



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00688

守正拓新
穩健增長

二零二零年年報



天津中海國際公園城

中海
湖湖苑

LAKVIEW LAKE VILLA

目錄

董事局及委員會	2	董事及行政架構	76
公司資料	3	可持續發展	86
股東資料及財務日程表	4	二零二零年榮譽及獎項	96
公司業務架構	5	投資者關係	98
財務摘要	6	企業管治報告	100
集團財務概要	8	董事局報告書	119
二零二零年業務里程碑	9	財務資料	
董事局主席報告書	14	獨立核數師報告書	147
管理層討論及分析		綜合收益表	153
整體表現	21	綜合全面收益表	154
物業發展	22	綜合財務狀況表	155
商業物業	48	綜合權益變動表	157
其他地產相關業務	58	綜合現金流量表	159
土地儲備	62	財務報表附註	161
集團財務	71	五年財務概要	253
其他	75		



董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席
羅 亮 副主席
張智超 行政總裁
郭光輝 副總裁

非執行董事

庄 勇 副主席
常 穎

獨立非執行董事

范徐麗泰
李民斌
陳家強

授權代表

顏建國
羅 亮

審核及風險管理委員會

李民斌*
范徐麗泰
陳家強

薪酬委員會

陳家強*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
李民斌
陳家強

企業管治委員會

陳家強*
范徐麗泰
李民斌
羅 亮

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座十樓

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

電郵：coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

安永會計師事務所

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

中國銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行

星展銀行香港分行

中國工商銀行

南洋商業銀行有限公司

中國郵政儲蓄銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

三井住友銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號 股份

聯交所	:	00688
彭博	:	688:HK
路透社	:	0688.HK

財務日程表

中期業績公佈	:	二零二零年八月二十四日
截止過戶登記一	:	二零二零年九月二十二日
中期股息		
中期股息派發	:	二零二零年十月五日
全年業績公佈	:	二零二一年三月二十九日
截止過戶登記一	:	二零二一年六月十七日至
股東周年大會		二零二一年六月二十二日 (包括首尾兩天)
股東周年大會	:	二零二一年六月二十二日
截止過戶登記一	:	二零二一年六月二十八日
末期股息		
末期股息派發	:	二零二一年七月十二日

公司業務架構



物業發展*

- 中國內地
- 香港
- 澳門

商業物業

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦



其他地產相關業務

- 中國內地
- 香港

* 於中國內地81個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江[^]、中山、珠海、包頭[#]、常州[#]、贛州[#]、桂林[#]、合肥[#]、呼和浩特[#]、黃山[#]、惠州[#]、吉林[#]、金華[#]、濟寧[#]、九江[#]、廊坊[#]、蘭州[#]、臨沂[#]、柳州[#]、南寧[#]、南通[#]、清遠[#]、泉州[#]、汕頭[#]、紹興[#]、泰州[#]、唐山[#]、天水[#]、濰坊[#]、渭南[#]、西寧[#]、徐州[#]、鹽城[#]、揚州[#]、銀川[#]、湛江[#]、株洲[#]、淄博[#]、遵義[#]及港澳的物業發展

[^] 中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)均有營運的城市

[#] 中海宏洋營運的城市

財務摘要

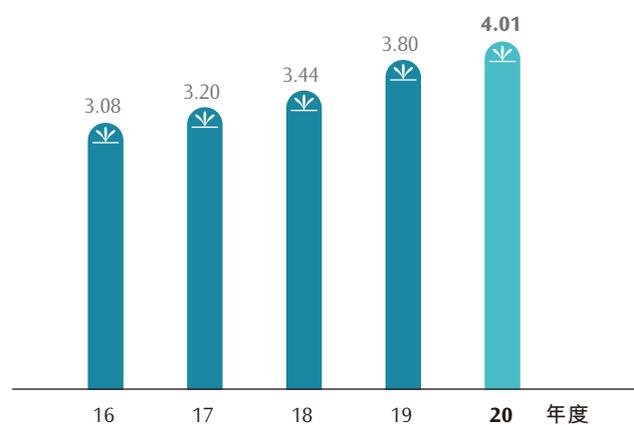
截至十二月三十一日止年度	二零二零年	二零一九年	變動
財務摘要(人民幣億元)			
收入	1,857.9	1,636.5	13.5%
本公司股東應佔溢利	439.0	416.2	5.5%
扣除公允價值變動後的本公司股東應佔溢利 ¹	380.3	343.0	10.9%
合約物業銷售 ²	3,607.2	3,205.9	12.5%
財務比率			
淨借貸比率(%)	32.6	33.7	-1.1 ³
利息倍數比率(倍)	7.8	7.4	+0.4 ⁴
派息比率(%) ⁵	30.2	28.4	+1.8 ³
股本回報率(%) ⁶	14.8	15.8	-1.0 ³
加權平均借貸成本(%)	3.8	4.2	-0.4 ³
每股財務資料(人民幣)			
盈利	4.01	3.80	5.5%
股息(港元)	1.18	1.02	15.7%
— 中期股息(港元)	0.45	0.45	—
— 末期股息(港元)	0.73	0.57	28.1%
資產淨值	28.68	25.61	12.0%
土地儲備(萬平方米)			
用於發展物業之土地 ⁷	6,179	6,522	-5.3%

- 註：
- 1 為扣除稅後投資物業公允價值變動後的本公司股東應佔溢利
 - 2 為本集團連同聯營公司及合營公司(統稱「本集團系列公司」)
 - 3 百分點之變動
 - 4 倍數之變動
 - 5 以扣除稅後投資物業公允價值變動後的本公司股東應佔溢利計算
 - 6 以本公司股東應佔溢利除以本公司股東應佔權益之平均值計算
 - 7 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)之年底數據

財務摘要(續)

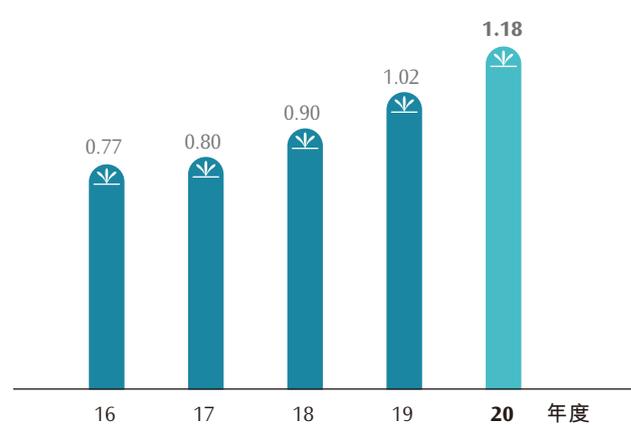
每股盈利

人民幣



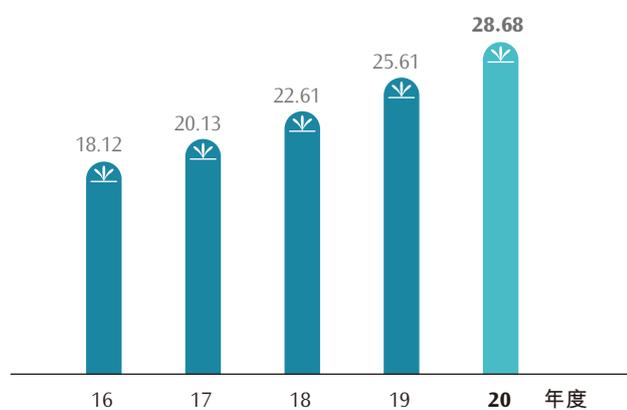
每股股息

港元



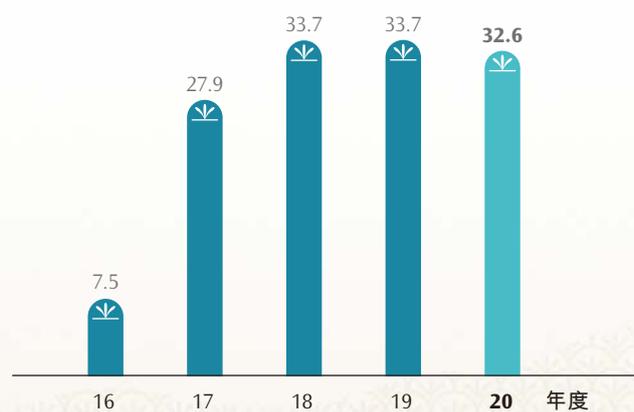
每股資產淨值

人民幣



淨借貸比率

%



土地儲備*

萬平方米



* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
每股盈利	3.08	3.20	3.44	3.80	4.01
每股股息(港元)	0.77	0.80	0.90	1.02	1.18
— 中期股息(港元)	0.35	0.35	0.40	0.45	0.45
— 末期股息(港元)	0.42	0.45	0.50	0.57	0.73
每股資產淨值	18.12	20.13	22.61	25.61	28.68
淨借貸比率(%)	7.5	27.9	33.7	33.7	32.6
淨債項					
本公司股東應佔權益					
利息倍數比率(倍)	6.3	8.2	7.8	7.4	7.8
經營溢利 — 總利息收入					
利息支出*					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	138,637,906	142,798,668	144,027,289	163,650,953	185,789,528
經營溢利	48,929,983	54,071,963	59,414,910	62,344,200	65,231,389
本公司股東應佔溢利	31,282,439	35,059,478	37,716,257	41,618,313	43,903,954

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
固定資產#	63,384,862	84,058,238	100,720,347	118,040,070	145,889,892
長期投資	14,476,555	17,245,299	23,320,828	36,306,418	33,313,889
其他非流動資產	8,202,326	17,896,314	14,320,460	8,917,738	8,200,412
流動資產淨值	245,850,787	245,055,790	277,841,093	302,383,346	332,290,978
非流動負債	(128,825,470)	(137,214,595)	(159,590,874)	(176,502,947)	(191,345,851)
資產淨值	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625	328,349,320

* 未扣除資本化金額及不包括應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、合營公司及非控制股東欠款之利息

為投資物業及物業、廠房及設備

二零二零年業務里程碑

一月二十四日

本集團積極響應國家號召，眾志成城阻擊新冠肺炎疫情，積極高效落實旗下物業、社區的疫情防
控，有序加快復工復產。本集團與在租商戶同舟共濟、共度時艱。年內，本集團對旗下商業物業
落實減租協議金額約人民幣 1.25 億元，覆蓋 1,300 家租戶。



本集團對旗下商業
物業落實減租協議

三月二日



本集團成功於境外中期票據計劃下發行 10 億美元擔保票據，創下本集團同期債券最低利率。

境外中期票據計劃下
發行 10 億美元擔保票據

三月十日

本集團成功收購佛山怡豐城購物中心，更名為「佛山中海映月湖環宇城」。



佛山中海映月湖環宇城

三月十六日

觀點指數研究院發佈「2020 中國房地產上市企業 30 強」，本集團憑藉突出的財務、營運等優勢，獲評「2020 中國上市房企
融資能力 TOP10」第一名、「2020 中國上市房企償債能力 TOP10」第一名、「2020 中國房地產上市企業 30 強」第二名。

二零二零年業務里程碑(續)

四月二十八日

本集團成功發行綠色資產支持專項計劃證券(「CMBS」)人民幣37億元，為國內首單、發行規模最大、發行利率最低的綠色CMBS項目，並獲得第五屆中國不動產證券化合作發展峰會「前沿獎」之年度最佳CMBS獎。

五月二十二日

本集團成功拓展進入山東威海；並於十月二十九日，拓展進入浙江溫州。本集團持續完善重點城市佈局，為城市創造價值，拓展幸福空間。

五月二十六日

本集團在甘肅省康樂縣、康縣、卓尼縣開展產業扶貧、教育扶貧等多項精準扶貧行動，其中，本集團助力康樂縣全流程打造特色農產品品牌「康樂香菇」，推廣當地香菇銷售，廣受好評。年內，本集團獲評「2020年度價值地產企業公民」及「2020年度傑出社會責任企業」。



本集團助力康樂縣打造特色農產品品牌「康樂香菇」

五月二十九日



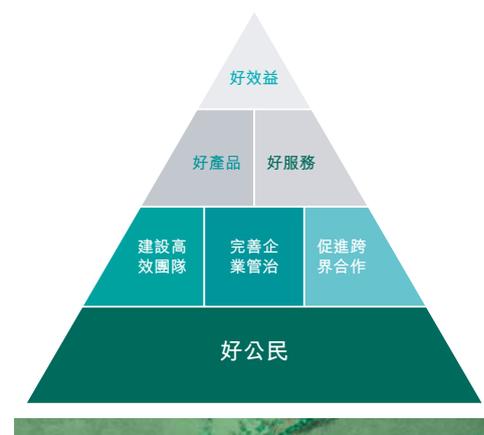
中海智慧家居場景

本集團攜手華為、科大訊飛、京東方等30多家龍頭科技企業成立「智慧空間聯合實驗室」，以綠色健康為發展方向，聯手探索在智慧城市、智慧人居、智慧家居、綠色建築等領域新課題，持續穩步推動人居空間的新交互模式，建立人與空間的情感連結。

二零二零年業務里程碑(續)

五月二十九日

本集團發佈2019年度環境、社會、企業管治報告，確立了成為「四好公司」的可持續發展戰略框架，推動設定2023年可持續發展目標。



「四好公司」ESG 戰略框架

六月三十日

本集團以人民幣144.2億元投得武漢漢陽地塊，總樓面面積約138萬平方米，通過投資打造精品項目，建設高端商業綜合體，助力武漢疫後經濟發展。

七月二十日

恒生指數有限公司首次推出恒生ESG50指數，評選出香港上市的較大型公司中ESG整體表現最好的五十家公司。本集團獲納入該指數，展示了對本集團在環境保護、社會責任及企業管治方面的傑出表現備受認同。

七月二十九日

本集團加入全國智慧建築及居住區數字化標準化技術委員(SAC/TC426)批准組建的「智慧園區標準工作組」，參與《智慧園區設計標準》編制，推動行業標準建設。年內，本集團獲評「2020中國綠色地產第一名」及「2020中國綠色地產(央)國企第一名」等榮譽。



「2020中國綠色地產第一名」

二零二零年業務里程碑(續)

七月二十九日



上海建國東路項目

本集團與上海市黃浦區人民政府簽訂合作框架協議。本集團將對黃浦區建國東路67-71街坊歷史風貌保護及城市更新項目五幅土地進行開發建設。該項目總投資額達人民幣590億元，是本集團發展歷史上投資規模最大的項目，亦是重要的民生工程。

八月二十六日

在第十六屆國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會上，本集團蘇州中海華琚花園、濟南中海天鑽等15個項目獲評2019-2020年中國健康建築認證項目，本集團亦獲評「2019年度綠色建築先鋒——團體會員」稱號。



「綠色建築先鋒——團體會員」頒獎儀式

九月十日



本集團榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」

本集團憑藉卓越的價值創造力與品牌實力，第十七次榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」，品牌價值達人民幣1,216億元，蟬聯行業第一。

二零二零年業務里程碑(續)

十月二十九日

本集團實施的山東體量最大舊棚改造項目——中海華山項目完成3,707戶安置房交付，原華山片區居民告別破舊房，搬入寬敞明亮新居。二零二零年，本集團完成該項目全部17棟安置保障商業樓的交付移交。



濟南華山瓏城為山東省內最大的棚戶區改造

十一月二十五日

本集團以人民幣104.8億元投得珠海十字門中央商務區地塊，總樓面面積約62萬平方米，項目與橫琴金融島、澳門觀光塔隔岸相望，將打造成為都會濱海大型城市綜合體。

十二月二十五日



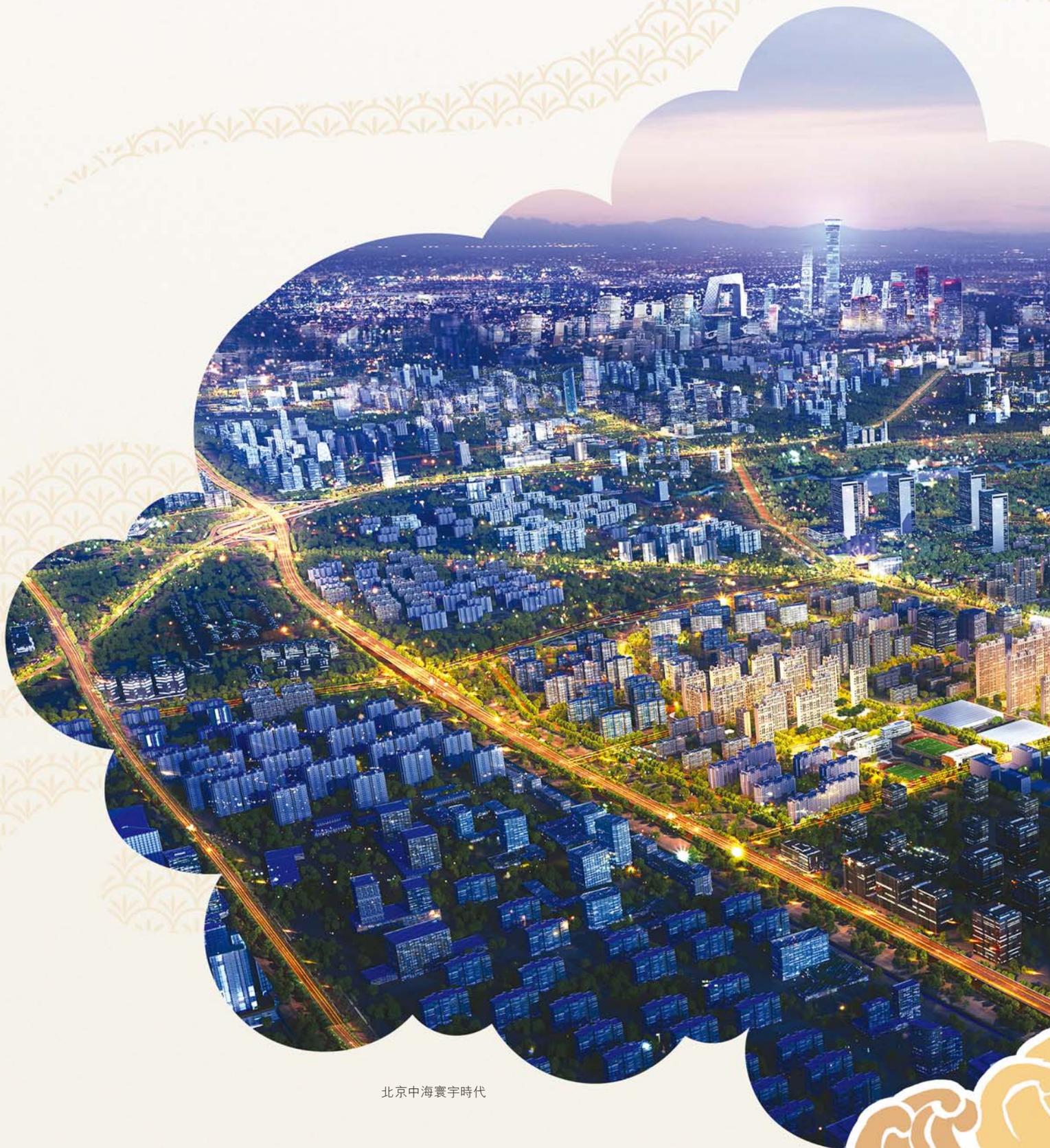
成都環宇坊

本集團第十四家購物中心成都環宇坊開業。

二零二零年

本集團逆勢奮進，實現高品質發展，全年合約物業銷售額增長12.5%至人民幣3,607.2億元。合約物業銷售超過人民幣百億元的城市達到10個，其中北上廣深及港澳等一線城市實現合約物業銷售超過人民幣千億元至人民幣1,126億元。

董事局 主席報告書





董事局主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利上升5.5%至人民幣439.0億元，扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣58.7億元後的股東應佔溢利為人民幣380.3億元，同比上升10.9%，每股基本盈利人民幣4.01元，本公司股東應佔權益上升至人民幣3,141.5億元，每股資產淨值人民幣28.68元，股本回報率達14.8%。董事局建議派發二零二零年末期股息每股港幣73仙。



主席兼執行董事
顏建國

董事局主席報告書(續)

堅守長期主義 開放性成長

二零二零年，在疫情嚴重衝擊之下，在不確定性的外圍形勢下，本集團實現了確定的增長。

二零二零年，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣3,607.2億元，同比增長12.5%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利達人民幣439.0億元，同比增長5.5%；扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣58.7億元後的股東應佔溢利為人民幣380.3億元，同比增長10.9%；每股基本盈利人民幣4.01元，本公司股東應佔權益增加至人民幣3,141.5億元，每股資產淨值人民幣28.68元，股本回報率達14.8%。董事局建議派發二零二零年度末期股息每股港幣73仙。

這一業績，一如既往，穩如磐石。

根據央行「三條紅線」監管政策，本集團未觸及任何一條紅線，屬於「綠檔」企業。二零二零年末，本集團的資產負債率60.1%，淨借貸比率32.6%，在手現金人民幣1,104.7億元，資金充裕、財務穩健，擁有更大把握市場機會的空間。二零二零年，本集團新增土地儲備64宗，權益投資金額達人民幣1,318.4億元，對應新增貨值約人民幣2,741.7億元，新增貨值居行業前列。

二零二一年，緊貼國民經濟新的五年計劃，我們開啟新的征程。面向未來，在不確定的形勢下，我們將繼續堅守長期主義，在不確定的世界中致力於確定的增長。

房地產市場的競爭發展是一個長跑，下半場競賽剛剛開始。「分化」將是房地產下半場最重要的特徵。具體將展現「五大分化」：

一是市場分化。房地產下半場，一二線及強三線城市將是主戰場。

二是企業分化。針對房地產企業的「三條紅線」金融監管政策及針對商業銀行房地產貸款與個人住房貸款的「兩條紅線」，將阻斷高槓桿房企擴張路徑，中小型房企規模快速上升的通道被關閉，優勝劣汰的行業整合將進一步加速。

三是投資分化。土地日益稀缺，單項目投資額越來越大，財務穩健、資金實力強勁者擁有更多的機會；具備商業資產投資運營、舊改、城市更新等城市運營能力的企業擁有更多機會。

四是管理分化。行業進入向管理要效益階段，精細化、數字化管理能力強的企業才能在競爭中勝出。

五是產品力分化。好產品、好服務永遠是贏得客戶的關鍵。

我們的資源、能力有效匹配「五大分化」趨勢並具備比較優勢，這是我們在不確定世界中致力於確定性增長的基石。

董事局主席報告書(續)

面向未來，在不確定的形勢下，我們將積極擁抱變化，開放性成長。

我們繼續將90%的資源聚焦於住宅開發主業，適應房地產下半場優質土地日益稀缺，本集團將推進土地投資的「藍海戰略」，開放合作。在一二線城市的大市場，結合本集團商業、文化場館等投資開發的城市運營能力，與各類大業主合作，拓展城市更新、舊城改造、地鐵上蓋等大型綜合體項目。二零二零年，本集團成功獲取上海紅旗村項目、武漢漢陽建橋項目、太原綜改區項目、上海建國東路項目等一批超大型項目，每個項目的開發建築面積均超百萬平方米，貨值均達人民幣數百億元。二零二零年，本集團透過「藍海戰略」新增土地儲備權益投資金額達人民幣327.3億元，佔年度新增土地儲備權益投資金額的24.8%。本集團亦將發揮公司的財務資金優勢，在分化的下半場積極尋求合適的同業併購機會。

面向未來，我們將抓住科技快速進步推動房地產開發上下游產業鏈快速迭代的機遇，推動本集團面向明天、後天的業務開放性成長。



上海紅旗村項目

二零二零年的疫情對商業資產運營形成衝擊，但疫情後的經濟快速復蘇將推動商業物業需求的爆發式增長。核心辦公物業、購物中心依然是穿越週期的優質資產。

二零二零年，本集團商業資產管理收入達人民幣44.0億元，二零二五年將實現人民幣120億元的收入目標。

作為中國內地最大的單一業權寫字樓發展運營商，二零二零年，本集團系列公司持有並運營管理49棟寫字樓，自有渠道成交面積比例達70%，世界500強企業租賃面積佔比超25%，整層以上客戶面積佔比44%。截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營及發展中寫字樓項目72棟，總建築面積達545萬平方米。依託行業領先的寫字樓運營管理能力，本集團系列公司輕資產管理輸出的寫字樓項目7個，管理運營面積38萬平方米。

購物中心是本集團重要的成長性業務，涵蓋城市中心商業品牌環宇城、環宇薈及社區商業環宇坊。二零二零年，本集團系列公司持有並運營管理16個購物中心項目。截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營及發展中的購物中心項目37個，總建築面積達394萬平方米。未來幾年，位於上海、成都、武漢、珠海等地的優質標桿性購物中心項目將加快入市。二零二零年，本集團完成首單12.7萬平方米的購物中心項目收購，並以佛山中海映月湖環宇城重裝運營。未來，持續併購優質購物中心項目，將是本集團做大商業收入的重要途徑之一。

董事局主席報告書(續)

截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營的星級酒店12家，在與多家國際酒店集團合作的同時，本集團自有酒店品牌「中海凱驪」酒店的市場聲譽持續提升。積極響應「租售並舉」的長效機制，本集團將以集體建設用地建設租賃住房試點擴大為契機加快發展長租公寓。

在發展教育、養老、物流業務的基礎上，本集團堅持圍繞房地產開發上下游產業鏈拓展相關多元化業務，多項產業拓展卓然有成。未來幾年，本集團將以更大力度推動相關產業的獨立發展。

本集團旗下的華藝設計為國家高新技術企業，擁有建築工程、城市規劃雙甲級資質，位列中國百強設計院。二零二零年新签合同額人民幣8.1億元，同比增長26.6%。

在科技創新驅動的國家戰略下，發揮本集團大規模應用新技術、新產品的優勢，我們向上下游投資拓展，構建科技投資生態圈，打造多家以技術推動的投資型子公司，培育本集團的第二增長曲線。

二零二零年，本集團投資設立了領潮供應鏈管理公司，在進一步強化集採成本優勢的基礎上，致力於打造行業領先的B2B建材交易綜合服務平台；成立了海智創科技公司，專注投資於智慧空間、智慧社區的產品、技術研發與應用，並針對相關領域科技型企業展開投資。我們真誠歡迎同業友商及上下游合作企業參與進來，相互賦能，一起開放性成長。



領潮供應鏈平台

在不確定的形勢下，世界將面臨越來越多的複雜性，我們將堅守長期主義、開放性成長，韌性生長，將努力積累成奇跡。

二零一六年至二零二零年度，本集團累計向全體股東分紅港幣511.6億元。未來，致力於為股東創造更大的價值，仍將是我們重要的使命。

最後，本人藉此機會向董事局同仁及全體員工致以衷心感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

管理層 討論及分析

整體表現	21
物業發展	22
商業物業	48
其他地產相關業務	58
土地儲備	62
集團財務	71
其他	75



整體表現

二零二零年，全球面對新冠肺炎疫情的衝擊，世界經濟與社會民生面臨艱巨挑戰。在強有力的疫情防控措施之下，中國內地疫情相對受控，成為全球唯一正增長的主要經濟體；年內，房地產的開工與銷售等環節，無可避免受到一定程度影響。本集團堅持守正、積勢，通過敏捷有力的應對，抵禦經濟波動及疫情的影響，實現了穩定增長。

年內，本集團的戰略和經營目標得到落實，運營穩健，各主要表現指標包括合約物業銷售額、銷售回款、毛利率、經營溢利、土地儲備、以及股本回報率，均錄得理想結果。

年內，本集團收入為人民幣1,857.9億元，同比上升13.5%。經營溢利為人民幣652.3億元，同比上升4.6%。毛利率為30.05%，淨利潤率為23.6%，保持行業一流水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為3.3%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣439.0億元，同比上升5.5%，扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣58.7億元後的股東應佔溢利為人民幣380.3億元，同比上升10.9%。每股基本盈利人民幣4.01元，同比上升5.5%。

由於匯率波動的趨勢變化，本集團的外幣匯兌淨收益從截至二零一九年十二月三十一日止年度的淨收益人民幣1.7億元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的淨收益人民幣31.1億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展



上海中海建國里

管理層討論及分析(續)



年度概要

- 本集團系列公司全年實現合約物業銷售額人民幣3,607.2億元，同比上升12.5%，對應銷售樓面面積為1,917萬平方米，同比上升6.8%。
- 本集團系列公司全年銷售回款達到人民幣3,425.5億元，同比上升14.5%。
- 本集團全年物業發展收入為人民幣1,807.9億元，同比上升13.6%。
- 本集團系列公司(但不含中海宏洋)全年竣工面積達1,786萬平方米。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

二零二零年，本集團系列公司合約物業銷售金額再創新高，達人民幣3,607.2億元，同比上升12.5%。相應的已售樓面面積為1,917萬平方米，同比上升6.8%。

本集團系列公司於二零二零年按地區合約物業銷售額及相應的已售樓面面積如下：

地區	合約物業銷售額		已售樓面面積	
	(人民幣億元)	%	(萬平方米)	%
華南地區	498.3	13.8	184	9.6
華東地區	599.1	16.6	147	7.7
華北地區	627.1	17.4	333	17.4
北方地區	323.6	9.0	252	13.1
西方地區	326.0	9.0	198	10.3
香港及澳門	45.3	1.3	3	0.2
本公司聯營公司及合營公司	540.7	15.0	270	14.1
中海宏洋	647.1	17.9	530	27.6
合計	3,607.2	100	1,917	100

年內，本集團物業發展收入為人民幣1,807.9億元，同比上升13.6%，毛利率保持行業一流水平。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣48.6億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣647.1億元，收入為人民幣429.1億元，股東應佔溢利為人民幣43.7億元，為本集團貢獻了淨利潤人民幣16.8億元。

本集團堅持以客戶為本、關注健康、面向未來，以「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活」為理念，匠心打造符合未來客戶需求的新住區。適應新時代客群的新需求，本集團以綠色健康、智慧化、工業化作為產品升級的三大方向，正在加快未來智慧健康生活空間研發，加快轉化為本集團的產品優勢。年內，本集團多個項目產品採用綠色健康、智慧化、工業化理念及先進技術，並總結形成企業標準；研發理念及實踐成果受到客戶及行業認可，受邀參與健康建築、智慧建築、智慧社區及智慧園區等團體標準與行業標準編制。截至二零二零年十二月三十一日，本集團系列公司新增64個項目獲得綠色建築認證、新增16個項目獲得健康建築認證，並榮獲「2020中國綠色地產第一名」、「2020中國房企綠色信用指數第1名」、「2020中國綠色地產運行指數第1名」等獎項。

年內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)在中國內地28個城市及香港的竣工項目總面積達1,786萬平方米。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

於二零二零年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

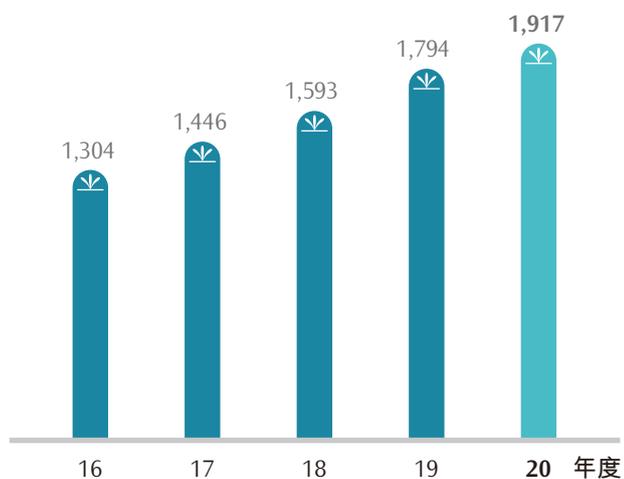
城市	總面積 (萬平方米)
華南地區	
廣州	137.9
長沙	51.4
珠海	37.9
福州	35.5
廈門	18.9
佛山	15.3
海南	8.1
深圳	3.2
小計	308.2
華東地區	
南京	119.5
上海	32.7
寧波	21.0
南昌	14.2
小計	187.4
華北地區	
北京	174.6
濟南	124.9
天津	46.9
武漢	33.4
太原	21.9
小計	401.7
北方地區	
青島	227.6
瀋陽	136.3
大連	59.3
長春	58.3
煙台	44.5
哈爾濱	15.8
小計	541.8
西部地區	
西安	117.7
成都	113.3
新疆	39.3
重慶	35.8
昆明	29.7
小計	335.8
港澳	
香港	10.7
小計	10.7
合計	1,785.6

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

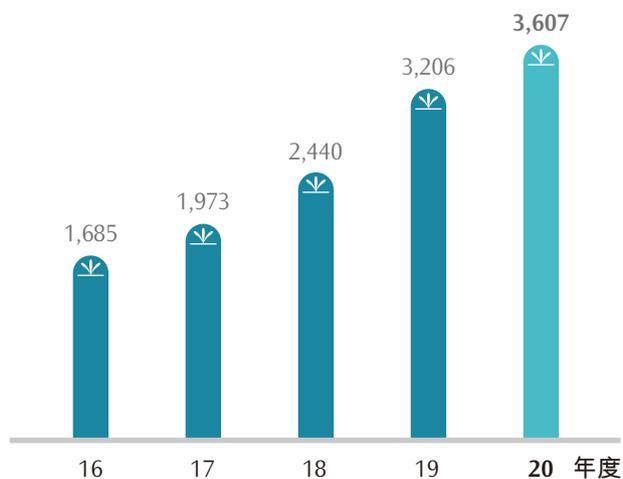
合約物業銷售面積*

萬平方米



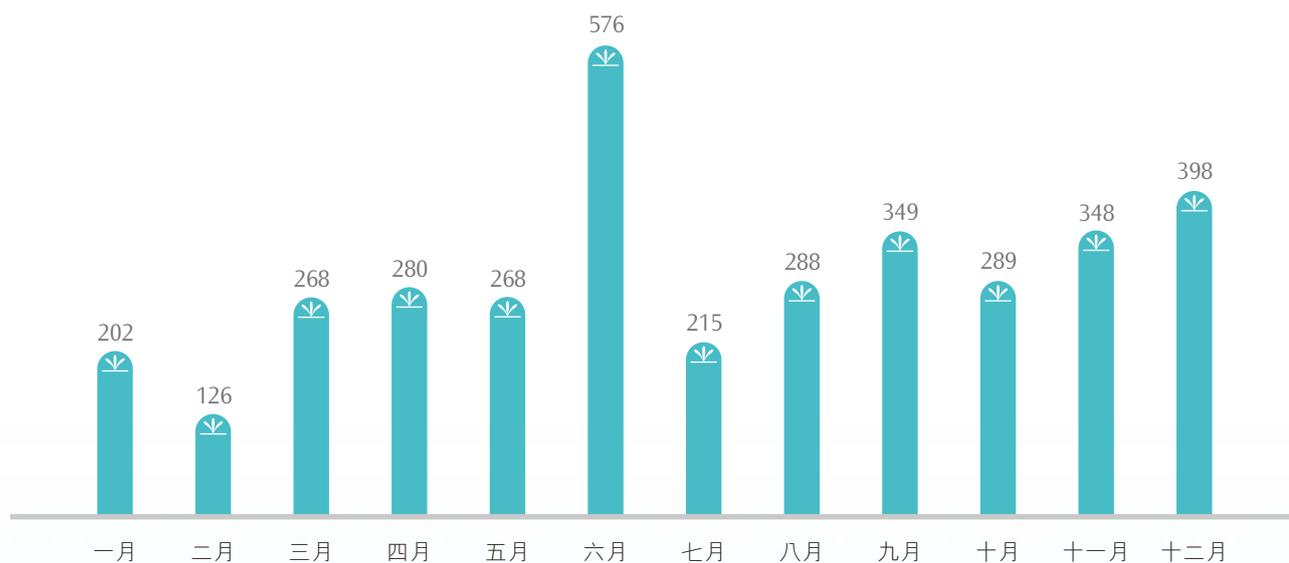
合約物業銷售金額*

人民幣億元



二零二零年按月合約物業銷售金額*

人民幣億元



* 為本集團系列公司

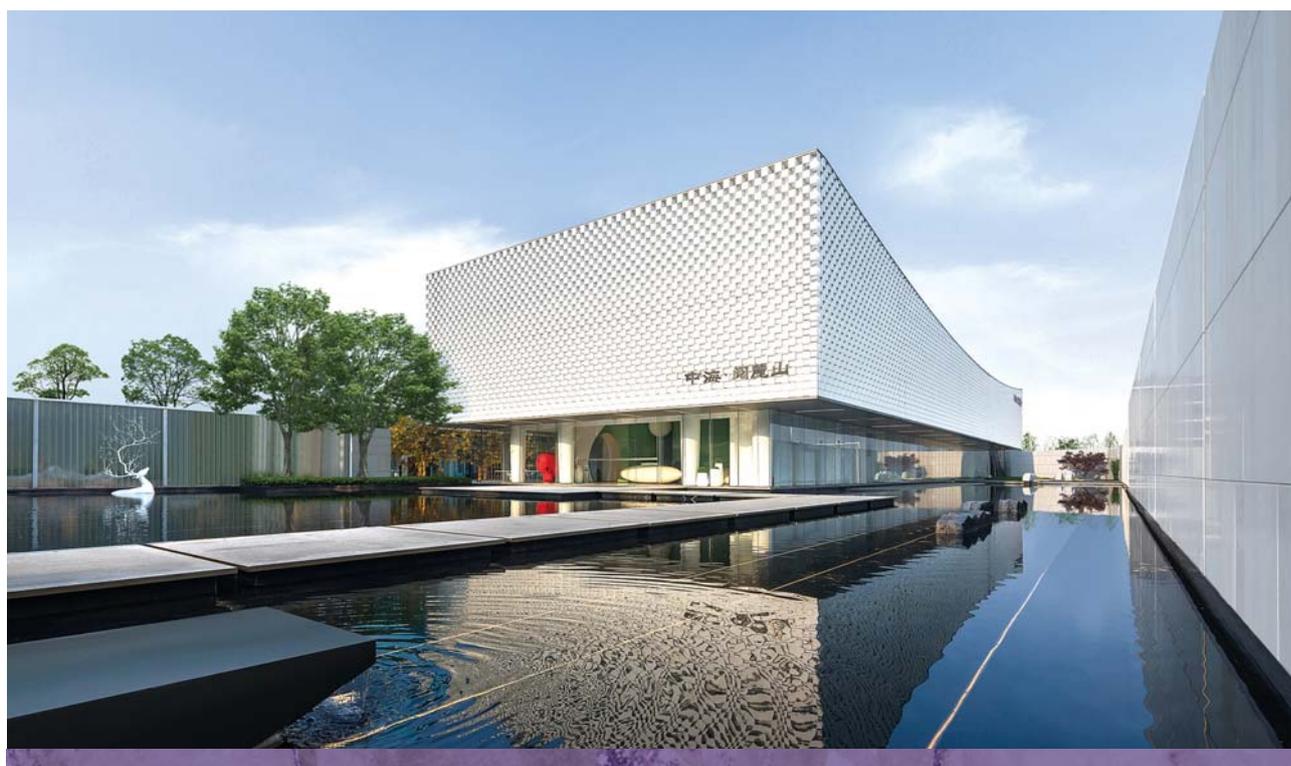
管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

本集團物業發展項目主要分佈於中國一、二線城市。以下就每個地區當年銷售或未來待售規模等方面比較突出的項目進行介紹，詳情如下：

項目介紹

華南區



長沙中海文錦名園 (佔100%)

位置：
長沙市嶽麓區

項目佔地面積：
192,613 平方米

項目總建築面積：
579,511 平方米

長沙中海文錦名園項目位於長沙市嶽麓區洋湖生態新城，地處國家級新區湖南湘江新區的核心展示區。項目坐擁眾多成熟高級生活配套，集教育、交通、景觀、醫療等眾多優勢。項目周邊教育資源豐富，擁有麓山國際實驗學校與雅禮洋湖實驗學校雙名校，17所品牌中小學環伺。項目交通便利，地處地鐵3/8號線交匯，擁有三縱三橫交通路網、三條過江大橋立體交通。項目分南北兩期開發，二零一九年十一月開工，預計二零二一年內竣工。項目已開盤銷售，累計實現合約銷售額人民幣51億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華南區(續)



佛山中海文錦國際 (佔100%)

位置：
佛山南海區

項目佔地面積：
99,287平方米

項目總建築面積：
423,828平方米

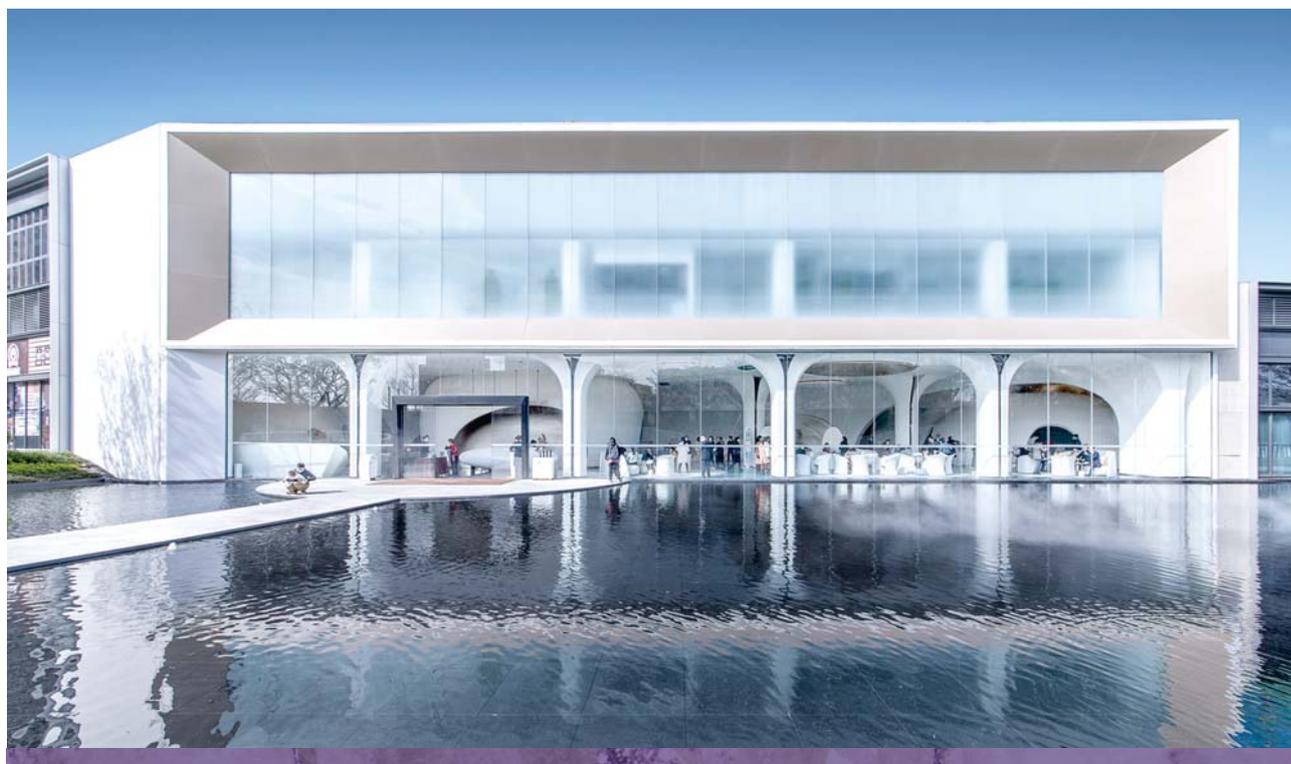
佛山中海文錦國際項目位於佛山三山新城國際科創小鎮，屬一線臨廣板塊，半小時暢享廣佛五大CBD商圏：珠江新城、廣鋼新城、廣州南站、番禺萬博中心、千燈湖商圏。項目擁有雙地鐵規劃(佛山4號線與11號線港口路站)，享有一江一湖四園城芯稀缺生態資源，珠江環繞，毗鄰文翰湖公園。項目社區配套21班幼稚園，西側為九年一貫制公立學校。項目周邊商業配套成熟，四大商業綜合體環繞。項目分兩期開發，二零二零年十月開工，預計二零二三年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華南區(續)



深圳中海陽光橡樹園 (佔80%)

位置：
深圳市龍崗區

項目佔地面積：
25,462 平方米

項目總建築面積：
164,979 平方米

深圳中海陽光橡樹園項目位於深圳市龍崗區寶荷生態國際住區，地處深圳東部產業高地寶龍科技城和大運CBD雙重區域內，享有建設中的地鐵14號快線寶荷站。項目南側毗鄰大型購物中心(規劃)，北側瞰城市稀缺高爾夫景觀，4公里內三山兩水(馬巒山、高坳山、八仙嶺和炳坑水庫、牛坳水庫)，涵養健康人居。項目二零二零年八月開工，預計二零二三年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華東區



上海中海匯德里 (佔100%)

位置：

上海市普陀區

項目佔地面積：

30,603 平方米

項目總建築面積：

123,575 平方米

上海中海匯德里項目位於上海市區西北門戶，滬寧發展軸線的起點，連接長三角及內地的重要陸上交通樞紐。項目所屬武寧板塊，毗鄰靜安曹家渡、長寧中山公園，為普陀區核心發展區域。項目地處內環內，3、4、11、13號地鐵線四軌交匯，暢達南京西路、新天地、上海火車站等市中心核心商圈。項目周邊有眾多三甲醫院，教育資源豐富。項目主要包括小高層及洋房等業態，共分兩期開發。項目二零一九年九月開工，預計二零二一年內竣工。截至二零二零年年底，項目基本售罄，累計實現合約銷售額人民幣61億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華東區(續)



上海中海建國里 (佔100%)

位置：

上海市黃浦區

項目佔地面積：

68,263 平方米

項目總建築面積：

351,821 平方米

中海建國里項目位於上海內環內中央活動區的核心區域，該區域將是全球財富、產業與人才高地，將吸納上海超過60%的跨國公司總部，中海建國里項目有望成為區域內最稀缺的住宅資源。項目交通便利，城市主幹道快速連貫，擁有2座大橋、3大高架、4條地鐵、5個隧道，可以直達上海全城。項目周邊擁有完善、高端的商業配套，以及優質的教育資源，優越的醫療環境。項目主要為小高層，共分兩期開發。項目二零一七年十二月開工，預計二零二一年內竣工。截至二零二零年年底，項目基本售罄，累計實現合約銷售額人民幣206億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華東區(續)



寧波中海新芝源境府 (佔100%)

位置：

寧波市海曙區

項目佔地面積：

71,182 平方米

項目總建築面積：

245,351 平方米

寧波中海新芝源境府項目位於寧波市海曙區，地處海曙老城心，是海曙「一心兩帶三圈」規劃的重中之重；坐擁三江口核心商圈，約3公里內天一廣場、鼓樓、寧波大劇院等城市生活配套一應俱全；舉步可達軌交4號線(在建)、6號線(規劃中)，南側通途路為城市主脈。項目西側翠柏河、北側蔡江河交匯環抱，為城央難得的濱水低密住宅社區。項目二零二零年四月開工，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華東區(續)



杭州中海黃龍雲起 (佔100%)

位置：
杭州市西湖區

項目佔地面積：
39,344 平方米

項目總建築面積：
140,943 平方米

杭州中海黃龍雲起項目位於杭州市西湖區黃龍文教板塊萬塘路258號，距離黃龍體育中心約1.5公里，距離西湖約3公里，屬於絕版主城地段。項目地處老城區核心，周邊配套非常成熟，步行可達繁華商圈。項目坐擁杭城悠久雄厚的教育資源，行知小學、學軍小學、學軍中學、浙大校區等在2公里範圍內。項目周邊軌道交通便捷，緊鄰地鐵站，可實現2號線、10號線雙線同站出行通達全城。項目二零一九年六月開工，預計二零二一年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華北區



北京中海寰宇時代 (佔100%)

位置：

北京市大興區

項目佔地面積：

125,166 平方米

項目總建築面積：

476,292 平方米

北京中海寰宇時代位於北京市大興瀛海區域，佔據南中軸潛力板塊，毗鄰「城市綠肺」南海子公園優渥生態資源，並自建超6萬平方米購物中心，賦能都市未來生活。項目緊鄰地鐵8號線首站，S6號線通車後將實現雙軌交通，東連亦莊副中心、南連機場新航城、西連大興黃村、北連機場，盡享簡單出行。項目區域醫院配套齊全，教育資源豐富。項目分兩期開發，二零二零年三月開工，預計二零二二年內竣工。項目二零二零年持續領跑北京市場，累計實現合約銷售額人民幣96億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華北區(續)



武漢中海光谷東麓 (佔80%)

位置：

武漢市東湖新技術開發區

項目佔地面積：

131,683 平方米

項目總建築面積：

557,623 平方米

武漢中海光谷東麓項目位於武鄂金三角核心區域，距離光谷中心城僅五站地鐵，東臨國家級經濟技術開發區，既能享受光谷中心城的繁華，又能承載武鄂一體化帶來的城市進程，該區域擁有眾多國家級產業和頭部高新企業，未來發展潛力巨大。項目交通便捷，生活配套齊全。未來還將規劃建設約270萬平方米的公園綠地、500米生態谷河道、華中師範大學第一附屬中學光谷分校等公共設施。項目分兩期開發，二零二零年三月開工，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

華北區(續)



太原中海寰宇時代 (佔100%)

位置：
太原市綜改區

項目佔地面積：
328,984 平方米

項目總建築面積：
1,009,371 平方米

太原中海寰宇時代項目位於太原綜改區核心腹地——太原城市發展黃金十字中軸，擁有五橫五縱交通路網，毗鄰小店主城，享綜改區未來區塊鏈價值，又可享小店城區的成熟配套。項目周邊擁有清華大學附屬中學、九一學校等眾多知名教育資源，擁有市中心醫院、白求恩醫院、省兒童醫院等三所甲級醫療醫院，以及數個公園及廣場。項目打造智慧社區，有智慧門禁、智慧園林、智慧安保、智慧精裝四重智慧系統，滿足全場景智慧生活。項目分三期開發，二零二零年十一月開工，預計二零二三年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

北方區



大連公園上城 (佔100%)

位置：
大連市甘井子區

項目佔地面積：
172,348平方米

項目總建築面積：
479,384平方米

大連中海公園上城項目位於大連市甘井子區川嶺路與西北路交匯處，項目地處大連市「西拓北進」戰略的絕佳位置，毗鄰華南和體育新城兩大商圈。項目自身配套綜合商業規劃滿足業主生活需求，區域內擁有兒童醫院、婦產醫院等五大醫療配套護航健康。項目坐擁雙地鐵資源，東側緊鄰規劃中的柔佛巴魯東路，可直達華南商圈。項目毗鄰中央公園，力呈區域唯一的15,000萬平方米真公園盛境。項目分A、C及E三個地塊，二零一九年十月開工，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

北方區(續)



瀋陽中海望京府 (佔100%)

位置：
瀋陽市瀋北新區

項目佔地面積：
124,689 平方米

項目總建築面積：
406,756 平方米

瀋陽中海望京府項目位於瀋陽沈北新區蒲河大道，屬於道義板塊。項目立基城市北中軸，厚植學府高校雲集之地，毗鄰地鐵2號線瀋陽師範大學站，盡享道義、三臺子雙商圈，步行5分鐘即可享商業、交通、醫療、教育等優渥城市資源。項目二零一九年八月開工，預計二零二一年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

北方區(續)



哈爾濱中海雲麓公館 (佔100%)

位置：
哈爾濱市南崗區

項目佔地面積：
147,477平方米

項目總建築面積：
491,812平方米

哈爾濱中海雲麓公館項目位於哈爾濱市南崗區，地處哈西新經濟區域核心。項目所處的哈西新區座擁哈爾濱車站的城市副中心，處於城市「北躍、南拓、中興、強縣」新發展戰略的「中興」核心位置，擁有全市最便捷的交通系統、商圈配套及優質教育資源，經濟發展迅速。項目打造低密度、靜謐、公園化社區，三公里內擁有大型商場多達5個，距離哈市名校繼紅小學(哈西綏化路校部)僅500米，周邊公車線路10餘條，且距地鐵3號線僅1.2公里。項目分兩期開發，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

西部區



成都雲麓世家 (佔100%)

位置：
成都市天府新區

項目佔地面積：
103,857平方米

項目總建築面積：
439,499平方米

成都中海雲麓世家項目位於成都天府新區，地處怡心湖板塊高端住宅區，是整個板塊唯一的大型別墅項目。怡心湖板塊是成都天府新城的重要組成部分，是雙流區重點打造集城市商務區、居住、休閒於一體的高端城市新區。項目毗鄰的地鐵5號線二江寺站已開通，未來還規劃有6條地鐵線自怡心湖板塊內穿行而過。項目區域內規劃有7所高水準醫院。項目於二零一八年四月開工，預計二零二一年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

西部區(續)



西安中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：
西安市高新中央創新區

項目佔地面積：
62,464 平方米

項目總建築面積：
249,510 平方米

西安中海寰宇天下項目位於西安高新中央創新區(CID)核心，地標未來之瞳旁。項目交通便利，擁有西安南站、首條城市雲軌、3條地鐵線和三星快速幹道。項目周邊商業、學校、醫療等配套齊全，東側緊鄰高新第五初級中學與高新第23小學，盡享西安國際醫學中心、高新中醫院等八大專科獨立醫療資源。項目攜手華為Hilink智慧生活系統打造5G智慧社區。項目主要為住宅和商業業態，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

西部區(續)



昆明中海寰宇天下 (佔100%)

位置：

昆明市官渡區

項目佔地面積：

116,804 平方米

項目總建築面積：

784,021 平方米

昆明中海寰宇天下項目位於昆明市官渡區巫家坝片區春城路和飛虎大道十字中軸，自貿區和巫家坝雙中心，巫家坝金融商務板塊CBD核心區，坐擁世界級區域金融中心、總部基地、傳媒中心和商業中心。項目交通便利，地鐵1、4、7及8號線、東西快線和南北快線六線環繞。項目周邊配套成熟，全球排名第四的中央公園近在咫尺，擁有幼小初高中48所學校和話劇院、藝術、自然等博物館人文配套。項目共分為三期，由住宅、商業、公寓和寫字樓等業態構成。項目二零一九年五月開工，預計二零二二年內竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

項目介紹(續)

港澳



香港天鑽 (佔80%)

位置：

香港新界大埔

項目佔地面積：

37,696 平方米

項目總建築面積：

107,100 平方米

天鑽項目位於香港新界大埔山塘路8號。項目依山而建，綠意環抱，設計師並以 ArchiNature 為設計概念，項目的綠化比率逾30%，建築與自然環境渾然天成。天鑽亦擁完善交通網絡，舉步可達港鐵大埔墟站。港鐵東鐵綫紅磡至金鐘段通車後，可一綫直達金鐘。經吐露港公路及9號幹線可快速連繫香港商業核心、機場及各大口岸，位置優越。項目提供1,620個一房至四房住宅單位，實用面積由334至1,388平方呎，戶型多元化。項目已於二零二零年竣工。累計實現合約銷售額人民幣118.5億元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要在建項目

項目	城市	位置	本集團權益 %	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
中海文錦國際	佛山	南海區	100%	住宅／商業	99,287	423,828	在建
文錦名園	長沙	嶽麓區	100%	住宅／商業	192,613	579,511	在建
麓山境	長沙	嶽麓區	100%	住宅／商業	147,556	415,172	在建
閱溪府	長沙	嶽麓區	100%	住宅／商業	136,366	542,130	在建
中海陽光橡樹園	深圳	龍崗區	80%	住宅	25,462	164,979	在建
中海光明項目	深圳	光明區	100%	住宅／商業	46,020	257,121	在建
龍華項目	深圳	龍華區	100%	住宅／商業	27,391	192,655	在建
杏林鷺灣	廈門	集美區	100%	住宅／商業	44,628	181,316	在建
大幹圍地塊	廣州	海珠區	100%	住宅／商業	43,888	216,439	在建
寰宇天下	無錫	高新區	100%	住宅／商業	245,185	869,646	在建
上園灣	蘇州	工業園區	100%	住宅	105,692	186,165	在建
上東區 Pro	蘇州	工業園區	100%	住宅	78,441	201,675	在建
中海黃龍雲起	杭州	西湖區	100%	住宅／商業	39,344	140,943	在建
中海新芝源境府	寧波	海曙區	100%	住宅／商業	71,182	245,351	在建
紅旗村	上海	普陀區	70%	住宅／商業	69,998	352,532	在建
中海匯德里	上海	普陀區	100%	住宅	30,603	123,575	在建

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要在建項目(續)

項目	城市	位置	本集團權益 %	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
中海建國里	上海	黃浦區	100%	住宅／商業	68,263	351,821	在建
中海寰宇時代	北京	大興區	100%	住宅／商業	125,166	476,292	在建
造甲村	北京	豐台區	100%	住宅／商業	59,112	337,985	在建
中海寰宇天下	北京	石景山區	100%	住宅／商業	289,527	1,110,270	在建
中海國際公園城	天津	津南區	100%	住宅／商業	2,476,886	3,270,314	在建
中海城市廣場	天津	河東區	51%	住宅／商業	135,540	1,170,185	在建
華山瓏城	濟南	曆城區	100%	住宅／商業	2,708,303	7,946,822	在建
中海尚璟	武漢	蔡甸區	100%	住宅／商業	91,025	357,649	在建
中海光谷東麓	武漢	東湖 新技術開發區	80%	住宅／商業	131,683	557,623	在建
中海寰宇時代	太原	綜改區	100%	住宅／商業	328,984	1,009,371	在建
中海國際社區	太原	萬柏林區	100%	住宅／商業	419,569	2,035,379	在建
中海尚學府	長春	經濟 技術開發區	100%	住宅／商業	372,206	1,131,568	在建
中海盛世城	長春	經濟 技術開發區	100%	住宅	413,554	1,143,322	在建

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要在建項目(續)

項目	城市	位置	本集團權益 %	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
和平之門	瀋陽	和平區	100%	住宅／商業	539,760	2,340,729	在建
中海望京府	瀋陽	瀋北新區	100%	住宅／商業	124,689	406,756	在建
領館壹號	瀋陽	和平區	100%	住宅／商業	108,608	290,674	在建
公園上城	大連	甘井子區	100%	住宅／商業	172,348	479,384	在建
海港城	大連	中山區	80%	商業	229,070	1,463,668	在建
中海雲麓公館	哈爾濱	南崗區	100%	住宅／商業	147,477	491,812	規劃
天府里	成都	天府新區	100%	住宅／商業	199,596	1,752,304	在建
雲麓世家	成都	天府新區	100%	住宅／商業	103,857	439,499	在建
中海·長安府	西安	長安區	100%	住宅／商業	131,435	534,208	在建
中海曲江大城· 君尚府	西安	曲江新區	50%	住宅／商業	186,242	636,766	在建
中海·寰宇天下	西安	高新 中央創新區	100%	住宅／商業	62,464	249,510	在建
中海寰宇天下	昆明	官渡區	100%	住宅／商業	116,804	784,021	在建

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要在建項目(續)

項目	城市	位置	本集團權益 %	預計用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	進展
十里長江	重慶	南岸區	60%	住宅／商業	187,992	595,328	在建
卡福廠項目	重慶	渝中區	100%	住宅／商業	37,137	228,507	在建
中海映山湖項目	貴陽	觀山湖區	100%	住宅／商業	185,121	646,365	在建
維港1號	香港	啟德區	80%	住宅	9,048	75,309	在建

管理層討論及分析(續)

商業物業



管理層討論及分析(續)



佛山映月湖環宇城

年度概要

- 本集團持有商業物業總營業收入為人民幣44.0億元，同比增長5.9%，其中甲級寫字樓、自由辦公、購物中心和長租公寓等投資物業全年實現租金總收入人民幣40.5億元，佔比超過九成，同比上升8.1%；酒店及其他商業物業收入為人民幣3.5億元。
- 投資物業公允價值變動為人民幣91.9億元，同比下降8.1%，稅後股東應佔淨收益為人民幣58.7億元，同比下降19.9%。
- 截至二零二零年末，本集團系列公司持有商業物業總建築面積達到1,080萬平方米。其中，在運營商業物業總面積約484萬平方米，正在開發和待開發的商業物業面積達596萬平方米，將於國家「十四五」規劃期間陸續入市。

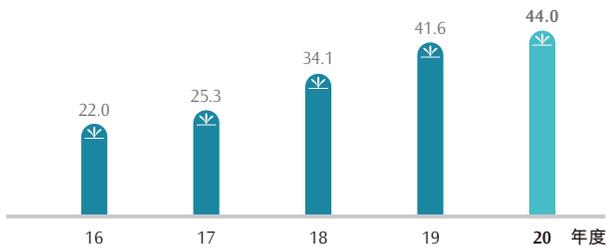
管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

年內，本集團繼續堅定推動城市未來空間的探索實踐，始終以滿足客戶美好生活需求及更加安全、健康、愉悅的空間體驗為經營宗旨，平穩度過新冠疫情影響，構建了更加緊密的全業態商業交互圈，經營效率與資產價值不斷提升。年內，本集團持有商業物業總營業收入達人民幣44.0億元，逆勢增長5.9%。

商業物業收入

人民幣億元



本集團致力與商業客戶及合作夥伴並肩同行，經營城市生活的理想空間。年內，本集團寫字樓業務通過深入調查推出健康安全防護(SAFE-GUARD)、暖心服務(SERVICE)、全方位支援(SUPPORT)的「3S計劃」；購物中心關注客群消費習慣重構，尤其是顧客在日常消費行徑上的變化，打通全程電子化的「最後一公里」無接觸社區購物模式；助力租戶業績的快速復蘇，亦更快地幫助社區恢復生機活力。同時，本集團以辦公、購物中心雙輪主業作為支點，聯動長租、酒店兩大居住業態，以現代都市人群多元需求為出發點，為客戶提供辦公、會務、活動組織、住宿等一站式綜合解決方案，持續延展全域商業業態的發展空間。

本集團通過存量物業重構等方式煥新存量資產價值，持續挖掘資產潛力。年內，本集團完成北京中海廣場商業空間、成都中海環宇薈以及年內收購的佛山中海映月湖環宇城等項目的升級更新，按計劃推動存量城市更新綜合項目蘇州竹輝飯店，通過對資產的重新定位與價值挖掘，構建自身在城市更新版圖中的操作能力，為本集團在城市運營深耕以及規模化高品質發展賦予更多商業可能。

寫字樓

本集團作為中國內地最大單一業權寫字樓發展運營商，不斷鞏固在行業的領先優勢，拓展業務邊界，實現經營業績與綜合價值的穩步提升。年內，本集團系列公司持有並運營管理的寫字樓達到49棟。在複雜的經濟和市場環境下，憑藉優秀的運營能力，全年新出租面積達59萬平方米，自有渠道成交面積比例達70%，三年期以上成熟期項目出租率接近90%。在蘇州、太原等新進入城市，本集團寫字樓項目首年末即成為當地市場成交面積及租金水準標桿。此外，本集團與四川報業集團和上海興隆實業合作，成功拓展成都、上海兩個標桿管理輸出的輕資產項目。目前，本集團系列公司輕資產項目整體佈局已達到7個，管理運營面積達到38萬平方米，覆蓋4個核心城市，整體在手資產結構得到持續優化。



上海中海國際中心

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

寫字樓(續)

年內，本集團寫字樓租戶整體結構與資質持續優化升級，已進駐世界500強企業超過250家，優質租戶(包括世界500強企業、獨角獸公司及上市公司)近600家。同時，本集團加深與戰略客戶的合作，洞察當下辦公需求的快速迭代，年內創新推出「Powered by」一站式企業辦公生態定制服務，提供定制化的企業辦公解決方案。

本集團持續為中國樓宇經濟發展貢獻力量，實踐行業引領者的責任與使命。作為中國國家標準化管理委員會的唯一企業成員，參與起草《商務樓宇公共服務規範》、《商務樓宇等級劃分要求》並於年內獲中國國家標準化管理委員會批准發佈，成為中國樓宇經濟行業的首類國家級標準。

自由辦公

二零二零年，本集團自由辦公品牌OFFICEZIP深耕北京、上海、成都等核心城市，總體運營佈局擴大到七城16個項目，總運營工位數超過一萬個。全面實現數字化運營，研發「零接觸式」產品。本集團在多元辦公生態體系中創新引入PEPA+國際託育，首發全域商務會議品牌「HUI」，形成了涵

蓋自由辦公、定制辦公、會議、餐飲、健身、兒童託育的多元高端商務內生循環圈，為國內業態最豐富的自由辦公品牌。年內，本集團自由辦公行業品牌排名TOP 5，項目總體出租率達92%，龍頭品牌客戶逾70%。

購物中心

憑藉在購物中心開發運營領域的持續積澱，經與商業租戶夥伴攜手努力，本集團購物中心年內經營表現突顯韌性，克服疫情影響，於五月實現銷售、客流量全面恢復，下半年的銷售實現兩位數同比上升。本集團購物中心項目在今年較具挑戰的市場環境下持續保持敏銳嗅覺，挖掘零售市場的輪動機遇。其中，佛山中海千燈湖環宇城購物中心依靠業內口碑與標槓形象，積極引入城市及區域首店，延續四年實現高增長，全年銷售同比增長超過20%，客流同比增長超過15%；年內收購的佛山中海映月湖環宇城完成品牌升級，出租率提升超過20%。成都天府環宇坊打造片區政府、中海社群、消費場景三者互聯「社區共生生態」，項目被政府授予「成都消費新場景」榮譽。年內，本集團系列公司持有並運營管理的購物中心項目達到16個。



蘇州中海財富中心 OfficeZip



成都天府環宇坊

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

購物中心(續)

本集團堅持在智慧商業生態賦能領域的前沿創新。年內創新研發的「UNIC運營管理系統」全面上線，構成招運通透的「租戶全生命週期管理服務」的大運營生態，管理效能大幅提升。基於人臉識別、大數據預測的精準客流生態、打通本集團全業態的會員生態也已全面展開。

長租公寓

作為專業的長租公寓運營商，本集團積極響應「租售並舉」長效機制，已構建中海「海棠」、中海「友里」兩大長租品牌，始終堅持至臻至誠，穩健經營。年內，本集團持續洞察新一代年輕人的租住特點及生活需求，為城市年輕群體打造跨界聯結的無界綜合生活空間。其中，中海友里上海小昆山店自上年開業運營以來持續保持100%出租率，北京、蘇州、杭州、大連等城市新增7個長租公寓竣工項目。目前，本集團已佈局全國10座核心城市，預計在未來3年內分批投入運營，為更多城市青年群體提供品質生活空間。憑藉穩健經營品質和卓越的市場表現，本集團在年內獲得「綠色放心公寓」、「最佳重資產資管品牌公寓」、「2020集中式公寓成長潛力TOP 20」等行業殊榮。



中海友里杭州濱江店

酒店

年內，本集團酒店業務秉持「感受愉悅空間，盡享美好體驗」理念，由傳統經營陣地延展至線上線下多管道資源聯動，並進一步融入集團商業生態的內循環，更好應對疫情及外部市場環境帶來的挑戰。通過塑造產品新吸引點，組織賽事行銷、假日主題行銷等策略，本集團酒店經營於第二季度起實現整體向好勢頭，下半年滿房日同比提升34%，旗下惠州中海湯泉酒店在幾個主要假期內均為滿房狀態，連同海南、汕頭等度假酒店的全年業績已恢復至疫情前水平。本集團自有酒店品牌「中海凱驤」酒店的市場聲譽持續提升。同時，本集團酒店業務合作夥伴圈層繼續擴大，未來入市項目將牽手金普頓(洲際)、凱悅等多家國際頂級酒店品牌，為業務發展注入新動能。



汕頭中海渡假村

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

主要已落成的商業物業

物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	契約期滿 年份	總面積 平方米
(a) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	寫字樓	100	北京	2053	145,332
(b) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	寫字樓	100	北京	2043	87,699
(c) 奧南中海國際中心 環宇薈 北京市安定路與北土城東路交匯處奧南4號地塊	寫字樓及 購物中心	100	北京	2060 2050	127,824
(d) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	寫字樓	100	北京	2053	50,162
(e) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	寫字樓	100	北京	2051	24,668
(f) 北京(H地塊) 北京市石景山區老古城H地塊	寫字樓	100	北京	2054	28,946
(g) 中海大廈CD座 北京市石景山區古城村JA地塊	寫字樓	100	北京	2055	69,770
(h) 中海國際中心一至三期 成都市高新區錦城大街199號	寫字樓	100	成都	2047	360,828
(i) 中海國際中心FG座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2051	143,692
(j) 中海國際中心J座 成都市高新區交子大道	寫字樓	100	成都	2052	92,727
(k) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	寫字樓	100	青島	2047	61,319
(l) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	寫字樓	100	濟南	2049	103,588
(m) 中海大廈 西安市雁塔區芙蓉南路3號	寫字樓	100	西安	2080	34,932

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

主要已落成的商業物業(續)

	物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	契約期滿 年份	總面積 平方米
(n)	中海國際中心AB座 瀋陽市和平區南堤西路905號甲	寫字樓	100	瀋陽	2050	114,590
(o)	中海大廈 武漢市漢陽區知音大道257號	寫字樓	100	武漢	2053	61,279
(p)	中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	寫字樓	51	上海	2054	95,622
(q)	中海國際中心 環宇薈 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	寫字樓及 購物中心	100	上海	2056 2046	158,930
(r)	中海大廈 天津市河西區洞庭路與黑牛城道交口	寫字樓	100	天津	2055	95,477
(s)	中海廣場 天津市河西區吳家窩大街57號	寫字樓	100	天津	2053	95,300
(t)	中海財富中心 天津市河西區洞庭路	寫字樓	100	天津	2055	74,608
(u)	中海國際中心 太原市萬柏林區迎澤橋西與晉祠路交叉口南	寫字樓	100	太原	2053	269,885
(v)	中海財富中心 蘇州工業園區蘇州大道西9號	寫字樓	100	蘇州	2050	171,671
(w)	One Finsbury Circus 英國倫敦·One Finsbury Circus	寫字樓	100	倫敦	永久	19,260
(x)	61 Aldwych 英國倫敦·61 Aldwych	寫字樓	100	倫敦	永久	16,482
(y)	Carmelite House 英國倫敦·50 Victoria Embankment, Carmelite House	寫字樓	100	倫敦	永久	12,447

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	契約期滿 年份	總面積 平方米
(z) One South Place (The Helicon) 英國倫敦 · 1 South Place	寫字樓	100	倫敦	永久	21,150
(aa) 中海大廈 富華里 珠海市香洲區白石路	寫字樓及 購物中心	100	珠海	2060 2050	204,335
(ab) 環宇城 濟南市市中區九曲莊路	購物中心	100	濟南	2049	76,288
(ac) 環宇城 南京市鼓樓區清涼門大街39號	購物中心	100	南京	2048	131,875
(ad) 千燈湖環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	購物中心	100	佛山	2052	130,895
(ae) 映月湖環宇城 佛山市南海區石龍南路6號	購物中心	100	佛山	2048	126,637
(af) 環宇城 長沙市天心區中意二路111號	購物中心	100	長沙	2046	203,758
(ag) 天府環宇坊 成都市天府新區祥鶴四街	購物中心	100	成都	2055	70,749
(ah) 中海凱驪酒店 深圳市龍崗區大運路168號	酒店	100	深圳	2057	85,659
(ai) 喜來登酒店 海南省萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	56,192
(aj) 福朋酒店 海南省萬寧市東澳鎮神州半島旅遊度假區	酒店	80	萬寧	2057	46,345

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

主要已落成的商業物業(續)

物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	契約期滿 年份	總面積 平方米
(ak) 中海鉑爾曼酒店 珠海香洲區九洲大道西2029號	酒店	100	珠海	2060	23,423
(al) 國泰飯店 北京朝陽區建國門外永安西里12號	酒店	100	北京	2053	11,286
(am) 雅詩閣酒店 澳門新口岸皇朝區柏嘉街	酒店	100	澳門	2049	15,886
(an) 中海友里上海小昆山店 上海市松江區文南路368弄150號-154號	長租公寓	100	上海	2087	9,808
(ao) 中海友里上海臨港自貿區店 上海市奉賢區城協路與浦蘭路交界處	長租公寓	100	上海	2087	17,151
(ap) 中海友里杭州濱江店 杭州市濱江區濱江路387號	長租公寓	100	杭州	2088	8,348

管理層討論及分析(續)

商業物業(續)

主要在建中的商業物業

物業名稱及地點	類型	本集團 權益 %	城市	預計竣工 年份	契約期滿 年份	總面積 平方米
(a) 北辛安項目 北京市石景山區北辛安棚戶區 改造A區	寫字樓及 購物中心	100	北京	2020	2067	230,447
(b) 環宇城 珠海市香洲區前山三台石路	寫字樓、 購物中心及 酒店	100	珠海	2021	2058	335,158
(c) 中海中心 武漢市青年路與雪松路交匯處	寫字樓及 購物中心	100	武漢	2021	2057	103,863
(d) 中海國際中心 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	寫字樓	100	南京	2021	2057	156,081
(e) 環宇城 寧波市江東區甯豐村	購物中心	100	寧波	2021	2056	134,132
(f) 中海國際中心 海口市龍昆北路2號	寫字樓	100	海口	2021	2058	121,111
(g) 寰宸商務中心 昆明市官渡區巫家壩片區	寫字樓	100	昆明	2022	2058	112,629
(h) 思安街項目 蘇州工業園區蘇州大道北， 思安街東	寫字樓	100	蘇州	2023	2059	75,309
(i) 秦皇寺項目 成都市天府新區秦皇寺商務區	公寓及 購物中心	100	成都	2021 2022	2058	103,987
(j) 和平之門項目 瀋陽市和平區南京南街與 長白南路交叉路口	寫字樓、 購物中心及 長租公寓	100	瀋陽	2022	2054 2054 2084	340,598
(k) 紅旗村項目 上海市普陀區石泉路街道106街坊	寫字樓、 購物中心及 長租公寓	100	上海	2023 2023 2022	2060 2060 2070	440,927

管理層討論及分析(續)

其他地產相關業務



深圳粵港澳青年創業園

管理層討論及分析(續)

規劃及建築設計

本集團旗下的華藝設計為國家高新技術企業，擁有建築工程、城市規劃雙甲級資質，位列中國百強設計院。二零二零年新簽合同額人民幣8.1億元，同比增長26.6%。

華藝匯聚700多名專業設計人才及行業頂尖專家，其中廣東省工程勘察設計大師1人，深圳市工程勘察設計大師3名，深圳市工程勘察功勳設計大師2名。

華藝以專業優異的設計服務樹立了良好的行業口碑，年內積極拓展澳門設計市場，完善粵港澳大灣區業務佈局。承接近年來澳門最大住宅開發項目的規劃及建築設計，中標前海粵港澳青年創業園項目；華藝主持設計的南方科技大學二期工程(南科大中心、人文學院、學術交流中心)於7月上旬竣工移交。

年內，華藝獲評「全國優秀外商投資雙優企業」、「廣東省土木建築科技創新先進企業」及被認定為第二批國家裝配式建築產業基地。



管理層討論及分析(續)

其他地產相關業務(續)

教育產業

本集團秉承「教育無限可能」核心理念，以「全人教育，個性化發展」之培養理念，構築PEPA+ (Psychology, Exploration, Physique, Art) 素能培養模型，打造未來教育體系。現已形成圍繞中海未來K12學校+託幼(中海可礫幼稚園+0-4歲託幼)構築的系列教育體系，為12,000多名學生及家庭提供卓越的高品質教育。

本集團積極探索業務升級，全新打造面向未來的教育及實踐體系。年內投資長沙梅溪湖K12國際化學校項目，於北京中海廣場開放首個「商業+託育」概念中海未來PEPA國際託育中心。積極承擔社會責任，承辦精準扶貧工作「春蕾行動」，向甘肅三縣(卓尼縣、康縣、康樂縣)輸出培優課程和骨幹支教教師，開設「未來教育實驗班」，廣受好評，用教育為精準扶貧創造無限可能。



中海未來PEPA+國際託育中心

康養養老產業

本集團肩負社會責任，定位於「新中式養老生活創造者」，打造中海錦年康養品牌。以「錦年101長者守護體系」為產品服務標準，貫徹幸福中海家文化與領潮文化，為長者創造多彩幸福生活。截至二零二零年底，本集團運營青島、天津、無錫、濟南四個項目，總運營面積5.8萬平方米，並積極拓展深圳、北京、南京等城市業務。年內，本集團旗下天津項目入選「世界阿爾茲海默研究報告」養老院推介名單，濟南項目獲山東省級五星養老機構評定以及「2020年第五屆REARD全球地產設計康養類」大獎。

物流地產及產業園

本集團佈局物流地產、產業地產，打造「中海物流園」產業品牌，進一步優化產業園專業化運營結構。建設最優質、科技化的國際一流物流園區、產業園區，提供高標準的現代化倉儲物流服務。年內，本集團以「高標準現代化的倉儲物流服務」為核心理念，完成天津中海物流園升級、合肥中海物流園建設並投入使用，中海產業園升級轉型規劃完成，啟動升級改造。物流地產及產業園將多元化本集團戰略佈局，協同優化主業，持續提升中海品牌實力。



中海·錦年康養

管理層討論及分析(續)

其他地產相關業務(續)



深圳灣科技生態城

管理層討論及分析(續)

土地儲備



管理層討論及分析(續)



年度概要

- 本集團於中國內地30個城市及香港新增64幅土地，新增總樓面面積1,349萬平方米，實際權益面積1,328萬平方米，總地價人民幣1,357.9億元，權益地價人民幣1,318.4億元。
- 年內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備總樓面面積1,157萬平方米。
- 截至二零二零年年底，本集團系列公司合計土地儲備達到9,190萬平方米。其中，本集團系列公司(但不含中海宏洋)擁有土地儲備總面積為6,179萬平方米(實際權益為5,236萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備為3,011萬平方米(實際權益為2,662萬平方米)。

管理層討論及分析(續)

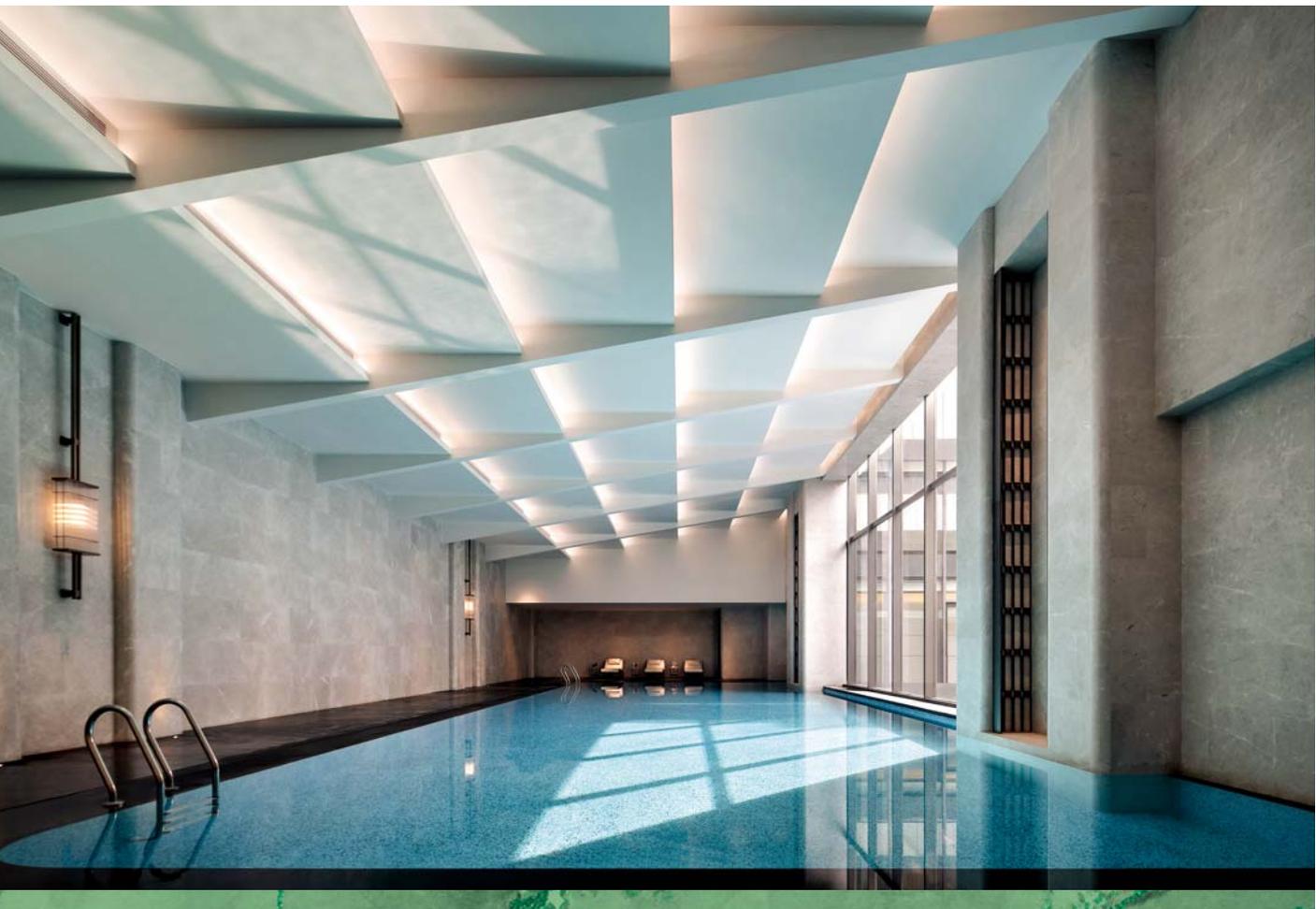
土地儲備(續)

二零二零年，面對複雜的經濟形勢和市場環境，本集團密切關注房地產市場走勢，深入研究國內外經濟環境的新特徵和房地產市場調控的新形勢。

本集團始終堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的投資策略，在投資區域佈局上，持續深耕已開拓城市，項目選擇堅持優中選優，提高項目的投資回報水準和抗風險能力。在投資時機選擇上，緊跟市場，把握好投資節奏，穩步推進投資工作。發揮全鏈條產業聯動優勢，堅持拿地管

道多元化。實施差異化的投資策略，對於調控執行較為嚴厲、市場波動風險較大的部分城市，嚴格控制投資風險，對於增長潛力較大、市場發展平穩的區域和城市，適度加大投資力度。在投資工具的應用上，加強推廣應用城市地圖等輔助決策系統，借助先進的資訊技術，進一步提高投資決策精準度。

年內，本集團於中國內地30個城市及香港新增64幅土地，新增總樓面面積為1,349萬平方米，實際權益面積1,328萬平方米，總地價人民幣1,357.9億元，權益地價人民幣1,318.4億元，並新拓展進入山東威海和浙江溫州。



北京中海甲叁號院

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

於二零二零年新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
上海	普陀區項目 #1	70%	4.2	39.8
北京	石景山項目	100%	2.7	11.4
上海	普陀區項目 #2	70%	0.6	2.9
上海	普陀區項目 #3	70%	2.4	10.7
北京	朝陽區項目	80%	8.1	19.3
長沙	嶽麓區項目 #1	100%	14.8	41.5
瀋陽	和平區項目	100%	10.9	29.1
長沙	嶽麓區項目 #2	100%	13.6	54.9
太原	萬柏林區項目 #1	100%	7.5	31.8
威海	環翠區項目	100%	5.4	14.3
天津	河西區項目	100%	14.3	44.4
大連	中山區項目	100%	2.6	9.1
佛山	南海區項目	100%	9.9	42.9
太原	萬柏林區項目 #2	100%	5.1	27.7
太原	萬柏林區項目 #3	100%	1.8	8.3
太原	萬柏林區項目 #4	100%	4.0	28.7
蘇州	高新區項目	100%	10.2	19.0
寧波	海曙區項目	100%	1.2	3.2
哈爾濱	南崗區項目	100%	2.1	5.7
武漢	漢陽區項目 #1	100%	7.0	67.5
武漢	漢陽區項目 #2	100%	10.7	70.0
瀋陽	大東區項目	100%	16.0	38.8
長春	綠園區項目	100%	4.9	8.1
太原	唐槐產業園區項目 #1	100%	1.7	6.8
太原	唐槐產業園區項目 #2	100%	9.7	29.3
太原	唐槐產業園區項目 #3	100%	14.2	42.1
太原	唐槐產業園區項目 #4	100%	7.4	21.2
北京	房山區項目	100%	4.7	19.0
南京	江甯區項目	100%	9.2	18.5
廣州	增城區項目	100%	2.3	8.3
太原	萬柏林區項目 #5	100%	7.9	39.7
太原	萬柏林區項目 #6	100%	3.6	3.8
北京	經濟技術開發區項目	100%	8.5	26.3
成都	成華區項目	100%	6.1	18.3

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

於二零二零年新增土地資料如下表：(續)

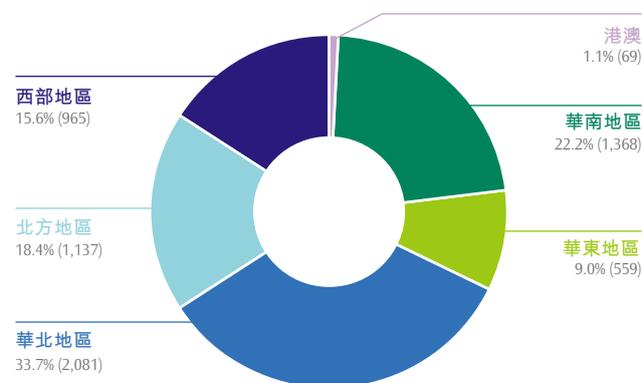
城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
哈爾濱	南崗區項目 #2	100%	7.1	23.9
哈爾濱	南崗區項目 #3	100%	7.6	25.5
海口	龍華區項目	100%	3.0	11.6
北京	石景山區項目 #2	100%	7.4	39.3
無錫	江陰市項目	100%	2.4	6.3
濟南	槐蔭區項目	100%	3.4	9.2
濟南	天橋區項目	100%	6.2	23.3
東莞	石碣鎮項目	100%	2.5	8.9
東莞	松山湖高新技術產業開發區項目	100%	4.3	18.4
廈門	集美區項目	100%	3.0	9.8
青島	市北區項目	100%	5.3	25.7
太原	萬柏林區項目 #7	100%	0.1	0.1
太原	萬柏林區項目 #8	100%	0.1	0.5
太原	萬柏林區項目 #9	100%	0.1	0.8
重慶	渝北區項目	100%	4.3	23.3
深圳	龍華區項目	100%	2.4	16.9
東莞	大嶺山鎮項目	100%	3.9	13.1
廣州	海珠區項目	100%	3.4	15.3
溫州	鹿城區項目	100%	1.2	5.2
南京	棲霞區項目	100%	3.5	11.3
哈爾濱	香坊區項目	100%	5.6	16.9
珠海	香洲區項目	100%	19.2	61.6
深圳	南山區項目	100%	0.4	5.4
香港	啟德項目	80%	0.6	4.5
大連	沙河口區項目	100%	4.8	12.4
石家莊	橋西區項目	100%	5.5	18.5
瀋陽	蘇家屯區項目	100%	7.8	23.3
昆明	盤龍區項目	100%	5.3	27.0
南昌	經濟技術開發區項目	100%	5.4	14.2
濟南	曆城區項目	100%	6.6	14.1
合計			367.7	1,348.7

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

按地區土地儲備分佈圖*

萬平方米



華南地區：深圳、海口、萬寧、三亞、佛山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海、東莞、中山、肇慶、漳州、江門

華東地區：蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫、鎮江、溫州

華北地區：北京、天津、濟南、太原、武漢、鄭州、鄂州、石家莊

北方地區：長春、青島、大連、瀋陽、煙台、哈爾濱、威海

西部地區：成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊、貴陽

* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團系列公司(但不含中海宏洋)土地儲備為6,179萬平方米(實際權益為5,236萬平方米)。

年內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備1,157萬平方米，並首次進入株洲、湛江、泰州、鎮江、金華、唐山、廊坊、臨沂、遵義、天水。截至二零二零年十二月三十一日止，中海宏洋土地儲備為3,011萬平方米(實際權益為2,662萬平方米)。

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

土地儲備分佈*

總土地儲備一覽表

	城市	總建築面積 (萬平方米)
華南地區	深圳(含東莞)	166
	海南(含海口、萬寧及三亞)	127
	廣州	432
	佛山(含肇慶)	215
	長沙	203
	廈門(含漳州)	52
	福州	33
	珠海(含江門、中山)	140
	小計	1,368
華東地區	蘇州(含無錫)	182
	南京(含鎮江)	84
	寧波(含溫州)	54
	杭州	52
	南昌	23
	上海	164
	小計	559
華北地區	北京	485
	天津	389
	濟南	437
	武漢(含鄂州)	277
	鄭州	116
	太原	318
	石家莊	59
小計	2,081	
北方地區	長春	237
	青島	254
	大連	209
	瀋陽	221
	煙台(含威海)	76
	哈爾濱	140
	小計	1,137
西部地區	成都	212
	西安	144
	重慶	328
	昆明	109
	烏魯木齊	107
	貴陽	65
小計	965	
港澳	香港	69
	小計	69
	合計	6,179



* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

本集團系列公司合計土地儲備達到9,190萬平方米。至此，本集團系列公司於國內外房地產市場累計進駐城市達到83個，形成更完善的城市佈局。

二零二零年，本集團貫徹主流城市策略，著力佈局主流城市的優質區位，一線城市(含香港)新增13幅土地，權益購地金額達人民幣435億元，佔年度新增土地儲備權益投資金額的33%，投資佈局合理。年內，本集團以底價或低溢價先後獲得多宗優質土地，包括上海紅旗村項目三幅地塊和北京石景山區項目，有效控制了本集團在一線城市的土地成本。

二零二零年，本集團啟動上海建國東路項目，積極踐行城市風貌保護和更新責任，該項目為本集團發展歷史上投資規模最大的單一項目，總投資額約人民幣590億元。發揮商業運營、教育資源與住宅業務的聯動優勢，獲取武漢漢陽建橋項目和長沙梅溪湖項目，可發展面積約193萬平方米，為本集團新增優質土地儲備的同時，打造城市高端綜合體和高品質教育標杆。積極引入外部戰略合作資源實現產業互動，獲取太原綜改區項目，可發展面積約100萬平方米，為綜合配套改革試驗區引入航空產業，助力城市經濟轉型。

二零二零年，在中美關係持續緊張及新冠肺炎疫情反復的情況下，香港住宅市場交投依然持續，樓價維持平穩，顯示需求存在。年內政府賣地成績理想，本集團對香港樓市充滿信心。本集團繼續以審慎態度增加在港投資，並持續參與土地競投，年內獨資形式投得香港啟德前跑道區一幅優質土地，進一步強化本集團在啟德私人住宅供應的優勢地位。本集團目前於香港擁有優質的土地儲備總面積為69萬平方米，預計未來幾年將為本集團提供理想回報。

面對全球經濟衰退風險，新冠肺炎疫情的衝擊以及其他不利宏觀因素影響，本集團將保持戰略定力，以高效的執行力積極應對外部環境的不確定，穩健投資，為保障有品質增長做好投資籌劃。未來，本集團在土地投資方面，將持續深耕一、二線主流城市，做好投資區域佈局，發揮財務資金及綜合城市運營能力優勢，積極拓寬投資管道，堅持拿地管道多元化，立足於「大市場，大業主，大項目」，實行「藍海戰略」。深耕「大市場」，踐行差異化投資策略，靈活匹配資源，提高資源配置效率，挖掘潛力城市機會。拓展「大業主」，廣泛拓展戰略合作資源，開展更多業務領域的包容性合作。營造「大項目」，整合本集團內部全鏈條產業資源，以產業聯動推進多業務類型並驅，積極跟進重點城市的舊改和城市更新、集體建設用地開發等項目。同時，本集團將加強城市地圖等數字化平台建設及管控，通過流程、動作的標準化不斷提高專業精度，有力保障投資策略的執行。

管理層討論及分析(續)

集團財務

財務和資金管理原則

二零二零年新冠肺炎疫情全球爆發，世界經濟呈負增長態勢，利率、匯率和金融市場的波動加劇，本集團持續堅守審慎財務資金管理的原則，堅持資金集中管理作統一調度，堅信銷售資金是最結實可靠的經營資金來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和業務投資需求、資本市場未來的變化，以及在確保能維持健康合理的借貸水平和充裕財務資源的大原則下，作出適當的融資決定。

本集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資管道的同時，亦盡力控制借貸水平和借貸成本。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨借貸比率為32.6%。年內，本集團利息支出為人民幣85.5億元，加權平均借貸成本為3.8%。借貸水平與借貸成本均處於行業內一流水平。

年內，央行主導推出了「三條紅線，分類監管」的房地產金融監管政策，本集團未觸碰任何一條紅線，屬於「綠檔」企業。

信用評級

本公司股東資金增加至年底的人民幣3,141.5億元，財務實力持續加強。年內，三大國際信用評級機構對本公司信用評級分別為：惠譽A-／穩定；穆迪Baa1／穩定；標準普爾BBB+／穩定。另外，本集團的附屬公司中海企業發展集團有限公司亦獲國內聯合信用評級有限公司評級為AAA／穩定。國內外評級機構連續多年給予本集團內房股最高投資評級，反映資本市場對本集團財務穩健性和償債能力的高度認同，亦展現對本集團實現持續、高品質發展的信心。

融資和資金管理

本集團繼續發揮境內外雙融資平台優勢，靈活運用多項工具，合理安排各類融資組合。二零二零年，本集團成功於境外發行10億美元中期票據。另外，本集團於境內發行債券合共人民幣126億元，其中，綠色資產支持專項計劃證券人民幣37億元，為國內首單、發行規模最大、發行利率最低的綠色CMBS項目，並獲得第五屆中國不動產證券化合作發展峰會「前沿獎」之年度最佳CMBS獎；住房租賃專項公司債券人民幣20億元；公司債券人民幣24億元。本集團亦於年內靈活捕捉市場時機，在境內外新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，對存量債務進行相應的置換，實踐靈敏融資，合理調配幣種頭寸，補充營運資金。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

流動資金、財政資源及債務結構

本集團整體的財務狀況理想，截至二零二零年十二月三十一日止的流動資產淨值為人民幣3,322.9億元，流動比率為2.1倍，而利息倍數比率為7.8倍，加權平均借貸成本為3.8%，處於行業一流水平。

本集團的利息倍數比率計算如下：

	二零二零年 (人民幣億元)	二零一九年 (人民幣億元)
經營溢利	652.31	623.44
減：總利息收入	18.18	15.97
	634.13	607.47
利息支出*	81.38	81.60
利息倍數比率(倍)	7.8	7.4

* 未扣除資本化金額及不包括應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、合營公司及非控制股東欠款之利息。

年內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣640.9億元，歸還到期債務人民幣373.3億元。年內，本集團銷售回款上升13.6%至人民幣2,273.8億元。本集團資本支出為人民幣1,972.6億元(其中用於支付地價為人民幣1,348.2億元，建安相關支出為人民幣624.4億元)，稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣424.9億元。於十二月底，本集團未付土地費用為人民幣281.7億元。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣1,368.1億元及人民幣761.7億元，有息負債合共為人民幣2,129.8億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣438.0億元，佔有息負債總額的20.6%。有息負債總額當中，港幣佔25.9%、美元佔19.8%、人民幣佔53.5%、英鎊佔0.8%，定息債項佔整體有息負債總額39.1%，其餘為浮息債項。

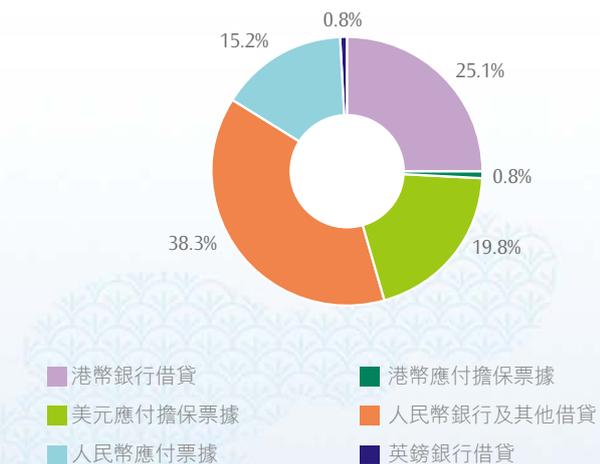
於二零二零年十二月三十一日有息負債到期組合

人民幣億元



按貨幣之有息負債分佈圖

於二零二零年十二月三十一日



管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

還款年期	二零二零年 (人民幣億元)	二零一九年 (人民幣億元)
銀行及其他借貸		
一年內	275.0	232.2
一年以上但未超過兩年	356.6	279.7
兩年以上但未超過五年	688.8	668.9
五年以上	47.7	41.8
銀行及其他借貸合計	1,368.1	1,222.6
應付票據		
十年期(10億美元,二零二零年十一月到期)	–	68.5
十年期(7億美元,二零二二年十一月到期)	45.7	47.8
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	19.5	20.4
十年期(5億美元,二零二三年十月到期)	32.6	34.2
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	32.5	34.0
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	29.3	30.7
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	16.5	17.4
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	32.4	34.0
五年期(7.5億美元,二零二三年四月到期)	49.3	51.6
十年期(7.5億美元,二零二八年四月到期)	49.1	51.5
十年期(4.5億美元,二零二九年七月到期)	29.6	31.0
五年六個月年期(20億港幣,二零二五年一月到期)	16.8	17.6
十年期(2.94億美元,二零二九年十一月到期)	19.2	20.2
三年期(34.04億人民幣,二零二一年十一月到期)	34.0	34.0
七年期(10億人民幣,二零二二年十一月到期)(ii)	–	10.0
十年期(60億人民幣,二零二六年八月到期)(ii)	60.0	60.0
二年期(10.15億人民幣,二零二零年十二月到期)	–	10.1
二年期(4億人民幣,二零二一年一月到期)	4.0	4.0
三年期(30億人民幣,二零二一年二月到期)	30.0	30.0
六年期(35億人民幣,二零二四年十月到期)(i)	35.0	35.0
六年期(20億人民幣,二零二五年一月到期)(i)	20.0	20.0
七年期(15億人民幣,二零二六年一月到期)(ii)	15.0	15.0
五年期(3億美元,二零二五年三月到期)	19.6	–
十年期(5億美元,二零二零年三月到期)	32.5	–
十五年期(2億美元,二零三五年三月到期)	13.1	–
三年期(20億人民幣,二零二六年八月到期)(i)	20.0	–
三年期(37.01億人民幣,二零三八年八月到期)(i)	37.0	–
五年期(30.01億人民幣,二零三八年八月到期)(ii)	30.0	–
三年期(24億人民幣,二零二三年十一月到期)	24.0	–
三年期(15億人民幣,二零二三年十二月到期)	15.0	–
應付票據合計	761.7	677.0
借貸總額	2,129.8	1,899.6
減:		
銀行結餘及現金	1,104.7	954.5
淨借貸	1,025.1	945.1
本公司股東應佔權益	3,141.5	2,806.0
淨借貸比率	32.6%	33.7%

(i) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

(ii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,104.7億元(其中港幣佔4.7%、美元佔2.6%、人民幣佔92.2%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣)，加上未動用銀行授信額度人民幣633.8億元，可動用資金達人民幣1,738.5億元。

匯率利率波動風險

二零二零年國際金融市場經歷大幅震盪，利率匯率都出現了較大波動。隨著全球量化寬鬆政策的推行，全球利率快速下行。中國經濟率先擺脫疫情影響，經濟加快恢復，貨幣信貸投放逐步回到常態。年內，中國經濟的基本面為人民幣匯率提供支撐，人民幣對美元匯率在下半年持續走升，全年整體升值。本集團匯率利率管理主要以自然對沖為主，暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率及利率風險相對可控。

管理層討論及分析(續)

其他

或然負債

截至二零二零年十二月三十一日止，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣695.3億元提供回購擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣7.04億元。本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

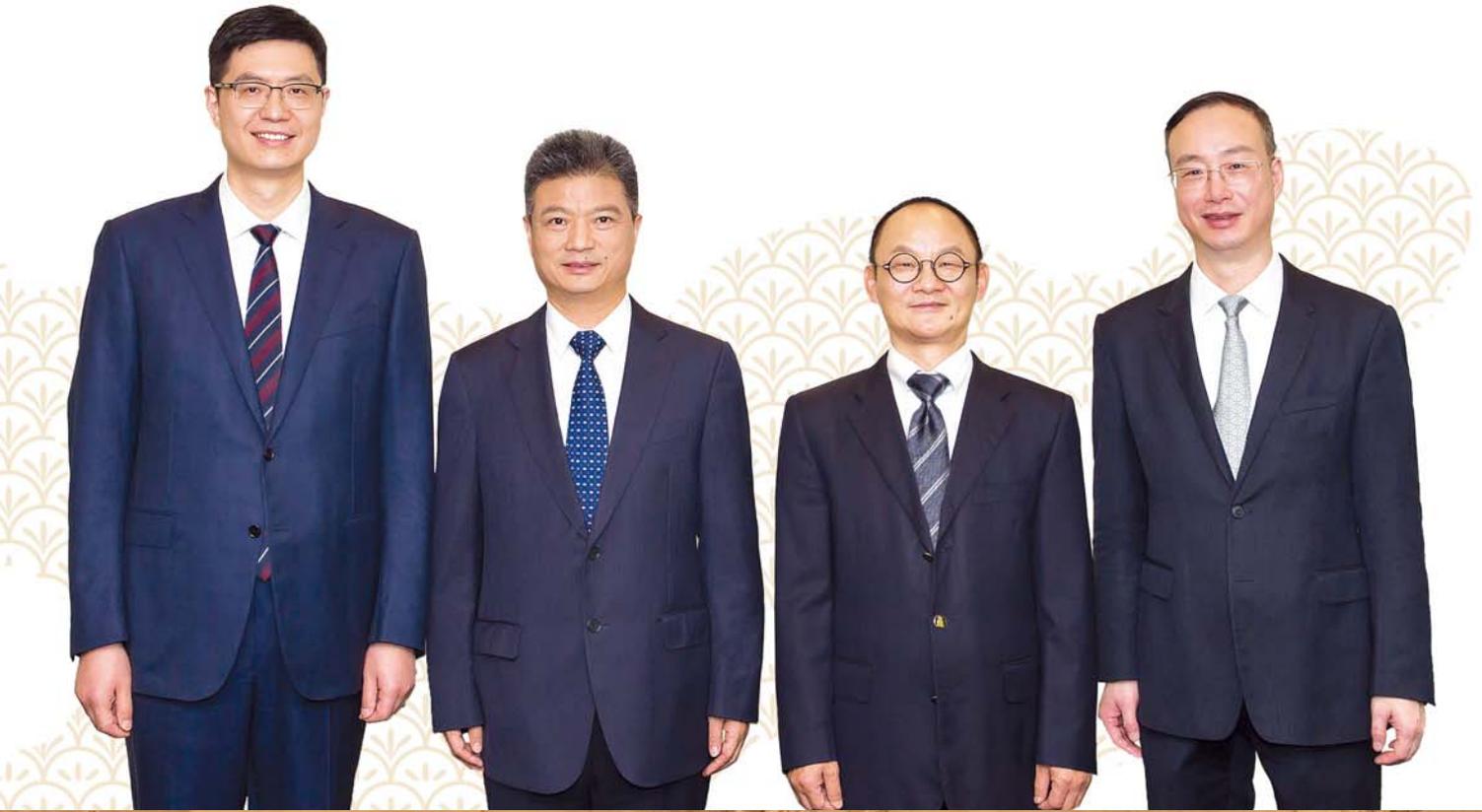
資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣262.5億元之若干資產已抵押予銀行作為本集團獲授銀行貸款之抵押品。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務及前景主要視乎中國內地及港澳房地產市場的表現，因而受到中國內地及港澳地產市場的相關風險所影響，例如經濟局勢、政策變化、匯率波動、利率轉變、稅制調整、供求失衡等。此外，本集團的營運受到物業發展、物業投資以及相關業務多種特有行業風險因素的影響也不可避免，而對於來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為或其他周邊因素對運營可能構成不同程度的負面影響。新冠肺炎疫情的發生，亦影響了商業及經濟活動。本集團已制定了防範意外的系統和政策，盡力避免意外發生引致財政損失、訴訟或聲譽受損。未來，本集團將密切監控這些風險和環境的變化，亦關注利率風險和外匯風險，盡早採取應對措施，減少對業務的影響。

董事及行政架構



左至右：張智超先生，顏建國先生，羅亮先生，郭光輝先生

董事及行政架構(續)

董事局成員

執行董事

顏建國先生

主席兼執行董事

五十四歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位，及於二零一七年取得武漢大學市場營銷專業博士學位。顏先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司，曾兩次獲派駐本公司工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海企業發展集團有限公司(「地產集團」，為本公司全資附屬公司)深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐本公司工作，歷任地產集團廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、地產集團董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中國建築集團有限公司工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、信息化管理部總經理、首席資訊官及助理總經理等職務。

顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：960)，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一七年一月一日起任本公司執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。於二零二零年二月十一日起，顏先生不再兼任本公司行政總裁職位。

顏先生目前除了擔任本公司主席兼執行董事外，亦為中國海外集團有限公司董事長兼總經理與旗下若干附屬公司的董事，以及本公司若干附屬公司的董事。於二零一九年三月二十二日，顏先生亦獲委任為中國建築國際集團有限公司主席兼非執行董事。於二零二零年二月十一日起，顏先生辭任中海物業集團有限公司的主席兼非執行董事，及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)的主席職務，並繼續擔任中海宏洋非執行董事。根據《證券及期貨條例》，中國海外集團有限公司為本公司之主要股東。彼擁有約三十一年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

董事及行政架構(續)

羅亮先生

副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師、企業管治委員會成員

五十六歲，畢業於華中理工大學(現名華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。羅先生二零零二年十月十八日及二零一八年二月二日分別起任本集團及旗下一間附屬公司總建築師，二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁，二零一七年五月二十六日起任本公司執行副總裁兼運營總監，並於二零二零年二月十一日起任本公司副主席。羅先生目前除了擔任本公司副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師外，亦於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會成員。羅先生現時為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約三十二年建築師經驗。

張智超先生

執行董事兼行政總裁

四十一歲，二零零一年畢業於東南大學建築工程專業，畢業後，加入地產集團上海公司，其後，彼於地產集團不同業務部門如工程部、投資策劃部工作及擔任蘇州公司副總經理、合肥公司總經理、無錫公司總經理及蘇州公司總經理。張先生於二零一七年五月起，出任本公司助理總裁及北方區域公司總經理，並於二零一九年一月起，出任本公司副總裁。自二零二零年二月十一日起，張先生亦獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。另外，張先生現為中國海外集團有限公司(根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)之董事。彼擁有約十九年房地產開發及企業管理經驗。

郭光輝先生

執行董事兼副總裁

四十八歲，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。二零零六年加入本公司及其附屬公司，彼現為本公司副總裁及本集團若干附屬公司的董事。郭先生擁有約二十六年企業財務、會計的管理經驗。彼於二零一八年六月十二日起出任本公司執行董事。

董事及行政架構(續)

非執行董事

庄勇先生

副主席兼非執行董事



四十四歲，二零零零年畢業於重慶大學國際企業管理專業，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地產集團，其後，彼於地產集團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，出任本公司助理總裁、北方區域公司總經理及本公

司副總裁，並於二零一八年十月起兼任華南區域公司總經理。自二零二零年二月十一日起，庄先生亦獲委任為本公司非執行董事及董事局副主席，以及中海宏洋(本公司之聯營公司及於香港聯交所上市)之董事局主席及執行董事。另外，庄先生現為中國海外集團有限公司(根據《證券及期貨條例》為本公司之主要股東)之董事。彼擁有約二十年企業管理經驗。

常穎先生

非執行董事



四十八歲，持有澳洲新南威爾士大學碩士學位及中國東南大學碩士學位。常先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司非執行董事。彼於二零零六年四月加入中信房地產集團有限公司並於二零一七年十二月三十一日之前擔任中信房地產集團有限公司執行副總裁以及中信地產(北京)投

資有限公司董事長兼總經理以及中國中信股份有限公司戰略發展部副總經理。彼現時為中信城市開發運營有限公司副董事長。常先生在房地產及投資行業擁有約二十一年的豐富經驗。

董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

提名委員會主席，

審核及風險管理委員會成員，

薪酬委員會成員，

企業管治委員會成員



七十五歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十二年。范博士是本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司提名委員會主席。范博士於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零一八年期間當選為中華人民共和國第九屆至第十二屆全國人民代表大會香港區代表，於二零零八年至二零一八年期間任第十一屆及第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士現任勵進教育中心理事會及勵進教育信託基金主席以及香港桂冠論壇委員會委員。

從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學、香港理工大學及香港教育大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是中遠海運港口有限公司(前稱中遠太平洋有限公司)獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；及東亞銀行有限公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及提名委員會成員。

她曾出任中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；及中遠海運控股股份有限公司(前稱中國遠洋控股股份有限公司)獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席。

董事及行政架構(續)

李民斌先生

太平紳士，MA (Cantab), MBA, FCA

獨立非執行董事、

審核及風險管理委員會主席、

提名委員會成員、

薪酬委員會成員、

企業管治委員會成員



四十六歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會成員。李先生現為東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的聯席行政總裁，負責東亞銀行之整體運作及管理，並主要領導中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，於二零一四年八月獲任命為執行董事，及於二零一九年七月獲任命為聯席行政總裁。

李先生現為港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，及深圳投控灣區發展有限公司(前稱合和公路基建有限公司)的獨立非執行董事兼薪酬委員會主席。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區政府行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港貿易發展局理事會成員、香港金融發展局董事、航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員，以及聖雅各福群會執行委員會副主席。

此外，李先生為香港歐洲商務委員會委員、港日經濟合作委員會委員，以及亞洲金融合作協會副理事長。

李先生為香港會計師公會和英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，亦為財資市場公會專業會員。李先生持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位和英國劍橋大學文學學士學位。

董事及行政架構(續)

陳家強教授

金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

薪酬委員會主席，

企業管治委員會主席，

審核及風險管理委員會成員，

提名委員會成員



六十四歲，二零二零年六月二十七日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司薪酬委員會主席及成員、審核及風險管理委員會成員及提名委員會成員。彼於二零二一年三月二十九日獲委任為本公司企業管治委員會主席。陳教授目前為匯立銀行有限公司董事局主席，並擔任 WeLab Holdings Limited 資深顧問。WeLab 是一家亞洲領先金融科技公司，亦是首批香港虛擬銀行營運者之一。於二零零七年七月至二零一七年六月，彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。加入政府前，他是香港科技大學工商管理學院院長。彼目前是香港科技大學工商管理學院兼任教授，並於二零二零年七月獲香港科技大學頒授榮譽博士學位。

陳教授畢業於美國 Wesleyan 大學，獲授經濟學學士學位，其後在芝加哥大學獲授工商管理碩士和財務學哲學博士學位。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關文章。

陳教授目前是競爭事務委員會委員及香港按揭證券有限公司非執行董事。他過去曾擔任多項重要公職，包括消費者委員會主席、香港期貨交易所董事、策略發展委員會委員、扶貧委員會委員、外匯基金諮詢委員會委員、恆生指數顧問委員會委員及香港學術評審局委員。

此外，陳教授亦是國泰君安國際控股有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：1788)及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：1270)獨立非執行董事。彼亦是卓佳集團非執行董事、招銀國際金融有限公司及大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。於二零零七年至二零一七年七月，陳教授曾出任香港鐵路有限公司(於香港聯交所上市，股份代號：66)非執行董事。

董事及行政架構(續)

高級管理人員

張一先生

副總裁

五十四歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築集團有限公司(前稱中國建築工程總公司)，同年獲派駐本集團。張先生擁有約二十七年的公共關係及投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

副總裁

五十歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約二十九年財務及企業管理經驗。

歐陽國欣先生

副總裁

五十三歲，畢業於重慶師範大學，為清華大學高級工商管理碩士，北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約三十一年建築及企業管理經驗。

陳德有先生

副總裁

五十歲，畢業於北京師範大學，並持有美國Valparaiso University法學碩士學位，為高級會計師、高級經濟師。於一九九三年加入中國建築集團有限公司，二零一七年加入本集團。陳先生擁有約二十八年企業財務、法律的管理經驗。

呂世傑先生

財務總監

五十七歲，畢業於加拿大York University，並持有加拿大University of Ottawa工商管理碩士學位，為香港會計師公會、美國會計師公會、英國特許管理會計師公會及加拿大特許會計師公會會員。二零一八年加入本集團。呂先生擁有約三十四年財務管理及企業融資經驗。

徐文冬先生

副總裁

五十四歲，畢業於哈爾濱建築工程學院(現哈爾濱工業大學)，為高級工程師、建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約三十三年建築設計及企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

劉顯勇先生

副總裁

四十九歲，畢業於哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)，為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約二十六年營銷策劃及企業管理經驗。

徐豐先生

副總裁

四十五歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於一九九九年加入中國建築集團有限公司，二零零四年加入本集團。徐先生擁有約二十三年人力資源及企業管理經驗。

劉慧明先生

副總裁

四十三歲，畢業於清華大學，持工學碩士學位，為正高級工程師。二零零三年加入本集團。劉先生擁有約十八年建築及企業管理經驗。

徐新女士

助理總裁

五十二歲，畢業於北京建築工程學院(現北京建築大學)，並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築集團有限公司一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約三十年建築、工程及企業管理經驗。

劉長勝先生

助理總裁

四十三歲，畢業於湖南師範大學，並持有南京大學管理學碩士學位。於二零零四年加入本集團。劉先生擁有約十七年營銷及企業管理經驗。

李英軍先生

助理總裁

四十二歲，畢業於東南大學，並持有東南大學管理學碩士學位。於二零零三年加入本集團。李先生擁有約十八年投資策劃、營銷策劃及企業管理經驗。

王林林先生

助理總裁

四十三歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱工業大學管理學碩士學位，為高級工程師。於二零零零年加入中國建築集團有限公司，二零零七年加入本集團。王先生擁有約二十一年人力資源、商業運營及企業管理經驗。

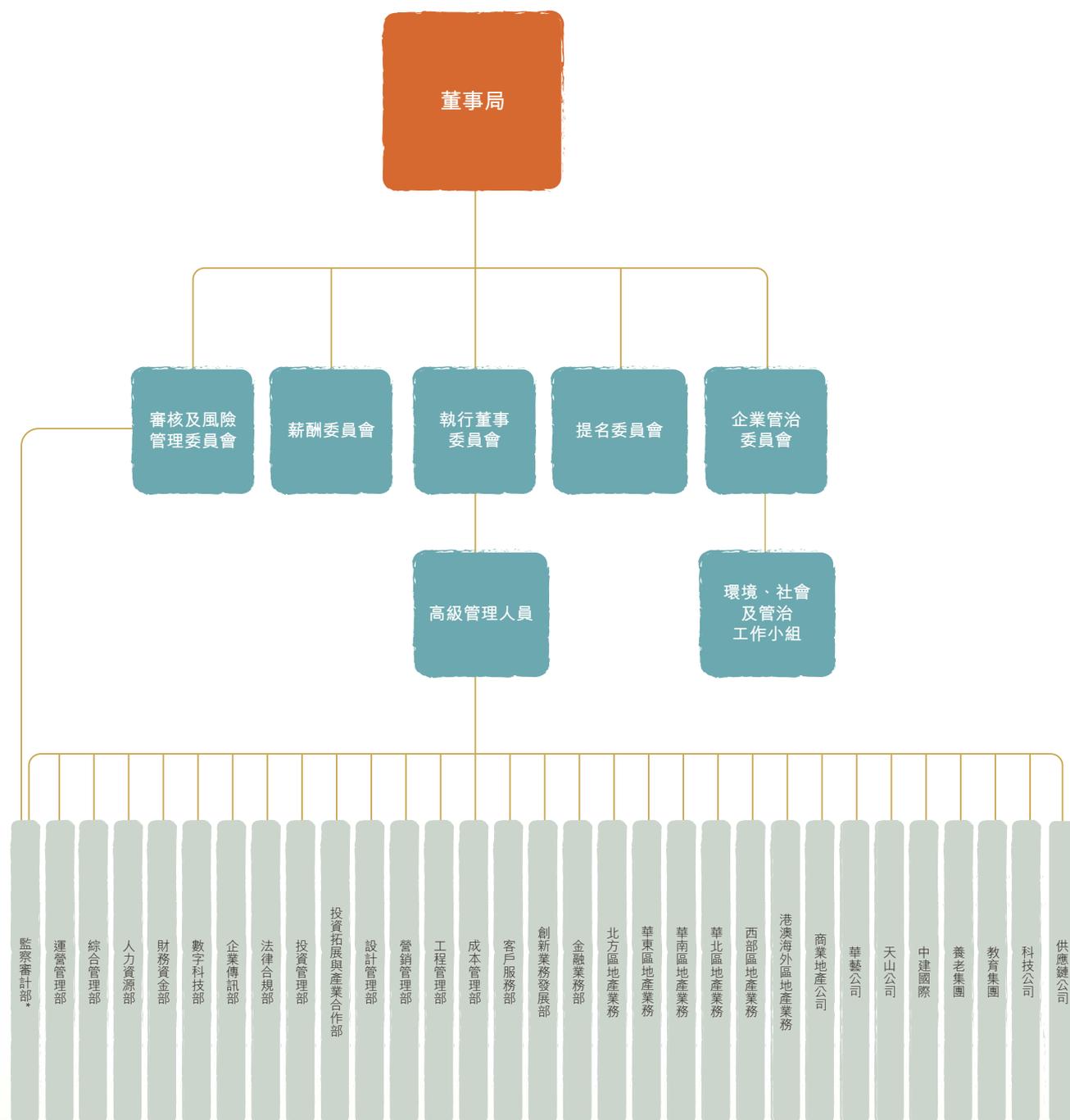
郭磊先生

助理總裁

四十九歲，畢業於瀋陽建築工程學院，並持有哈爾濱建築大學(現哈爾濱工業大學)管理學碩士以及哈爾濱工業大學管理學博士學位，為教授級高級工程師。於二零零三年加入本集團。郭先生擁有約二十八年工程、合約及企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

中國海外發展有限公司組織架構圖



* 監察審計部下設風險管理團隊。



可持續 發展



濟南中海天鑽



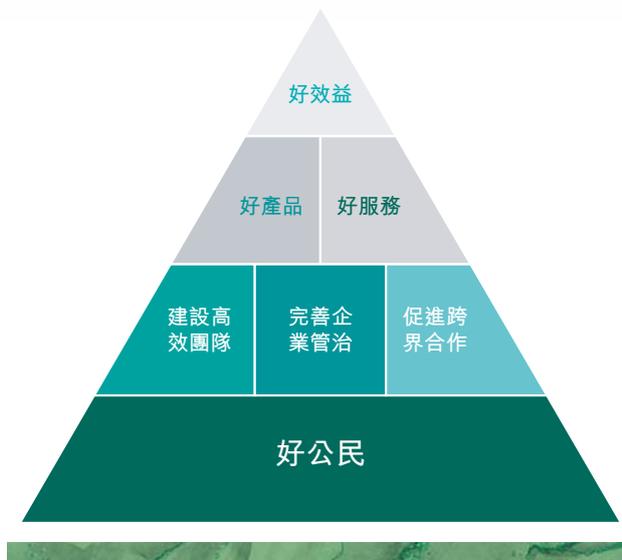
可持續發展

本集團朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標進發，堅定以為「四好公司」的可持續發展戰略為客戶提供「好產品、好服務」，促進專業團隊提升效率、創新求變，踐行「好公民」的企業社會責任理念，成就長遠持續的「好效益」。

可持續發展匯報

年內，本集團依循香港交易所附錄二十七指引及GRI指引，並參考SASB，繼續提升環境、社會及管治(ESG)報告之披露透明度，回應資本市場的訊息需求。隨著氣候變化議題的關注度提升，本集團於期內開展相關工作，評估氣候變化風險，並參考TCFD框架規劃二零二零至二零二三年氣候變化管理工作計劃，回應資本市場的要求。

於二零二零年，本集團董事局授權執行董事委員會負責監管有關ESG事項。為加強董事局對所有ESG相關事宜的參與，本集團於二零二一年三月成立了董事局層面的企業管治委員會，其主要成員為本公司獨立非執行董事。此舉向持份者表明，董事局將把集團的企業責任及可持續發展事務提升至更高水準。企業管治委員會將為可持續發展相關事務制定長遠方針及策略，識別ESG風險，並審視及監督管理層推行可持續發展項目的進展。為支援企業管治委員會的工作，我們同時亦設有ESG工作小組組織架構，以及在「四好公司」框架下的建立了「四好」ESG戰略框架，規劃和實現可持續發展定性定量目標，其內容包括綠建面積、空氣品質檢測，客戶滿意度、員工滿意度、員工培訓、碳排放及能源消耗密度。



「四好公司」ESG戰略框架

年內，公司成功於官網發佈了五份可持續發展相關的政策，包括《可持續發展政策》、《環境政策》、《僱傭權益與職安健政策》、《供應商行為守則》和《企業行為守則》。詳情可瀏覽<http://www.coli.com.hk/esg/policy/>。

本集團此等舉措亦獲得市場認可，並於七月份獲納入恒生指數公司新推出的恒生ESG50指數。

可持續發展(續)

與關鍵企業利益相關方的關係

跨部門溝通與合作對可持續發展管理至關重要。年內，ESG工作小組舉行季度會議，檢視2020年各項「2023可持續發展目標」的落實進度、管理工作上對應監管及資本市場要求之間的差距，進行內部環境分析，提出改善方案；並檢視中國海外發展之可持續發展重大議題及戰略框架。

可持續建築

年內，本集團訂立並於公司網站披露本集團的《可持續發展政策》及《環境政策》，釐定業務策略中改善環境可持續性的管理方針。藉著實施各種管理系統及計劃，本集團致力在建築設計、施工及運營層面融入環境考慮因素。此等管理方針包括但不限於採用可持續建築設計及運營標準、採購對環境產生較少不利影響的產品、提高能源效益並實踐碳減排目標等。

本集團符合並致力達至高於環境相關法例標準之要求，本集團基於中國《綠色建築評價標準》與美國LEED評價標準，持續優化及推行內部施工標準《綠色建築技術導則》、《綠色建築技術手冊》等綠色建築企業標準。

年內，基於對客戶對健康生活需求的洞察，本集團以中國《健康建築評價標準》與美國WELL評價標準為基礎，研發並發佈《中海綠色健康住宅標準》，並啟動項目試點，持續實踐「智慧科技，綠色健康」的環保理念。

本集團通過《供應商行為守則》及其他相關政策，以及透過五大建築工業化核心技術「標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、一體化裝修、資訊化管理」等，為供應商、承建商訂立環境管理規範。

年內，本集團正在施工的工業化建築項目合共136個，工業化建築規模高達1,551萬平方米。



工業化建築

於二零二零年，本集團所有新開發項目均獲得或正在申請國家綠色建築認證。截至二零二零年末，本集團新增64個項目獲得綠色建築認證，認證建築面積達1,095萬平方米；獲得美國WELL建築標準白金級預認證1項，以及首次獲得中國建築學會標準(團標)《健康建築評價標識》認證，共16項。



杭州中海·黃龍雲起 | 三裡廬通過了全球「WELL健康建築標準」最高級別的白金級預認證

可持續發展(續)

可持續建築(續)

截至二零二零年末，本集團已累計獲得中國綠色建築星級認證、美國 LEED 認證、美國 BOMA 認證、美國 WELL 認證、英國 BREEAM 認證等共計 379 項，綠色建築認證面積累計達 7,147 萬平方米。

本集團持續推進持有型商業物業的低碳環保運營，加強能源消耗管理、廢棄物管理及分類回收。本年，能耗資訊化平台已覆蓋 15 個自由辦公 OFFICEZIP 項目，系統可監察及分析設施及設備的實時能源消耗，促進節能表現的準確評估及進一步減排倡議。10 個商業項目年內亦開展試點垃圾分類。為更好地理解本集團的碳足印，本集團委託了一家外部顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體排放，並連同 ESG 工作小組檢視全年各項環境目標的進展與成果。

客戶服務

本集團視客戶為實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。集團實行從項目定位、設計、施工、銷售、入夥到後期物業服務的全過程客戶服務理念，繼續將客戶滿意度列入績效考核範疇，持續改進產品和服務。

年內，本集團完成 10 萬隨機樣本的客戶滿意度調研，2020 年客戶滿意度 91 分，在行業龍頭企業中排名前三。調研評價指標涵蓋客戶忠誠度、再購意向、推薦意向等眾多方面。

依託 CRM 系統，圍繞「鏈接即服務」，聚焦精工維修及客戶體驗管理，年內本集團上線客服風險標準白皮書，為應對疫情影響，推出行業首家實現客戶遠程視頻驗房後完成「線上交付」、「二維碼報事」等創新工具實現產證辦理線上化管理、提升對客服務透明度，優化服務體驗。

售後服務及客戶投訴處理方面，本集團發佈《精工維修服務手冊》，全方位梳理維修服務體系。



CRM 線上系統為客戶帶來優質服務體驗，包括「線上交付」、「二維碼報事」等

本年，集團的客戶組織「中海會」新增認證客戶約 12 萬，會員總數超過 50 萬多，分會共 34 個。全國累計舉辦地產類中海會活動 600 餘場，累計參加 119 萬人次。同時，「中海會」聯手營銷部共同開展 56 場老帶新活動，老業主推薦量 19,872 戶，到訪量 11,121 戶，最終促成成交量 5,666 戶。

小業主們於中海會
跑步比賽中全程投入



可持續發展(續)

員工發展

穩定高效的員工隊伍是企業成功的關鍵所在，本集團以「人才品質」和「員工滿意度」為兩大抓手，不斷完善績效考核與薪酬福利體系辦公環境、聯誼會活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。截至十二月，本集團聘用員工約6,134人，僱員男女比例2.54:1。年內，本集團員工成本為人民幣23.4億元。

年內，本集團持續拓展招聘管道選拔精英人才，通過「海之子」、「海納」、「海之星」三大招聘品牌共招聘881人。本集團二零一八年推出第一期股權激勵計劃，年內推出第二期股權激勵計劃，面向1,131名高級管理人員以及對本公司整體經營業績和發展有直接影響的核心技術人才和管理人員授出股份期權285,840,000股。

本集團培訓工作主要圍繞「完善體系、賦能業務、加強協同」為主題，聚焦人才短板，結合業務發展過程中的問題，以價值創造為牽引，培養人才助力公司業務發展。截至十二月底，各級公司開展培訓5,700餘場，覆蓋17萬餘培訓人次，員工年人均培訓時數84小時。包括項目團隊業務知識和能力，業務線梯隊建設。

本集團注重員工健康及工作與生活之間的平衡。本集團年內組織所有員工進行年度常規體檢，並為員工辦理補充醫療保險，加強醫療保障；並建立員工關愛計劃，為生病或遇到困難的員工提供支援與幫扶。年內開展員工聯誼活動，升級寫字樓和食堂設備。

憑藉在人才培養與公司治理方面的傑出表現，本集團於二零二零年共獲得十項僱主品牌榮譽，其中，在「2020中國大學生喜愛僱主」評選中，中海地產位列上榜房地產企業首位，更與華為、蘋果、賓士、特斯拉等全球知名企業同獲稱號。



本集團贏得業內著名獎項「2020中國大學生最喜愛僱主企業」、「2020中國年度最佳僱主企業」和「2020年中國房地產大學生僱主首選品牌」



「海之子」招聘會及「海之子」吉祥物



可持續發展(續)

關愛社區 貢獻力量

年內，面對新冠肺炎疫情，本集團肩負起疫情防控的企業社會責任，迅速建立疫情防控機制，利用微信公眾號、樓宇宣傳點等多種方式，及時發佈相關疫情防控知識和資訊，同時通過點對點、小型會議等方式，對員工、業主、租戶等進行防疫知識培訓和講解。



中海疫情防控措施

為了確保每一位員工安全防護，本集團於疫情初期實施輪班制度，保持日常運作亦保障員工安全，建立了公司內部疫情防控機制，編制防疫手冊予員工，並已於三月底有序加快復工復產；年內對旗下商業物業落實減租協議金額約人民幣1.25億元，覆蓋1,300家租戶。本集團積極支援武漢及其他地區的新冠肺炎疫情防控工作，向武漢、深圳等城市的相關醫院機構捐贈抗疫物資，積極實踐企業社會責任。



上海建國東路舊城改造項目

本集團參與保障房建設、棚戶區改造，積極主動參與民生保障工程。年內，本集團新增保障房建設面積61.5萬平方米，累計在北京、上海、廣州、深圳、福州、哈爾濱、杭州、濟南、南京、寧波、青島、石家莊、太原、武漢、西安、廈門、新疆烏魯木齊、煙台和珠海等十九個城市，累計保障性房屋建築面積322.2萬平方米，落實解決低收入家庭住房困難問題。本年，總投資額達人民幣590億元的上海建國東路舊城改造項目啟動，預計搬遷8,500戶，助力城市煥新升級。

可持續發展(續)

關愛社區 貢獻力量(續)



主席顏建國先生出席「康樂香菇」品牌捐贈儀式



本集團幫助當地甘肅康樂縣打造特色農產品「康樂香菇」品牌

二零二零年為「脫貧堅攻」收官之年。本集團通過「產業扶貧、教育扶貧、消費電商扶貧」舉措，結合自身資源持續開展「海惠萬家」精準扶貧行動，於二零一八年至二零二零年期間，助力山西嵐縣(2018)，重慶巫溪縣(2018)，甘肅康縣、卓尼縣、康樂縣(2019-2020)五個縣國家貧困縣的社會經濟發展。

本公司向貧困地區購買批量康樂縣香菇，協助其免費設計包裝、註冊商標、生產加工、開設網店。年內，在中國80多個中海開發城市的住宅社區、銷售案場，面向千萬客戶及業主舉辦推廣活動370多場並推廣「康樂香菇」，帶動康樂縣香菇銷售人民幣四百多萬元。

年內，本集團獲評「2020年度價值地產企業公民」及「2020年度傑出社會責任企業」。

可持續發展(續)

遵守有關法律及規例的情況

本集團主要業務為位於中國的物業投資及開發，並於當地受到嚴格監管。與本集團之營運相關的法例和法規涵蓋此等方面：

- 設立房地產開發企業
- 房地產發展商的資格
- 可供開發物業的土地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產抵押
- 房地產管理
- 穩定房地產價格的措施
- 中國稅務
- 外幣兌換
- 勞工保障

為確保遵守對本集團有重大影響的有關環境法律及規例，本集團不單審視及監察自身以辦公室運作為主的營運，同時強調管理外判商的合規情況。以下為本集團在報告期內之部分合規措施。

主要法例或法規	針對問題	合規措施
<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國環境影響評價法》 • 《建設項目環境保護管理條例》 	施工開發許可	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。
<ul style="list-style-type: none"> • 《中華人民共和國環境保護法》 • 《建設項目環境保護管理條例》 • 《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》 • 《建設項目竣工環境保護驗收技術指南污染影響類》 • 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 • 《中華人民共和國水污染防治法》 • 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 	保護環境及保護古物古跡	<p>本集團已制定一個質量評估系統以監察工程進度。</p> <p>本集團已委派第三方監理單位向其位於中國內地的房地產開發項目提供工程監督服務。</p> <p>本集團已為所有項目取得環境保護驗收及檢驗批准。</p>

可持續發展(續)

與關鍵企業利益相關者的關係

僱員

本集團的員工分佈在中國多個城市及辦公地點。本集團的人力資源管理政策有兩個重點：

- 個人發展
- 平等機會

本集團不斷投放資源在持續性的培訓與發展上及保持職場多元化，以維持及增強其核心競爭力。二零二零年度培訓時數為516,942小時。物業開發是男性從業員比例最高的行業之一。在性別分佈上，男女員工比例約為2.54:1(二零一九年：2.55:1)。本集團將繼續監察多元化指標，並鼓勵女性於行業的參與。

客戶

本集團的品牌建設乃基於為客戶提供以客為本的產品和服務。本集團的業務重心在於中國大陸的43個城市，在各地區開發出不同類型的中端至高端物業，以符合不同類型客戶的需要。為進一步了解客戶，本集團一直定期進行客戶滿意度調查。本集團更成立了一個業主會，作為本集團跟其客戶之間的重要溝通橋樑，以及本公司社區義務工作的動力。本集團會繼續擴大物業產品的種類、優化項目開發週期、提升物業質素並完善客戶服務，以回應及甚至超越客戶不斷提高的期望。

供應商

本集團的供應商遍佈中國內地，當中大部分為工程供應商，為本集團的物業發展項目提供主要材料、設備及服務。作為一家以質量驅動的全國性品牌，本集團一直與其供應商緊密合作。透過供應商篩選、評估、年度評估及其他管理系統及定期溝通，本集團竭力確保供應商在秉持產品高質量及以誠信為先的企業文化方面與其理念一致。

承辦商

本集團把其物業開發項目的建築工序外判予承辦商。本集團與承辦商維持長期合作關係，以確保彼等能有效地以標準化及可擴展的程序開發物業。本集團已並將繼續把項目開發的重心放在質量管理、環境保護及健康與安全上。透過實行綜合評估，本集團與承建商共同合作，確保物業發展項目的品質監控、環境保護以及健康及安全。以上內容之詳情將於本集團於二零二一年五月出版之環境、社會及管治報告中披露。

二零二零年榮譽及獎項



獎項

- 第十屆亞洲卓越企業表揚大獎2020
 - 最佳投資者關係公司 — 中國
 - 亞洲最佳行政總裁 — 投資者關係
- 長青獎 — 可持續發展綠色獎
- 2020 社會責任典範獎
- 「香港傑出企業 2020 藍籌界別」大獎
- 優質中國房地產企業大獎
- 2020 公司管治卓越獎項
 - 主板公司
 - 恒生指數成份股公司
- 2020 中國房地產行業領導公司品牌及品牌價值第一
(人民幣 1,216 億元)

頒發單位

- 《亞洲企業管治》
- 《財經》雜誌
- 第九屆財經峰會
- 《經濟一週》
- 香港股票分析師協會
- 香港上市公司商會香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心
- 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

二零二零年榮譽及獎項(續)



獎項

- 2020中國房地產企業品牌價值第一
- 2020年度中國藍籌地產企業(連續17年)
- 2020中國房地產上市企業30強(第二)
- 2020中國上市房企融資能力Top 10(第一)
- 2020中國上市房企償債能力Top 10(第一)
- 2020年中國地產年度扶貧樣本企業
- 2020中國價值地產總評榜年度價值地產企業公民
- 年度最佳CMBS獎

頒發單位

- 中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
- 經濟觀察報
- 觀點新媒體
- 觀點新媒體
- 觀點新媒體
- 樂居財經
- 每日經濟新聞
- 中國不動產證券化合作發展峰會

投資者關係

集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界(股東、債券投資者、分析員等)報告集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內參加25場投資者峰會，投資者溝通超1,000人次，組織11場交易／非交易路演。

隨著香港和內地股市及債市逐步互聯互通，集團與內地投資界保持良好的慣常溝通，進一步開拓內地資本市場。

投資界各參與方人士，亦可透過登入集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關集團的資料。



投資者關係(續)

2020年主要投資者關係活動

年內參加25場投資者峰會，投資者溝通超1,000人次，組織11場交易／非交易路演。

月份	活動
一月	華泰港股房地產及物管行業日 摩根士丹利房地產行業日 瑞銀大中華研討會
三月至五月	公佈2019年年度業績 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動 海通證券投資者研討會 美銀亞太地區金融和地產投資峰會 國盛證券研討會 中金投資策略會
六月	野村亞洲投資峰會 高盛亞洲聚焦討論會 銀河一聯昌證券中港房地產／物管行業策略會 興業證券策略會 瑞銀中國房地產日 瑞信香港／中國房地產行業日 海通國際中國地產發展商企業日 花旗亞太地區地產峰會 摩根大通中國投資研討會
八月	公佈2020年中期業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動
九月至十二月	華創秋季策略會 中信里昂年度旗艦投資峰會 富瑞亞洲投資峰會 美銀全球地產投資峰會 麥格里歐洲投資者會議 摩根大通亞洲信用投資峰會 美銀中國投資論壇 瑞信中國投資峰會 花旗中國投資者峰會

企業管治報告

企業管治常規

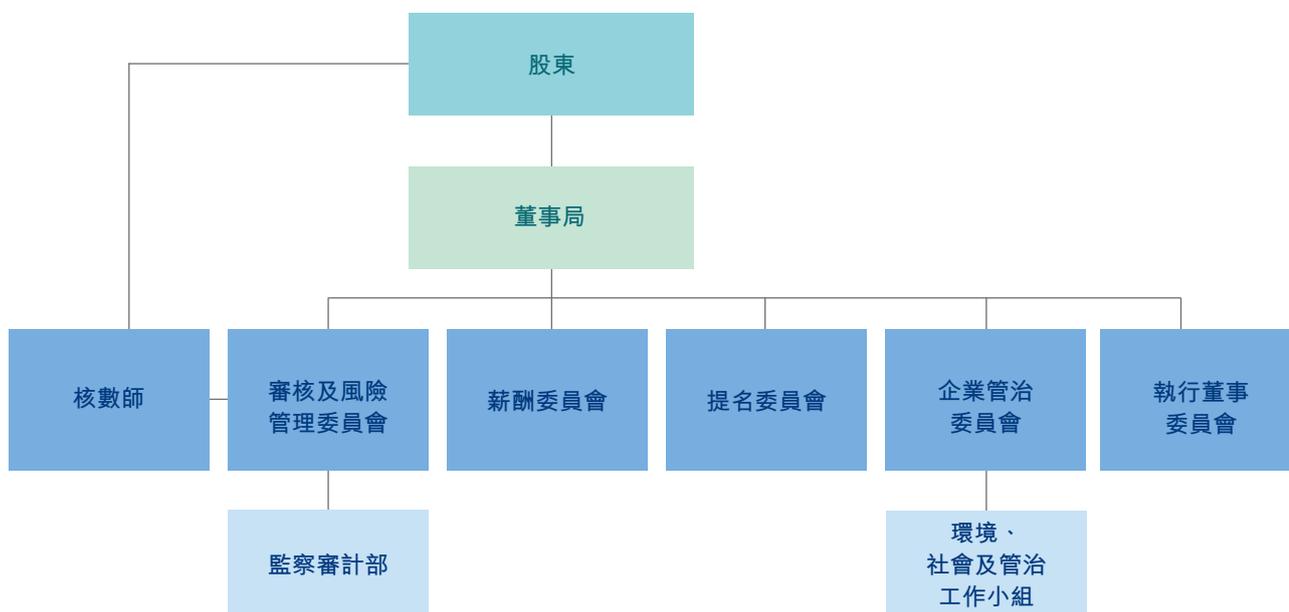
本公司董事局(「董事局」)相信，良好的企業管治常規是實現企業長期可持續增長及維護股東利益的關鍵。本公司致力加強與本集團業務行為及發展相適應的企業管治常規，其基礎是擁有豐富經驗、盡責的董事局和有效的內部監控以提高其對本公司股東的透明度和問責性。

本公司已應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》(「管治守則」)內不時所載的守則條文。

董事局認為，於二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守管治守則所載守則條文，惟非執行董事的委任並無指定任期除外。本公司的主要企業管治常規和實踐，以及公司的管治守則遵守情況概述如下。

企業管治結構

以下人士為本公司之企業管治作出貢獻：



企業管治報告(續)

董事局

管理功能

董事局負責本集團的整體戰略領導和管理，旨在提升股東價值，並在根據上市規則進行披露的年度和中期報告，以及公告和其他財務報告中對公司的業績，狀況和前景進行持平，清晰和可理解的評估，並向監管機構報告根據法定要求須予披露的任何信息。

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、重大投資以及收購合併等重大事項。另外，董事局監督及控制本公司戰略的實施及營運及本公司財務表現、為實現本集團的業務戰略制定適當的風險控制政策和程序，履行並保持本公司高水準的企業管治常規並促進與股東之間的溝通。

本公司的日常管理，行政和運作已授權至本公司執行董事委員會和管理團隊。董事局就管理層的權力和權限，以及管理層在作出任何承諾之前應向董事局報告並獲得董事局批准的情況，向管理層提供了明確的指示。

董事局亦將某些特定職責下放予本公司的五個董事局委員會，即執行董事委員會、審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會(於二零二一年三月二十九日成立)，以對本公司的各個相關方面進行內部監督和管控。每個董事局委員會的職責和職能概述如下。所有董事局委員會將就其所作的決定或建議向董事局報告。

董事局組成

董事局現由九名本公司董事(「董事」)組成，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景
執行董事	
顏建國先生(主席)	建築業務、房地產投資及管理
羅亮先生(副主席、執行副總裁、運營總監兼總建築師)	建築
張智超先生(行政總裁)	房地產開發及企業管理
郭光輝先生(副總裁)	企業財務及會計
非執行董事	
庄勇先生(副主席)	企業管理
常穎先生	房地產業務及投資
獨立非執行董事	
范徐麗泰博士	政府及公共行政
李民斌先生	銀行及金融
陳家強教授	金融及公共行政

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成(續)

董事之履歷詳情及董事間的關係(如有)載於本年報第76頁至第84頁的「董事及行政架構」一節內。

年內，本公司一直遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(包括至少其中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)的規定。

所有獨立非執行董事均財務獨立於本集團，為本集團的事務提供獨立的觀點和判斷，以及廣泛的業務和財務專業技能，知識和經驗。董事局認為，執行董事與非執行董事的組成之間有合理的平衡，為維護本公司股東的利益提供了足夠的制衡。

按照管治守則所載守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然范徐麗泰博士(「范博士」)擔任獨立非執行董事超過九年，但董事認為彼仍持續體現出履行獨立非執行董事職責所需要的品德、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范博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為儘管彼擔任董事年期超過九年，范博士仍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。

董事的獨立性

董事局已接獲各獨立非執行董事就彼等的獨立性發出的年度書面確認，並認為所有獨立非執行董事按有關要求均為獨立。

主席與行政總裁

管治守則所載守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。顏建國先生(「顏先生」)自二零一七年六月十三日起在明確定義的角色和職責下擔任本公司的主席(「主席」)兼行政總裁(「行政總裁」)。由於顏先生在物業發展及商業物業管理方面擁有豐富的經驗及知識，董事局認為顏先生已協助本集團制定全面、具競爭力、長遠而可持續的業務策略及計劃並相應實施。

自二零二零年二月十一日起，顏先生不再兼任本公司行政總裁，並決定專注董事局主席一職，以提高企業管治水平。根據提名委員會的建議，董事局任命羅亮先生為董事局副主席，庄勇先生為董事局副主席兼非執行董事，及張智超先生為執行董事兼本公司行政總裁。自此，本公司已正式遵守上述守則條文第A.2.1條。

企業管治報告(續)

董事局(續)

主席與行政總裁(續)

年內，顏建國先生作為董事局主席，領導及管理董事局。彼亦負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行其責任；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至整個董事局。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。

年內，由本公司所有執行董事組成的執行董事委員會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周年大會輪流退任再獲股東重選方可連任而每位董事均須每三年輪流退任一次。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。

管治守則所載守則條文第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之非執行董事(包括其他所有董事)根據其服務合約及/或委任函並無獲委任指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均須每三年輪流退任一次及重新選任。

此外，本公司提名委員會會全面監督董事的委任或重新委任以及董事局的繼任計劃，同時充分考慮到載於本年報第113頁及第114頁「提名委員會」一節中的本公司的「董事局多元化政策」和「提名政策」。董事局亦會考慮提名委員會推薦的每位退任董事，並根據本公司的組織章程細則建議退任董事在股東周年大會上獲重新選任。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於二零二零年年度期間遵守行為守則。

董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及本公司高級管理人員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

企業管治報告(續)

董事局(續)

資料提供及使用

定期召開之董事局或董事局委員會的會議議程及董事局文件會在計劃舉行董事局或委員會會議日期至少三天前全數送出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被邀請參加董事局或委員會會議。

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

董事培訓

所有董事對本公司及本集團均負有受信責任和法定責任。每名新委任的董事應在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對本公司的運作及業務，以及其對法律、法規及尤其是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展和更新其知識和技能，確保彼等對董事局的貢獻保持知悉和相關。

根據董事提供給本公司的培訓記錄，彼等於二零二零年參加了持續專業發展，包括參加研討會和講座，在研討會上作演講以及閱讀有關董事職務及責任的參考資料。彼等於年內所接受的培訓類別詳情概述如下：

董事培訓類別 (見註解)

董事

顏建國先生	A, B, C
羅亮先生	A, B, C
張智超先生(於二零二零年二月十一日獲委任)	A, C
郭光輝先生	C
庄勇先生(於二零二零年二月十一日獲委任)	A, B, C
常穎先生	C
范徐麗泰博士	A, C
李民斌先生	A, C
陳家強教授(於二零二零年六月二十七日獲委任)	A, B, C

註解：

- A: 出席研討會或培訓班
- B: 研討會上作演講
- C: 閱讀有關董事職務及責任的材料

企業管治報告(續)

企業策略及業務模式

本集團篤定「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，圍繞核心主業不動產開發運營延伸拓展創建美好生活，持續壯大「三大產業群」，即住宅開發產業群、城市運營產業群、創意設計與現代服務產業群。本集團走過四十年發展歷程，歷經多輪經濟與房地產週期，我們堅持以更長遠的眼光看待市場、規劃企業的發展。長期持續穩健增長，是本集團過去和將來、走向下一個四十年的戰略與行動指針。本集團篤定一家好公司的標準，堅定成為「四好公司」，即「好產品、好服務、好效益、好公民」。本集團將保持戰略定力，堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的發展目標，堅定「好產品、好服務、好效益、好公民」的發展路徑，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，我們堅守主航道，堅持住宅開發、商業資產管理及養老、教育、物流等新產業分別作為本集團立足今天的主業、面向明天的成長型業務、為後天培育增長點的新業務。

本集團對二零二零年的業務及財務回顧詳情載於本年報「董事局主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

問責及核數

財務匯報

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

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控

董事局對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事局亦負責評估及釐定本公司達成業務目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護合適及有效的風險管理和內部監控系統，及向董事局提供有關係統有效性的確認。

董事局已落實有效的風險管理及內部監控系統，以保障本公司財產及維護股東利益，並確保相關系統可為管理層提供可靠的財務數據，並可識別及適當管理影響本公司重大投資和業務的風險。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風險，只能對防止出現重大的失實陳述或損失作合理而非絕對的保證。

風險管理

就本公司的組織架構及業務性質而言，本公司已搭建了健全的風險管理架構，採用風險管理「三道防線」，並結合「自上而下」及「自下而上」的方針對企業層面及職能和地區層面的風險加以監督、風險識別和評估，以及消滅。

本年度，本公司通過建立防範風險管理資訊化系統，實現風險識別線上化程序，提高各職能線風險管理效能。透過搭建風險資訊化平台，運用資訊化技術將多個平台數據整合，並獲取海量業務數據，形成數據倉庫，構建關鍵風險指標模型，挖掘離散度高、舞弊風險高事項及實現經營過程中關鍵風險的即時動態、全覆蓋的風險監測。

本公司已在本公司的各地區，區域和專業企業層面內制定了符合本公司戰略方向和業務目標的風險評估標準及風險管理工作流程。透過多渠道收集並分析本公司年度風險事項，已建立風險管理登記冊，以協助本公司記錄和理解當前的風險敞口，對風險事項進行分類和優先排序，以實施合理的風險緩解措施並監控重大風險隨時間的變化。本公司在年度風險評估時，已完成年度風險事項登記，並在年中進行回顧檢討，確保風險可控。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

風險管理(續)

本公司的風險管理架構建立於「三道防線」之框架內，旨在開展各個板塊風險評估及風險監控工作，將風險管理工作嵌入業務流程中，監控並及時調整風險管理程序：

- 第一道防線 — 業務單位識別和評估日常運營中的風險領域，制定風險消減措施並上報風險問題。
- 第二道防線 — 風險管理團隊及管理層風險管理委員會建立了協同機制，監督並為第一道防線的業務單位在其評估和管理風險事項上，提供建議和支持。通過召開管理層風險管理委員會會議，確定本公司年度風險事項及排序，制定風險管理程序及指定責任部門，並最終經審核及風險管理委員會及董事局審定後，全年跟進實施。
- 第三道防線 — 監察審計部(「**審計部**」)對主要風險範疇進行定期審查，並向審核及風險管理委員會及董事局就有關本公司風險管理和內部監控系統的有效性提供全面保證。

董事局重視有效的風險管理系統的重要性，並致力於在整個公司範圍內推廣風險意識文化，將風險管理整合到本公司的業務運營過程中，並在企業運營和實現業務目標的過程中加強風險管理。本集團致力不斷完善其風險管理架構，以配合瞬息萬變的業務環境。

內部監控

本公司已建立內部監控系統，保證本公司經營管理合法合規、資產安全、財務報告及相關信息真實完整，以此提高經營效率和效果，促進實現發展戰略。構成內部監控系統基礎的主要監控措施載列如下。

本公司已建立規範的企業管治結構和議事規則，明確決策、執行、監督等方面的職責及權限，形成科學的職責分工和制衡機制。股東大會、董事局及下屬委員會、管理層等均有明確的決策事項範圍，並嚴格執行。

本集團內部監控系統保障財務報告的準確性和可靠性的主要特徵之一包括建立本年報第85頁所示權責清晰的組織架構。以各種不同的內控政策及程序幫助確保不斷增長的業務單位和職能部門能高效地運作。本公司各職能部門根據業務需要，制定各項業務管理規章、操作指引和崗位手冊，並執行必要的控制程序，以使僱員明確及正確行使職權。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

內部監控(續)

本公司亦實行全面預算管理，明確各層級單位在預算管理中的職責及許可權，規範預算的編製、審定、執行程式。預算將每半年重新參考業務績效，業務需求和戰略以及重大風險和機遇進行重新評估。

本公司維持一套規範的會計工作秩序及具體業務核算制度，有效保證以披露及報告為目的之會計資訊及資料的真實性及完整性。定期編製本集團現金、流動性、借款和變動等相關管理報告，以監督本公司現金流量狀況。

本公司同時運用信息技術加強內部監控水準，及建立與經營管理相適應的信息系統，通過與內部監控流程有效結合，達致減少或消除人為控制因素的目的。

此外，審計部將協助審核及風險管理委員會及董事局就風險管理及內部監控系統提供獨立審查。審計部將對內部監控的有效性進行監督，對發現的設計及運行缺陷向本公司管理層提出改進意見，並監督管理層制定及實施改進計劃。

風險管理及內部監控系統的檢討

審計部定期檢討本公司風險管理及內部監控系統的運轉情況，並定期每半年向審核及風險管理委員會及董事局呈遞檢討報告。

於二零二零年度報告中，審計部討論了本公司面臨的主要業務風險，並確認了風險管理及內部控制系統的有效性。審核及風險管理委員會負責審查和評估本公司風險及擬採取的控制措施並檢討風險管理及內部監控系統的有效性，其亦會就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究，並向董事局報告控制系統薄弱環節及相關改善建議。此外，外聘核數師亦定期與審核及風險管理委員會討論彼等在審計過程中發現的任何內部監控問題。

二零二零年內，董事局負責及已檢討本公司及其附屬公司風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務報告、營運及合規等。經審閱本年度審計部的報告後，董事局認為此等系統有效且具效率。於年內，未有重大系統弱項被發現，且本公司已糾正了任何可能存在的控制缺陷(如有)。董事局認為此等系統運作有效，各種可能影響本公司達成目標的風險也得以控制。

董事局亦已審核及認為二零二零年度本公司會計、內部審核及承擔財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算足夠。

就處理及發布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資料。可能管有內幕消息之僱員，均已不時得悉其須遵從的有關要求。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授

董事局會議程序

董事局定期召開每年至少四次會議，並提前安排會議日期，以方便董事出席會議。董事局於年內舉行八次會議，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)。此外，董事局亦討論由董事局所履行的企業管治職能，包括但不限於檢討本公司就企業管治及遵守法律及監管規定方面的政策及常規。各董事出席董事局會議及其轄下委員會會議的詳情載於本年報第115頁的表格中。

召開董事局定期會議需發出至少十四天通知，及發出合理通知以召開其他所有董事局會議。議程及相關董事局文件於充分時間內送交董事，供董事於會議前進行準備。倘董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，董事亦可向主席或公司秘書發出通知。

於會議後的合理時間內，所有董事局及委員會會議記錄的初稿及最終定稿將會發送給所有董事及委員會成員審閱。公司秘書負責保管已審批之會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱文件。

董事局會議程序適用於董事局各委員會的會議。

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本公司的職責，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)，如董事在董事局將予考慮的事項中存有利益衝突，需在適當情況下在表決時放棄投票。另外，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時，此等事項會以舉行董事局會議形式考慮。

目前，董事局已遵守上市規則設立五個委員會，分別為執行董事委員會、審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會(於二零二一年三月二十九日成立)。每個委員會有其各自界定的職責範疇及職權範圍書。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的職權範圍書已登載於本公司及聯交所網站。公司秘書亦應按任何股東的要求，提供所有委員會的職權範圍書。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

執行董事委員會

執行董事委員會由本公司所有執行董事組成，分別為顏建國先生、羅亮先生、張智超先生及郭光輝先生。顏建國先生為執行董事委員會主席。

以下為執行董事委員會主要職責及功能：

- 審閱及批准授予本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 審閱及批准由本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司發行的金融工具；
- 審閱及批准向本公司共同控制實體及／或聯營公司授予的貸款或其他財務援助；
- 審閱及批准本公司向其附屬公司、共同控制實體及／或聯營公司提供企業擔保、承諾賠償及／或信心保證書；
- 審閱及批准土地競買或投標活動，以及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同；及
- 處理由董事局授權的任何其他事項。

執行董事委員會須定期向董事局匯報，而執行董事委員會不時通過的決議案須於董事局會議提呈全體董事閱知。

執行董事委員會於年內舉行了三十次會議及以書面決議形式通過決議，以審閱及批准(其中包括)：

- 各類銀行借貸及貸款；
- 土地競買及本公司在一般及日常業務過程中訂立之合同；及
- 本公司的附屬公司發行上市證券及公司債券。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會目前由三名成員組成，分別為李民斌先生、范徐麗泰博士及陳家強教授，全部均為獨立非執行董事。李民斌先生為審核及風險管理委員會主席。

審核及風險管理委員會主要職責如下：

- 檢討及監察本集團財務資料的完整性；
- 檢討本公司的財務控制，內部監控和風險管理系統；及
- 監督與外聘核數師有關的事項。

審核及風險管理委員會於二零二零年內舉行四次會議及已審核：

- 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報告及截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期和季度業績；
- 外聘核數師之審計計劃書；
- 內部及獨立審計結果；
- 本集團訂立之關連交易；
- 風險管理、內部監控及財務匯報制度；及
- 變更外聘核數師及新任外聘核數師之酬金。

審核及風險管理委員會亦每年兩次在管理層不在場的情況下會見核數師，以討論與核數有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，分別為陳家強教授、李民斌先生及范徐麗泰博士，全部均為獨立非執行董事。陳家強教授為薪酬委員會主席。

薪酬委員會主要職責如下：

- 就本公司所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事局提出建議；
- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事局作出建議；及
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

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

薪酬委員會於二零二零年內舉行四次會議及已審核：

- 本集團的薪酬政策及架構；
- 本公司所有董事及本集團高級管理人員及員工的薪酬待遇；
- 本公司執行董事及本集團員工的酌情管理花紅；及
- 股份期權計劃(定義及詳情載列於本年報的「股份期權計劃」一欄內)下授出及失效之股份期權。

高級管理人員於二零二零年十二月三十一日止年度內按範圍劃分之薪酬列載如下：

薪酬範圍(人民幣)	人數(附註)
5,000,000 或以下	7
5,000,001–7,500,000	5
7,500,001–10,000,000	2
10,000,001–12,500,000	4

附註：包括四位於二零二零年內因職務調整，不再出任本公司高級管理之人員。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，分別為范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授，全部均為獨立非執行董事。范徐麗泰博士為提名委員會主席。

提名委員會主要職責如下：

- 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供意見；
- 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。

提名委員會於二零二零年內舉行三次會議及已審核：

- 董事局的架構、人數及組成；
- 於股東周年大會重選退任董事；
- 本公司獨立非執行董事的獨立性；及
- 委任新董事、變更行政總裁及委任董事局副主席。

自二零一三年八月六日起，董事局已採納董事局成員多元化政策(「**董事局多元化政策**」)以實現本公司可持續及均衡的發展。在構思董事局的組成時，董事局成員多元化囊括了多方面的考量，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期。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。提名委員會負責檢討董事局多元化政策(如需要)，向董事局提出修訂該政策之建議及負責發展可計量目標以推行該政策並負責監察進度，以落實該等目標。

就選擇將被提名成為董事的人選時，提名委員會將參考於二零一四年五月二十七日開始生效的本公司委任、選舉及罷免董事的程序(即相當於本公司提名政策，下稱「**提名政策**」)。將被提名的人選需滿足上市規則中所載述的要求，包括被提名人須具備擔任董事的個性、經驗及品格，並證明其具備足夠的才幹勝任該職務。

企業管治報告(續)

董事局權力的轉授(續)

提名委員會(續)

按照本公司提名政策所規定的董事提名正式程序及流程，由董事局主席帶領的管理團隊將從不同背景物色廣泛及多元化的候選人以切合具體業務需求，並對最後名單的候選人進行盡職調查。提名委員會將進行全面審查，從獨立的角度根據一系列準則對候選人作出進一步討論及評估其合適度，並向董事局提供建議。

年內，提名委員會審閱了各個副主席和董事的候選人的資格，經驗，背景和所在相關行業知識領域的核心能力，並根據提名政策和董事局多元化政策討論其被提名的合適性。根據提名委員會的建議，董事局分別委任羅亮先生為副主席，張智超先生為執行董事兼行政總裁，庄勇先生為副主席兼非執行董事，並由二零二零年二月十一日起生效；及陳家強教授為獨立非執行董事，由二零二零年六月二十七日起生效。

董事局目前的組成反映其成員之間具備有關對公司策略、管治及業務的適當技能、經驗及多樣化的觀點與角度，有助董事局的成效。於本年報日期，董事局由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中包括一名女性，藉以作出批判檢討及監控管理過程。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零二一年三月二十九日新成立，目前由四名成員組成，分別為陳家強教授、范徐麗泰博士、李民斌先生及羅亮先生，大部分為獨立非執行董事。陳家強教授為企業管治委員會主席。

企業管治委員會主要職責如下：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規則方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守上市規則附錄十四之守則條文的情況及在本公司《企業管治報告》內的披露；及
- 履行上市規則下與本集團環境、社會及管治相關事宜的職責。

企業管治報告(續)

出席會議紀錄

為確保董事已付出足夠時間以處理本公司事務，董事應每年一次向公司披露，董事於其他香港或海外上市的公眾公司所擔任的職位及其他重大承擔的詳情，並顯示其擔任有關職務所涉及的時間。此外，董事通常在擔任的其他職位有所變更時立即通知公司。

董事局滿意，董事透過主動參與本公司事務為董事局作出正面貢獻，這反映在二零二零年內董事局會議、董事局轄下委員會會議及股東周年大會的高出席率記錄中(如下表所載)。

董事姓名	實際出席／董事有資格出席的會議次數								
	董事局會議	審核及 風險管理		薪酬		提名		執行董事	
		委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	股東周年大會	
顏建國先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	30/30	1/1		
羅亮先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	30/30	1/1		
張智超先生 ^(附註1)	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	23/23	1/1		
郭光輝先生	8/8	不適用	不適用	不適用	不適用	30/30	1/1		
庄勇先生 ^(附註1)	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1		
常穎先生	7/8	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1		
林廣兆先生 ^(附註2)	4/4	2/2	3/3	3/3	不適用	不適用	1/1		
范徐麗泰博士	7/8	4/4	3/4	3/3	不適用	不適用	1/1		
李氏斌先生	8/8	4/4	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1		
陳家強教授 ^(附註3)	5/5	2/2	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用		

附註：

1. 於二零二零年二月十一日起出任董事
2. 於二零二零年六月二十七日起辭任董事
3. 於二零二零年六月二十七日起出任董事

企業管治報告(續)

股息政策

本公司以提供穩定及可持續的回報予股東為目標，並於二零一九年採納了股息政策。根據股息政策，董事局於建議宣派股息及釐定股息金額時須考慮本集團的未來經營及盈利、現金流量、資本及其他儲備需求、整體財務狀況、合約限制、本公司的組織章程細則，所有適用之相關法例(包括稅務條例)及其他因素。

本公司將繼續檢討股息政策，並且保留其唯一及絕對的酌情權於任何時間更新、修訂及／或修改股息政策。

公司秘書

本公司的公司秘書為董事局提供支援，確保資訊交流良好，以及嚴格遵循董事局的政策及程序。公司秘書並負責向董事局提供管治事宜方面意見，及促進董事的入職培訓及專業發展。

於本年內，本公司的公司秘書莊惠生先生已接受不少於15小時的相關專業培訓。

與股東的溝通

董事局致力與現有及潛在股東保持持續及開放對話。除了每半年和每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，使投資者更了解本公司的經營狀況，及使本公司及行業對市場具備公正及均衡的前景。

根據管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，旨在為建立本公司與其股東相互關係及溝通。

本公司鼓勵股東出席本公司的股東大會，大會提供實用的論壇與本公司管理層交換意見。主席可在股東大會上就每項實際的事宜個別提出決議案。董事局主席及審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的主席或有關委員會的其他成員(如該委員會主席未能出席)可在股東大會上回答股東對本集團業務的提問。本公司的管理層應確保外聘核數師出席股東周年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及核數師的獨立性等問題。

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、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆，時刻遵守限制內幕消息披露的有關規例。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。

企業管治報告(續)

股東權利

股東召開股東大會之程序

股東可根據香港法例第622章《公司條例》(「**公司條例**」)第566條，在符合以下條件的情況下要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的一位或多位股東可採用列印本形式或電子形式向本公司送交要求。
- (ii) 該要求：
 - (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
 - (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
 - (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
 - (4) 須經提出該要求的人認證。

於股東大會上提呈議案之程序

- (i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據公司條例第580條(如為股東周年大會，則為第615條)，要求本公司向有權收取股東大會(或股東周年大會，如適用)通知的本公司股東，傳閱陳述書(或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知)，惟受制於下文：
 - (1) 該陳述書字數不可多於一千字，且與以下有關：
 - (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
 - (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。
 - (2) 每名股東只可要求本公司傳閱：
 - (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
 - (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。
 - (3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：
 - (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
 - (b) 最少五十名股東。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

於股東大會上提呈議案之程序(續)

(ii) (續)

(3) (續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
- (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
- (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。

(4) 該要求：

- (a) 可採用列印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知，如為股東周年大會)；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於下述期限前送抵本公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少七日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的六個星期之前；或不遲於該大會的通知發出之時(如在上述時間之後送抵本公司)。

向董事局提出查詢

本年報的「公司資料」提供了本公司的註冊地址及投資者關係團隊的電郵地址、傳真號碼和電話號碼，以方便本公司股東隨時向董事局提出其疑慮或詢問。來信或電郵請註明「公司秘書」收為荷。

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，應付本公司核數師的審計服務費及非審計服務費分別達約人民幣9,617,000元及人民幣48,000元。應付之非審計服務費包括就業績公告及持續關連交易提供的專業服務。

組織章程文件

截至於二零二零年十二月三十一日止年度，本公司組織章程細則並無任何變動。合併版本已登載於本公司及聯交所網站。

董事局報告書

本公司董事(「董事」)同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報表。

主要業務及分部表現分析

本集團主要從事物業發展及投資，以及其他業務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報表附註42、18及19內。

本集團之分部表現分析載於財務報表附註8內。

業務回顧

根據香港法例第622章《公司條例》附表5規定，本公司年內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，包括有關本集團所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未來發展之預示均列於本年報第14頁至第75頁之「董事局主席報告書」及「管理層討論及分析」章節中。

此外，有關本集團環保政策及表現以及遵守相關法律和法規的討論，及本集團與其僱員、客戶、供應商和對本集團有重大影響的持份者的主要關係，載於本年報的第86頁至第95頁之「可持續發展」章節中，及本公司遵照《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)將發佈的2020環境、社會及管治報告內。

該等章節組成本董事局報告書的一部份。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績分別載於本年報第153頁之綜合收益表及第154頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣45仙已於二零二零年十月五日派發。董事局(「董事局」)建議派發末期股息每股港幣73仙(二零一九年：每股港幣57仙)給予於二零二一年六月二十八日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣45仙(二零一九年：每股港幣45仙)，全年每股派息合共港幣118仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零二一年七月十二日派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備(包括但不限於可供分派儲備)變動分別載於本年報第157頁及第158頁之綜合權益變動表及財務報表附註41內。

五年財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於本年報第253頁及第254頁內。

董事局報告書(續)

主要物業

本集團於二零二零年十二月三十一日之主要物業發展和商業物業詳情載於本年報第44頁至第47頁、第53頁至第57頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達人民幣9,191,416,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報表附註16及17內。

股票掛鈎協議

於回顧年度內，除了本公司於二零一八年六月十一日採納的股份期權計劃外(定義及詳情載列於本報告書之「股份期權計劃」一欄內)，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及本報告書日期止，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之上市證券。

回購股份

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所回購合共3,016,500股本公司股份(「股份」)，總代價(未計費用)為港幣57,740,485元。年內回購之3,016,500股股份中，2,116,500股股份已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內隨之註銷，剩餘之900,000股股份已於二零二一年一月註銷。

年內已回購之股份詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二零年六月	416,500	23.95	23.75	9,939,385
二零二零年八月	200,000	22.95	22.90	4,585,000
二零二零年九月	500,000	19.94	19.90	9,962,000
二零二零年十二月	1,900,000	17.82	17.16	33,254,100
	3,016,500			57,740,485

董事局報告書(續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

回購股份(續)

於報告期末後及截至本報告書日期止，本公司已於聯交所回購合共8,370,000股股份，總代價(未計費用)為港幣130,912,752元。該等回購的股份隨後已被註銷。報告期末後回購的股份的詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年一月	8,370,000	18.30	15.08	130,912,752

由於董事局認為本公司目前股份成交價就本公司表現、資產價值及業務前景方面而言，處於被低估的水平，董事局積極考慮根據上屆股東周年大會上收到的股東授權進行場內股份回購。股份回購體現董事局對本公司充滿信心，並僅在董事局認為合適且符合本公司及其股東整體利益的情況下方予進行。

發行債權證

於二零二零年三月二日，China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited (本公司全資附屬公司)於其在二零一九年七月八日設立的2,500,000,000美元中期票據計劃下，發行票面利率2.375%之300,000,000美元擔保票據(二零二五年三月到期)、票面利率2.750%之500,000,000美元擔保票據(二零三零年三月到期)及票面利率3.125%之200,000,000美元擔保票據(二零三五年三月到期)(統稱為「該等擔保票據」)。募集資金經扣除有關發行該等擔保票據的費用後，所得款項淨額用於償還及/或再融資本集團的現有債務。該等擔保票據於聯交所上市及由本公司無條件及不可撤回地擔保。

北京中海廣場商業發展有限公司(「北京中海廣場」)(本公司全資附屬公司)於年內發行了以下證券：

- (i) 於二零二零年四月二十八日，發行人民幣3,701,000,000元綠色資產支持專項計劃證券(二零三八年四月到期)，其中包括票面利率2.5%之人民幣3,700,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)(「專項計劃證券1」)。募集資金經扣除有關發行專項計劃證券1費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。專項計劃證券1於深圳證券交易所(「深交所」)上市並由本公司一間附屬公司提供擔保及以本集團物業及應收租金作抵押。
- (ii) 於二零二零年八月十七日，發行人民幣3,001,000,000元資產支持專項計劃證券(二零三八年八月到期)，其中包括票面利率3.9%之人民幣3,000,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)(「專項計劃證券2」)。募集資金經扣除有關發行專項計劃證券2的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。專項計劃證券2於深交所上市並由本公司一間附屬公司提供擔保及以本集團物業及應收租金作抵押。

董事局報告書(續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

發行債權證(續)

中海企業發展集團有限公司(「中海企業發展」)(本公司全資附屬公司)於年內及截至本報告書日期止發行了以下證券：

- (i) 於二零二零年八月十四日，發行票面利率3.2%之人民幣2,000,000,000元住房租賃專項公司債券(二零二六年八月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於本集團住房租賃項目建設及補充營運資金。該公司債券於深交所上市。
- (ii) 於二零二零年十一月九日，發行票面利率3.4%之人民幣2,400,000,000元公司債券(二零二三年十一月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。
- (iii) 於二零二零年十二月十日，發行票面利率3.6%之人民幣1,500,000,000元中期票據(二零二三年十二月到期)。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間交易商協會發行。
- (iv) 於二零二一年一月十三日，發行票面利率3.35%之人民幣1,500,000,000元中期票據(二零二四年一月到期)。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間交易商協會發行。

贖回上市證券

China Overseas Finance (Cayman) II Limited (本公司全資附屬公司)於二零一零年十一月十日發行票面利率5.5%之1,000,000,000美元擔保票據，並於聯交所上市。該擔保票據已於二零二零年十一月十日(即擔保票據到期日)以票面值全數被贖回。

中信房地產集團有限公司(「中信房地產」)(本公司全資附屬公司)於二零一五年十二月九日發行票面利率4.8%含回售選擇權之人民幣4,000,000,000元非公開公司債券，並於上海證券交易所(「上交所」)上市。中信房地產於二零一八年十二月九日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣1,015,000,000元非公開公司債券已於二零二零年十二月九日(即非公開公司債券到期日)以票面值全部贖回，並支付相關利息。

中信房地產亦於二零一六年一月十五日發行票面利率4.4%含回售選擇權之人民幣1,000,000,000元非公開公司債券，並於上交所上市。中信房地產於二零一九年一月十五日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣400,000,000元非公開公司債券已於二零二一年一月十五日(即非公開公司債券到期日)以票面值全部贖回，並支付相關利息。

中海企業發展於二零一五年十一月十九日發行票面利率3.85%之人民幣1,000,000,000元公司債券，並於上交所上市。於二零二零年十一月十九日，中海企業發展以票面利率3.85%贖回人民幣999,000,000元公司債券。餘下之人民幣1,000,000元公司債券自二零二零年十一月十九日調整票面利率為3.20%並計劃於二零二二年十一月到期。經與投資者協商，中海企業發展於二零二零年十二月十七日以票面利率3.20%提前贖回餘下全部公司債券。

上述證券之詳情(包括賬面值)載於本公司的相關公告及財務報表附註32內。

董事局報告書(續)

借貸及資本性支出之利息

銀行及其他借貸、應付票據及資本性支出之利息(包括資本化匯兌虧損)之分析分別載於財務報表附註31、32及10內。

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書日期止之董事如下：

執行董事

顏建國先生
羅亮先生
張智超先生(於二零二零年二月十一日獲委任)
郭光輝先生

非執行董事

庄勇先生(於二零二零年二月十一日獲委任)
常穎先生

獨立非執行董事

林廣兆先生(於二零二零年六月二十七日辭任)
范徐麗泰博士
李民斌先生
陳家強教授(於二零二零年六月二十七日獲委任)

根據本公司組織章程細則第96及105(1)條規定，顏建國先生、羅亮先生、常穎先生及陳家強教授將於即將召開之股東周年大會上退任，惟合資格並願膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函，並認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書日期止之本公司附屬公司董事名單，已登載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>之「企業管治」項內。

董事局報告書(續)

董事及高級管理人員酬金

有關董事及高級管理人員酬金之資料載於財務報表附註13及40(b)內，及第112頁「企業管治報告」內「薪酬委員會」一節中。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第76頁至第84頁的「董事及行政架構」一節內。

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃(「**股份期權計劃**」)，以供合資格承授人認購本公司之普通股，除非另行取消或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本集團業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人(即(其中包括)股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何僱員或有關其他人士)提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠之財務成功。

因根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使之所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目(「**股份期權**」)不得超過於採納股份期權計劃日期(即二零一八年六月十一日)已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股股份。

截至本年報日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為716,760,153股股份，佔當天已發行股份總數6.54%。

除非本公司股東在股東大會上另行批准，否則在任何十二個月的期間內，因應授予各合資格人士的股份期權(無論已行使或剩餘)之行使而已發行和將發行的股份數量不得超過已發行股份的1%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i)合共超過不時已發行股份之0.1%；及(ii)按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣5百萬元。

任何個別股份期權之行使價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；及(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均收市價。

董事局報告書(續)

股份期權計劃(續)

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

行使股份期權前必須持有之最低期限(如有)乃由董事局酌情決定，股份期權計劃本身並不設立任何最低持有期限。

於接納股份期權要約時，各股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。付款或通知付款的期限為發出認購股份期權要約後二十八天，或可由董事釐定的期限。

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

年內，本公司於二零二零年十一月二十四日根據股份期權計劃向合資格人士共授出285,840,000份股份期權，於授出日期的公允價值約為港幣2.64元。公允價值之詳情載於財務報表附註30內。

年內，除於本年報中「董事及行政總裁之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	授出日期	認購價 港元 (每股)	行使期 (附註b)	股份期權數目					
				於二零二零年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷	失效	於二零二零年 十二月三十一日 之結餘
其他合資格人士	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	99,160,000	-	-	-	(9,190,000)	89,970,000
	24.11.2020	18.724 (附註a)	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	-	279,540,000	-	-	(100,000)	279,440,000
				99,160,000	279,540,000	-	-	(9,290,000)	369,410,000

附註：

- 於緊接授出日期前(即二零二零年十一月二十三日)之收市價為每股股份港幣17.64元。
- 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。

董事局報告書(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零二零年十二月三十一日，董事、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

- (i) 於普通股之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行 股份百分比 (附註1)
范徐麗泰博士	70,000 (附註2)	0.0006%
李民斌先生	5,660,000	0.0517%

附註：

- 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,954,085,035股股份)計算得出。
- 於報告期末後，范徐麗泰博士於二零二一年一月購入30,000股股份。截至本報告日期，范徐麗泰博士持有合共100,000股股份。

董事局報告書(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉(續)

(ii) 於普通股股份期權之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	授出日期	認購價 港元 (每股)	行使期 (附註b)	股份期權數目				於二零二零年 十二月三十一日 之結餘
				於二零二零年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷/失效	
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	700,000	-	-	-	700,000
	24.11.2020	18.724 (附註a)	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	-	1,800,000	-	-	1,800,000
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	700,000	-	-	-	700,000
	24.11.2020	18.724 (附註a)	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	-	1,600,000	-	-	1,600,000
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	550,000	-	-	-	550,000
	24.11.2020	18.724 (附註a)	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	-	1,600,000	-	-	1,600,000
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	600,000	-	-	-	600,000
	24.11.2020	18.724 (附註a)	24.11.2022至 23.11.2026 (附註d)	-	1,300,000	-	-	1,300,000
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至 28.06.2024 (附註c)	600,000	-	-	-	600,000

附註：

- (a) 於緊接授出日期前(即二零二零年十一月二十三日)之收市價為每股股份港幣17.64元。
- (b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (c) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (d) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。

董事局報告書(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目 (附註6及7)	佔已發行股份百分比 (附註1、2、3、 4及5)
中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	羅亮先生	294,000	0.001%
	張智超先生	70,000	0.000%
	郭光輝先生	210,000	0.001%
	庄勇先生	140,000	0.000%
中國建築國際集團有限公司 (「中國建築國際」)	羅亮先生	3,531,469	0.070%
中海物業集團有限公司 (「中海物業」)	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	羅亮先生	105,000	0.003%
中國建築興業集團有限公司 (「中國建築興業」)	張智超先生	2,984,000	0.138%

附註：

1. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止中建股份已發行股份總數(即41,965,071,511股股份)計算得出。
2. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止中國建築國際已發行股份總數(即5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止中海物業已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
4. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止中海宏洋已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算得出。
5. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止中國建築興業已發行股份總數(即2,155,545,000股股份)計算得出。
6. 羅亮先生、張智超先生、郭光輝先生及庄勇先生各持有之中建股份股份數目乃財務報表附註30所載之中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。
7. 庄勇先生於二零二一年一月六日售出70,000股中建股份A股股份。截至本報告日期止，庄勇先生持有合共70,000股中建股份A股股份。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，任何董事或本公司最高行政人員又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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。本公司董事及最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零二零年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何此等權利。

董事局報告書(續)

購入股份或債券之安排

除上文及財務報表附註30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。

董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，於本報告書日期，下列董事已宣佈於以下與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之實體中擁有利益關係：

本公司主席兼執行董事顏建國先生亦為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)之董事長兼總經理，以及中海宏洋之非執行董事及中國建築國際之主席兼非執行董事。本公司執行董事兼行政總裁張智超先生亦為中國海外集團之董事。本公司副主席兼非執行董事庄勇先生亦為中國海外集團之董事及中海宏洋之主席兼執行董事。中國海外集團、中海宏洋及中國建築國際從事建築、物業發展及相關業務。

上述董事已宣佈利益關係之實體均由獨立董事局及管理層所管理，並對彼等各自之股東負責。此外，董事局包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事(庄勇先生除外)，該等董事之意見對董事局作出之決定有重要影響。本公司審核及風險管理委員會(由三名獨立非執行董事組成)定期會晤以協助董事局檢討本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司能夠獨立於與董事已宣佈有利益關係之業務而公平經營。

董事局報告書(續)

主要股東之證券權益

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司最高行政人員除外)為本公司的主要股東(定義見上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	實益擁有人
中國海外集團(附註2)	5,613,080,255	111,564,090 (附註4)	-	51.24%	1.02%	-	實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	受控制公司之權益
中建股份(附註3)	6,134,345,183	111,564,090 (附註4)	-	56.00%	1.02%	-	受控制公司之權益
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)(附註3)	6,134,345,183	111,564,090 (附註4)	-	56.00%	1.02%	-	受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益

董事局報告書(續)

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零二零年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,954,085,035股股份)計算得出。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司(「發行人」)於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股本公司股份的本金總額為1,500,000,000美元之可換股債券(「債券」)。於二零二零年一月五日，發行人已按總贖回金額1,006,760,040美元贖回本金總額為902,600,000美元的債券。已贖回債券已根據債券的條款及條件注銷。此後，所剩餘債券可換111,564,090股本公司股份。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團之五位最大客戶佔本集團收入低於30%。本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「本公司」	指	中國海外發展有限公司
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司(前稱中國建築工程總公司)，根據中國法律成立及存續之國有企業，為本公司之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)。中建股份為中建集團之非全資附屬公司及中國海外集團之控股公司
「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、本公司、中國建築國際、中國建築興業、中海物業及彼等各自之附屬公司)
「中國建築興業」	指	中國建築興業集團有限公司(前稱遠東環球集團有限公司)，其股份於聯交所主板上市(股份代號：830)
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業及其不時之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

回顧年度內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守上市規則第14A.36條規定取得獨立股東批准：

A. 關連交易

(1) 就啟德地塊成立合資公司

於二零二零年十二月十四日，本公司、中國建築國際及景譽有限公司(「景譽」)就有關成立合營企業作物業開發及擁有位於九龍啟德第4E區1號地盤的新九龍內地段第6603號的地塊(「地塊」)訂立一份協議(「合營協議」)。地塊規劃作私人住宅用途，並由景譽擁有。在成立合營企業前，景譽由夏風有限公司(「夏風」，本公司之間接全資附屬公司)全資擁有。

根據合營協議，Citycharm Investments Limited(「Citycharm」，中國建築國際之間接全資附屬公司)購入景譽百分之20的股權。自此，夏風及Citycharm分別擁有景譽的百分之80及百分之20。景譽已被本公司入賬為附屬公司。

向景譽提供之預計投資總額(不包括註冊資本)將不會超過港幣53億元，應由夏風及Citycharm按各自於景譽的實際權益比例撥付。

根據合營協議，本集團將負責進行地塊的開發以及銷售與營銷。

中國海外集團同時為本公司及中國建築國際的控股股東。因此，本公司及中國建築國際各自均為彼此之關連人士，訂立合營協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司及中國建築國際的關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

A. 關連交易(續)

(2) 提供供應鏈管理服務

於二零二零年十二月十五日，本公司之全資附屬公司深圳領潮供應鏈管理有限公司(「深圳領潮」)為十個位於中國的物業發展項目就提供各種土建類、機電及翻新的物品／商品／物料採購及相關供應鏈諮詢服務訂立十份為期三年的協議(「供應鏈管理協議」)。有關供應鏈管理協議之主要詳情載列如下及本公司日期為二零二零年十二月十五日之公告內：

協議	訂約方	預估合同金額
(1) 錦城國際協議	深圳領潮及鄂州中建寶來房地產有限公司(「鄂州中建」)	人民幣 65,195,412.00 元
(2) 雲鼎大觀04區協議	深圳領潮及新疆中海地產有限公司(「新疆中海」)	人民幣 5,400,000.00 元
(3) 雲鼎大觀09區協議	深圳領潮及新疆中海	人民幣 3,000,000.00 元
(4) 雲鼎大觀12區協議	深圳領潮及新疆中海	人民幣 9,600,000.00 元
(5) 雲鼎大觀13區協議	深圳領潮及新疆中海	人民幣 8,400,000.00 元
(6) 紫雲閣協議	深圳領潮及新疆中海	人民幣 38,400,000.00 元
(7) 紫雲閣二期協議	深圳領潮及新疆中海	人民幣 84,000,000.00 元
(8) 鄭政出(2016)149號協議	深圳領潮及鄭州海捷房地產開發有限公司(「鄭州海捷」)	人民幣 47,731,266.00 元
(9) 錦園全期協議	深圳領潮及福州海建地產有限公司(「福州海建」)	人民幣 21,840,000.00 元
(10) 慧智大廈協議	深圳領潮及深圳市海清置業發展有限公司(「深圳海清」)	人民幣 12,000,000.00 元

中建股份為本公司及中國建築國際的中介控股股東。鄂州中建、新疆中海、鄭州海捷、福州海建及深圳海清分別為本公司的關連人士。據此，在供應鏈管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易

(1) 中國建築興業總承建協議

於二零一八年六月二十六日，本公司與中國建築興業訂立了一個框架協議(「中國建築興業總承建協議」)，據此，本集團可不時邀請中國建築興業集團參與本集團的工程項目的競爭投標，以成為本集團的承建商或服務供應商(視情況而定)，並提供承建及工程工作、項目管理、監理及諮詢服務，由二零一八年八月二十日起至二零二一年六月三十日止。倘中國建築興業集團成員公司提交的標書獲接納，且授予中國建築興業集團的合約總額不超過下文所述之對應上限，本集團可委聘中國建築興業集團為其承建商或服務供應商(視情況而定)。

中國建築興業總承建協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	上限
中國建築興業總承建協議	本公司及 中國建築興業	二零一八年 六月二十六日	二零一八年八月二十日至 二零一八年十二月三十一日	港幣 1,200 百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣 1,200 百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣 1,200 百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年六月三十日	港幣 800 百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十六日之公告)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築興業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中國海外集團為本公司、中國建築國際及中國建築興業之控股股東。中國建築國際則為中國建築興業之間接控股公司。因此，中國建築興業集團的成員公司為本公司關連人士及根據中國建築興業總承建協議擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(2) 新中國建築國際總承建協議

於二零一七年十月六日，本公司與中國建築國際訂立承建協議(「前中國建築國際總承建協議」)，據此，中國建築國際集團成員公司可投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程，期限由二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期三年。

本公司預期本集團會不時邀請中國建築國際集團作為工程承建商參與投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程，而於二零二零年十二月三十一日止屆滿的前中國建築國際總承建協議所載之年度上限需要調整。據此，於二零二零年四月八日，本公司與中國建築國際訂立新承建協議(「新中國建築國際總承建協議」)以取代及替代前中國建築國際總承建協議。根據新中國建築國際總承建協議，中國建築國際集團可於至二零二二年十二月三十一日止為期三年內，不時作為工程承建商按本集團投標程序投標本集團於中國、香港及澳門的建築工程。倘中國建築國際集團成員公司提交的標書獲接納，且授予中國建築國際集團的合約總額不超過下文所述之對應年度上限，本集團可委聘中國建築國際集團擔任本集團在中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商。

新中國建築國際總承建協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	年度上限
新中國建築國際 總承建協議	本公司及 中國建築國際	二零二零年四月八日	二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣9,000百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	港幣9,000百萬元
			二零二二年一月一日至 二零二二年十二月三十一日	港幣9,000百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月八日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際之控股股東，故中國建築國際集團的成員公司為本集團之關連人士。根據新中國建築國際總承建協議擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(3) 中建股份總承建協議

於二零一九年四月一日，本公司與中建股份訂立承建協議(「**中建股份總承建協議**」)，據此，本集團可邀請中建股份集團參與競爭投標為其於中國的建築承建商，提供建築工程相關服務、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(「**建築工程相關服務**」)，期限自二零一九年七月一日起至二零二二年六月三十日止，為期三年。倘中建股份集團成員公司提交的標書獲接納，且授予中建股份集團的總合約金額不超出下文所載之對應上限，本集團可委聘中建股份集團作為於中國的建築工程相關服務的建築承建商。

中建股份總承建協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	上限
中建股份總承建協議	本公司及 中建股份	二零一九年四月一日	二零一九年七月一日至 二零一九年十二月三十一日	人民幣6,206百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	人民幣19,768百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	人民幣16,121百萬元
			二零二二年一月一日至 二零二二年六月三十日	人民幣8,473百萬元

本集團授出標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一九年四月一日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方所提交的標書，以確保本集團向中建股份集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中建股份為本公司的中介控股公司，故中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。中建股份總承建協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(4) 中海物業目標服務協議

於中海物業管理有限公司(中海物業的全資附屬公司)(「管理公司」)在二零一七年十月二十日收購中信物業服務有限公司(「服務公司」)的全部股權前，本公司一直委聘服務公司及其附屬公司(「服務公司集團」)向本集團為住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級項目(「該等服務」)。於收購事項後，服務公司集團將繼續向本集團在中國境內提供該等服務，本公司與中海物業於二零一七年十月二十日訂立框架協議(「中海物業目標服務協議」)，期間自二零一八年一月一日開始至二零二零年六月三十日止。根據中海物業目標服務協議，服務公司集團可競投本集團的該等服務。倘服務公司集團成員公司提交的標書獲接納，且授予服務公司集團的總合約金額不超出下文所載的相應上限，本集團可委聘服務公司集團為該等服務於中國境內的供應商。

中海物業目標服務協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
中海物業目標服務協議	本公司及 中海物業	二零一七年十月二十日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣48百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣51.1百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣19.8百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中海物業之控股股東，故中海物業集團的成員公司為本公司關連人士。中海物業目標服務協議項下擬進行之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(5) 中海物業現行服務協議

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業訂立框架協議(「中海物業現行服務協議」)，據此，本集團可邀請中海物業集團(服務公司集團除外)參與競爭投標，於中國、香港及澳門提供該等服務，為期自二零一八年一月一日開始至二零二零年六月三十日止。倘中海物業集團成員公司(服務公司集團除外)提交的標書獲接納，且授予中海物業集團成員公司(服務公司集團除外)的總合約金額不超出下文所載的相應上限，本集團可委聘中海物業集團(服務公司集團除外)為該等服務於中國、香港及澳門的服務供應商。

中海物業現行服務協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
中海物業現行服務協議	本公司及 中海物業	二零一七年十月二十日	二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣634.3百萬元
			二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣725.2百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣420.7百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，故中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士。中海物業現行服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(6) 重續中海物業框架協議

中海物業目標服務協議及中海物業現行服務協議已於二零二零年六月三十日屆滿。本公司預期本集團將繼續邀請中海物業集團參與就本集團擁有或持有的物業發展項目或物業(包括住宅社區、商用物業及其他物業)(將擴大至包括本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有或持有的物業發展項目)向本集團提供該等服務(擴大至包括園藝、室內精裝及審閱建築圖則等)(「該等擴大服務」)的競爭投標。據此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業重續由二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日為期三年的框架協議(「重續中海物業框架協議」)。倘中海物業集團成員公司提交的標書獲接納，且授予中海物業集團的總合約金額不超出下文所載的相應上限，本集團可委聘中海物業集團為該等擴大服務於中國、香港、澳門及其他地區的服務供應商。

重續中海物業框架協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
重續中海物業框架協議	本公司及 中海物業	二零二零年 四月二十八日	二零二零年七月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣 1,076 百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣 2,093 百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣 2,616 百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣 2,616 百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年六月三十日	港幣 1,633 百萬元

本集團授出標書的定價及條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十八日之公告內)。該等程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中海物業集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，故中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士。重續中海物業框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(7) 中海物業停車位框架協議

於二零一九年十月二十三日，本公司與中海物業訂立框架協議(「中海物業停車位框架協議」)，據此，中海物業集團可不時就收購位於本集團所興建、發展或擁有的發展項目或物業並由中海物業集團(作為物業管理人)管理的停車位使用權與本集團訂立交易(「該等交易」)，由二零一九年十二月一日起至二零二二年十一月三十日止，為期三年。

中海物業停車位框架協議的主要條款連同就該等交易中中海物業集團每個年度/期間應付本集團的各個最高協議總額(即「上限」)如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
中海物業停車位框架協議	本公司及 中海物業	二零一九年 十月二十三日	二零一九年十二月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣300百萬元
			二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣500百萬元
			二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	港幣600百萬元
			二零二二年一月一日至 二零二二年十一月三十日	港幣600百萬元

為擬定各該等交易的售價，本集團將核實從獨立第三方物業估值師獲取的估值，並綜合考慮開發成本、過往維護成本、持續節省的管理成本、該等交易條款及買方資格等因素。無論如何售價不得遜於本集團提供予獨立第三方買方的售價。

由於中國海外集團為本公司及中海物業的控股股東，故中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士。中海物業停車位框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(8) 金融服務協議

於二零一九年十一月一日，本公司與中建財務有限公司(「中建財務」，中建股份的附屬公司)訂立金融服務框架協議(「金融服務協議」)。據此，中建財務同意按非獨家基準向本集團提供存款服務、貸款服務、票據承兌及貼現服務以及其他金融服務(「金融服務」)，期限自二零一九年十一月一日起至二零二二年十月三十一日止，為期三年。

金融服務協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	上限
金融服務協議	本公司及 中建財務	二零一九年十一月一日		
(i) 由本集團存放於中建財務之存款				最高每日存款結餘 (包括相關已發生 應計利息)：
			二零一九年十一月一日至 二零二零年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
			二零二零年十一月一日至 二零二一年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
			二零二一年十一月一日至 二零二二年十月三十一日	人民幣7,000百萬元
(ii) 由中建財務為本集團處理之票據承兌及貼現服務				最高合計交易金額：
			二零一九年十一月一日至 二零二零年十月三十一日	人民幣5,000百萬元
			二零二零年十一月一日至 二零二一年十月三十一日	人民幣5,000百萬元
			二零二一年十一月一日至 二零二二年十月三十一日	人民幣5,000百萬元

本集團於中建財務的適用存款利率應為下列較高者：(i)中國其他主要商業銀行就同類存款提供的最高利率(參考不少於三家該等銀行提供的利率)；以及(ii)中建財務提供的利率。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

B. 持續關連交易(續)

(8) 金融服務協議(續)

中建財務為本集團提供的貸款條款應不遜於本集團現有獨立第三方合作商業銀行給予本集團的同類貸款的條款。中建財務授予本集團的貸款的適用利率應為下列較低者：(i) 中國其他主要商業銀行就同類貸款提供的最低利率(參考至少三家該等銀行提供的利率)；及(ii) 中建財務提供的利率。

中建財務向本集團提供票據承兌及貼現服務的折扣金額應參照中建財務授予本集團的貸款的同等利率計算。

此外，由於貸款服務不需以本集團的資產作為抵押，而其他金融服務均免收費用，該等由中建財務按金融服務協議提供予本集團的服務將根據上市規則第十四A章獲豁免遵守所有申報、公告及獨立股東批准的規定，詳情載列於本公司日期為二零一九年十一月一日之公告(「公告」)。

本集團已採用一系列載列於公告內的資金風險控制措施及內控政策及程序，確保已採取充分的措施管理資金存放於中建財務所涉及的風險，以及與中建財務以外的獨立第三方提供的金融服務相比，相關交易條款誠屬公平。

由於中建股份為本公司之中介控股公司，中建財務為本公司的關連人士。於金融服務協議項下擬進行的有關存款服務，票據承兌及貼現服務之交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

董事局報告書(續)

本集團訂立之關連交易(續)

遵從上市規則第 14A.55 及 14A.56 條有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已進行本節所述的持續關連交易年度審閱及確認所訂立之該等交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司亦已委聘核數師根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團於本節所述之持續關連交易作出報告。核數師已發出無保留意見的函件及確認概無發現任何事項致使其認為本節所述的已披露之持續關連交易：

- a. 並未由董事局批准；
- b. 在各重大方面未有按照有關交易的相關協議的條款而訂立；
- c. 在各重大方面未有按照本集團的定價政策進行；及
- d. 超出本公司所訂定之年度上限。

本節所述之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註40內。其中(a)之「同系附屬公司」一節之交易亦構成上市規則第十四A章所界定之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易或持續關連交易，董事局確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

董事局報告書(續)

董事於重大交易、安排及合約中之權益

於二零二零年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

於重大權益之合約

上文「本集團訂立之關連交易」一節第A、B(2)、B(3)及B(8)段所載之交易均被視為上市規則附錄十六第16段項下的重要合約。

薪酬政策、釐定董事薪酬之基準及退休金計劃

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。經參考年度行業薪酬水平調查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。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。在本公司最終控股股東的安排下，本公司若干董事及骨幹員工目前持有中建股份第二期A股限制性股票。此安排旨在激勵核心骨幹人才。另外，本公司於二零一八年制訂中國海外發展有限公司股票期權激勵計劃。計劃的資料分別載於財務報表附註30及董事局報告書內。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定；由二零一八年一月一日始，在相關公司政策所訂準則下，公司作出僱主自願性供款，作為僱員福利計劃的一部份。本公司於中國成立之附屬公司僱員為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休金計劃。本集團對該等計劃的唯一責任是作出所須之供款。該等計劃供款資料載於財務報表附註3及12內。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及／或行政合約(僱傭合約除外)。

董事局報告書(續)

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告書刊發日期止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達人民幣5,128,000元。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之其中一項主要職責為檢討本集團之財務報告之披露要求及制度，以及風險管理及內部監控系統。審核及風險管理委員會之成員滿意本公司之財務報告所披露之資料及制度，以及風險管理及內部監控程序。

企業管治

本公司實施之主要企業管治常規詳載於本年報第100頁「企業管治報告」內。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則及公司條例條文的規限下，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償，惟本條文僅在未被公司條例廢止之情況下有效。回顧年度內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

安永會計師事務所(「安永」)於二零二零年六月二十六日舉行之本公司股東周年大會上繼羅兵咸永道會計師事務所退任後獲委任為本公司的核數師。除上文所披露者外，本公司在過去三年內沒有更換核數師。隨附的財務報表已由安永審計。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘安永為本公司核數師。

承董事局命

羅亮
副主席兼執行董事

香港，二零二一年三月二十九日

獨立核數師報告書



致中國海外發展有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第153頁至第252頁中國海外發展有限公司(以下統稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等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(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見的基準

我們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」)進行審核。我們於該等準則項下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基準。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。就下文各事項而言，我們的審計如何處理關鍵審計事項的描述於該項內容中提供。

我們已履行本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與此等事項相關之責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供基準。

獨立核數師報告書(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

於二零二零年十二月三十一日，貴集團投資物業總額為約人民幣1,408.79億元，約人民幣91.91億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值變動」。

管理層聘任了獨立估值師釐定貴集團投資物業的估值。估值涉及的重大判斷和估計主要包括：

- 已竣工投資物業：貴集團採用投資法對該等物業估值，估值時考量現有租約產生的資本化收入，以及該等物業的復歸租約之潛力(包括復歸收益率和通行市場租金)，或於適當時，參考相同地區或條件下同類物業之市場交易價格的資料。
- 在建投資物業：貴集團採用剩餘法對該等物業估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，完成開發所需的預計完工成本以及預計開發商利潤。

因應投資物業的賬面金額在綜合財務報表中的重要性及其估值使用了重大判斷和估計，故審計過程中需著重關注。

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b),4(a)及16的有關披露。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估估值師的能力、獨立性和客觀性，並討論其工作範圍；及
- 在我們內部評估專家的協助下，我們根據對物業行業的瞭解及參考可比市場交易相關資料及研究，對類似物業復歸收益率、通行市場租金、估計售價及同時通過比較開發商的預計利潤與歷史資料，以抽樣方式評估估值師採用的方法以及關鍵假設的恰當性；及抽樣測試物業估值使用的數據，包括把現有租期的租金率以及預計完工所需的估計成本，與租戶及承建商現有的協議作核對。

獨立核數師報告書(續)

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

貴集團持有物業投資組合的可回收性

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的物業存貨賬面價值總額為約人民幣4,579.32億元。

管理層通過估計貴集團附屬公司所持有的物業存貨之可變現淨值，評估其可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況作預測。管理層認為無需對貴集團附屬公司所持有的物業存貨作重大減值準備。

若相關物業存貨的估計可變現淨值由於市場情況變動及／或開發預計成本變動與其賬面價值產生顯著差異，將可能導致重大減值準備。因應重大估計的不確定性的存在以及在綜合財務報表的重大物業存貨總額，故審計過程中需著重關注。

請參閱包含於綜合財務報表附註3(b),4(c)及21的有關披露。

我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：

- 瞭解、評估及抽樣測試物業開發週期關鍵內部控制，特別關注成本預算和定期審閱、減值準備評估之數據來源以及減值準備計算；
- 參考適當的輔助證據，瞭解管理層對物業開發和銷售週期內，預期或實際毛利率較低的物業存貨的減值評估；及
- 對於預期或實際毛利率較低的重大物業存貨，評估管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了相關物業的合同售價以及可比地區和條件下物業的近期市場交易價格(如適用)。對於發展中物業將產生的建造成本，我們評估了總建造成本最新預算的合理性，並抽樣測試已產生建築成本的支持文件(如建造合同及其他檔案)。

獨立核數師報告書(續)

年報內之其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括載入年報之資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式之審計結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他信息，於此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大抵觸，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若基於我們已進行的工作，我們認為此其他信息出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。我們就此並無任何事項需要報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司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，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，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，除非貴公司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。

貴公司董事在審計及風險管理委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港公司條例第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，及保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在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。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。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方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合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我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動以消除威脅或應用防範措施。

獨立核數師報告書(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審計及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們之報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄒志聰。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二一年三月二十九日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	7	185,789,528	163,650,953
直接經營成本		(129,968,676)	(108,570,841)
淨其他收入及收益	9	55,820,852	55,080,112
投資物業之公允價值變動	16	6,363,300	2,637,890
分銷費用		9,191,416	10,002,062
行政費用		(3,512,875)	(2,646,272)
經營溢利		65,231,389	62,344,200
應佔溢利和虧損			
聯營公司		2,639,918	2,254,638
合營公司		2,216,133	1,112,179
財務費用	10	(883,890)	(759,297)
除稅前溢利		69,203,550	64,951,720
所得稅費用	11	(21,494,912)	(22,204,315)
本年度溢利	12	47,708,638	42,747,405
分配於：			
本公司股東		43,903,954	41,618,313
非控股權益		3,804,684	1,129,092
		47,708,638	42,747,405
		人民幣	人民幣
每股盈利	14		
基本		4.01	3.80
攤薄		3.99	3.80

載於第 161 至 252 頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度溢利	47,708,638	42,747,405
其他全面收益		
將可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(702,389)	167,004
換算聯營公司之匯兌差額	338,290	(124,338)
	(364,099)	42,666
本年度其他全面收益	(364,099)	42,666
本年度全面收益總額	47,344,539	42,790,071
全面收益總額分配於：		
本公司股東	43,539,686	41,659,941
非控股權益	3,804,853	1,130,130
	47,344,539	42,790,071

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	16	140,879,089	114,020,656
物業、廠房及設備	17	5,010,803	4,019,414
聯營公司權益	18	14,543,727	12,430,239
合營公司權益	19	18,770,162	23,876,179
應收聯營公司款	20	–	1,103,456
其他應收款		450,353	433,142
商譽	34	56,395	56,395
遞延稅項資產	33	7,693,664	7,324,745
		187,404,193	163,264,226
流動資產			
物業及其他存貨	21	458,087,286	390,982,478
土地發展費用	22	13,403,278	18,046,053
貿易及其他應收款	23	12,196,646	10,931,518
合同資產	27	3,102,710	1,753,993
按金及預付款		10,497,858	9,215,418
將用於物業發展之土地按金		4,198,634	14,026,891
應收同級附屬公司款	24	312,165	49,680
應收聯營公司款	24	3,580,280	4,334,368
應收合營公司款	24	8,744,043	7,068,451
應收非控制股東款	24	2,699,724	1,059,962
預付稅金		8,961,644	7,715,181
銀行結餘及現金	25	110,468,910	95,447,568
		636,253,178	560,631,561
流動負債			
貿易及其他應付款	26	82,807,619	65,812,031
預售樓款	27	121,121,893	97,939,167
應付同級附屬公司及關聯公司欠款	28	2,599,775	2,556,926
應付聯營公司欠款	28	1,706,459	727,421
應付合營公司欠款	28	4,197,226	6,980,871
應付非控制股東欠款	29	9,337,457	13,409,714
一年內到期之租賃負債	35	263,030	72,040
稅項債務		38,123,766	38,671,775
一年內到期之銀行及其他借貸	31	27,501,259	23,217,153
一年內到期之應付票據	32	16,303,716	8,861,117
		303,962,200	258,248,215
流動資產淨值		332,290,978	302,383,346
總資產減流動負債		519,695,171	465,647,572

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	30	74,033,624	74,033,624
儲備		240,112,907	206,570,068
<hr/>			
本公司股東應佔權益		314,146,531	280,603,692
非控股權益		14,202,789	8,540,933
<hr/>			
權益總額		328,349,320	289,144,625
<hr/>			
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	31	109,307,995	99,050,354
一年後到期之應付票據	32	59,867,471	58,835,801
應付非控制股東欠款	29	1,542,377	2,293,675
一年後到期之租賃負債	35	428,798	136,267
遞延稅項負債	33	20,199,210	16,186,850
<hr/>			
		191,345,851	176,502,947
<hr/>			
		519,695,171	465,647,572
<hr/>			

載於第153至252頁之財務報表已於二零二一年三月二十九日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

羅亮
執行董事

郭光輝
執行董事

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔						非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌儲備 人民幣千元	合併及其他 儲備 人民幣千元 (附註(b))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註(c))	保留溢利 人民幣千元			
於二零一九年一月一日	74,033,624	285,446	719,038	(12,150,053)	9,367,326	175,507,073	247,762,454	8,849,400	256,611,854
本年度溢利	-	-	-	-	-	41,618,313	41,618,313	1,129,092	42,747,405
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	-	165,966	-	-	-	165,966	1,038	167,004
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	(124,338)	-	-	-	(124,338)	-	(124,338)
本年度全面收益總額	-	-	41,628	-	-	41,618,313	41,659,941	1,130,130	42,790,071
二零一八年度末期股息	-	-	-	-	-	(4,771,426)	(4,771,426)	-	(4,771,426)
二零一九年度中期股息	-	-	-	-	-	(4,294,283)	(4,294,283)	-	(4,294,283)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	347,421	347,421
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(509,436)	(509,436)
權益結算以股份為基礎之交易 (附註30)	-	-	-	214,177	-	-	214,177	-	214,177
由中間控股公司承擔的 以股份為基礎支付的注資 (附註30)	-	-	-	5,870	-	-	5,870	-	5,870
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	26,959	26,959	(222,472)	(195,513)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(1,054,110)	(1,054,110)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	902,196	(902,196)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日	74,033,624	285,446	760,666	(11,930,006)	10,269,522	207,184,440	280,603,692	8,540,933	289,144,625

綜合權益變動表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔						非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元 (附註(a))	匯兌儲備 人民幣千元	合併及其他 儲備 人民幣千元 (附註(b))	中國法定 儲備 人民幣千元 (附註(c))	保留溢利 人民幣千元			
於二零二零年一月一日	74,033,624	285,446	760,666	(11,930,006)	10,269,522	207,184,440	280,603,692	8,540,933	289,144,625
本年度溢利	-	-	-	-	-	43,903,954	43,903,954	3,804,684	47,708,638
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	-	(702,558)	-	-	-	(702,558)	169	(702,389)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	338,290	-	-	-	338,290	-	338,290
本年度全面收益總額	-	-	(364,268)	-	-	43,903,954	43,539,686	3,804,853	47,344,539
二零一九年度末期股息	-	-	-	-	-	(5,651,542)	(5,651,542)	-	(5,651,542)
二零二零年度中期股息	-	-	-	-	-	(4,314,747)	(4,314,747)	-	(4,314,747)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	921,860	921,860
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(784,589)	(784,589)
權益結算以股份為基礎之交易 (附註30)	-	-	-	17,594	-	-	17,594	-	17,594
由中間控股公司承擔的 以股份為基礎支付的注資 (附註30)	-	-	-	3,369	-	-	3,369	-	3,369
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(23,084)	(23,084)
收購業務產生之非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	2,503,571	2,503,571
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(760,755)	(760,755)
股份回購(附註30)	-	-	-	-	-	(51,521)	(51,521)	-	(51,521)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	95,189	(95,189)	-	-	-
於二零二零年十二月三十一日	74,033,624	285,446	396,398	(11,909,043)	10,364,711	240,975,395	314,146,531	14,202,789	328,349,320

附註：

- (a) 物業重估儲備主要是指從自用物業轉為投資物業的物業重估稅後盈餘。
- (b) 該等儲備主要是指由於本集團於2015年從中國建築股份有限公司(「中建股份」)及2016年從中國中信股份有限公司收購子公司而產生的合併儲備。中建股份及中國中信股份有限公司皆為國有實體，並共同由中華人民共和國(「中國」)國務院控制。
- (c) 本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備，乃根據中國法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營業務		
除稅前溢利	69,203,550	64,951,720
調整：		
應佔聯營公司溢利和虧損	(2,639,918)	(2,254,638)
應佔合營公司溢利和虧損	(2,216,133)	(1,112,179)
財務費用	883,890	759,297
折舊	370,848	236,255
利息收入	(1,818,148)	(1,597,029)
投資物業之公允價值變動	(9,191,416)	(10,002,062)
出售投資物業收益	–	(234,587)
出售物業、廠房及設備收益	(1,850)	(6,502)
權益結算以股份為基礎支付的費用	20,963	220,047
出售聯營公司及合營公司收益	–	(59,569)
外幣匯率變動的影響	(3,112,174)	(173,329)
	51,499,612	50,727,424
物業及其他存貨增加	(69,348,095)	(51,638,084)
土地發展費用減少	4,642,775	7,051,503
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(2,732,073)	(2,492,313)
合同資產增加	(1,318,275)	(449,149)
用於物業發展之土地按金減少／(增加)	9,828,257	(4,969,775)
受規管之銀行存款(增加)／減少	(251,773)	1,336,300
貿易及其他應付款及預售樓款增加	38,273,354	26,822,455
	30,593,782	26,388,361
來自經營業務之現金	(20,896,400)	(16,478,824)
來自經營業務的現金淨額	9,697,382	9,909,537
投資業務		
利息收入	1,503,210	1,730,016
已收聯營公司之股息	845,591	1,160,259
已收合營公司之股息	1,306,661	849,345
購買物業、廠房及設備	(312,655)	(124,691)
投資物業增加	(11,855,963)	(6,014,032)
應收同級附屬公司款(增加)／減少	(262,485)	278,545
給予聯營公司墊款	(85,928)	(15,242)
來自聯營公司回款	1,954,320	5,730,633
給予合營公司墊款	(454,940)	(58,102)
來自合營公司回款	4,700,035	2,171,190
給予非控制股東墊款	(715,765)	(215,800)
來自非控制股東回款	575,562	268,702
給予聯營公司之注資	(15,645)	(86,866)
來自合營公司之資本贖回	452,425	–
給予合營公司之注資	(256,542)	(9,895,155)
出售物業、廠房及設備所得款淨額	81,799	40,314
出售投資物業所得款淨額	–	1,355,783
出售聯營公司及合營公司所得款淨額	–	226,106
	(2,540,320)	(2,598,995)
用於投資業務的現金淨額	(2,540,320)	(2,598,995)

綜合現金流量表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資業務			
已付利息		(8,179,213)	(7,823,429)
已付其他財務費用		(195,140)	(352,015)
已付本公司股東股息		(9,966,289)	(9,065,709)
已付非控制股東股息		(661,130)	(654,170)
新取得之銀行及其他借貸		44,578,716	50,334,281
償還銀行及其他借貸		(28,401,361)	(27,987,850)
發行票據		19,514,330	10,708,172
贖回票據		(8,931,190)	(13,745,829)
取得同級附屬公司及關聯公司墊款		249,369	2,138,309
償還同級附屬公司墊款		(158,249)	(533,780)
非控制股東給予之注資		921,860	347,421
非控制股東之資本贖回		(23,084)	—
取得聯營公司墊款		1,091,344	27,234
償還聯營公司墊款		(112,306)	(931,999)
取得合營公司墊款		1,913,200	1,345,858
償還合營公司墊款		(2,290,622)	(2,215,087)
取得非控制股東墊款		3,531,510	1,961,408
償還非控制股東墊款		(4,579,972)	(2,002,206)
租賃支付的本金部分		(215,059)	(69,904)
股份回購		(51,521)	—
來自融資業務的現金淨額		8,035,193	1,480,705
現金及現金等額項目增加淨額		15,192,255	8,791,247
於一月一日之現金及現金等額項目		92,894,556	83,996,069
外幣匯率變動的影響		(422,686)	107,240
於十二月三十一日之現金及現金等額項目		107,664,125	92,894,556
現金及現金等額項目分析			
綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金		110,468,910	95,447,568
減：受規管之銀行存款	25	(2,804,785)	(2,553,012)
		107,664,125	92,894,556

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、深圳、上海、北京、天津、濟南、南京、蘇州、成都、瀋陽及中國其他地區。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

本公司的功能貨幣為人民幣。本公司編製綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣。本公司董事認為人民幣對綜合財務報表的用者而言是合適的呈列貨幣。

2. 應用經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用財務報告概念框架2018及下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重要性定義

應用上述修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早採納下列有關本集團營運的已頒佈但於二零二零年一月一日開始的財政年度尚未生效之準則修訂及改進：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第2階段 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關租金減讓 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ^{4,6}
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁瑣合約 — 履行合約的成本 ³
2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附說明例子及 香港會計準則第41號(修訂本) ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

⁶ 由於對香港會計準則第1號進行了修訂，香港詮釋5財務報表的呈列 — 借款人對包含按還款條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月予以修訂，以使相應措詞表達為結論不變

本集團已經開始評估香港財務報告準則修訂及改進的影響，經評估採用上述修訂及改進對綜合財務報表並無重大影響。

3. 編製基準及主要會計政策

(a) 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)所規定的適用披露。

除投資物業根據公允價值計量外，綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，詳情在下列之會計政策作出解釋。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體，是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報，並有能力通過可對該實體行使的權力，影響該等回報。除了共同控制下之業務合併外，附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目，控制權終止之日起不再合併。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。在其中附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東，即使此做法會導致非控股權益產生虧損餘額。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港財務報告準則第9號「金融工具」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於以合併會計法記賬的共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，於發生當期的確認為費用。

業務合併 — 收購法

收購非共同控制的業務時採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

當集團購入的一系列活動及資產包括一項對創造產出之能力有重大貢獻的投入和實質性過程時，本集團確定該收購為一項業務。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 收購法(續)

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

1. 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
2. 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量（見以下會計政策）；及
3. 持作出售的資產（或出售組別）根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量（如適用）。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

業務合併 — 收購法(續)

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並不於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港財務報告準則第9號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日（即本集團獲得控制權當日）重新計量其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認的被收購方權益所產生款額會重新分類至損益中（倘有關處理方法如出售該權益時適用）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

公平值計量

本集團按於各報告期間結束時的公允值計量其投資物業。公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場，或在無主要市場情況下資產或負債的最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公允值乃使用市場參與者為資產或負債定價時會使用的假設計量，並假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟效益的能力。

本集團採用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公允值的估值方法，當中會盡量使用相關的可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

公平值計量(續)

所有於財務報表計量或披露公允值的資產及負債乃基於對公允值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下所述分類至公允值層級：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可觀察(直接或間接)的估值方法
- 第三級 — 基於對公允值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期間結束時重新評估分類(基於對公允值計量整體屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括直接應佔的投資成本。

附屬公司業績由本公司按已收或應收股息基礎入賬。

於收到附屬公司的投資產生的股息時，倘若該等股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則須對該等投資進行減值測試。

聯營公司及合營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

合營公司是一項共同安排，於安排擁有共同控制權的各方，對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共用安排的控制權，只有在必須獲得共用控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司權益(續)

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司或合營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

如有需要，投資的全部賬面值(包括商譽)將根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

出售聯營公司或合營公司引致本集團失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制權，根據香港財務報告準則第9號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司或合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司或合營公司之損益內。

如果聯營公司權益成為合營公司權益(反之亦然)，所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

倘本集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司或合營公司之權益。當本集團將業務處置予聯營公司或合營公司時，本集團因失去被處置之業務的控制權，確認其所產生的全部損益。

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層負責資源分配及評估經營分部表現，已被視為作出策略性決定之執行董事。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業及使用權資產)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入損益。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連人士

- (a) 該人士或其直系親屬；
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 可對本集團行使重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

關連方(續)

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及本集團為相同第三方的合營公司；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營公司而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體的僱員受益的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後計提，以撇銷其成本值。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

在建工程中相關的資產按成本減去任何已確認的減值。成本包括為專業費用及根據本集團會計政策認可資本化的借貸成本。此類資產在完成並準備投入使用时被分類為適當的物業、廠房及設備類別。折舊在該資產可使用時開始，其計提與其他資產一致。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產

分類

本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量(且其變動計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的金融資產，其收益和損失計入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，其收益和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對債權投資進行重分類。

確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤銷成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，該資產包括貿易及其他應收款、應收同級附屬公司款、應收聯營公司款、應收合營公司款、應收非控制股東款及銀行結餘，則以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的收益或損失直接計入損益，並與匯兌收益和損失一同列示在其他收益／(損失)中。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，帳面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他收益／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他收益／(損失)中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其收益或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他收益／(損失)中列示。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值收益和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於綜合收益表內的其他收益／(損失)(如適用)。對於指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資，無需進行減值評估。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融資產(續)

減值

對於以攤銷成本計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估，減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

除其他應收款項外的金融資產減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅提高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅提高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

倘信貸風險大幅提高或應收款項未按合約條款支付，管理層將認為此類應收款項為關注級或不良級，其減值按存續期預期信貸虧損計量。

當管理層合理預計不能收回，按攤銷成本計量的金融資產將被撇銷。

金融負債及權益工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融負債。

金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融負債(不包括以公允價值計量且其變動計入損益之才金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入，金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

由集團實體發行之金融負債及權益工具將按所訂立之合約安排性質以及金融負債及權益工具之定義而分類為金融負債或權益。

權益工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之權益工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、附屬公司、同級附屬公司及關聯公司、租賃負債、銀行及其他借貸及應付票據)採用實際利率法以攤銷成本計量。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融負債及權益工具(續)

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率的費用收入或付出, 交易成本及其他溢價或折扣)之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

抵銷金融工具

如果存在當前可執行的法律權利用以抵銷已確認的金額並且打算以淨額結算或變現資產, 金融資產和金融負債則被抵銷, 淨額會在財務狀況表中報告, 同時清償債務。

債務工具

終止確認

僅當責任獲解除、取消或屆滿, 本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款, 因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約, 以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後, 本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約: (i) 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」規定的預期信用損失模型確定的金額; 及(ii) 初始確認之金額減(如適用)累計根據收入之會計政策於損益表中確認的金額。

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

存貨物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

現金及現金等額項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行即期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資及銀行透支。

貿易應付款

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如付款日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，貿易應付款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

借貸

借貸最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

借貸成本

因收購、建造或生產認可資產(這些資產需經過一段長時間才能達到預定用途或作銷售)而直接產生之借貸成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借貸，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之年度確認為支出。

借貸成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借貸產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之借貸成本之利率差額，及外幣借貸實際產生之借貸成本。有關金額乃按照接收借貸時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借貸將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即人民幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控股權益(如適用))。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

外幣(續)

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

租賃

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

租賃現值會基於在資產可供本集團使用的當日以現值進行計算。這些會列出在合併財務報表的「物業，廠房及設備」中。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團基於各租賃組成部分與非租賃組成部分的單獨價格相對比例分攤合同對價。不過，對於本集團作為承租人的房地產租賃，本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃(續)

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 對於近期末獲得第三方融資的本公司持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額增加的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備和小型辦公傢俱。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(在綜合收益表中以租金收入形式於「收入」中列示)。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃(續)

當本集團作為出租人時，會在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合同包含租賃和非租賃部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合同中的對價分配給每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬，由於其經營性質，計入當期損益。談判和安排經營租賃所發生的初始直接費用會被添加到租賃資產的賬面價值中，並在租賃期內以確認為與租金收入相同的基礎。或有租金在期間中賺取會確認為收入。

所有與租賃資產所有權有關的風險和報酬將轉移給承租人作為融資租賃入賬。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎支付

本集團的控股主體授予之獎勵股份

由中間控股公司向本集團僱員所授予之獎勵股份會視為注資。僱員服務的公允價值(參考獎勵股份於授予日的公允價值作計量)，將在等待期內確認為費用，並將相應的部分計入為權益。

在各報告期末，本集團會修訂其估計預期歸屬的獎勵股份數量。如有對原本估計有任何修訂，其影響會在利潤中確認，並對權益作出相應的調整。

本集團授予之股份期權

本集團設有以股份期權為基礎的報酬計劃，根據該計劃，本集團收取職工的服務以作為本集團期權的對價。職工為換取獲授期權而提供服務的公允價值確認為僱員福利開支，並相應計入權益。將作為費用的總金額參考授以期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定職工儲蓄或在一段指定期間內持有股份)的影響。

本集團依據非市場業績和服務條件對預期可行權的期權數目進行估計。當滿足所有具體可行權條件時，總費用在等待期內確認。

本公司向集團子公司的職工授予其權益工具的權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對子公司投資的增加，並相應對本公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，本集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計。主體在損益表內確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。在期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

公司或集團購回的自身權益工具直接按成本計入權益。購買，出售，發行或註銷本集團自身權益工具不會在損益中確認任何損益。

收入之確認

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時按反映本集團就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價金額予以確認。

物業發展

本集團判斷履約過程中所產出的物業是否具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

- 對於履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，但沒有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團於完成履約義務及客戶獲得資產控制權的某一時點確認收入。
- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按本集團為完成履約責任而作出之努力或投入(相對於預期工作或投入總額)確認收入。

與買方訂立合同後，本集團從買方獲得金錢代價的權利，並承擔履約義務以向買方轉讓貨物或提供服務。這些權利和履約義務的組合產生淨資產或淨負債，具體取決於剩餘權利與履約義務之關係。如果剩餘權利超過剩餘履約義務，合同則為資產，並確認為合同資產。相反，如果剩餘履約義務超過剩餘權利，合同則為負債，並確認為合同負債。

與客戶簽訂的合同收入以已收或應收之對價的公允價值計量，該金額能反映在正常業務過程中(扣除折扣)交易這些商品或服務而有權獲得的對價。

在達到收入確認條件之前已收買家訂金及分期付款，歸類為預售樓款，於綜合財務狀況表中列賬。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

合約成本的會計處理

為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

履約成本

除資本化為存貨和物業、廠房及設備的成本外，倘符合下列所有條件，則履行客戶合約而產生的成本需資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可特定識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履行責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 預期有關成本可收回。

資本化合約成本按系統性基準(與資產相關的商品或服務轉移給客戶的形式一致)於損益攤銷及扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。

建安服務

建安合同的成果如能可靠估算，收入和成本將於建造項目轉移至客戶時確認。建築服務的收入以投入法計量相對服務完全達成的進度隨時間確認，因為本集團的操作創造或增強了客戶在創造或增強時控制的資產。投入法根據已產生實際成本佔完成建築服務的估計總成本的比例確認收入。

酒店運營及規劃設計顧問服務

酒店運營及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

物業租金

對於本集團作為出租人之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入損益。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產帳面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產帳面價值減去損失撥備後的淨額計算。

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

對於非現金資產以股息分配給本公司股東，本集團以已分派資產的公允價值計量應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異確認損益。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團在附註3中列出的會計政策時，本公司董事要對其價值難以明確地從其他來源獲取的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

將來的主要假設及於財務狀況表日判斷及估計不明朗因素的其他主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

於二零二零年十二月三十一日，投資物業按公允價值人民幣140,879,089,000元列賬(二零一九年：人民幣114,020,656,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值而需對損益作相應調整。

(b) 本集團之聯營公司及合營公司持有物業投資組合之減值

本集團承接國內及香港物業發展項目的上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之淨投資(即是對該等公司之權益及應收該等公司款)於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別為人民幣9,408,245,000元(二零一九年：人民幣7,997,375,000元)、人民幣8,715,762,000元(二零一九年：人民幣9,408,989,000元)及人民幣27,514,205,000元(二零一九年：人民幣27,815,104,000元)。

管理層對本集團之非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性是根據對該等公司相關物業的可變現淨值之判斷和估計，當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

上市聯營公司投資之可收回金額之評估是根據該等聯營公司的表現及財務狀況，以及投資回報，包括該等上市聯營公司之股價表現及派息率。

就這些本集團之聯營公司及合營公司持有物業投資組合最終可回收性之評估需要作出判斷。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

(c) 物業存貨減值

根據二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，物業存貨的總賬面值為人民幣457,932,040,000元(二零一九年：人民幣390,832,352,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之判斷及估計來評估款項的可收回程度，其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價，基於現時物業結構之將完成發展的工程成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業存貨之實際可變現淨值因市況變動及／或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

在中國從事物業發展業務的附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與若干稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要作出判斷去決定土地增值額及其相關稅項。在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些稅項債務是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

(e) 收入確認

如本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將在一段時間內確認物業發展收入。否則，收入會在某一時點確認。由於合約限制，本集團對於已與客戶簽訂合約的預售物業在一般情況下沒有其他用途。但是，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。管理層需要就此進行判斷。

對於按一段時間內的方法確認的物業發展收入，本集團在報告日根據已完成履約義務的進度確認該等物業發展收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時於報告日已發生的實際支出及預計支出。管理層需要就估計進行判斷，例如整體預算的準確性、所產生成本的範圍、以及對每個單位物業成本的分攤。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團實體在通過優化債務與權益餘額來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與以前年度沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註31及32中分別披露之銀行及其他借貸及應付票據，銀行結餘及現金及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、保留溢利及其他儲備。

本公司董事定期檢閱資本結構。在檢閱過程中，本公司董事在重要項目的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減銀行結餘及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及本公司股東應佔儲備。

年底淨借貸比率如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸	136,809,254	122,267,507
應付票據	76,171,187	67,696,918
總債項	212,980,441	189,964,425
減：銀行結餘及現金	(110,468,910)	(95,447,568)
淨債項	102,511,531	94,516,857
本公司股東應佔權益	314,146,531	280,603,692
淨借貸比率	32.6%	33.7%

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
金融資產		
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	146,883,733	131,519,104
金融負債		
按照攤銷成本列賬之負債	313,013,267	279,047,459

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行及其他借貸、應付票據、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收/付聯屬公司款、銀行結餘及現金及租賃負債。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款、應收聯營公司及合營公司款及其他應收款，分別人民幣129,758,168,000元(二零一九年：人民幣112,570,607,000元)、人民幣544,888,000元(二零一九年：人民幣2,189,315,000元)、人民幣7,073,511,000元(二零一九年：人民幣343,326,000元)及人民幣450,353,000元(二零一九年：人民幣433,142,000元)。由一至十年以上到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行存款之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行及其他借貸、應付票據、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、同級附屬公司及關聯公司欠款和應收聯營公司、合營公司、非控制股東款及同級附屬公司，分別為人民幣7,051,086,000元(二零一九年：人民幣9,696,900,000元)、人民幣76,171,187,000元(二零一九年：人民幣67,696,918,000元)、人民幣12,025,469,000元(二零一九年：人民幣11,202,633,000元)及人民幣2,046,963,000元(二零一九年：人民幣2,607,168,000元)。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降100(二零一九年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除資本化於發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即人民幣1,100,805,000元(二零一九年：人民幣1,050,458,000元)後將減少／增加人民幣126,987,000元(二零一九年：人民幣89,376,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款、應收聯營公司及合營公司款及其他應收款的現金流量利率風險。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值及以英鎊計值的銀行借貸，以及以港幣及美元計值的應付票據加起來佔有息負債的46.5%。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值，主要來自應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據，如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資產		
港幣	1,082,436	290,871
美元	2,243,041	3,298,384
英鎊	3,249	469,149
負債		
港幣	55,232,828	55,458,841
美元	42,086,275	44,123,049

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團就集團實體之功能貨幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零一九年：5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一九年：5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零一九年：5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據的貨幣列值與集團實體的功能貨幣不同。

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元及港幣匯率下降5%(二零一九年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除資本化於發展中物業之匯兌虧損的增加即人民幣4,187,000元(二零一九年：人民幣247,800,000元)後，將減少人民幣3,112,174,000元(二零一九：人民幣2,689,413,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險(續)

貨幣風險敏感性分析(續)

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元及港幣匯率上升5%(二零一九年：5%)而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除資本化於發展中物業之匯兌虧損的減少即人民幣零元(二零一九年：人民幣788,865,000元)後，將增加人民幣3,116,360,000元(二零一九年：人民幣2,148,348,000元)。

由於年末的風險不能反映年內的風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

(ii) 信貸風險

於二零二零年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註38披露之本集團提供之財務擔保。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程式，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

對於由銷售物業所衍生的貿易應收款及合同資產，除非能確立客戶的良好信貸記錄，本集團會在交付物業前，以收取全額現金或妥善安排買家的按揭貸款融資程式來管理信貸風險。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監控客戶的進度付款。本集團已制定政策以確保提供適當的首付比例並向具有適當財務實力的客戶作出銷售。

本集團制定了監控程序和跟進行動以確保能收回逾期結餘。此外，本集團定期檢討每項個別貿易應收款的可收回金額，以確保為不可收回之金額作出足夠的減值撥備。本集團的風險分散於眾多的交易對手及客戶，因此並無重大信貸集中風險。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險(續)

就其他應收款、應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東款，本集團並無任何其他重大信貸集中風險。本集團會密切監視同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東之財務狀況，包括淨資產支持。該等公司主要在香港及中國從事地產發展業務，且其地產發展項目經濟效益良好。基於上述評估，管理層認為，上述款項之預期信用損失不重大。本公司董事認為交易對手違約的風險較低。

除應收貿易賬款和合同資產的損失準備金採用簡化方法按存續期預期信用損失計量外，其他金融資產的損失準備金按等於12個月的預期信用損失進行計量。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行及其他借貸及應付票據作為流動資金之主要來源。於二零二零年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

下表根據由年結日至本集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	75,172,158	2,879,152	2,012,396	143,962	80,207,668	79,957,704
應付同級附屬公司及 關聯公司欠款	2,735,904	—	—	—	2,735,904	2,599,775
應付聯營公司欠款	1,719,836	—	—	—	1,719,836	1,706,459
應付合營公司欠款	4,240,935	—	—	—	4,240,935	4,197,226
應付非控制股東欠款	9,830,611	1,615,640	—	—	11,446,251	10,879,834
租賃負債	305,489	285,515	143,052	9,956	744,012	691,828
銀行及其他借貸	31,722,915	38,778,930	75,561,573	5,697,078	151,760,496	136,809,254
應付票據	9,863,052	11,981,307	40,559,465	40,229,024	102,632,848	76,171,187
財務擔保合約	70,432,133	794,780	482,733	—	71,709,646	—
	206,023,033	56,335,324	118,759,219	46,080,020	427,197,596	313,013,267
於二零一九年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	57,082,886	4,578,470	1,359,793	177,790	63,198,939	62,906,120
應付同級附屬公司及 關聯公司欠款	2,682,583	—	—	—	2,682,583	2,556,926
應付聯營公司欠款	737,037	—	—	—	737,037	727,421
應付合營公司欠款	7,044,438	—	—	—	7,044,438	6,980,871
應付非控制股東欠款	13,933,885	2,429,313	—	—	16,363,198	15,703,389
租賃負債	73,591	68,418	79,839	2,840	224,688	208,307
銀行及其他借貸	27,126,364	31,621,670	72,898,038	5,418,276	137,064,348	122,267,507
應付票據	9,701,502	9,340,547	33,415,682	34,745,716	87,203,447	67,696,918
財務擔保合約	55,430,943	1,072,851	569,100	—	57,072,894	—
	173,813,229	49,111,269	108,322,452	40,344,622	371,591,572	279,047,459

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

上述財務擔保合約金額為如在對方要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 財務擔保合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註32披露之應付票據外，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

7. 收入

收入乃物業發展銷售收入、物業租金收入及其他業務收入之總和。本年度本集團之收入分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展銷售收入	180,785,776	159,185,960
物業租金收入	4,052,088	3,749,542
其他(附註)	951,664	715,451
收入	185,789,528	163,650,953

附註：其他主要來自酒店運營及建築及規劃設計顧問服務收入。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層用以分配資源及評估表現。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營和可報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展銷售收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營及建築及規劃設計顧問服務收入

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括本集團應佔聯營公司及合營公司業績)之分部資料：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	149,712,971	—	—	149,712,971
— 在一段時間確認	31,072,805	—	951,664	32,024,469
	180,785,776	—	951,664	181,737,440
其他收入來源				
— 租金收入	—	4,052,088	—	4,052,088
分部收入 — 外部	180,785,776	4,052,088	951,664	185,789,528
分部溢利(包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	54,169,938	11,589,787	69,524	65,829,249

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	131,271,260	—	—	131,271,260
— 在一段時間確認	27,914,700	—	715,451	28,630,151
	159,185,960	—	715,451	159,901,411
其他收入來源				
— 租金收入	—	3,749,542	—	3,749,542
分部收入 — 外部	159,185,960	3,749,542	715,451	163,650,953
分部溢利(包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	52,200,269	12,494,576	28,061	64,722,906

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
報告分部溢利	65,829,249	64,722,906
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,331,513	1,381,607
公司費用	(185,496)	(566,825)
財務費用	(883,890)	(759,297)
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益	3,112,174	173,329
綜合除稅前溢利	69,203,550	64,951,720

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零二零年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益 及該等公司之應收款)(附註a)	568,207,149	141,590,896	3,390,416	713,188,461
分部負債(包括應付聯營公司及 合營公司欠款)(附註b)	(262,055,468)	(18,556,494)	(1,715,648)	(282,327,610)

於二零一九年十二月三十一日

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益 及該等公司之應收款)(附註a)	510,530,496	114,793,141	3,124,582	628,448,219
分部負債(包括應付聯營公司及 合營公司欠款)(附註b)	(229,773,153)	(9,772,710)	(5,240,874)	(244,786,737)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行及其他借貸及應付票據除外。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可報告分部資產	713,188,461	628,448,219
未分配項目：		
銀行結餘及現金	110,468,910	95,447,568
綜合總資產	823,657,371	723,895,787
可報告分部負債	(282,327,610)	(244,786,737)
未分配項目：		
銀行及其他借貸	(136,809,254)	(122,267,507)
應付票據	(76,171,187)	(67,696,918)
綜合總負債	(495,308,051)	(434,751,162)

附註：

- (a) 分部資產包括聯營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣14,543,727,000元(二零一九年：人民幣12,430,239,000元)及人民幣3,580,280,000元(二零一九年：人民幣5,437,824,000元)及合營公司權益及該等公司之應收款，分別為人民幣18,770,162,000元(二零一九年：人民幣23,876,179,000元)及人民幣8,744,043,000元(二零一九年：人民幣7,068,451,000元)。
- (b) 分部負債包括應付聯營公司及合營公司欠款，分別為人民幣1,706,459,000元(二零一九年：人民幣727,421,000元)及人民幣4,197,226,000元(二零一九年：人民幣6,980,871,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	95,338	12,484,056	263,581	12,842,975
出售物業、廠房及設備收益	1,850	—	—	1,850
折舊	110,519	133,508	126,821	370,848
投資物業之公允價值變動	—	9,191,416	—	9,191,416
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司 及非控制股東款之利息收入	469,222	—	—	469,222
應佔聯營公司溢利和虧損	2,639,918	—	—	2,639,918
應佔合營公司溢利和虧損	2,216,133	—	—	2,216,133

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	綜合 人民幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	204,712	6,045,618	60,243	6,310,573
出售物業、廠房及設備收益	602	—	5,900	6,502
出售投資物業收益	—	234,587	—	234,587
折舊	118,234	36,282	81,739	236,255
投資物業之公允價值變動	—	10,002,062	—	10,002,062
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司 及非控制股東款之利息收入	201,602	—	—	201,602
應佔聯營公司溢利和虧損	2,254,638	—	—	2,254,638
應佔合營公司溢利和虧損	1,026,606	85,573	—	1,112,179

附註：非流動資產不包括聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其貸款、其他應收款及遞延稅項資產。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在中國內地、香港、澳門及英國從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國				
華南地區	20,300,254	27,465,881	22,740,903	16,896,312
華東地區	50,034,445	43,292,781	43,345,940	29,471,144
華北地區	42,521,531	35,730,493	52,027,185	46,231,218
北方地區	30,675,330	28,727,499	6,203,740	5,029,344
西部地區	29,961,067	26,604,255	12,718,588	11,252,160
香港及澳門	11,975,316	1,517,999	2,791,854	3,038,457
英國	321,585	312,045	6,118,077	6,164,168
總計	185,789,528	163,650,953	145,946,287	118,082,803

附註：非流動資產不包括聯營公司權益及應收聯營公司款項、合營公司權益及合營公司貸款、其他應收款及遞延稅項資產。

主要客戶資訊

於兩個年度，並無對單一客戶的收入佔本集團收入超過10%。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,331,513	1,381,607
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及非控制股東款之利息收入	469,222	201,602
其他利息收入	17,413	13,820
總利息收入	1,818,148	1,597,029
一級土地發展收入(附註22)	142,378	—
出售投資物業收益	—	234,587
出售物業、廠房及設備收益	1,850	6,502
外幣匯兌淨收益／(虧損)	3,112,174	(615,536)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	—	788,865
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益	3,112,174	173,329

10. 財務費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸及應付票據之利息	7,949,090	7,950,336
應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、合營公司及 非控制股東欠款之利息	408,368	810,333
租賃負債及其他財務費用	188,559	209,498
總財務費用	8,546,017	8,970,167
減：資本化金額	(7,662,127)	(8,210,870)
	883,890	759,297

年內資本化的借貸成本包括資本化匯兌虧損(附註9)的影響後按年加權平均資本化率3.41%(二零一九年：4.34%)計入認可資產開支。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	10,291,676	12,170,762
中國土地增值稅	7,310,595	9,239,598
中國預扣所得稅	390,636	192,714
香港利得稅	619,913	59,891
澳門所得稅	41,515	21,322
其他	6,637	2,908
	18,660,972	21,687,195
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	—	(713)
	—	(713)
遞延稅項(附註33)：		
本年度	2,833,940	517,833
總計	21,494,912	22,204,315

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零一九年：25%)。

中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，中國土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一九年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註33內。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	69,203,550	64,951,720
按應用所得稅率25%(二零一九年：25%)計算	17,300,888	16,237,930
中國預扣所得稅	390,636	192,714
土地增值稅	7,310,595	9,239,598
土地增值稅的稅項影響	(1,827,649)	(2,309,899)
應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損的稅項影響	(1,214,013)	(841,704)
不可扣稅的費用的稅項影響	692,809	780,850
不用應稅的收益的稅項影響	(1,033,116)	(103,713)
以前年度超額撥備	-	(713)
未予確認的稅項虧損的稅項影響	78,023	58,975
確認以前未予確認的稅項虧損	-	(1,043,187)
因不同稅率的影響	(364,324)	(57,496)
其他	161,063	50,960
本年度所得稅費用	21,494,912	22,204,315

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審計服務	9,617	10,400
非審計服務	48	1,928
	9,665	12,328
折舊	370,848	236,255
員工成本(包括董事酬金)(附註)	2,340,048	2,457,906
應佔稅項		
聯營公司	2,332,500	2,100,657
合營公司	796,503	442,784
確認為費用之物業及其他存貨成本	127,585,267	106,507,456
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出人民幣1,329,727,000元 (二零一九年：人民幣1,149,574,000元)	(2,722,361)	(2,599,968)

附註：於二零二零年十二月三十一日止年度內，股權計劃支出為人民幣17,594,000元(二零一九年：人民幣214,177,000元)，A股受限制股份激勵計劃支出為人民幣3,369,000元(二零一九年：人民幣5,870,000元)(見附註30)。此等支出已計入上表披露之員工成本內。

本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。於二零二零年十二月三十一日止年度內，僱員在其權益完全兌現前離職而因此被用來減少供款的沒收供款總額為人民幣28,000元(二零一九年：無)。

本集團於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該退休計劃總供款人民幣59,488,000元(二零一九年：人民幣155,948,000元)已包括在以上員工成本內及確認於綜合收益表中。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

		截至二零二零年十二月三十一日止年度				
		董事				
		基本薪金、 津貼及實物利益		退休金計劃		總額
附註	袍金 人民幣千元	(附註(vi)) 人民幣千元	表現相關獎金 人民幣千元	供款 人民幣千元	人民幣千元	
執行董事						
顏建國	(i)	-	4,895	2,600	16	7,511
張智超	(ii)	-	1,785	8,000	191	9,976
羅亮		-	2,419	9,200	253	11,872
郭光輝		-	1,981	7,660	217	9,858
		-	11,080	27,460	677	39,217
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
庄勇	(iii), (vii)	-	-	-	-	-
常穎	(vii), (viii)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
李民斌	(vii)	500 (約人民幣445)	-	-	-	500 (約人民幣445)
范徐麗泰	(vii)	500 (約人民幣445)	-	-	-	500 (約人民幣445)
陳家強	(iv), (vii)	257 (約人民幣229)	-	-	-	257 (約人民幣229)
林廣兆	(v), (vii)	243 (約人民幣216)	-	-	-	243 (約人民幣216)
		1,500 (約人民幣1,335)	-	-	-	1,500 (約人民幣1,335)

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

		截至二零一九年十二月三十一日止年度				
		董事				
附註	袍金 人民幣千元	基本薪金、 津貼及實物利益 (附註(vi))		表現相關獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元			
執行董事						
顏建國	(i)	—	4,529	2,309	16	6,854
羅亮		—	2,411	9,100	252	11,763
郭光輝		—	1,973	7,600	215	9,788
		—	8,913	19,009	483	28,405
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非執行董事						
常穎	(vii), (viii)	300 (約人民幣261)	—	—	—	300 (約人民幣261)
獨立非執行董事						
李民斌	(vii)	500 (約人民幣436)	—	—	—	500 (約人民幣436)
范徐麗泰	(vii)	500 (約人民幣436)	—	—	—	500 (約人民幣436)
林廣兆	(v), (vii)	500 (約人民幣436)	—	—	—	500 (約人民幣436)
		1,800 (約人民幣1,569)	—	—	—	1,800 (約人民幣1,569)

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

附註：

- (i) 顏先生於二零一七年一月一日獲委任為本公司之執行董事及行政總裁，並於二零一七年六月十三日獲委任為本公司之主席。顏先生於二零二零年二月十一日不再兼任本公司之行政總裁。
- (ii) 張先生於二零二零年二月十一日獲委任為本公司之執行董事及行政總裁。
- (iii) 委任自二零二零年二月十一日生效，並自二零二零年三月一日起不再收取任何董事酬金。
- (iv) 委任自二零二零年六月二十七日生效。
- (v) 退任於二零二零年六月二十七日生效。
- (vi) 津貼及實物利益包括住屋津貼及非現金福利費用包括因代替年假所產生和股份基礎支付。
- (vii) 董事袍金以港幣支付。而人民幣金額僅出於呈列目的而披露。
- (viii) 於二零二零年三月，常穎先生決定豁免在擔任本公司非執行董事期間的董事酬金(即自二零一六年九月十五日至二零一九年十二月三十一日)，共計港幣989,000元(相當於約人民幣861,000元)。彼自二零二零年一月一日起不再收取任何董事酬金。

表現相關獎金按本集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中一位(二零一九年：一位)為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘四位(二零一九年：四位)之酬金如下列載：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	8,486	8,354
獎金	35,000	35,950
公積金計劃供款	845	886
	44,331	45,190

本集團最高薪非董事和非行政總裁人士的酬金在下列範圍內：

	二零二零年	二零一九年
港幣 11,000,001 元至港幣 11,500,000 元	1	—
港幣 12,000,001 元至港幣 12,500,000 元	—	1
港幣 12,500,001 元至港幣 13,000,000 元	2	1
港幣 13,000,001 元至港幣 13,500,000 元	1	2
	4	4

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

除上文所披露外，截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，並無其他董事放棄任何酬金。

除上文所披露外，截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

年內，顏建國先生是中建集團及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

除上文所披露外，本公司在年末或年內截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本年度溢利	43,903,954	41,618,313

每股基本盈利

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,955,707	10,956,201

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利(續)

每股攤薄盈利

	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,955,707	10,956,201
根據公司的購股權計劃授予的股票期權之攤薄影響 — 普通股加權平均數	57,844	6,152
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	11,013,551	10,962,353

15. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內派發已確認的股息		
二零二零年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣 45 仙 (二零一九年：二零一九年十二月三十一日止年度 中期股息每股港幣 45 仙)	4,314,747	4,294,283
二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 57 仙 (二零一九年：二零一八年十二月三十一日止年度 末期股息每股港幣 50 仙)	5,651,542	4,771,426
	9,966,289	9,065,709

董事局建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 73 仙，金額約為人民幣 6,740,124,000 元，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於綜合財務報表被確認為負債。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工			在建	
	中國 人民幣千元	香港及澳門 人民幣千元	英國 人民幣千元	中國 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允價值					
於二零一九年一月一日	66,898,000	2,590,186	5,865,841	22,162,000	97,516,027
新增	1,933,950	127	35,686	4,044,269	6,014,032
投資物業之公允價值變動	5,386,295	66,504	19,187	4,530,076	10,002,062
因竣工而轉撥	1,504,837	—	—	(1,504,837)	—
轉自物業存貨	411,114	—	—	2,349,516	2,760,630
轉至物業存貨	—	—	—	(1,211,000)	(1,211,000)
轉至物業、廠房及設備	—	—	—	(217,024)	(217,024)
出售	(1,121,196)	—	—	—	(1,121,196)
匯兌調整	—	33,671	243,454	—	277,125
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	75,013,000	2,690,488	6,164,168	30,153,000	114,020,656
新增	1,003,005	—	34,121	10,818,837	11,855,963
投資物業之公允價值變動	2,255,069	(73,069)	3,989	7,005,427	9,191,416
因竣工而轉撥	8,091,000	—	—	(8,091,000)	—
轉自物業存貨	1,123,386	—	—	4,892,736	6,016,122
匯兌調整	—	(120,867)	(84,201)	—	(205,068)
於二零二零年十二月三十一日	87,485,460	2,496,552	6,118,077	44,779,000	140,879,089

租賃安排

投資物業以經營租賃的形式出租給租戶，租戶每月支付租金。當本集團在認為有必要降低信用風險時，本集團可能向租戶收取租賃押金。

有關投資物業租賃的應收未來最低租金，請參閱附註36。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

投資物業評估

本集團的投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

上述之估值師是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審閱。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上年度估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

本集團投資物業之公允價值計量均被歸類為三級公允價值架構中之第三級別。於年內公允價值架構中不同級別之間並無轉撥。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較售價後釐定，截止估值日預計完工成本及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息

描述	於二零二零年 十二月三十一日		不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
	的公允價值 人民幣千元	估值方法		
在中國的在建投資物業	44,779,000	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣12,200元 — 人民幣94,500元
			預計完工成本	每平方米人民幣1,900元 — 人民幣24,300元
			預計開發商利潤	5.0%–25.0%
在中國的已竣工投資物業	87,485,460	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣30元 — 人民幣1,073元
			復歸收益率	3.5%–8.25%
在香港及澳門的已竣工 投資物業	2,496,552	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 — 港幣300元
			復歸收益率	2.1%–3.8%
在英國的已竣工投資物業	6,118,077	投資法	通行市場租金	每年每平方呎47英鎊 — 64英鎊
			資本化率	4.5%–5.0%

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息(續)

描述	於二零一九年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國的在建投資物業	30,153,000	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣18,200元 — 人民幣84,200元
			預計完工成本	每平方米人民幣4,600元 — 人民幣7,500元
			預計開發商利潤	6.0%–23.0%
在中國的已竣工投資物業	75,013,000	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣30元 — 人民幣1,042元
			復歸收益率	3.5%–8.25%
在香港及澳門的已竣工 投資物業	2,690,488	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 — 港幣400元
			復歸收益率	2.1%–4.0%
在英國的已竣工投資物業	6,164,168	投資法	通行市場租金	每年每平方呎47英鎊 — 68英鎊
			資本化率	4.6%–5.0%

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據報告期末的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及開發商利潤愈低，公允價值愈高。

預計售價及通行市場租金乃根據獨立估值師對估物業及其他可比物業近期的租賃或銷售交易的意見而估算。售價及租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率及資本化率作出估算。收益率及資本化率愈低，公允價值愈高。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	使用權資產(附註35(i))							總額 人民幣千元
	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	預付土地 租金支出 人民幣千元	其他使用權 資產 人民幣千元	酒店 人民幣千元	廠房、機器 及設備 人民幣千元	傢俬、 裝置、 辦公室設備 及汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
成本								
於二零一九年一月一日	1,772,606	581,232	65,925	1,985,140	328,042	651,803	–	5,384,748
新增	218	15,632	171,850	14,641	8,395	85,805	–	296,541
轉自投資物業	–	–	–	–	–	–	217,024	217,024
出售	(17,958)	–	–	–	(4,280)	(88,565)	–	(110,803)
匯兌調整	15,742	–	–	–	–	7,580	–	23,322
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	1,770,608	596,864	237,775	1,999,781	332,157	656,623	217,024	5,810,832
新增	47,477	263	674,357	940	6,861	88,627	168,487	987,012
轉自發展中物業	–	–	–	–	–	–	466,959	466,959
出售	(10,391)	–	(6,728)	(17,442)	(80,348)	(92,221)	–	(207,130)
匯兌調整	(9,686)	–	(2,932)	–	–	(1,638)	–	(14,256)
於二零二零年十二月三十一日	1,798,008	597,127	902,472	1,983,279	258,670	651,391	852,470	7,043,417
折舊								
於二零一九年一月一日	325,122	103,150	–	486,367	205,397	516,385	–	1,636,421
本年度撥備	61,208	13,811	36,586	46,561	21,164	56,925	–	236,255
出售時撇銷	(2,611)	–	–	–	(3,043)	(71,337)	–	(76,991)
匯兌調整	611	–	–	–	4	(4,882)	–	(4,267)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	384,330	116,961	36,586	532,928	223,522	497,091	–	1,791,418
本年度撥備	47,388	11,414	200,336	59,706	24,251	27,753	–	370,848
出售時撇銷	(1,268)	–	(3,923)	(4,676)	(33,774)	(83,540)	–	(127,181)
匯兌調整	(814)	–	(1,334)	–	–	(323)	–	(2,471)
於二零二零年十二月三十一日	429,636	128,375	231,665	587,958	213,999	440,981	–	2,032,614
賬面值								
於二零二零年十二月三十一日	1,368,372	468,752	670,807	1,395,321	44,671	210,410	852,470	5,010,803
於二零一九年十二月三十一日	1,386,278	479,903	201,189	1,466,853	108,635	159,532	217,024	4,019,414

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
預付土地租金支出	20至70年
其他使用權資產	1至30年
酒店	20年或按剩餘租約年期
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

18. 聯營公司權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資成本		
香港上市	3,889,208	3,889,208
非上市	3,805,596	3,789,951
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	6,848,923	4,751,080
	14,543,727	12,430,239
上市聯營公司權益之市場價值	4,617,437	6,258,273

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

以下為於二零二零年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／成立 之地區	經營業務之 地區	由本集團持有之已發行 普通股／註冊資本之比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	38.32%	38.32%	物業發展和投資及 投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
上海佳晟房地產開發有限公司	中國	中國	49%	49%	物業發展
北京金良興業房地產開發有限公司	中國	中國	40%	40%	物業發展
濟南泰暉房地產開發有限公司	中國	中國	33%	33%	物業發展

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為於二零二零年十二月三十一日對本集團重要的聯營公司的財務資料。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動		
銀行結餘及現金	28,069,091	27,426,734
其他流動資產	132,916,641	100,928,726
總流動資產	160,985,732	128,355,460
金融負債(不包括貿易應付款)	(19,367,759)	(19,464,979)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(90,821,286)	(71,092,040)
總流動負債	(110,189,045)	(90,557,019)
非流動		
總非流動資產	6,427,765	5,741,814
金融負債	(26,798,712)	(19,157,720)
其他負債	(3,189,358)	(2,869,227)
總非流動負債	(29,988,070)	(22,026,947)
資產淨值	27,236,382	21,513,308

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	42,909,060	28,590,883
折舊及攤銷	(94,405)	(80,375)
利息收入	270,202	337,187
利息支出	(43,125)	(33,843)
除稅前溢利	9,539,835	8,295,572
所得稅費用	(4,935,694)	(4,798,611)
本年度溢利	4,604,141	3,496,961
其他全面收益	1,035,288	(302,751)
全面收益總額	5,639,429	3,194,210
已收中海宏洋之股息	309,427	196,548

財務資料摘要調節

就本集團所持該聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的年初資產淨值	21,513,308	17,767,967
本年度溢利	4,604,141	3,496,961
其他全面收益及其他儲備變動	1,941,088	770,359
已派股息	(822,155)	(521,979)
於十二月三十一日的年末資產淨值	27,236,382	21,513,308
非控股權益	(3,103,157)	(1,967,981)
該聯營公司股東應佔權益	24,133,225	19,545,327
於該聯營公司之權益(%)	38.32%	38.32%
於該聯營公司之權益	9,247,852	7,489,769
於十二月三十一日之賬面值	9,247,852	7,489,769

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的資訊

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔溢利和虧損	963,508	978,704
本集團應佔全面收益總額	963,508	978,704
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	5,295,875	4,940,470

有關本集團授予聯營公司之財務擔保已於附註38披露。

19. 合營公司權益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非上市合營公司投資成本	5,608,957	9,242,362
合營公司貸款(附註)	8,431,612	11,090,959
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	4,729,593	3,542,858
	18,770,162	23,876,179

附註：合營公司貸款的本質上被歸類為股權貸款，是無抵押，免息且可按需要時收回，除人民幣6,757,911,000元(二零一九年：無)的金額每年按香港銀行同業拆息加1%的浮動利率(二零一九年：無)外。

以下為主要合營公司於二零二零年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

公司名稱	註冊／成立地點	經營地點	由本集團持有之已發行 普通股／註冊資本之比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Ultra Keen Holdings Limited	香港	香港	30%^	30%^	物業發展
Infinite Sun Limited	香港	香港	30%^	30%^	物業發展
Dragon Star H.K. Investments Limited	香港	香港	20%^	20%^	物業發展
Marble Edge Investments Limited	香港	香港	18%^	18%^	物業發展
Top Regent Holdings Limited	香港	香港	33.3%^	33.3%^	物業發展
重慶嘉益房地產開發有限公司	中國	中國	50%^	50%^	物業發展
中信保利達地產(佛山)有限公司	中國	中國	50%^	50%^	物業發展
北京南悅房地產開發有限公司	中國	中國	35%^	35%^	物業發展
廣州穗海置業有限公司	中國	中國	25%^	25%^	物業發展

^ 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

合計非單一重大合營公司的資訊

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團應佔溢利和虧損	2,216,133	1,112,179
本集團應佔全面收益總額	2,216,133	1,112,179
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	18,770,162	23,876,179

有關本集團授予合營公司之財務擔保已於附註38披露。

20. 於非流動資產之應收聯營公司款

於二零一九年十二月三十一日，所有非流動應收聯營公司款均無抵押，免息及不需於報告期末後一年內還款。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21. 物業及其他存貨

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已落成物業	56,923,081	53,225,422
發展中物業(附註)	401,008,959	337,606,930
物業存貨總額	457,932,040	390,832,352
其他存貨	155,246	150,126
	458,087,286	390,982,478

附註：其中人民幣230,672,805,000元(二零一九年：人民幣194,898,472,000元)為預計由報告期末起計十二個月內不會變現的發展中物業。

於二零二零年十二月三十一日，物業存貨包括履行客戶合同產生的成本，金額為人民幣87,597,743,000元(二零一九年：人民幣45,852,128,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，物業存貨包括北京項目所產生的費用人民幣11,024,937,000元(二零一九年：人民幣14,571,619,000元)，該項目由本集團與北京地方政府訂立協議，負責土地開發包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，及隨後發展住宅物業出售。

22. 土地發展費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已發生費用	13,403,278	18,046,053

本集團聯同獨立第三方與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土地。本集團負責土地開發，包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權，本集團將獲償付進行土地開發所產生的實際成本，並有權獲得固定回報。此固定回報會參考土地開發之進度，於綜合財務報表中的其他收入確認為一級土地發展收入。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款

物業發展收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展收款和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

截至報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0-30日	7,354,974	6,775,299
31-90日	479,419	290,480
90日以上	1,397,458	1,207,510
	9,231,851	8,273,289
其他應收款 — 流動部份	2,964,795	2,658,229
	12,196,646	10,931,518

在判斷應收賬款的可收回性，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，本公司董事相信於報告的撥備並不重大(二零一九年：無)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

24. 於流動資產之應收同級附屬公司／聯營公司／合營公司／非控制股東款

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣49,675,000元按固定年利息5.05%(二零一九年：無)計算外，所有應收同級附屬公司款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣469,015,000元(二零一九年：人民幣794,966,000元)及人民幣315,600,000元(二零一九年：人民幣343,326,000元)按固定及浮動年息4.75%至6.18%(二零一九年：4.75%至7.13%)計算外，所有應收聯營公司款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣1,528,273,000元(二零一九年：人民幣1,612,202,000元)按固定年息4.35%至8.5%(二零一九年：2.5%至4.75%)計算外，所有應收合營公司款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零二零年十二月三十一日，所有應收非控制股東款均為無抵押、免息及於需要時收回。於二零一九年十二月三十一日，除人民幣200,000,000元按固定年息按2.1%計算外，所有應收非控制股東款均為無抵押、免息及於需要時收回。

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款人民幣2,804,785,000元(二零一九年：人民幣2,553,012,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之人民幣4,516,889,000元(二零一九年：人民幣200,000,000元)定期存款以年利率0.455%至1.725%(二零一九年：1.495%)存放於同級附屬公司中建財務有限公司，其為中國銀行保險監督管理委員會批准的非銀行金融機構。該關連人士交易也構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至3.48%(二零一九年：0.01%至2.90%)。

於報告期末，本集團有以下以外幣計值之銀行結餘及現金：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行結餘及現金中計值為：		
港幣	5,240,195	6,064,744
美元	2,812,012	1,881,491

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25. 銀行結餘及現金(續)

由融資業務構成的負債調節如下：

	銀行及 其他借貸 人民幣千元	應付票據 人民幣千元	預提利息 人民幣千元	應付同級 附屬公司及 關聯公司 欠款 人民幣千元	應付聯營 公司欠款 人民幣千元	應付合營 公司欠款 人民幣千元	應付非控制 股東欠款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	100,624,629	70,634,777	878,494	854,770	1,632,186	7,830,812	14,975,574	65,925	197,497,167
現金流量									
— 融資業務的現金流入	50,334,281	10,708,172	—	2,138,309	27,234	1,345,858	1,961,408	—	66,515,262
— 融資業務的現金流出	(28,285,497)	(13,787,192)	(7,712,785)	(533,780)	(931,999)	(2,229,482)	(2,256,194)	(69,904)	(55,806,833)
匯兌調整	791,354	93,407	11,056	—	—	19,288	20,634	—	935,739
非現金變動	(1,197,260)	47,754	7,950,336	97,627	—	14,395	1,001,967	212,286	8,127,105
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	122,267,507	67,696,918	1,127,101	2,556,926	727,421	6,980,871	15,703,389	208,307	217,268,440
現金流量									
— 融資業務的現金流入	44,578,716	19,514,330	—	249,369	1,091,344	1,913,200	3,531,510	—	70,878,469
— 融資業務的現金流出	(28,469,224)	(8,983,978)	(8,139,808)	(158,249)	(112,306)	(2,296,937)	(4,760,094)	(215,059)	(53,135,655)
匯兌調整	(2,444,769)	(2,081,530)	(25,305)	(48,271)	—	51,969	(76,963)	(1,711)	(4,626,580)
非現金變動	877,024	25,447	7,949,090	—	—	(2,451,877)	(3,518,008)	700,291	3,581,967
於二零二零年十二月三十一日	136,809,254	76,171,187	911,078	2,599,775	1,706,459	4,197,226	10,879,834	691,828	233,966,641

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款·賬齡		
0-30日	27,951,928	20,544,498
31-90日	6,808,434	2,183,732
90日以上	29,848,576	21,315,096
	64,608,938	44,043,326
其他應付款	9,942,188	10,318,488
應付保固金	8,256,493	11,450,217
	82,807,619	65,812,031

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中人民幣5,131,384,000元(二零一九年：人民幣5,823,234,000元)不會於未來十二個月到期。

27. 合同資產與預售樓款

合同資產的明細列示如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與物業銷售相關合同資產(附註(i))	2,681,621	1,121,750
取得合約之成本(附註(ii))	421,089	632,243
合同資產總計	3,102,710	1,753,993

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 合同資產與預售樓款(續)

附註：

(i) 合同資產包含本集團物業銷售的未開票金額，即按成本比例法確認的收入超過向客戶發出的開票金額。

年內，在一段時間確認的物業發展收入增加，導致截至二零二零年十二月三十一日之合同資產增加。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合同而產生的成本，主要包括銷售佣金和印花稅。因此，本集團資本化該成本，並隨著確認相關收入而進行攤銷。截至二零二零年和二零一九年十二月三十一日止年度之該成本攤銷並不重大，並且該資本化的成本沒有減值損失。

(iii) 在判斷合同資產能否收回，管理層已密切監察該等合同資產的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄，合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，本公司董事相信於報告期末不需要撥備。

於二零二零年十二月三十一日，合同資產中人民幣3,054,543,000元(二零一九年：人民幣1,440,847,000元)預計自報告期末起計十二個月內償還。

(iv) 於二零一九年一月一日的合同資產包括與物業銷售相關的合同資產人民幣1,144,782,000元及取得合約之成本人民幣158,422,000元。

預售樓款的明細列示如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與物業銷售相關的合同負債(附註(v))	111,121,080	90,546,818
包含於預售樓款的物業銷售相關增值稅	10,000,813	7,392,349
預售樓款總計	121,121,893	97,939,167

(v) 年內合同負債的增長與合同銷售的增長相符。

本集團按照合同約定的付款安排從客戶收到款項，合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。這些合同主要來自於物業銷售。

在本報告期內確認收入相應結轉年初合同負債的明細列示如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	77,307,536	67,981,651

管理層預計在二零二零年十二月三十一日與物業銷售有關的未履行合同的交易金額人民幣158,502,000,000元(二零一九年：人民幣128,899,082,000元)將在未來三個財政年度確認為收入。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 應付同級附屬公司及關聯公司／聯營公司／合營公司欠款

於二零二零年十二月三十一日，除若干應付同級附屬公司及關聯公司(其為同級附屬公司的合營公司)，欠款總計人民幣2,475,080,000元(二零一九年：人民幣2,284,663,000元)按固定年息5.5%(二零一九年：5.5%)計算外，所有應付同級附屬公司欠款人民幣124,695,000元(二零一九年：人民幣272,263,000元)均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二零年十二月三十一日，除應付聯營公司及合營公司欠款分別人民幣615,000,000元(二零一九年：人民幣440,833,000元)及人民幣624,384,000元(二零一九年：人民幣1,537,742,000元)按固定年息2.18%至7.0%(二零一九年：1.5%至7.0%)，所有應付聯營公司及合營公司欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

29. 應付非控制股東欠款

於二零二零年十二月三十一日，除人民幣6,768,628,000元(二零一九年：人民幣5,261,433,000元)及人民幣544,888,000元(二零一九年：人民幣1,653,315,000元)分別按固定及浮動年息3.15%至7.5%(二零一九年：2.5%至8.0%)計算外，所有流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零二零年十二月三十一日，非流動應付非控制股東欠款為無抵押、按固定年息4.75%計算及不需於報告期末後一年內償還。於二零一九年十二月三十一日，除人民幣1,677,962,000元及人民幣536,000,000元分別按固定及浮動年息4.75%至8.5%計算外，所有非流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及不需於報告期末後一年內償還。

30. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於二零一九年一月一日，二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624
股份回購(附註(i))	(3,016)	—	—
於二零二零年十二月三十一日(附註(ii))	10,953,185	90,420,438	74,033,624

附註：

(i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已從香港聯合交易所有限公司回購股份合共3,016,500股(二零一九年：無)，總代價為人民幣51,521,000元(包括交易成本)，並已根據香港公司條例第257條，從公司的保留溢利中提取並全額支付。該等回購的股票當中有2,116,500股於本年度被註銷，而其餘的900,000股於二零二一年一月被註銷。而回購股份所支付的總金額已於本年度從公司的保留溢利中扣除。

(ii) 於二零二零年十二月三十一日的股份數目不包括本年度回購並於二零二一年一月註銷的900,000股。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付

本公司之股權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零一八年股權承授人」)授予股權(「二零一八年股權」)，認購本公司股份合計107,320,000股。二零一八年股權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年股權分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日各按授出之三分之一進行平均行權。二零一八年股權於授予日之收市價為每股港幣25.85元。

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零二零年十一月二十四日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二零股權承授人」)授予股權(「二零二零股權」)，認購本公司股份合計285,840,000股。二零二零股權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零股權分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出之三分之一進行平均行權。二零二零年股權於授予日之收市價為每股港幣17.96元。

二零一八年股權於二零一八年六月二十九日及二零二零年股權於二零二零年十一月二十四日的公允價值均以二項期權定價模型釐定分別為每股港幣6.36元及港幣2.64元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	二零一八年股權：2.12%(參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)
	二零二零年股權：0.34%(參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券(於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日期)的市場收益率)
歷史波幅	二零一八年股權及二零二零年股權分別為31.91%及31.89%(根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	二零一八年股權各承授人薪酬的40%
股息收益率	二零一八年股權及二零二零年股權分別為3.09%及5.68%(基於過去六年之平均股息收益率)
預期股權期限	二零一八年股權及二零二零年股權均為六年

二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入變動可能顯著影響公允價值估計。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

以下為該計劃授出之股權：

	二零二零年		二零一九年	
	股權每股 平均行權價	股權數目 千股	股權每股 平均行權價	股權數目 千股
於一月一日	港幣 25.85 元	102,310	港幣 25.85 元	105,040
年內授予	港幣 18.724 元	285,840	無	—
年內沒收	港幣 25.77 元	(9,290)	港幣 25.85 元	(2,730)
於十二月三十一日	港幣 20.47 元	378,860	港幣 25.85 元	102,310

本年度內，無任何股權到期或行使。

在年末時未行使股權的到期日和行使價如下：

授出日期	到期日期	每股行權價	股份期權數目 千股	年末未行使股權 的加權 平均剩餘合約期限
二零一八年 六月二十九日	二零二四年 六月二十八日	港幣 25.85 元	93,120	3.5 年
二零二零年 十一月二十四日	二零二六年 十一月二十三日	港幣 18.724 元	285,740	5.9 年
			378,860	

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本集團之控股主體之A股受限制股份激勵計劃

根據本集團中介控股公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)第二期A股受限制性股票激勵計劃(「激勵計劃」)，本公司若干僱員(「該等僱員」，包括兩名董事及若干高級管理人員)於二零一六年十二月二十九日(「授出日期」)獲授10,200,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期(「限售期」)。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會解除，否則中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

於授出日期獎勵股份的公允值以Black-Scholes估值模式釐定為每股人民幣2.21元。輸入模型的重要數據包括：

授出日期收市價	每股人民幣9.16元
行使價	每股人民幣4.866元
平均波幅	44%
平均股息收益率	3.32%
平均無風險年息	2.84%

其持續複合股份回報率之標準差計算之波幅乃根據過往每日股價分析。

根據中建股份於二零一八年對每10股現有股份派送4股新股，中建股份的普通股數量有所增加。由於授出日獎勵股份的公允價值仍為每股人民幣2.21元，授出日授予的獎勵股份數目調整為14,280,000股，每股行使價格調整為每股人民幣3.476元。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本集團之控股主體之A股受限制股份激勵計劃(續)

以下為該激勵計劃授出予該等僱員之獎勵股份：

	二零二零年 獎勵股份數目 千股	二零一九年 獎勵股份數目 千股
於一月一日	8,820	13,314
年內集團內部人員調動之調整	(420)	(84)
年內回購	(34)	—
年內行使	(4,166)	(4,410)
於十二月三十一日	4,200	8,820

在本年內，沒有任何獎勵股份授予。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸		
— 有抵押	4,499,097	1,433,622
— 無抵押	132,310,157	120,833,885
	136,809,254	122,267,507
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸之還款期如下：		
— 一年內	27,501,259	23,217,153
— 一年以上但未超過兩年	35,658,906	27,982,130
— 兩年以上但未超過五年	68,876,949	66,886,730
— 五年以後	4,772,140	4,181,494
銀行及其他借貸總額	136,809,254	122,267,507
減：歸類為流動負債之款項	(27,501,259)	(23,217,153)
歸類為非流動負債之款項	109,307,995	99,050,354

本集團人民幣借貸賬面值為人民幣81,475,265,000元(二零一九年：人民幣67,923,424,000元)的年利率介乎3.50%至7.00%(二零一九年：4.17%至7.00%)。本集團之英鎊借貸為人民幣1,784,216,000元(二零一九年：人民幣1,808,940,000元)，實際年利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港幣貸款人民幣53,549,773,000元(二零一九年：人民幣52,535,143,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。

本集團的加權平均借貸成本不包括資本化匯兌虧損人民幣零元(二零一九年：人民幣788,865,000元)為每年3.8%(二零一九年：4.2%)。人民幣7,051,086,000元(二零一九年：人民幣9,696,900,000元)及人民幣129,758,168,000元(二零一九年：人民幣112,570,607,000元)之借貸分別是按固定利率及浮動利率計算。

本集團於二零二零年十二月三十一日有抵押的銀行及其他借貸以其若干資產作擔保之有關詳情載於附註39內。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 應付票據

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率	到期日	於二零二零年十二月三十一日之		
					公允價值 ^(iv) 人民幣千元	賬面值於十二月三十一日 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
二零一零年十一月十日	美元1,000 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣6,859)	100%	5.50% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年十一月十日	-	-	6,852,194
二零一二年十一月十五日	美元700 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣4,801)	99.665%	3.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年十一月十五日	4,792,165	4,567,138	4,782,920
二零一二年十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,058)	99.792%	5.35% ⁽ⁱⁱ⁾	二零四二年十一月十五日	2,472,787	1,945,023	2,039,079
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,431)	99.595%	5.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二三年十月二十九日	3,623,364	3,262,063	3,417,250
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,431)	99.510%	6.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零四三年十月二十九日	4,672,847	3,243,391	3,400,378
二零一四年五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,087)	99.554%	5.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二四年五月八日	3,353,455	2,932,714	3,072,048
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣1,715)	103.080%	5.95% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二四年五月八日	1,863,031	1,652,313	1,737,195
二零一四年六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,430)	99.445%	6.45% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三四年六月十一日	4,493,822	3,243,269	3,399,483
二零一五年十一月十九日	人民幣3,404	100%	4.20% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二一年十一月十九日	3,432,358	3,403,716	3,403,716
二零一五年十一月十九日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.85% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二二年十一月十九日	-	-	1,000,000
二零一五年十二月九日	人民幣1,015	100%	4.80% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年十二月九日	-	-	1,008,923
二零一六年一月十五日	人民幣400	100%	4.40% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二一年一月十五日	401,160	400,000	397,605
二零一六年八月二十三日	人民幣6,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.10% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二六年八月二十三日	5,995,212	6,000,000	6,000,000
二零一八年二月五日	人民幣3,000	100%	5.60% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二一年二月六日	3,008,667	3,000,000	3,000,000
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣5,177)	99.844%	4.25% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二三年四月二十六日	5,218,233	4,925,702	5,160,044
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣5,177)	99.646%	4.75% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二八年四月二十六日	5,620,696	4,911,261	5,146,776
二零一八年十月二十二日	人民幣3,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	4.00% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二四年十月二十二日	3,521,088	3,500,000	3,500,000
二零一九年一月二十四日	人民幣2,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.47% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二五年一月二十三日	2,005,418	2,000,000	2,000,000
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.75% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二六年一月二十三日	1,506,999	1,500,000	1,500,000
二零一九年七月十五日	港幣2,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約人民幣1,770)	100%	2.90% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二五年一月十五日	1,761,377	1,683,055	1,763,625
二零一九年七月十五日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,102)	99.849%	3.45% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二九年七月十五日	3,129,703	2,957,910	3,100,454
二零一九年十一月二十七日	美元294 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,027)	99.173%	3.05% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二九年十一月二十七日	1,988,605	1,923,645	2,015,228
二零二零年三月二日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣2,077)	99.570%	2.375% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二五年三月二日	2,016,370	1,959,242	-
二零二零年三月二日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣3,462)	99.247%	2.75% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三零年三月二日	3,293,155	3,253,932	-
二零二零年三月二日	美元200 ⁽ⁱ⁾ (約人民幣1,385)	99.857%	3.125% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三五年三月二日	1,326,174	1,308,673	-
二零二零年四月二十八日	人民幣3,701 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	2.50% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三八年四月二十八日	3,666,633	3,698,040	-
二零二零年八月十四日	人民幣2,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.20% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二六年八月十四日	1,984,502	2,000,000	-
二零二零年八月十七日	人民幣3,001 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	3.90% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三八年八月十七日	2,974,620	3,000,100	-
二零二零年十一月九日	人民幣2,400	100%	3.40% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二三年十一月九日	2,390,278	2,400,000	-
二零二零年十二月十日	人民幣1,500	100%	3.60% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二三年十二月十四日	1,496,922	1,500,000	-
					82,009,641	76,171,187	67,696,918
				減：歸類為流動負債之款項		(16,303,716)	(8,861,117)
				歸類為非流動負債之款項		59,867,471	58,835,801

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 應付票據(續)

附註：

- (i) 應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的消極擔保，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。
- (ii) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。
- (iii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。
- (iv) 每半年支付。
- (v) 每年支付。
- (vi) 於二零二零年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層。
- (vii) 代表由一家子公司擔保的資產支持專項計劃證券，並由部分投資物業及其應收租金作抵押。

33. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年與以前年度之變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	加速稅務 折舊 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	物業公允 價值調整 人民幣千元	中國附屬 公司及合營 公司未分配 利潤 人民幣千元	其他可課稅 暫時性差額 人民幣千元	未變現溢利 人民幣千元	未動用稅務 虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	其他可扣稅 暫時性差異 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	45,053	10,465,314	1,777,885	150,516	1,091,727	(147,293)	(366,721)	(4,443,871)	(136,923)	8,435,687
(計入)/扣除損益	(19,209)	2,473,867	(27,840)	(34,495)	311,666	3,049	(1,188,584)	(892,384)	(40,938)	585,132
出售投資物業	-	(67,299)	-	-	-	-	-	-	-	(67,299)
匯兌調整	-	-	(91,415)	-	-	-	-	-	-	(91,415)
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	25,844	12,871,882	1,658,630	116,021	1,403,393	(144,244)	(1,555,305)	(5,336,255)	(177,861)	8,862,105
扣除(計入)/損益	2,619	2,309,784	(79,478)	-	240,520	(24,359)	476,250	(89,959)	(1,437)	2,833,940
收購附屬公司	-	-	898,433	37,622	-	-	-	(125,221)	-	810,834
匯兌調整	(1,333)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,333)
於二零二零年 十二月三十一日	27,130	15,181,666	2,477,585	153,643	1,643,913	(168,603)	(1,079,055)	(5,551,435)	(179,298)	12,505,546

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債／(資產)(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
淨遞延稅項資產	(7,693,664)	(7,324,745)
淨遞延稅項負債	20,199,210	16,186,850
	12,505,546	8,862,105

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額產生的遞延稅項為人民幣9,042,192,000元(二零一九年：人民幣7,821,211,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有人民幣4,317,862,000元(二零一九年：人民幣4,205,298,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括人民幣803,299,000元(二零一九年：人民幣631,164,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘稅務虧損可無限期結轉。

34. 商譽

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
賬面值	56,395	56,395

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事建築及規劃設計顧問服務。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 租賃

本附註提供關於本集團作為承租人的租賃資訊。

(i) 綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表列示下列與租賃有關金額：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業，廠房及設備		
租賃土地及樓宇	1,368,372	1,386,278
預付土地租金支出	468,752	479,903
其他使用權資產	670,807	201,189
	2,507,931	2,067,370
租賃負債		
流動	263,030	72,040
非流動	428,798	136,267
	691,828	208,307

於截至二零二零年度之新增使用權資產於人民幣722,097,000元。

(ii) 綜合收益表內確認的金額

下列金額與租賃相關之金額已於綜合收益表確認：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
使用權資產的折舊(包含於行政費用)	259,138	111,605
利息支出(計入財務費用)	26,061	10,086
	285,199	121,691

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團承租多處辦公室及倉庫。租賃合同通常是固定期限，由一年至三十年不等。

每項租賃的租賃條款個別商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃條款於續約時重新商議。租賃協議不包含除出租人持有的租賃資產的抵押權益之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

有關租賃活動及應收未來最低租金的更多資訊於附註16、17及36披露。

36. 經營租約承擔

本集團作為出租人

本集團賬面總值分別為人民幣96,100,089,000元(二零一九年：人民幣83,867,656,000元)及人民幣671,676,000元(二零一九年：人民幣678,477,000元)之已竣工投資物業及其他物業已於報告期末以經營租賃形式租出。

年內賺取之物業租金收入為人民幣4,052,088,000元(二零一九年：人民幣3,749,542,000元)，其中人民幣3,941,238,000元(二零一九年：人民幣3,716,008,000元)來自出租投資物業收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至二十年租予租戶。

於報告期末，本集團就已簽租約於下列期間應收未來最低租金：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	3,518,640	3,169,582
第一至第二年	2,683,618	2,328,428
第二至第三年	1,847,730	1,584,009
第三至第四年	1,032,779	1,059,674
第四至第五年	675,283	782,647
五年以後	1,666,405	1,247,818
	11,424,455	10,172,158

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

37. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未作出撥備	4,171,160	3,906,853

38. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
聯營公司		
— 最大額度	1,496,948	1,382,244
— 已用額度	1,496,948	1,382,244
合營公司		
— 最大額度	685,233	509,150
— 已用額度	685,233	509,150

(b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣703,812,000元(二零一九年：人民幣474,143,000元)。

(c) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出之擔保，金額為人民幣69,527,465,000元(二零一九年：人民幣55,181,500,000元)。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 資產抵押

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行借貸及應付票據作抵押擔保。抵押資產於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	16,942,002	2,444,810
物業存貨	9,307,582	12,384,085
	26,249,584	14,828,895

40. 關連人士交易

(a) 除綜合財務報表其他附註所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯人士交易：

交易類別	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用#	(a)	8,206,943	7,606,973
租金及水電費收入#	(b)	72,170	68,079
保險費用	(c)	104	157
暖氣管接駁服務費用	(a)	28,161	43,195
建築設計顧問收入	(c)	17,575	3,535
物業管理費用#	(c)	546,366	546,847
工程服務費用#	(c)	81,345	56,396
利息支出	(g)	23,721	—
利息收入	(h)	21,867	—
物業銷售收入#	(f)	173,532	345,554
聯營公司			
利息收入	(d)	136,665	52,267
專營權收入	(e)	178,000	174,200
租賃支付	(b)	140,626	14,671
建築設計顧問收入	(c)	6,695	—
建材採購服務收入	(c)	7,258	—
合營公司			
利息收入	(d)	296,080	143,910

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 關連人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租賃支付按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、建築設計顧問收入、物業管理費用、工程服務費用及建材採購服務收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註20及24中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 本集團與中海集團物業有限公司(本集團同級附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干中國地區的車位及辦公室單位。
- (g) 利息支出為向中建財務有限公司借款的利息。該借款於二零二零年十二月三十一日的賬面金額為人民幣643,690,000元。
- (h) 利息收入對存放於中建財務有限公司的定期存款按附註25中所訂明之利率收取。
- # 該等關連人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	36,927	38,082
獎金	108,132	109,582
公積金計劃供款	3,033	3,199
	148,092	150,863

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 關連人士交易 (續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建集團成員之一，而中建集團亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本集團亦參與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向政府部門及其代理購地，本公司董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化資訊並無意義。

本集團在中國各省活躍於物業銷售及租賃以及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註20、24、25、28和29披露。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 本公司財務狀況表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	37,733	67,538
投資附屬公司	1,717,598	1,388,032
	1,755,331	1,455,570
流動資產		
物業存貨	961	1,008
其他應收款	3,146	3,818
按金及預付款	13,317	14,823
應收附屬公司款	165,324,534	156,233,813
應收聯營公司款	971	—
應收合營公司款	821,202	—
銀行結餘及現金	3,994,179	2,881,837
	170,158,310	159,135,299
流動負債		
其他應付款	48,625	182,599
其他按金	148	152
應付附屬公司款	31,396,169	23,417,563
一年內到期之租賃負債	15,243	26,231
稅項債務	3,687	3,867
其他金融負債	190,482	117,974
	31,654,354	23,748,386
流動資產淨值	138,503,956	135,386,913
總資產減流動負債	140,259,287	136,842,483
資本及儲備		
股本	74,033,624	74,033,624
儲備	附註(a) 10,375,475	8,021,254
權益總額	84,409,099	82,054,878
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	55,547,858	54,532,043
一年後到期之租賃負債	20,790	36,067
其他金融負債	281,540	219,495
	55,850,188	54,787,605
	140,259,287	136,842,483

本公司的財務狀況表已於二零二一年三月二十九日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

羅亮
執行董事

郭光輝
執行董事

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 本公司財務狀況表(續)

附註：

(a) 本公司儲備

	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	105,258	7,432,753	7,538,011
本年度溢利及全面收益總額	—	9,334,775	9,334,775
已付二零一八年度末期股息	—	(4,771,426)	(4,771,426)
已付二零一九年度中期股息	—	(4,294,283)	(4,294,283)
股權結算以股份為基礎的交易(附註30)	214,177	—	214,177
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	319,435	7,701,819	8,021,254
本年度溢利及全面收益總額	—	12,354,437	12,354,437
二零一九年度末期股息	—	(5,651,542)	(5,651,542)
二零二零年度中期股息	—	(4,314,747)	(4,314,747)
股權結算以股份為基礎的交易(附註30)	17,594	—	17,594
股份回購(附註30)	—	(51,521)	(51,521)
於二零二零年十二月三十一日	337,029	10,038,446	10,375,475

本公司於二零二零年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利人民幣10,038,446,000元(二零一九年：人民幣7,701,819,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零二零年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
國萬投資有限公司	1股面值港幣1元	—	80	物業發展
力偉發展有限公司	1股面值港幣1元	—	100	物業發展
Carmelite Riverside London S.a.r.l. ^(iv)	15,000股每股面值1英鎊	—	100	物業投資
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
China Overseas Finance Cayman VIII Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1股面值1美元	100	—	發行票據
中國海外地產有限公司	100股面值港幣1,000元	100	—	投資控股、物業顧問及 房地產代理
中國海外興業有限公司	5,000,000股面值 港幣50,000,000元	—	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000股面值 港幣5,000,000元	100	—	財務融資、投資控股及 證券投資
金旺發展有限公司	100股面值港幣100元	—	100	物業發展及投資
Great Fortune Property Limited ^(v)	48,100,000股 每股面值1英鎊	—	100	物業投資
永道有限公司	30,370,000股面值 港幣30,370,000元 404,552,883無投票權遞延股 面值港幣404,552,883元	—	100	物業投資

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
名發有限公司	1,250股面值港幣1元	—	80	物業發展
One Finsbury Circus London PropCo S.a.r.l. ^(iv)	12,024股每股面值1英鎊	—	100	物業投資
One South Place London Limited ^(iv)	2股每股面值1英鎊	100	—	物業投資
上海中海海昆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海煦房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海海升環盛房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	70	物業發展
上海金海伊上房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣450,000,000元	—	51	物業投資
上海寰宇匯商業管理有限公司 ^(iv)	196,000,000美元	—	100	物業投資
上海中海海華房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
上海中海廣逸房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海海匯房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	70	物業發展
上海老西門新苑置業有限公司 ^(iv)	人民幣2,500,000,000元	—	100	物業發展
大連鼎泰嘉益房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連中信海港投資有限公司 ^(iv)	人民幣250,000,000元	—	80	物業發展
大連鼎泰錦城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連匯港置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	80	物業發展
大連中海鼎業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連鼎鑫嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
大連鼎泰港隆房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
大連鼎泰海通房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
西安中海東誠置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
西安中海譽高置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
西安中海長興房地產有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
西安鼎盛東越置業有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	50	物業發展
蘇州竹輝興業有限公司 ^(a)	20,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ^(a)	500,000,000美元	—	100	物業發展
中海地產(蘇州)有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
蘇州中海海隆房地產有限公司 ^(a)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海棠房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海源房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山市順德中海嘉森房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山市順德中海嘉業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山市順德嘉潤房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣1,000,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海盛和房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
杭州中海襄晟房地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
杭州海創房地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
杭州中海啟暉房地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長沙潤洋置業有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海融城房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長沙潤湘置業開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長沙潤湖置業開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ^(a)	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海勝房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海瀛房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(a)	人民幣380,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
重慶中海海能房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
重慶嘉江房地產開發有限公司 ^(a)	250,000,000美元	—	60	物業發展
重慶海躍置業有限公司 ^(a)	人民幣2,395,400,000元	—	100	物業發展
重慶信悅置業有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
珠海市海悅房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
珠海市中海海晟房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
武漢中海鼎盛房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
武漢中海鼎盛房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
武漢中海海耀房地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
中海企業發展集團有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000,000元	—	100	物業發展和投資及投資控股
中海海嘉(威海)地產有限公司 ^(a)	人民幣550,000,000元	—	100	物業發展
中海深圳房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海凱驪酒店管理有限公司 ^(a)	人民幣150,000,000元	—	100	酒店管理
深圳市中海啟明房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海啟宏房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海啟華房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣1,000,000,000元	—	80	物業發展
深圳市雲龍城投資發展有限公司 ^(a)	人民幣190,000,000元	—	80	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	—	100	設計諮詢服務
廈門中海地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廈門中海嘉業地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廈門中海海怡地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
昆明海豪房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣1,500,000,000元	—	60	物業發展
昆明海祥房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
昆明海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣1,500,000,000元	—	60	物業發展
廣州中海海志房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海盛安房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海盛榮房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海海懿房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海華山商業地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍祥房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍譽房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原中海仲興房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
太原中海景昌房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
太原中海凱源房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
石家莊中海房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
石家莊中海盈安房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中信房地產有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中信新城房地產有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
北京國泰飯店有限公司 ^(a)	人民幣96,536,700元	—	100	酒店及服務公寓經營
北京古城興業置業有限公司 ^(a)	人民幣50,000,000元	—	70	物業發展
北京世紀順龍房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	51	物業發展
北京安泰興業置業有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展和投資
北京中海宏業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京鑫安興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京中海興達房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京金安興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 100,000,000 元	—	80	物業發展
北京中開盈泰房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 1,900,000,000 元	—	80	物業發展
北京中海亦莊智慧置業有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海盈順房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海廣場商業發展有限公司 ^(a)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業投資
北京奧城四季商業發展有限公司 ^(a)	人民幣 830,000,000 元	—	100	物業投資
北京中海新城置業有限公司 ^(a)	人民幣 100,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海盈達房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海鑫海房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海華藝城市規劃設計有限公司 ^(a)	人民幣 1,000,000 元	—	100	設計諮詢服務
青島市聯明地產有限公司 ^(a)	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
青島海捷置業有限公司 ^(a)	人民幣 1,936,000,000 元	—	100	物業發展
成都信勤置業有限公司 ^(a)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
中海佳隆成都房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
中海嘉卓(成都)房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
東莞市嘉錦房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
東莞市中海嘉鑫房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
東莞市中海嘉樺房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
福州海翔地產有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
福州海富地產有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
南京海融房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
南京海方房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
瀋陽中海海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／註冊普通股本	本公司持有已發行普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
瀋陽市中海海盛房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海福華房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海海悅房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(無錫)有限公司 ^(a)	人民幣5,042,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海如房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海盈房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海嘉房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
鄭州海旭房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
天津中海海順地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海豪地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海海朝地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海天嘉湖房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣600,000,000元	—	100	物業發展
中海保利達地產(天津)有限公司 ^(a)	49,500,000美元	—	51	物業發展
海創佳業(煙台)地產有限公司 ^(a)	人民幣1,610,500,000元	—	100	物業發展
新疆中海地產有限公司 ^(a)	人民幣100,000,000元	—	60	物業發展
烏魯木齊海新展房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
貴陽中海房地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
萬寧仁和發展有限公司 ^(a)	206,200,000美元	—	99.9	物業發展及酒店經營
南昌中海豪庭置業發展有限公司 ^(a)	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業發展
海口中海興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
肇慶中海嘉興房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中山市金運宏房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣5,000,000元	—	100	物業發展
江蘇潤榮房地產有限公司 ^(a)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

附註：

- (i) 在中國註冊之外商投資企業
- (ii) 在中國註冊之有限責任公司
- (iii) 在開曼群島註冊成立及在香港經營
- (iv) 在盧森堡註冊成立及經營
- (v) 在澤西島註冊成立及經營

於年末時，除 China Overseas Finance (Cayman) III Limited (1,000,000,000 美元)、China Overseas Finance (Cayman) V Limited (1,000,000,000 美元)、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited (1,200,000,000 美元)、China Overseas Finance (Cayman) VII Limited (1,500,000,000 美元)、China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited (港幣 2,000,000,000 元和 1,744,000,000 美元)、中海企業發展集團有限公司(人民幣 25,303,716,000 元)、及北京中海廣場商業發展有限公司(人民幣 6,702,000,000 元)及中信房地產集團有限公司(人民幣 400,000,000 元)已發行之應付票據(附註 32)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	138,637,906	142,798,668	144,027,289	163,650,953	185,789,528
經營溢利	48,929,983	54,071,963	59,414,910	62,344,200	65,231,389
應佔溢利和虧損					
聯營公司	402,796	1,001,140	1,854,405	2,254,638	2,639,918
合營公司	655,526	665,942	1,020,061	1,112,179	2,216,133
財務費用	(1,737,283)	(1,198,448)	(1,331,912)	(759,297)	(883,890)
除稅前溢利	48,251,022	54,540,597	60,957,464	64,951,720	69,203,550
所得稅費用	(15,810,816)	(18,298,378)	(21,727,807)	(22,204,315)	(21,494,912)
本年度溢利	32,440,206	36,242,219	39,229,657	42,747,405	47,708,638
分配於：					
本公司股東	31,282,439	35,059,478	37,716,257	41,618,313	43,903,954
非控股權益	1,157,767	1,182,741	1,513,400	1,129,092	3,804,684
	32,440,206	36,242,219	39,229,657	42,747,405	47,708,638

附註：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止，本集團已將其呈列貨幣由港幣更改為人民幣。因此，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績已重列以符合本年度的呈列方式。
- (ii) 根據香港財務報告準則第9號及第15號的過渡性條文，本集團採取修訂追溯方式。相關於二零一八年一月一日確認之調整，其差異已於年初重述權益中確認。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績並未作出相應重列。
- (iii) 本集團自二零一九年一月一日起開始採納香港財務報告準則第16號，但根據其中包含的具體過渡規定允許下，不對以前年度的比較數字進行重列。因此，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績並未作出相應重列。

五年財務概要(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元 (重列)	二零一七年 人民幣千元 (重列)	二零一八年 人民幣千元 (重列)	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	59,914,211	80,823,233	97,516,027	114,020,656	140,879,089
物業、廠房及設備	3,470,651	3,235,005	3,204,320	4,019,414	5,010,803
預付土地租金支出	507,111	477,922	464,632	–	–
聯營公司權益	4,922,273	6,832,846	11,404,846	12,430,239	14,543,727
合營公司權益	9,399,976	10,296,208	11,915,982	23,876,179	18,770,162
投資聯合地產項目公司	21,621	20,096	–	–	–
可供出售投資	132,685	96,149	–	–	–
應收聯營公司款	2,436,266	7,444,927	4,309,058	1,103,456	–
應收合營公司款	1,837,809	5,471,919	4,004,362	–	–
其他應收款	–	376,089	339,170	433,142	450,353
商譽	56,395	56,395	56,395	56,395	56,395
遞延稅項資產	3,364,745	4,069,062	5,146,843	7,324,745	7,693,664
	86,063,743	119,199,851	138,361,635	163,264,226	187,404,193
流動資產	424,097,582	416,486,120	495,586,101	560,631,561	636,253,178
資產總額	510,161,325	535,685,971	633,947,736	723,895,787	823,657,371
非流動負債					
一年後到期之銀行及其他借貸	(55,163,690)	(74,912,576)	(87,840,629)	(99,050,354)	(109,307,995)
一年後到期之應付票據	(64,082,395)	(47,773,575)	(56,408,350)	(58,835,801)	(59,867,471)
應付非控制股東欠款	(776,856)	(3,153,835)	(1,759,365)	(2,293,675)	(1,542,377)
一年後到期之租賃負債	–	–	–	(136,267)	(428,798)
遞延稅項負債	(8,802,529)	(11,374,609)	(13,582,530)	(16,186,850)	(20,199,210)
	(128,825,470)	(137,214,595)	(159,590,874)	(176,502,947)	(191,345,851)
流動負債	(178,246,795)	(171,430,330)	(217,745,008)	(258,248,215)	(303,962,200)
負債總額	(307,072,265)	(308,644,925)	(377,335,882)	(434,751,162)	(495,308,051)
資產淨值	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625	328,349,320
本公司股東應佔權益	198,467,859	220,526,257	247,762,454	280,603,692	314,146,531
非控股權益	4,621,201	6,514,789	8,849,400	8,540,933	14,202,789
	203,089,060	227,041,046	256,611,854	289,144,625	328,349,320

附註：

- 截至二零一九年十二月三十一日止，本集團已將其呈報貨幣從港元更改為人民幣。因此，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合資產淨值已重列以符合本年度的呈列方式。
- 根據香港財務報告準則第9號及第15號的過渡性條文，本集團採取修訂追溯方式。相關於二零一八年一月一日確認之調整，其差異已於年初重述權益中確認。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的綜合資產淨值並未作出相應重列。
- 本集團自二零一九年一月一日起開始採納香港財務報告準則第16號，但根據其中包含的具體過渡規定允許下，不對以前年度的比較數字進行重列。因此，於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合資產淨值並未作出相應重列。

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2988 0666 傳真：2865 7517

www.coli.com.hk

