



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號 : 00081



凝
心
聚
力

Together
We Advance

穩
健
前
行

Interim Report 2023 中期報告

目錄

2	董事局及委員會
3	公司及股東資料
5	主席報告書
13	管理層討論及分析
28	簡明綜合收益表
29	簡明綜合全面收益表
30	簡明綜合財務狀況表
32	簡明綜合權益變動表
33	簡明綜合現金流量表
34	簡明財務報告附註
61	其他
61	中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續
61	股本
61	證券交易的標準守則
62	董事及行政總裁之證券權益
64	主要股東之證券權益
66	企業管治
66	根據上市規則第13.21條作出之披露
67	董事資料變動
68	購回、出售或贖回本集團之上市證券
68	審核委員會審閱中期報告

Contents

69	Board of Directors and Committees
70	Corporate and Shareholders' Information
72	Chairman's Statement
80	Management Discussion and Analysis
96	Condensed Consolidated Income Statement
97	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
98	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
100	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
101	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
102	Notes to the Condensed Financial Statements
129	Others
129	Interim Dividend and Closure of Register of Members
129	Share Capital
129	Model Code for Securities Transactions
130	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
132	Substantial Shareholders' Interests in Securities
134	Corporate Governance
134	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
135	Changes in Directors' Information
136	Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
136	Review of Interim Report by Audit Committee

董事局及委員會

執行董事

庄勇	主席
楊林	行政總裁
周漢成 [^]	副總裁
王萬鈞 [#]	財務總監

非執行董事

郭光輝	
翁國基	副主席

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
范駿華[@]
盧耀楨[%]

授權代表

庄勇
楊林

審核委員會

鍾瑞明*
林健鋒
范駿華[@]
盧耀楨[%]

薪酬委員會

林健鋒*
翁國基
鍾瑞明
范駿華[@]
盧耀楨[%]

提名委員會

范駿華^{*@}
鍾瑞明
林健鋒
庄勇
盧耀楨[%]

* 委員會主席

@ 於二零二三年三月二十七日獲委任

% 於二零二三年三月二十七日辭任

^ 於二零二三年四月二十一日獲委任

於二零二三年四月二十一日退任

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

互聯網址：www.cogogl.com.hk

公司秘書

黃玉頤

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

招商永隆銀行有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

興業銀行股份有限公司

南洋商業銀行有限公司

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

公司及股東資料

股東資料

上市資料

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

普通股(截至2023年6月30日)

已發行股份 3,559,374,732 股

證券代號

股份

聯交所：00081

彭博：81:HK

路透社：0081.HK

投資者關係

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：cogo.ir@cohl.com

媒體查詢

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電郵：cogo.pr@cohl.com

財務日程表

2023年中期業績公告	2023年8月23日
除息日期	2023年9月18日
股份過戶文件送達	2023年9月19日
本公司股份過戶	下午4時30分
登記處以作登記的最後時限	
暫停辦理股份過戶	2023年9月20日
登記手續日期	2023年9月20日
記錄日期	2023年9月20日
中期股息單寄發日期	2023年10月18日

緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」或「回顧期」)之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二三年上半年，本集團實現收入為人民幣271.72億元，同比下跌8.8%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣17.19億元，同比下跌29.8%。每股基本盈利為人民幣48.3分。

本公司董事局(「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，欣然宣佈就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣5仙。

市場回顧

二零二三年上半年，疫情影響逐步消退，經濟活動恢復正常。然而，全球多個經濟體仍處加息週期，外匯市場波動，俄烏衝突持續，地緣政治及金融市場充滿不確定性。

踏入二零二三年，國民經濟持續恢復，總體回升向好，高質量發展紮實推進，為實現全年經濟社會發展目標打下了良好基礎。消費隨疫情緩解得到改善，宏觀經濟實現了恢復式增長。進入第二季度以來，隨著積壓訂單和需求釋放，經濟復甦勢頭回歸平穩。根據國家統計局數據，二零二三年上半年，中國內地生產總值實現增長5.5%，政策主調保持穩定，著力平衡風險防控與發展機遇。

主席報告書

市場回顧 (續)

於回顧期內，隨著疫後經濟發展恢復，中國房地產行業經歷先揚後穩的發展趨勢。因疫情及持續觀望而擠壓的需求於第一季集中釋放，第二季需求回歸平穩發展。根據國家統計局數據，二零二三年上半年全國商品住宅銷售金額及面積分別上升3.7%及下跌2.8%。根據克而瑞數據，二零二三年上半年全國典型百城商品住宅銷售金額及面積分別同比上漲13%及8%，銷售均價同比上漲5%。

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，現時中國常住人口城鎮化率於65%的水準，與發達國家80%左右的水準仍有差距，具有較大的發展空間。房地產市場合理需求將穩步釋放，各地出臺不少措施支持剛性和改善型住房需求，有助於市場的穩步發展。另一方面，房地產行業金融屬性弱化，需求端回歸居住本身，房地產市場已經從解決「有沒有」，逐步邁向「好不好」的發展階段。

經營回顧

二零二三年上半年，面臨複雜多變的行業特點，本集團不斷提升管理刻度，產品展示與銷售創拓同時發力，形成倒金字塔組織結構，支持一綫業務發展。於回顧期內，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259.40億元，同比上升24.6%；合約銷售面積為2,145,200平方米，同比上升7.7%。本集團住宅平均銷售價格約每平方米人民幣13,000元，同比上升8.5%。於回顧期末時，累積認購未簽約額為人民幣8.07億元，其總合約面積為60,800平方米。

經營回顧 (續)

於回顧期內，本集團以跑贏市場、超越自己為目標。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，其中在銀川、汕頭、唐山、吉林、泰州、株洲、遵義、天水、鹽城9個城市排名第一。應佔權益合約銷售額實現人民幣203.17億元，行業排名31位，較2022年上升9位。

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，積極補充優質土地。二零二三年上半年，本集團通過公開市場招拍掛，合共獲得三個分別位於合肥和銀川的優質項目，補充公司在兩地的土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增權益樓面面積471,100平方米，新增權益土地價格為人民幣35.46億元。

截至二零二三年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為21,792,400平方米，其中，本集團權益樓面面積為18,342,000平方米。

本集團於全國各在建項目按計劃推進，實時在建規模超過1,400萬平方米。按時入伙套數約為20,000套，交付滿意度為89%，穩居行業前列。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢得到進一步加強。

主席報告書

經營回顧 (續)

本集團財務狀況良好，處於業內有利位置。期內持續加強經營性現金流管理，強化資產負債表，現金儲備超過人民幣320億元，淨負債比率由去年末的48.8%下降至40.5%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。經權威評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司專業評定，本集團旗下內地投資平台中海宏洋地產集團有限公司主體信用等級提升為最高等級AAA，展望穩定。隨著ESG納入綠色金融管理體系，本集團於回顧期內於境內成功發行業首筆純公司信用碳中和債券，金額人民幣5億元，利率3.05%。本集團於二零二三年上半年的加權平均融資成本為4.4%，保持行業低位。

策略展望

展望二零二三年下半年，全球經濟充滿不確定性，市場中戰略機遇和風險挑戰並存。中國內地經濟復甦仍有壓力，但經濟韌性強，潛力大，活力足，長期向好基本面沒有改變；房地產行業金融屬性弱化，需求端加速回歸居住本身，行業平穩發展。

策略展望 (續)

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撐作用。於房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢下，房地產政策將繼續適時調整優化，因城施策政策工具箱更加充實，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。當前多數城市限制性政策已取消，預計下半年政策會持續加力增強。因城施策方面，有望繼續落實資金支持政策；「保交樓」資金和配套政策亦存在進一步發力空間。長期來說，本集團相信市場的積極因素沒有改變。隨著行業發展步入新的發展階段，城市間發展不平衡，房地產企業分化加速，頭部優質房企更具鞏固規模的優勢。

房地產市場進入新的發展階段，既是挑戰，亦提供機遇。當前有能力繼續拿地擴張的房企迎來了難得的優質項目儲備期。面對複雜多變的市場形勢，本集團於謹慎理財的前提下，穩健發展，注重精準投資，深耕現有城市。本集團同時密切關注市場上具發展潛力的併購機會。

主席報告書

策略展望 (續)

在當前的市場環境及政策環境下，保交樓、安全穩健發展仍是房地產行業主旋律，交付力已經成為房企核心能力之一。本集團交付能力領先，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，期內項目全部按期交付。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，建立全建設週期評估體系，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。

本集團注重公司的可持續發展與綠色低碳實踐。於二零一九年開始投資建設超低能耗住宅項目，成功落地中國嚴寒地區首個且規模最大的超低能耗集群示範項目「中海河山大觀」，作為唯一的住宅類零碳建築，成功立項國家住建部二零二二年度科技示範項目，預期於二零二三年下半年完成交付。項目低碳、科技、舒適，打造的「五衡」室內空間獲得客戶廣泛認可。本集團藉「中海河山大觀」於二零二三年七月榮獲由英國皇家特許測量師學會頒發的RICS中國獎年度可持續發展成就優秀獎。此外，由環境社會及企業管治基準學會主辦的二零二二／二三年度環境、社會與企業管治成就大獎，本集團榮獲鉑金獎，充分肯定本集團在環境保護、社會責任、企業管治等方面的努力和卓越表現。得益於以上ESG獎項的獲得，2023年度Wind ESG評級更新後，本集團ESG評級由上期A級增調至AA級，實現評級提升，在房地產行業中保持領先水平，反映了資本市場對本集團推動企業高質量發展，加速推行可持續轉型的高度認可。

策略展望 (續)

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。通過密切監察投資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準，「三條紅線」保持「綠檔」。作為一家重視財務效率的企業，本集團亦持續關注外圍政治及經濟形勢、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。

展望二零二三年下半年，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。

主席報告書

致謝

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

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二三年八月二十三日

收入及營運業績

二零二三年上半年，中國內地疫情影響消退，經濟發展全面復常，較去年同期大規模回升。政策方面，隨著政府推出「金融十六條」、「三支箭」等扶持措施，房地產融資環境得到實質放鬆。在以上因素之影響下，中國內地房地產市場從去年之深度調整，於二零二三年上半年進入復甦通道，市場恢復預期仍有波折。

本集團在財務穩健的基礎下，提供高質量之產品，所有項目均實現如期交付。其優質品牌在二、三線城市更具優勢，並贏得市場認可，擴大市場份額，行業排名穩步上升，銷售表現優於同業。因此，本集團於期內之物業合約銷售額較去年同期實現了反彈。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣259.40億元（二零二二年同期：人民幣208.17億元），較去年同期上升24.6%，其中期內合共人民幣21.29億元（二零二二年同期：人民幣16.39億元）來自聯營公司和合營公司。另外，本集團期內應佔權益合約銷售額人民幣203.17億元（二零二二年同期：人民幣183.09億元），較去年同期上升11.0%。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團錄得收入為人民幣271.72億元（二零二二年同期：人民幣297.96億元），較去年同期下降8.8%。期內毛利較去年同期下降19.0%至人民幣44.35億元（二零二二年同期：人民幣54.77億元）。期內整體毛利率為16.3%（二零二二年同期：18.4%）。

管理層討論及分析

收入及營運業績 (續)

開支方面，隨著上半年物業合約銷售額的上升，期內分銷及銷售費用比去年同期增加人民幣0.73億元至人民幣8.29億元（二零二二年同期：人民幣7.56億元）。然而，期內分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率由去年同期之3.9%下降至3.5%。此外，期內行政費用比去年同期減少人民幣0.07億元至人民幣5.33億元（二零二二年同期：人民幣5.40億元）。本集團於期內對費用支出繼續維持嚴格控制。因此，本期內及去年同期之行政費用佔收入的比例均維持在2.0%以下。

主要由於毛利下降，期內之經營溢利為人民幣32.73億元（二零二二年同期：人民幣45.39億元），較去年同期下降27.9%。

期內利息總開支比去年同期減少人民幣0.73億元至人民幣10.78億元（二零二二年同期：人民幣11.51億元），主要由於本集團於期內採取了有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣10.53億元（二零二二年同期：人民幣11.27億元）至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣0.25億元（二零二二年同期：人民幣0.24億元）。

現時，本集團以聯營公司及合營公司持有之物業項目大部分正處於開發階段，進度符合預期。期內應佔聯營公司虧損為人民幣0.05億元（二零二二年同期：人民幣0.04億元）。另一方面，期內應佔合營公司虧損為人民幣0.09億元（二零二二年同期：溢利人民幣0.01億元）。

收入及營運業績 (續)

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。期內之所得稅支出較去年同期減少人民幣5.91億元至人民幣12.44億元(二零二二年同期：人民幣18.35億元)，主要由於期內之經營溢利下降及部分項目土地增值稅清算後調整所致。期內之有效稅率為38.4%(二零二二年同期：40.7%)，與去年同期相比維持在相近水平。

整體而言，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣17.19億元(二零二二年同期：人民幣24.50億元)，較去年同期下降29.8%。每股基本盈利為人民幣48.3分(二零二二年同期：人民幣71.6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。過去半年，為應對充滿挑戰市況，本集團以合理的價格收購地塊，審慎研判市場以持續提高土地儲備的質量。截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團系列公司合共以總代價人民幣35.46億元於合肥及銀川合共購入三幅土地，吸納樓面面積合共約471,100平方米，其中本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔樓面面積合共約471,100平方米。

管理層討論及分析

土地儲備 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月內購入土地資料詳情如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	合肥	肥西縣項目(觀山嶺湖)	100%	97,100
2	銀川	金鳳區項目(海樾花園)	100%	189,500
3	合肥	包河區項目	100%	184,500
合共				471,100

於二零二三年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達21,792,400平方米(二零二二年十二月三十一日：24,532,600平方米)樓面面積，其中1,943,000平方米(二零二二年十二月三十一日：2,022,800平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為18,342,000平方米(二零二二年十二月三十一日：20,754,100平方米)。於二零二三年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於38個城市內。

分部資料

物業銷售及發展

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團系列公司合約銷售額達人民幣259.40億元(二零二二年同期：人民幣208.17億元)，較去年同期上升24.6%，合約面積合共2,145,200平方米(二零二二年同期：1,992,100平方米)，比去年同期上升7.7%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣21.29億元，合約面積合共159,600平方米(二零二二年同期：合約銷售額人民幣16.39億元，合約面積合共124,700平方米)。另外，於二零二三年六月三十日，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣8.07億元，其總合約面積為60,800平方米。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月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	環園	147,177	35.24
汕頭	海怡半島／觀雲府／悅江府北區／鉞悅府	154,132	18.74
呼和浩特	中海河山觀瀾／中海拾里晴川／ 中海臻如府／中海河山大觀／ 中海河山勝境	141,506	15.23
銀川	中海華樾／中海萬錦公館／ 中海國際社區／銀川尚學府／ 中海半島華府	133,080	13.81
蘭州	中海寰宇天下／中海鉞悅府／ 中海鉞悅花園	109,724	13.72
泰州	泰州金茂府*／泰州江山望／ 泰州稻河九里／華樾*	85,981	13.45
金華	義烏九樾府／錦悅華府*／央著花園	65,522	13.23
唐山	中海九樾／中海楓丹公館	55,835	10.27
常州	桂語花園／中海翠語花園／雲麓里	61,614	8.11
湛江	中海金地未來城*／金地中海錦誠花園*	70,097	7.72
鹽城	中海華樾／都會壹號	51,846	6.67
南寧	中海湖上景明／中海甲三號院／ 中海哈羅學府	38,869	6.65
株洲	中海學府里／中海國際社區	74,803	6.10
揚州	中海九樾	29,042	5.99

管理層討論及分析

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月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／百賢府 [^] ／惠州湯泉／ 中海寰宇時代花園	33,852	5.80
吉林	東山府／中海寰宇天下／中海河山郡	89,151	5.76
徐州	徐州上東區／湖城大境	38,330	4.97
南通	觀山樾	21,384	4.89
安慶	都匯濱江	61,427	4.73
西寧	中海山湖大觀／中海瀚林原著	52,768	4.39
濰坊	中海世家／中海九樾／中海悅江府	59,103	4.29
淮安	淮上景明	28,584	4.27
遵義	中海新都會／中海九樾	55,775	3.91
淄博	觀園	42,849	3.32
紹興	中海鉅雋	9,287	2.94

* 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。期內，本集團之樓面面積約3,131,500平方米(二零二二年同期：3,457,900平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件，當中約85%(二零二二年同期：86%)於期末前已經出售。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團此分部之入賬收入為人民幣270.58億元（二零二二年同期：人民幣296.81億元），較去年同期下降8.8%。期內之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。由於去年同期入賬的項目毛利率較高，期內本分部之毛利率較去年同期收窄至約16.1%（二零二二年同期：18.1%）。

截至二零二三年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	中海上東區／中海九樾／中海觀園	246,541	54.04
金華	金華九樾	153,751	40.13
鹽城	中海九樾／中海華樾	138,231	27.39
唐山	中海楓丹公館／中海九樾	133,310	24.48
蘭州	中海寰宇天下／中海鉑悅府／ 中海鉑悅公館	174,030	21.37
徐州	中海淮海世家	142,126	18.09
株洲	中海學府里	189,100	13.44
吉林	中海寰宇天下	174,328	12.19
銀川	中海國際社區	97,976	8.51
安慶	都滙濱江	85,387	7.51
濰坊	中海世家／中海悅江府	108,939	7.20
廊坊	鉑悅花園	58,193	5.54
汕頭	鉑悅府／黃金海岸	36,615	3.16
清遠	中海閱湖壹號	31,503	2.52
惠州	惠州湯泉	14,460	2.47

管理層討論及分析

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

本集團與可靠之商業合作夥伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發個別房地產項目。包含於期內本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨虧損為人民幣0.16億元(二零二二年同期：人民幣0.04億元)。

整體而言，期內之本分部溢利錄得人民幣33.05億元(二零二二年同期：人民幣44.68億元)。

以下項目於期內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
合肥	璟園	一月
廊坊	鉑悅花園	一月
蘭州	中海寰宇天下	二月
南通	觀山樾	四月
渭南	中海學府里	四月
唐山	中海楓丹公館	五月
安慶	都滙濱江	六月
合肥	觀山嶺湖	六月
呼和浩特	中海閱江府	六月
汕頭	黃金海岸	六月
天水	中海鉑悅府	六月
銀川	海樾花園	六月

於二零二三年六月三十日，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為14,173,400平方米(二零二二年十二月三十一日：16,080,100平方米)及2,292,800平方米(二零二二年十二月三十一日：2,114,700平方米)，合共16,466,200平方米(二零二二年十二月三十一日：18,194,800平方米)。已銷售物業之樓面面積6,805,100平方米(二零二二年十二月三十一日：6,991,800平方米)，有待完成相關工序後交付。

分部資料 (續)

物業出租

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

截至二零二三年六月三十日止六個月內，租金收入錄得人民幣0.94億元(二零二二年同期：人民幣1.11億元)。在投資物業方面，期內沒有錄得公平價值調整(二零二二年同期：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集團應佔溢利為人民幣0.03億元(二零二二年同期：人民幣0.01億元)，並包含於期內之本分部業績中。

總括而言，期內本分部之溢利較去年同期下降人民幣0.21億元至人民幣0.63億元(二零二二年同期：人民幣0.84億元)。

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

於二零二三年六月三十日，本集團系列公司持有之投資物業總樓面面積330,300平方米。其中包括六個寫字樓、七個購物中心及一個長租公寓。

管理層討論及分析

分部資料 (續)

其他業務

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

期內，本集團決定自行經營位於惠州及汕頭之兩間酒店，此前歸類為投資物業，賬面價值合計人民幣3.47億元。於二零二三年六月三十日，連同位於九江之酒店，本集團合共持有三家自營酒店，賬面價值合計人民幣8.36億元。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，其他業務收入錄得人民幣0.20億元（二零二二年同期：人民幣0.04億元）。期內本分部之虧損人民幣0.60億元（二零二二年同期：人民幣0.29億元）。

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。

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。期內，本集團成功增發境內公司債券，合計總額人民幣22億元。該等債券之年期為三至五年，票面年利率為3.8%至3.9%。此外，本集團期內於境內成功發行業首筆純公司信用碳中和債券，金額人民幣5億元，年利率3.05%。期內，本集團於內地多次以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

財務資源及流動性(續)

於二零二三年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣676.76億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣674.38億元)，而流動比率為1.7(二零二二年十二月三十一日：1.6)。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度為人民幣65.75億元。期內，在計算提取新增貸款人民幣69.00億元、償還貸款人民幣94.95億元及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣4.99億元後，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)總額較去年末減少人民幣20.96億元至人民幣409.09億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣430.05億元)。

銀行及其他貸款包含人民幣249.03億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣276.31億元)之人民幣貸款及港幣173.60億元(折合人民幣160.06億元)(二零二二年十二月三十一日：港幣172.10億元<折合人民幣153.74億元>)之港幣貸款。於二零二三年六月三十日，有關貸款中人民幣62.69億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣59.40億元)為定息借款，年利率介乎由2.7%至5.0%(二零二二年十二月三十一日：2.7%至5.1%)，而其餘貸款人民幣346.40億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣370.65億元)之利息以浮動利率計息，年利率介乎由3.0%至6.9%(二零二二年十二月三十一日：3.0%至6.9%)。銀行及其他貸款之32.8%(二零二二年十二月三十一日：28.3%)將於一年內到期償還。

於二零二三年六月三十日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣37.09億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣35.93億元)及人民幣37.00億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣10.00億元)，合計人民幣74.09億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣45.93億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月內，就本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)而言，本集團於期內之加權平均融資成本為4.4%，稍高於截至二零二二年十二月三十一日止年度之4.2%。該融資成本上升主要由於期內香港銀行同業拆息繼續上升，導致本集團境外借款之借貸加權平均融資成本由去年度之3.1%上升至本期間之4.6%，抵消了本集團境內借款之借貸加權平均融資成本從去年度之4.9%下降至本期間之4.2%之影響。

在部分以非全資形式投資項目，本集團與合作夥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股東款。於二零二三年六月三十日，計息之應付非控股股東款為人民幣5.48億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣18.37億元)，其固定年利率介乎由4.75%至6.00%(二零二二年十二月三十一日：4.75%至8.00%)。

期內來自物業銷售之收款情況維持理想。現金及銀行結餘合共為人民幣328.07億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣293.31億元)，較去年末增加人民幣34.76億元。其中人民幣佔99.7%(二零二二年十二月三十一日：98.8%)，其餘為港元及美元。

於二零二三年六月三十日，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後之淨額)與總權益所計算而錄得之淨負債比率為40.5%(二零二二年十二月三十一日：48.8%)。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

財務資源及流動性(續)

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二三年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為67.2%（二零二二年十二月三十一日：68.7%）、淨負債率為40.5%（二零二二年十二月三十一日：48.8%）以及現金短債比為1.8倍（二零二二年十二月三十一日：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111.77億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣109.71億元），於二零二三年六月三十日，本集團可運用之資金（包括現金及銀行結餘）達人民幣439.84億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣403.02億元）。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務的可持續和穩定增長至關重要。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。

本集團於期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夥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。

管理層討論及分析

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二三年六月三十日，本集團之總借款（包括擔保票據及公司債券）中，人民幣及港幣／美元分別約佔59%及41%（二零二二年十二月三十一日：60%及40%），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。

期內，人民幣兌港幣貶值約3.1%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣5.43億元。

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

於二零二三年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣203.04億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣264.89億元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，本集團向銀行提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭借貸之通用商業行為，金額為人民幣278.47億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣329.02億元），以及為一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣4.29億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4.55億元）。

資本開支及資產抵押

本集團於期內之資本性支出合共約人民幣0.17億元(二零二二年同期：人民幣0.13億元)，主要為新增之投資物業、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。另外，本集團於期內分別將合共賬面值為人民幣2.28億元及人民幣1.21億元之投資物業，重新分類至物業、廠房及設備及使用權資產，主要由於期內有兩個酒店物業的用途由投資物業轉為自用物業。

另外，於二零二三年六月三十日，由若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣47.79億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣37.64億元)之抵押貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣110.99億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣117.83億元)之若干中國內地物業抵押。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團僱用2,816名員工(二零二二年十二月三十一日：3,061)。期內之總員工成本約人民幣5.56億元(二零二二年同期：人民幣6.01億元)。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。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。

簡明綜合收益表

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二二年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	27,172,133	29,796,142
銷售及提供服務成本		(22,737,140)	(24,319,114)
毛利		4,434,993	5,477,028
其他收入	6	242,804	384,349
分銷及銷售費用		(828,728)	(756,200)
行政費用		(533,108)	(539,746)
其他經營開支		(42,698)	(26,813)
經營溢利		3,273,263	4,538,618
財務費用	7	(25,175)	(24,120)
應佔聯營公司業績		(4,804)	(3,624)
應佔合營公司業績		(8,545)	878
所得稅前之溢利	8	3,234,739	4,511,752
所得稅開支	9	(1,243,561)	(1,834,869)
本期間溢利		1,991,178	2,676,883
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		1,719,060	2,449,936
非控股權益		272,118	226,947
		1,991,178	2,676,883
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	11		
基本		48.3	71.6
攤薄		48.3	71.6

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
本期間溢利	1,991,178	2,676,883
其他全面收益		
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	(542,665)	(797,385)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(542,665)	(797,385)
本期間全面收益總額	1,448,513	1,879,498
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,176,395	1,652,551
非控股權益	272,118	226,947
	1,448,513	1,879,498

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	4,579,513	4,279,204
物業、廠房及設備	13	914,161	773,627
使用權資產		365,988	257,133
在聯營公司之權益		177,830	182,635
在合營公司之權益		579,622	686,896
遞延稅項資產		1,538,427	1,876,676
		8,155,541	8,056,171
流動資產			
物業存貨		117,919,192	131,891,355
其他存貨		2,547	4,165
合同成本		115,954	128,524
貿易及其他應收款	14	761,892	703,545
預付款及按金	15	5,054,387	4,991,913
應收聯營公司款		795,284	853,767
應收合營公司款		388,749	439,499
應收非控股股東款		3,371,506	1,991,575
預付稅項		2,391,039	2,390,421
現金及銀行結餘	16	32,806,731	29,330,896
		163,607,281	172,725,660
流動負債			
貿易及其他應付款	17	18,106,033	20,830,621
合同負債		55,185,206	61,157,740
應付聯營公司款		11,693	10,516
應付合營公司款		420,570	287,318
應付非控股股東款		5,204,686	6,199,342
應付關連公司款		261,145	261,145
一年內到期之租賃負債		13,356	14,852
稅項負債		3,311,932	4,348,917
一年內到期之銀行及其他借款	18	13,416,776	12,176,911
		95,931,397	105,287,362
流動資產淨值		67,675,884	67,438,298
總資產減流動負債		75,831,425	75,494,469

簡明綜合財務狀況表

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	18	27,492,670	30,828,251
一年後到期之租賃負債		30,104	35,945
一年後到期之擔保票據及公司債券	19	7,409,323	4,593,302
遞延稅項負債		2,615,051	2,635,819
		37,547,148	38,093,317
資產淨值		38,284,277	37,401,152
資本及儲備			
股本	20	6,047,372	6,047,372
儲備		24,579,955	23,894,824
本公司擁有人之權益		30,627,327	29,942,196
非控股權益		7,656,950	7,458,956
總權益		38,284,277	37,401,152

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益						非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	資產重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零二二年一月一日(經審核)	5,579,100	728,746	30,075	2,114,363	20,275,605	28,727,889	7,028,370	35,756,259
本期間溢利	-	-	-	-	2,449,936	2,449,936	226,947	2,676,883
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(797,385)	-	-	-	(797,385)	-	(797,385)
本期間全面收益總額	-	(797,385)	-	-	2,449,936	1,652,551	226,947	1,879,498
來自非控股股東之投入	-	-	-	-	-	-	17,500	17,500
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(174,000)	(174,000)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	128,207	128,207
收購附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	299,427	299,427	(362,581)	(63,154)
附屬公司股權之攤薄	-	-	-	-	1,714	1,714	733,286	735,000
已批准二零二一年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(878,160)	(878,160)	-	(878,160)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(577,019)	(577,019)	342,412	(234,607)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	5,579,100	(68,639)	30,075	2,114,363	22,148,522	29,803,421	7,597,729	37,401,150

	本公司擁有人之權益						非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資產重估儲備* 人民幣千元	法定儲備* 人民幣千元	保留盈餘* 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零二二年一月一日(未經審核)	6,047,372	(914,079)	30,075	2,586,951	22,191,877	29,942,196	7,458,956	37,401,152
本期間溢利	-	-	-	-	1,719,060	1,719,060	272,118	1,991,178
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(542,665)	-	-	-	(542,665)	-	(542,665)
本期間全面收益總額	-	(542,665)	-	-	1,719,060	1,176,395	272,118	1,448,513
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(74,124)	(74,124)
已批准二零二一年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(491,264)	(491,264)	-	(491,264)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(491,264)	(491,264)	(74,124)	(565,388)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	6,047,372	(1,456,744)	30,075	2,586,951	23,419,673	30,627,327	7,656,950	38,284,277

* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為簡明綜合財務狀況表內的「儲備」。

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務所得之現金淨額		7,431,978	85,444
投資業務			
新增之投資物業	12	(16,000)	(12,000)
購入物業、廠房及設備	13	(1,001)	(1,226)
注資至一間合營公司		-	(22,275)
收購一間附屬公司(扣除被收購之現金)		-	(257,479)
透過收購一間附屬公司收購資產及負債 (扣除被收購之現金)		-	(1,023,651)
利息收入		180,555	193,733
出售物業、廠房及設備所得款項		201	-
向聯營公司墊付		(22,332)	(313,509)
來自聯營公司之還款		80,815	143,178
向合營公司墊付		(13,815)	(53,000)
來自合營公司之還款		64,565	331,008
向非控股股東墊付		(1,477,931)	(521,579)
來自非控股股東之還款		32,000	-
投資業務耗用之現金淨額		(1,172,943)	(1,536,800)
融資業務			
新增銀行及其他借款		6,900,526	9,653,417
償還銀行及其他借款		(9,495,162)	(7,634,117)
發行公司債券所得款項	19(乙)	2,700,000	-
由聯營公司墊付		5,112	-
償還予聯營公司		(3,935)	-
由合營公司墊付		316,124	60,400
償還予合營公司		(84,143)	-
收購附屬公司之非控股權益		-	(728,599)
由非控股股東墊付		196,801	772,211
償還予非控股股東		(1,194,581)	(602,731)
支付租賃本金		(7,776)	(8,596)
支付租賃利息		(626)	(602)
支付其他利息		(997,504)	(922,030)
支付非控股股東股息	24(甲)	(5,000)	-
來自非控股股東之投入		-	752,500
融資業務(耗用)/所得之現金淨額		(1,670,164)	1,341,853
現金及現金等值之增加/(減少)淨額		4,588,871	(109,503)
期初之現金及現金等值		19,433,181	19,876,023
匯率變動對現金及現金等值之影響		8,520	11,838
期末之現金及現金等值		24,030,572	19,778,358
現金及現金等值項目分析			
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值		24,030,572	19,778,358
其他銀行結餘(附註16)		8,776,159	10,718,687
現金及銀行結餘		32,806,731	30,497,045
現金及現金等值及其他銀行結餘		32,806,731	30,497,045

簡明財務報告附註

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，其中對期內物業合約銷售額貢獻較大地區包括合肥、呼和浩特、金華、汕頭、唐山及銀川等。

截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號*中期財務報告*之規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露要求而編製。本中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二二年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表(「二零二二年度財務報表」)一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以人民幣列賬。

本中期財務報表所載有關截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。根據《公司條例》第436條就該法定財務報表披露的其他資料如下：

1. 一般事項 (續)

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

本公司之核數師已就該等財務報表提交報告。該核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該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，亦未有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

本中期財務報表雖未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二三年八月二十三日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

已重列過往年度之若干比較數字，以符合本期間之呈列。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

除上文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與二零二二年年末財務報表之會計政策一致，猶如該等年度財務報表所述。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零二三年一月一日起生效

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關，並對本集團於二零二三年一月一日起開始的年度期間之財務報表生效：

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

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 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂

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

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債 ¹
香港詮釋第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貨款的分類 ¹
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ¹
香港財務報告準則第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 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 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。

本集團目前正在評估該等新訂及經修訂準則在應用首年對本集團的業績和財務狀況可能造成之影響。

簡明財務報告附註

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
銷售物業	27,058,190	29,681,190
物業租金收入	93,552	110,639
酒店及其他服務收入	20,391	4,313
總收入	27,172,133	29,796,142

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

5. 分部資料 (續)

收入及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收入指外界客戶之收入及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團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產生的收入及開支。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（包括若干現金及現金等值，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、若干應付關連公司款、擔保票據及公司債券等負債。

簡明財務報告附註

5. 分部資料 (續)

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)如下:

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	27,058,190	-	20,391	27,078,581
— 於某一時點轉讓的商品	27,058,190	-	-	27,058,190
— 隨時間轉讓的服務	-	-	20,391	20,391
其他收入來源:				
租金收入	-	93,552	-	93,552
須呈報分部收入	27,058,190	93,552	20,391	27,172,133
須呈報分部溢利/(虧損)	3,304,776	63,416	(59,522)	3,308,670
公司收入				2,661
財務費用				(25,175)
其他公司支出				(51,417)
所得稅前之溢利				3,234,739
於二零二三年六月三十日(未經審核)				
須呈報分部資產	161,688,418	4,800,586	863,993	167,352,997
稅務資產				3,929,466
公司資產 [^]				480,359
總綜合資產				171,762,822
須呈報分部負債	78,513,302	49,483	9,912	78,572,697
稅務負債				5,926,983
銀行及其他借款				40,909,446
擔保票據及公司債券				7,409,323
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				585,070
總綜合負債				133,478,545

5. 分部資料 (續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	29,681,190	-	4,313	29,685,503
— 於某一時點轉讓的商品	29,461,069	-	-	29,461,069
— 隨時間轉讓的商品	220,121	-	-	220,121
— 隨時間轉讓的服務	-	-	4,313	4,313
其他收入來源：				
租金收入	-	110,639	-	110,639
須呈報分部收入	29,681,190	110,639	4,313	29,796,142
須呈報分部溢利/(虧損)	4,468,376	83,699	(28,878)	4,523,197
公司收入				22,731
財務費用				(24,120)
其他公司支出				(10,056)
所得稅前之溢利				4,511,752
於二零二二年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	170,887,294	4,509,552	564,006	175,960,852
稅務資產				4,267,097
公司資產 [^]				553,882
總綜合資產				180,781,831
須呈報分部負債	88,619,360	56,164	450	88,675,974
稅務負債				6,984,736
銀行及其他借款				43,005,162
擔保票據及公司債券				4,593,302
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				46,479
總綜合負債				143,380,679

[^] 於二零二三年六月三十日，公司資產主要包括人民幣81,485,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣86,352,000元)之物業、廠房及設備、人民幣99,679,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣102,619,000元)之使用權資產以及人民幣297,982,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣363,761,000元)之現金及現金等值，該等資產以組合形式管理。

簡明財務報告附註

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	180,555	172,155
— 應收合營公司款	—	11,335
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	180,555	183,490
雜項收入	62,249	200,859
	242,804	384,349

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	974,505	879,677
應付非控股股東款之利息	18,161	227,993
應付一間關連公司款之利息	1,681	1,731
擔保票據的推算利息支出	43,969	41,245
公司債券之利息	38,688	—
租賃負債之利息	626	602
按攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	1,077,630	1,151,248
減：資本化款項	(1,052,455)	(1,127,128)
	25,175	24,120

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
折舊：		
物業、廠房及設備	48,259	35,043
使用權資產	12,753	13,007
折舊總額	61,012	48,050
銷售及提供服務成本包括		
－ 確認為開支之存貨金額	22,678,684	24,060,905
－ 撇減物業存貨	—	229,568
員工成本	555,565	601,365
淨匯兌虧損／(溢利)	11,537	(22,082)

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	640,492	1,013,053
— 土地增值稅	280,228	816,152
	920,720	1,829,205
以前年度之少提／(多提)撥備		
中國其他地區	5,360	(3,095)
遞延稅項	317,481	8,759
	1,243,561	1,834,869

由於本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以本期間及上年度同期之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% (截至二零二二年六月三十日止六個月：25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60% (截至二零二二年六月三十日止六個月：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。

10. 股息

董事局宣佈向於二零二三年九月二十日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.05元（截至二零二二年六月三十日止六個月：每股港幣0.06元），合共港幣177,969,000元，相當於約人民幣163,454,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣213,562,000元，相當於約人民幣184,871,000元）。

於報告日，有關截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.15元，合共港幣533,906,000元，相當於約人民幣491,264,000元，已被確認為股息派發。於二零二二年六月三十日，有關截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.30元，合共港幣1,027,008,000元，相當於約人民幣878,160,000元，已被確認為股息派發。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	1,719,060	2,449,936

簡明財務報告附註

11. 每股盈利 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	千股	千股
加權平均普通股數目		
本期間已發行之加權平均普通股數目	3,559,375	3,423,360

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無潛在可攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
公平價值		
於期初	4,279,204	3,978,235
新增	16,000	12,000
由物業存貨重分類(附註(甲))	633,248	-
重分類至自用物業(附註(乙))	(348,939)	-
於期末	4,579,513	3,990,235

(甲) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團將若干物業項目中總額人民幣633,248,000元的若干商業單位從物業存貨重新分類至投資物業。於重分類當日並無確認公平價值溢利或虧損。

(乙) 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團改變若干投資物業之用途為自用，並將其建築物及土地部份人民幣227,755,000元及人民幣121,184,000元分別重新分類為物業、廠房及設備項下的樓宇及使用權資產。

13. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團分類至物業、廠房及設備的資本性支出為人民幣1,001,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,226,000元），包括在樓宇方面之資本性支出約人民幣408,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：無），傢俬、裝置及辦公設備方面之資本性支出約人民幣396,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,195,000元），而在汽車方面之資本性支出約為人民幣197,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣31,000元）。

14. 貿易及其他應收款

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	42,559	45,138
減：應收賬款之虧損撥備	-	-
應收賬款，淨額	42,559	45,138
其他應收款	719,333	658,407
	761,892	703,545

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期之本集團應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	16,809	15,343
31 – 60天	769	548
61 – 90天	13,680	297
91 – 180天	3,535	6,552
181 – 360天	4,723	291
360天以上	3,043	22,107
	42,559	45,138

簡明財務報告附註

14. 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。

於二零二三年六月三十日，並未對應收賬款、其他應收款及合同成本總金額確認重大減值撥備。

15. 預付款及按金

於二零二三年六月三十日，預付款及按金結餘包括本集團就於中國收購的地塊支付按金總額為人民幣1,259,901,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣570,000,000元)。

16. 現金及銀行結餘

於二零二三年六月三十日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣24,030,572,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19,433,181,000元)以及其他銀行結餘人民幣8,776,159,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,897,715,000元)。其他銀行結餘主要為於中國之物業銷售預收款項及受使用限制。

17. 貿易及其他應付款

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	15,839,917	18,748,443
其他應付款及應付費用	1,489,140	1,723,560
應付股息	492,261	-
存入保證金	284,715	358,618
	18,106,033	20,830,621

17. 貿易及其他應付款 (續)

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	4,270,342	7,190,923
31 – 60天	572,254	591,383
61 – 90天	414,071	755,721
91 – 180天	1,981,772	2,375,782
181 – 360天	2,902,247	3,110,061
360天以上	5,699,231	4,724,573
	15,839,917	18,748,443

18. 銀行及其他借款

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	12,716,776	11,476,911
其他借款	700,000	700,000
	13,416,776	12,176,911
非流動負債		
銀行借款	23,892,670	26,728,251
其他借款	3,600,000	4,100,000
	27,492,670	30,828,251
	40,909,446	43,005,162

簡明財務報告附註

18. 銀行及其他借款 (續)

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押(附註21)	4,079,100	3,064,000
無抵押	32,530,346	35,141,162
	36,609,446	38,205,162
其他借款		
有抵押	700,000	700,000
無抵押	3,600,000	4,100,000
	4,300,000	4,800,000
	40,909,446	43,005,162

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	12,716,776	11,476,911
一年後但不多於兩年	10,504,411	12,883,010
兩年後但不多於五年	13,032,877	13,461,595
多於五年	355,382	383,646
	36,609,446	38,205,162

18. 銀行及其他借款 (續)

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	700,000	700,000
兩年後但不多於五年	1,000,000	1,500,000
多於五年	2,600,000	2,600,000
	4,300,000	4,800,000

銀行及其他借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	16,005,901	15,374,308
人民幣	24,903,545	27,630,854
	40,909,446	43,005,162

簡明財務報告附註

18. 銀行及其他借款 (續)

本集團之銀行及其他借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款於二零二三年六月三十日按浮動年利率介乎於6.01%至6.93% (二零二二年十二月三十一日：5.15%至6.89%)之間計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣18,634,545,000元 (二零二二年十二月三十一日：人民幣21,690,854,000元) 於二零二三年六月三十日按浮動年利率介乎於3.00%至4.60% (二零二二年十二月三十一日：3.00%至4.93%)之間計息，而餘額人民幣6,269,000,000元 (二零二二年十二月三十一日：人民幣5,940,000,000元) 則於二零二三年六月三十日按固定年利率介乎於2.70%至4.98% (二零二二年十二月三十一日：2.70%至5.07%)之間計息。

19. 擔保票據及公司債券

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
擔保票據 (附註 (甲))	3,709,323	3,593,302
公司債券 (附註 (乙))	3,700,000	1,000,000
	7,409,323	4,593,302

(甲) 擔保票據賬面值之期內變動載列如下：

	人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日 (經審核) 及二零二三年一月一日 (未經審核) 之賬面值	3,593,302
推算利息開支	43,969
已付財務費用	(43,270)
匯兌調整	115,322
於二零二三年六月三十日 (未經審核) 之賬面值	3,709,323

19. 擔保票據及公司債券 (續)

(乙)截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團發行之公司債券如下：

發行日	本金 人民幣千元	發行價	固定 年利率	到期日	於二零二三年 六月三十日 之賬面值 (未經審核)
					人民幣千元
二零二三年二月二十四日	1,000,000	100%	3.90%	二零二六年二月二十七日	1,000,000
二零二三年三月三十一日	1,200,000	100%	3.80%	二零二八年四月三日	1,200,000
二零二三年六月六日	500,000	100%	3.05%	二零二七年六月七日	500,000
					2,700,000

20. 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：		
於二零二二年一月一日 (經審核)	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	136,014,891	468,272
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)、 二零二三年一月一日 (未經審核) 及 二零二三年六月三十日 (未經審核)		
	3,559,374,732	6,047,372

簡明財務報告附註

21. 資產抵押

於各報告期間結算日，本集團為取得授予本集團之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之		
— 物業存貨	11,099,448	11,783,229

22. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 股權投資	348,600	204,600
— 收購土地	330,001	—
— 物業發展	17,938,485	26,284,621
	18,617,086	26,489,221
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	1,687,180	—
	20,304,266	26,489,221

23. 財務擔保

於各報告期間結算日，本集團為本集團物業之客戶向銀行及政府機構提供擔保以助其獲得按揭貸款及為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保。相關已提用及未償還之金額如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及政府機構授予本集團若干物業 買方之按揭貸款	27,846,657	32,901,601
銀行授予一間合營公司之銀行借款 (由本集團擔保)	428,972	455,474
	28,275,629	33,357,075

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之財務報表入賬。

24. 簡明綜合現金流量表附註

重大非現金交易：

- (甲) 截至二零二三年六月三十日止六個月，可分配予非控股股東之股息人民幣69,124,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣174,000,000元)已於與非控股股東之往來賬中結算，對應金額計入「應收非控股股東款」及「應付非控股股東款」。
- (乙) 截至二零二三年六月三十日止六個月，合營公司資本贖回人民幣39,576,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)及來自合營公司之股息人民幣59,153,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)已於與合營公司之往來賬中結算，對應金額計入「應付合營公司款」。
- (丙) 截至二零二二年六月三十日止六個月，注資至一間聯營公司人民幣17,294,000元已於與聯營公司之往來賬中結算，對應金額計入「應收聯營公司款」。

25. 關連人士交易

下表載列於二零二三年六月三十日，屬實體的主要關聯人士（定義見香港會計準則第24號（經修訂）*關聯人士的披露事項*）之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯人士

與本集團／中國海外發展的關係

中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）	本公司為中國海外發展之聯營公司
中國建築股份有限公司（「中建股份」）	中國海外發展之中介控股公司
中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）	中國海外發展之直屬控股公司
中海物業集團有限公司（「中海物業」）	中國海外發展之同系附屬公司
中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」）	中國海外發展之同系附屬公司
中國建築興業集團有限公司（「中建興業」）	中國海外發展之同系附屬公司

簡明財務報告附註

25. 關連人士交易 (續)

除此中期財務報表其他地方另有披露外，本集團期內曾與關連人士訂立下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
交易性質		
中國海外發展及其附屬公司		
專營權費用	166,884	166,072
租金收入	49,214	105,011
設計服務費用	931	1,540
材料採購	534,190	587,826
信息技術服務費用	200	-
中建股份及其附屬公司 (不包括中國海外集團及其附屬公司)		
物業建築費	88,600	164,367
辦公室單位銷售	-	43,575
中國海外集團		
支付特許費用	1,927	1,685
支付冷氣及管理費	274	256
中海物業及其附屬公司		
物業管理費費用	156,367	116,411
停車位使用權銷售	-	50,152
利息支出	1,681	1,731
中國建築國際及其附屬公司 (不包括中建興業及其附屬公司)		
物業建築費	23,159	590,673
中建興業及其附屬公司		
監理服務費用	8,322	3,369
合營公司		
利息收入	-	11,335
非控股股東		
利息支出	18,161	227,993
中國內地政府部門／機構		
購買土地使用權	3,545,690	4,084,310
主要管理人員(包括董事)		
酬金	4,183	4,443

26. 公平價值估算

(甲) 金融工具

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的金融工具，因此，並無呈列公平價值分析。

截至二零二三年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

非按公平價值計量的金融工具包括貿易及其他應收款，與聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司之結餘，現金及銀行結餘，貿易及其他應付款及應付費用、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券。

由於到期日較短，故貿易及其他應收款，與聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司之結餘，現金及銀行結餘，貿易及其他應付款及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之銀行及其他借款（二零二二年度財務報表中定義的二零二二年專項計劃除外）之公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要輸入數據包括採用反映本集團信貸風險的貼現率。

26. 公平價值估算 (續)

(甲) 金融工具 (續)

截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之擔保票據及公司債券和二零二二年專項計劃的公平價值是參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價確定，此等金融工具之公平價值計量屬於公平價值層級的第一級，總結如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
擔保票據及公司債券	6,948,310	4,437,085
二零二二年專項計劃	699,930	698,040

(乙) 非財務資產

投資物業於二零二三年六月三十日之公平價值為第三級經常性公平價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二三年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局（「董事局」）宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣5仙（二零二二年：每股港幣6仙）。中期股息將以現金支付。

有關派發中期股息的日期

除息日期	二零二三年九月十八日
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	二零二三年九月十九日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續日期	二零二三年九月二十日
記錄日期	二零二三年九月二十日
寄發股息單	二零二三年十月十八日

為確保享有中期股息，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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

股本

本公司於二零二三年六月三十日之已發行股份總數為3,559,374,732股普通股。

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」（「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，彼等確認彼等已於截至二零二三年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

其他

董事及行政總裁之證券權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事及行政總裁，以及彼等各自之聯繫人，根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條規定須由本公司備存之登記冊內所記錄的或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券證權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 股份數目	好倉總額	佔已發行股份 百分比 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	個人	618,825	618,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.01%
	信託之受益人 ⁽²⁾	其他	372,617,689		
	受控制公司之權益 ⁽³⁾	於受控制公司之權益	62,578,292		
	配偶權益 ⁽⁴⁾	家族	10,000,000		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二三年六月三十日本公司已發行股份總數（即3,559,374,732股）計算。
- (2) 該等本公司股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等本公司股份由靚壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而靚壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.55%。
- (4) 翁國基先生被視作透過其配偶徐芝潔女士的權益而於10,000,000股本公司股份中擁有權益。

董事及行政總裁之證券權益(續)

除上文所披露外，於二零二三年六月三十日，任何本公司董事或行政總裁又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券證持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條例所提及的登記冊。

除上文所披露外，截至二零二三年六月三十日止的六個月內，本公司董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女）均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、期權及債券證的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

其他

主要股東之證券權益

於二零二三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定須由本公司備存之登記冊所記錄，下列各方（本公司董事或行政總裁除外）於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

於本公司股份持有之好倉

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 股份數目	好倉總額	佔已發行股份 百分比 ⁽¹⁾
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)	受控制公司 之權益 ⁽²⁾	於受控制公司 之權益	1,410,758,152	1,410,758,152	39.63%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人 ⁽²⁾	實益	190,910,903	190,910,903	5.36%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 ⁽²⁾	實益	181,706,786	181,706,786	5.11%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 ⁽²⁾	其他	372,617,689	372,617,689	10.47%
徐芝潔女士	實益擁有人 配偶權益 ⁽²⁾	個人 家族	10,000,000 453,045,980	463,045,980	13.01%
FIL Limited (「FIL」)	受控制公司 之權益 ⁽²⁾	於受控制公司 之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%
Pandanus Partners L.P. (「Pandanus Partners」)	受控制公司 之權益 ⁽²⁾	於受控制公司 之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%
Pandanus Associates Inc. (「Pandanus Associates」)	受控制公司 之權益 ⁽²⁾	於受控制公司 之權益	213,122,397	213,122,397	5.99%

主要股東之證券權益 (續)

於本公司股份持有之好倉 (續)

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二三年六月三十日本公司已發行股份總數 (即3,559,374,732股) 計算。
- (2) 中建集團於1,410,758,152股本公司股份中擁有權益，當中1,357,257,348股由星悅有限公司 (「星悅」) 持有及53,500,804股由中海財務有限公司 (「中海財務」) 持有。星悅為弘冠有限公司 (「弘冠」) 的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」) 的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) 的非全資附屬公司。中國海外集團為中國建築股份有限公司 (「中建股份」) 的附屬公司，而中建股份則為中建集團的非全資附屬公司。
- (3) UBS TC所持的372,617,689股本公司股份 (其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之190,910,903股及181,706,786股本公司股份) 已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無本公司董事擔任Diamond Key及On Fat之董事或僱員。
- (4) 徐芝潔女士被視作透過其配偶翁國基先生的權益而於453,045,980股本公司股份中擁有權益。
- (5) Pandanus Associates於213,122,397股本公司股份中擁有權益，其中9,806,000股本公司股份報告為以現金交收的非上市衍生工具。Pandanus Associates為Pandanus Partners的普通合夥人並於其有100%的控制權，而Pandanus Partners持有FIL的38.71%的權益。FIL透過一系列附屬公司擁有213,122,397股本公司股份的權益。

除上文所披露外，於二零二三年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士 (本公司董事或行政總裁除外) 於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須由本公司備存的登記冊內。

其他

企業管治

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

截至二零二三年六月三十日止六個月內，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）。

根據上市規則第13.21條作出之披露

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零二三年六月三十日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一八年十二月三十一日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由第一次提取信貸日期起計為期60個月

- (2) 日期：二零一九年十二月三十日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由首次提取日起計為期60個月

- (3) 日期：二零二零年三月十一日
金額：最高金額達(a)港幣935百萬元及(b)人民幣500百萬元信貸
期限：分別由融資協議日期起計為期(a)60個月及(b)36個月

- (4) 日期：二零二三年一月十八日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由首次提取日起計為期3年

根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

根據以上融資協議／函件的約定，若中國海外發展(本公司控股股東)不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款。

除上述者外，於二零二一年六月十八日，汕頭市中海宏洋置業有限公司(本公司的全資附屬公司)，作為貸款人訂立一項融資計劃(「融資計劃」)，據此，一間持牌金融機構，作為受託人(「受託人」)將持有擬借貸不超過人民幣15億元的資金。資金須於各提取日起計五年內全額償還。根據融資計劃的條款，如(i)中國海外發展不再單獨地或與其一致行動人共同地維持作為本公司單一最大股東的地位；及(ii)本公司執行董事及非執行董事總數少於三分之二是由中國海外發展提名的，受託人有權，其中包括，宣佈全部或部份在融資計劃下的未償還金額立即到期及應付。

於本報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約39.63%。

董事資料變動

自本公司二零二二年度之年度報告日期後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

- 林健鋒先生於二零二三年七月獲中華人民共和國香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

其他

購回、出售或贖回本集團之上市證券

除下文所披露外，於截至二零二三年六月三十日止六個月及直至本報告日期內，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。

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

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

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

審核委員會審閱中期報告

董事局轄下的審核委員會審閱了本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期報告，並與本公司管理層討論了有關審核、內部監控及其他重要事項。



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室
Suites 701-702, 7/F., Three Pacific Place,
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2988 0600 傳真 Fax : (852) 2988 0606

網頁 Website : www.cogogl.com.hk

