

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分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)

截至二零二五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之合約銷售額為人民幣321.85億元，同比下跌19.8%，涉及合約面積合共2,937,900平方米。
2. 本集團收入為人民幣368.74億元，同比下跌19.7%。毛利及毛利率分別為人民幣32.01億元及8.7%。
3. 本公司擁有人應佔之溢利為人民幣3.05億元，同比下跌68.1%。每股基本盈利為人民幣8.6分。
4. 本集團財務保持穩健。本集團系列公司之銷售回款達人民幣335.60億元。本集團之經營現金流繼續錄得淨流入人民幣21.87億元。於二零二五年十二月三十一日，總現金及銀行結餘為人民幣268.65億元，佔本集團總資產22.6%。本集團淨負債比率下降至31.7%。
5. 本集團系列公司年內於十三個城市新增二十二個項目，其新購土地之總樓面面積合共約2,928,800平方米（本集團應佔面積：2,622,100平方米），總代價合共人民幣117.08億元。
6. 於二零二五年十二月三十一日，本集團系列公司擁有土地儲備共達11,992,300平方米樓面面積，其中合共994,500平方米由聯營公司及合營公司持有。而本集團土地儲備之應佔樓面面積為10,255,100平方米。
7. 董事局建議派發2025年度末期股息每股港幣2.5仙。計及已派發之2025年度中期股息每股港幣1仙，全年股息合計將為每股港幣3.5仙，全年派息比率約為36.0%。

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」）截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度之全年業績回顧及二零二六年展望。

二零二五年度，本集團實現收入為人民幣 368.74 億元，同比下跌 19.7%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣 3.05 億元，同比下跌 68.1%。每股基本盈利為人民幣 8.6 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，建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 2.5 仙（二零二四年：每股港幣 7 仙），計及於二零二五年十月派發之中期股息為每股港幣 1 仙（二零二四年：每股港幣 3 仙），全年股息合計將為每股港幣 3.5 仙（二零二四年：每股港幣 10 仙）。全年派息比率為 36.0%。

市場回顧

二零二五年，面對外部不確定性持續及內部結構調整，中國經濟運行總體平穩，穩中有進，經濟發展向新向優，全年國內生產總值增長 5.0%。

二零二五年，中國房地產市場呈現築底企穩態勢，持續向平穩健康發展方向邁進。在「因城施策、控增量、去庫存、優供給」的政策框架下，市場逐步邁入止跌回穩的關鍵階段，行業發展模式加速向高質量轉型。一系列積極的宏觀政策出台，地方因城施策空間進一步擴大，「好房子」標準與城市更新等舉措逐步落地，推動行業從「止跌回穩」到「推動高質量發展」。房地產行業全年降幅收窄。根據中國國家統計局數據，二零二五年全國商品住宅銷售金額及面積分別下跌 12.6%（二零二四年：17.6%）及 9.7%（二零二四年：14.1%），調整鞏固態勢持續。

在當前全球經濟復甦不均，地緣政治複雜及供應鏈調整持續，行業仍處於企穩修復的關鍵階段。面對行業持續的深度調整，本集團在穿越長周期的過程中，穩住了基本盤；在把握結構性機會的過程中，實現了新發展，堅持穩中求進，實現了穩中向好、穩中向新。

經營回顧

二零二五年，房地產市場整體上呈現量穩價跌、以價換量尋求新平衡的態勢。新房供需關係持續改善，土地成交減少、新開工面積下降，供給端主動收縮；降首付及利率、城市更新、房票安置等需求端政策托底；加上庫存消化加速的多重作用下，市場從「供過於求」向「動態平衡」邁進。二手樓市場以「以價換量」為主導策略，買賣雙方交投活躍，成交面積及比例創調整期新高；放盤量先升後趨穩定，有助釋放實質置業需求。透過換樓機制，改善型需求顯著激活，成為一手樓市場的重要支撐動力。

本集團透過不斷深耕產品體系與提升管理刻度，聚焦項目，穩中求進，以進促穩，於穩健中尋求發展。年內，本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）合約銷售額為人民幣 321.85 億元，同比下降 19.8%。合約銷售面積為 293.79 萬平方米，同比下降 15.7%。應佔權益合約銷售額實現人民幣 279.67 億元，同比下降 18.4%，根據克而瑞數據，行業排名 20 位。於年末時，累積認購未簽約額為人民幣 9.56 億元，其總合約面積為 76,500 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。新項目開盤 18 個，平均工效 123 天，同比縮短 21 天。同時，項目的入伙工效也實現了較好的提升。

本集團商業物業經營規模穩步增長，重點項目高效推進。本集團系列公司之商業物業運營業務（含非併表項目）實現營業收入人民幣 5.36 億元（二零二四年：人民幣 4.99 億元），較二零二四年度上升 7.4%；本集團系列公司已出租面積 54.96 萬平方米，同比增長 13.4%。寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、合肥中海觀園均實現 90% 以上的出租率；合肥濱湖環宇天地等項目實現滿租突破，並引進多家區域首店，品牌效應與經營質量同步提升；旗下國際品牌商務酒店「惠州中海希爾頓酒店」盛大開業，開業當年即實現營業利潤轉正；濰坊寰宇天地、吉林寰宇城和遵義環宇天地等多個項目籌備工作穩步推進。

本集團堅持「中而美」的發展定位，專注深耕重點二、三線城市，在佈局城市中優勢顯著，市場佔有率穩居城市前列。21 個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中 7 個城市排名第一，蘭州、銀川、贛州、泰州、吉林 5 個城市市占率超過 20%，彰顯了公司作為二線與強三線城市領軍企業的市場地位與經營韌性。

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；憑藉「中海地產」的平台與品牌優勢，集團主動把握市場機遇，精準研判投資價值，嚴格篩選並補充優質土地，高效開發項目，確保利潤穩健兌現及現金快速周轉。本集團積極貫徹「以新帶舊」策略，透過投資優質新項目及提升產品力，有效去化存量資產。各城市業務展現穩健活力，增長動能有序釋放，銷售表現持續領先同業。隨著品牌口碑逐步積累，資產結構得以持續優化、歷史包袱有序化解，為集團可持續發展奠定穩固基礎。二零二五年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得 22 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 2,928,800 平方米，新增總土地價格為人民幣 117.08 億元。新增權益樓面面積 2,622,100 平方米，新增權益土地價格為人民幣 102.25 億元。

截至二零二五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 11,992,300 平方米，其中，本集團權益樓面面積為 10,255,100 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，全面積段戶型譜系搭建完成。場景模塊如會客廳、配套、外立面、景觀園林等愈加完善。好材料、好建造初見成效。標準化體系高效助力新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 25,800 套，交付滿意度為 97%，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 335.6 億元，經營性現金流連續四年為正。現金儲備超過人民幣 268.65 億元，淨負債比率由去年末的 33.1% 下降至 31.7%，「三條紅線」保持「綠檔」，資產負債率自成立以來首次低於 70%，財務越發穩健。年內加權平均融資成本為 3.4%，保持行業低位。

本集團境內外融資渠道暢順，年內與 9 家銀行成功籌組總額達 31 億元人民幣的俱樂部貸款，為本集團歷年籌組的最高金額境外銀行貸款。此次貸款募集款項屬全新資金，為近年內房於離岸貸款市場取得的難得突破。境內發行二期公司債人民幣 28 億元，五年期票面利率 2.7%，三年期票面利率 2.4%，創本集團境內單筆規模最大、期限最長、利率最低的記錄。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極提高環境、社會及管治 (ESG) 資訊披露品質，提前一年發佈《應對氣候變化白皮書》回應聯交所氣候披露要求，獲聯合國可持續發展目標 UN SDG 成就獎等多項行業及國際級可持續發展類殊榮。ESG 評級實現三連升，Wind ESG 躍升至最高等級 AAA 級，標普 ESG 以 66 分位列國內房地產開發行業第一梯隊，GRESB 評分達 97 分新高，MSCI 評級連續三年提升並穩固 A 級，彰顯公司 ESG 治理的實力與行業標杆地位。

旗下子公司深圳市中宏低碳建築科技有限公司（「中宏低碳」）依託內部實踐積累，構建「諮詢+數字化+技術」三位一體服務能力，承接中國建築股份有限公司 ESG 數字化管理平台建設，助力其 ESG 評級實現躍升；同時為行業協會及多家上市公司提供 ESG 相關平台建設與諮詢服務，低碳諮詢業務規模進一步提升，成為行業 ESG 治理領域的重要服務商。

本集團堅持以科技賦能企業創新發展，積極推進「好房子」落地。圍繞「安全、舒適、綠色、智慧」四大維度，深度融合自身業務定位與行業先進經驗，在既有標準化產品成果基礎上，創新構建並發佈「中海宏洋好房子企業標準」。本集團聚焦所在城市客戶的實際居住需求，形成「好標準、好設計、好材料、好建造、好服務」的「好房子」落地技術指引，確保企業標準貫徹至每個項目、每道工序。二零二五年，本集團已在合肥、蘭州、南寧等 12 個城市落地超過 20 個「好房子」項目。同時，各地區公司積極參與地方政府「好房子」建設，其中，合肥公司成為安徽省「皖好房」地產企業唯一指定代表，並參與安徽省地方標準「安徽省好房子建設技術導則（試行）」編制與發佈。

二零二五年是「十四五」收官之年，過去五年，本集團凝心聚力，攻堅剋難，始終保持戰略定力，總部層面，堅持穩健經營；地區層面，推進以新帶舊模式；項目層面，踐行四棒接力。在穿越長周期的過程中，本集團在達成經營指標，提升綜合競爭力、厚植企業優勢、實現可持續發展等方面取得了長足的進展與堅實的業績。

策略展望

展望二零二六年，適逢「十五五」規劃開局，各項支持政策預期將前置發力並加大力度，著力推動房地產市場止跌回穩，同時引導行業邁向高質量發展，為市場帶來更多政策機遇。本集團將穩健經營置於首位，恪守「中而美」定位，維持財務韌性；深化「以新帶舊」策略，統籌新項目投資與存量資產去化，增強穿越長周期能力；並以產品、科技、業務及管理創新驅動能力迭代，為可持續發展注入動能。

雖然面臨行業發展挑戰，本集團堅信在所深耕城市的發展空間。在二三線城市，現時市場上競爭企業相對減少，但客戶對好房子的升級需求給市場帶來了結構性的機會。另外，在當前的競爭中，本集團優勢明顯，品牌方面有國資央企的信用與資源協同優勢；財務方面，有持續安全穩健、信用評級與融資暢通的優勢；整體佈局方面，有作為唯一佈局二線與強三線全國性企業敏捷迭代的優勢；屬地市場方面，有客戶口碑良好的深耕優勢。

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。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，我們認為二零二六年各項穩樓市政策有望持續發力並逐步深化，有助推動房地產市場調整態勢改善、逐步築底。本集團憑藉充裕的財務實力，將積極把握結構性機遇，以穩健進取的策略應對市場挑戰。

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

二零二五年，中國內地房地產市場整體延續修復態勢，第二季度以來，新房銷售市場動能有所轉弱，二手房市場持續「以價換量」，各地市況出現明顯分化之跡象。政策方面，在達致房地產市場「止跌回穩」的政策要求下，政府明確指出要著力推動房地產市場高品質發展，各地政府因城施策，限制性政策於年內進一步放寬，房貸利率及交易稅費進一步降低，以降低購房成本。此為市場釋放了積極信號，促進合理住房需求的釋放。

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「好房子」。我們的產品在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。年內，本集團市場佔有率於所營運之重點城市繼續擴大。

本集團系列公司全年實現合約銷售額達到人民幣 321.85 億元（二零二四年：人民幣 401.10 億元），較二零二四年度下跌 19.8%，其中合共人民幣 16.30 億元（二零二四年：人民幣 30.31 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 279.67 億元（二零二四年：人民幣 342.56 億元），較二零二四年度下跌 18.4%。本集團於年內之整體物業銷售基本達成了年初設定之目標。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之收入為人民幣 368.74 億元（二零二四年：人民幣 458.95 億元），較二零二四年度下降 19.7%，主要受中國內地整體房地產市況持續整固，以及本集團於過去數年因應市況主動降低投資規模之影響。本年度之毛利為人民幣 32.01 億元（二零二四年：人民幣 38.46 億元），較二零二四年度下降 16.8%。本年度之整體毛利率為約 8.7%（二零二四年：8.4%）。

開支方面，本年度之分銷及銷售費用比二零二四年度減少人民幣 0.84 億元至人民幣 12.89 億元（二零二四年：人民幣 13.73 億元）。此費用對應本集團合同銷售額之比率同比二零二四年度稍有上升，以應對充滿挑戰的銷售環境。此外，本年度之行政費用比二零二四年度減少人民幣 1.42 億元至人民幣 6.21 億元（二零二四年：人民幣 7.63 億元）。本集團於年內對費用支出繼續維持嚴格控制，本年度及二零二四年度之行政費用佔收入的比例均維持在 2% 以下。

主要受上述之房地產市況處於修復階段之影響，本年度之經營溢利為人民幣 15.29 億元（二零二四年：人民幣 22.10 億元），較二零二四年度下跌 30.8%。

本年度之利息總開支比二零二四年度減少人民幣 2.71 億元至人民幣 14.21 億元（二零二四年：人民幣 16.92 億元），主要由於本集團於年內繼續維持有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣 13.71 億元（二零二四年：人民幣 16.33 億元）至發展中之物業項目後，本年度之財務費用為人民幣 0.50 億元（二零二四年：人民幣 0.59 億元）。

本年度之應佔聯營公司虧損為人民幣 0.40 億元（二零二四年：溢利人民幣 0.28 億元）。本年度之應佔合營公司虧損為人民幣 0.73 億元（二零二四年：虧損人民幣 0.17 億元）。年內聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售亦受市況仍處於築底階段之影響。

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二零二四年度減少人民幣 1.29 億元至人民幣 8.16 億元（二零二四年：人民幣 9.45 億元），主要由於本年度之經營溢利下跌。

整體而言，截至二零二五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 3.05 億元（二零二四年：人民幣 9.54 億元），較二零二四年度下跌 68.1%。每股基本盈利為人民幣 8.6 分（二零二四年：人民幣 26.8 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，本集團進一步提升客研與投資研判專業能力，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，以持續獲取土地並提高土地儲備的質量。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團系列公司於所營運之其中十三個重點城市，包括合肥、蘭州、銀川及呼和浩特等，合共以總代價人民幣117.08億元（二零二四年：人民幣52.29億元）新增共二十二個項目（二零二四年：十一個項目），吸納總樓面面積合共約2,928,800平方米（二零二四年：1,189,200平方米），其中應佔權益樓面面積合共約2,622,100平方米（二零二四年：1,141,400平方米）。因應市場結構性機會，投資力度較二零二四年度顯著加強，以支持本集團未來業務發展。

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	南通	崇川區項目（南通臻如府二期）	100%	89,200
2	呼和浩特	新城區項目#1（中海學仕里）	100%	97,300
3	呼和浩特	新城區項目#2（中海學仕里）	100%	114,500
4	合肥	包河區項目#1（中海悅府雲起）	100%	113,900
5	揚州	邗江區項目（中海九樾院子二期）	100%	22,900
6	紹興	越城區項目（中海越湖雲起）	100%	67,200
7	南寧	興寧區項目（中海未來之境）	100%	156,800
8	合肥	瑤海區項目（中海望津府）	100%	87,000
9	蘭州	城關區項目#1（中海天空之鏡）	70%	319,600
10	合肥	包河區項目#2（中海觀賢府）	39%	42,900
11	合肥	包河區項目#3（中海觀盧府／中海未來之境）	51%	217,000
12	包頭	昆都侖區項目（中海未來之境）	100%	156,900
13	惠州	惠城區項目（中海甲叁號院）	100%	179,500
14	唐山	路北區項目#1（中海甲叁號院一期）	100%	88,300
15	唐山	路北區項目#2（中海甲叁號院二期）	100%	94,700
16	揚州	邗江區項目#2（中海九樾和園）	100%	94,500
17	蘭州	安寧區項目（中海時光之境）	100%	150,300

年內新增土地資料詳請如下表：(續)

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
18	銀川	金鳳區項目(中海甲叁號院)	100%	164,800
19	合肥	包河區項目#4	39%	128,300
20	濟寧	高新區項目(中海天空之鏡)	100%	154,900
21	泉州	晉江市項目(中海未來之境)	100%	87,200
22	蘭州	城關區項目#2(中海天譽/中海雲漫源境)	100%	301,100
合共				2,928,800

於二零二五年十二月三十一日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達 11,992,300 平方米(二零二四年：13,778,100 平方米)樓面面積，其中合共 994,500 平方米(二零二四年：969,400 平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團土地儲備之應佔權益樓面面積合共約 10,255,100 平方米(二零二四年：11,590,700 平方米)。於二零二五年十二月三十一日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。

年末土地儲備資料主要詳請如下表：

地區	總樓面面積 (平方米)	應佔樓面面積 (平方米)
1 蘭州地區	1,907,100	1,724,600
2 合肥地區	1,662,400	1,200,900
3 汕頭地區	1,395,500	1,395,500
4 蒙寧地區	888,000	888,000
5 濰坊地區	881,300	748,500
6 惠州地區	730,900	502,100
7 揚州地區	559,500	410,300
8 唐山地區	540,900	540,900
9 鹽通地區	505,000	274,100
10 其他地區	2,921,700	2,570,200
合共	11,992,300	10,255,100

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，深刻洞察不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場與目標客戶情況，提供合適的產品。集團標化中心與建研基地持續專注於產品深耕，並結合「好房子」目標系統整合產品落地，給客戶提供更優質的住宅產品。在所在城市的產品競爭能力與品牌效益日益進步。

截至二零二五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 321.85 億元（二零二四年：人民幣 401.10 億元），合約面積合共 2,937,900 平方米（二零二四年：3,483,500 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 16.30 億元<二零二四年：人民幣 30.31 億元>，合約面積合共 168,400 平方米<二零二四年：266,700 平方米>），與二零二四年度比較，分別下跌 19.8%及 15.7%。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 9.56 億元，其總合約面積為 76,500 平方米。

截至二零二五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)
蘭州	中海未來之境	86,696	11.59
	中海天空之鏡	98,960	11.58
	中海江灣境	67,662	8.20
	中海天鑽	27,353	4.60
	中海鉞悅花園	39,074	3.75
合肥	悅府二期	65,368	14.80
	中海悅府雲起	39,167	9.08
	中海觀廬府	22,644	4.84
	觀山嶺湖	38,440	4.35
	璟園	33,602	3.04
	觀山里 [^]	15,245	2.01
贛州	贛州天樾	78,731	11.52
	贛州中海學府壹號	62,411	5.62
	悅江府	55,470	4.70

截至二零二五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)
銀川	銀川臻如府	65,203	7.40
	中海學仕里	47,264	6.03
	海樾花園	34,240	3.73
	銀川觀園	31,559	2.65
汕頭	悅江府北區	48,306	5.58
	海怡半島	22,213	3.08
	鉑悅府	28,654	2.56
	黃金海岸	33,290	2.28
	觀雲府	20,493	1.92
	觀瀾府	18,207	1.78
呼和浩特	中海學仕里	84,748	10.92
	中海閱江府	26,770	2.76
南通	中海臻如府二期	30,402	6.16
	南通臻如府	30,941	6.10
	觀山樾	23,390	3.44
南寧	中海甲三號院	19,553	4.97
	中海未來之境	36,357	3.02
	中海湖上景明	18,575	2.11
	中海哈羅學府	22,319	1.41
泰州	泰州金茂府*	52,301	7.17
	泰州江山望	31,657	3.12
	泰州稻河九里	14,272	1.36
徐州	中海臻如府	35,712	6.06
	徐州黃龍雲起	10,338	2.00
	湖城大境	18,262	1.82
	中海華樾	18,573	1.62
揚州	揚州九樾院子	36,012	4.95
	中海九樾	13,619	1.63
	翠語江南	18,616	1.62
唐山	中海楓丹公館	25,826	4.52
	唐山臻如府	20,950	3.18
鹽城	毓園	26,995	2.84
	中海華樾	27,390	2.24
	樾熹和頌 [^]	17,070	1.49
	都會壹號	14,848	1.24

截至二零二五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)
泉州	泉州學仕里	40,476	4.84
	臻如府	14,731	2.50
濰坊	大觀天下	71,558	5.47
淄博	觀園	76,482	5.57
	中海翠湖溪岸 [^]	28,515	1.45
常州	桂語花園	24,995	2.96
	雲麓里	13,086	1.91
	中海翠語花園	31,488	1.69
吉林	吉林中海寰宇時代	50,561	3.68
	中海河山郡	56,064	2.14
惠州	中海寰宇時代花園	26,864	2.15
	惠州湯泉	8,881	1.70
	中海錦宸花園	15,978	1.12
淮安	淮上景明	26,083	3.18
	淮安九樾	19,308	1.65
紹興	中海鉅雋	12,386	3.10
	中海越湖雲起	6,322	1.49
天水	中海鉅悅府	43,215	4.30
安慶	都滙濱江	63,483	4.10
株洲	學府世家	24,826	2.03
	中海譽園	24,465	1.46
湛江	金地中海錦誠花園*	38,236	3.27
鎮江	丹陽臻如府	32,527	3.28

* 此等項目由本集團之合營公司持有

[^] 此等項目由本集團之聯營公司持有

年內，樓面面積約 4,733,700 平方米（二零二四年：6,227,400 平方米）之工地已經竣工及具備入伙條件。當中約 77%（二零二四年：84%）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。

截至二零二五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 363.81 億元（二零二四年：人民幣 454.11 億元），較二零二四年度下降 19.9%。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。主要受項目售價及成本控制持續優化之影響，本年度本分部之毛利率稍為提升至 8.3%（二零二四年：8.0%）。

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虧損為人民幣 1.17 億元（二零二四年：淨溢利人民幣 0.05 億元）。

整體而言，本年度之本分部溢利下跌 33.0%至人民幣 12.34 億元（二零二四年：人民幣 18.43 億元）。

截至二零二五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	璟園	141,288	30.15
	中海悅府	68,011	14.29
	觀山嶺湖	49,342	6.86
	中海臻如府	23,980	6.37
贛州	贛州中海悅江府	151,818	13.37
	天樾	75,126	10.70
	學府壹號	114,703	10.53
銀川	銀川海樾	135,062	14.12
	銀川觀園	61,040	4.79
	中海國際社區	8,555	1.48
	中海華樾	6,984	1.27
徐州	中海黃龍雲起	45,867	7.74
	湖城大境	57,321	5.52
	徐州上東區	49,539	5.52
	中海華樾	27,926	2.43
南寧	南寧甲叁號院	44,680	13.62
	中海湖上景明	21,961	2.96
	中海哈羅學府	22,430	1.44
	中海國際社區	20,995	1.38

截至二零二五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)
南通	臻如府	71,661	15.53
	觀山樾	25,521	4.13
汕頭	海怡半島	36,555	4.81
	悅江府北區	36,139	3.89
	黃金海岸	31,931	2.20
	觀瀾府	21,861	2.04
	觀雲府	22,115	1.98
	鉑悅府	21,449	1.86
	金華	義烏九樾府	30,268
	央著花園	52,580	5.79
呼和浩特	呼市閱江府	84,972	9.20
	中海九樾	39,041	4.76
泉州	泉州學仕里	76,250	9.00
	泉州臻如府	30,654	5.08
淮安	淮上景明	83,096	11.64
	淮安九樾	29,413	2.60
唐山	唐山臻如府	37,862	6.67
	中海楓丹公館	24,738	5.18
	中海九樾	6,048	1.08
揚州	中海九樾院子	35,728	7.28
	翠語江南	21,479	3.19
	中海九樾	9,380	1.39
濰坊	大觀天下	109,687	8.46
	中海悅江府	819	1.17
蘭州	中海鉑悅花園	69,352	6.55
	中海寰宇天下	13,514	1.80
	鉑悅府三期	17,131	1.28
鹽城	中海華樾	29,823	2.63
	都會壹號	27,962	2.29
	毓園	21,467	2.21
吉林	中海寰宇時代	51,901	3.95
	中海河山郡	44,057	2.07
安慶	都匯濱江	83,359	6.45

截至二零二五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)
常州	桂語花園	20,088	2.70
	雲麓里	10,677	1.64
	中海翠語花園	14,147	1.59
淄博	觀園	74,880	5.35

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	贛州天樾	一月
徐州	中海臻如府	二月
蘭州	中海未來之境	三月
南通	南通臻如府二期	三月
銀川	中海學仕里	三月
呼和浩特	中海學仕里	四月
蘭州	中海江灣境	四月
鹽城	都會壹號	四月
揚州	中海九樾院子二期	四月
合肥	中海悅府雲起	五月
蘭州	中海天鑽	五月
南寧	中海未來之境	五月
紹興	中海越湖雲起	七月
唐山	中海楓丹公館	七月
合肥	中海望津府	八月
包頭	中海未來之境	九月
惠州	中海甲叁號院	九月
蘭州	中海天空之鏡	九月
合肥	中海觀廬府	十月
淮安	淮上景明	十一月
揚州	中海九樾和園	十一月
合肥	中海未來之境	十二月
唐山	中海甲叁號院	十二月
湛江	金地中海錦誠花園*	十二月

* 此項目由本集團之一間合營公司持有

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 5,875,700 平方米（二零二四年：8,004,100 平方米）及 3,539,100 平方米（二零二四年：3,114,500 平方米），共計 9,414,800 平方米（二零二四年：11,118,600 平方米）。已銷售物業之樓面面積 2,254,200 平方米（二零二四年：3,085,200 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，本集團在內地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。

考慮到市場情況及業務計劃，本集團於年末決定將位於合肥及遵義之六個寫字樓、長租公寓及購物中心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。此外，位於惠州之商務酒店亦於年內開業。以上新增商業物業賬面價值合計人民幣 15.43 億元，為本集團之商業物業組合實現優質增長。此重新分類於年內沒有錄得公平價值調整。

於二零二五年十二月三十一日，本集團系列公司持有之商業物業賬面價值合計人民幣 80.66 億元（二零二四年：人民幣 69.91 億元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團系列公司之商業物業運營業務（含非併表項目）實現營業收入人民幣 5.36 億元（二零二四年：人民幣 4.99 億元），較二零二四年度上升 7.4%，來自己出租商業物業面積約 549,600 平方米（二零二四年：484,500 平方米），較二零二四年度上升 13.4%，當中商業物業位於內地十二個運營城市，包括八個寫字樓、十二個購物中心及商業街區、五家酒店及兩個長租公寓。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團此分部之收入為人民幣 4.93 億元（二零二四年：人民幣 4.84 億元），其中，人民幣 3.04 億元（二零二四年：人民幣 2.98 億元）來自商業物業租金收入及人民幣 1.89 億元（二零二四年：人民幣 1.86 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（二零二四年：無）。

總括而言，本年度本分部之溢利較二零二四年度減少人民幣 0.36 億元至人民幣 1.57 億元（二零二四年：人民幣 1.93 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、香港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，中國內地及香港融資渠道均保持暢通，優勢突顯，本集團亦持續成功拓展新的融資渠道。

中國內地融資方面，在有利的企業融資環境下，本集團於年內於中國內地成功增發公司債券，合計總額人民幣 28 億元。該等債券之年期為三至五年，票面年利率介乎 2.4% 至 2.7% 之間。此外，本集團通過其商業物業，於年內合共新增提取經營性物業貸款金額人民幣 11.40 億元，年期十至十五年。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。

香港融資方面，年內與九家銀行成功籌組總額達人民幣 31 億元的俱樂部貸款，為本集團歷年籌組的最高金額香港銀行貸款。此外，承接過往兩年，本集團於年內繼續按市況置換港幣浮息銀行貸款至較低息之人民幣定息銀行貸款。由於年內香港銀行同業拆息普遍較去年下跌，餘下港幣銀行貸款之利息亦較去年下降。這進一步有助於降低本集團於年內之整體香港融資成本。

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 239.60 億元。在計算提取新增貸款人民幣 171.06 億元、償還人民幣 140.30 億元貸款及兌匯影響而下跌人民幣 0.89 億元後，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）總額較二零二四年末增加人民幣 29.87 億元至人民幣 339.07 億元（二零二四年：人民幣 309.20 億元）。

於二零二五年十二月三十一日，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 324.17 億元（二零二四年：人民幣 271.46 億元），而港幣貸款為港幣 16.58 億元（折合人民幣 14.90 億元）（二零二四年：港幣 40.20 億元〈折合人民幣 37.74 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 95.6% 及 4.4%（二零二四年：87.8% 及 12.2%）。

於二零二五年十二月三十一日，有關銀行及其他貸款中人民幣 150.62 億元（二零二四年：人民幣 128.62 億元）為定息借款，年利率為由 2.5% 至 4.0%（二零二四年：2.8% 至 4.9%），而其餘銀行及其他貸款人民幣 188.45 億元（二零二四年：人民幣 180.58 億元）以浮動利率計息，年利率介乎由 2.4% 至 4.7%（二零二四年：2.5% 至 6.3%）。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 44.4% 及 55.6%（二零二四年：41.6% 及 58.4%）。銀行及其他貸款之 27.9%（二零二四年：31.5%）將於一年內到期償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國內地已發行之公司債券合計人民幣 50.00 億元（二零二四年：人民幣 50.00 億元）。而本集團美元 5.12 億擔保票據已於二零二五年十一月提前贖回。

為控制融資成本，本集團於年內繼續致力降低整體貸款規模。於二零二五年十二月三十一日，本集團之總貸款（包括擔保票據及公司債券）為人民幣 389.07 億元（二零二四年：人民幣 397.02 億元），減少人民幣 7.95 億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔 96.2% 及 3.8%（二零二四年：81.0% 及 19.0%）。人民幣貸款佔總貸款比例比二零二四年度上升主要由於香港人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升，以及提前贖回美元擔保票據所致。於二零二五年十二月三十一日，本集團總貸款之平均償還年期提升至 3.3 年（二零二四年：2.5 年）。

截至二零二五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 3.4%，低於二零二四年度之 4.1%。本集團之整體融資成本下降主要因本集團於中國內地繼續能以較低利率融資，從而令相關借款之借貸加權平均融資成本由去年度之 3.7% 下降至本年度之 3.1%；以及因本集團於香港較低息之人民幣銀行貸款比例於年內繼續提升，以及香港銀行同業拆息於年內普遍下跌，從而令相關借款之借貸加權平均融資成本由去年度之 4.5% 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 335.60 億元，銷售回款率超過 104.3%。儘管本集團年內用於新購土地的開支較二零二四年度顯著上升超過人民幣 60 億元，本集團年內之經營現金流繼續錄得淨流入人民幣 21.87 億元。於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘合共人民幣 268.65 億元（二零二四年：人民幣 272.91 億元），佔本集團總資產 22.6%（二零二四年：21.1%），持續維持於非常健康水平。其中人民幣佔 99.5%（二零二四年：99.6%），其餘為港幣及美元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之營運資金淨額為人民幣 588.79 億元（二零二四年：人民幣 594.36 億元），而流動比率為 2.2（二零二四年：2.0）。

於二零二五年十二月三十一日，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 31.7%（二零二四年：33.1%）。本集團之資產負債率為 67.9%（二零二四年：70.9%），近年來持續改善。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，於二零二五年十二月三十一日，剔除預售樓款後的資產負債率為 61.4%（二零二四年：63.0%）、淨負債率為 31.7%（二零二四年：33.1%）以及現金短債比為 1.8 倍（二零二四年：1.7 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及位於穩健之水平。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣 129.40 億元（二零二四年：人民幣 104.75 億元），於二零二五年十二月三十一日，本集團可運用之資金（包括現金及銀行結餘）達人民幣 398.05 億元（二零二四年：人民幣 377.66 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，於二零二五年十二月三十一日，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 3.8%（二零二四年：19.0%），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。

若港幣／美元兌人民幣升值／貶值，將會導致以人民幣列示的資產淨值和財務業績減少／增加。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的衍生金融工具。

承擔及擔保

於二零二五年十二月三十一日，本集團之承擔合共為人民幣 96.51 億元（二零二四年：人民幣 121.52 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 89.19 億元（二零二四年：人民幣 158.61 億元），以及向若干銀行為若干聯營公司及合營公司作信貸融資，金額合共為人民幣 0.89 億元（二零二四年：人民幣 2.90 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 0.08 億元（二零二四年：人民幣 0.05 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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團向若干中國內地銀行分別取得人民幣 21.38 億元（二零二四年：人民幣 16.02 億元）之物業發展項目貸款及人民幣 34.69 億元（二零二四年：人民幣 25.14 億元）之經營性物業貸款。上述貸款以下列之資產作為抵押，包括：

- (i) 賬面價值合共人民幣 48.18 億元（二零二四年：人民幣 71.96 億元）之若干物業存貨；
- (ii) 賬面價值合共人民幣 41.57 億元（二零二四年：人民幣 38.09 億元）之若干投資物業；及
- (iii) 賬面總值合共人民幣 1.17 億元（二零二四年：無）之若干物業、廠房及設備以及相關使用權資產。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用 2,218 名員工（二零二四年：2,429）。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，港幣／美元兌匯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，緊密監察港幣／美元兌匯人民幣匯率的波動。在平衡財務成本及風險下，本集團緊按市場變化去適時優化人民幣與港幣／美元貸款組合之比例。本集團同時亦會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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	36,874,435	45,895,252
銷售及提供服務成本		(33,673,545)	(42,049,101)
毛利		3,200,890	3,846,151
淨其他收入及收益		238,269	499,617
分銷及銷售費用		(1,289,451)	(1,373,053)
行政費用		(621,036)	(762,613)
經營溢利		1,528,672	2,210,102
財務費用		(49,931)	(59,453)
應佔聯營公司業績		(40,046)	27,588
應佔合營公司業績		(73,022)	(17,493)
所得稅前之溢利	6	1,365,673	2,160,744
所得稅開支	7	(816,342)	(944,903)
本年度溢利		549,331	1,215,841
本年度溢利可分配予：			
本公司擁有人		304,658	954,050
非控股權益		244,673	261,791
		549,331	1,215,841
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	9		
基本		8.6	26.8
攤薄		8.6	26.8

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本年度溢利	<u>549,331</u>	<u>1,215,841</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	(371,762)	284,242
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	1,091,913	(900,017)
淨投資對沖之虧損	<u>(590,724)</u>	<u>-</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>129,427</u>	<u>(615,775)</u>
本年度全面收益總額	<u>678,758</u>	<u>600,066</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	434,085	338,275
非控股權益	<u>244,673</u>	<u>261,791</u>
	<u>678,758</u>	<u>600,066</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,594,312	4,536,748
物業、廠房及設備		1,167,014	808,564
使用權資產		397,039	327,305
在聯營公司之權益		518,696	518,273
在合營公司之權益		359,951	412,458
遞延稅項資產		984,402	1,376,844
		9,021,414	7,980,192
流動資產			
物業存貨		71,121,208	84,369,988
其他存貨		2,954	2,772
合同成本		44,289	55,261
貿易及其他應收款	10	825,607	748,410
預付款及按金		4,265,194	3,282,159
應收聯營公司款		850,011	726,912
應收合營公司款		388,566	441,985
應收非控股股東款		3,348,730	2,896,924
預付稅項		1,966,248	1,387,437
現金及銀行結餘	11	26,864,619	27,290,854
		109,677,426	121,202,702
流動負債			
貿易及其他應付款	12	11,517,590	13,650,255
預售樓款		20,075,687	27,803,620
應付聯營公司款		183,166	155,166
應付合營公司款		380,344	255,857
應付非控股股東款		5,302,128	5,129,250
一年內到期之應付一間關連公司款		261,145	186,119
一年內到期之租賃負債		11,081	9,133
一年內到期之擔保票據及公司債券		2,200,000	2,800,000
稅項負債		1,406,889	2,048,482
一年內到期之銀行及其他借款		9,460,090	9,729,105
		50,798,120	61,766,987
流動資產淨值		58,879,306	59,435,715
總資產減流動負債		67,900,720	67,415,907

綜合財務狀況表（續）

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	24,447,150	21,190,484
一年後到期之租賃負債	11,438	15,658
一年後到期之應付關連公司款	-	75,026
一年後到期之擔保票據及公司債券	2,800,000	5,982,049
遞延稅項負債	2,595,392	2,601,627
	29,853,980	29,864,844
資產淨值	38,046,740	37,551,063
資本及儲備		
股本	6,047,372	6,047,372
儲備	25,573,975	25,348,495
本公司擁有人之權益	31,621,347	31,395,867
非控股權益	6,425,393	6,155,196
總權益	38,046,740	37,551,063

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內地若干地區進行。

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會計準則，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二零二五年及二零二四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二零二四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二零二五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。

截至二零二五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二零二六年三月二十三日刊發。

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。

除下文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製綜合財務報表所採用之會計政策與二零二四年十二月三十一日止年度財務報表之會計政策一致，猶如該等年度財務報表所述。

對沖會計

對沖活動

本集團已把位於中國內地以外持有的人民幣計值借款，指定為對沖工具，以對沖因港元／人民幣即期匯率變動而導致的中國內地淨投資價值變動。本集團的政策是監控源自中國內地淨投資的貨幣風險，並在必要時調整對沖策略。風險管理政策及對沖策略將根據本集團在中國內地的整體淨投資價值之變動情況作出檢視。

對海外業務之淨投資對沖

對沖工具之有效對沖部分的收益或虧損，會於其他全面收益內確認及於權益內累計。而其無效部分的收益或虧損則即時於「淨其他收入及收益」確認。

當出售部分或售出海外業務時，於權益內累計的收益或虧損將重新分類至綜合收益表內。

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

本集團於二零二五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修訂：

香港會計準則第21號及 缺乏可交換性

香港財務報告準則第1號之修訂

上述修訂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. 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

若干新訂或經修訂會計準則及詮釋已頒佈，但未必須於二零二五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9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的 合約	二零二六年 一月一日
香港會計準則第7號、 香港財務報告準則第1號、 第7號、第9號及第10號 之修訂	香港財務報告會計準則之 年度改進—第11冊	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
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列—借款人對載 有按要求償還條款的有期貨 款的分類	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

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號—*財務報表之呈列*，並引入新規定，旨在提升同類企業財務表現的可比性，同時為使用者提供更具相關性的資訊及更高的透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響財務報表中各項目的確認或計量，惟其對呈列及披露方面的影響預計將相當廣泛，尤其是有關綜合收益表的呈列，以及在財務報表中披露由管理層釐定之業績計量指標方面。

管理層目前正就應用該新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響進行評估。本集團預計於強制生效日期（即二零二七年一月一日）起應用該新準則。由於須作追溯應用，截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料將按照香港財務報告準則第18號重新列報。

除上述呈列及披露方面的變更外，上述各項公告預計不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業發展	36,381,069	45,410,942
商業物業運營	493,366	484,310
總收入	36,874,435	45,895,252

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。

截至二零二五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	—	物業租賃、酒店及其他商業物業運營

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。

5. 分部資料 (續)

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 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二五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	36,381,069	-	36,381,069
- 在一段時間確認	-	189,607	189,607
	36,381,069	189,607	36,570,676
其他收入來源			
- 商業物業之租金收入	-	303,759	303,759
	36,381,069	493,366	36,874,435

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 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			
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
	45,410,942	186,113	45,597,055
其他收入來源			
- 商業物業之租金收入	-	298,197	298,197
	45,410,942	484,310	45,895,252

5. 分部資料 (續)

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 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
須呈報分部收入	<u>36,381,069</u>	<u>493,366</u>	<u>36,874,435</u>
須呈報分部溢利	<u>1,234,242</u>	<u>157,284</u>	<u>1,391,526</u>
公司收入			72,500
財務費用			(49,931)
其他公司支出			(48,422)
所得稅前之溢利			<u>1,365,673</u>
於二零二五年十二月三十一日			
須呈報分部資產	<u>106,573,506</u>	<u>7,982,827</u>	<u>114,556,333</u>
稅務資產			2,950,650
公司資產 [^]			<u>1,191,857</u>
總綜合資產			<u>118,698,840</u>
須呈報分部負債	<u>37,476,486</u>	<u>132,615</u>	<u>37,609,101</u>
稅務負債			4,002,281
銀行及其他借款			33,907,240
擔保票據及公司債券			5,000,000
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			<u>58,452</u>
總綜合負債			<u>80,652,100</u>

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 人民幣千元	合併 人民幣千元
<i>截至二零二四年十二月三十一日止年度</i>			
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
<i>於二零二四年十二月三十一日</i>			
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 [^]			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

[^] 於二零二五年十二月三十一日，公司資產主要包括人民幣65,385,000元（二零二四年：人民幣71,087,000元）之物業、廠房及設備、人民幣82,353,000元（二零二四年：人民幣89,516,000元）之使用權資產以及人民幣1,040,953,000元（二零二四年：人民幣804,879,000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 人民幣千元	公司 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二五年				
十二月三十一日止年度				
利息收入	(158,111)	(953)	(53,632)	(212,696)
折舊	28,732	84,925	12,282	125,939
出售物業、廠房及設備之溢利	(17)	(86)	(9)	(112)
撇除物業、廠房及設備	1	8	-	9
撇減物業存貨	445,350	-	-	445,350
應佔聯營公司虧損	40,046	-	-	40,046
應佔合營公司虧損／(溢利)	77,240	(4,218)	-	73,022
新增特定非流動資產 [#]	4,357	3,502	-	7,859
於二零二五年十二月三十一日				
在聯營公司之權益	518,696	-	-	518,696
在合營公司之權益	231,939	128,012	-	359,951
截至二零二四年				
十二月三十一日止年度				
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)
撇減物業、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 [#]	3,896	260	1,250	5,406
於二零二四年十二月三十一日				
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

[#] 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中國內地進行之業務活動。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)：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
香港	4,835	8,863
中國內地	8,032,177	6,594,485
	8,037,012	6,603,348

主要顧客信息

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
折舊：		
物業、廠房及設備	96,223	95,359
使用權資產	29,716	27,045
折舊總額	125,939	122,404
撇減物業存貨*	445,350	673,015

* 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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
香港利得稅	-	-
中國內地		
- 企業所得稅	1,489,843	1,185,322
- 土地增值稅	(673,501)	(240,419)
	816,342	944,903

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。

源自中國內地之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零二四年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零二四年：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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.01 元 (二零二四年：港幣 0.03 元)	32,670	97,730
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.025 元 (二零二四年：港幣 0.07 元) (附註)	79,979	233,884
	112,649	331,614

附註：

董事建議就每股普通股派發二零二五年末期股息港幣0.025元（二零二四年：港幣0.07元），共約港幣88,984,000元，相當於約人民幣79,979,000元（二零二四年：港幣249,156,000元，相當於約人民幣233,884,000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批准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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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0.07元（二零二四年：港幣 0.11元）	227,602	360,660

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
盈利		
本年度可分配予本公司擁有人之溢利	304,658	954,050
	二零二五年 千股	二零二四年 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	3,559,375	3,559,375

由於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款	355,235	210,825
減：減值撥備	(1,367)	-
應收貿易款，淨額	353,868	210,825
其他應收款	477,989	537,585
減：減值撥備	(6,250)	-
其他應收款，淨額	471,739	537,585
	825,607	748,410

10. 貿易及其他應收款 (續)

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天或以下	225,952	90,632
31 – 60 天	639	594
61 – 90 天	1,379	1,469
91 – 180 天	55,296	365
181 – 360 天	26,437	10,383
360 天以上	45,532	107,382
	355,235	210,825

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。

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

於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣 21,367,000,000 元 (二零二四年：人民幣 21,735,740,000 元) 以及其他銀行結餘人民幣 5,497,619,000 元 (二零二四年：人民幣 5,555,114,000 元)。其他銀行結餘主要為於中國內地之物業銷售的預售款及受使用限制。

12. 貿易及其他應付款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	10,059,488	12,090,963
其他應付款及應付費用	1,134,138	1,188,997
存入保證金	323,964	370,295
	11,517,590	13,650,255

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30 天或以下	3,475,274	4,368,642
31 – 60 天	514,057	601,722
61 – 90 天	309,465	284,335
91 – 180 天	1,342,609	1,054,726
181 – 360 天	1,697,513	2,272,931
360 天以上	2,720,570	3,508,607
	10,059,488	12,090,963

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5仙，連同中期股息每股港幣1仙，全年每股派息合共港幣3.5仙，較上年每股港幣10仙減少港幣6.5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，並預計將於二零二六年七月二十日或前後以現金支付。

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 | 二零二六年六月二十三日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續日期 | 二零二六年六月二十四日
至
二零二六年六月二十九日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二六年六月二十九日 |

(ii) 為確定有獲派建議末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - 除息日期 | 二零二六年七月二日 |
| - 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 | 二零二六年七月三日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續日期 | 二零二六年七月六日 |
| - 記錄日期 | 二零二六年七月六日 |

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

股東週年大會將於二零二六年六月二十九日（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二零二五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二零二五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

除下文所披露外，於截至二零二五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。

於二零二五年五月，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）完成發行二零二五年公司債券（第一期）（「二零二五年公司債券（第一期）」），債券總本金為人民幣1,500,000,000元，其中，人民幣400,000,000元於二零二八年五月到期（其利率為2.4%），以及人民幣1,100,000,000元於二零三零年五月到期（其利率為2.7%）。二零二五年公司債券（第一期）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。於二零二五年九月，中海宏洋地產完成發行於二零二八年九月到期的二零二五年公司債券（第二期）（「二零二五年公司債券（第二期）」），債券本金為人民幣1,300,000,000元，利率為2.4%，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。經扣除有關發行二零二五年公司債券（第一期）及二零二五年公司債券（第二期）的費用後，所得款項淨額約為人民幣2,796,080,000元，用於贖回現有債券。

於二零二五年六月，中海宏洋地產按面值提早全額贖回於二零二三年六月發行並於上海證券交易所上市之本金為人民幣500,000,000元的二零二三年碳中和綠色公司債券（第一期）（其利率為3.05%）。

於二零二五年十月，中海宏洋地產按面值全額贖回於二零二二年十月發行並於上海證券交易所上市之本金為人民幣1,000,000,000元的二零二二年公司債券（其利率為3.4%）。

於二零二五年十一月，中海宏洋地產按面值提早全額贖回於二零二三年十一月發行並於上海證券交易所上市之本金為人民幣1,300,000,000元的二零二三年公司債券（第三期）（其利率為3.65%）。

於二零二五年十一月，中國海外宏洋財務IV（開曼）有限公司（本公司的全資附屬公司）按面值提早全額贖回於二零二一年二月發行並於聯交所上市之本金為美金512,000,000元的擔保票據（其利率為2.45%）。

於二零二六年二月，中海宏洋地產完成發行於二零二九年二月到期的二零二六年公司債券（第一期），債券本金為人民幣1,000,000,000元，利率為2.4%，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。所得款項用於贖回現有債券。

於二零二六年二月，中國海外宏洋財務V(開曼)有限公司(本公司的全資附屬公司)完成發行於二零二九年二月到期的擔保票據，票據本金為人民幣1,300,000,000元，利率為3.2%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。所得款項用於償還本集團現有債務。

於二零二六年二月，中海宏洋地產按面值全額贖回於二零二三年二月發行並於上海證券交易所上市之本金為人民幣1,000,000,000元的二零二三年公司債券(第一期)(其利率為3.9%)。

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，彼等確認彼等已於二零二五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分，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。

截至二零二五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，包括部分的建議最佳常規)。

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。截至二零二五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，二零二六年三月二十三日

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。