

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)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度 之末期業績公告

#### 財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額下跌至人民幣40,316.6百萬元(二零二一年: 人民幣71,204.4百萬元), 較去年下跌43.4%, 涉及合約面積合共3,725,200平方米(二零二一年: 5,683,400平方米)。
2. 截至二零二二年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為人民幣57,492.0百萬元, 較去年上升6.8%。本年度之經營溢利為人民幣6,265.6百萬元, 較去年下跌38.6%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣3,150.4百萬元, 比去年下跌37.6%。每股基本盈利為人民幣90.7分(二零二一年: 人民幣147.5分)。
3. 本集團於年內對物業項目之賬面值進行覆核並計提撇減物業存貨。撇減物業存貨對期內之毛利減少約人民幣2,673.2百萬元。而年內之毛利率亦由該等物業存貨減值前之19.0%, 下降至該等物業存貨減值後之14.4%。
4. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司年內新購土地之總樓面面積合共約2,212,500平方米(本集團應佔面積: 1,787,200平方米), 總代價合共約人民幣10,150.3百萬元。另計及年內收購位於金華和徐州的發展項目的額外部分權益, 本集團於年內購入之應佔樓面面積合共約1,937,300平方米, 應佔總代價為人民幣8,261.9百萬元。
5. 於二零二二年十二月三十一日, 本集團及本集團之聯營公司及合營公司擁有土地儲備共達24,532,600平方米樓面面積, 其中合共2,022,800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20,754,100平方米。
6. 於二零二二年十二月三十一日, 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣29,330.9百萬元(二零二一年: 人民幣32,492.4百萬元)。本集團淨債項與總權益之比率為48.8% (二零二一年: 35.6%)。
7. 董事局建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15仙 (二零二一年: 港幣30仙)。

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」）截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二三年展望。

二零二二年度，本集團實現營業額為人民幣 57,492.0 百萬元，同比上升 6.8%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣 3,150.4 百萬元，同比下跌 37.6%。每股基本盈利為人民幣 90.7 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，建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 15 仙（二零二一年：每股港幣 30 仙），計及於二零二二年十月派發之中期股息為每股港幣 6 仙（二零二一年：每股港幣 8 仙），全年股息合計將為每股港幣 21 仙（二零二一年：每股港幣 38 仙）。全年派息比率為 21.2%。

建議末期股息須待本公司股東於二零二三年股東週年大會上批准。

### 市場回顧

二零二二年，國際形勢複雜嚴峻。全球通貨膨脹高企、美聯儲局大幅加息、俄烏戰爭持續引發全球能源及糧食價格飆升，為地緣政治及金融市場的穩定帶來更多挑戰。

中國經濟面對新冠疫情多發散發，內外環境的風險和複雜性升高。根據國家統計局數據，二零二二年國內生產總值實現增長 3%，雖有放緩，但政策主調保持穩定，高效平衡風險防控與發展機遇，經濟發展穩中向好。

於年內，國內房地產市場出現了較大的調整。根據國家統計局數據，二零二二年全國商品住宅銷售金額及面積分別下降了 28.3%及 26.8%。根據克而瑞數據，全國典型百城商品住宅銷售金額及面積分別下降 35%及 41%。

房地產行業於年內經歷巨大挑戰，在冬季中逐步探尋底部。而隨著行業政策回暖，各地全面推行「因城施策」，支持居民合理的剛性和改善型需求，推出了一系列鬆綁和支持政策，包括放鬆限購、限貸、限售、公積金貸款、放寬貸款比率、減免稅費、購房補貼等政策措施，對市場釋放出利好訊號，支持房地產市場健康發展。

於市況調整情況下，房地產及相關行業於國民經濟依然作出重要貢獻。當下市場正處趨穩階段，未來房地產市場發展仍具備不少有利條件。中國仍然處於城鎮化持續發展階段，二零二二年中國常住人口城鎮化率達到 65%，與發達國家 80%左右的水平相比仍然不高，新增城鎮人口數量巨大，將會是未來的發展空間。房地產市場合理需求將逐步釋放，各地出台不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高居民購房意願。

## 經營回顧

二零二二年，房地產市場跌宕起伏。本集團保持經營穩健及財務安全，順應市場、靈活應變、穩步前行。

面對嚴峻的市場形勢，本集團快速反應，產品展示與銷售創拓同時發力，形成倒金字塔組織結構支持一綫實現銷售。二零二二年本集團及本集團之聯營公司和合營公司(統稱「本集團系列公司」)實現合約銷售額為人民幣 40,316.6 百萬元，同比下跌 43.4%，合約銷售面積為 3,725,200 平方米，同比下跌 34.5%，本集團實現平均銷售價格為每平方米約人民幣 10,800 元。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣 797.0 百萬元，其總合約面積為 59,400 平方米。

年內儘管市場銷售表現下跌，本集團依然於佈局的四十個城市中，進一步拓展市場佔有率。十七個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中銀川、遵義、吉林、安慶、株洲、泰州、丹陽、鹽城和唐山九個城市於當地排名第一，較二零二一年增加六個城市。

本集團把握拿地機遇，拓展獲地渠道，以合理地價補充優質土地儲備，提高項目回報。二零二二年，本集團系列公司通過併購項目公司權益及公開市場招拍掛，合共獲得十三個項目，新增權益樓面面積 1,937,300 平方米，新增權益土地地價為人民幣 8,261.9 百萬元。

截至二零二二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 24,532,600 平方米，其中，本集團權益樓面面積為 20,754,100 平方米。

本集團於二零二二年積極響應國家「保交樓、保民生、保穩定」。全國各在建項目按計劃推進，實時在建規模超過 16 百萬平方米。入伙套數約為 46,100 套，無逾期合同交付項目。交付滿意度為 90%，穩居行業前列，在逆市中保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢得到進一步加強。

本集團財務狀況良好，使我們處於業內有利位置。本集團於年內加強經營性現金流管理，降低經營風險。現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共超過人民幣 290 億元。「三條紅線」保持「綠檔」，穩健經營。加權平均融資成本為 4.8%，保持行業低位。

## 策略展望

展望二零二三年，國際形勢依然複雜嚴峻，世界經濟滯脹風險上升。國內需求放緩、供給沖擊、預期轉弱三重壓力仍然較大。但中國經濟韌性強、潛力大、活力足，長期向好基本面沒有改變。隨著疫情防控轉入新階段，生活秩序有望快速恢復，經濟增長內生動力不斷積聚增強，二零二三年中國經濟將會整體轉好。

房地產作為中國國民經濟的支柱產業，產業鏈條長、涉及面廣。房地產行業的健康發展，對宏觀經濟的穩定增長提供重要的支持作用。

房地產行業雖然當前處於調整階段，但未來房地產市場發展具備不少有利條件。於二零二二年，全國各地支持房地產市場發展的政策持續出臺。全年多個城市先後下調整房貸利率；房企融資政策「三箭連發」；央行發佈合理落實首付比例政策等，上述一攬子政策將會在二零二三年逐步釋放出效果。而行業歷經一年半的調整，也為大概率築底後的平穩發展積蓄了動能。我們預期，量升價穩將會是二零二三年的主基調，尤其下半年會比較明顯。

長期來說，本集團相信市場的基本積極因素並沒有改變。中國仍然處在城鎮化持續發展階段。中國常住人口城鎮化率與發達國家水平相比仍然不高，提供了未來的發展空間。房地產市場合理需求將逐步釋放。各地出臺不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於提高購房者購房意願。此外，整體房地產市場供給側有望逐步改善，購房者信心將會修復。

房地產市場正經歷調整，既是挑戰，亦提供機遇。面對複雜多變的市場形勢，本集團於嚴守財政紀律的前提下，穩健發展，注重精準投資，深耕現有城市，緊抓投資機遇。通過多元化的土地收購渠道，佈局京津冀、長三角和大灣區等區域的優質城市。本集團同時密切關注市場上極具發展潛力的併購機會。

二零二二年為本集團歷年交付面積較多的一年。本集團採用滾動排查機制，持續監測管理未來 12 個月入伙項目進度，確保按期交付。本集團堅持以「12345」好產品體系為綱領，打造好產品，秉持「所見即所得」的理念，提升客戶滿意度。持續推進「工科中海」三年行動，加強安全管理，推進智慧工地，建立全建設周期評估體系，確保工程質量與交付品質。透過提供貼心服務和優良產品，本集團的客戶滿意度繼續維持行業高分位。準時且優秀的產品交付，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，降本增效。通過密切監察物業項目的財務回報和現金回款情況，確保開發和投拓進度符合業務計劃。本集團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平，「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、通脹、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。本集團立足扎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的發展訴求，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與薪酬福利體系、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。

踏入二零二三年，本集團欣見房地產市場和宏觀經濟疫後復常，穩健發展，同時保持警惕以密切留意不斷變化的市場，並為更進一步復甦做好準備，同時著眼於長期可持續增長。集團財政穩健，加上可持續的業務增長策略，有助應對經濟環境的挑戰和把握機遇。

## 致謝

展望將來，前景可期。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，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

二零二二年，受新冠疫情反覆及全球經濟放緩影響，中國經濟增速放緩。同時，部份「爆雷」房地產企業的負面影響動搖購房者對房地產行業的信心，買家對置業採取保守觀望的態度。全國除一線及個別熱點城市外，大部分城市房地產銷售規模均向下調整。房地產市場正逐步探尋其底部。

為促進中國內地房地產市場平穩健康發展，各地政府支持房地產行業的政策持續出台，全年多個城市先後下調房貸利率和首付比例。二零二二年第四季，內地疫情防控轉入新階段，經濟活動開始加大復甦。同時，中央推行「三支箭」政策，協助房企打通再融資渠道，為房地產市場築底後的平穩發展積蓄了動能。

面臨嚴峻的市場形勢，本集團快速反應，銷售創拓同時發力，形成倒金字塔組織架構支援前線實現銷售。本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣 40,316.6 百萬元(二零二一年: 人民幣 71,204.4 百萬元)，較去年下跌 43.4%，其中合共人民幣 3,478.1 百萬元(二零二一年: 人民幣 2,506.7 百萬元)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 34,187.4 百萬元(二零二一年: 人民幣 63,598.3 百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為人民幣 57,492.0 百萬元(二零二一年: 人民幣 53,830.5 百萬元)，較去年上升 6.8%。

本年度之毛利為人民幣 8,276.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 12,399.1 百萬元)，較去年下跌 33.3%，主要由於年內計入銷售成本之撇減物業存貨人民幣 2,673.2 百萬元所致。而本年度之整體毛利率亦由該等撇減物業存貨前之 19.0%(二零二一年: 23.5%)，下降至該等撇減物業存貨後之 14.4%(二零二一年: 23.0%)。

開支方面，本年度之分銷及銷售費用比去年下跌人民幣 2.7 百萬元至人民幣 1,632.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 1,634.9 百萬元)。此費用對應本集團營業

額之比率由去年之 3.0% 下跌至本年度之 2.8%，而此費用對應本集團合同銷售額之比率同比去年有一定比例的上升。此外，本年度之行政費用比去年減少人民幣 170.5 百萬元至人民幣 925.9 百萬元(二零二一年：人民幣 1,096.4 百萬元)。本集團於年內對費用支出繼續維持嚴格控制。因此，行政費用對應營業額之比率由去年之 2.0% 降低至本年度之 1.6%。

本年度之其他經營開支比去年增加人民幣 69.9 百萬元至人民幣 91.1 百萬元(二零二一年：人民幣 21.2 百萬元)，主要由於匯回之前年度以人民幣款項投資的一個項目之資本，而確認約人民幣 56.3 百萬元之匯兌虧損。

在投資物業方面，本年度沒有錄得公平價值調整(二零二一年：溢利人民幣 20.0 百萬元)。此外，考慮到市場情況及業務計劃，本集團於年內將位於合肥之若干住宅及商業物業的原定計劃由持有待售物業存貨轉為出租投資物業，以產生租金收入。本年度沒有錄得此重新分類之公平價值調整(二零二一年：溢利人民幣 80.7 百萬元)。

主要由於毛利下跌，本年度之經營溢利為人民幣 6,265.6 百萬元(二零二一年：人民幣 10,210.7 百萬元)，較去年下跌 38.6%。

本年度之利息總開支比去年增加人民幣 299.3 百萬元至人民幣 2,143.8 百萬元(二零二一年：人民幣 1,844.5 百萬元)，主要由於年內港幣貸款成本上升所致。在資本化人民幣 2,080.4 百萬元(二零二一年：人民幣 1,790.4 百萬元)至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣 63.4 百萬元(二零二一年：人民幣 54.1 百萬元)。

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 18.8 百萬元(二零二一年：人民幣 8.1 百萬元)，主要受若干聯營公司之房地產開發項目的物業銷售溢利確認所致。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣 242.3 百萬元(二零二一年：人民幣 15.3 百萬元)，主要來自年內應佔若干合營公司之撇減物業存貨合計金額人民幣 196.5 百萬元之虧損所致。

此外，本集團於二零二二年十一月完成以現金作價人民幣 291.8 百萬元向本集團關連方中國建築國際控股有限公司收購一間位於合肥的項目公司之 45% 股權。本次收購不產生損益影響。以上項目位於合肥核心地段，發展潛力大。擁有上述有盈利之項目公司及其資產的全部權益為本集團帶來了穩定的收入。

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減少人民幣 1,581.9 百萬元至人民幣 2,922.6 百萬元(二零二一年：人民幣 4,504.5 百萬元)，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 48.9%(二零二一年：44.4%)。

整體而言，截至二零二二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 3,150.4 百萬元(二零二一年：人民幣 5,050.6 百萬元)，較去下跌 37.6%。每股基本盈利為人民幣 90.7 分 (二零二一年：人民幣 147.5 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。截至二零二二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 10,150.3 百萬元購入合共十幅土地，吸納樓面面積合共約 2,212,500 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 1,787,200 平方米。

此外，進一步包括本集團於二零二二年一月收購位於金華和徐州的三塊土地發展項目的額外部分權益，本集團於年內購入之應佔樓面面積合共約 1,937,300 平方米，應佔總代價為人民幣 8,261.9 百萬元。

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	汕頭	龍湖區項目 (海怡半島)	100%	286,800
2	銀川	金鳳區項目#1 (中海華樾)	100%	133,900
3	南通	崇川區項目 (觀山樾)	60%	200,300
4	銀川	金鳳區項目#2 (中海萬錦公館)	100%	190,100
5	南寧	良慶區項目 (中海湖上景明)	100%	123,700
6	南寧	青秀區項目 (中海甲三號院)	100%	79,600
7	蘭州	七里河區項目 (鉑悅府三期)	100%	181,900
8	淄博	經開區項目 (觀園)	100%	425,700
9	贛州	章江新區項目 (天鑽)	100%	67,600
10	合肥	經開區項目 (璟園)	34%	522,900
<b>合共</b>				<b>2,212,500</b>

附註：上表不包含本公司日期為2022年1月28日的公告所披露有關收購金華市及徐州市三塊土地發展項目之部份權益的交易。

於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達 24,532,600 平方米(二零二一年: 29,768,900 平方米)樓面面積，其中合共 2,022,800 平方米(二零二一年: 2,319,700 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 20,754,100 平方米(二零二一年: 25,530,700 平方米)。於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於 39 個城市內。

年末土地儲備資料詳請如下表：

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
1	汕頭	2,592,400	2,592,400
2	九江	1,788,300	1,788,300
3	株洲	1,491,400	1,044,000
4	濰坊	925,800	925,800
5	西寧	925,000	925,000
6	合肥	1,427,200	913,800
7	呼和浩特	859,300	859,300
8	蘭州	944,300	821,800
9	吉林	856,900	792,100
10	淄博	945,200	764,100
11	銀川	761,900	737,700
12	惠州	862,000	697,400
13	安慶	640,300	640,300
14	鹽城	887,600	613,000
15	徐州	704,300	584,300
16	金華	776,100	567,800
17	唐山	516,200	516,200
18	常州	572,500	461,300
19	泰州	1,019,800	418,200
20	滁州	366,900	366,900
21	渭南	350,400	350,400
22	淮安	569,200	346,100
23	揚州	340,800	340,000
24	湛江	667,100	333,500
25	南寧	452,600	330,300
26	泉州	310,600	310,600
27	包頭	229,900	229,900
28	天水	225,600	225,600
29	廊坊	200,400	200,400
30	臨沂	195,300	195,300

年末土地儲備資料詳請如下表:(續)

	城市	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
31	鎮江	181,400	181,400
32	紹興	144,600	144,600
33	黃山	249,500	137,200
34	遵義	186,900	134,000
35	南通	200,300	120,200
36	贛州	68,200	68,200
37	柳州	65,500	45,800
38	清遠	29,500	29,500
39	濟寧	1,400	1,400
	<b>合共</b>	<b>24,532,600</b>	<b>20,754,100</b>

## 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。

截至二零二二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 40,316.6 百萬元(二零二一年: 人民幣 71,204.4 百萬元)，合約面積合共 3,725,200 平方米(二零二一年: 5,683,400 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 3,478.1 百萬元<二零二一年: 人民幣 2,506.7 百萬元>)，合約面積合共 259,600 平方米<二零二一年: 135,000 平方米>)，與去年比較，分別下跌 43.4%及 34.5%。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 797.0 百萬元，其總合約面積為 59,400 平方米。

截至二零二二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 (人民幣百萬元)
銀川	中海九樾	74,058	1,024.1
	中海國際社區	116,541	925.6
	銀川尚學府	107,420	846.1
	中海半島華府	61,241	538.1
	中海華樾	41,367	514.6
	中海萬錦公館	50,946	427.6
合肥	璟園	40,368	1,002.5
	中海觀園	36,303	550.2
	中海熙園	27,013	474.3
	中海橙郡	49,750	414.1
	中海九樾	24,306	247.2
泉州	中海學府世家	175,838	2,560.5
金華	義烏九樾府	20,173	812.4
	央著花園	39,916	566.0
	錦悅華府*	39,409	538.3
唐山	中海九樾	51,922	952.4
	中海楓丹公館	52,541	928.4
汕頭	悅江府北區	48,341	575.6
	海怡半島	31,420	410.4
	鉑悅府	39,123	360.1
	中海寰宇天下	26,201	266.2
	黃金海岸	26,590	230.1
泰州	泰州金茂府*	56,075	996.5
	泰州稻河九里	23,199	358.7
	泰州江山望	25,273	352.5
蘭州	中海寰宇天下	73,998	956.0
	中海鉑悅府	27,341	318.8
	中海鉑悅花園	18,750	237.3
南通	中海翠湖溪岸	75,085	1,487.7
徐州	徐州上東區	49,588	625.7
	湖城大境	31,952	398.3
	中海華樾	18,773	214.9

## 截至二零二二年十二月三十一日止年內主要項目之合約銷售:(續)

項目名稱		合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
常州	中海翠語花園	69,067	769.0
	桂語花園	23,098	414.3
呼和浩特	中海臻如府	42,612	540.1
	中海河山觀瀾	29,911	306.1
	中海河山勝境	23,636	233.2
湛江	中海金地未來城*	75,660	831.5
	金地中海錦誠花園*	23,356	217.6
鹽城	中海華樾	54,926	769.9
	都會壹號	17,290	212.4
安慶	都匯濱江	99,205	919.8
揚州	中海九樾	25,922	516.6
	中海左岸	37,116	329.5
株洲	中海學府里	73,660	534.1
	中海國際社區	23,289	217.6
淮安	淮上景明	51,441	727.6
渭南	中海華山城	84,323	385.2
	中海學府里	34,690	216.1
鎮江	丹陽時代都會	33,924	376.3
	丹陽臻如府	14,929	196.9
遵義	中海新都會	62,196	350.6
	中海九樾	18,258	205.2
西寧	中海瀚林原著	42,941	311.6
	中海山湖大觀	26,241	238.4
惠州	百賢府^	19,855	539.1
清遠	中海閱湖壹號	66,348	492.8
贛州	中海城南壹號	48,536	431.1
濰坊	中海世家	59,553	417.9
紹興	中海鉅雋	12,115	414.1
柳州	中海天鑽	25,062	357.7
包頭	中海望京府	40,703	355.8
九江	中海國際社區	51,937	346.2
臨沂	中海熙園	33,959	318.1
吉林	中海寰宇天下	37,710	245.9

\* 此等項目由本集團之合營公司持有

^ 此項目由本集團之一間聯營公司持有

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，樓面面積約 7,319,100 平方米(二零二一年: 7,512,000 平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 85%(二零二一年: 96%)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。

截至二零二二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 57,244.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 53,594.0 百萬元)，較去年上升 6.8%。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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本分部之銷售成本包含撇減物業存貨人民幣 2,673.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 244.6 百萬元)。本集團根據市況進行審閱，對可變現淨值低於成本的物業存貨計提減值準備。本集團主要根據當時之售價及市況估計年末之物業存貨的可變現淨值。

由於去年入賬的項目毛利率較高，以及確認前述之撇減物業存貨，本年度本分部之毛利率較去年收窄至 14.2%(二零二一年: 22.8%)。剔除該等撇減物業存貨的影響後，本年度本分部之毛利率為 18.8% (二零二一年: 23.2%)。

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 226.7 百萬元 (二零二一年: 人民幣 11.6 百萬元)，主要來自年內應佔若干合營公司之撇減物業存貨合計金額人民幣 196.5 百萬元之虧損所致。

整體而言，受確認上述撇減物業存貨的影響，本年度之本分部溢利下跌 41.2% 至人民幣 5,991.2 百萬元 (二零二一年: 人民幣 10,181.4 百萬元)。

截至二零二二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 (人民幣百萬元)
銀川	中海國際社區	520,546	3,988.3
	中海九樾	154,443	1,981.9
	中海半島華府	148,395	1,243.2
	中海新都會	50,659	560.0
揚州	中海左岸	236,461	3,455.6
	中海上東區	151,796	2,005.8
	中海華樾	68,654	1,085.1
合肥	中海九樾	163,696	3,295.2
	中海熙岸	83,363	1,323.3
常州	雲樾里花園	202,824	4,016.5
汕頭	悅江府	216,836	2,431.0
	黃金海岸	118,220	1,003.4
	鉑悅府	60,544	533.7
呼和浩特	中海鉑悅府	180,643	2,367.3
	中海河山原著	72,487	822.9
	中海河山雅頌	42,327	467.7
南通	中海翠湖溪岸	125,411	3,005.1
蘭州	中海寰宇天下	151,024	2,048.3
	中海鉑悅花園	72,160	854.4
濟寧	濟寧中海城	158,783	1,565.3
	鳳凰里	84,939	749.6
泰州	中海九樾	163,926	2,208.8
惠州	中海閱江府	101,239	1,388.2
	中海錦宸花園	45,739	525.9
紹興	中海九樾	65,840	1,813.1
吉林	中海河山郡	255,064	1,518.5
南寧	中海半山壹號	56,643	864.1
	中海哈羅學府	51,792	521.6
鹽城	中海九樾	53,283	1,211.5
九江	中海九樾	82,292	932.5
鎮江	丹陽時代都會	83,899	856.5
贛州	中海城南壹號	74,836	681.2
遵義	中海新都會	121,377	650.5

以下項目於本年內開始動工：

城市	項目名稱	年內工程開展
徐州	徐州上東區	二月
惠州	惠州湯泉	三月
銀川	銀川尚學府	三月
遵義	中海新都會	四月
滁州	滁州雲麓世家	六月
廊坊	鉑悅花園	六月
蘭州	中海鉑悅花園	六月
汕頭	觀雲府	六月
汕頭	海怡半島	六月
銀川	中海萬錦公館	六月
淄博	中海翠湖溪岸 <sup>^</sup>	六月
南寧	中海湖上景明	八月
南通	觀山樾	八月
銀川	中海華樾	九月
濰坊	中海世家	十月
淄博	觀園	十月
合肥	璟園	十一月
南寧	中海甲三號院	十一月
安慶	都匯濱江	十二月
贛州	天鑽	十二月
蘭州	鉑悅府三期	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 16,080,100 平方米(二零二一年: 20,803,600 平方米)及 2,114,700 平方米(二零二一年: 1,413,400 平方米)，共計 18,194,800 平方米(二零二一年: 22,217,000 平方米)。已銷售物業之樓面面積 6,991,800 平方米(二零二一年: 9,133,700 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，本集團大部份投資物業均已整體出租予中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，租金收入達人民幣 233.5 百萬元(二零二一年：人民幣 217.7 百萬元)。

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已整體出租予中國海外發展。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 3.3 百萬元(二零二一年：人民幣 4.4 百萬元)，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減少人民幣 28.2 百萬元至人民幣 152.4 百萬元(二零二一年：人民幣 180.6 百萬元)，主要受去年此分部業績包含投資物業公平價值溢利人民幣 20.0 百萬元所影響。

## 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。

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團年內一直積極探索新的融資渠道。二零二二年十月，本集團抓住機遇，成功發行第一筆境內公司債券人民幣 50 億元之第一期人民幣 10 億元。此期之債券為三年期及其票面年利率為 3.4%。募集資金擬主要用於併購。此外，本集團亦於年內完成發行本金合計總額為人民幣 737.0 百萬元之物業尾款資產支持證券，年利率為 2.7%。多元化的融資渠道有利於支持本集團業務的可持續發展，有利降低其融資成本。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣 67,438.3 百萬元(二零二一年：人民幣 63,056.2 百萬元)，而流動比率為 1.6 (二零二一年：1.5)。

年內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度，以及上述之資產支持證券發行的集資額合計人民幣 20,696.3 百萬元。在計算提取新增貸款人民幣 16,320.7 百萬元、償還人民幣 16,539.5 百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣 1,288.0 百萬元後，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)總額較去年末增加人民幣 1,069.2 百萬元至人民幣 43,005.2 百萬元(二零二一年：人民幣 41,936.0 百萬元)。

銀行及其他貸款包含人民幣貸款人民幣 27,630.9 百萬元(二零二一年：人民幣 28,151.3 百萬元)，而港幣貸款為港幣 17,210.0 百萬元(折合人民幣 15,374.3 百萬元)(二零二一年：港幣 16,860.0 百萬元<折合人民幣 13,784.7 百萬元>)。於二零二二年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣 5,940.0 百萬元(二零二一年：人民幣 4,910.0 百萬元)為定息借款，年利率為由 2.70%至 5.07%(二零二一年：4.15%至 5.23%)，而其餘銀行及其他貸款人民幣 37,065.2 百萬元(二零二一年：人民幣 37,026.0 百萬元)以浮動利率計息，其加權平均年利率為 5.1%(二零二一年：3.7%)。銀行及其他貸款之 28.3%(二零二一年：30.5%)將於一年內到期償還。

於二零二二年十二月三十一日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣 3,593.3 百萬元(二零二一年：人民幣 3,286.0 百萬元)及人民幣 1,000.0 百萬元(二零二一年：無)，合計人民幣 4,593.3 百萬元(二零二一年：人民幣 3,286.0 百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)之整體加權平均年利率為 4.8% (二零二一年：3.8%)。該利率上升主要由於年內香港銀行同業拆息上升，導致本集團港元貸款之借貸加權平均年利率由去年末之 2.0%上升至本年末之 6.3%，抵消了本集團中國內地人民幣貸款之借貸加權平均年利率從上年末之 4.8%下降至本年末之 4.4%之影響。

在部份以非全資形式投資項目，本集團與合作伙伴均按權益比例作出對等資金投入，其中包括計息之應付非控股權益款項。於二零二二年十二月三十一日，計息之應付非控股權益款項為人民幣 1,837.1 百萬元(二零二一年：人民

幣 2,765.8 百萬元)，其固定年利率為由 4.75% 至 8.00% (二零二一年：4.75% 至 8.00%)。

年內來自物業銷售之收款情況維持理想，截至二零二二年十二月三十一日止年度之現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共人民幣 29,330.9 百萬元(二零二一年：人民幣 32,492.4 百萬元)，比去年年底減少人民幣 3,161.5 百萬元，但仍然維持於高水平。其中人民幣佔 98.8%(二零二一年：99.5%)，其餘為港元及美元。

於二零二二年十二月三十一日，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 48.8%(二零二一年：35.6%)。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，於二零二二年十二月三十一日，剔除預收款後的資產負債率為 68.7% (二零二一年：69.4%)、淨負債率為 48.8%(二零二一年：35.6%)以及現金短債比為 1.6 倍(二零二一年：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 10,971.4 百萬元(二零二一年：人民幣 10,342.6 百萬元)，於二零二二年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣 9,897.7 百萬元<二零二一年：人民幣 12,616.3 百萬元>)達人民幣 40,302.3 百萬元(二零二一年：人民幣 42,835.0 百萬元)。

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，於二零二二年十二月三十一日，本集團之總貸款中(包括擔保票據及公司債券)，人民幣及港幣/美元分別約佔 60%及 40%(二零二一年: 62%及 38%)，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 8.5%(二零二一年: 升值 2.9%)，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣 1,642.8 百萬元(二零二一年: 增加人民幣 555.3 百萬元)。

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，亦會再調整人民幣與港幣/美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

### 承擔及擔保

於二零二二年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 26,489.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 28,521.1 百萬元)，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 32,901.6 百萬元(二零二一年: 人民幣 38,338.5 百萬元)，及為一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣 455.5 百萬元(二零二一年: 人民幣 384.6 百萬元)。

## 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 25.3 百萬元(二零二一年: 人民幣 67.0 百萬元), 主要包括為新增之投資物業、使用權資產(土地使用權)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, 於本年內有一個物業由發展作出售用途轉為自用物業, 因此, 本集團於本年內將賬面值分別為人民幣 1.2 百萬元及人民幣 0.9 百萬元之物業存貨, 重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產。

另外, 於二零二二年十二月三十一日, 若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣 3,764.0 百萬元(二零二一年: 人民幣 2,187.3 百萬元)之抵押貸款, 該等貸款以賬面價值合共達人民幣 11,783.2 百萬元(二零二一年: 人民幣 7,935.4 百萬元)之若干中國內地物業抵押。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日, 本集團僱用 3,061 名員工(二零二一年: 3,505)。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。截至二零二二年十二月三十一日止年度, 總員工成本約人民幣 1,013.9 百萬元(二零二一年: 人民幣 1,082.9 百萬元)。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，人民幣匯率更為市場化，亦按環球經濟情況有較大波動。而如上述討論，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。

為加強管理外匯風險，本集團已按市場環境逐步調整人民幣貸款佔整體貸款組合之比例。本集團將繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，定期檢討融資策略，適時優化人民幣與港幣/美元借貸之比例，同時，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>收益</b>	4	<b>57,492,018</b>	53,830,471
銷售及提供服務成本		<b>(49,215,834)</b>	(41,431,335)
毛利		<b>8,276,184</b>	12,399,136
其他收入		<b>638,570</b>	463,279
分銷及銷售費用		<b>(1,632,182)</b>	(1,634,858)
行政費用		<b>(925,921)</b>	(1,096,364)
其他經營開支		<b>(91,079)</b>	(21,222)
其他溢利			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		-	80,683
投資物業之公平價值溢利		-	20,000
<b>經營溢利</b>		<b>6,265,572</b>	10,210,654
財務費用		<b>(63,400)</b>	(54,100)
應佔聯營公司業績		<b>18,853</b>	8,110
應佔合營公司業績		<b>(242,314)</b>	(15,278)
<b>所得稅前之溢利</b>	6	<b>5,978,711</b>	10,149,386
所得稅開支	7	<b>(2,922,587)</b>	(4,504,484)
<b>本年度溢利</b>		<b>3,056,124</b>	5,644,902
<b>本年度溢利/(虧損)可分配予:</b>			
本公司擁有人		<b>3,150,440</b>	5,050,575
非控股權益		<b>(94,316)</b>	594,327
		<b>3,056,124</b>	5,644,902
		人民幣分	人民幣分
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>90.7</b>	147.5
攤薄		<b>90.7</b>	147.5

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年度溢利	<u>3,056,124</u>	<u>5,644,902</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>(1,642,825)</u>	<u>555,319</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(1,642,515)</u>	<u>555,319</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,413,609</u></u>	<u><u>6,200,221</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,507,925	5,605,894
非控股權益	<u>(94,316)</u>	<u>594,327</u>
	<u><u>1,413,609</u></u>	<u><u>6,200,221</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,279,204	3,978,235
物業、廠房及設備		773,627	839,080
使用權資產		257,133	256,478
在聯營公司之權益		182,635	277,416
在合營公司之權益		686,896	908,170
按公平價值計入其他全面收益的金 融資產		-	1,000
遞延稅項資產		1,876,676	1,883,460
		<b>8,056,171</b>	<b>8,143,839</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		131,891,355	136,371,481
其他存貨		4,165	11,309
合同成本		128,524	153,582
應收貿易及其他應收款項、預付款 及按金	10	5,695,458	15,076,202
應收聯營公司款項		853,767	994,964
應收合營公司款項		439,499	752,391
應收非控股權益款項		1,991,575	2,215,461
預付稅項		2,390,421	2,574,823
受限制的現金及存款		9,897,715	12,616,346
現金及銀行結餘		19,433,181	19,876,023
		<b>172,725,660</b>	<b>190,642,582</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	11	20,830,621	19,928,604
合同負債		61,157,740	81,803,731
應付聯營公司款項		10,516	2,069
應付合營公司款項		287,318	84,928
應付非控股權益款項		6,199,342	5,510,332
應付關連公司款項		261,145	186,119
租賃負債		14,852	14,534
稅項負債		4,348,917	7,282,145
銀行及其他借款		12,176,911	12,773,873
		<b>105,287,362</b>	<b>127,586,335</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>67,438,298</b>	<b>63,056,247</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>75,494,469</b>	<b>71,200,086</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		30,828,251	29,162,103
租賃負債		35,945	28,199
擔保票據及公司債券		4,593,302	3,286,018
應付一間關連公司款項		-	75,026
遞延稅項負債		2,635,819	2,892,481
		<b>38,093,317</b>	<b>35,443,827</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>37,401,152</b>	<b>35,756,259</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	6,047,372	5,579,100
儲備		23,894,824	23,148,789
本公司擁有人之權益		29,942,196	28,727,889
非控股權益		7,458,956	7,028,370
<b>總權益</b>		<b>37,401,152</b>	<b>35,756,259</b>

## 1. 一般事項

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。

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，其中對年內物業合約銷售額貢獻較大之地區為合肥、金華、南通、泉州、汕頭、泰州、唐山及銀川。

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。

綜合財務報告已根據香港財務報告準則，此統稱詞彙包括香港會計師公會發出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二零二二年及二零二一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二零二一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二零二二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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零二三年三月二十七日刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平價值計量外，此等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。

除附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

## 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—二零二二年一月一日生效

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修訂，該等修訂均與本集團有關，並對本集團於二零二二年一月一日起開始的年度期間之綜合財務報告生效：

香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—達到預定用途前的所獲收入
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂	觀念架構之引述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關的租金減免
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第16號租賃相應闡釋範例之修訂

應用上述新修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況及會計政策產生重大影響。

### 3. 採納香港財務報告準則(續)

#### 3.2 已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(2022)	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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

#### 4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下:

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	57,244,150	53,594,028
- 酒店及其他服務收入	14,340	18,770
	<u>57,258,490</u>	<u>53,612,798</u>
其他來源的收入		
- 物業租金收入	233,528	217,673
總收益	<u>57,492,018</u>	<u>53,830,471</u>

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

## 5. 分部資料(續)

收益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。分部收益指外界客戶之收益及於本年度及上一年度內，並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／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。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股權益及關連公司款項，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、若干應付關連公司款項、擔保票據及公司債券等負債。

### 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
<b>截至二零二二年</b>				
<b>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				
- 隨時間轉讓的商品	322,624	-	-	322,624
- 於某一時點轉讓的商品	56,921,526	-	-	56,921,526
- 隨時間轉讓的服務	-	-	14,340	14,340
	57,244,150	-	14,340	57,258,490
其他來源的收入				
- 租金收入	-	233,528	-	233,528
	57,244,150	233,528	14,340	57,492,018

## 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
<b>截至二零二一年</b>				
<b>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				
- 隨時間轉讓的商品	1,799,709	-	-	1,799,709
- 於某一時點轉讓的商品	51,794,319	-	-	51,794,319
- 隨時間轉讓的服務	-	-	18,770	18,770
	53,594,028	-	18,770	53,612,798
其他來源的收入				
- 租金收入	-	217,673	-	217,673
	53,594,028	217,673	18,770	53,830,471

### 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(包括須呈報分部收益、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債及收益、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬及其他分部資料)如下:

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二二年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	57,244,150	233,528	14,340	57,492,018
須呈報分部溢利/(虧損)	5,991,235	152,404	(56,796)	6,086,843
公司收入				54,804
財務費用				(63,400)
其他公司支出				(99,536)
所得稅前之溢利				5,978,711

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
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
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 <sup>^</sup>				<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項				75,026
其他公司負債				<u>46,479</u>
總綜合負債				<u><u>143,380,679</u></u>
<b>截至二零二一年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	<u>53,594,028</u>	<u>217,673</u>	<u>18,770</u>	<u>53,830,471</u>
須呈報分部溢利/(虧損)	<u>10,181,426</u>	<u>180,569</u>	<u>(48,912)</u>	<u>10,313,083</u>
公司收入				7,527
財務費用				(54,100)
其他公司支出				<u>(117,124)</u>
所得稅前之溢利				<u><u>10,149,386</u></u>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	<u>189,185,833</u>	<u>4,182,650</u>	<u>611,595</u>	<u>193,980,078</u>
稅務資產				4,458,283
公司資產 <sup>^</sup>				<u>348,060</u>
總綜合資產				<u><u>198,786,421</u></u>
須呈報分部負債	<u>107,479,679</u>	<u>58,992</u>	<u>933</u>	<u>107,539,604</u>
稅務負債				10,174,626
銀行及其他借款				41,935,976
擔保票據及公司債券				3,286,018
應付一間關連公司款項				75,026
其他公司負債				<u>18,912</u>
總綜合負債				<u><u>163,030,162</u></u>

<sup>^</sup> 截至二零二二年十二月三十一日之公司資產主要包括人民幣86,352,000元(二零二一年：人民幣95,910,000元)之物業、廠房及設備、人民幣102,619,000元(二零二一年：人民幣92,185,000元)之使用權資產及人民幣363,761,000元(二零二一年：人民幣158,688,000元)之及現金及銀行結餘，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
<b>截至二零二二年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
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
撥回應付貿易及其他應付款項	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 <sup>#</sup>	49,711	23,000	116	16,932	89,759
<b>於二零二二年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
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
<b>截至二零二一年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	346,499	504	17	6,675	353,695
折舊	28,860	3,118	41,683	16,917	90,578
物業存貨重新分類為投資物業 之公平價值溢利	80,683	-	-	-	80,683
投資物業之公平價值溢利	-	20,000	-	-	20,000
出售物業、廠房及設備之溢利	268	-	4	-	272
撇除物業、廠房及設備	2	-	934	-	936
撇減物業存貨	244,600	-	-	-	244,600
應佔聯營公司溢利	8,110	-	-	-	8,110
應佔合營公司(虧損)/溢利	(19,704)	4,426	-	-	(15,278)
新增特定非流動資產 <sup>#</sup>	1,010,792	30,564	3,651	376	1,045,383
<b>於二零二一年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
在聯營公司之權益	277,416	-	-	-	277,416
在合營公司之權益	791,351	116,819	-	-	908,170

<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轉至業主自用物業及由物業存貨轉至投資物業時所產生之新增。

## 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)：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
香港	16,840	3,786
中國其他地區	6,162,655	6,255,593
	<u>6,179,495</u>	<u>6,259,379</u>

### 主要顧客信息

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

## 6. 所得稅前之溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
折舊：		
使用權資產	25,548	23,856
物業、廠房及設備	69,155	66,722
折舊總額	<u>94,703</u>	<u>90,578</u>
撇減物業存貨*	<u>2,673,218</u>	<u>244,600</u>

\* 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	2,447,618	3,486,296
- 土地增值稅	725,857	1,911,083
	<u>3,173,475</u>	<u>5,397,379</u>
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(3,943)	(17,036)
遞延稅項	<u>(246,945)</u>	<u>(875,859)</u>
	<u>2,922,587</u>	<u>4,504,484</u>

## 7. 所得稅開支(續)

由於本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以本年度及前年度沒有計提香港利得稅。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零二一年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零二一年：30%至60%）的累進稅率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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.06 元 (二零二一年：港幣 0.08 元)	184,871	228,472
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.15 元 (二零二一年：港幣 0.30 元) (附註)	476,957	839,676
	<b>661,828</b>	<b>1,068,148</b>

附註：

董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.15元（二零二一年：港幣0.30元），共約港幣533,906,000元，相當於約人民幣476,957,000元（二零二一年：港幣1,027,008,000元，相當於約人民幣839,676,000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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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0.30元（二零二一年：港幣0.275元）	878,160	782,758

有關二零二一年之建議末期股息，本公司股東有權選擇以收取現金或配發新繳足股份形式代替現金收取全部或部份建議末期股息。該以股代息計劃須待有關派發末期股息的決議案於股東週年大會上獲通過，及聯交所批准根據以股代息計劃將予發行之新股份的上市及買賣後，方可作實。

就每股普通股建議派發二零二一年末期股息港幣0.30元，已於二零二二年六月二十日舉行之股東週年大會上獲批准。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，相應之已付金額為港幣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：

盈利	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	<u>3,150,440</u>	<u>5,050,575</u>
加權平均普通股數目	二零二二年 千股	二零二一年 千股
本年度已發行之加權平均普通股數目	<u>3,474,785</u>	<u>3,423,360</u>

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股，故截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易款項，淨額	45,138	69,505
其他應收款項，淨額	658,407	1,170,491
預付款及按金	4,991,913	13,836,206
	<u>5,695,458</u>	<u>15,076,202</u>

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天或以下	15,343	61,660
31-60天	548	393
61-90天	297	192
91-180天	6,552	2,567
181-360天	291	2,162
360天以上	22,107	2,531
	<u>45,138</u>	<u>69,505</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。

於二零二二年十二月三十一日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同成本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. 應付貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付貿易款項	18,748,443	16,766,887
其他應付款項及應付費用	1,723,560	2,659,299
存入保證金	358,618	502,418
	<b>20,830,621</b>	<b>19,928,604</b>

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30 天或以下	7,190,923	4,963,403
31-60 天	591,383	980,182
61-90 天	755,721	332,051
91-180 天	2,375,782	2,414,362
181-360 天	3,110,061	3,493,279
360 天以上	4,724,573	4,583,610
	<b>18,748,443</b>	<b>16,766,887</b>

### 12. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 - 無面值的普通股		
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日、 二零二二年一月一日之結餘	3,423,359,841	5,579,100
就二零二一年末期股息以股代息發行股份(附註 8(乙))	136,014,891	468,272
於二零二二年十二月三十一日之結餘	<b>3,559,374,732</b>	<b>6,047,372</b>

### 13. 結算日後事項

於二零二三年二月二十四日，中海宏洋地產集團有限公司(本公司之一間全資附屬公司)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」)，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。

## 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二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣15仙，連同中期股息每股港幣6仙，全年每股派息合共港幣21仙，較上年每股港幣38仙減少港幣17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二零二三年七月十八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 | 二零二三年六月二十日<br>下午四時三十分                     |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續                | 二零二三年六月二十一日至<br>二零二三年六月二十六日<br>(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期                        | 二零二三年六月二十六日                               |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- |                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期                        | 二零二三年六月二十八日            |
| - 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 | 二零二三年六月二十九日<br>下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續                | 二零二三年六月三十日             |
| - 記錄日期                        | 二零二三年六月三十日             |

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**

股東週年大會將於二零二三年六月二十六日（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二零二二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不對本公告發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二零二二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，於截至二零二二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」），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。

### 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，彼等確認彼等已於二零二二年年期間遵守行為守則。

## 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則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> 的「最新公告」一頁、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。

截至二零二二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，並將寄發予本公司股東。

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，二零二三年三月二十七日

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、楊林先生及王萬鈞先生；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、林健鋒先生及盧耀楨先生。