

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)

### 截至二零二四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<sup>1</sup>本年度之合約銷售額為人民幣401.10億元，較去年下跌6.3%，涉及合約面積合共3,483,500平方米。
2. 本集團本年度錄得之收入為人民幣458.95億元，較去年下跌18.6%。本年度之毛利及毛利率分別為人民幣38.46億元及8.4%，而去年度則分別為人民幣63.11億元及11.2%。
3. 本年度本公司擁有人應佔之溢利為人民幣9.54億元，比去年下跌58.5%。每股基本盈利為人民幣26.8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381億元。本集團本年度之經營現金流繼續錄得淨流入人民幣90.29億元。於二零二四年十二月三十一日，總現金及銀行結餘為人民幣272.91億元，佔本集團總資產21.1%。本集團淨負債比率下降至33.1%（二零二三年：46.0%）。
5. 本集團系列公司年內新購土地之總樓面面積合共約1,189,200平方米（本集團應佔面積：1,141,400平方米），總代價合共人民幣52.29億元。
6. 於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司擁有土地儲備共達13,778,100平方米樓面面積，其中合共969,400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11,590,700平方米。
7. 董事局建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣7仙。計及已派發之中期股息每股港幣3仙，全年股息合計將為每股港幣10仙，全年派息比率約為34.9%（二零二三年：22.5%）。

<sup>1</sup> 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」）截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績。

## 主席報告書

### 緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二五年展望。

二零二四年度，本集團實現收入為人民幣 458.95 億元，同比下跌 18.6%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣 9.54 億元，同比下跌 58.5%。每股基本盈利為人民幣 26.8 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，建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 7 仙（二零二三年：每股港幣 11 仙），計及於二零二四年十月派發之中期股息為每股港幣 3 仙（二零二三年：每股港幣 5 仙），全年股息合計將為每股港幣 10 仙（二零二三年：每股港幣 16 仙）。全年派息比率為 34.9%。

### 市場回顧

二零二四年，面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，中國經濟運行總體平穩、穩中有進，下半年隨著一系列政策的陸續出臺，社會信心逐步提振、經濟逐步回升。

二零二四年，中國房地產市場整體仍呈現調整態勢。前三季度新房銷售同比下降明顯，但九月相關「促進中國房地產市場止跌回穩」政策出臺，釋放了強勁維穩信號，為市場注入信心，第四季以來，新房成交量出現明顯回升。根據中國國家統計局數據，二零二四年全國商品住宅銷售金額及面積分別下跌 17.6% 及 14.1%。根據克而瑞數據，二零二四年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣 4.6 萬億元，同比下跌 25.8%；銷售面積 2.2 億平方米，同比下跌 29.4%；銷售均價 21,100 元每平方米，同比上漲 6.0%。調整鞏固態勢持續。

在當前市場環境下，部分城市已呈現止跌回穩的跡象，但整體市場的止跌回穩還需要時間，不確定性仍存在。本集團會以積極心態應對挑戰，以穩健審慎保持韌性，以戰略篤定穿越週期，推進本集團可持續發展。

## 經營回顧

二零二四年，受全球地緣政治風險加劇及供應鏈從「全球化」向「區域化」重構的影響，美聯儲等主要央行維持相對高利率政策，導致全球主要經濟體增長放緩。中國經濟在穩增長政策支持下，實現溫和復甦，國內生產總值同比增長 5.0%，展現中國經濟的韌性。然而，內需復甦勢頭仍較溫和，消費和投資動力不足，同時出口面臨外部需求疲軟和供應鏈調整的雙重挑戰，經濟增長仍需政策進一步支持以鞏固復甦基礎。

年內，房地產企業債務問題和市場信心仍是制約中國房地產投資和銷售的關鍵因素，行業仍處於調整期。土地成交規模降至 10 億平方米，新開工面積下跌，行業庫存規模收窄。第四季以來行業銷情向好，房地產行業正在進入新平衡點，銷售規模築底在望。雖然行業長期庫存壓力仍在高位，但從需求端分析，市場將完成階段性的調整，購房者信心也將迎來實質性的恢復。在複雜的市場環境中，本集團安全穩健運行，應佔權益合約銷售額實現同比增長，市場排名進一步提升，穩的基礎不斷夯實、進的動能不斷增強、好的因素不斷積累。

本集團透過不斷提升管理刻度，聚焦支持一綫業務，穩中求進，以進促穩，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 401.10 億元，同比下降 6.3%；本集團所佈局城市總體合約銷售規模同期下降 34%，本集團市場佔比有所提升。合約銷售面積為 348.35 萬平方米，同比下降 1.4%。應佔權益合約銷售額實現人民幣 342.56 億元，同比上升 2.1%，根據克而瑞數據，行業排名 18 位，較二零二三年上升 12 位。本集團持續推進庫存去化，住宅平均銷售價格約每平方米人民幣 12,400 元，同比下降 5.9%。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣 3.86 億元，其總合約面積為 34,200 平方米。

於年內，本集團進一步推動項目精細運營，強化投運銜接，推行卓越刻度，實現新項目快開提速。全年開盤平均工效 144 天，同比縮短 63 天；精準供貨，實現供銷匹配，新開工供貨去化率連年提升，去化率約 44.4%，同比提升超 6 個百分點，對現金流產生正面貢獻。

本集團商業物業經營規模穩步增長，重點項目高效推進。全年營收突破 4.84 億，同比增長 19.7%；本集團系列公司已出租面積 48.0 萬平方米，同比增長 14.1%。汕頭黃金海岸水上樂園二期、惠州中海廣場環宇天地成功開業；寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、合肥中海觀園及蘭州中海廣場等項目均實現 90% 以上出租率。

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，本集團於佈局的主要二三線城市中的優勢更見明顯，市場佔有率進一步擴大。二十三個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中在贛州、汕頭、呼和浩特、銀川、南通、泰州、揚州等十一個城市排名第一，較二零二三年增加四個。

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。結合行業週期與二三線城市的特點，本集團立足所在市場，發揮精準客研、精益產品、央企品牌等比較優勢，把握每一個城市的結構性投資機會；同時在城市基本面良好與行業基本面健康的市場，尋求進一步深耕擴大市場份額。二零二四年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得十一個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增總樓面面積 1,189,200 平方米，新增總土地價格為人民幣 52.29 億元。新增權益樓面面積 1,141,400 平方米，新增權益土地價格為人民幣 48.74 億元。

截至二零二四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 13,778,100 平方米，其中，本集團權益樓面面積為 11,590,700 平方米。

本集團秉持長期主義，聚焦產品標準化研究，建立「低成本、高品質、快交付」的精益產品開發體系，年內完成若干標準化樓型戶型與房間模塊、戶型部品體系研究，發佈住宅產品標準及成本刻度標尺；完成戶內精裝交標方案研究，包括收納、燈光、智慧化、個性化、機電、材料五金、精工等專項研究方案，解決精裝修痛點問題。同時研究成果快速落地，助力合肥悅府、贛州天樾、銀川臻如府、南通臻如府等項目提升經營效率及銷售業績。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，全年交付套數約為 36,000 套，交付滿意度為 94%，交付滿意度超行業 95 分位。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，年內本集團系列公司銷售回款達人民幣 381 億元，經營性現金流連續三年為正。現金儲備超過人民幣 270 億元，淨負債比率由去年末的 46.0% 下降至 33.1%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。年內加權平均融資成本為 4.1%，保持行業低位。港幣及美元之有息債務比例從去年末的 32.6% 調整至本年末 19.0%，持續優化匯率風險管理及債務結構。緊抓政策視窗，獲批四筆經營性物業貸款，累計提款人民幣 25.75 億元，盤活商業資產。

年內綠色融資工作穩步推進。於香港，本集團新增五筆可持續發展表現掛鈎人民幣貸款，金額人民幣 35.89 億元。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極提高 ESG 資訊披露品質，創新發佈「宏洋領潮，碳索未來」年度專題，首次開展滿足 AA1000 國際標準的 ESG 報告鑒證。主動參評 MSCI、GRESB、Wind ESG、標普等行業主流 ESG 評級。MSCI 評級連續兩年提升，獲得內地房地產企業最高評級 A 級；Wind ESG 評級更新，本公司獲得房地產行業最高 AA 級評級並首次躋身行業前三名；GRESB 評分達到 95 分的新高，保持四星級的評級。同時也獲得聯合國可持續發展目標香港成就獎、中國企業碳中和表現榜節能減碳成效獎等多個獎項。

旗下子公司深圳市中宏低碳建築科技有限公司（「中宏低碳」）逐步開拓 ESG 及衍生業務，以市場化方式為綠色發展賦能。連續兩年承接中建集團碳盤查工作，並為中建集團、中國建材協會、前海低碳示範園區等提供 ESG 平臺建設服務。年內，中宏低碳順利取得國家高新技術企業認定和完成深圳市「專精特新」中小企業認定。

於年內，本集團積極踐行社會責任，在呼和浩特、紹興、銀川、贛州等地打造希望小學碳中和走進課堂全系列公益活動，助力中國海外溫家河希望小學節能改造，並獲國內首家碳中和小學認證，助力贛州江口希望小學成為江西省第一所碳中和校園；同時，多地舉辦綠色低碳主題社區活動，通過「智碳星球」碳普惠自研產品有效推廣全民低碳文化。

### 策略展望

展望二零二五年，政策將以促進房地產市場止跌回穩為目標。中國房地產市場將迎來更多的政策機遇。本集團綜合評判所在城市的市場和項目情況，確立了「中而美」的發展定位，聚焦深耕重點二三線城市。「中」指的是規模中等；「美」體現在好房子、好效益。圍繞主責主業進行專業化經營，把安全性和高周轉放在首位。

本集團堅信在所深耕城市會有更好的發展。首先，對比成熟市場，二三線城市擁有較大發展潛力。中國的人口城市化率約 67%，還有大量農業農村人口向城市轉移，二三線城市仍然擁有很大的發展潛力，部分經濟發展較好的城市，繼續保持人口淨增長，本集團的主要市場仍然大有可為。其次，現時二三線城市有能力參與競爭的房企數量大幅減少。本集團在資源整合能力、機會把握能力、本地化深耕的品牌影響力等方面，將有更大的競爭優勢。第三、中海地產的品牌影響力、成熟的產品體系、供應鏈成本優勢，以及專業敬業的團隊，將推動本集團進一步提高核心競爭力。

房地產市場進入下半場，是考驗企業韌性、展現綜合實力的時候。本集團將堅持按「做精存量，做優增量」的思路部署具體工作。存量方面，我們將精益求精，精挖細探，把握好量價關係；增量方面，我們將堅定聚焦，以敬畏之心作好投資；審慎研判，充分發掘結構性機會，確保實現項目回報。

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。本集團將系統推進好房子建設，打造符合客戶預期的安全、舒適、綠色、智慧的產品。通過提供貼心服務和優良產品，繼續維持客戶滿意度行業高分位；交付準時且高質量的產品，強化「中海地產」品牌影響力，實現可持續之業務發展。

面對行業調整和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，持續強化現金流管理、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強勁，資產負債表穩健，並定期檢討債務結構和融資成本，保證充足在手現金，財務維持強韌，「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。

員工是企業寶貴的資產，吸引和培養人才是集團繁榮發展的關鍵。為回饋員工的貢獻，本集團建立了完善的人力資源制度、安全的工作環境以及全面的培訓發展，與員工共享企業發展成果。本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力戰略資源統籌組織招聘活動，不斷地招聘、選拔市場上的精英人才，同時堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，把員工的個人發展融入企業的發展中；注重人才梯隊建設，舉辦財務骨幹培訓、「賦能者說」專題培訓等培訓班，助力員工成長。

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，我們相信 2025 年各項刺激政策力度將進一步加大，推動中國經濟持續回升向好，中國房地產行業亦有望實現止跌回穩。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。本集團定將不負眾望，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

二零二四年，中國房地產市場延續二零二三年之修復行情，整體仍呈現調整態勢。前三季度新房銷售同比下降明顯，但九月相關「促進中國房地產市場止跌回穩」政策出台，釋放了強勁維穩信號，為市場注入信心。相關部門及地方政府積極落實政策，進一步取消限制性措施，促進合理需求釋放。第四季以來，內地新房成交量出現明顯回升，全年整體房地產合約銷售成交金額及面積同比跌幅已顯著收窄，顯示出市場築底回穩的跡象。

本集團在財務持續保持穩健的基礎上，一直致力為客戶提供品質優良的產品。我們的優質產品特別在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。年內，本集團市場佔有率繼續擴大，在行業的排名也穩步上升。

本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣 401.10 億元（二零二三年：人民幣 428.20 億元），較二零二三年度下跌 6.3%，其中合共人民幣 30.31 億元（二零二三年：人民幣 31.18 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 342.56 億元（二零二三年：人民幣 335.56 億元），較二零二三年度上升 2.1%。本集團於年內之整體物業銷售表現優於市場主要競爭對手。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得之收入為人民幣 458.95 億元（二零二三年：人民幣 564.08 億元），較二零二三年度下降 18.6%。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 38.46 億元（二零二三年：人民幣 63.11 億元），較二零二三年度下降 39.1%。本年度之整體毛利率亦收窄至約 8.4%（二零二三年：11.2%）。

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二零二三年度減少人民幣 1.79 億元至人民幣 13.73 億元（二零二三年：人民幣 15.52 億元），而本年度及二零二三年度之分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率均維持於 4% 或以下。此外，本年度之行政費用比二零二三年度減少人民幣 1.33 億元至人民幣 7.63 億元（二零二三年：人民幣 8.96 億元），本年度及二零二三年度之行政費用佔收入的比例均維持在 2% 以下。

主要由於毛利下跌，本年度之經營溢利為人民幣 22.10 億元（二零二三年：人民幣 42.07 億元），較二零二三年度下跌 47.5%。

本年度之利息總開支比二零二三年度減少人民幣 5.20 億元至人民幣 16.92 億元（二零二三年：人民幣 22.12 億元），主要由於本集團於年內採取了有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣 16.33 億元（二零二三年：人民幣 21.47 億元）至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣 0.59 億元（二零二三年：人民幣 0.65 億元）。

本年度之應佔聯營公司溢利為人民幣 0.28 億元（二零二三年：溢利人民幣 0.01 億元）。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣 0.17 億元（二零二三年：虧損人民幣 0.20 億元）。本年度應佔淨溢利主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於年內確認溢利所致。

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二零二三年度減少人民幣 11.53 億元至人民幣 9.45 億元（二零二三年：人民幣 20.98 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 43.7%（二零二三年：50.9%）。

整體而言，截至二零二四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 9.54 億元（二零二三年：人民幣 23.02 億元），較二零二三年度下跌 58.5%。每股基本盈利為人民幣 26.8 分（二零二三年：人民幣 64.7 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，本集團利用央企優勢，積極把握市場結構性機會，主動以合理的價格收購優質地塊，以持續提高土地儲備的質量。截至二零二四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 52.29 億元購入合共十一幅土地，吸納樓面面積合共約 1,189,200 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 1,141,400 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	銀川	金鳳區項目 #1 (銀川觀園)	100%	87,700
2	徐州	泉山區項目 #1 (徐州黃龍雲起)	100%	61,500
3	合肥	包河區項目 #1 (悅府)	100%	97,700
4	銀川	金鳳區項目 #2 (銀川臻如府)	100%	178,400
5	贛州	章江新區項目 (贛州天樾)	100%	181,800
6	合肥	包河區項目 #2 (悅府二期)	50%	95,600
7	銀川	金鳳區項目 #3	100%	108,100
8	蘭州	安寧區項目 #1	100%	113,900
9	徐州	泉山區項目 #2	100%	58,600
10	蘭州	安寧區項目 #2	100%	146,800
11	蘭州	安寧區項目 #3	100%	59,100
<b>合共</b>				<b>1,189,200</b>

此外，本集團於年內亦收購常州及金華三個合作項目之剩餘股權，合計總作價為約人民幣 5.95 億元，使本集團較靈活處置剩餘資產及提升本集團整體運營效率。

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達 13,778,100 平方米（二零二三年：18,806,800 平方米）樓面面積，其中合共 969,400 平方米（二零二三年：1,738,400 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 11,590,700 平方米（二零二三年：15,517,500 平方米）。於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十二個城市內。

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	合肥分部	2,202,600	1,585,400
2	汕頭分部	1,656,100	1,656,100
3	蘭州分部	1,384,300	1,261,800
4	濰坊分部	1,141,900	1,009,100
5	揚州分部	1,052,300	740,600
6	蒙寧分部	826,100	823,500
7	惠州分部	721,800	458,400
8	鹽通分部	707,300	345,800
9	唐山分部	656,700	656,700
10	其他	3,429,000	3,053,300
	<b>合共</b>	<b>13,778,100</b>	<b>11,590,700</b>

## 分部資料\*

### 物業發展

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，發展自有優勢及綜合效益。

\* 本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

截至二零二四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 401.10 億元（二零二三年：人民幣 428.20 億元），合約面積合共 3,483,500 平方米（二零二三年：3,532,400 平方米）（其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額人民幣 30.31 億元<二零二三年：人民幣 31.18 億元>，合約面積合共 266,700 平方米<二零二三年：233,900 平方米>），與二零二三年度比較，分別下跌 6.3%及 1.4%。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 3.86 億元，其總合約面積為 34,200 平方米。

截至二零二四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	臻如府	66,504	17.41
	悅府	71,567	15.33
	璟園	72,328	7.56
	觀山嶺湖	20,440	2.88
贛州	悅江府	105,856	10.19
	贛州中海學府壹號	73,199	7.60
	贛州天樾	48,480	7.10
	天鑽	14,207	2.68
汕頭	海怡半島	64,619	8.61
	悅江府北區	40,091	4.44
	觀瀾府	30,207	2.95
	鉑悅府	32,965	2.87
	黃金海岸	25,125	1.88
	觀雲府	17,309	1.56
呼和浩特	呼市九樾	93,062	11.26
	中海閱江府	51,267	5.49
	中海河山大觀	15,530	1.90
	中海臻如府	12,973	1.79
	中海河山觀瀾	17,556	1.59
南通	南通臻如府	74,318	16.15
	觀山樾	30,095	5.13
銀川	海樾花園	66,569	7.63
	中海華樾	39,807	5.31
	銀川臻如府	34,705	4.05
	銀川觀園	33,958	2.89

## 截至二零二四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)
泰州	泰州金茂府*	72,777	10.00
	泰州江山望	26,200	3.22
	華樾*	23,369	2.74
	泰州稻河九里	21,125	2.50
金華	義烏九樾府	19,951	6.31
	央著花園	47,011	5.60
	錦悅華府*	37,415	4.63
南寧	中海甲三號院	22,868	5.91
	中海湖上景明	39,117	5.59
	中海哈羅學府	28,842	2.07
	中海國際社區	31,981	1.85
揚州	揚州九樾院子	61,079	9.20
	中海九樾	30,456	3.54
徐州	徐州黃龍雲起	37,898	6.66
	湖城大境	28,545	2.91
	徐州上東區	24,498	2.87
蘭州	中海寰宇天下	45,402	5.82
	中海鉑悅花園	35,314	3.59
	鉑悅府三期	28,305	2.91
唐山	唐山臻如府	24,646	4.30
	中海楓丹公館	19,791	3.88
	中海九樾	21,584	3.72
紹興	中海鉑雋	40,846	10.77
泉州	學仕里	50,928	6.15
	臻如府	21,681	3.93
常州	桂語花園	28,488	3.39
	中海翠語花園	32,916	3.34
	雲麓里	15,270	2.20
鹽城	中海華樾	58,043	6.20
	都會壹號	26,051	2.45
濰坊	大觀天下	73,748	5.34
	中海世家	50,410	3.23
淮安	淮上景明	26,177	3.74
	淮安九樾	35,402	3.36

截至二零二四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)
惠州	臻如府	22,835	3.29
	百賢府 <sup>^</sup>	11,352	1.93
	惠州湯泉	12,791	1.56
湛江	中海金地未來城*	38,456	3.96
	金地中海錦誠花園*	26,527	2.30
淄博	觀園	72,143	5.36
安慶	都滙濱江	68,990	5.12
西寧	中海瀚林原著	34,723	2.48
	中海山湖大觀	30,289	2.47
吉林	中海寰宇天下	50,725	2.81
	吉林中海寰宇時代	25,494	1.82
鎮江	丹陽臻如府	38,909	4.26
天水	中海鉑悅府	37,488	3.63
廊坊	鉑悅花園	40,360	3.42
柳州	中海天鑽	27,035	3.24
株洲	中海譽園	28,475	2.07

\* 此等項目由本集團之合營公司持有

<sup>^</sup> 此項目由本集團之一間聯營公司持有

年內，樓面面積約 6,227,400 平方米（二零二三年：7,370,100 平方米）之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 84%（二零二三年：83%）於年末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對市場之變化，確保穩健之財務狀況。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團此分部之入賬收入為人民幣 454.11 億元（二零二三年：人民幣 560.03 億元），較二零二三年度下降 18.9%。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二零二三年度收窄至 8.0%（二零二三年：11.0%）。

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溢利為人民幣 0.05 億元（二零二三年：淨虧損人民幣 0.24 億元）。本年度應佔淨溢利主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於年內確認溢利所致。

整體而言，主要由於毛利下跌，本年度之本分部溢利下跌 56.3% 至人民幣 18.43 億元（二零二三年：人民幣 42.16 億元）。

截至二零二四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)
汕頭	海怡半島	169,093	22.85
	悅江府北區	192,234	20.60
	觀雲府	64,560	5.46
合肥	璟園	165,193	33.33
	中海橙郡	16,356	1.84
銀川	中海華樾	145,548	17.39
	中海萬錦公館	106,822	8.55
	銀川尚學府	112,962	8.50
泉州	中海學府世家	227,675	33.67
常州	中海翠語花園	85,983	12.12
	桂語花園	72,803	11.46
	雲麓里	30,161	5.15
金華	義烏九樾府	42,127	14.97
	央著花園	91,807	11.23
蘭州	鉅悅府三期	94,567	10.77
	中海寰宇天下	62,255	7.85
紹興	中海鉅雋	66,839	18.23
泰州	泰州江山望	65,297	9.00
	泰州稻河九里	61,483	8.49

截至二零二四年十二月三十一日止年內主要項目之確認入賬收入：（續）

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
徐州	徐州上東區	64,941	7.61
	湖城大境	42,583	4.70
	中海華樾	38,902	3.78
鹽城	中海華樾	83,515	9.60
	都會壹號	48,037	4.90
唐山	中海九樾	69,497	12.87
南通	觀山樾	52,335	10.62
南寧	中海湖上景明	59,330	9.38
淮安	淮上景明	47,200	5.72
	淮安九樾	33,208	3.23
惠州	臻如府	53,304	8.31
淄博	觀園	112,394	8.17
安慶	都匯濱江	103,134	7.79
揚州	中海九樾	41,822	7.66
贛州	天鑽	35,746	7.12
鎮江	丹陽臻如府	57,313	6.70
渭南	中海學府里	103,480	6.01
濰坊	中海世家	61,486	4.36

以下項目於本年內開始動工：

城市	項目名稱	年內工程開展
贛州	贛州中海學府壹號	三月
呼和浩特	呼市九樾	三月
吉林	吉林中海寰宇時代	三月
南通	南通臻如府	三月
鹽城	樾熹和頌 <sup>^</sup>	三月
銀川	連湖花園	三月
唐山	唐山臻如府	四月
揚州	揚州九樾院子	四月
銀川	銀川觀園	五月
吉林	中海環宇城	五月
濰坊	中海環宇天地	六月
贛州	悅江府	八月
徐州	徐州黃龍雲起	八月
合肥	悅府	九月
蘭州	中海鉅悅花園	九月
銀川	銀川臻如府	九月
淄博	觀園	九月
西寧	中海瀚林原著	十一月
安慶	都滙濱江	十二月
贛州	贛州天樾	十二月
合肥	悅府二期	十二月
汕頭	黃金海岸	十二月

<sup>^</sup> 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 8,004,100 平方米（二零二三年：11,672,900 平方米）及 3,114,500 平方米（二零二三年：2,692,400 平方米），共計 11,118,600 平方米（二零二三年：14,365,300 平方米）。已銷售物業之樓面面積 3,085,200 平方米（二零二三年：4,563,500 平方米），有待完成相關工序後交付。

## 商業物業運營業務

在商業物業運營業務方面，本集團於內地十七個城市保持優質商業物業組合。此策略為本集團提供穩定收入來源。

於二零二四年十二月三十一日，本集團系列公司持有之商業物業已出租面積超過 480,000 平方米。其中，包括八個寫字樓、十三個購物中心及商業街區、五家酒店及一個長租公寓，物業賬面價值合計人民幣 69.91 億元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團此分部之收入達人民幣 4.84 億元（二零二三年：人民幣 4.05 億元），其中，人民幣 2.98 億元（二零二三年：人民幣 2.72 億元）來自商業物業租金收入及人民幣 1.86 億元（二零二三年：人民幣 1.33 億元）來自酒店及其他商業物業運營。商業物業運營業務整體維持平穩增長。

在投資物業方面，年內沒有錄得公平價值調整（二零二三年：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（二零二三年：人民幣 0.05 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二零二三年度增加人民幣 0.67 億元至人民幣 1.93 億元（二零二三年：人民幣 1.26 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。

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，本集團成功通過位於北京、合肥、蘭州及惠州之投資物業首次落地經營性物業貸款，合共提取貸款金額人民幣 25.75 億。其中北京項目之經營性物業貸款融資金額人民幣 20 億元，年期 15 年，年結時之年利率為 3.2%。年內，本集團於內地繼續以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

離岸融資方面，為應對年內香港銀行同業拆息持續高企的市場環境，承接二零二三年，本集團於年內繼續置換港幣浮息銀行貸款至較低息之人民幣定息銀行貸款，以控制本集團之融資成本。

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 208.00 億元。在計算提取新增貸款人民幣 150.79 億元、償還人民幣 193.14 億元貸款及兌匯影響之人民幣 2.46 億元後，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）總額較二零二三年末減少人民幣 39.89 億元至人民幣 309.20 億元（二零二三年：人民幣 349.09 億元）。

於二零二四年十二月三十一日，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 271.46 億元（二零二三年：人民幣 243.80 億元），而港幣貸款為港幣 40.20 億元（折合人民幣 37.74 億元）（二零二三年：港幣 115.95 億元〈折合人民幣 105.29 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 87.8%及 12.2%（二零二三年：69.8%及 30.2%）。

於二零二四年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣 128.62 億元（二零二三年：人民幣 95.13 億元）為定息借款，年利率為由 2.8% 至 4.9%（二零二三年：3.5% 至 4.9%），而其餘銀行及其他貸款人民幣 180.58 億元（二零二三年：人民幣 253.96 億元）以浮動利率計息，年利率介乎由 2.5% 至 6.3%（二零二三年：2.6% 至 7.6%）。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 41.6% 及 58.4%（二零二三年：27.2% 及 72.8%）。銀行及其他貸款之 31.5%（二零二三年：38.8%）將於一年內到期償還。

於二零二四年十二月三十一日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣 37.82 億元（二零二三年：人民幣 36.55 億元）及人民幣 50.00 億元（二零二三年：人民幣 50.00 億元），合計人民幣 87.82 億元（二零二三年：人民幣 86.55 億元）。

為控制融資成本，承接二零二三年，本集團於年內繼續致力降低整體貸款規模。於二零二四年十二月三十一日，本集團之總貸款（包括擔保票據及公司債券）為人民幣 397.02 億元（二零二三年：人民幣 435.64 億元），減少人民幣 38.62 億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔 81.0% 及 19.0%（二零二三年：67.4% 及 32.6%）。人民幣貸款佔總貸款比例比二零二三年度上升主要由於離岸人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升所致。

截至二零二四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 4.1%，低於二零二三年度之 4.6%。本集團之整體融資成本下降主要因離岸較低息之人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升，從而令本集團離岸借款之借貸加權平均融資成本由二零二三年度之 5.2% 下降至本年度之 4.5%；以及因在岸繼續能以較低利率融資，從而令本集團在岸借款之借貸加權平均融資成本由二零二三年度之 4.3% 下降至本年度之 3.7% 之綜合影響。

年內，來自物業銷售之收款情況保持理想。本集團系列公司年內之銷售回款達人民幣 381 億元，而本集團年內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣 90.29 億元。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘合共人民幣 272.91 億元（二零二三年：人民幣 260.21 億元），比二零二三年末增加人民幣 12.70 億元。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘佔本集團總資產 21.1%（二零二三年：17.1%），維持於非常健康水平。其中人民幣佔 99.6%（二零二三年：98.9%），其餘為港幣及美元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣 594.36 億元（二零二三年：人民幣 623.29 億元），而流動比率為 2.0（二零二三年：1.8）。

於二零二四年十二月三十一日，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 33.1%（二零二三年：46.0%）。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，於二零二四年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為 63.0%（二零二三年：65.7%）、淨負債率為 33.1%（二零二三年：46.0%）以及現金短債比為 1.7 倍（二零二三年：1.5 倍），即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業，且上述之指標近年來持續改善。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣 104.75 億元（二零二三年：人民幣 106.36 億元），於二零二四年十二月三十一日，本集團可運用之資金（包括現金及銀行結餘）達人民幣 377.66 億元（二零二三年：人民幣 366.57 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，於二零二四年十二月三十一日，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 19.0%（二零二三年：32.6%），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 3.3%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣 6.16 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繼續調高人民幣貸款佔整體貸款組合之比例至合適水平。

### **承擔及擔保**

於二零二四年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 121.52 億元（二零二三年：人民幣 165.58 億元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。

此外，本集團向若干銀行及政府機構提供擔保，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，金額合共為人民幣 158.61 億元（二零二三年：人民幣 238.56 億元），以及向若干銀行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 2.90 億元（二零二三年：人民幣 4.30 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 0.05 億元（二零二三年：人民幣 0.88 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。

於二零二四年十二月三十一日，若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣 16.02 億元（二零二三年：人民幣 35.83 億元）之抵押貸款，該等貸款以賬面價值合共達人民幣 71.96 億元（二零二三年：人民幣 143.27 億元）之若干中國內地物業存貨抵押。

另外，於二零二四年十二月三十一日，若干中國內地銀行提供合共人民幣 25.14 億元（二零二三年：無）之抵押經營性物業貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣 38.09 億元（二零二三年：無）之若干本集團之中國內地投資物業作抵押。

## **僱員**

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用 2,429 名員工（二零二三年：2,586）。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。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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	45,895,252	56,408,144
銷售及提供服務成本		(42,049,101)	(50,096,691)
毛利		3,846,151	6,311,453
淨其他收入及收益		499,617	343,362
分銷及銷售費用		(1,373,053)	(1,551,916)
行政費用		(762,613)	(896,268)
經營溢利		2,210,102	4,206,631
財務費用		(59,453)	(65,237)
應佔聯營公司業績		27,588	1,450
應佔合營公司業績		(17,493)	(20,131)
所得稅前之溢利	6	2,160,744	4,122,713
所得稅開支	7	(944,903)	(2,097,753)
本年度溢利		1,215,841	2,024,960
本年度溢利／（虧損）可分配予：			
本公司擁有人		954,050	2,301,686
非控股權益		261,791	(276,726)
		1,215,841	2,024,960
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	9		
基本		26.8	64.7
攤薄		26.8	64.7

## 綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本年度溢利	<u>1,215,841</u>	<u>2,024,960</u>
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益之項目		
換算本公司財務報表之匯兌差額	284,242	151,953
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	<u>(900,017)</u>	<u>(443,784)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(615,775)</u>	<u>(291,831)</u>
本年度全面收益總額	<u><b>600,066</b></u>	<u><b>1,733,129</b></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	338,275	2,009,855
非控股權益	<u>261,791</u>	<u>(276,726)</u>
	<u><b>600,066</b></u>	<u><b>1,733,129</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,536,748	4,621,513
物業、廠房及設備		808,564	817,233
使用權資產		327,305	353,686
在聯營公司之權益		518,273	328,085
在合營公司之權益		412,458	568,035
遞延稅項資產		1,376,844	1,707,562
		<b>7,980,192</b>	<b>8,396,114</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		84,369,988	107,119,484
其他存貨		2,772	2,820
合同成本		55,261	75,217
貿易及其他應收款	10	748,410	777,512
預付款及按金		3,282,159	4,017,266
應收聯營公司款		726,912	888,880
應收合營公司款		441,985	373,496
應收非控股股東款		2,896,924	2,764,690
預付稅項		1,387,437	1,594,372
現金及銀行結餘	11	27,290,854	26,020,603
		<b>121,202,702</b>	<b>143,634,340</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	12	13,650,255	17,567,987
預售樓款		27,803,620	40,829,178
應付聯營公司款		155,166	43,411
應付合營公司款		255,857	269,054
應付非控股股東款		5,129,250	5,673,611
一年內到期之應付關連公司款		186,119	186,119
一年內到期之租賃負債		9,133	11,664
一年內到期之擔保票據及公司債券		2,800,000	-
稅項負債		2,048,482	3,169,088
一年內到期之銀行及其他借款		9,729,105	13,555,442
		<b>61,766,987</b>	<b>81,305,554</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>59,435,715</b>	<b>62,328,786</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>67,415,907</b>	<b>70,724,900</b>

**綜合財務狀況表（續）**

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借款	21,190,484	21,353,371
一年後到期之租賃負債	15,658	24,487
一年後到期之擔保票據及公司債券	5,982,049	8,655,350
一年後到期之應付關連公司款	75,026	75,026
遞延稅項負債	2,601,627	2,487,150
	<u>29,864,844</u>	<u>32,595,384</u>
<b>資產淨值</b>	<u>37,551,063</u>	<u>38,129,516</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	6,047,372	6,047,372
儲備	<u>25,348,495</u>	<u>25,256,160</u>
本公司擁有人之權益	31,395,867	31,303,532
非控股權益	<u>6,155,196</u>	<u>6,825,984</u>
<b>總權益</b>	<u>37,551,063</u>	<u>38,129,516</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」）之主要業務為物業發展及商業物業運營業務。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二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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。

截至二零二四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二零二五年三月二十六日刊發。

## 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。

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 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二零二四年一月一日開始的年度報告期間之財務報表首次應用下列準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
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
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
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

上述修訂及詮釋對過往期間確認之金額並無任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

### 3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂或經修訂會計準則及詮釋已頒佈，但未必須於二零二四年十二月三十一日報告期間執行，且未獲本集團提前採納。

		於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性	二零二五年 一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	金融工具分類與計置之 修訂	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司 的披露	二零二七年 一月一日
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	待釐定

### 3. 採納香港財務報告準則 (續)

#### 3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋 (續)

香港財務報告準則第 18 號將取代香港會計準則第 1 號財務報表的呈列，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第 18 號並不影響財務報表項目的確認或計量，但預期其對呈列及披露的影響廣泛，尤其是與財務業績報表及在財務報表內提供管理層界定的業績衡量相關的影響。

管理層目前正在評估應用新訂準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團將自其強制生效日期二零二七年一月一日起應用香港財務報告準則第 18 號。由於需要追溯應用，故將會根據香港財務報告準則第 18 號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

除了上述呈列和披露的變更外，預計這些聲明不會對本集團的業績或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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業發展	45,410,942	56,003,458
商業物業運營業務	484,310	404,686
<b>總收入</b>	<b>45,895,252</b>	<b>56,408,144</b>

### 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管理層內部呈報之資料一致。由於本集團的物業租賃及其他分部主要從事辦公室及商業單位租賃以及酒店營運，而管理層在業績評估時將其經營業績合併考量，本集團已變更截至二零二四年十二月三十一日止年度的有關商業物業運營業務的須呈報分部的組成。該變更主要將物業租賃分部與其他分部合併為商業物業運營業務分部。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團兩個須呈報分部及其收入類型如下：

物業發展	—	物業開發及銷售
商業物業運營業務	—	物業租賃、酒店及其他商業物業運營

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

## 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。於本年及上一年度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／虧損包括本集團內應佔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：

	物業發展 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入			
- 在某一時點確認	45,410,942	-	45,410,942
- 在一段時間確認	-	186,113	186,113
	<b>45,410,942</b>	<b>186,113</b>	<b>45,597,055</b>
其他收入來源			
- 商業物業之租金收入	-	298,197	298,197
	<b>45,410,942</b>	<b>484,310</b>	<b>45,895,252</b>

## 5. 分部資料 (續)

### 按收入確認時間分拆收入 (續)

	物業發展 人民幣千元	商業物業 運營業務 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			
- 在某一時點確認	56,003,458	-	56,003,458
- 在一段時間確認	-	132,504	132,504
	56,003,458	132,504	56,135,962
其他收入來源			
- 商業物業之租金收入	-	272,182	272,182
	56,003,458	404,686	56,408,144

### 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:

	物業發展 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
須呈報分部收入	45,410,942	484,310	45,895,252
須呈報分部溢利	1,842,999	192,982	2,035,981
公司收入			245,956
財務費用			(59,453)
其他公司支出			(61,740)
所得稅前之溢利			2,160,744
於二零二四年十二月三十一日			
須呈報分部資產	118,447,057	7,004,278	125,451,335
稅務資產			2,764,281
公司資產 <sup>^</sup>			967,278
總綜合資產			129,182,894
須呈報分部負債	47,035,617	93,799	47,129,416
稅務負債			4,650,109
銀行及其他借款			30,919,589
擔保票據及公司債券			8,782,049
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			75,642
總綜合負債			91,631,831

## 5. 分部資料 (續)

### 分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	物業發展 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
須呈報分部收入	56,003,458	404,686	56,408,144
須呈報分部溢利	4,215,963	126,124	4,342,087
公司收入			8,307
財務費用			(65,237)
其他公司支出			(162,444)
所得稅前之溢利			4,122,713
於二零二三年十二月三十一日			
須呈報分部資產	141,204,766	7,013,866	148,218,632
稅務資產			3,301,934
公司資產 <sup>^</sup>			509,888
總綜合資產			152,030,454
須呈報分部負債	64,405,978	92,229	64,498,207
稅務負債			5,656,238
銀行及其他借款			34,908,813
擔保票據及公司債券			8,655,350
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			107,304
總綜合負債			113,900,938

<sup>^</sup> 於二零二四年十二月三十一日，公司資產主要包括人民幣71,087,000元（二零二三年：人民幣76,564,000元）之物業、廠房及設備、人民幣89,516,000元（二零二三年：人民幣96,051,000元）之使用權資產以及人民幣804,879,000元（二零二三年：人民幣335,150,000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

	物業發展 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二四年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
利息收入	(209,097)	(2,773)	(10,947)	(222,817)
折舊	29,611	79,189	13,604	122,404
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,908)	-	-	(1,908)
撇除物業、廠房及設備	22	-	-	22
撇減物業存貨	673,015	-	-	673,015
應佔聯營公司溢利	(27,588)	-	-	(27,588)
應佔合營公司虧損／(溢利)	22,625	(5,132)	-	17,493
新增特定非流動資產 <sup>#</sup>	3,896	260	1,250	5,406
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>				
在聯營公司之權益	518,273	-	-	518,273
在合營公司之權益	285,830	126,628	-	412,458
<b>截至二零二三年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
利息收入	(359,177)	(4,837)	(8,307)	(372,321)
折舊	27,244	72,977	16,587	116,808
出售物業、廠房及設備之溢利	(208)	(13)	-	(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 <sup>#</sup>	145,506	85,984	20	231,510
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>				
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

<sup>#</sup> 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)：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
香港	8,863	12,655
中國其他地區	6,594,485	6,675,897
	<b>6,603,348</b>	<b>6,688,552</b>

### 主要顧客信息

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
折舊：		
物業、廠房及設備	95,359	91,975
使用權資產	27,045	24,833
折舊總額	<b>122,404</b>	<b>116,808</b>
撇減物業、廠房及設備*	-	81,460
撇減物業存貨*	<b>673,015</b>	<b>1,452,605</b>

\* 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	740,485	1,676,152
- 土地增值稅	(224,891)	532,143
	<u>515,594</u>	<u>2,208,295</u>
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(358)	(130,987)
遞延稅項		
- 企業所得稅	445,195	44,210
- 土地增值稅	(15,528)	(23,765)
	<u>429,667</u>	<u>20,445</u>
	<u><u>944,903</u></u>	<u><u>2,097,753</u></u>

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%(二零二三年:25%)計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零二三年: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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.03 元 (二零二三年:港幣 0.05 元)	97,730	163,454
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.07 元 (二零二三年:港幣 0.11 元) (附註)	233,884	355,517
	<u><u>331,614</u></u>	<u><u>518,971</u></u>

附註：

董事建議就每股普通股派發二零二四年末期股息港幣0.07元(二零二三年:港幣0.11元)，共約港幣249,156,000元，相當於約人民幣233,884,000元(二零二三年:港幣391,531,000元，相當於約人民幣355,517,000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。

建議派發之末期股息按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反映作應付股息。

## 8. 股息 (續)

### (乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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0.11元（二零二三年：港幣 0.15元）	360,660	491,264

## 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	954,050	2,301,686
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
<b>加權平均普通股數目</b>		
本年度已發行之加權平均普通股數目	3,559,375	3,559,375

由於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收賬款	210,825	159,010
其他應收款	537,585	618,502
	748,410	777,512

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天或以下	90,632	49,328
31 – 60 天	594	282
61 – 90 天	1,469	113
91 – 180 天	365	89,779
181 – 360 天	10,383	14,889
360 天以上	107,382	4,619
	210,825	159,010

## 10. 貿易及其他應收款 (續)

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。

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣 21,735,740,000 元 (二零二三年：人民幣 20,063,626,000 元) 以及其他銀行結餘人民幣 5,555,114,000 元 (二零二三年：人民幣 5,956,977,000 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款	12,090,963	15,887,120
其他應付款及應付費用	1,188,997	1,256,432
存入保證金	370,295	424,435
	<b>13,650,255</b>	<b>17,567,987</b>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30 天或以下	4,368,642	5,916,179
31 – 60 天	601,722	644,730
61 – 90 天	284,335	335,179
91 – 180 天	1,054,726	1,769,715
181 – 360 天	2,272,931	2,554,464
360 天以上	3,508,607	4,666,853
	<b>12,090,963</b>	<b>15,887,120</b>

## 建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣7仙，連同中期股息每股港幣3仙，全年每股派息合共港幣10仙，較上年每股港幣16仙減少港幣6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二零二五年七月十五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 | 二零二五年六月十七日<br>下午四時三十分                    |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續日期              | 二零二五年六月十八日至<br>二零二五年六月二十三日<br>(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期                        | 二零二五年六月二十三日                              |

(ii) 為確定有獲派建議末期股息的權利：

- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期                        | 二零二五年六月二十五日            |
| - 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 | 二零二五年六月二十六日<br>下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續日期              | 二零二五年六月二十七日            |
| - 記錄日期                        | 二零二五年六月二十七日            |

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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零二五年六月二十三日（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羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本公告內所載之本集團截至二零二四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。羅兵咸永道就此方面進行之工作並不構成核證工作，故此，羅兵咸永道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二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

## 購回、出售或贖回本集團的上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司皆沒有購回、出售或贖回任何本集團的上市證券。

## 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「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，彼等確認彼等已於二零二四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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄C1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）。

## 在本公司及聯交所的網站上刊發業績公告

本業績公告在本公司的網站 <https://www.cogogl.com.hk> 及聯交所的網站 <https://www.hkexnews.hk> 刊發。截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報將適時在上述網站刊發，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，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，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；兩名非執行董事翁國基先生及劉萍女士；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。