



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 穩健前行

2024 Interim Report 中期報告

*Together We Advance*

## 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 其他資料

## 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 Other Information



# 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、首席合規官 兼總法律顧問

## 非執行董事

翁國基	副主席
劉萍 <sup>^</sup>	
郭光輝 <sup>#</sup>	

## 獨立非執行董事

鍾瑞明  
林健鋒  
范駿華

## 授權代表

庄勇  
楊林

## 審核委員會

鍾瑞明\*  
林健鋒  
范駿華

## 薪酬委員會

林健鋒\*  
翁國基  
鍾瑞明  
范駿華

## 提名委員會

范駿華\*  
鍾瑞明  
林健鋒  
庄勇

\* 委員會主席

<sup>^</sup> 於二零二四年四月二十二日獲委任

<sup>#</sup> 於二零二四年四月二十二日辭任

## 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](http://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](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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(截至二零二四年六月三十日)

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

## 財務日程表

二零二四年中期業績公告

二零二四年八月二十三日

除息日期

二零二四年九月十九日

股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處

二零二四年九月二十日

以作登記的最後時限

下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續日期

二零二四年九月二十三日

記錄日期

二零二四年九月二十三日

中期股息單寄發日期

二零二四年十月十八日

## 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

## 緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」或「回顧期」)之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二四年上半年，本集團實現收入為人民幣218.52億元，同比下跌19.6%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣8.85億元，同比下跌48.5%。每股基本盈利為人民幣24.9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，欣然宣佈就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣3仙。

## 市場回顧

二零二四年上半年，中國經濟總體平穩，穩中有進，生產穩定增長，需求持續恢復，就業物價總體穩定，新动能加快成長，高質量發展取得新進展。與此同時，當前外部環境錯綜複雜，全球經濟增長動能偏弱，通脹持續，地緣政治衝突、國際貿易摩擦等問題頻發，中國國內有效需求依然不足，企業經營壓力較大，重點領域風險隱患較多，推動經濟穩定運行面臨諸多困難和挑戰，經濟回升向好基礎仍需鞏固。

回顧期內，得益於從中央到地方的利好政策刺激，中國國內新建商品房銷售延續低位回升態勢，行業新開工、竣工止跌企穩、行業整體市場仍處於築底整固階段，延續修復走勢。根據克而瑞數據，二零二四年上半年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣2.09萬億元，同比下跌38.7%；銷售面積1.01億平方米，同比下跌39.9%；銷售均價人民幣20,600元每平方米，比去年年末上升3.5%。

# 主席報告書

## 市場回顧 (續)

於內外嚴峻複雜的形勢下，中國經濟總體平穩，穩中有進。根據國家統計局數據，二零二四年上半年國內生產總值實現增長5.0%，中國經濟增速仍保持領先，繼續是世界經濟增長的重要引擎和穩定力量。房地產市場供求關係已經發生重大變化，房產金融屬性弱化，過去住房短缺的問題得到改善，行業發展的主要任務也從數量擴張轉向品質提升。穩市場、防風險、促轉型的目標，會促成中央和地方不斷出台相關刺激政策，修復市場信心，改善供需關係，平穩市場發展。穩步發展的中國經濟亦將成為房地產市場加快築底回升的能量。

## 經營回顧

二零二四年上半年，中國國內各地區適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，因城施策，積極調整優化房地產政策，扎實做好保交房工作，支持剛性和改善性住房需求，政策效應逐漸釋放，市場活躍度有所提升。全國新建商品房銷售面積、銷售額降幅收窄；房屋新開工面積、房地產開發企業到位資金降幅也有所收窄。近幾個月二手房網簽面積同比也有所增長。同時，保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」積極推進，有利於構建房地產市場發展新模式，也為投資擴張增添了動力。

## 經營回顧 (續)

面對複雜多變的市場形勢，本集團應對市場變化，賦能一線，實現銷售快跑搶收。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」）合約銷售額為人民幣190.17億元，同比下跌26.7%；合約銷售面積為1,656,200平方米，下降22.8%，銷售表現優於市場大部分競爭對手。應佔權益合約銷售額實現人民幣156.30億元，根據克而瑞數據，行業排名20位，較二零二三年上半年上升11位。本集團住宅平均銷售價格約每平方米人民幣12,500元，同比下跌3.8%。於回顧期末時，累積認購未簽約額為人民幣6.89億元，其總合約面積為52,100平方米。

於回顧期內，本集團商業物業經營規模穩步增長，重點項目高效推進。惠州中海廣場環宇天地實現出租率90%，開業兩天客流近10萬人次，創本集團租賃業務商業運營歷史新紀錄；寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、上海中海金鶴資訊科技園及合肥中海觀園等項目均實現95%以上出租率。

本集團以領先同業、超越自己為目標。隨著其他頭部房企更集中資源投放於一線城市，本集團於佈局的四十城市中的優勢更見明顯，市場佔有率進一步擴大。二十一個城市的銷售金額位列當地的前三名，較去年末增加三個城市；其中在汕頭、呼和浩特、贛州、揚州、唐山、南通等十一個城市排名第一，較去年末增加四個城市。



# 主席報告書

## 經營回顧 (續)

本集團堅持「三個主流」的投資原則，佈局主流城市，投資主流地段，發展主流產品；密切關注潛在投資機會，精準投資，積極補充優質土地。二零二四年上半年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得三個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增權益樓面面積246,900平方米，新增權益土地價格為人民幣13.85億元。本集團密切追蹤相關併購機會，於回顧期內併購獲取江蘇省常州市兩個合作項目49%股權。

截至二零二四年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為15,834,200平方米，其中，本集團權益樓面面積為13,050,700平方米。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，實時在建規模超過1,200萬平方米。於回顧期內，交付建築面積約3,224,500平方米，入伙套數約為19,100套，交付滿意度為91%，穩居行業前列。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢進一步凸顯。

## 經營回顧 (續)

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，期內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，回顧期內銷售回款達人民幣172.16億元，現金儲備達人民幣252.09億元，淨負債比率由去年末的46.0%下降至44.5%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。本集團於二零二四年上半年的加權平均融資成本為4.3%，保持行業低位。港幣及美元之有息債務比例從去年末的32.6%調整至24.0%，持續優化匯率風險管理及債務結構。分銷及銷售費用與行政費用合計佔收入的比例為4.6%，同比下降0.4%，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。回顧期內，抓住政策窗口期，通過北京、合肥投資物業首次落地經營性物業貸款，融資金額人民幣20.75億元，其中北京項目經營性物業貸款融資人民幣20億元，年期15年，利率3.5%，在岸融資渠道保持通暢。

綠色融資工作穩步推進，於香港，本集團上半年新增三筆可持續發展表現掛鉤人民幣貸款，金額人民幣22.93億元。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極提高ESG資訊披露品質，創新發佈「宏洋領潮，碳索未來」年度專題，首次開展滿足AA1000國際標準的ESG報告鑒證。主動參評MSCI、GRESB、Wind ESG、標普等行業主流ESG評級。截至二零二四年六月三十日Wind ESG評級更新，中海宏洋獲得房地產行業最高AA級評級並首次躋身行業前三名。同時也獲得聯合國可持續發展目標香港成就獎、中國企業碳中和表現榜節能減碳成效獎等多個獎項。

# 主席報告書

## 經營回顧 (續)

本集團「智碳空間」、「碳惠萬家」、「碳慧廣廈」、「智碳星球」及「智碳工地」五大產品均已落地迭代優化，形成全流程數字化產品體系，覆蓋雙碳全流程。推動行業低碳綠色發展，服務相關企業碳中和白皮書、ESG報告、施工項目智慧建造、示範項目低碳諮詢，助力行業夥伴ESG及雙碳工作。

本集團作為主編和參編單位積極參與多項國際標準、國家規範、國家標準、行業標準、團體標準編製，首次主編國家規範《建築碳排放監測平台計量技術要求》，助力行業低碳轉型。

## 策略展望

展望二零二四年下半年，中國房地產市場仍將面臨諸多挑戰，但隨著防範風險、因城施策等各項支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將逐步回歸平穩發展，向新發展模式轉變。同時，居民多樣化的住房需求仍普遍存在，市場上稀缺產品價值依舊，熱度不減；更具性價比的改善類產品更受市場青睞。

目前，房地產市場依然面臨築底調整的壓力，行業已經進入尋求高質量發展的階段。本集團將繼續攻堅克難，艱苦奮鬥，統籌好發展和安全的關係，進一步優化機制，激發團隊潛能。在調整週期中，尋找機會，穩健發展。近期在一系列政策利好之下，房地產市場正出現積極變化。本集團將堅持按「做精存量，做優增量」的思路部署具體工作。二零二四年下半年，存量方面，我們將精益平衡，精挖細探，把握好量價關係；增量方面，我們將堅定聚焦，以敬畏之心作好投資；審慎研判，充分發掘結構性機會，確保實現項目回報。

## 策略展望 (續)

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

穩定高效的員工隊伍為企業成功及持續發展的重要因素。本集團以「人才品質」和「員工滿意度」為兩大抓手，不斷完善績效考核與薪酬福利體系、辦公環境、聯誼會活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「匯聚奮進者；激勵有為者」的人才觀念，實現全面的績效管理制度，公平、公開、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。本集團不斷地招聘、選拔市場上和高校中的精英人才，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。

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

# 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。本集團定將不負眾望，為股東創造更大的價值。

主席兼執行董事

**庄勇**

香港，二零二四年八月二十三日

### 收入及營運業績

二零二四年上半年，中國內地房地產市場延續去年之修復行情，整體仍處於築底整固階段。房地產政策主調維持寬鬆，內地政府繼續從取消限購、完善二套房認定標準、優化公積金貸款政策、優化限售、發放購房補貼等方面優化需求端政策。自第二季度起，隨著基數回落以及政府政策效果顯現，內地整體房地產合約銷售成交金額及面積同比跌幅已顯著收窄。

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

截至二零二四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190.17億元（二零二三年同期：人民幣259.40億元），較去年同期下降26.7%，其中期內合共人民幣16.93億元（二零二三年同期：人民幣21.29億元）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156.30億元（二零二三年同期：人民幣203.17億元），較去年同期下降23.1%。本集團於期內之整體物業銷售表現優於市場大部分競爭對手。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團錄得收入為人民幣218.52億元（二零二三年同期：人民幣271.72億元），較去年同期下降19.6%。主要受內地整體房地產市場持續整固之影響，期內毛利較去年同期下降52.5%至人民幣21.08億元（二零二三年同期：人民幣44.35億元）。期內整體毛利率收窄至約9.6%（二零二三年同期：16.3%）。

## 管理層討論及分析

### 收入及營運業績 (續)

開支方面，本集團於期內對費用支出繼續維持嚴格控制。期內分銷及銷售費用比去年同期減少人民幣2.27億元至人民幣6.02億元(二零二三年同期：人民幣8.29億元)，而本期內及去年同期之分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率均維持於3.5%以下。此外，期內行政費用比去年同期減少人民幣1.26億元至人民幣4.07億元(二零二三年同期：人民幣5.33億元)，本期內及去年同期之行政費用佔收入的比例均維持在2%以下。

主要由於毛利下降，期內之經營溢利為人民幣13.19億元(二零二三年同期：人民幣32.73億元)，較去年同期下降59.7%。

期內利息總開支比去年同期減少人民幣1.56億元至人民幣9.22億元(二零二三年同期：人民幣10.78億元)，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8.98億元(二零二三年同期：人民幣10.53億元)至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣0.24億元(二零二三年同期：人民幣0.25億元)。

期內應佔聯營公司溢利為人民幣0.45億元(二零二三年同期：虧損人民幣0.05億元)，而期內應佔合營公司溢利為人民幣0.18億元(二零二三年同期：虧損人民幣0.09億元)。應佔溢利增加主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於期內確認溢利所致。

### 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7.49億元至人民幣4.95億元(二零二三年同期：人民幣12.44億元)，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36.5%(二零二三年同期：38.4%)。

整體而言，截至二零二四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8.85億元(二零二三年同期：人民幣17.19億元)，較去年同期下降48.5%。每股基本盈利為人民幣24.9分(二零二三年同期：人民幣48.3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。為應對充滿挑戰市況，本集團於期內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。截至二零二四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13.85億元於銀川、徐州及合肥合共購入三幅土地，吸納樓面面積合共約246,900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246,900平方米。

此外，本集團於期內收購江蘇省常州市兩個合作項目之剩餘股權，總代價為約人民幣5.01億元，交易詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月二十八日的公告披露。



# 管理層討論及分析

## 土地儲備 (續)

截至二零二四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	銀川	金鳳區項目(銀川觀園)	100%	87,700
2	徐州	泉山區項目	100%	61,500
3	合肥	包河區項目	100%	97,700
<b>合共</b>				<b>246,900</b>

於二零二四年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達15,834,200平方米(二零二三年十二月三十一日：18,806,800平方米)樓面面積，其中1,364,700平方米(二零二三年十二月三十一日：1,738,400平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為13,050,700平方米(二零二三年十二月三十一日：15,517,500平方米)。於二零二四年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於35個城市內。

## 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。

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零二四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190.17億元(二零二三年同期：人民幣259.40億元)，較去年同期下降26.7%，合約面積合共1,656,200平方米(二零二三年同期：2,145,200平方米)，比去年同期下降22.8%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣16.93億元，合約面積合共144,900平方米(二零二三年同期：合約銷售額人民幣21.29億元，合約面積合共159,600平方米)。另外，於二零二四年六月三十日，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣6.89億元，其總合約面積為52,100平方米。

截至二零二四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	臻如府／璟園	101,666	19.10
金華	央著花園／錦悅華府*／義烏九樾府	83,530	11.94
贛州	悅江府／贛州中海學府壹號／天鑽	90,432	10.00
汕頭	海怡半島／悅江府北區／觀瀾府／ 鉅悅府／悅江府東區	87,724	9.72
呼和浩特	呼市九樾／中海閱江府／ 中海河山觀瀾／中海臻如府／ 中海河山大觀	81,678	9.62
泰州	泰州金茂府*／華樾*／泰州江山望／ 泰州稻河九里	68,316	9.05
南通	南通臻如府／觀山樾	36,675	8.30
揚州	揚州九樾院子／中海九樾／翠語江南	59,045	7.64

## 管理層討論及分析

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零二四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)
銀川	海樾花園／中海華樾	55,865	6.96
南寧	中海甲三號院／中海湖上景明／ 中海國際社區	48,860	6.52
唐山	唐山臻如府／中海九樾／中海楓丹公館	32,563	6.03
蘭州	中海寰宇天下／鉞悅府三期	46,217	5.64
濰坊	大觀天下／中海世家／中海悅江府	70,547	5.09
泉州	學仕里／臻如府	36,130	4.74
淮安	淮上景明／淮安九樾	37,664	4.61
紹興	中海鉞雋	15,087	4.27
惠州	臻如府／百賢府 <sup>^</sup>	25,748	4.11
常州	中海翠語花園／桂語花園	35,818	3.81
徐州	徐州上東區／湖城大境	33,364	3.69
鹽城	中海華樾／都會壹號	33,399	3.54
淄博	觀園／中海翠湖溪岸 <sup>^</sup>	45,008	3.02
西寧	中海山湖大觀／中海瀚林原著	35,836	2.84
安慶	都滙濱江	35,793	2.81
湛江	中海金地未來城 <sup>*</sup>	23,525	2.58
鎮江	丹陽臻如府	20,283	2.26
廊坊	鉞悅花園	21,317	1.87

\* 此等項目由本集團之合營公司持有

<sup>^</sup> 此等項目由本集團之聯營公司持有

期內，本集團之樓面面積約3,224,500平方米(二零二三年同期：3,131,500平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件，當中約74%(二零二三年同期：85%)於期末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對物業市場之變化，確保穩健之財務狀況。

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零二四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216.76億元（二零二三年同期：人民幣270.58億元），較去年同期下降19.9%。期內之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。主要受內地整體房地產市場持續整固之影響，期內本分部之毛利率較去年同期收窄至約9.3%（二零二三年同期：16.1%）。

截至二零二四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)
泉州	中海學府世家	226,452	33.52
金華	義烏九樾府／央著花園	102,499	21.08
常州	中海翠語花園／桂語花園	134,219	20.44
汕頭	悅江府北區／觀瀾府／鉅悅府	163,086	16.97
泰州	泰州江山望／泰州稻河九里	110,181	15.36
紹興	中海鉅雋	43,084	12.52
唐山	中海九樾／中海楓丹公館	64,502	12.02
鹽城	中海華樾／都會壹號	97,657	11.06
蘭州	鉅悅府三期／中海寰宇天下	69,398	8.56
安慶	都滙濱江	90,055	6.86
銀川	銀川尚學府	85,036	6.32
鎮江	丹陽臻如府	49,426	5.66
渭南	中海學府里	91,135	5.33
揚州	中海九樾	23,258	4.75
遵義	中海新都會	66,872	3.53
呼和浩特	中海河山大觀／中海河山觀瀾／ 中海臻如府	24,270	3.04
徐州	湖城大境	24,841	2.84
西寧	中海山湖大觀／中海瀚林原著	34,347	2.65
惠州	中海廣場	9,555	1.70

# 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溢利為人民幣0.61億元（二零二三年同期：淨虧損人民幣0.16億元）。應佔溢利增加主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於期內確認溢利所致。

整體而言，主要由於毛利下跌，期內之本分部溢利錄得人民幣12.84億元（二零二三年同期：人民幣33.05億元）。

以下項目於期內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
贛州	贛州中海學府壹號	三月
呼和浩特	呼市九樾	三月
吉林	吉林中海寰宇時代	三月
南通	南通臻如府	三月
鹽城	樾熹和頌 <sup>^</sup>	三月
銀川	連湖花園	三月
唐山	唐山臻如府	四月
揚州	揚州九樾院子	四月
銀川	銀川觀園	五月
濰坊	中海環宇天地	六月

<sup>^</sup> 此項目由本集團之一間聯營公司持有

於二零二四年六月三十日，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為9,322,100平方米（二零二三年十二月三十一日：11,672,900平方米）及3,239,800平方米（二零二三年十二月三十一日：2,692,400平方米），合共12,561,900平方米（二零二三年十二月三十一日：14,365,300平方米）。已銷售物業之樓面面積3,922,200平方米（二零二三年十二月三十一日：4,563,500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。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，租金收入錄得人民幣1.31億元(二零二三年同期：人民幣0.94億元)，主要由於期內相關出租物業之整體出租率較去年同期上升。在投資物業方面，期內沒有錄得公平價值調整(二零二三年同期：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(二零二三年同期：人民幣0.03億元)，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上升人民幣0.20億元至人民幣0.83億元(二零二三年同期：人民幣0.63億元)。

於二零二四年六月三十日，本集團持有之投資物業賬面價值合計人民幣46.55億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣46.22億元)。

# 管理層討論及分析

## 分部資料 (續)

### 其他業務

就其他業務而言，本集團主要從事位於惠州、汕頭及九江之酒店經營，並產生與酒店經營及其他輔助服務相關的服務費收入。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，其他業務收入錄得人民幣0.45億元（二零二三年同期：人民幣0.20億元），較去年同期上升122.6%。期內本分部之虧損收窄至人民幣0.16億元（二零二三年同期：人民幣0.60億元）。

## 財務資源及流動性

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

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團一直積極探索新的融資渠道。期內，本集團成功通過位於北京及合肥之投資物業首次落地經營性物業貸款，融資金額人民幣20.75億元，其中北京項目之經營性物業貸款融資金額人民幣20億元，年期15年，年利率為3.5%。期內，本集團於內地繼續以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

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

### 財務資源及流動性(續)

截至二零二四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102.76億元。期內，在計算提取新增貸款人民幣72.78億元、償還貸款人民幣89.58億元及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣1.83億元後，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14.97億元至人民幣334.12億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣349.09億元)。

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269.97億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣243.80億元)，而港幣貸款為港幣69.55億元(折合人民幣64.15億元)(二零二三年十二月三十一日：港幣115.95億元<折合人民幣105.29億元>)。本集團人民幣及港幣銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔80.8%及19.2%(二零二三年十二月三十一日：69.8%及30.2%)。

於二零二四年六月三十日，有關銀行及其他貸款中人民幣128.13億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣95.13億元)為定息借款，年利率為由2.8%至4.9%(二零二三年十二月三十一日：3.5%至4.9%)，而其餘銀行及其他貸款人民幣205.99億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣253.96億元)以浮動利率計息，年利率介乎由2.6%至6.5%(二零二三年十二月三十一日：2.6%至7.6%)。本集團以定息及浮動利率計息之銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔38.3%及61.7%(二零二三年十二月三十一日：27.2%及72.8%)。銀行及其他貸款之38.0%(二零二三年十二月三十一日：38.8%)將於一年內到期償還。



## 管理層討論及分析

### 財務資源及流動性(續)

於二零二四年六月三十日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣37.14億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣36.55億元)及人民幣50.00億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣50.00億元)，合計人民幣87.14億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣86.55億元)。

為控制融資成本，本集團於期內繼續致力降低貸款規模。於二零二四年六月三十日，本集團之總貸款(包括擔保票據及公司債券)為人民幣421.26億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣435.64億元)，減少人民幣14.38億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔76.0%及24.0%(二零二三年十二月三十一日：67.4%及32.6%)。人民幣總貸款比例比去年末上升主要由於離岸人民幣銀行貸款比例於期內繼續提升所致。

截至二零二四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4.3%，低於截至二零二三年十二月三十一日止年度之4.6%。本集團之整體融資成本下降主要因離岸較低息之人民幣銀行貸款比例於期內繼續提升，從而令本集團離岸借款之借貸加權平均融資成本由去年度之5.2%下降至本期間之4.6%；以及因在岸繼續能以較低利率融資，從而令本集團在岸借款之借貸加權平均融資成本由去年度之4.3%下降至本期間之4.0%之綜合影響。

### 財務資源及流動性(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月內，來自物業銷售之收款情況維持理想。本集團系列公司期內之銷售回款達人民幣172.16億元，而本集團期內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣28.04億元。現金及銀行結餘合共人民幣252.09億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣260.21億元)，比去年末減少人民幣8.12億元，主要用於期內償還部分債項。於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘佔本集團總資產18.0%(二零二三年十二月三十一日：17.1%)，仍然維持於健康水平。其中人民幣佔99.8%(二零二三年十二月三十一日：98.9%)，其餘為港幣及美元。

於二零二四年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣616.89億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣623.29億元)，而流動比率為1.9(二零二三年十二月三十一日：1.8)。

於二零二四年六月三十日，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44.5%(二零二三年十二月三十一日：46.0%)。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二四年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為64.1%(二零二三年十二月三十一日：65.7%)、淨負債率為44.5%(二零二三年十二月三十一日：46.0%)以及現金短債比為1.5倍(二零二三年十二月三十一日：1.5倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業。

## 管理層討論及分析

### 財務資源及流動性 (續)

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣105.77億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣106.36億元)，於二零二四年六月三十日，本集團可運用之資金(包括現金及銀行結餘)達人民幣357.86億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣366.57億元)。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務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。

### 外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二四年六月三十日，本集團之總借款中(包括擔保票據及公司債券)，港幣／美元仍佔約24.0%(二零二三年十二月三十一日：32.6%)，因此，在考慮債務融資結構後，港幣／美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

期內，人民幣兌港幣貶值約1.6%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣2.40億元。

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

### 承擔及擔保

於二零二四年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣152.06億元，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，本集團主要向銀行提供擔保，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188.96億元，以及為一間聯營公司及一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣3.53億元。

### 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0.35億元（二零二三年同期：人民幣0.17億元），主要為新增之投資物業、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

於二零二四年六月三十日，若干中國內地銀行為本集團之物業發展項目提供合共人民幣11.52億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣35.83億元）之抵押貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣58.92億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣143.27億元）之若干中國內地物業存貨作抵押。

另外，於二零二四年六月三十日，若干中國內地銀行提供合共人民幣20.34億元（二零二三年十二月三十一日：無）之抵押經營性物業貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣25.01億元（二零二三年十二月三十一日：無）之若干本集團之中國內地投資物業作抵押。

### 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團僱用2,482名員工（二零二三年十二月三十一日：2,586）。期內之總員工成本約人民幣5.21億元（二零二三年同期：人民幣5.56億元）。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

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
<b>收入</b>	4	<b>21,852,074</b>	27,172,133
銷售及提供服務成本		(19,743,700)	(22,737,140)
毛利		2,108,374	4,434,993
其他收入	6	241,024	242,804
分銷及銷售費用		(601,585)	(828,728)
行政費用		(407,336)	(533,108)
其他經營開支		(21,038)	(42,698)
<b>經營溢利</b>		<b>1,319,439</b>	3,273,263
財務費用	7	(24,344)	(25,175)
應佔聯營公司業績		45,183	(4,804)
應佔合營公司業績		18,463	(8,545)
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>1,358,741</b>	3,234,739
所得稅開支	9	(495,263)	(1,243,561)
<b>本期間溢利</b>		<b>863,478</b>	1,991,178
<b>本期間溢利／(虧損)可分配予：</b>			
本公司擁有人		884,588	1,719,060
非控股權益		(21,110)	272,118
		<b>863,478</b>	1,991,178
		<b>人民幣分</b>	人民幣分
<b>每股盈利</b>	11		
基本		24.9	48.3
攤薄		24.9	48.3

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期間溢利	863,478	1,991,178
<b>其他全面收益</b>		
<b>可能會重新分類至損益之項目</b>		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	(239,647)	(542,665)
<b>本期間經扣除稅項後之其他全面收益</b>	<b>(239,647)</b>	<b>(542,665)</b>
<b>本期間全面收益總額</b>	<b>623,831</b>	<b>1,448,513</b>
<b>全面收益總額可分配予：</b>		
本公司擁有人	644,941	1,176,395
非控股權益	(21,110)	272,118
	<b>623,831</b>	<b>1,448,513</b>

# 簡明綜合財務狀況表

		二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	4,654,666	4,621,513
物業、廠房及設備	13	780,149	817,233
使用權資產		338,340	353,686
在聯營公司之權益		373,268	328,085
在合營公司之權益		586,498	568,035
遞延稅項資產		1,670,539	1,707,562
		<b>8,403,460</b>	<b>8,396,114</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		96,394,309	107,119,484
其他存貨		2,911	2,820
合同成本		62,647	75,217
貿易及其他應收款	14	706,728	777,512
預付款及按金	15	3,368,279	4,017,266
應收聯營公司款		907,012	888,880
應收合營公司款		442,370	373,496
應收非控股股東款		2,888,968	2,764,690
預付稅項		1,596,881	1,594,372
現金及銀行結餘	16	25,208,521	26,020,603
		<b>131,578,626</b>	<b>143,634,340</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	17	14,932,759	17,567,987
合同負債		34,216,859	40,829,178
應付聯營公司款		51,966	43,411
應付合營公司款		270,660	269,054
應付非控股股東款		5,094,398	5,673,611
一年內到期之應付關連公司款		186,119	186,119
一年內到期之租賃負債		10,338	11,664
稅項負債		2,417,022	3,169,088
一年內到期之銀行及其他借款	18	12,709,567	13,555,442
		<b>69,889,688</b>	<b>81,305,554</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>61,688,938</b>	<b>62,328,786</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>70,092,398</b>	<b>70,724,900</b>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款	18	20,701,944	21,353,371
一年後到期之租賃負債		19,769	24,487
一年後到期之擔保票據及公司債券	19	8,714,030	8,655,350
一年後到期之應付一間關連公司款		75,026	75,026
遞延稅項負債		2,605,527	2,487,150
		<b>32,116,296</b>	<b>32,595,384</b>
<b>資產淨值</b>		<b>37,976,102</b>	<b>38,129,516</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	6,047,372	6,047,372
儲備		25,671,426	25,256,160
本公司擁有人之權益		<b>31,718,798</b>	<b>31,303,532</b>
非控股權益		6,257,304	6,825,984
<b>總權益</b>		<b>37,976,102</b>	<b>38,129,516</b>



## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							總權益
	股本	匯兌儲備	資產重估儲備	法定儲備	保留盈餘	總額	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二三年一月一日(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)
已批准二零二二年末期股息	-	-	-	-	(491,264)	(491,264)	-	(491,264)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(491,264)	(491,264)	(74,124)	(565,388)
於二零二三年六月三十日(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

	本公司擁有人之權益							總權益
	股本	匯兌儲備*	資產重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘*	總額	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二四年一月一日(未經審核)	6,047,372	(1,205,910)	30,075	2,527,146	23,904,849	31,303,532	6,825,984	38,129,516
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	884,588	884,588	(21,110)	863,478
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(239,647)	-	-	-	(239,647)	-	(239,647)
本期間全面收益總額	-	(239,647)	-	-	884,588	644,941	(21,110)	623,831
來自非控股股東之投入	-	-	-	-	-	-	48,000	48,000
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(39,977)	(39,977)
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	-	-	-	-	130,985	130,985	(555,593)	(424,608)
已批准二零二三年末期股息	-	-	-	-	(360,660)	(360,660)	-	(360,660)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(229,675)	(229,675)	(547,570)	(777,245)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	6,047,372	(1,445,557)	30,075	2,527,146	24,559,762	31,718,798	6,257,304	37,976,102

\* 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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營業務所得之現金淨額</b>	<b>2,804,252</b>	<b>7,431,978</b>
<b>投資業務</b>		
新增之投資物業	(33,153)	(16,000)
購入物業、廠房及設備	(2,065)	(1,001)
利息收入	140,613	180,555
出售物業、廠房及設備所得款項	13,227	201
出售使用權資產所得款項	5,128	-
向聯營公司墊付	(18,132)	(22,332)
來自聯營公司之還款	-	80,815
向合營公司墊付	(69,083)	(13,815)
來自合營公司之還款	209	64,565
向非控股股東墊付	(197,945)	(1,477,931)
來自非控股股東之還款	47,390	32,000
<b>投資業務耗用之現金淨額</b>	<b>(113,811)</b>	<b>(1,172,943)</b>
<b>融資業務</b>		
新增銀行及其他借款	7,277,855	6,900,526
償還銀行及其他借款	(8,958,434)	(9,495,162)
發行公司債券所得款項	-	2,700,000
由聯營公司墊付	10,000	5,112
償還予聯營公司	(1,445)	(3,935)
由合營公司墊付	1,606	316,124
償還予合營公司	-	(84,143)
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	(250,731)	-
由非控股股東墊付	528,989	196,801
償還予非控股股東	(1,009,294)	(1,194,581)
支付租賃本金	(6,233)	(7,776)
支付租賃利息	(444)	(626)
支付其他利息	(948,247)	(997,504)
支付非控股股東股息	(39,977)	(5,000)
來自非控股股東之投入	48,000	-
<b>融資業務耗用之現金淨額</b>	<b>(3,348,355)</b>	<b>(1,670,164)</b>
<b>現金及現金等值之(減少)/增加淨額</b>	<b>(657,914)</b>	<b>4,588,871</b>
期初之現金及現金等值	20,063,626	19,433,181
匯率變動對現金及現金等值之影響	6,556	8,520
<b>期末之現金及現金等值</b>	<b>19,412,268</b>	<b>24,030,572</b>
<b>現金及現金等值項目分析</b>		
於簡明綜合現金流量表呈列之現金及現金等值	19,412,268	24,030,572
其他銀行結餘	5,796,253	8,776,159
現金及銀行結餘	25,208,521	32,806,731
現金及現金等值及其他銀行結餘	16	32,806,731

# 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、物業租賃及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行。

截至二零二四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，因此應與截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表(「二零二三年年度財務報表」)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二零二三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二零二三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。本中期財務報表於二零二四年八月二十三日獲批准刊發。

### 2. 編製基準

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。

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截至二零二三年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。

## 簡明財務報告附註

### 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 – 由二零二四年一月一日起生效

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及修訂，該等準則均與本集團有關，並對本集團於二零二四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號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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21號之修訂	缺乏可交換性 <sup>1</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>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港詮釋第5號 (經修訂)	財務報表的呈列 – 借款人對載有按要求 償還條款的有期貨款的分類 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</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。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銷售物業	21,675,933	27,058,190
物業租金收入	130,756	93,552
酒店及其他服務收入	45,385	20,391
總收入	21,852,074	27,172,133

### 5. 分部資料

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

- 物業投資及發展 — 此分部主要為於中國興建住宅及商業物業。部分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。



# 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
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>				
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	21,675,933	-	45,385	21,721,318
- 於某一時點轉讓的商品	21,675,933	-	-	21,675,933
- 隨時間轉讓的服務	-	-	45,385	45,385
其他收入來源：				
租金收入	-	130,756	-	130,756
須呈報分部收入	21,675,933	130,756	45,385	21,852,074
須呈報分部溢利／(虧損)	1,284,068	82,735	(15,922)	1,350,881
公司收入				63,678
財務費用				(24,344)
其他公司支出				(31,474)
所得稅前之溢利				1,358,741
<b>於二零二四年六月三十日 (未經審核)</b>				
須呈報分部資產	130,584,584	4,949,594	771,439	136,305,617
稅務資產				3,267,420
公司資產 <sup>^</sup>				409,049
總綜合資產				139,982,086
須呈報分部負債	54,257,649	78,049	24,281	54,359,979
稅務負債				5,022,549
銀行及其他借款				33,411,511
擔保票據及公司債券				8,714,030
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				422,889
總綜合負債				102,005,984

## 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
於二零二三年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	142,527,715	4,905,281	785,636	148,218,632
稅務資產				3,301,934
公司資產 <sup>^</sup>				509,888
總綜合資產				152,030,454
須呈報分部負債	64,411,120	70,595	16,492	64,498,207
稅務負債				5,656,238
銀行及其他借款				34,908,813
擔保票據及公司債券				8,655,350
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				107,304
總綜合負債				113,900,938

<sup>^</sup> 於二零二四年六月三十日，公司資產主要包括人民幣72,551,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣76,564,000元)之物業、廠房及設備、人民幣92,803,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣96,051,000元)之使用權資產以及人民幣242,482,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣335,150,000元)之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

## 簡明財務報告附註

### 6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	140,613	180,555
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	140,613	180,555
雜項收入	100,411	62,249
	241,024	242,804

### 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他借款之利息	783,358	974,505
應付非控股股東款之利息	—	18,161
應付一間關連公司款之利息	1,782	1,681
擔保票據的推算利息支出	45,845	43,969
公司債券之利息	90,650	38,688
租賃負債之利息	444	626
按已攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	922,079	1,077,630
減：資本化款項	(897,735)	(1,052,455)
	24,344	25,175

## 8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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	48,722	48,259
使用權資產	10,398	12,753
折舊總額	59,120	61,012
銷售及提供服務成本包括		
— 確認為開支之存貨金額	19,641,866	22,678,684
員工成本	520,891	555,565
淨匯兌(溢利)／虧損	(57,410)	11,537

## 簡明財務報告附註

### 9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	354,440	640,492
— 土地增值稅	192,234	280,228
	546,674	920,720
以前年度之(多提)/少提撥備		
中國其他地區	(206,810)	5,360
遞延稅項	155,399	317,481
	495,263	1,243,561

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% (截至二零二三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% (截至二零二三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

董事局宣佈向於二零二四年九月二十三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.03元（截至二零二三年六月三十日止六個月：每股港幣0.05元），合共港幣106,781,000元，相當於約人民幣97,730,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣177,969,000元，相當於約人民幣163,454,000元）。

於報告日，有關截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.11元，合共港幣391,531,000元，已被確認為股息派發。於二零二三年六月三十日，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，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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	884,588	1,719,060

## 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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
	千股	千股
<b>加權平均普通股數目</b>		
本期間已發行之加權平均普通股數目	3,559,375	3,559,375

由於截至二零二四年及二零二三年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。另外，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，並其建築物及土地部分人民幣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

截至二零二四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2,065,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1,001,000元)，包括傢俬、裝置及辦公設備方面約人民幣411,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣396,000元)，及在汽車方面約為人民幣1,654,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣197,000元)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團之資本性支出亦包括在樓宇方面約人民幣408,000元。

## 簡明財務報告附註

### 14. 貿易及其他應收款

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	149,165	159,010
減：應收賬款之虧損撥備	-	-
應收賬款，淨額	149,165	159,010
其他應收款	557,563	618,502
	706,728	777,512

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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	33,147	49,328
31 – 60天	158	282
61 – 90天	3,733	113
91 – 180天	2,633	89,779
181 – 360天	101,921	14,889
360天以上	7,573	4,619
	149,165	159,010



## 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。

於二零二四年六月三十日，並未對應收賬款及其他應收款總金額確認重大減值撥備。

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。

### 15. 預付款及按金

於二零二四年六月三十日，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及代價總額為人民幣344,750,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣871,000,000元)。

### 16. 現金及銀行結餘

於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣19,412,268,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣20,063,626,000元)以及其他銀行結餘人民幣5,796,253,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,956,977,000元)。其他銀行結餘主要為於中國之物業銷售預收款項及受使用限制。

### 17. 貿易及其他應付款

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	13,015,998	15,887,120
其他應付款及應付費用	1,290,507	1,256,432
應付股息	361,125	-
存入保證金	265,129	424,435
	<b>14,932,759</b>	<b>17,567,987</b>

## 簡明財務報告附註

### 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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	4,216,250	5,916,179
31 – 60天	292,045	644,730
61 – 90天	182,774	335,179
91 – 180天	1,703,194	1,769,715
181 – 360天	2,654,280	2,554,464
360天以上	3,967,455	4,666,853
	<b>13,015,998</b>	<b>15,887,120</b>

### 18. 銀行及其他借款

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借款	30,111,511	31,308,813
其他借款	3,300,000	3,600,000
	<b>33,411,511</b>	<b>34,908,813</b>
分析：		
流動負債	12,709,567	13,555,442
非流動負債	20,701,944	21,353,371
	<b>33,411,511</b>	<b>34,908,813</b>
分析：		
有抵押(附註22)	3,186,124	3,583,120
無抵押	30,225,387	31,325,693
	<b>33,411,511</b>	<b>34,908,813</b>

## 簡明財務報告附註

### 18. 銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
按要求時或一年內	9,609,567	10,255,442
一年後但不多於兩年	9,263,057	11,179,212
兩年後但不多於五年	9,461,326	9,560,827
多於五年	1,777,561	313,332
	<b>30,111,511</b>	<b>31,308,813</b>

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>其他借款</b>		
按要求時或一年內	500,000	-
兩年後但不多於五年	1,000,000	1,000,000
多於五年	1,800,000	2,600,000
	<b>3,300,000</b>	<b>3,600,000</b>

以上分析乃建基於貸款合同列明之預定還款日，或經銀行及其他貸款人同意之還款時間表，以及無視不動產債權投資計劃中之回售選擇權及提前還款選擇權所帶來之影響。

## 18. 銀行及其他借款 (續)

銀行及其他借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	6,414,868	10,528,466
人民幣	26,996,643	24,380,347
	<b>33,411,511</b>	<b>34,908,813</b>

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行及其他借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款按浮動年利率介乎於6.16%至6.51% (二零二三年十二月三十一日：6.72%至7.62%) 之間計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣14,183,474,000元 (二零二三年十二月三十一日：人民幣14,867,847,000元) 按浮動年利率介乎於2.60%至4.40% (二零二三年十二月三十一日：2.60%至4.40%) 之間計息，而餘額人民幣12,813,169,000元 (二零二三年十二月三十一日：人民幣9,512,500,000元) 則按固定年利率介乎於2.80%至4.88% (二零二三年十二月三十一日：3.45%至4.88%) 之間計息。

## 簡明財務報告附註

### 19. 擔保票據及公司債券

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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))	3,714,030	3,655,350
公司債券(附註(乙))	5,000,000	5,000,000
	<b>8,714,030</b>	<b>8,655,350</b>

(甲) 擔保票據賬面值之期內變動載列如下：

	人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及二零二四年一月一日 (未經審核)之賬面值	3,655,350
推算利息開支	45,845
已付財務費用	(44,825)
匯兌調整	57,660
<b>於二零二四年六月三十日(未經審核)之賬面值</b>	<b>3,714,030</b>

(乙) 截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無贖回或發行公司債券。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團發行公司債券總額為人民幣2,700,000,000元。

### 20. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
<b>已發行及繳足 – 無面值的普通股：</b>		
於二零二三年一月一日(經審核)、		
二零二三年十二月三十一日(經審核)、		
二零二四年一月一日(未經審核)及		
二零二四年六月三十日(未經審核)	3,559,374,732	6,047,372

### 21. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權

於二零二四年五月二十八日，本集團就收購兩間附屬公司之額外股權訂立以下買賣協議：

(i) 常州海澄收購

南寧中海宏洋房地產有限公司（「南寧中海」）（本公司的間接全資附屬公司）、國盈國際有限公司（「國盈國際」）（本公司的間接全資附屬公司）、中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」）（本公司的間接全資附屬公司）、桐鄉市安豪投資管理有限公司（「安豪投資」）及常州市中海海澄房地產開發有限公司（「常州海澄」）訂立一份收購協議，據此（其中包括），南寧中海同意收購而安豪投資同意出售常州海澄之49%股權，總代價約人民幣258,980,000元（「常州海澄收購」）。

常州海澄為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事開發常州市的物業發展項目。於常州海澄收購前，常州海澄由本集團及安豪投資分別按51%及49%擁有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。常州海澄收購完成後，本集團於常州海澄之股權由51%增加至100%，而常州海澄則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

以上常州海澄收購已於二零二四年六月完成。

## 簡明財務報告附註

### 21. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權 (續)

#### (ii) 常州海泓收購

中海宏洋地產汕頭投資有限公司(「中海汕頭」)(本公司的間接全資附屬公司)、中海宏洋地產、安豪投資及常州市中海海泓房地產有限公司(「常州海泓」)訂立一份收購協議，據此(其中包括)，中海汕頭同意收購而安豪投資同意出售常州海泓之49%股權及股東借款，總代價約人民幣242,482,000元(「常州海泓收購」)。

常州海泓為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事開發常州市的物業發展項目，於常州海泓收購前，常州海泓由本集團及安豪投資分別按51%及49%擁有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。常州海泓收購完成後，本集團於常州海泓之股權由51%增加至100%，而常州海泓則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

以上常州海泓收購已於二零二四年六月完成。

在上述收購後，常州海澄及常州海泓仍維持為本公司之附屬公司。相關收購常州海澄及常州海泓之額外股權以權益交易計算。

## 21. 保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權 (續)

平安不動產有限公司(「平安不動產」)為安豪投資的控股股東，並為本公司其他附屬公司的間接主要股東。因此，平安不動產及安豪投資(為平安不動產之非全資附屬公司及上市規則第14A.13條下之聯繫人)各自為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，上述各常州海澄收購及常州海泓收購構成本公司的關連交易。

有關常州海澄收購及常州海泓收購的進一步詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十八日之公告內。

## 22. 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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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		
— 投資物業	2,500,813	-
— 物業存貨	5,891,645	14,326,946
	<b>8,392,458</b>	<b>14,326,946</b>



## 簡明財務報告附註

### 23. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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	—	204,600
— 收購土地	—	1,188,800
— 物業發展	14,386,383	15,164,856
	14,386,383	16,558,256
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	819,839	—
	15,206,222	16,558,256

### 24. 財務擔保

在各報告期末，本集團向購買本集團物業的客戶提供按揭貸款擔保，向銀行提供的擔保金額為人民幣18,895,738,000元，向政府機構提供的擔保金額為人民幣4,112,433,000元，合計人民幣23,008,171,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣23,856,137,000元）。此外，本集團還向銀行為一間合營公司提供銀行融資擔保人民幣280,294,000元，為一間聯營公司提供擔保人民幣72,520,000元，合計人民幣352,814,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣430,276,000元）。

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，並無將此於截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之財務報表入賬。

### 25. 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元及來自合營公司之股息人民幣59,153,000元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」。

### 26. 關連人士交易

下表載列於二零二四年六月三十日，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

## 26. 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：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
<b>交易性質</b>			
<b>中國海外發展及其附屬公司</b>			
專營權費用#	(甲)	172,878	166,884
租金收入#	(乙)	8,163	49,214
支付租金費用#	(乙)	2,291	-
設計服務費用#	(丙)	2,216	931
信息技術服務費用#	(丙)	-	200
材料採購#	(丁)	303,131	534,190
<b>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)</b>			
物業建築費#	(丁)	189,286	88,600
<b>中國海外集團</b>			
支付特許費用#	(乙)	1,997	1,927
支付冷氣及管理費#	(乙)	293	274
<b>中海物業及其附屬公司</b>			
物業管理費用#	(丙)	115,894	156,367
利息支出	(戊)	1,782	1,681
<b>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)</b>			
物業建築費#	(丁)	-	23,159
<b>中建興業及其附屬公司</b>			
監理服務費用#	(丙)	8,284	8,322
<b>非控股股東</b>			
利息支出	(戊)	-	18,161
<b>中國內地政府部門／機構</b>			
購買土地使用權		1,384,640	3,545,690
<b>主要管理人員(包括董事)</b>			
酬金		3,382	4,183

## 26. 關連人士交易 (續)

附註：

- (甲) 專營權費用按合約的所訂價格每年收取。
- (乙) 租金及水電費用及租賃支出按各份租賃協議收取。
- (丙) 設計服務費用、信息技術服務費用、物業管理費用及監理服務費用按各份合約收取。
- (丁) 材料採購及物業建築費按各份合約收取，金額代表以前及本期間簽訂之合約於本期間確認之總交易金額。
- (戊) 利息支出按應付款之所訂明之利率支付。

\* 該等關聯人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

## 27. 公平價值估算

### (甲) 金融工具

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

截至二零二四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(截至二零二三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，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款，現金及銀行結餘，貿易及其他應付款及應付費用、銀行及其他借款及擔保票據及公司債券。

## 簡明財務報告附註

### 27. 公平價值估算 (續)

#### (甲) 金融工具 (續)

由於到期日較短，故貿易及其他應收款，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款（於一年內到期之部分），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，銀行及其他借款及一年後到期之應付一間關連公司款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。

擔保票據及公司債券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或相關證券交易所的市場報價（視情況而定）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。於二零二四年六月三十日，擔保票據及公司債券之公平價值合計人民幣8,399,930,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8,029,221,000元）。

#### (乙) 非財務資產

投資物業於二零二四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。截至二零二四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（截至二零二三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

董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零二三年：每股港幣5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	二零二四年九月十九日
股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處 以作登記的最後時限	二零二四年九月二十日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續日期	二零二四年九月二十三日
記錄日期	二零二四年九月二十三日
寄發股息單	二零二四年十月十八日

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股本

本公司於二零二四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C3「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二零二四年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

## 其他資料

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零二四年六月三十日，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 <sup>(1)</sup>
庄勇先生	實益擁有人	個人	800,825	800,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,550,000	0.07%
周漢成先生	實益擁有人	個人	810,000	810,000	0.02%
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 <sup>(2)</sup>	其他	372,617,689		
	受控制公司之權益 <sup>(3)</sup>	於受控制公司之權益	62,578,292		
	配偶權益 <sup>(4)</sup>	家族	10,000,000		
劉萍女士	配偶權益	家族	200,000	200,000	0.01%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二四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) 該等本公司股份由蜆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，而蜆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，於二零二四年六月三十日，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，截至二零二四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。



## 其他資料

### 主要股東及其他人士之證券權益

於二零二四年六月三十日，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，下列主要股東及其他人士（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

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 <sup>(1)</sup>
中國建築集團有限公司 （「中建集團」）	受控制公司 之權益 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	實益	190,910,903	190,910,903	5.36%
On Fat Profits Corporation （「On Fat」）	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	實益	181,706,786	181,706,786	5.11%
UBS TC (Jersey) Ltd. （「UBS TC」）	信託之受託人 <sup>(2)</sup>	其他	372,617,689	372,617,689	10.47%
徐芝潔女士	實益擁有人 配偶權益 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	於受控制公司 之權益	224,727,286	224,727,286	6.31%
Pandanus Partners L.P. （「Pandanus Partners」）	受控制公司 之權益 <sup>(2)</sup>	於受控制公司 之權益	224,727,286	224,727,286	6.31%
Pandanus Associates Inc. （「Pandanus Associates」）	受控制公司 之權益 <sup>(2)</sup>	於受控制公司 之權益	224,727,286	224,727,286	6.31%
Fidelity Funds	實益擁有人	實益	178,183,242	178,183,242	5.01%
Brown Brothers Harriman & Co.	核准借出 代理人	可供借出的 股份	217,046,723	217,046,723	6.10%

### 主要股東及其他人士之證券權益(續)

於本公司股份持有之好倉(續)

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二四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) 中建集團為中國建築股份有限公司(「中建股份」)的非全資控股公司並持有中建股份的57.02%的權益。中建股份為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的全資控股公司。中國海外集團為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)的非全資控股公司並持有中國海外發展的56.10%的權益。中國海外發展為弘冠有限公司(「弘冠」)及中海業務發展有限公司(「中海業務發展」)的全資控股公司，而弘冠為星悅有限公司(「星悅」)的全資控股公司。星悅及中海業務發展分別持有1,357,257,348股及53,500,804股本公司股份。
- (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224,727,286股本公司股份中擁有權益，其中17,522,246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40.44%的權益。FIL透過一系列附屬公司擁有224,727,286股本公司股份的權益。

除上文所披露外，於二零二四年六月三十日，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。

## 其他資料

### 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。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄C1內的企業管治守則所載的企業管治原則及遵守所有守則條文（如適用，包括部份的建議最佳常規）。

### 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，並於二零二四年六月三十日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一九年十二月三十日  
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸（於二零二四年六月經訂約方同意後，已轉換為人民幣信貸）  
期限：由首次提取日起計為期60個月
- (2) 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
- (3) 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。

### 根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

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

自本公司二零二三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：

- 鍾瑞明博士已於二零二四年五月退任中國光大控股有限公司之獨立非執行董事，並已於二零二四年八月停任中國中鐵股份有限公司之獨立非執行董事。
- 范駿華先生已於二零二四年五月辭任文化傳信集團有限公司之獨立非執行董事。

## 其他資料

### 購回、出售或贖回本集團之上市證券

於截至二零二四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。

### 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二零二四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](http://www.cogogl.com.hk)



**MIX**  
Paper | Supporting  
responsible forestry  
**FSC® C021898**