

貫徹國家十四五戰略規劃 充分發揮自身優勢 中海海外看好港前景 堅定投入積極貢獻

中國海外管理層言論重點

大公報記者整理

- 未來5年對於香港是關鍵時期，中資企業應展現出更大的擔當
- 中資企業應做出表率，遵守商業道德，同時做好業務，增加更多就業崗位，給更多港人提供發揮的空間
- 中國海外集團將堅定投入香港市場，同時建設市場化的管理制度，為行業留住人才，為香港做出貢獻
- 隨着市場信心恢復，加上來自國家的支持，香港將越來越好
- 中國海外發展將堅持投資主流城市、地段、產品，在內房市場下行趨勢下，圍繞新房地產發展模式保持戰略定力，聚焦資源，保持行業領先地位
- 香港是國際金融中心，樓市發展離不開本地的獨特優勢，隨着本港及內地經濟逐步向好，房地產行業將得到發展
- 在香港「由治及興」的過程中，本地經濟和人口趨於穩定發展，物業業務需求將保持穩定



▲中國海外集團在港經營數十年，目前職員工逾一萬五千人，並擁有超過160萬億元資產。左起為中海物業集團副總裁王知剛、中國海外集團董事兼副總經理馬福軍、中國海外發展副總裁徐文冬。
大公報記者何嘉駿攝



作為上世紀於本港成立的房地產開發商，中國海外集團44年來深耕本地市場。集團董事兼副總經理馬福軍表示，集團成立之初僅靠100萬元起家，創立以來筚路藍縷，從喝白開水及吃麵包一步步發展為目前下轄5家港股上市公司、總資產規模超萬億元的中資企業，一路見證國家走向強盛。他強調，未來集團將發揮自身優勢，為行業留住人才，為香港做出貢獻。

大公報記者 蔣去情

中國海外集團於1979年在香港成立，伴隨中國改革開放而誕生，成立之初的使命和目的是為國家增加外匯。馬福軍笑稱，集團當時僅僅依靠100萬元資金起家，而彼時的香港市場競爭激烈，公司業務從一開始的勞務分包、工程分包及總包等，逐步轉型至地產行業，「當時喝着白開水吃麵包，一步步成長起來，非常不容易。」

在港深耕44年 員工團隊1.5萬

在政府和社會各界的支持下，中國海外集團經過在港數十年苦心經營，目前在職員工超過15000人，已擁有超過1.19萬億元資產，業務覆蓋100多座城市，旗下亦設有5家港股上市公司，以上市時間先後順序排列，分別為中國海外宏洋集團(00081)、中國海外發展(00688)、中國建築國際(03311)、中國建築興業(00830)及中海物業(02669)，以昨日港股收市數據計算，總市值達2766.1億元，在中資企業中處於前列。

馬福軍並稱，集團多年來見證了國家的強盛及改革開放的進程，並為香港經濟發展做出巨大貢獻，形成了投資、建設和運營一體化的業務核心，目標是建設世界一流的房地產開發商，相信該戰略與公司發展一脈相承。他表示，集團2022年合約額達到6061億元，營業收入達3164億元，盈利能力亦處於行業領先水準，「公司不僅



得到發展、壯大，更得到市場厚愛。」香港步入「由治及興」的新階段，特區政府提出「搶人才」、「搶企業」的措施。馬福軍指出，本港經濟疫後復甦，目前本地失業率維持約3%，較近3年前約7%的水平大幅下降，建築地產行業的勞動力供給依舊緊張，其中技術性員工的缺口約1.5萬人，勞工缺口在4萬多人左右，造成人才流動情況加劇，員工向更為優質的企業和崗位靠攏。他預計，今年行業員工薪酬將有超過3%的增長，帶動經營成本上漲，行業爭搶人才的趨勢初見端倪。

建築業勞動力持續緊張

馬福軍表示，中國海外集團從3方面入手留住人才。第一，堅定貫徹國家「十四五」戰略規劃，確定「公司應當做什麼、有什麼優勢、前景在哪裏」，充分發揮自身的資源優勢，從戰略規劃上保持定力，堅定投入香港市場；第二，建設市場化的管理制度，在員工薪酬、職業生涯規劃、任用香港管理人才等方面着力，建立人才梯隊；第三，在合理的工薪增長下，充分保障香港員工的福利待遇，為行業做出貢獻。他相信，隨着市場信心恢復，加上來自國家的支持，香港將越來越好。

▲位於灣仔的中國海外大廈。

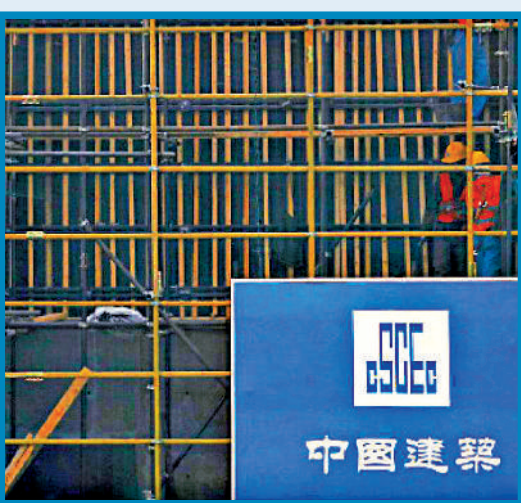


中國海外集團簡況

成立時間	1979年
創辦地	香港
資產總額	1.197萬億元
2022年合約額	6061億元
2022年營業收入	3164億元
業務布局範圍	超過100座城市
旗下上市公司數量	5家

集團旗下5家港股子企數據

子企	上市時間	市值 (以昨日收市價計)
中國海外宏洋(00081)	1984年4月	132.7億元
中國海外發展(00688)	1992年8月	1856.2億元
中國建築國際(03311)	2005年7月	450.8億元
中國建築興業(00830)	2010年3月	60.2億元
中海物業(02669)	2015年10月	266.2億元
合計市值	-	2766.1億元



經濟復甦人才湧港 樓市有望回暖向好

逐步復甦 本港樓市近年面臨下行壓力，中國海外發展(00688)副總裁徐文冬表示，公司在本地地產市場排名靠前，目前有7個項目在手，未來3到5年的貨值供應量充足，總貨值近千億元。他稱，公司將持續在港投資，繼續深耕本地房地產市場。

現有七項目 5年內陸續推出

「應選擇一個相對長遠的周期來進行分析本地樓市」，徐文冬認為，香港房地產市場起步於50年代、發展壯大於70年代，經過數十年的高速發展後，市場早已步入較為成熟的存量發展階段，項目發展周期普遍較長。他並稱，儘管香港可用於住房開發的土地面積比例較低，但交通方便、保留大量自然環境，上山下海方便，相信未來將是持續發展，而非爆發性增長。

談及本地市場發展前景，徐文冬指出，隨着年初內地與香港實現全面通關，本港經濟整體呈現復甦態勢，房地產市場亦處於反彈的過程中，雖不及2021年行業的高位，但已在去年低位的基礎上出現6%的回升。他認為，香港是國際金融中心，樓市發展離不開本地的獨特優勢，相信當香港及內地的經濟逐步向好，樓市將得到發展。

徐文冬還提到，特區政府近年推出「南金融、北創科」概念，除住宅物業外，還將帶來大量配套設施的需求，相信有助市場回暖。

至於特區政府於今年5月宣布擴大「人才清單」，目標在未來3年，每年吸引3.5萬人來港。徐文冬表示，粗略估計最少將增加1萬個住房需求，同時房屋租金水平正值上升階段，長期來看有利房地產市場發展。他指出，香港除商品房市場外，還包括大量公營房屋，相信可滿足不同人群需求。



▲中國海外將持續在港投資，繼續深耕本地房地產市場。

投資內地主流城市 建設智慧社區

積極樂觀

內地房地產市場自年初第一季復甦後便逐步走弱，市場普遍期待後續的支持政策。中國海外發展(00688)副總裁徐文冬指出，行業、市場、房企開始分化，去年集團在一線城市和強二線城市的貢獻度進一步提升至65%，未來將圍繞新房地產發展模式保持戰略定力，聚焦資源，定點投資，精細化管理，提升商業資產的運營能力和規模效益，對內房長期展望持積極樂觀態度。

儘管內房市場疫後復甦力度不及預期，但中國海外發展依舊有良好表現。徐文冬表示，今年上半年公司全口徑銷售額達1785億元(人民幣，下同)，根據克而瑞地產研究發布的數據中排名第三，按年增長29.8%，權益銷售金額1667.7億元，增幅近三成，在眾多內房企業中位列第一。

去年7城銷售額 各超百億元

談及內房市場現狀，徐文冬認為，行業正在分化，市場逐漸向一、二線城市集中，公司去年在一線城市和強二線城市貢獻度亦提升至65%，

包括北京、廣州、深圳、天津、廈門、杭州在內，7個內地城市的合約銷售額超過百億元。他表示，公司將堅持投資主流城市、地段及產品，在內房市場下行的趨勢下，圍繞新房地產發展模式保持戰略定力，聚焦資源，做好定點投資、精細化管理，相信有助保持既有的行業領先地位。

徐文冬並指出，集團在上世紀90年代便進入廣州，設計多個項目，隨着粵港澳大灣區戰略落地，公司在內地智能化、智慧社區等方面將具備優勢，從行業角度看應進一步加強內地與香港的聯繫，為兩地居民提供更好的產品和服務。



▲中國海外對內房長期展望持積極樂觀態度。

肩負社會責任 創造更多職位

擔當作為

經歷三年疫情後，本港走向復甦。中國海外集團董事兼副總經理馬福軍指出，中資企業應在香港的發展中展現出更大的擔當，相信未來5年對於香港是關鍵時期，強調只有保持穩定，香港才有未來。

推動基建與產業協同發展

馬福軍表示，在經濟發展方面，中資企業可充分發揮優勢，在基建設施、填



▲王知剛表示，口碑是物業公司的重要競爭力，注重品質和服務的企業將獲得發展機遇。

海、港鐵上蓋、產業規劃等方面發揮協同效應，令本地市民受益；社會責任方面，中資企業應做出表率，遵守商業道德，同時做好業務，以增加更多就業崗位，給更多港人提供發揮的空間。

中海物業(02669)集團副總裁王知剛則表示，包括餐飲、旅遊在內多個疫情期間大幅受壓的行業開始擴大招募人才，令市場人力資源供給緊張，人力成本亦不斷提高，同時本地年輕人不願意進入物管行業，更令市場雪上加霜。不過他相信，口碑是物業公司的重要競爭力，注重品質和服務的企業必將獲得發展機遇。

王知剛指出，在香港「由治及興」的過程中，本地經濟和人口趨於穩定發展，料物業業務需求將保持穩定。他認為，雖然香港人力成本高，但人才工作經驗豐富，物業公司可從中受益，提高物業管理水準，隨着技術進步，還可提高管理效率及質素，同時降低人力成本。