重列)
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	31	21,353,371	30,828,251
一年後到期之租賃負債	37 (甲)	24,487	35,945
一年後到期之擔保票據及公司債券	32	8,655,350	4,593,302
一年後到期之應付關連公司款	27	75,026	–
遞延稅項負債	33	2,487,150	2,635,819
		32,595,384	38,093,317
資產淨值		38,129,516	37,401,152
資本及儲備			
股本	34	6,047,372	6,047,372
儲備	35	25,256,160	23,894,824
本公司擁有人之權益		31,303,532	29,942,196
非控股權益	36	6,825,984	7,458,956
總權益		38,129,516	37,401,152

代表董事

庄勇
董事

周漢成
董事

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	按公平價值 計入其他全面 收益的金融						總額 人民幣千元 (附註36)	非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
	股本	匯兌儲備*	資產重估儲備*	資產儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)			
於二零二三年一月一日	6,047,372	(914,079)	30,075	—	2,586,951	22,191,877	29,942,196	7,458,956	37,401,152
本年度溢利／(虧損)	—	—	—	—	—	2,301,686	2,301,686	(276,726)	2,024,960
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	—	(291,831)	—	—	—	—	(291,831)	—	(291,831)
本年度全面收益總額	—	(291,831)	—	—	—	2,301,686	2,009,855	(276,726)	1,733,129
由中國法定儲備轉至保留盈餘	—	—	—	—	(59,805)	59,805	—	—	—
二零二三年已付中期股息(附註12(甲))	—	—	—	—	—	(163,454)	(163,454)	—	(163,454)
二零二二年已付末期股息(附註12(乙))	—	—	—	—	—	(491,264)	(491,264)	—	(491,264)
來自非控股股東之投入	—	—	—	—	—	—	—	728,004	728,004
非控股股東資本贖回	—	—	—	—	—	—	—	(131,400)	(131,400)
非控股股東應佔之股息	—	—	—	—	—	—	—	(466,553)	(466,553)
在保留控制權的情況下收購一間附屬公司的 額外權益(附註40(甲))	—	—	—	—	—	6,199	6,199	(486,297)	(480,098)
與擁有人之交易	—	—	—	—	—	(648,519)	(648,519)	(356,246)	(1,004,765)
於二零二三年十二月三十一日	6,047,372	(1,205,910)	30,075	—	2,527,146	23,904,849	31,303,532	6,825,984	38,129,516

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益								
	按公平價值 計入其他全面 收益的金融							非控股權益 人民幣千元 (附註36)	總權益 人民幣千元
	股本	匯兌儲備*	資產重估儲備*	資產儲備*	法定儲備*	保留盈餘*	總額		
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元 (附註35)	人民幣千元		
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		
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兌差額	–	(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	–	–	–	(310)	–	310	–	–	–
來自非控股股東之投入	–	–	–	–	–	–	–	1,388,641	1,388,641
非控股股東資本贖回	–	–	–	–	–	–	–	(660,000)	(660,000)
非控股股東應佔之股息	–	–	–	–	–	–	–	(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(乙))	–	–	–	–	–	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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
經營業務			
所得稅前之溢利		4,122,713	5,978,711
調整：			
應佔聯營公司業績		(1,450)	(18,853)
應佔合營公司業績		20,131	242,314
出售物業、廠房及設備之溢利		(221)	(179)
折舊		116,808	94,703
撇減物業、廠房及設備	16(乙)	81,460	—
撇除物業、廠房及設備		39,972	31
撇減物業存貨	9(甲)	1,452,605	2,673,218
撥回貿易及其他應付款		—	(31,582)
利息收入		(372,321)	(358,202)
財務費用		65,237	63,400
匯兌差額		13,654	(77,401)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		5,538,588	8,566,160
物業存貨之減少		24,842,089	5,476,670
其他存貨之減少		1,345	7,144
貿易及其他應收款、預付款及按金之減少		900,713	9,369,643
合同成本之減少		53,307	25,058
其他銀行結餘之減少	28	3,940,738	2,718,631
貿易及其他應付款之(減少)/增加		(3,390,439)	897,236
合同負債之減少		(20,328,562)	(20,645,991)
營運所得之現金		11,557,779	6,414,551
已付所得稅		(2,460,145)	(5,928,130)
經營業務所得之現金淨額		9,097,634	486,421
投資業務			
新增之投資物業	15	(58,000)	(23,000)
購入物業、廠房及設備	16	(29,510)	(2,338)
注資至一間聯營公司		(144,000)	—
注資至合營公司		—	(22,275)
收取一間合資公司之股息	42(丙)	—	1,235
出售物業、廠房及設備所得款項		482	179
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		—	1,310
收購附屬公司(扣除被收購之現金)	39	—	(151,304)
收購附屬公司時償還股東借款	39	—	(1,129,826)
利息收入		372,321	359,484
向聯營公司墊付		(306,308)	(336,141)
來自聯營公司之還款		271,195	305,265
向合營公司墊付		(1,716)	(55,790)
來自合營公司之還款		67,719	381,009
向非控股股東墊付		(1,763,730)	(1,149,193)
來自非控股股東之還款		64,305	367,458
投資業務耗用之現金淨額		(1,527,242)	(1,453,927)

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資業務	42 (甲)		
新增銀行及其他借款		10,242,102	16,320,745
償還銀行及其他借款		(18,616,996)	(16,539,549)
發行公司債券所得款項		4,000,000	1,000,000
由聯營公司墊付		86,191	8,447
償還予聯營公司		(53,296)	—
由合營公司墊付		254,072	287,790
償還予合營公司		(173,606)	(85,400)
由非控股股東墊付		1,244,503	4,314,963
償還予非控股股東		(1,800,900)	(3,255,617)
支付租賃本金		(14,857)	(17,218)
支付租賃利息		(1,161)	(1,396)
支付其他利息		(2,050,931)	(1,989,145)
支付股息		(654,718)	(594,759)
支付非控股股東股息	42 (乙)	(36,602)	(30,233)
非控股股東資本贖回	42 (乙)	(8,400)	(34,953)
來自非控股股東之投入		728,004	1,388,641
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	40	(106,739)	(1,020,443)
保留控制權的情況下視作出售附屬公司股權之 來自非控股股東之投入	41	—	735,000
融資業務(耗用)／所得之現金淨額		(6,963,334)	486,873
現金及現金等值之增加／(減少)淨額		607,058	(480,633)
於一月一日之現金及現金等值		19,433,181	19,876,023
匯率變動對現金及現金等值之影響		23,387	37,791
於十二月三十一日之現金及現金等值		20,063,626	19,433,181
現金及銀行結餘項目分析			
於綜合現金流量表呈列之現金及銀行結餘		20,063,626	19,443,181
其他銀行結餘	28	5,956,977	9,897,715
於綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		26,020,603	29,330,896

綜合財務報告附註

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(統稱為「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、物業租賃及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報告已獲董事局批准及授權於二零二四年三月二十五日刊發。

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 – 由二零二三年一月一日起生效

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及修訂，該等修訂均與本集團有關，並對本集團於二零二三年一月一日起開始的年度期間之綜合財務報告生效：

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8號之修訂	會計估計之定義
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號之修訂	國際稅務改革 – 第二支柱範本規則
香港財務報告準則第17號	保險合約

綜合財務報告附註

2. 採納香港財務報告準則 (續)

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零二三年一月一日起生效 (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號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，可合理預期會計政策資料會影響通用財務報表之主要使用者根據該等財務報表所作出之決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「作出重大判斷」就如何將重大的概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已在附註4中披露了重大會計政策資料。該修訂對本集團綜合財務報表任何項目的計量、確認或呈列並無產生任何影響。

香港會計準則第8號之修訂 – 會計估計之定義

香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受計量不明朗因素影響之貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量方法及輸入數據作出會計估計。本年度應用該修訂對本集團的綜合財務報表並無任何影響。

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號之修訂縮減香港會計準則第12號內初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可抵扣暫時性差異之交易，例如租賃及退役義務。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產（惟有足夠應課稅溢利）及遞延稅項負債。

本集團於本年度首次應用此等修訂。根據過渡條文，本集團已追溯應用新會計政策於附註37（甲）所披露在二零二二年一月一日或之後發生的租賃交易。此修訂的應用對本集團的財務狀況和整體業績並無重大影響，也對最早列報期間的保留盈餘並無產生任何重大影響。

綜合財務報告附註

2. 採納香港財務報告準則（續）

2.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則－由二零二三年一月一日起生效（續）

香港會計準則第12號之修訂－國際稅務改革－第二支柱範本規則

香港會計準則第12號之修訂在確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項方面引入了強制性臨時例外規定。修訂亦引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表的使用者更好地了解實體所面臨第二支柱所得稅的風險，包括在第二支柱法律生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在法律頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨第二支柱所得稅風險。

本集團已追溯應用該等修訂。因第二支柱法律尚未於本集團實體營運所在的司法權區頒佈或實質上頒佈，故本集團尚未於本年度期間應用臨時例外情況。本集團將於第二支柱法律已經頒佈或實質頒佈的本集團綜合財務報表中披露已知或合理估計的資料，並將於第二支柱所得稅生效後單獨披露相關的當期稅項費用或收入。

香港財務報告準則第17號（包括二零二零年十月和二零二二年二月之修訂）－保險合約

本集團於本年度首次應用新準則及相關修訂。

香港財務報告準則第17號將保險合同定義為本集團同意在某一特定不確定未來事件（保險事件）對另一方（保單持有人）產生不利影響的情況下向保單持有人提供補償而接受重大保險風險的合同。

二零二零年十月，香港會計師公會頒佈修訂香港財務報告準則第17號，以解決香港財務報告準則第17號頒佈後發現的問題和實施挑戰。該修訂將首次採納香港財務報告準則第17號（包括該等修訂）的日期推遲至自二零二三年一月一日或之後開始的年度呈報期間。同時，香港會計師公會頒佈修訂香港財務報告準則第4號延長香港財務報告準則第9號的臨時豁免，將香港財務報告準則第4號中應用香港財務報告準則第9號的臨時豁免的固定到期日延長至二零二三年一月一日或之後開始的年度呈報期間。

二零二二年二月，香港會計師公會頒佈修訂香港財務報告準則第17號「首次採納香港財務報告準則第17號和香港財務報告準則第9號」－比較資料，以解決香港財務報告準則第17號頒佈後發現的實施挑戰。該修正案解決了比較資料呈現方面的挑戰。

本集團所訂立的若干合約，包括本集團所發出的財務擔保合約（詳情載於附註46（甲）），符合香港財務報告準則第17號下保險合約的定義。然而，該等合約具體涵蓋香港財務報告準則第17號及本集團繼續依照相關會計準則對這些合約進行會計處理。因此，本年度應用香港財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報告附註

2. 採納香港財務報告準則（續）

2.2 已頒佈但未生效的經修訂香港財務報告準則

以下經修訂香港財務報告準則可能與本集團綜合財務報告有關，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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 ¹
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ¹
香港詮釋第5號（經修訂）	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 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號之修訂	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 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 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該修訂應用於特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

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。上述已頒佈但未生效的香港財務報告準則之修訂預計應用後不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

綜合財務報告附註

2. 採納香港財務報告準則（續）

2.3 香港會計師公會有關廢除以強積金抵銷長期服務金機制的會計影響的新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府在憲報刊登香港《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），將自二零二五年五月一日（「轉制日」）起生效。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金（「強積金」）計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，扣減就僱員自轉制日起的服務應付的長期服務金（「長期服務金」）（廢除「抵銷機制」）。此外，就轉制日前的服務應付的長期服務金將根據緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日的服務年期計算（惟受權利上限的限制）。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。該指引特別指出實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益（預期將用於扣減應付予僱員的長期服務金）作為該僱員對長期服務金的視作供款入賬。然而，倘採用此方法，則於二零二二年六月頒佈修訂條例後不再允許採用香港會計準則第19號員工福利第93（乙）段中的可行權宜方法，該準則過往容許於作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減（負服務成本）；取而代之，該等視作供款應如同長期服務金權益總額歸屬於服務期內。

為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關的會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止採用香港會計準則第19號第93（乙）段中的可行權宜方法導致於二零二二年六月對迄今產生的服務成本及當期服務成本的相應影響、利息開支及截至二零二二年剩餘時間精算假設變動產生的重新計量影響進行追加損益調整，並對長期服務金負債的比較賬面值進行相應調整。此會計政策不會對二零二二年一月一日期初權益、截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績、現金流量和每股盈利以及二零二二年十二月三十一日的財務狀況產生重大影響。

綜合財務報告附註

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之範疇於附註5中披露。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，為了使財務報表呈列方面與其他主要同業更一致，若干綜合財務狀況表之比較數字及財務報表附註已如下述重新列示，以一致本年度之表述：

- (i) 「貿易及其他應收款」和「預付款及按金」在截至二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨披露，而它們在之前發佈的綜合財務報表中是一起列報。
- (ii) 在二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表中，受限制的銀行存款與現金及現金等值則一起列報為「現金及銀行結餘」，而「受限制的現金及存款」及「現金及銀行結餘」在之前發佈的綜合財務報表是單獨披露。

3.2 計量依據

除投資物業以公平價值計量外，此等綜合財務報表乃根據實際成本準則編製。

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

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策

編製綜合財務報告所採納之重大會計政策概括如下。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、結餘及未變現溢利已於綜合賬目抵銷。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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.1 業務合併及綜合賬目基準(續)

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。

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。

4.2 附屬公司

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

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

若有任何情況及事實顯示以上元素已經改變,控制權將會被重新評估。

本集團對若干附屬公司擁有實際控制權,詳情請參閱附註5.2(甲)。

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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(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類為合營公司(附註18)，因為本集團僅對合營安排的淨資產擁有權利。該分類之評估詳情載於附註5.2(乙)。

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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.5 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收入及／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4.7)。投資物業之租金收入按附註4.12(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4.6)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。對於從物業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。

4.6 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4.8)。

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。

在物業、廠房及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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.6 物業、廠房及設備(續)

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

物業、廠房及設備之類別	估計可用年期
土地及樓宇	按該幅土地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

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

當出售一項物業、廠房及設備，或預期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其賬面值之差額在收益表內確認。

4.7 租賃

本集團作為承租人

本集團將所有租賃(不論是經營租賃或融資租賃)在綜合財務狀況表中資本化為使用權資產和租賃負債，惟(i)租賃在開始日起計租賃期為12個月或以下(即短期租賃)；和／或(ii)相關資產價值較低的租賃除外。與短期租賃和低價值資產相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入及／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4.5)。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4.6)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4.10)。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.7 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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。

使用權資產按以下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	其租賃年期

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期尚未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。

下列於租賃開始日期尚未支付就租賃期內使用相關資產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，或經修改後之實質固定租賃付款。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.7 租賃(續)

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。

4.8 非財務資產減值

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。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。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。

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層級進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，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）。

於每個報告期間末，將評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。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（扣除折舊）。撥回之減值於其產生之期間計入損益。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.9 金融工具

(i) 財務資產

財務資產(並無重大融資部份的應收賬款除外)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。並無重大融資部分的應收賬款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。正常途徑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財務資產之買賣。

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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.9 金融工具(續)

(i) 財務資產(續)

財務資產之期後計量方法將按以下分類：

債務工具

— 攤銷成本

如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產以實際利率法及按攤銷成本計量。利息收入、匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。

— 按公平價值計入其他全面收益

如持有財務資產乃按其經營模式(其目的為持有財務資產以收回合約現金流量及出售財務資產)，而財務資產的合同條款產生指定日期之現金流量(僅為支付本金及未償還本金之利息)，則該財務資產按公平價值列賬並在其他全面收益內計量。利息收入以實際利率法計算，而匯兌收益及虧損及減值於損益內確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於其他全面收益累計的收益及虧損在終止確認時重新分類至損益。

— 按公平價值計入損益

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

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.9 金融工具(續)

(iii) 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(包括貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，以及現金及銀行結餘)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。

就應收賬款及合同資產而言，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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.9 金融工具(續)

(ii) 財務資產的減值虧損(續)

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無須付出過多成本或努力後即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，並包括前瞻性資料。

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

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

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。

(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賬款、其他應付款及應付費用、應付聯營公司、合營公司、其他關連公司及非控股股東款、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4.17)確認。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.9 金融工具(續)

(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較短期間(如適用)準確折現估計未來現金收款或付款的利率。

(v) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

(vi) 財務擔保合約

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

本集團發行及並非指定為按公平價值計入損益的財務擔保合約按公平價值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本初步確認。初步確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據載列於4.9(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)。

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

(vii) 終止確認

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

當有關合約中訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時，則會終止確認財務負債。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.10 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4.7)、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4.17)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。

4.11 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及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。

4.12 收入及其他收入之確認

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入。

客戶合約收入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。收入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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.12 收入及其他收入之確認(續)

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

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

(i) 物業銷售

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

倘若物業對本集團而言並無替代用途，且本集團有強制執行權利就截至當下履行的工作可向客戶收取付款，物業的控制權被視為隨時間轉移。如果本集團沒有就迄今為止已完成的業績向客戶收取付款的可執行權利，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)，收入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，收入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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.12 收入及其他收入之確認(續)

(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。

(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。

4.13 合同成本及合同負債

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。

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4.12。

合同負債

本集團確認相關收入前，合同負債在客戶支付代價時確認(見附註4.12)。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收入前收取代價，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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.14 外幣

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

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

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

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

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.15 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，就所得稅而言無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分經濟利益(而非透過出售)時，該假定即被推翻。

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

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.15 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。

4.16 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。

4.17 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。

4.18 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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.19 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。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

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

4.20 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。

綜合財務報告附註

4. 重大會計政策(續)

4.21 分部報告

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

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源

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

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

5.1 不明朗因素之主要來源

除於本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，有關投資物業於二零二三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二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，投資物業的賬面價值為人民幣4,621,513,000元(二零二二年：人民幣4,279,204,000元)。有關投資物業公平價值計量的進一步詳情載於附註15。

綜合財務報告附註

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) 非財務資產減值

本集團於每個報告期間結算日評估非財務資產是否有出現減值的跡象。當本集團的非財務資產有跡象顯示其賬面價值可能無法收回時，進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面價值超過其可收回金額(其公平價值減去出售成本與使用價值兩者的較高者)時，即存在減值。當進行使用價值的計算時，管理層需要估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並應用適當的貼現率以得出現金流量的現值。主要假設以及估計和判斷所依據的情況和條件的變化可能會對使用價值的計算產生重大影響，從而可能導致這些資產或現金產生單位的賬面金額發生調整。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店物業的相關物業、廠房及設備已確認減值撥備人民幣81,460,000元。有關評估相關物業、廠房及設備減值所用估計之詳情載於附註16(乙)。

(丙) 物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為人民幣107,119,484,000元(二零二二年：人民幣131,891,355,000元)之物業存貨已列入於二零二三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，政府為穩定樓市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，確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，因此確定本年度可變現淨值需要更多估計。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，則可能導致重大額外物業存貨之撥備。

截至二零二三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1,452,605,000元(二零二二年：人民幣2,673,218,000元)(附註9(甲))。本集團物業存貨的進一步詳情載於附註19。

綜合財務報告附註

5. 重要會計判斷及不明朗因素之主要來源(續)

5.1 不明朗因素之主要來源(續)

(丁) 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，以及前瞻性分析。

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。

(戊) 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。

所得稅費用及遞延稅項的進一步詳情載於附註11及33。

綜合財務報告附註

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）對若干附屬公司的實際控制權

實際控制權是指本公司有實際能力主導被投資實體的相關活動（惟並無持有按股權授予的大多數投票權）。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51）。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，相對於其他人士也擁有投票權。根據管理層的評估，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有若干合營安排之若干百分比之註冊資本／繳足資本及投票權。合同安排賦予本集團及其他合作方對合營安排相關活動之共同控制權。此外，合營安排的形式為有限公司，當中規定本集團及其他合作方有權享有該等安排項下有限公司之資產淨值。因此，根據管理層之判斷，此等安排被分類為合營公司。有關本集團合營安排之進一步詳情載於附註18。

6. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收入包括以下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	56,079,725	57,244,150
— 酒店及其他服務收入	85,960	14,340
	56,165,685	57,258,490
其他來源的收入		
— 物業租金收入	242,459	233,528
總收入	56,408,144	57,492,018

於二零二三年十二月三十一日，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40,528,785,000元（二零二二年：人民幣60,022,183,000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4.12所述的會計政策確認預期收入（預計於12至36個月內發生）。

綜合財務報告附註

6. 收入(續)

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初始預計年期為一年或更短之有關酒店營運及其他配套服務之合約項下整體剩餘履約義務時有權獲取的收入資料。

7. 分部資料

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

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

收入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。分部收入指外界客戶之收入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。

分部負債包括貿易及其他應付款、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及關連公司款，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、擔保票據及公司債券及若干應付關連公司款等負債。

綜合財務報告附註

7. 分部資料 (續)

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆的收入載列如下：

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入				
— 於某一時點轉讓的商品	56,079,725	—	—	56,079,725
— 隨時間轉讓的服務	—	—	85,960	85,960
	56,079,725	—	85,960	56,165,685
其他來源的收入				
— 租金收入	—	242,459	—	242,459
	56,079,725	242,459	85,960	56,408,144

	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				
— 隨時間轉讓的商品	322,624	—	—	322,624
— 於某一時點轉讓的商品	56,921,526	—	—	56,921,526
— 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				
— 租金收入	—	233,528	—	233,528
	57,244,150	233,528	14,340	57,492,018

綜合財務報告附註

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(包括須呈報分部收入、分部溢利／虧損、分部資產、分部負債及收入、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
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收入	56,079,725	242,459	85,960	56,408,144
須呈報分部溢利／(虧損)	4,370,431	165,238	(193,582)	4,342,087
公司收入				8,307
財務費用				(65,237)
其他公司支出				(162,444)
所得稅前之溢利				4,122,713
於二零二三年十二月三十一日				
須呈報分部資產*	142,527,715	4,905,281	785,636	148,218,632
稅務資產				3,301,934
公司資產^				509,888
總綜合資產				152,030,454
須呈報分部負債	64,411,120	70,595	16,492	64,498,207
稅務負債				5,656,238
銀行及其他借款				34,908,813
擔保票據及公司債券				8,655,350
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				107,304
總綜合負債				113,900,938

* 如於附註15(乙)所披露，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度自行經營若干酒店。自改變用途日期起，與該等酒店相關之物業從物業租賃分部重分類至其他分部。

綜合財務報告附註

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
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收入	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)
所得稅前之溢利				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				75,026
其他公司負債				46,479
總綜合負債				143,380,679

[△] 於二零二三年十二月三十一日，公司資產主要包括人民幣76,564,000元(二零二二年：人民幣86,352,000元)之物業、廠房及設備、人民幣96,051,000元(二零二二年：人民幣102,619,000元)之使用權資產以及人民幣335,150,000元(二零二二年：人民幣363,761,000元)之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

綜合財務報告附註

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					
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
利息收入	363,211	794	9	8,307	372,321
折舊	27,244	8,250	64,727	16,587	116,808
出售物業、廠房及設備之溢利	208	2	11	—	221
撇減物業、廠房及設備	—	—	81,460	—	81,460
撇除物業、廠房及設備	1	—	39,971	—	39,972
撇減物業存貨	1,452,605	—	—	—	1,452,605
應佔聯營公司之溢利	1,450	—	—	—	1,450
應佔合營公司之(虧損)/溢利	(25,057)	4,926	—	—	(20,131)
新增特定非流動資產 [#]	145,506	58,000	27,984	20	231,510
於二零二三年十二月三十一日					
於聯營公司之權益	328,085	—	—	—	328,085
於合營公司之權益	444,264	123,771	—	—	568,035

綜合財務報告附註

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
撥回貿易及其他應付款	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

[#] 包括本集團之新增的投資物業、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、投資物業及業主自用物業之間轉移所產生之新增。

綜合財務報告附註

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)：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
香港(註冊地點)	12,655	16,840
中國其他地區	6,675,897	6,162,655
	6,688,552	6,179,495

主要顧客信息

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團收入超過10%。

8. 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	371,283	338,414
— 應收合營公司款	1,038	19,788
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	372,321	358,202
政府補助(附註(甲))	14,483	51,247
雜項收入(附註(乙))	92,382	229,121
	479,186	638,570

附註：

(甲) 政府補助主要包括從地方政府取得的用於支持本集團業務發展的補助人民幣14,483,000元(二零二二年：人民幣51,082,000元)。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。

綜合財務報告附註

9. 所得稅前之溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	91,975	69,155
使用權資產		
持有作自用物業之土地使用權	10,030	7,914
其他承租作自用之物業	14,803	17,634
折舊總額	116,808	94,703
核數師審計服務之酬金*		
－本年度	2,849	3,430
銷售及提供服務成本包括		
－確認為開支之存貨金額	48,222,140	46,433,429
－撇減物業存貨(附註(甲))	1,452,605	2,673,218
－撇減物業、廠房及設備(附註16(乙))	81,460	–
淨匯兌虧損	66,514	3,563
短期租賃支出	4,046	4,284
支出：		
－投資物業	92,455	80,798
－其他物業	4,131	4,196
	96,586	84,994
淨租金收入自：		
－投資物業	(135,353)	(138,932)
－其他物業	(10,520)	(9,602)
	(145,873)	(148,534)
員工成本(附註(乙))	961,613	1,013,853
出售物業、廠房及設備之溢利^	(221)	(179)
撇除物業、廠房及設備	39,972	31
營業稅及其他稅款	382,036	337,295

* 核數師提供之非審計服務費為人民幣143,000元(二零二二年：人民幣125,000元)

^ 包括於綜合收益表的「其他收入」內

綜合財務報告附註

9. 所得稅前之溢利(續)

附註：

(甲) 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，撇減物業存貨人民幣1,452,605,000元(二零二二年：人民幣2,673,218,000元)，並計入收益表內之「銷售及提供服務成本」。

(乙) 員工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	888,571	948,687
界定供款退休計劃之供款(附註43)	73,042	65,166
	961,613	1,013,853

10. 財務費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	1,975,222	1,891,341
公司債券之利息	110,886	6,706
擔保票據的推算利息支出(附註32(甲))	90,472	87,103
應付非控股股東款之利息	30,666	153,882
應付一間關連公司款之利息	3,564	3,362
租賃負債之利息(附註37(甲))	1,161	1,396
按攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	2,211,971	2,143,790
減：資本化款項	(2,146,734)	(2,080,390)
	65,237	63,400

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5.01%(二零二二年：3.81%)計算。

綜合財務報告附註

11. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	1,676,152	2,447,618
— 土地增值稅	532,143	725,857
	2,208,295	3,173,475
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(130,987)	(3,943)
遞延稅項(附註33)	20,445	(246,945)
	2,097,753	2,922,587

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，但本公司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%(二零二二年：25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零二二年：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。

綜合財務報告附註

11. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與綜合收益表內之所得稅前之溢利對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所得稅前之溢利	4,122,713	5,978,711
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	1,085,860	1,560,527
不可扣稅之費用	307,751	124,548
無須課稅之收入	(1,831)	(27,247)
應佔聯營公司業績	(363)	(4,713)
應佔合營公司業績	5,033	60,579
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(133,036)	(180,900)
使用早前未確認之稅項虧損	(279)	(16,695)
未確認稅項虧損之稅務影響	63,856	45,461
其他未確認之暫時性差異	395,579	668,303
以前年度之多提撥備	(130,987)	(3,943)
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)
其他	(2,208)	55,794
	1,589,375	2,225,739
土地增值稅	508,378	696,848
所得稅開支	2,097,753	2,922,587

綜合財務報告附註

12. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中期股息－每股普通股港幣0.05元(二零二二年：港幣0.06元)	163,454	184,871
建議派發之末期息－每股普通股港幣0.11元 (二零二二年：港幣0.15元)	355,517	476,957
	518,971	661,828

董事建議就每股普通股派發二零二三年末期息港幣0.11元(二零二二年：港幣0.15元)，共約港幣391,531,000元，相當於約人民幣355,517,000元(二零二二年：港幣533,906,000元，相當於約人民幣476,957,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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0.15元(二零二二年：港幣0.30元)	491,264	878,160*

* 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	2,301,686	3,150,440

	二零二三年 千股	二零二二年 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	3,559,375	3,474,785

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二三年及二零二二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。

綜合財務報告附註

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
截至二零二三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2,700	人民幣97	人民幣4,891
楊林先生	-	人民幣1,777	人民幣2,500	人民幣97	人民幣4,374
周漢成先生（附註（甲））	-	人民幣913	-	人民幣94	人民幣1,007
非執行董事					
郭光輝先生	-	-	-	-	-
	-	人民幣4,784	人民幣5,200	人民幣288	人民幣10,272

	千元	千元	千元	千元	千元
執行董事					
王萬鈞先生*（附註（甲））	-	港幣1,204 （約人民幣1,077）	港幣400 （約人民幣358）	港幣51 （約人民幣46）	港幣1,655 （約人民幣1,481）
非執行董事					
翁國基先生*	港幣400 （約人民幣358）	-	-	-	港幣400 （約人民幣358）
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士*	港幣400 （約人民幣358）	-	-	-	港幣400 （約人民幣358）
林健鋒先生*	港幣400 （約人民幣358）	-	-	-	港幣400 （約人民幣358）
范駿華先生*（附註（乙））	港幣307 （約人民幣274）	-	-	-	港幣307 （約人民幣274）
盧耀楨先生*（附註（乙））	港幣94 （約人民幣84）	-	-	-	港幣94 （約人民幣84）
	港幣1,601 （約人民幣1,432）	港幣1,204 （約人民幣1,077）	港幣400 （約人民幣358）	港幣51 （約人民幣46）	港幣3,256 （約人民幣2,913）

綜合財務報告附註

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
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
執行董事					
莊勇先生	–	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*	–	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*	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*	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
林健鋒先生*	港幣400 (約人民幣345)	–	–	–	港幣400 (約人民幣345)
盧耀楨先生*	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)

* 款項以港幣支付。人民幣之披露金額僅為呈列之用。

綜合財務報告附註

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) 王萬鈞先生退任執行董事及周漢成先生獲委任為執行董事，自二零二三年四月二十一日起生效。

(乙) 盧耀楨先生辭任獨立非執行董事及范駿華先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二三年三月二十七日起生效。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，兩名(二零二二年：三名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文之披露。餘下三名(二零二二年：兩名)最高薪酬人士於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	3,443	2,321
酌情花紅	4,400	5,654
退休金計劃之供款	292	187
	8,135	8,162

彼等之薪酬範圍如下：

	二零二三年 人數	二零二二年 人數
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	2	—
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	1	—
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

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(二零二二年：無)。

綜合財務報告附註

15. 投資物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
公平價值		
於一月一日	4,279,204	3,978,235
新增	58,000	23,000
由物業存貨轉入(附註(甲))	633,248	277,969
轉往物業、廠房及設備(附註(乙)及16)	(227,755)	–
轉往使用權資產(附註(乙)及37(甲))	(121,184)	–
於十二月三十一日	4,621,513	4,279,204

附註：

(甲)截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，轉移主要指若干物業項目中之若干住宅、辦公室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。

(乙)截至二零二三年十二月三十一日止年度，轉移主要指於改變用途日將酒店物業的土地部分及建築物部分分別重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產。因為本集團自此自行營運該等酒店。

(丙)投資物業於二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年及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。

本集團之投資物業於二零二三年及二零二二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」)於該日進行之物業估值而估算。

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。

綜合財務報告附註

15. 投資物業（續）

附註：（續）

（丙）（續）

下表載列於估值時所採用之估值技術及主要數據：

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海國際中心 （包括辦公室單位、 商舖及車位）	北京	直接比較法 ^② ：	每單位市場可比較物業之售	辦公室單位及商舖：	每單位售價愈高，公平價值愈
		一 用於辦公室單位、	價，經考慮樓齡、位置及個別	每平方米人民幣29,550元至人	高
		商舖及車位	因素（包括臨路部分、物業規模	民幣60,630元（二零二二年：每	
			及設計）等差異而定	平方米人民幣34,471元至人民	
				幣61,279元）	
				車位：	
				每個人民幣192,595元	
				（二零二二年：	
				每個人民幣223,070元）	
		收入法 ^② ：	市場收益率，經考慮可比較物	二零二二年：6.0%至7.3%	市場收益率愈高，公平價值愈
		一 用於辦公室單位	業產生之收益率及為反映物業		低
		及商舖	特性不同而作出之調整而定		
			年度增長率	二零二二年：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	二零二二年：每平方米人民幣	月租價值愈高，公平價值愈高
			考慮其樓齡、位置及個別因素	184元至人民幣317元	
			（如臨路部分、物業規模及設		
			計）之差異而定		

- ② 在評估中海國際中心的辦公室及商舖於二零二三年十二月三十一日的公平價值時採用直接比較法，而在截至二零二二年十二月三十一日止年度則採用直接比較法及收入法。考慮到標示物業所在地區之市場狀況以及標示物業的特點，以直接比較法評估標示物業於二零二三年十二月三十一日的公平價值較為合適。

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
金信大廈 (辦公室單位)	汕頭	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣6,147元(二零二二年：每平方米人民幣6,653元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－商場 (環宇城)(商業單位)	蘭州	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣5,042元至人民幣16,805元(二零二二年：每平方米人民幣9,934元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－商店街 (環宇城)(商業單位)	蘭州	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣5,850元至人民幣11,700元(二零二二年：每平方米人民幣8,678元)	每單位售價愈高，公平價值愈高
中海廣場－辦公室 (辦公室單位)	蘭州	直接比較法	每單位市場可比較物業之售價，經考慮樓齡、位置及個別因素(包括臨路部分、物業規模及設計)等差異而定	每平方米人民幣8,301元(二零二二年：每平方米人民幣8,301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整而定	6%(二零二二年：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%(二零二二年：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(如臨路部分、物業規模及設計)之差異而定	每平方米人民幣51.3元(二零二二年：每平方米人民幣51.2元)	月租價值愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
惠州湯泉酒店 (附註(乙))	惠州	二零二二年：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	二零二二年：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	二零二二年：6.7%	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	二零二二年：2.65%	年度增長率愈高，公平價值愈高
汕頭南濱酒店 (附註(乙))	汕頭	二零二二年：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	二零二二年：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	二零二二年：5.4%	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			年度增長率	二零二二年：2.65%	年度增長率愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海廣場 (商業單位)	惠州	剩餘法	平均單價	每平方米人民幣20,537元(二零二二年：每平方米人民幣20,416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2,178元(二零二二年：每平方米人民幣5,208元)	預計完成費用愈高，公平價值愈低
			預計發展商利潤	15%(二零二二年：15%)	預計發展商利潤愈高，公平價值愈低
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7,526元至人民幣22,400元(二零二二年：每平方米人民幣7,426元至人民幣22,100)	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	5.5%(二零二二年：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	5.75%(二零二二年：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)之差異而定	每平方米人民幣80.9元(二零二二年：每平方米人民幣96.5元)	月租價值愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海世家 (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6,402元至人民幣6,405元(二零二二年：每平方米人民幣6,404至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%(二零二二年：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	2.85%(二零二二年：3.0%)	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16.6元至人民幣17.4元(二零二二年：每平方米人民幣16.6元至人民幣17.4元)	月租價值愈高，公平價值愈高
中海藍灣 (辦公室單位) (附註(甲))	呼和浩特	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6,040元至人民幣14,100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	6.0%	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	6.5%	復歸收益率愈高，公平價值愈低
			租金增長率	2%	租金增長率愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海左岸 (商業單位) (附註(甲))	呼和浩特	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9,450元至人民幣19,170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	6.0%	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	6.5%	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90.1元	月租價值愈高，公平價值愈高
中海鳳凰熙岸 (商業單位) (附註(甲))	常州	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6,900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	6.5%	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	7.0%	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39.8元	月租價值愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業 (續)

附註：(續)

(丙) (續)

物業	位置	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平價值之關係
中海觀園 (辦公室單位 包括酒店) (附註(甲))	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8,063元至人民幣8,270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	辦公室單位：4.5% 酒店部分：5.0%	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	辦公室單位：5.0% 酒店部分：5.5%	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)之差異而定	辦公室單位： 每平方米人民幣46.6元 酒店部分： 每平方米人民幣47.6元	月租價值愈高，公平價值愈高
中海國際社區 (商業單位) (附註(甲))	南寧	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3,436元至人民幣6,443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	6.25%	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	6.5%	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45.1元	月租價值愈高，公平價值愈高

綜合財務報告附註

15. 投資物業（續）

附註：（續）

（丙）（續）

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。

截至二零二三年及二零二二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物業與可比較物業之主要特性差異（如樓齡、規模、特徵及設施）而作出調整之售價作出估計。

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

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

（丁）投資物業根據經營租賃租予第三方及關連公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註37（乙）。

綜合財務報告附註

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					
於二零二二年一月一日	889,520	3,557	83,056	29,043	1,005,176
匯兌調整	—	330	11	153	494
添置	—	—	1,890	448	2,338
收購附屬公司(附註39(甲))	—	—	71	—	71
由物業存貨轉入(附註(甲))	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及 二零二三年一月一日	890,704	3,887	83,854	27,898	1,006,343
匯兌調整	—	65	3	30	98
添置	—	—	28,860	650	29,510
由投資物業轉入(附註15(乙))	227,755	—	—	—	227,755
出售	—	—	(440)	(1,685)	(2,125)
撇除	(39,970)	—	(2,635)	(1,034)	(43,639)
於二零二三年十二月三十一日	1,078,489	3,952	109,642	25,859	1,217,942
折舊及減值					
於二零二二年一月一日	114,638	1,786	30,833	18,839	166,096
匯兌調整	—	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及 二零二三年一月一日	167,096	2,729	42,054	20,837	232,716
匯兌調整	—	57	2	30	89
折舊撥備	74,802	778	12,569	3,826	91,975
出售	—	—	(347)	(1,517)	(1,864)
撇除	—	—	(2,633)	(1,034)	(3,667)
減值損失(附註(乙))	81,460	—	—	—	81,460
於二零二三年十二月三十一日	323,358	3,564	51,645	22,142	400,709
賬面淨值					
於二零二三年十二月三十一日	755,131	388	57,997	3,717	817,233
於二零二二年十二月三十一日	723,608	1,158	41,800	7,061	773,627

綜合財務報告附註

16. 物業、廠房及設備（續）

附註：

（甲）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分人民幣911,000元（附註37（甲））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。

（乙）截至二零二三年十二月三十一日止年度，鑑於標的酒店物業所在江西省的旅遊發展進度，管理層認為有減值跡象及對標的酒店物業進行了減值評估。

標的酒店物業所屬之現金產生單位的可收回金額乃採用使用價值基準釐定，而使用價值基準乃根據標的酒店經營預期產生的貼現現金流量而釐定。使用價值的計算包括根據管理層批准的財務預算以及酒店客房收入、其他輔助收入及經營成本等主要假設作出的現金流量預測。這些乃由管理層根據過往業績及對市場發展的預期而決定的。適用於現金流量預測的稅前折現率為6.1%，反映了與中國酒店營運相關的特定風險。

根據減值評估，標的酒店物業所屬之現金產生單位的可收回金額較其賬面價值低人民幣81,460,000元，因此本年度對相關物業、廠房及設備確認減值撥備人民幣81,460,000元。

17. 在聯營公司之權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應佔資產淨值	328,085	182,635

有關本集團於二零二三年十二月三十一日之聯營公司的詳情載列於附註52。

下表載列非個別重大之本集團聯營公司之合計財務資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	1,450	18,853
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	1,450	18,853
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	328,085	182,635

綜合財務報告附註

18. 在合營公司之權益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應佔資產淨值	568,035	686,896

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。

有關本集團於二零二三年十二月三十一日之合營公司詳情載於附註53。

下表載列非個別重大之本集團合營公司之合計財務資料：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	(20,131)	(242,314)
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	(20,131)	(242,314)
收取自合營公司之股息	59,153	1,235
於十二月三十一日		
本集團在合營公司之權益總賬面值	568,035	686,896

綜合財務報告附註

19. 物業存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
發展中物業	86,806,137	116,053,145
持有作出售之物業	20,313,347	15,838,210
	107,119,484	131,891,355

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。於二零二三年十二月三十一日，撇減物業存貨至可變現淨值的金額為人民幣4,063,512,000元（二零二二年：人民幣2,917,818,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，價值人民幣68,934,620,000元（二零二二年：人民幣83,084,374,000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。

於二零二三年十二月三十一日，包含於物業存貨內持有之土地租賃權益為人民幣71,684,431,000元（二零二二年：人民幣92,256,882,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，物業存貨總賬面值達人民幣14,326,946,000元（二零二二年：人民幣11,783,229,000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）。

20. 其他存貨

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
原材料及消耗品	2,820	4,165

21. 合同成本

本集團確認的合同成本詳情如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
取得合同的成本	75,217	128,524

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二三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205,221,000元（二零二二年：人民幣199,960,000元）。於二零二三年十二月三十一日，資本化合同成本並無減值撥備（二零二二年：無）。

綜合財務報告附註

22. 貿易及其他應收款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款	159,010	45,138
減：應收賬款之虧損撥備	—	—
應收賬款，淨額（附註（甲））	159,010	45,138
其他應收款	618,502	658,407
	777,512	703,545

（甲） 應收賬款

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。

按發票日期或物業轉讓日期（如合適），本集團應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天或以下	49,328	15,343
31 – 60天	282	548
61 – 90天	113	297
91 – 180天	89,779	6,552
181 – 360天	14,889	291
360天以上	4,619	22,107
	159,010	45,138

（乙） 本集團根據附註4.9(ii)的會計政策確認貿易及其他應收款之虧損撥備。有關本集團信貸政策及貿易及其他應收款所產生的信貸風險的進一步詳情載列於附註50.3。

23. 預付款及按金

預付款及按金結餘包括本集團就於中國收購的地塊支付按金及代價總額為人民幣871,000,000元（二零二二年：人民幣570,000,000元）。

綜合財務報告附註

24. 應收／付聯營公司款

於二零二三年及二零二二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

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的應收合營公司款為無抵押、按要求時償還及以固定年利率8%（二零二二年：6%至8%之間）計息，一筆金額為人民幣13,678,000元之款項為免息（二零二二年：人民幣15,116,000元）除外。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的應付合營公司款為無抵押、免息及按要求時償還。

26. 應收／付非控股股東款

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之應收非控股股東款為無抵押、免息及按要求時償還。該款項來自若干非全資附屬公司根據相關合作協議預先向其非控股股東按其所佔之股權比例分配之富餘資金（一般為預留營運成本、計劃還款之負債和房地產開發所需資金後的剩餘現金），並將在未來該等公司潛在宣派股息和／或資本贖回時沖回。本集團同時按比例收到該富餘資金，計入與非全資附屬公司之往來賬於合併財務報表時予以抵銷。

於二零二三年十二月三十一日之應付非控股股東款為無抵押、免息及按要求時償還。除金額為人民幣1,837,088,000元之款項以固定年利率介乎於4.75%至8%之間計息外，於二零二二年十二月三十一日之應付非控股股東款為無抵押、按要求時償還及免息。

於二零二三年十二月三十一日，人民幣51,390,000元（二零二二年：人民幣51,390,000元）和人民幣514,000,000元（二零二二年：人民幣534,000,000元）分別為應收及應付予本集團的關連公司之款項。

27. 應付關連公司款

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，應付關連公司款為無抵押、免息及按要求時償還，惟於二零二三年十二月三十一日之餘額人民幣75,026,000元（二零二二年：人民幣75,026,000元），其按固定年利率4.75%（二零二二年：4.75%）計息，並須於二零二六年十月十八日（二零二二年：二零二三年十月十八日）償還。

綜合財務報告附註

28.現金及銀行結餘

現金及銀行存款包括受限制用途的存款。根據中國有關物業銷售預售款項監控的相關規則及法規，本集團須將部分預售所得款項存放於指定銀行戶口，而使用情況須受監管。根據相關規則和法規，預售所得款項僅可用於支付相關房地產項目的建築費用。另外，本集團不可因為其需要符合營運上之短期資金需求及償還貸款而使用相關款項。本集團須向銀行及／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。

於二零二三年十二月三十一日，受限於上述用途的現金為人民幣5,956,977,000元（二零二二年：人民幣9,897,715,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，以人民幣列賬之現金結餘為約人民幣25,747,067,000元（二零二二年：人民幣28,980,840,000元）。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。

銀行現金按現行市場利率賺取利息。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的短期定期存款為人民幣190,684,000元（二零二二年：人民幣294,801,000元），期限為七日（二零二二年：八至九日）及利息收入按年利率介乎於4.325%至5.10%之間計算（二零二二年：3.90%至3.98%）。於二零二三年及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「現金及現金等值」。

綜合財務報告附註

29. 貿易及其他應付款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	15,887,120	18,748,443
其他應付款及應付費用	1,256,432	1,723,560
存入保證金	424,435	358,618
	17,567,987	20,830,621

其他應付款及應付費用主要包括金額為人民幣464,387,000元（二零二二年：人民幣1,014,041,000元）之其他應付稅款及金額為人民幣181,604,000元（二零二二年：人民幣178,667,000元）之應付商標使用費（附註47（甲））。

根據發票日期或合約條款（如適用），本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天或以下	5,916,179	7,190,923
31 – 60天	644,730	591,383
61 – 90天	335,179	755,721
91 – 180天	1,769,715	2,375,782
181 – 360天	2,554,464	3,110,061
360天以上	4,666,853	4,724,573
	15,887,120	18,748,443

30. 合同負債

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業發展 — 收到的銷售定金及分期付款	40,829,178	61,157,740

本集團根據物業銷售合約所載的結算時間表收取客戶合約額（含增值稅）之款項。款項通常在銷售合約履行前收到。

在年初之合同負債中，人民幣40,049,606,000元於截至二零二三年十二月三十一日止年度內確認為收入（二零二二年：人民幣44,189,977,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，已收取的銷售定金及分期付款金額人民幣6,944,389,000元（二零二二年：人民幣10,505,743,000元）預期於一年以上確認為收入。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借款	31,308,813	38,205,162
其他借款		
資產支持專項計劃(附註(甲))	–	700,000
不動產債權投資計劃(附註(乙))	3,600,000	4,100,000
	3,600,000	4,800,000
	34,908,813	43,005,162
分析：		
流動負債	13,555,442	12,176,911
非流動負債	21,353,371	30,828,251
	34,908,813	43,005,162

(甲) 資產支持專項計劃

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。

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。

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。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款 (續)

(甲) 資產支持專項計劃 (續)

二零二二年專項計劃 (續)

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的公平價值為人民幣698,040,000元，乃參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價確定。

二零二二年專項計劃已於二零二三年七月全數清還。

(乙) 不動產債權投資計劃

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。

(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，而按汕頭置業與受託人簽訂的一份補充協議，全數未償還貸款自二零二三年七月起調整至按年利率4.88%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；及(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。

於二零二三年二月，本集團與受託人就汕頭置業不動產債權投資計劃簽訂補充協議，提前清還人民幣500,000,000元。

於二零二三年十二月三十一日，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1,000,000,000元（二零二二年：人民幣1,500,000,000元）。考慮到上述提及的回售選擇權及提前還款選擇權可於報告期間結算日後十二個月內行使，於二零二三年十二月三十一日之款項分類為流動負債。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款 (續)

(乙) 不動產債權投資計劃 (續)

(ii) 中海宏洋 (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* (「中海宏洋 (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 (「中海宏洋 (深圳) 不動產債權投資計劃」)。

中海宏洋 (深圳) 不動產債權投資計劃的集資金額合共人民幣1,600,000,000元，其中人民幣1,500,000,000元於二零二一年提取，按固定年利率4.98%計息，而餘額人民幣100,000,000元於二零二二年提取，按固定年利率4.88%計息，而按中海宏洋 (深圳) 與受託人簽訂的一份補充協議，全數未償還貸款自二零二三年九月起調整至按年利率4.88%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；及(ii)中海宏洋 (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及滿六年之日行使。中海宏洋 (深圳) 在中海宏洋 (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。

於二零二三年十二月三十一日，中海宏洋 (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 (二零二二年：人民幣1,600,000,000元)。考慮到上述提及的回售選擇權及提前還款選擇權可於報告期間結算日後十二個月內行使，於二零二三年十二月三十一日之款項分類為流動負債。

(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；及(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、第三及第六年行使。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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，合肥海瑞決議不行使提前還款選擇權，並與受託人安排對合肥海瑞不動產債權投資計劃項下金額人民幣200,000,000元不行使於二零二四年可行使之回售選擇權。

* 公司名稱於二零二二年已更改為中海宏洋 (深圳) 投資集團有限公司。

綜合財務報告附註

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 (續)

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：人民幣1,000,000,000元)，而考慮到回售選擇權及提前還款選擇權可於報告期間結算日後十二個月內行使，於二零二三年十二月三十一日之款項人民幣800,000,000元則分類為流動負債。

(丙) 銀行及其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行借款		
按要求時或一年內	10,255,442	11,476,911
一年後但不多於兩年	11,179,212	12,883,010
兩年後但不多於五年	9,560,827	13,461,595
多於五年	313,332	383,646
	31,308,813	38,205,162
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他借款		
按要求時或一年內	—	700,000
兩年後但不多於五年	1,000,000	1,500,000
多於五年	2,600,000	2,600,000
	3,600,000	4,800,000

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，以及無視上述附註(乙)所述不動產債權投資計劃中之回售選擇權及提前還款選擇權所帶來之影響。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款 (續)

(丁) 於二零二三年十二月三十一日，金額為人民幣3,583,120,000元(二零二二年：人民幣3,064,000,000元)的銀行及其他借款由本集團的若干物業(附註44)作抵押。另外，於二零二二年十二月三十一日，其他借款人民幣700,000,000元以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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押	3,583,120	3,064,000
無抵押	27,725,693	35,141,162
	31,308,813	38,205,162
其他借款		
有抵押	—	700,000
無抵押	3,600,000	4,100,000
	3,600,000	4,800,000
	34,908,813	43,005,162

(戊) 銀行及其他借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
港幣	10,528,466	15,374,308
人民幣	24,380,347	27,630,854
	34,908,813	43,005,162

(己) 於二零二三年十二月三十一日，金額為人民幣836,055,000元(二零二二年：人民幣2,076,200,000元)的銀行及其他借款由若干非全資附屬公司之非控股股東提供擔保。有關該部分借款總額為人民幣134,400,000元(二零二二年：人民幣242,700,000元)之非控股股東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。

綜合財務報告附註

31. 銀行及其他借款(續)

(庚) 於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款按浮動年利率介乎於6.72%至7.62%(二零二二年：5.15%至6.89%)之間計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣14,867,847,000元(二零二二年：人民幣21,690,854,000元)按浮動年利率介乎於2.60%至4.40%(二零二二年：3.00%至4.93%)之間計息，而餘額人民幣9,512,500,000元(二零二二年：人民幣5,940,000,000元)則按固定年利率介乎於3.45%至4.88%(二零二二年：2.70%至5.07%)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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
擔保票據(附註(甲))	3,655,350	3,593,302
公司債券(附註(乙))	5,000,000	1,000,000
	8,655,350	4,593,302

擔保票據及公司債券的到期償還狀況如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年後但不多於兩年	1,000,000	—
兩年後但不多於五年	7,655,350	4,593,302
	8,655,350	4,593,302

以上分析乃建基於合同列明之還款日以及無視附註(乙)以下所述公司債券中之回售選擇權及提前還款選擇權所帶來之影響。

綜合財務報告附註

32. 擔保票據及公司債券 (續)

(甲) 擔保票據

於二零二一年二月九日，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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，產生的推算利息為人民幣90,472,000元(二零二二年：人民幣87,103,000元)。

擔保票據賬面值之變動載列如下：

人民幣千元	
於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)
匯兌調整	304,514
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日之賬面值	3,593,302
推算利息開支(附註10)	90,472
已付財務費用	(87,524)
匯兌調整	59,100
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	3,655,350

於二零二三年十二月三十一日，二零二一年擔保票據的公平價值為人民幣3,034,081,000元(二零二二年：人民幣3,458,884,000元)，乃參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價確定。

綜合財務報告附註

32. 擔保票據及公司債券（續）

（乙） 公司債券

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的公司債券：

發行日	本金 人民幣千元		固定 年利率 到期日		於二零二三年 十二月三十一日 之公平價值 ^(iv)	賬面值於十二月三十一日	
					人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
二零二二年十月二十一日	1,000,000 ⁽ⁱ⁾	100%	3.40% ^(iv)	二零二五年十月二十四日	990,200	1,000,000	1,000,000
二零二三年二月二十四日	1,000,000 ⁽ⁱ⁾	100%	3.90% ^(iv)	二零二六年二月二十七日	1,005,900	1,000,000	-
二零二三年三月三十一日	1,200,000 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	100%	3.80% ^(iv)	二零二八年四月三日	1,201,680	1,200,000	-
二零二三年六月六日	500,000 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.05% ^(iv)	二零二七年六月七日	496,450	500,000	-
二零二三年十一月二十日	1,300,000 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.65% ^(iv)	二零二七年十一月二十一日	1,300,910	1,300,000	-
合計						5,000,000	1,000,000

附註：

- (i) 公司債券由本公司提供無條件及不可撤回擔保，並在上海證券交易所上市。
- (ii) 附有債券發行起計第三年度末調整票面利率選擇權、贖回選擇權及投資者回售選擇權之條款之公司債券。
- (iii) 附有債券發行起計第二年度末調整票面利率選擇權、贖回選擇權及投資者回售選擇權之條款之公司債券。
- (iv) 每年支付。
- (v) 於二零二三年十二月三十一日，以上公司債券之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。

綜合財務報告附註

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	總額 人民幣千元
於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及 二零二三年一月一日	67,078	629,289	(854,255)	1,297,663	(380,632)	759,143
於收益表(扣除)/計入(附註11)	(17,121)	(362)	165,974	(102,775)	(25,271)	20,445
於二零二三年十二月三十一日	49,957	628,927	(688,281)	1,194,888	(405,903)	779,588

指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延稅項負債	2,487,150	2,635,819
遞延稅項資產	(1,707,562)	(1,876,676)
	779,588	759,143

由於本集團提名的合資格實體於二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二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。

綜合財務報告附註

33. 遞延稅項 (續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團有人民幣2,261,607,000元(二零二二年：人民幣1,869,509,000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405,903,000元(二零二二年：人民幣380,632,000元)已就稅務虧損約人民幣1,623,609,000元(二零二二年：人民幣1,522,526,000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637,998,000元(二零二二年：人民幣346,983,000元)的稅務虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

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

於二零二三年十二月三十一日，遞延稅項負債約人民幣1,194,888,000元(二零二二年：人民幣1,297,663,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約人民幣23,897,767,000元(二零二二年：人民幣25,953,257,000元)而確認。於二零二三年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零二三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513,753,000元(二零二二年：人民幣8,869,000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。於二零二三年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約人民幣10,275,052,000元(二零二二年：人民幣177,393,000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、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	3,559,374,732	6,047,372

綜合財務報告附註

35. 儲備

本集團

本集團儲備變動詳情已詳細載於綜合權益變動表。儲備之性質及目的如下：

匯兌儲備

匯兌儲備根據附註4.14採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生（不包括投資物業）。

按公平價值計入其他全面收益的金融資產儲備

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。

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，該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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
擬派年度末期股息（附註12（甲））	355,517	476,957
扣除擬派末期股息後保留盈餘	23,549,332	21,714,920
於十二月三十一日之保留盈餘總額	23,904,849	22,191,877

綜合財務報告附註

35. 儲備 (續)

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日	(123,214)	1,852,104	1,728,890
本年度溢利	—	735,156	735,156
本年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	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及二零二三年一月一日	551,182	1,524,229	2,075,411
本年度溢利	—	672,080	672,080
本年度其他全面收益			
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	151,953	—	151,953
二零二三年已付中期股息 (附註12(甲))	—	(163,454)	(163,454)
二零二二年已付末期股息 (附註12(乙))	—	(491,264)	(491,264)
於二零二三年十二月三十一日	703,135	1,541,591	2,244,726

本公司保留盈餘包括：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度擬派末期股息 (附註12(甲))	355,517	476,957
扣除擬派股息後之保留盈餘	1,186,074	1,047,272
於十二月三十一日之保留盈餘總額	1,541,591	1,524,229

綜合財務報告附註

36. 非控股權益

於二零二三年十二月三十一日，非控股權益總值為人民幣6,825,984,000元（二零二二年：人民幣7,458,956,000元），由本公司非全資附屬公司所引致。

下表列出了截至二零二三年十二月三十一日被視為擁有重大非控股權益的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」）

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
－ 股權	66%	66%
－ 投票權	49%	49%
可分配予非控股權益之本年度虧損	(61,517)	(3,660)
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	1,256,965	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	9,362,784	4,299,649
非流動資產	206,289	23,822
流動負債	6,442,060	1,709,419
非流動負債	1,222,478	616,319
截至十二月三十一日止年度		
收入	—	—
本年度虧損	(93,208)	(5,545)
本年度全面收益總額	(93,208)	(5,545)
經營業務所得／(所用)的現金流	2,894,360	(3,348,363)
投資業務(所用)／所得的現金流	(2,600,823)	223
融資業務所得的現金流	163,028	3,555,498

綜合財務報告附註

36. 非控股權益 (續)

(乙) 合肥中海海榮房地產有限責任公司 (「合肥海榮」)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
－ 股權	40%	40%
－ 投票權	40%	40%
可分配予非控股權益之本年度溢利／(虧損)	163,211	(8,797)
已分配至非控股權益之股息	120,000	—
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	454,520	411,309
合肥海榮之財務資料概要		
於十二月三十一日		
流動資產	1,249,621	4,943,414
非流動資產	565	137,368
流動負債	113,888	4,034,336
非流動負債	—	18,175
截至十二月三十一日止年度		
收入	3,550,699	—
本年度溢利／(虧損)	408,026	(21,993)
本年度全面收益總額	408,026	(21,993)
經營業務所用的現金流	(69,168)	(188,006)
投資業務所得的現金流	153,371	145,489
融資業務所得的現金流	2,168	1,688

綜合財務報告附註

36. 非控股權益 (續)

(丙) 合肥中海宏洋海晟房地產開發有限公司 (「合肥海晟」)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
－ 股權	40%	40%
－ 投票權	40%	40%
可分配予非控股權益之本年度溢利	126,122	87,224
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	181,926	55,804
合肥海晟之財務資料概要		
於十二月三十一日		
流動資產	598,138	2,091,855
非流動資產	863	95,566
流動負債	144,186	2,038,587
非流動負債	—	9,323
截至十二月三十一日止年度		
收入	1,693,016	3,168,977
本年度溢利	315,304	218,061
本年度全面收益總額	315,304	218,061
經營業務 (所用) / 所得的現金流	(37,480)	221,768
投資業務所得 / (所用) 的現金流	29,616	(287,086)
融資業務所得 / (所用) 的現金流	9,593	(229,500)

綜合財務報告附註

36. 非控股權益 (續)

(丁) 惠州市海平地產有限公司 (「惠州海平地產」)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
－ 股權	40%	40%
－ 投票權	40%	40%
可分配予非控股權益之本年度 (虧損) / 溢利	(112,120)	11,159
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	215,877	327,997
惠州海平之財務資料概要		
於十二月三十一日		
流動資產	1,483,777	1,934,119
非流動資產	114	1,139
流動負債	622,743	1,114,952
非流動負債	321,455	312
截至十二月三十一日止年度		
收入	102,094	525,895
本年度 (虧損) / 溢利	(280,300)	27,897
本年度全面收益總額	(280,300)	27,897
經營業務所用的現金流	(136,232)	(30,369)
投資業務所得 / (所用) 的現金流	8,498	(5,507)
融資業務所得的現金流	12,336	51,322

綜合財務報告附註

36. 非控股權益 (續)

(戊) 金華海盛置業有限公司 (「金華海盛」)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非控股股東持有之百分比		
－ 股權	50%	50%
－ 投票權	49%	49%
可分配予非控股權益之本年度虧損	(107,487)	(64,298)
已付非控股股東之股息	—	—
報告期末非控股權益之賬面值	125,191	232,678
金華海盛之財務資料概要		
於十二月三十一日		
流動資產	2,031,927	1,959,302
非流動資產	25	18,345
流動負債	1,781,570	887,778
非流動負債	—	624,513
截至十二月三十一日止年度		
收入	—	—
本年度虧損	(214,973)	(128,596)
本年度全面收益總額	(214,973)	(128,596)
經營業務所得的現金流	135,767	331,937
投資業務所得／(所用)的現金流	56,261	(48,213)
融資業務所用的現金流	(192,715)	(271,703)

綜合財務報告附註

37. 租賃

(甲) 本集團作為承租人

租賃活動性質

本集團持有租賃土地及樓宇之權益而本集團為該等物業權益之註冊業主。此外，本集團租賃各種物業，包括辦公場所、宿舍及購物中心。對於若干租賃，週期性租金在租賃期內是固定的，而對於其他租賃，則按預定費率定期調整租金。該等物業議定的租賃期為二至六年（二零二二年：二至六年）。

使用權資產

本年度及上年度確認的使用權資產的賬面值及變動如下：

	自用物業 所有權權益之 土地使用權 人民幣千元	承租作自用之 其他物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二二年一月一日	214,215	42,263	256,478
匯兌調整	—	1,172	1,172
新增	—	24,120	24,120
由物業存貨重分類（附註16（甲））	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及二零二三年一月一日	207,212	49,921	257,133
匯兌調整	—	202	202
由投資物業轉移（附註15（乙））	121,184	—	121,184
已計提折舊	(10,030)	(14,803)	(24,833)
於二零二三年十二月三十一日	318,366	35,320	353,686

截至二零二三年十二月三十一日年度期間，本集團透過轉租使用權資產獲得的收入為人民幣14,158,000元（二零二二年：人民幣12,999,000元）。

綜合財務報告附註

37. 租賃 (續)

(甲) 本集團作為承租人 (續)

租賃負債

本年度及上年度之租賃負債變動如下：

	其他承租 作自用之物業 人民幣千元
於二零二二年一月一日	42,733
匯兌調整	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及二零二三年一月一日	50,797
匯兌調整	211
利息支出 (附註10)	1,161
租賃付款	(16,018)
於二零二三年十二月三十一日	36,151

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
於二零二三年十二月三十一日			
一年內	12,476	(812)	11,664
第一年至第二年	9,547	(542)	9,005
第二年至第五年	14,828	(580)	14,248
超過五年	1,250	(16)	1,234
	38,101	(1,950)	36,151
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

綜合財務報告附註

37. 租賃 (續)

(甲) 本集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動負債	11,664	14,852
非流動負債	24,487	35,945
	36,151	50,797

截至二零二三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20,064,000元（二零二二年：人民幣22,898,000元）。

(乙) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註15）、購物中心及若干物業存貨單位，並議定租賃期限為六個月至二十年（二零二二年：十七個月至二十年）。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。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，不可撤銷經營租賃未來最低的應收租金如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	293,980	234,878
一年後但不多於兩年	234,845	116,315
兩年後但不多於三年	171,915	87,011
三年後但不多於四年	115,689	64,899
四年後但不多於五年	49,195	43,279
多於五年	95,044	83,457
	960,668	629,839

綜合財務報告附註

38. 控股公司財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		455	1,236
使用權資產		12,200	15,604
在附屬公司之權益	51	1,765,257	1,736,714
		1,777,912	1,753,554
流動資產			
其他應收款、預付款及按金		2,117	1,148
應收附屬公司款		24,345,646	25,348,871
現金及銀行結餘		334,717	363,468
		24,682,480	25,713,487
流動負債			
其他應付款及應付費用		88,806	25,412
應付附屬公司款		3,853,195	4,589,766
一年內到期之租賃負債		3,724	3,588
一年內到期之銀行借款		2,195,769	3,626,675
		6,141,494	8,245,441
流動資產淨值		18,540,986	17,468,046
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		12,017,797	11,086,296
一年後到期之租賃負債		9,003	12,521
		12,026,800	11,098,817
資產淨值		8,292,098	8,122,783
資本及儲備			
股本	34	6,047,372	6,047,372
儲備	35	2,244,726	2,075,411
總權益		8,292,098	8,122,783

代表董事

庄勇
董事

周漢成
董事

綜合財務報告附註

39.收購附屬公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(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」）訂立一份股權轉讓協議，以收購徐州威拓房地產開發有限公司（「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」）。徐州威拓收購已於二零二二年一月完成。

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。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

綜合財務報告附註

39.收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

(甲) 徐州威拓收購(續)

	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(附註(iii))	334
現金及銀行結餘	13,922
貿易及其他應付款	(4,350)
應付非控股股東款	(158,788)
應付其他關連公司款	(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

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。

綜合財務報告附註

39.收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

(甲) 徐州威拓收購(續)

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入惟產生虧損人民幣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收入及溢利分別為人民幣57,492,018,000元及人民幣3,055,169,000元。備考資料僅供說明，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入及經營業績之指標，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期間，徐州威拓收購相關的成本人民幣118,000元已支銷及計入「行政費用」。

綜合財務報告附註

39.收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

(乙) 汕頭海富收購

於二零二二年三月八日，中海宏洋地產與汕頭市龍光博皓投資諮詢有限公司(「龍光博皓」)訂立一份買賣協議(「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
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	2,065
現金及銀行結餘	387
稅項負債	(7)
應付關連公司款	(975,708)
可識別淨資產之公平價值	48,330

綜合財務報告附註

39.收購附屬公司(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

(乙) 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

本集團就收購附屬公司的額外股權訂立以下買賣協議：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

(甲) 惠州海平置業

於二零二三年九月二十日，中海宏洋(深圳)與深圳市創應企業管理有限公司(「深圳創應」)就收購惠州市海平置業有限公司(「惠州海平置業」)的40%股權訂立一份協議，總代價人民幣480,098,000元(「惠州海平置業收購」)。其中約人民幣373,359,000元以深圳創應應付惠州海平置業的金額結算，餘下金額約人民幣106,739,000元已通過現金支付結清。惠州海平置業收購已於二零二三年九月完成。

惠州海平置業為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發惠州市的物業發展項目。於惠州海平置業收購前，惠州海平置業由中海宏洋(深圳)擁有60%股權及由深圳創應擁有40%股權，而惠州海平置業為本公司之間接非全資附屬公司。於惠州海平置業收購完成後，本集團持有惠州海平置業的股權由60%增至100%，而惠州海平置業成為本公司之間接全資附屬公司。

綜合財務報告附註

40. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 (續)

(甲) 惠州海平置業 (續)

在收購後，惠州海平置業仍為本公司之附屬公司。收購惠州海平置業之額外股權，以權益交易計算如下：

	二零二三年 人民幣千元
根據協議的總代價	(480,098)
屬於惠州海平置業額外40%股權的淨資產	486,297
本公司擁有人應佔權益之增加	6,199

惠州海平置業收購所產生的現金流量分析如下：

	二零二三年 人民幣千元
根據協議的總代價	(480,098)
減：償還前股東深圳創應應付惠州海平置業之款項	373,359
融資業務中現金及現金等值之淨流出	(106,739)

綜合財務報告附註

40. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

(乙) 義烏海創、徐州潤耀及合肥海富

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。

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。

綜合財務報告附註

40. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (續)

(乙) 義烏海創、徐州潤耀及合肥海富 (續)

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 (「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。

於合肥海富收購前，合肥海富分別由宏志亞太及中建國際投資按55%及45%持有，合肥海富為本公司之間接非全資附屬公司。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。

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

綜合財務報告附註

41. 保留控制權的情況下視作出售附屬公司權益

截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二年三月二十五日，本集團就兩個於常州市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全資附屬公司。

(乙) 常州海泓

中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「汕頭宏洋」)、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，常州海泓由汕頭宏洋100%持有，汕頭宏洋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。

綜合財務報告附註

41. 保留控制權的情況下視作出售附屬公司權益 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 (續)

(乙) 常州海泓 (續)

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，汕頭宏洋及安豪投資分別對常州海泓增資人民幣337,000,000元及人民幣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汕頭宏洋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分權益的差額		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分權益的差額		714
本公司擁有人應佔權益之累計增加		
— 計入保留盈餘		1,714

綜合財務報告附註

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 人民幣千元	應付合營 公司款 人民幣千元	應付非控股 股東款 人民幣千元	應付關連 公司款 人民幣千元
於二零二三年一月一日	43,005,162	4,593,302	50,797	10,516	287,318	6,199,342	261,145
現金流之變動：							
新增借款所得款項	10,242,102	-	-	-	-	-	-
償還借款	(18,616,996)	-	-	-	-	-	-
發行公司債券所得款項	-	4,000,000	-	-	-	-	-
已收墊款	-	-	-	86,191	254,072	1,244,503	-
償還墊款	-	-	-	(53,296)	(173,606)	(1,800,900)	-
租賃付款的股本部份	-	-	(14,857)	-	-	-	-
租賃付款的利息部份	-	-	(1,161)	-	-	-	-
支付利息	(1,932,546)	(114,821)	-	-	-	-	(3,564)
	(10,307,440)	3,885,179	(16,018)	32,895	80,466	(556,397)	(3,564)
匯兌調整	278,545	59,100	211	-	-	-	-
其他變動：							
利息支出	1,975,222	201,358	1,161	-	-	30,666	3,564
來自一間合營公司之資本贖回 (附註(丙))	-	-	-	-	(39,577)	-	-
來自一間合營公司宣派之股息 (附註(丙))	-	-	-	-	(59,153)	-	-
應付利息	(42,676)	(83,589)	-	-	-	-	-
	1,932,546	117,769	1,161	-	(98,730)	30,666	3,564
於二零二三年十二月三十一日	34,908,813	8,655,350	36,151	43,411	269,054	5,673,611	261,145

綜合財務報告附註

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 人民幣千元	應付合營 公司款 人民幣千元	應付非控股 股東款 人民幣千元	應付關連 公司款 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)	-
租賃付款的股本部份	-	-	(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(乙))	-	-	-	-	-	(665,445)	-
應付利息	(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

綜合財務報告附註

42. 綜合現金流量表附註（續）

（乙）截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，非控股股東之資本贖回人民幣123,000,000元（二零二二年：人民幣625,047,000元）及可分配予非控股股東之股息人民幣429,951,000元（二零二二年：人民幣380,574,000元）已於與非控股股東之往來賬中結算，對應金額計入「應收非控股股東款」。

（丙）截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，來自一間合營公司之資本贖回人民幣39,577,000元（二零二二年：無）及來自一間合營公司所宣派之股息人民幣59,153,000元（二零二二年：無）已於與合營公司之往來賬中結算，對應金額計入「應收合營公司款」。

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73,042,000元（二零二二年：人民幣65,166,000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。截至二零二三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（二零二二年：無）。

於二零二三年十二月三十一日，並無該等計劃下沒收之供款可供減少未來之應付供款（二零二二年：無）。

綜合財務報告附註

44. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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19)	14,326,946	11,783,229

45. 承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團之主要承擔如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已簽約但未在綜合財務報表中撥備：		
— 股權投資	204,600	204,600
— 收購土地	1,188,800	—
— 物業發展	15,164,856	26,284,621
	16,558,256	26,489,221

綜合財務報告附註

46. 或然負債及財務擔保合同

(甲) 擔保

於二零二三年十二月三十一日，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合營公司及一間聯營公司之信貸融資向銀行提供擔保。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團提供之擔保金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	23,856,137	32,901,601
銀行授予合營公司之銀行借款	357,266	455,474
銀行授予一間聯營公司之銀行借款	73,010	—
	24,286,413	33,357,075

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，合營公司及聯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。

綜合財務報告附註

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（「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中國海外集團商標有限公司（「中海商標」，一間中國海外發展之附屬公司）所持有。

根據商標使用許可合同，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。

商標使用許可合同於二零二三年三月三十一日到期。於二零二三年三月三十日，本公司與中海商標訂立一份新商標使用許可合同（「新商標使用許可合同」）以重續商標使用許可合同，據此，中海商標向本公司、其附屬公司及成員公司（定義見新商標使用許可合同）授出非獨家權利，以於二零二三年四月一日起至二零二六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。

根據新商標使用許可合同，本公司同意以現金向中海商標（或其指定人士）支付其截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年經審核年度合併營業額的百分之一作為許可費。許可費將於隨後各年的三月三十一日或之前支付，直至新商標使用許可合同屆滿或提前終止（許可費按相應比例計算）為止。由二零二三年四月一日至二零二六年三月三十一日止各十二個月期間，根據新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。

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，本集團按上述商標使用許可合同所產生之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣178,907,000元（二零二二年：港幣200,000,000元，相當於人民幣172,384,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，應付中海商標之許可費為港幣200,000,000元，相當於人民幣181,604,000元（二零二二年：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）並列入「貿易及其他應付款」內。應付許可費為無抵押、免息及須按相關商標使用許可合同所述之條款償還。

綜合財務報告附註

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(「中海物業框架協議」)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。

中海物業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。

根據中海物業框架協議，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，在中海物業框架協議項下，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。

中海物業框架協議於二零二三年六月三十日到期。於二零二三年四月二十八日，本公司與中海物業集團訂立一份新框架協議(「重續中海物業框架協議」)以重續中海物業框架協議，據此，中海物業集團可就本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有之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。重續中海物業框架協議的任期自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日，為期三年。

根據重續中海物業框架協議，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。在重續中海物業框架協議項下，本集團於自二零二三年七月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及自二零二六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230百萬元、港幣460百萬元、港幣470百萬元及港幣250百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於中海物業框架協議及重續中海物業框架協議下產生的服務費分別為港幣208,726,000元，相當於人民幣186,712,000元(二零二二年：港幣370,319,000元，相當於人民幣319,186,000元)及港幣221,128,000元，相當於人民幣197,806,000元(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，應付中海物業集團之服務費用合計為人民幣54,245,000元(二零二二年：人民幣21,537,000元)，該款項已計入「貿易及其他應付款」中，而預付中海物業集團之服務費用合計為人民幣2,233,000元(二零二二年：人民幣1,098,000元)，該款項已計入「貿易及其他應收款」及「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。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易（續）

(丙) 於二零二一年三月二十四日，本公司與中國建築興業集團有限公司（「中建興業」）訂立一份新框架協議（「中建興業框架協議」）以重續於二零一八年六月二十八日簽訂的框架協議，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。中建興業為中國海外發展之同系附屬公司。

根據中建興業框架協議，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、截至二零二三年十二月三十一日止兩個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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在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21,985,000元，相當於人民幣19,666,000元（二零二二年：港幣13,396,000元，相當於人民幣11,546,000元）。在中建興業框架協議項下，本集團產生之管理服務費為港幣16,734,000元，相當於人民幣14,969,000元（二零二二年：港幣35,413,000元，相當於人民幣30,524,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，中建興業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11,012,000元（二零二二年：人民幣12,185,000元），並計入「貿易及其他應付款」內，而預付中建興業集團之管理服務費合計為人民幣1,617,000元（二零二二年：人民幣1,052,000元），則計入「貿易及其他應收款」及「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。

(丁) 於二零二二年五月十八日，本公司與中國建築股份有限公司（「中建股份」）訂立一份承建協議（「重續中建股份集團承建協議」）以重續於二零一九年六月二十七日簽訂的承建協議（「中建股份集團承建協議」），據此，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」）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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在重續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人民幣512,843,000元。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項下，本集團授予給中建股份集團的合約金額為人民幣90,055,000元。在上述框架協議項下本集團產生建設費用為人民幣91,183,000元（二零二二年：人民幣273,627,000元）。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(丁)(續)

於二零二三年十二月三十一日，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80,752,000元(二零二二年：人民幣93,539,000元)，並計入「貿易及其他應付款」內，而預付建設費用合計為人民幣925,000元(二零二二年：人民幣743,000元)，則計入「貿易及其他應收款」及「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。

(戊)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(「原停車位框架協議」)，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。

原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)。

在原停車位框架協議項下，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。

原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(「停車位框架協議」)以重續原停車位框架協議，據此，本集團與中海物業集團可能會不時進行交易。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)。

在停車位框架協議項下，中海物業集團與本集團之間於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的交易總額分別不得超過港幣300百萬元。

截至二零二三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並無發生交易。截至二零二二年十二月三十一日止年度，在原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。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(己) 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(「原華藝框架協議」)，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。

原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。

在原華藝框架協議下，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(「華藝框架協議」)以重續原華藝框架協議，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。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)。

在華藝框架協議下，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止兩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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在華藝框架協議項下，本集團並無向華藝設計集團授予合約。截至二零二二年十二月三十一日止年度，在原華藝框架協議項下，本集團授予華藝設計集團的合約金額為人民幣50,000元。在上述框架協議項下，本集團產生之服務費為人民幣2,394,000元(二零二二年：人民幣2,240,000元)。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(庚) 於二零二零年四月一日，若干本公司之附屬公司及一間合營公司，與若干中國海外發展之附屬公司訂立物業租賃協議，詳情如下：

- 一 上海金鶴數碼科技發展有限公司(「上海金鶴」)(本集團之一間合營公司，作為業主)與上海堂友里商業管理有限公司(「上海堂友里」，中國海外發展之一間間接非全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國上海之商業大廈之租賃協議(「物業一租賃協議」)，租賃協議自二零二零年四月一日起至二零二三年三月三十一日止，為期三年。上海堂友里於租賃期首年、第二年及第三年之應付每年租金分別為人民幣7,860,000元、人民幣8,100,000元及人民幣8,340,000元。租金須每兩個月支付。物業一租賃協議項下，在截至二零二三年十二月三十一日止四個年度，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2022補充協議」)。根據物業一租賃2022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，其中人民幣2,077,041元為截至二零二二年十二月三十一日止年度之租金減免，而人民幣1,001,775元為截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金減免(「物業一租賃2023租金減免」)。於二零二三年，上海金鶴與上海堂友里簽訂另一份補充協議(「物業一租賃2023補充協議」)。根據物業一租賃2023補充協議，上海金鶴與上海堂友里同意減少物業一租賃2023租金減免人民幣58,773元。修訂後之物業一租賃2023租金減免為人民幣943,002元。

- 一 北京中京藝苑置業有限公司(「北京中京藝苑」，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，在截至二零二三年十二月三十一日止四個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。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(庚)(續)

於二零二零年十一月二十日，北京中海與北京中京藝苑訂立一份補充協議(「物業二租賃2020補充協議」)，據此，北京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。

於二零二三年四月四日，北京中海與北京中京藝苑訂立另一份補充協議(「物業二租賃2023補充協議」)，據此，北京中京藝苑同意最多減免租金人民幣10,895,598元，而在二零二三年十二月三十一日止年度之租金減免為人民幣3,422,574元。

- 一 蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(「蘭州宏洋」，本公司之一間間接全資附屬公司，作為業主)與蘭州中海海通商業管理有限公司(「蘭州中海」，中國海外發展之一間間接全資附屬公司，作為租客)訂立一份關於出租位於中國蘭州中海廣場內之環宇城(包括商場及商店街)(「蘭州物業」)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，在截至二零二三年十二月三十一日止四個財政年度，可收取的最高租金分別為無、人民幣34,000,000元、人民幣44,000,000元及人民幣48,000,000元。

於二零二一年十二月二十日，蘭州中海與蘭州宏洋訂立一份補充協議(「物業三租賃2021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)。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(庚)(續)

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2021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。

於二零二三年三月二十七日，蘭州中海與蘭州宏洋訂立另一份補充協議(「物業三租賃2023補充協議」)，據此，蘭州中海與蘭州宏洋同意最多減免租金人民幣3,365,888元。於同一日，蘭州中海與蘭州宏洋就物業三租賃協議的終止訂立一份終止協議(「物業三租賃終止協議」)，據此，蘭州物業的租賃將於二零二三年四月三十日提早終止，而蘭州物業亦會交還給蘭州宏洋。

於二零二三年六月三十日，蘭州中海與蘭州宏洋訂立進一步補充協議(「物業三租賃2023其他補充協議」)，據此，蘭州中海與蘭州宏洋同意減免租金人民幣7,184,770元。有關租賃在截至二零二三年一月一日至二零二三年四月三十日(即根據物業三租賃終止協議之提早終止日期)期間之租金減免為人民幣10,550,658元。

- 一 中海宏洋惠州湯泉開發有限公司(「惠州宏洋」，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，在截至二零二三年十二月三十一日止四個年度，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。

於二零二三年五月三十日，惠州宏洋與惠州中海訂立一份補充協議(「物業四租賃補充協議」)，據此，惠州宏洋同意減免租金人民幣503,319元。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(庚)(續)

- 一 汕頭宏洋(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,在截至二零二三年十二月三十一日止四個年度,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。

於二零二三年四月四日,汕頭宏洋與汕頭中海訂立一份補充協議(「物業五租賃2023第一份補充協議」),據此,汕頭宏洋同意減免租金人民幣129,580元。於二零二三年六月二十八日,汕頭宏洋與汕頭中海訂立另一份補充協議(「物業五租賃2023第二份補充協議」),據此,汕頭宏洋同意額外減免租金人民幣354,018元。截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金減免合共為人民幣483,598元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度,本集團來自物業二租賃協議(經修改)、物業三租賃協議(經修改)、物業四租賃協議(經修改)及物業五租賃協議(經修改)之租金收入總額(不含增值稅)為人民幣44,848,000元(二零二二年:人民幣211,352,000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1,088,000元(二零二二年:人民幣5,908,000元)。

於二零二三年十二月三十一日,在上述租賃協議項下並無租賃應收租金(二零二二年:人民幣8,430,000元)。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(辛) 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總協議(「總承建協議」)，以由二零二一年一月一日開始取替及取代在於二零二零年四月二十四日簽訂之總承建協議，並自滿足總承建協議項下的先決條件之日期起生效。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為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。

根據總承建協議，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，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。

總承建協議於二零二三年十二月三十一日到期。於二零二三年十月二十日，本公司與中國建築國際集團訂立一份新總承建協議(「重續總承建協議」)以重續總承建協議。重續總承建協議的任期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日，為期三年。

根據重續總承建協議，本集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，向中國建築國際集團提供分別不超過人民幣1,800百萬元的合同總金額。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在總承建協議項下，本集團授予中國建築國際集團的合約金額為人民幣675,818,000元(二零二二年：無)。在總承建協議項下，本集團產生之建築費用為人民幣260,337,000元(二零二二年：人民幣943,196,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，在總承建協議項下，應付中國建築國際集團之建築費用合計為人民幣231,805,000元(二零二二年：人民幣409,754,000元)，已列入「貿易及其他應付款」內，而預付建築費用合計為人民幣356,728,000元(二零二二年：無)，該費用已計入「應收及其他應收款」及「預付款及按金」中。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。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(壬) 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，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年，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，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二四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3,000百萬元。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在新供應框架協議項下，本集團向中國海外發展授予合同金額人民幣912,605,000元(二零二二年：人民幣1,747,843,000元)。在上述框架協議項下，本集團採購物料之金額為人民幣1,168,897,000元(二零二二年：人民幣1,162,121,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，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149,964,000元(二零二二年：人民幣305,513,000元)，並計入「貿易及其他應付款」，而預付採購材料之費用合計為人民幣45,051,000元(二零二二年：無)，並計入「貿易及其他應收款」及「預付款及按金」中。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。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(癸) 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(「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，截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年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。

海智創框架協議於二零二三年十二月三十一日到期。於二零二三年十二月二十九日，本公司與海智創訂立一份新框架協議(「重續海智創框架協議」)以重續海智創框架協議，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服務。重續海智創框架協議的任期自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日(包括首尾兩天)。

在重續海智創框架協議項下，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年之應付代價分別不可超逾人民幣10百萬元。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。

截至二零二三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8,113,000元(二零二二年：人民幣14,906,000元)。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易（續）

(子) 於二零二三年十月三十一日，本公司與中國海外發展訂立一份框架協議（「租賃框架協議」），據此，中國海外發展集團的成員公司（作為承租方）可自本集團的成員公司（作為出租方）租賃本集團於中國持有的物業，包括但不限於辦公室物業、商店、停車位、住宅、服務式住宅、酒店、儲藏室、廣告位等。租賃框架協議的任期自二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日（包括首尾兩天），為期三年。

根據租賃框架協議，自二零二三年十一月一日起至二零二三年十二月三十一日止期間、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及自二零二六年一月一日起至二零二六年十月三十一日止期間，本集團收取中國海外發展集團的租金總額分別不可超逾人民幣5百萬元、人民幣31百萬元、人民幣31百萬元及人民幣26百萬元。租金將根據有關租賃協議所載的付款條款結算。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團來自租賃框架協議之租金收入總額為人民幣2,499,000元（二零二二年：無）。

(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。

截至二零二三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3,899,000元（二零二二年：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555,000元（二零二二年：人民幣346,000元）。

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(寅) 於二零二二年五月十八日，合肥海瑞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(不含增值稅)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。

於二零二三年，物業之工程已完成及已交付給買方，因此，本集團在截至二零二三年十二月三十一日之損益表中確認物業銷售收入人民幣39,777,000元。

(卯) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團從合營公司收取人民幣1,038,000元(二零二二年：人民幣19,788,000元)之利息收入(附註8)。

(辰) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就應付一間關連公司款產生之利息支出為人民幣3,564,000元(二零二二年：人民幣3,362,000元)，而本集團就應付非控股股東款產生之利息支出為人民幣30,666,000元(二零二二年：人民幣153,882,000元)(附註10)。

(巳) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
員工短期福利	12,851	15,391
離職後福利	334	321
	13,185	15,712

綜合財務報告附註

47. 關連人士交易 (續)

(午) 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。截至二零二三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9,106,790,000元（二零二二年：人民幣5,723,360,000元）。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售及物業租賃。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易乃屬本集團正常業務過程。

除了上述交易及結餘外，本集團與關連人士之其他結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註24、25、26及27。

上文(甲)至(寅)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連或持續關連交易。

綜合財務報告附註

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（即淨負債除以權益）監控其資本結構。淨負債包括銀行及其他借款、擔保票據及公司債券，減現金及銀行結餘。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。

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借款	34,908,813	43,005,162
擔保票據及公司債券	8,655,350	4,593,302
減：現金及銀行結餘	(26,020,603)	(29,330,896)
淨負債	17,543,560	18,267,568
股本為總權益	38,129,516	37,401,152
淨負債比率	46.0%	48.8%

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。

綜合財務報告附註

49. 財務資產及財務負債的分類概要

49.1 金融工具的分類

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
財務資產		
按攤銷成本計量之財務資產 [#]	30,825,181	33,319,282
財務負債		
按攤銷成本計量之財務負債 [^]	66,426,956	73,747,701
其他財務負債 [*]	36,151	50,797

[#] 包括貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款，以及現金及銀行結餘。

[^] 包括應付賬款、其他應付款及應付費用、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款、銀行及其他借款和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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入或(支出)：		
按攤銷成本計量之財務資產	372,321	358,202
按攤銷成本計量之財務負債	(2,210,810)	(2,142,394)
其他財務負債	(1,161)	(1,396)
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

綜合財務報告附註

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貿易及其他應收款，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款，現金及銀行結餘、應付賬款、其他應付款及應付費用、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券。

由於到期日較短，故貿易及其他應收款，與聯營公司、合營公司及非控股股東（於一年內到期之部分）之應收／應付款，現金及銀行結餘、應付賬款，其他應付款及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，銀行及其他借款及一年後到期之應付一間關連公司款之公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值（二零二二年專項計劃除外）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。

擔保票據及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及分別於附註32和附註31（甲）披露。

綜合財務報告附註

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。另外，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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的外幣財務資產及負債的賬面價值的整體風險如下：

	二零二三年 人民幣千元
淨財務負債	
美元	(3,626,135)
人民幣	(4,473,464)

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大外幣財務資產及負債。

綜合財務報告附註

50. 財務風險管理 (續)

50.2 市場風險 (續)

(甲) 外幣風險 (續)

由於港幣與美元掛鈎，本集團在就該等貨幣並無重大匯兌風險。

以下敏感度分析乃根據在財政年度開始時發生且於整個報告期間維持不變的變動而釐定，顯示本集團於二零二三年十二月三十一日以人民幣計值的淨資產面臨人民幣兌港元匯率合理變動的風險（實際上，真實的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）：

二零二三年 人民幣千元	
本年度溢利及保留盈餘之（減少）／增加	
人民幣兌港元	
－ 增強5%	(223,673)
－ 減弱5%	223,673

匯率之變動不會影響本集團權益內其他部份。

(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、非控股股東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、非控股股東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。

此外，租賃負債屬於固定利率工具，對利率變動不敏感，報告期末的利率變動不會影響本集團的損益。

綜合財務報告附註

50. 財務風險管理 (續)

50.2 市場風險 (續)

(乙) 利率風險 (續)

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。

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）：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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（二零二二年：50個點子）	(3,215)	(4,679)
減少10個點子（二零二二年：10個點子）	643	936

利率之變動不會影響本集團權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還結餘之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

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。

貿易及其他應收款、應收聯營公司、合營公司及非控股股東款、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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於貿易及其他應收款乃涉及大量客戶及債務人，本集團集中信貸風險並不重大。有關本集團貿易及其他應收款產生的信貸風險的進一步量化數據資料於附註22披露。

綜合財務報告附註

50. 財務風險管理 (續)

50.3 信貸風險 (續)

對於應收賬款，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、合營公司和非控股股東款，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。

就授予合營公司及聯營公司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及聯營公司的財務狀況，董事評估拖欠未償還銀行貸款的風險及應計合營公司及聯營公司利息風險很低。

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4.9(ii)所披露，本集團確認按攤銷成本列賬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賬款預期信貸虧損；及一般方法計量其他應收款、應收聯營公司、合營公司、非控股股東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。

綜合財務報告附註

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)

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。

於釐定自初始確認以來違約風險是否大幅增加時，本集團考慮相關及無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。

綜合財務報告附註

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。

對於應收賬款，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、合營公司及非控股股東款，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，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。本集團就其償還貿易及其他應付款包括應付關連公司款、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。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。

綜合財務報告附註

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
於二零二三年十二月三十一日						
非衍生工具						
銀行借款	31,308,813	33,979,951	11,644,166	12,008,442	10,010,520	316,823
其他借款	3,600,000	4,585,372	173,380	173,380	1,400,286	2,838,326
擔保票據及公司債券	8,655,350	9,425,543	270,143	1,263,622	7,891,778	-
應付賬款、其他應付款及應付費用	16,615,572	16,615,572	16,615,572	-	-	-
應付聯營公司款	43,411	43,411	43,411	-	-	-
應付合營公司款	269,054	269,054	269,054	-	-	-
應付非控股股東款	5,673,611	5,673,611	5,673,611	-	-	-
應付關連公司款	261,145	271,114	189,683	3,564	77,867	-
	66,426,956	70,863,628	34,879,020	13,449,008	19,380,451	3,155,149
租賃負債	36,151	38,101	12,476	9,547	14,828	1,250
	66,463,107	70,901,729	34,891,496	13,458,555	19,395,279	3,156,399
已發行之財務擔保						
— 最高擔保金額	-	24,286,413	24,286,413	-	-	-

綜合財務報告附註

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	–
應付賬款、其他應付款及應付費用	19,390,916	19,390,916	19,390,916	–	–	–
應付聯營公司款	10,516	10,516	10,516	–	–	–
應付合營公司款	287,318	287,318	287,318	–	–	–
應付非控股股東款	6,199,342	6,199,342	6,199,342	–	–	–
應付關連公司款	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	–	–	–

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）。

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料

於二零二三年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
至富有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
卓美投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
領宏國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	51%	投資控股
福華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
匯悅有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
威盈投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
天裕發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
海基(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
中國海外宏洋財務IV(開曼) 有限公司(宏洋財務IV)	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 ^a	投入資本	人民幣6,007,630,879元 (二零二二年： 人民幣4,850,000,000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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
高譽投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
宏博環球有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
宏寶有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
振宇投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
隆裕投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
遠宏集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
海建投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
弘港投資有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
海洲投資有限公司	英屬處女群島	普通股	100股，每股1美元	—	51%	投資控股
海安發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
海皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
海鵬有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
京華集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股，每股1美元	100%	—	投資控股
金樂投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
虹豪投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
海珊企業有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
佳寶發展有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
順耀國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
騰躍控股有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
宏達國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
遠寶集團有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
萬昌國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股，每股1美元	—	100%	投資控股
宏佳(香港)有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
泓漢有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
華遠國際有限公司	香港	普通股	港幣1元	—	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	—	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國^	投入資本	人民幣580,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元 (二零二二年： 人民幣840,000,000元)	—	85%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司	中國^	投入資本	人民1,000,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋地產(鹽城)有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣1,086,339,800元 (二零二二年： 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 ^a	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 ^a	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 ^a	投入資本	人民幣750,000,000元 (二零二二年： 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 ^a	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 (北京中京藝苑)	中國 ^a	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 ^a	投入資本	人民幣54,000,000元 (二零二二年： 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 ^a	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 ^a	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 ^a	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 ^a	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 ^a	投入資本	人民幣15,000,000元	—	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司	中國 ^a	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 ^a	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 ^a	投入資本	人民幣20,000,000元 (二零二二年： 人民幣800,000,000元)	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司(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	—	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	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20,000,000元 (二零二二年： 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 (中海宏洋(深圳))	中國^	投入資本	人民幣600,000,000元	—	100%	投資控股
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
揚州市江都區信泰置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣185,600,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產汕頭投資有限公司 (汕頭宏洋)	中國*	投入資本	人民幣370,000,000元	—	100%	物業發展
汕頭中海宏洋南濱置業發展 有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	酒店經營
汕頭市潮琨房地產有限公司	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%	投資控股
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(惠州宏洋)	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%	投資控股
中海宏洋廬山(九江)投資 有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	—	100%	物業發展及酒店經營
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
淄博中海海韻置業有限公司	中國^	投入資本	人民幣338,360,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海濰博置業有限公司	中國 [^]	投入資本	港幣770,000,000元	—	100%	物業發展
濰坊中海興業房地產有限公司	中國 [^]	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋置業(徐州)有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣60,000,000元	—	34%	物業發展
西寧中海宏洋房地產開發有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
贛州中海海創房地產有限公司	中國 [#]	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
南通市中海海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(合肥海晟)	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	60%	物業發展
合肥中海宏洋海宸房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	60%	物業發展
南寧中海宏洋海悅房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣33,333,333元	—	60%	物業發展
蘭州中海海通房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣16,666,667元	—	60%	物業發展
蘭州中海海創房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
揚州市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	—	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	—	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	—	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%	投資控股
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%	投資控股

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
南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
吉林省中海海盛房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
中海宏洋地產(九江)有限公司	中國^	投入資本	人民幣360,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海江地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
呼和浩特市宏洋海川地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
包頭市宏洋海創地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
銀川中海海盛置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
銀川中海海悅置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
吉林省海慧房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	51%	物業發展
吉林省海通房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展
合肥中海海榮房地產有限責任公司 (合肥海榮)	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
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
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	—	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 (惠州海平地產)	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 (惠州海平置業)	中國*	投入資本	人民幣1,200,000,000元	—	100% (二零二二年： 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	—	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
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中海宏洋海富(合肥)房地產 開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零二二年： 人民幣550,000,000元)	—	100%	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	—	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	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
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

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
徐州海鑫置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元 (二零二二年：無)	—	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%	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	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(金華海盛)	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%	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	—	51%	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	—	51%	物業發展
徐州威拓房地產開發有限公司 (徐州威拓)	中國*	投入資本	人民幣400,000,000元	—	66%	物業發展
深圳市中宏低碳建築科技有限公司	中國^	投入資本	人民幣20,000,000元 (二零二二年：無)	—	100%	諮詢服務
南通市海洲房地產開發有限公司	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)	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報告附註

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
淄博中海宏洋房地產開發有限公司	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	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
南寧中海宏洋海環房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
合肥啟盛房地產開發有限公司 (合肥啟盛)	中國*	投入資本	人民幣2,000,000,000元	—	34%	物業發展
贛州中海海峇房地產有限公司 [®]	中國*	投入資本	—	—	100%	物業發展
贛州中海海悅房地產有限公司 [®]	中國*	投入資本	—	—	100%	物業發展
合肥啟璋房地產開發有限公司 [®]	中國*	投入資本	人民幣360,000,000元	—	60%	物業發展
合肥啟寧房地產開發有限公司 [®]	中國*	投入資本	人民幣1,000,000,000元	—	100%	物業發展
南通市海誠房地產開發有限公司 [®]	中國*	投入資本	人民幣460,000,000元	—	60%	物業發展
泉州市海宸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
泉州市中海宏洋海盛房地產開發 有限公司 [®]	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展

[®] 此等附屬公司乃於截至二零二三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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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；(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數筆公司債券；及(iii)汕頭置業、中海宏洋(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。

綜合財務報告附註

52. 聯營公司資料

於二零二三年十二月三十一日之聯營公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
中信房地產汕頭華鑫有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	—	30%	物業發展
汕頭市金城花園房地產有限公司	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%	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
合肥潤蓬房地產開發有限公司*	中國*	投入資本	人民幣360,000,000元	—	40%	物業發展

* 此聯營公司乃於截至二零二三年十二月三十一日止年度內新成立或投資。

* 於中國註冊成立之有限責任公司。

綜合財務報告附註

53. 合營公司資料

於二零二三年十二月三十一日之合營公司資料如下：

合營公司名稱	註冊成立／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行及繳足／ 註冊股本	本公司所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司 (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24,440,000元 (二零二二年： 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	—	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	—	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				
	二零二三年 人民幣千元	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
收入	56,408,144	57,492,018	53,830,471	42,909,060	28,590,883
所得稅前之溢利	4,122,713	5,978,711	10,149,386	9,539,835	8,295,572
所得稅開支	(2,097,753)	(2,922,587)	(4,504,484)	(4,935,694)	(4,798,611)
本年度溢利	2,024,960	3,056,124	5,644,902	4,604,141	3,496,961
本年度溢利／(虧損) 可分配予：					
本公司擁有人	2,301,686	3,150,440	5,050,575	4,374,765	3,329,681
非控股權益	(276,726)	(94,316)	594,327	229,376	167,280
	2,024,960	3,056,124	5,644,902	4,604,141	3,496,961

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二三年 人民幣千元	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
總資產	152,030,454	180,781,831	198,786,421	167,413,497	134,097,274
總負債	(113,900,938)	(143,380,679)	(163,030,162)	(140,177,115)	(112,583,966)
	38,129,516	37,401,152	35,756,259	27,236,382	21,513,308
本公司擁有人之權益	31,303,532	29,942,196	28,727,889	24,133,225	19,545,327
非控股權益	6,825,984	7,458,956	7,028,370	3,103,157	1,967,981
	38,129,516	37,401,152	35,756,259	27,236,382	21,513,308

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
中信城市廣場 2樓，3樓，3A樓及23樓 中國廣東省深圳市福田區 深南中路1093號	辦公室	6,603	100%	中期
中信城市時代2 18樓及19樓 中國廣東省惠州市惠城區文明一路	辦公室	3,065	100%	中期
中海鉅府商業樓 中國江蘇省南通市崇川區 青年中路150號	辦公室	3,234	100%	中期
中海大廈(九號辦公樓) 2307，2501-2506及2508室 中國吉林省吉林市吉林大街139號	辦公室	1,319	100%	中期
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

主要物業及物業權益詳情

(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
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

主要物業及物業權益詳情

(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
中海國際社區商務中心2樓 中國江西省贛州市章貢區 錦都大道與興國路交匯處	辦公室	2,382	100%	中期
中海廬山西海酒店 中國江西省九江市 廬山西海風景名勝區	酒店	32,016	100%	中期
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	酒店	31,720	100%	中期
汕頭南濱酒店 中國廣東省汕頭市濠江區	酒店	24,850	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(Z) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	40,923	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
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區 江北街道江北7號社區	商業	21,838	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(Z) 以投資性質持有之物業 (續)

名稱／位置	類別	概約樓面面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海央墅 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
中海藍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市興安南路以東	辦公室	13,943	100%	中期
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	26,129	100%	中期
中海觀園 中國安徽省合肥市包河區	辦公室	17,591	100%	中期
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	商業	15,118	100%	中期
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	商業	16,498	100%	中期

主要物業及物業權益詳情

(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
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	2024年下半年
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	80,700	125,100	60%	上蓋工程施工中	2019.09	2026年上半年
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道以東、三合路以南	住宅／商業	15,600	44,200	41%	上蓋工程施工中	2019.10	2025年下半年
中海廣場 中國廣東省惠州市惠城區	商業	36,800	228,300	100%	上蓋工程施工中	2020.01	2024年上半年
中海璞樾 中國山東省淄博市文昌湖區 正陽路以東、迎賓中路以西	住宅／商業	77,400	162,100	100%	上蓋工程施工中	2020.07	2025年下半年
中海錦宸花園 中國廣東省惠州市惠城區 小金口街道辦湯村黃背坑路	住宅／商業	42,700	170,400	60%	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

(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 中國江蘇省鹽城市鹽都區 鹽瀆路以北、開創路以東	住宅	35,100	120,300	100%	上蓋工程施工中	2021.03	2024年上半年
中海翠語花園 中國江蘇省常州市金壇區金桂路	住宅	34,600	103,800	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2024年上半年
中海寰宇時代花園 中國廣東省惠州市仲愷區 潼橋鎮堯里北路	住宅／商業	21,000	78,000	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2025年下半年
中海九樾 中國河北省唐山市路北區	住宅／商業	32,600	103,800	100%	上蓋工程施工中	2021.04	2024年上半年
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	66,000	162,700	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2026年下半年
中海熙園 中國山東省臨沂市羅莊區	住宅／商業	13,200	44,600	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨 (續)

(I) 發展中物業 (續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海學府世家 中國福建省泉州市 台商投資區東園鎮錦峰村	住宅／商業	90,000	310,500	100%	上蓋工程施工中	2021.05	2024年上半年
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	2026年上半年
中海鉅雋 中國浙江省紹興市越城區	住宅	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 淮南路與海苑3期以西	住宅	6,600	17,300	100%	上蓋工程施工中	2021.07	2024年上半年
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	127,700	407,600	100%	上蓋工程施工中	2021.07	2027年下半年
太平觀止 中國安徽省黃山區 太平湖鎮	住宅／商業	449,700	249,500	55%	上蓋工程施工中	2021.08	2029年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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
中海譽園 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	48,000	140,500	70%	上蓋工程施工中	2021.08	2025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	2026年上半年
央著花園 中國浙江省金華市婺城新城区 臨江東路以北、 龍華南街以東	住宅／商業	93,500	245,200	50%	上蓋工程施工中	2021.09	2024年下半年
中海華樾 中國江蘇省徐州市鼓樓區	住宅／商業	49,600	157,900	100%	上蓋工程施工中	2021.09	2025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	29,900	70,400	100%	上蓋工程施工中	2021.10	2024年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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
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	138,300	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	14,900	42,100	100%	上蓋工程施工中	2021.11	2024年上半年
泰州稻河九里 中國江蘇省泰州市海陵區 海陽東路以北、鼓樓路以東	住宅／商業	42,000	108,100	85%	上蓋工程施工中	2021.11	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	51%	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	51%	上蓋工程施工中	2021.12	2024年下半年
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	2024年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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年下半年
都會壹號 中國江蘇省鹽城市鹽都區 寶興路以西、龍尾路以南	住宅／商業	63,700	194,300	45%	上蓋工程施工中	2021.12	2027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	2026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	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	42,600	69,200	100%	上蓋工程施工中	2022.03	2026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年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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	2027年下半年
中海铂悦花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	68,100	306,200	60%	上蓋工程施工中	2022.06	2027年下半年
觀雲府 中國廣東省汕頭市東海岸 新溪片區	住宅	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	48,800	133,900	100%	上蓋工程施工中	2022.06	2024年下半年
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	123,600	100%	上蓋工程施工中	2022.08	2024年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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	428,100	100%	上蓋工程施工中	2022.10	2026年下半年
中海世家 中國山東省濰坊市坊子區 鳳凰街以北、濰縣南路以西	住宅	33,300	100,200	100%	上蓋工程施工中	2022.10	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	2025年上半年
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	20,600	68,200	100%	上蓋工程施工中	2022.12	2024年下半年
鉅悅府三期 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路8號	住宅／商業	38,000	181,900	100%	上蓋工程施工中	2022.12	2027年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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
璟園 中國安徽省合肥市經開區 芙蓉路221號	住宅／商業	170,900	505,900	34%	上蓋工程施工中	2023.01	2025年下半年
鉅悅花園 中國河北省廊坊市安次區一號 路東路以南、龍翔路以東	住宅／商業	30,400	81,500	100%	上蓋工程施工中	2023.01	2024年下半年
中海寰宇天下 中國甘肅省蘭州市城關區靖遠路	住宅／商業	13,300	60,200	100%	上蓋工程施工中	2023.02	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	75,800	195,400	60%	上蓋工程施工中	2023.04	2026年上半年
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	338,900	100%	上蓋工程施工中	2023.04	2026年上半年
中海楓丹公館 中國河北省唐山市路南區 學院路與政通路交匯處	住宅／商業	58,000	118,700	100%	上蓋工程施工中	2023.05	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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
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	117,800	379,700	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2027年下半年
嶺湖軒 中國安徽省合肥市肥西縣櫻花路與葛蒲路 交口	住宅	34,000	97,100	60%	上蓋工程施工中	2023.06	2025年下半年
中海閩江府 中國內蒙古自治區呼和浩特市 新城区哈達沁路以東、40米規劃路以南	住宅／商業	47,700	120,300	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2025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	73,100	217,100	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2027年下半年
中海鉅悅府 中國甘肅省天水市秦州區	住宅／商業	35,000	122,800	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2026年下半年
海樾花園 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區 閱武巷以東、後海路以南	住宅／商業	78,600	189,500	100%	上蓋工程施工中	2023.06	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丙) 物業存貨 (續)

(I) 發展中物業 (續)

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
淮上景明 中國江蘇省淮安市 清江浦區承德北路219號	住宅／商業	142,100	455,200	51%	上蓋工程施工中	2023.09	2027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	2023.09	2026年上半年
毓園 (前稱「宸決府」) 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	93,700	46%	上蓋工程施工中	2023.09	2026年上半年
臻如府 中國安徽省合肥市宿松路與閻水路交口	住宅	59,600	184,500	60%	上蓋工程施工中	2023.10	2026年上半年
大觀天下 中國山東省濰坊市高新區 寶通東街12345號	住宅／商業	101,900	282,800	100%	上蓋工程施工中	2023.10	2025年下半年
中海悅江府 中國山東省濰坊市坊子區 鳳山路以東、白沙河以南	住宅	12,000	32,400	100%	上蓋工程施工中	2023.10	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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
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	70,000	191,200	100%	上蓋工程施工中	2023.11	2026年下半年
悅江府 中國江西省贛州市章貢區 水西鎮雲丘路以南、興江路	住宅／商業	89,700	208,700	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年下半年
學府世家 中國湖南省株洲市天元區 燕子嶺路以南、栗塘路以東	住宅／商業	62,900	225,700	70%	上蓋工程施工中	2023.12	2026年下半年
學仕里 中國福建省泉州晉江市羅山街道 山仔社區	住宅／商業	62,400	139,900	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年上半年
臻如府 中國福建省泉州市豐澤區城東街道 東星社區	住宅／商業	34,000	112,300	100%	上蓋工程施工中	2023.12	2025年下半年

主要物業及物業權益詳情

(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	1,235,500	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	63,400	166,100	100%	發展中土地
吉林中海寰宇時代 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	46,500	136,200	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
株洲中海公園里 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	30,300	107,200	70%	發展中土地
株洲中海九樾 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	112,100	382,200	70%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(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
株洲中海環宇城 中國湖南省株洲市天元區 炎帝大道與栗雨南路交匯處	商業	51,200	187,900	70%	發展中土地
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	337,400	767,800	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	116,100	100%	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
呼市九樾 中國內蒙古自治區呼和浩特市 新城區成吉思汗東街以北、萬通路以東	住宅／商業	47,300	126,800	100%	發展中土地
贛州中海學府壹號 中國江西省贛州市章蓉江新區 獅形嶺路與靜一路交匯處	住宅／商業	114,700	264,800	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(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
邗江區項目 中國江蘇省揚州市揚子津街道 水校西路以西、規劃橫四路以北	住宅／商業	48,400	114,100	100%	發展中土地
南通臻如府 中國江蘇省南通市崇川區 教育路北、學田河東	住宅／商業	78,400	202,300	60%	發展中土地
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅／商業	500,000	1,064,400	100%	發展中土地
唐山臻如府 中國河北省唐山市路北區 建設路東側 裕華道南側	住宅／商業	33,200	62,200	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情

(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
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	25,600	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	24,300	100%
廬山星海 中國江西省九江市巾口旅遊度假區	住宅	65,800	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	商業	37,700	100%
中海寰宇天下 中國廣東省汕頭市濠江區	住宅／商業	32,500	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	22,300	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	20,400	85%
濱湖風情小鎮 中國山東省淄博市文昌湖旅遊度假區	住宅／商業	42,900	100%
中海•天鑽 中國廣西壯族自治區柳州市 魚峰區靜蘭路38號	住宅／商業	72,800	70%

主要物業及物業權益詳情

(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
鉅悅府 中國廣東省汕頭市濠江區 中信濱海新城南濱片區02-03-05	住宅	71,800	100%
黃金海岸 中國廣東省汕頭市 濠江區河浦龍虎灘	住宅	93,100	100%
中海哈羅學府 中國廣西壯族自治區 南寧市邕寧區 龍崗大道以東、三合路以南	住宅／商業	107,200	41%
中海九樾 中國貴州省遵義市匯川區人民路	住宅／商業	24,000	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	126,700	100%
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	59,900	60%
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	79,100	60%

主要物業及物業權益詳情

(兩) 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
中海鉅悅花園 中國甘肅省蘭州市七里河區 民樂路66號	住宅／商業	58,600	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	37,700	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	54,000	60%
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	29,500	100%
中海鉅悅公館 中國甘肅省蘭州市七里河區 建西路	住宅／商業	33,200	100%
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	50,400	100%
中海寰宇天下 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	51,700	100%
東山府 中國吉林省吉林市豐滿區	住宅／商業	21,600	51%

主要物業及物業權益詳情

(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
觀瀾府 中國廣東省汕頭市 東海岸新城新溪片區	住宅	65,800	100%
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叉口西南角	住宅	21,900	100%
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	30,700	100%
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	21,700	100%
中海熙園 中國山東省臨沂市羅莊區	住宅／商業	30,500	100%
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	28,800	100%
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	68,200	100%

主要物業及物業權益詳情

(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	25,100	100%
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	23,400	100%
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	33,500	100%
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	27,100	70%

主要物業及物業權益詳情

(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	201,900	415,200	24.75%	上蓋工程施工中	2021.03	2025年上半年
中海金地未來城 中國廣東省湛江市霞山區 海頭街道中金路1號	住宅／商業	38,400	161,400	50%	上蓋工程施工中	2021.05	2025年上半年
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／商業	69,200	171,500	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	70,800	248,200	50%	上蓋工程施工中	2023.10	2026年下半年

主要物業及物業權益詳情

(丁) 合營公司持有之物業 (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
中海凱旋門 中國廣東省汕頭市東海岸新城新津片區	住宅	10,300	51%
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	26,700	24.75%
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	58,700	24.75%

主要物業及物業權益詳情

(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 歐湖三路111號	住宅／商業	17,600	75,400	50%	上蓋工程施工中	2021.11	2024年上半年
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	2027年上半年
觀山里 中國安徽省合肥市肥西縣 櫻花路與菖蒲路交口	住宅	36,900	132,900	40%	上蓋工程施工中	2023.08	2025年下半年

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 樓面面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
和光塵樾 中國江蘇省鹽城市鹽都區 開創路以西、鹽漬路以南	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
企業管治守則	指上市規則附錄C1所載之企業管治守則（前稱為上市規則附錄十四）
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，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

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C3（前稱為上市規則附錄十）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」一節及載於本年報的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

