

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：81)

截至二零二三年十二月三十一日止年度 之末期業績公告

財務摘要

1. 本集團系列公司¹本年度之合約銷售額為人民幣428.20億元（二零二二年：人民幣403.17億元），較去年上升6.2%，涉及合約面積合共3,532,400平方米。
2. 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得之收入為人民幣564.08億元，較去年下跌1.9%。本年度之毛利及毛利率分別為人民幣63.11億元及11.2%，而去年度則分別為人民幣82.76億元及14.4%。
3. 本年度本公司擁有人應佔之溢利為人民幣23.02億元，比去年下跌26.9%。每股基本盈利為人民幣64.7分。
4. 本集團財務保持穩健。本集團系列公司本年度之銷售回款達人民幣448億元，經營現金流錄得淨流入人民幣90.98億元（二零二二年：人民幣4.86億元），較去年大幅上升。於二零二三年十二月三十一日，總現金及銀行結餘為人民幣260.21億元，佔本集團總資產17.1%。本集團淨負債比率為46.0%（二零二二年：48.8%）。
5. 本集團系列公司年內新購土地之總樓面面積合共約1,835,100平方米（本集團應佔面積：1,561,800平方米），總代價合共約人民幣97.65億元。
6. 於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司擁有土地儲備共達18,806,800平方米樓面面積，其中合共1,738,400平方米由聯營公司及合營公司持有。而本集團包括於聯營公司及合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為15,517,500平方米。
7. 董事局建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11仙。

¹ 本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二四年展望。

二零二三年度，本集團實現收入為人民幣 564.08 億元，同比下跌 1.9%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣 23.02 億元，同比下跌 26.9%。每股基本盈利為人民幣 64.7 分。

本公司董事局經審慎評估綜合業績表現和未來業務發展之流動資金需求後，建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 11 仙（二零二二年：每股港幣 15 仙），計及於二零二三年十月派發之中期股息為每股港幣 5 仙（二零二二年：每股港幣 6 仙），全年股息合計將為每股港幣 16 仙（二零二二年：每股港幣 21 仙）。全年派息比率為 22.5%。

市場回顧

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

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

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

經營回顧

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

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

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

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

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為 18,806,800 平方米，其中，本集團權益樓面面積為 15,517,500 平方米。

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

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，年內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，年內銷售回款達人民幣 448 億元，現金儲備超過人民幣 260 億元，淨負債比率由去年末的 48.8% 下降至 46.0%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。年內加權平均融資成本為 4.6%，保持行業低位。年內，港幣及美元之有息債務比例從 39.8% 調整至 32.6%，持續優化匯率風險管理及債務結構。經權威評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司專業評定，本集團旗下內地投融資平台中海宏洋地產集團有限公司主體信用等級提升為最高等級 AAA，展望穩定。

本集團注重公司的可持續發展與綠色低碳實踐，前瞻性回應氣候變化問題。年內，在行業評級普遍下調背景下，本集團 ESG 評級逆勢提升並榮獲多個獎項。MSCI 評級由 BB 級提升至 BBB 級，Wind ESG 評級由 A 提升至 AA 級，首次參評 GRSEB 即獲得 91 分高分，取得四星級評級。基於 ESG 綠色低碳實踐，榮獲聯合國可持續發展目標香港成就獎、RICS 中國獎年度可持續發展成就優秀獎等多項綠色低碳創新及 ESG 領域年度榮譽大獎，「雙碳」工作與 ESG 工作的有機融合獲得市場與行業認可。隨著 ESG 納入綠色金融管理體系，本集團於年內於境內成功發行行業首筆純公司信用碳中和債券，金額人民幣 5 億元，利率 3.05%。於香港，本集團辦理本集團首筆可持續發展表現掛鈎港幣貸款，金額港幣 5.7 億元；及首筆可持續發展表現掛鈎離岸人民幣貸款，金額人民幣 2.5 億元。

策略展望

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

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

房地產市場進入新的發展階段，既是挑戰，亦提供機遇。當前有能力繼續拿地的房企迎來了較好的優質項目儲備機會。本集團在以收定投、以銷定產的前提下，穩健發展，注重精準投資，深耕主要城市。本集團同時密切關注市場上具發展潛力的併購機會。

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

面對行業調整和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，同時繼續增強現金流管理、成本和風險管控能力，著力保持充足的財務彈性。本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，並定期檢討債務結構和融資成本，保證充足的在手現金，將財務維持於健康水準，「三條紅線」保持「綠檔」。作為一家重視財務效率的企業，本集團亦持續關注外圍政治及經濟形勢、利率及匯率對財務及業務運作的影響，靈活應變及調整。

人才為企業成功及持續發展的重要因素。本集團銳意培養有潛力的員工，通過人才發展計劃，為本集團的快速發展儲備力量。同時積極於公開市場挖掘人才，提供具有行業競爭力的薪酬福利和成長空間。本集團立足紮實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。通過不斷完善績效考核和薪酬福利體系，大力改善辦公環境等，持續維持員工敬業度和滿意度於行業高分位。

展望未來，中國經濟具有巨大的發展潛力及韌性，長期向好的基本面沒有改變，將為房地產長期向好的發展提供有力支撐。本集團將於充裕的財務空間下，把握市場調整的機遇，以攻守兼備的陣勢應對市場的挑戰。

致謝

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

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零二三年，隨著疫後經濟發展恢復，中國房地產行業先揚後穩、築底整固。基於房地產市場供求關係的改變，企穩態勢仍須鞏固。為支持房地產市場健康平穩發展，各地於年內陸續推出優化樓市政策，放寬居民限購、限貸之要求，支持剛性和改善性住房的需求。房地產行業在宏觀經濟恢復過程中，在新的房地產供求變化格局下，逐步回歸平穩發展。

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

本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣 428.20 億元（二零二二年：人民幣 403.17 億元），較上年度上升 6.2%，其中合共人民幣 31.18 億元（二零二二年：人民幣 34.78 億元）來自聯營公司和合營公司，本集團全年應佔權益合約銷售額人民幣 335.56 億元（二零二二年：人民幣 341.87 億元）。

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

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

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

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

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

現時，本集團以聯營公司及合營公司持有之物業項目大部分正處於開發階段，進度符合預期。本年度之應佔聯營公司利潤為人民幣 0.01 億元(二零二二年：人民幣 0.19 億元)，利潤減少主要受若干聯營公司之房地產開發項目的物業銷售溢利於去年度確認所致。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣 0.20 億元(二零二二年：人民幣 2.42 億元)，虧損減少主要來自本年度應佔若干合營公司之撇減物業存貨減少。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。本年度之所得稅支出較去年度減少人民幣 8.25 億元至人民幣 20.98 億元(二零二二年：人民幣 29.23 億元)，主要由於本年度之經營溢利下跌及部分項目土地增值稅清算後調整所致。本年度之有效稅率為 50.9%(二零二二年：48.9%)。

整體而言，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣 23.02 億元(二零二二年：人民幣 31.50 億元)，較去年度下跌 26.9%。每股基本盈利為人民幣 64.7 分(二零二二年：人民幣 90.7 分)。

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障本集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。過去一年，為應對充滿挑戰市況，本集團以合理的價格收購地塊，審慎研判市場以持續提高土地儲備的質量。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合共以總代價人民幣97.65億元購入合共十三幅土地，吸納樓面面積合共約1,835,100平方米，其中本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔樓面面積合共約1,561,800平方米。

年內新增土地資料詳請如下表：

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

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

年末土地儲備資料主要詳請如下表：

	分部	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
1	汕頭分部	2,862,800	2,862,800
2	合肥分部	2,306,600	1,556,900
3	濰坊分部	1,522,600	1,341,600
4	蘭州分部	1,417,600	1,295,100
5	蒙寧分部	919,800	917,400
6	揚州分部	1,291,700	895,400
7	惠州分部	1,236,900	823,200
8	唐山分部	778,800	778,800
9	徐州分部	1,085,500	742,400
10	鹽通分部	984,800	548,400
11	其他	4,399,700	3,755,500
	合共	18,806,800	15,517,500

分部資料

物業銷售及發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，了解不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場情況提供合適的產品，例如精裝房及綠色智能住房，在滿足不同市場及客戶需要之同時，亦能提高回報率，把全國性品牌之效益最大化，並且繼續保持領先之市場地位。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團系列公司合約銷售額達人民幣 428.20 億元（二零二二年：人民幣 403.17 億元），合約面積合共 3,532,400 平方米（二零二二年：3,725,200 平方米）（其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額人民幣 31.18 億元<二零二二年：人民幣 34.78 億元>，合約面積合共 233,900 平方米<二零二二年：259,600 平方米>），與去年度比較，分別上升 6.2%及下跌 5.2%。於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣 12.50 億元，其總合約面積為 107,400 平方米。

截至二零二三年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	璟園	224,833	52.98
	臻如府	73,480	19.85
	中海橙郡	15,553	2.15
汕頭	海怡半島	98,779	14.58
	悅江府北區	40,210	4.72
	鉑悅府	41,407	3.78
	觀雲府	38,591	3.60
	黃金海岸	40,539	3.27
	悅江府東區	23,579	2.28
呼和浩特	中海河山觀瀾	76,498	8.09
	中海臻如府	37,232	5.48
	中海拾里晴川	45,809	4.22
	中海河山大觀	23,558	3.10
	中海閱江府	19,141	2.06
銀川	中海華樾	73,287	9.56
	中海萬錦公館	57,024	5.03
	海樾花園	41,323	4.71
	中海半島華府	12,514	1.31
蘭州	中海寰宇天下	105,495	14.15
	中海鉑悅府	30,517	3.35
	中海鉑悅花園	25,393	2.81
泰州	泰州金茂府*	56,511	9.77
	泰州江山望	32,323	4.18
	華樾*	23,690	3.47
	泰州稻河九里	18,626	2.69

截至二零二三年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：（續）

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
金華	義烏九樾府	25,709	10.13
	錦悅華府*	34,427	4.46
	央著花園	33,767	4.13
唐山	中海九樾	49,709	8.77
	中海楓丹公館	31,617	6.21
湛江	中海金地未來城*	68,255	7.78
	金地中海錦誠花園*	32,126	3.22
南寧	中海湖上景明	37,749	6.01
	中海甲三號院	16,354	4.54
常州	桂語花園	29,316	5.09
	中海翠語花園	44,885	4.27
鹽城	中海華樾	53,930	6.88
	都會壹號	19,355	2.17
株洲	中海學府里	62,277	4.76
	中海譽園	45,315	3.91
徐州	徐州上東區	43,140	5.54
	湖城大境	25,999	2.98
安慶	都匯濱江	108,593	8.44
揚州	中海九樾	41,213	8.40
吉林	東山府	57,101	4.39
	中海寰宇天下	58,950	3.60
淮安	淮上景明	40,192	5.90
	淮安九樾	14,139	1.46
南通	觀山樾	34,389	7.20
西寧	中海山湖大觀	35,991	3.42
	中海瀚林原著	44,087	3.26
濰坊	中海世家	40,263	2.89
	中海九樾	24,352	1.90
	中海悅江府	33,019	1.76
遵義	中海新都會	61,639	3.39
	中海九樾	23,361	2.46
惠州	臻如府	33,300	5.80
贛州	天鑽	27,322	5.77
紹興	中海鉅雋	17,539	5.41
淄博	觀園	67,947	5.23

截至二零二三年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售：（續）

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
廊坊	鉑悅花園	48,159	4.40
天水	中海鉑悅府	36,151	3.68
渭南	中海學府里	50,037	3.14
柳州	中海天鑽	21,332	3.05

* 此等項目由本集團之合營公司持有

年內，樓面面積約 7,370,100 平方米（二零二二年：7,319,100 平方米）之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 83%（二零二二年：85%）於年末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對物業市場之突變，確保在穩健之財務狀況下，可持續地擴展業務規模。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團此分部之入賬營業額為人民幣 560.80 億元（二零二二年：人民幣 572.44 億元），較去年度下降 2.0%。本年度之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。主要受內地整體房地產市況持續整固之影響，本年度本分部之毛利率較去年度收窄至 11.1%（二零二二年：14.2%）。

本集團與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發房地產項目。包含於本年度本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨虧損為人民幣 0.24 億元（二零二二年：人民幣 2.27 億元），淨虧損減少主要來自本年度應佔若干合營公司之撇減物業存貨減少。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	中海上東區	166,676	35.51
	中海九樾	64,894	17.30
	中海觀園	72,719	13.45
	中海熙園	74,920	12.18
	中海橙郡	73,401	6.80
呼和浩特	中海河山大觀	99,863	12.94
	中海臻如府	93,298	12.30
	中海河山觀瀾	115,562	12.19
	中海河山勝境	94,594	9.50
	中海拾里晴川	86,377	9.40
金華	金華九樾	154,033	43.70
蘭州	中海寰宇天下	235,024	30.02
	中海鉑悅府	35,650	3.78
	中海鉑悅公館	31,493	3.21
鹽城	中海華樾	143,967	20.14
	中海九樾	59,841	15.86
唐山	中海楓丹公館	101,629	20.36
	中海九樾	63,315	11.17
西寧	中海山湖大觀	163,620	15.98
	中海瀚林原著	131,195	9.27
常州	中海翠語花園	149,031	20.93
銀川	中海國際社區	135,254	11.55
	中海半島華府	110,234	9.14
株洲	中海學府里	207,028	14.56
	中海譽園	60,331	4.97
吉林	中海寰宇天下	198,408	13.80
	東山府	80,064	5.58
徐州	中海淮海世家	142,126	18.10
安慶	都匯濱江	194,874	16.93
包頭	中海望京府	172,212	14.30
汕頭	悅江府東區	53,474	4.88
	鉑悅府	46,608	4.06
濰坊	中海世家	123,314	8.54
九江	中海國際社區	133,132	8.26
揚州	中海九樾	43,837	7.91

以下項目於本年內開始動工：

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

* 此項目由本集團之一間合營公司持有

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

於年末，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為 11,672,900 平方米（二零二二年：16,080,100 平方米）及 2,692,400 平方米（二零二二年：2,114,700 平方米），共計 14,365,300 平方米（二零二二年：18,194,800 平方米）。已銷售物業之樓面面積 4,563,500 平方米（二零二二年：6,991,800 平方米），有待完成相關工序後交付。

物業出租

在租賃業務方面，本集團保持優質投資物業組合之企業策略發展計劃，為本集團提供穩定收入來源。

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

本集團持有 65% 權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之本年度本集團應佔溢利為人民幣 0.05 億元（二零二二年：人民幣 0.03 億元），並包含於本年度之本分部業績中。

總括而言，本年度本分部之溢利較去年度增加人民幣 0.13 億元至人民幣 1.65 億元（二零二二年：人民幣 1.52 億元）。

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

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

其他業務

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

年內，本集團決定自行經營位於惠州及汕頭之兩間酒店，此前歸類為投資物業。

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

財務資源及流動性

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

於二零二三年十二月三十一日，根據淨債項（即包括擔保票據及公司債券之總借款，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額）與總權益所計算而錄得之淨負債比率為 46.0%（二零二二年：48.8%）。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二三年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為 65.7%（二零二二年：68.7%）、淨負債率為 46.0%（二零二二年：48.8%）以及現金短債比為 1.5 倍（二零二二年：1.6 倍），即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業。

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

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

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

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

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二三年十二月三十一日，本集團之總貸款中（包括擔保票據及公司債券），港幣／美元仍佔約 32.6%（二零二二年：39.8%），因此，在考慮債務融資結構後，港幣／美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

年內，人民幣兌港幣貶值約 1.6%（二零二二年：8.5%），本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣 2.92 億元（二零二二年：人民幣 16.43 億元）。

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

承擔及擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 165.58 億元（二零二二年：人民幣 264.89 億元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，本集團向銀行提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸之通用商業行為，金額為人民幣 238.57 億元（二零二二年：人民幣 329.02 億元），及為一間聯營公司及一間合營公司作信貸融資，金額合共為人民幣 4.30 億元（二零二二年：人民幣 4.55 億元）。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共人民幣 0.88 億元（二零二二年：人民幣 0.25 億元），主要包括為新增之投資物業、使用權資產以及包含於物業、廠房及設備中之新增土地及樓宇、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

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

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用 2,586 名員工（二零二二年：3,061）。員工數目減少主要由於年內集團精簡組織架構以及人員編制以適應不同發展階段的要求。

本集團致力激勵及培養人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本約人民幣 9.62 億元（二零二二年：人民幣 10.14 億元）。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金/退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對本集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

債務償還風險

金融市場複雜多變，房地產作為資本密集型行業，現金流管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。除此之外，同業信貸表現、監管要求、地緣政治和國際政經局勢之發展或會影響本集團的融資能力，增加資金週轉的壓力。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並根據市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會繼續維持與各財務機構良好合作關係及加強雙方之溝通，並繼續確保符合融資財務承諾條款和各監管機構的要求。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

市場風險

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

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對業務之影響，以制訂持續發展策略。同時，本集團會進一步加大產品研發力度，提高標準化水準，並逐步提高精裝修產品供應比例，滿足客戶需求之變化，以進一步提高項目發展質量。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少可能的庫存壓力。

投資風險

中國內地樓市分化，每個城市和地區之增長並不平均。在因城施策的政策下，本集團能於合適地點以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向審慎穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團繼續對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇符合要求之適合項目作投資。同時，亦考慮與穩健及聲譽良好之企業合作發展項目，以平衡經營風險。

外匯風險

過去數年，人民幣匯率因應環球經濟情況波幅擴大。在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

本集團繼續加強外匯風險管理，在平衡財務成本及風險下，管理層緊按市場變化去優化貸款組合內不同幣種之比例。本集團會繼續不斷緊密監察人民幣匯率的波動，若有需要，亦會適時優化人民幣與港幣／美元借貸之比例，亦研究不同的融資產品，以減輕外匯帶來的風險。

產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，對開發商之聲譽造成影響。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序，以能確保物業發展項目順利進行及品質保證。

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4	56,408,144	57,492,018
銷售及提供服務成本		<u>(50,096,691)</u>	<u>(49,215,834)</u>
毛利		6,311,453	8,276,184
其他收入		479,186	638,570
分銷及銷售費用		(1,551,916)	(1,632,182)
行政費用		(896,268)	(925,921)
其他經營開支		<u>(135,824)</u>	<u>(91,079)</u>
經營溢利		4,206,631	6,265,572
財務費用		(65,237)	(63,400)
應佔聯營公司業績		1,450	18,853
應佔合營公司業績		<u>(20,131)</u>	<u>(242,314)</u>
所得稅前之溢利	6	4,122,713	5,978,711
所得稅開支	7	<u>(2,097,753)</u>	<u>(2,922,587)</u>
本年度溢利		<u><u>2,024,960</u></u>	<u><u>3,056,124</u></u>
本年度溢利／（虧損）可分配予：			
本公司擁有人		2,301,686	3,150,440
非控股權益		<u>(276,726)</u>	<u>(94,316)</u>
		<u><u>2,024,960</u></u>	<u><u>3,056,124</u></u>
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	9		
基本		<u><u>64.7</u></u>	<u><u>90.7</u></u>
攤薄		<u><u>64.7</u></u>	<u><u>90.7</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年度溢利	<u>2,024,960</u>	<u>3,056,124</u>
其他全面收益		
不會重新分類至損益之項目		
按公平價值計入其他全面收益的股權工具之公平價值變動	-	310
可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	<u>(291,831)</u>	<u>(1,642,825)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(291,831)</u>	<u>(1,642,515)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,733,129</u></u>	<u><u>1,413,609</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	2,009,855	1,507,925
非控股權益	<u>(276,726)</u>	<u>(94,316)</u>
	<u><u>1,733,129</u></u>	<u><u>1,413,609</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

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

綜合財務狀況表（續）

於二零二三年十二月三十一日

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

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）為於中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室。

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

本公司為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。中國海外發展最終母公司為中國建築集團有限公司，一家於中國成立之實體。

綜合財務報表已根據香港財務報告準則，此統稱詞彙包括香港會計師公會發出之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋以及香港公司條例（「《公司條例》」）之條文編製。此外，綜合財務報表包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

本初步公告所載有關截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的其他資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662（3）條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度的綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據《公司條例》第406（2）、407（2）或（3）條作出的陳述。

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

2. 編製基準

除投資物業以公平價值計量外，此等綜合財務報表乃根據實際成本準則編製。

已重列過往年度之若干比較數字，以符合本年度之呈列。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零二三年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則及修訂，該等修訂均與本集團有關，並對本集團於二零二三年一月一日起開始的年度期間之綜合財務報表生效：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 – 第二支柱範本規則
香港財務報告準則第17號	保險合約

應用上述新準則及修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 採納香港財務報告準則 (續)

3.2 已頒佈但未生效的經修訂香港財務報告準則

以下經修訂香港財務報告準則可能與本集團綜合財務報表有關，乃已頒佈但未生效及未獲本集團提早採納：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 ¹
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ¹
香港詮釋第5號 (經修訂)	財務報表的呈列—借款人對載有按 要求償還條款的有期貸款的分類 ¹
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之 間的資產出售或投入 ³

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該修訂應用於待定生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入

應用上述已發佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收入包括以下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
在香港財務報告準則第15號的範圍內來自客戶		
合約的收入		
- 銷售物業	56,079,725	57,244,150
- 酒店及其他服務收入	85,960	14,340
	56,165,865	57,258,490
其他來源的收入		
- 物業租金收入	242,459	233,528
總收入	56,408,144	57,492,018

5. 分部資料

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

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

5. 分部資料 (續)

收入及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收入指外界客戶之收入及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團於本年及上一年度內分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出及財務費用。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產（包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產）除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括貿易及其他應付款、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及關連公司款，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券及若干應付關連公司款等負債。

按收入確認時間分拆收入

按收入確認時間分拆的收入載列如下：

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

5. 分部資料 (續)

按收入確認時間分拆收入 (續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二二年				
十二月三十一日止年度				
按收入確認時間分拆來自客戶合約 的收入				
- 隨時間轉讓的商品	322,624	-	-	322,624
- 於某一時點轉讓的商品	56,921,526	-	-	56,921,526
- 隨時間轉讓的服務	-	-	14,340	14,340
	<u>57,244,150</u>	<u>-</u>	<u>14,340</u>	<u>57,258,490</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	233,528	-	233,528
	<u>57,244,150</u>	<u>233,528</u>	<u>14,340</u>	<u>57,492,018</u>

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收入、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債及收入、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬,以及其他分部資料)如下:

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收入	<u>56,079,725</u>	<u>242,459</u>	<u>85,960</u>	<u>56,408,144</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>4,370,431</u>	<u>165,238</u>	<u>(193,582)</u>	<u>4,342,087</u>
公司收入				8,307
財務費用				(65,237)
其他公司支出				(162,444)
所得稅前之溢利				<u>4,122,713</u>

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
須呈報分部資產	<u>142,527,715</u>	<u>4,905,281</u>	<u>785,636</u>	<u>148,218,632</u>
稅務資產				3,301,934
公司資產 [^]				<u>509,888</u>
總綜合資產				<u><u>152,030,454</u></u>
須呈報分部負債	<u>64,411,120</u>	<u>70,595</u>	<u>16,492</u>	<u>64,498,207</u>
稅務負債				5,656,238
銀行及其他借款				34,908,813
擔保票據及公司債券				8,655,350
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				<u>107,304</u>
總綜合負債				<u><u>113,900,938</u></u>
截至二零二二年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收入	<u>57,244,150</u>	<u>233,528</u>	<u>14,340</u>	<u>57,492,018</u>
須呈報分部溢利 / (虧損)	<u>5,991,235</u>	<u>152,404</u>	<u>(56,796)</u>	<u>6,086,843</u>
公司收入				54,804
財務費用				(63,400)
其他公司支出				<u>(99,536)</u>
所得稅前之溢利				<u><u>5,978,711</u></u>
於二零二二年十二月三十一日				
須呈報分部資產	<u>170,887,294</u>	<u>4,509,552</u>	<u>564,006</u>	<u>175,960,852</u>
稅務資產				4,267,097
公司資產 [^]				<u>553,882</u>
總綜合資產				<u><u>180,781,831</u></u>
須呈報分部負債	<u>88,619,360</u>	<u>56,164</u>	<u>450</u>	<u>88,675,974</u>
稅務負債				6,984,736
銀行及其他借款				43,005,162
擔保票據及公司債券				4,593,302
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				<u>46,479</u>
總綜合負債				<u><u>143,380,679</u></u>

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

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

其他資料

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	363,211	794	9	8,307	372,321
折舊	27,244	8,250	64,727	16,587	116,808
出售物業、廠房及設備之溢利	208	2	11	-	221
撇減物業、廠房及設備	-	-	81,460	-	81,460
撇除物業、廠房及設備	1	-	39,971	-	39,972
撇減物業存貨	1,452,605	-	-	-	1,452,605
應佔聯營公司溢利	1,450	-	-	-	1,450
應佔合營公司(虧損)/溢利	(25,057)	4,926	-	-	(20,131)
新增特定非流動資產 [#]	145,506	58,000	27,984	20	231,510
於二零二三年					
十二月三十一日					
在聯營公司之權益	328,085	-	-	-	328,085
在合營公司之權益	444,264	123,771	-	-	568,035
截至二零二二年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	355,963	548	16	1,675	358,202
折舊	30,531	2,766	44,045	17,361	94,703
出售物業、廠房及設備之溢利	173	-	6	-	179
撇除物業、廠房及設備	10	-	21	-	31
撇減物業存貨	2,673,218	-	-	-	2,673,218
撥回貿易及其他應付款	31,582	-	-	-	31,582
應佔聯營公司溢利	18,853	-	-	-	18,853
應佔合營公司(虧損)/溢利	(245,575)	3,261	-	-	(242,314)
新增特定非流動資產 [#]	49,711	23,000	116	16,932	89,759
於二零二二年					
十二月三十一日					
在聯營公司之權益	182,635	-	-	-	182,635
在合營公司之權益	568,051	118,845	-	-	686,896

[#] 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、使用權資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」), 但不包括由物業存貨、投資物業及業主自用物業之間轉移所產生之新增。

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之特定非流動資產之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

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

主要顧客信息

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

6. 所得稅前之溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
折舊：		
物業、廠房及設備	91,975	69,155
使用權資產	24,833	25,548
折舊總額	116,808	94,703
撇減物業、廠房及設備*	81,460	-
撇減物業存貨*	1,452,605	2,673,218

* 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

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

7. 所得稅開支(續)

由於本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以本年度及上一年度之綜合財務報表沒有計提香港利得稅。

源自中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(二零二二年:25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零二二年:30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

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

附註：

董事建議就每股普通股派發二零二三年末期股息港幣0.11元(二零二二年：港幣0.15元)，共約港幣391,531,000元，相當於約人民幣355,517,000元(二零二二年：港幣533,906,000元，相當於約人民幣476,957,000元)。建議末期股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年內支付有關前財政年度已批准之末期股息， 每股普通股為港幣0.15元(二零二二年：港幣 0.30元)	491,264	878,160*

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

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	<u>2,301,686</u>	<u>3,150,440</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
加權平均普通股數目		
本年度已發行之加權平均普通股數目	<u>3,559,375</u>	<u>3,474,785</u>

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無潛在可攤薄普通股，故本年及上一年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 貿易及其他應收款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款	159,010	45,138
其他應收款	618,502	658,407
	<u>777,512</u>	<u>703,545</u>

按發票日期或物業轉讓日期（如適用），本集團應收賬款之賬齡分析如下：

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

與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

於二零二三年十二月三十一日，並未對應收賬款及其他應收款總金額確認重大減值準備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 現金及銀行結餘

於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣 20,063,626,000 元（二零二二年：人民幣 19,433,181,000 元）以及其他銀行結餘人民幣 5,956,977,000 元（二零二二年：人民幣 9,897,715,000 元）。其他銀行結餘主要為於中國之物業銷售預收款項及受使用限制。

12. 貿易及其他應付款

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

按發票日期或合約條款（如適用），本集團應付賬款之賬齡分析如下：

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

建議末期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局已建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣11仙，連同中期股息每股港幣5仙，全年每股派息合共港幣16仙，較上年每股港幣21仙減少港幣5仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，末期股息單預計將於二零二四年七月十六日或前後寄發予本公司股東，郵寄風險概由股東承擔。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，及享有獲派建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格：

- | | |
|-------------------------------|--|
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二四年六月十八日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二四年六月十九日至
二零二四年六月二十四日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二四年六月二十四日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二四年六月二十六日 |
| - 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限 | 二零二四年六月二十七日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二四年六月二十八日 |
| - 記錄日期 | 二零二四年六月二十八日 |

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二四年六月二十四日（星期一）上午十時正舉行。股東週年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將適時寄發予本公司股東。

審閱本末期業績公告

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本公告內所載之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字，與載列於本集團已審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何意見或核證結論。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本集團上市證券

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

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

於二零二二年七月二十六日，中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」，本公司的全資附屬公司）設立於二零二三年八月到期的中海宏洋二零二二年度第一期購房尾款資產支持專項計劃（「專項計劃」），據此發行本金人民幣700,000,000元的優先級資產支持證券和本金人民幣37,000,000元的次級資產支持證券，並由本公司擔保。優先級資產支持證券的利率為2.7%，由合資格投資者認購，並於上海證券交易所掛牌交易，次級資產支持證券由中海宏洋地產認購。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣736,401,000元，作營運資金及業務發展之用。於二零二三年七月二十五日，專項計劃已被全數結清。

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

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

於二零二三年三月三十一日，中海宏洋地產完成發行於二零二八年四月到期的二零二三年公司債券(第二期)(「二零二三年公司債券(第二期)」)，債券本金為人民幣1,200,000,000元，利率為3.8%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二三年公司債券(第二期)的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,198,320,000元，用於償還有息債務。

於二零二三年六月六日，中海宏洋地產完成發行於二零二七年六月到期的二零二三年碳中和綠色公司債券(第一期)(「二零二三年綠色債券(第一期)」)，債券本金為人民幣500,000,000元，利率為3.05%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二三年綠色債券(第一期)的費用後，所得款項淨額約為人民幣499,300,000元，用於償還綠色項目貸款及綠色項目建設。

於二零二三年十一月二十日，中海宏洋地產完成發行於二零二七年十一月到期的二零二三年公司債券(第三期)(「二零二三年公司債券(第三期)」)，債券本金為人民幣1,300,000,000元，利率為3.65%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二三年公司債券(第三期)的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,298,180,000元，用於償還有息債務及補充流動資金。

證券交易的標準守則

本公司已採納本公司董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於載於上市規則附錄C3(前稱附錄十)「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」規定的標準。

經向所有本公司董事作出特定查詢後，彼等確認彼等已於二零二三年年度期間遵守行為守則。

企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對本公司股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄C1（前稱附錄十四）內的企業管治守則所載的企業管治原則及遵守所有守則條文（如適用，包括部份的建議最佳常規）。

在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站上刊發業績公告

本業績公告分別在聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk>、本公司網站 <https://www.cogogl.com.hk> 及譯資今時財經服務有限公司網站 <https://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81> 刊發。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報將適時在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站刊發，並將發送予本公司股東。

承董事局命

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二四年三月二十五日

於本公告日期，本公司董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事庄勇先生、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事郭光輝先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。