



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

Interim Report **2022** 中期報告

凝心聚力
Together 穩健前行
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
- 12 管理層討論及分析
- 26 簡明綜合收益表
- 27 簡明綜合全面收益表
- 28 簡明綜合財務狀況表
- 30 簡明綜合權益變動表
- 31 簡明綜合現金流量表
- 32 簡明財務報告附註
- 69 其他
- 69 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續
- 69 股本
- 69 證券交易的標準守則
- 70 董事及行政總裁之證券權益
- 72 主要股東之證券權益
- 74 企業管治
- 74 根據上市規則第13.21條作出之披露
- 76 董事資料變動
- 76 購回、出售或贖回本集團之上市證券
- 76 審核委員會審閱中期報告

Contents

- 77 Board of Directors and Committees
- 78 Corporate and Shareholders' Information
- 80 Chairman's Statement
- 88 Management Discussion and Analysis
- 102 Condensed Consolidated Income Statement
- 103 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 104 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- 106 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 107 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 108 Notes to the Condensed Financial Statements
- 145 Others
- 145 Interim Dividend and Closure of Register of Members
- 145 Share Capital
- 145 Model Code for Securities Transactions
- 146 Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
- 148 Substantial Shareholders' Interests in Securities
- 150 Corporate Governance
- 150 Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
- 152 Changes in Directors' Information
- 152 Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
- 152 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
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
盧耀楨

授權代表

庄勇
楊林

審核委員會

鍾瑞明*
林健鋒
盧耀楨

薪酬委員會

林健鋒*
翁國基
鍾瑞明
盧耀楨

提名委員會

盧耀楨*
鍾瑞明
林健鋒
庄勇

* 委員會主席

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

興業銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

公司及股東資料^(續)

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司
（「聯交所」）上市。

普通股（截至2022年6月30日）

已發行股份 3,423,359,841 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

2022年中期業績公告	2022年8月17日
除息日期	2022年9月19日
股份過戶文件送達	2022年9月20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	2022年9月21日
登記手續	
記錄日期	2022年9月21日
中期股息單寄發日期	2022年10月19日

緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」或「回顧期」)之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二二年上半年，本集團實現營業額為人民幣29,796.1百萬元，同比上升15.8%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣2,449.9百萬元，同比下降9.3%。每股基本盈利錄得同比下降9.3%至人民幣71.6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，欣然宣佈就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣6仙，同比下降25.0%。

市場回顧

二零二二年上半年，全球通貨膨脹壓力持續上升，歐美國家潛在的滯漲風險預期上升，並向新興市場國家擴散，美聯儲進一步收緊貨幣政策。同時受到俄烏衝突影響，全球貿易保護主義向製造業、能源和糧食三大領域滲透，為地緣政治和金融市場穩定帶來更多不確定性。

國際環境複雜嚴峻，中國同時面對新型冠狀病毒疫情多發散發等超預期突發因素的嚴重衝擊，第二季度經濟下行壓力明顯增大。通過加大宏觀政策調節力度和高效統籌疫情防控，國民經濟企穩回升，生產需求邊際改善，市場價格基本平穩，民生保障有力有效，高質量發展態勢持續。二零二二年上半年，中國國內生產總值同比增長2.5%。其中，淨出口、消費和投資協同拉動經濟增長。

主席報告書(續)

市場回顧(續)

二零二二年上半年，房地產行業經歷前所未有的巨大挑戰。房地產市場整體延續二零二一年下半年的悲觀情緒，並經歷了持續下行到趨穩的發展過程。中央政府及各部委頻繁釋放積極信號「穩地產」，各地全面落實「因城施策」，優化房地產相關政策超過500個，行業政策環境進入寬鬆期。但受到全國多地疫情反覆暴發的影響，實體經濟受到較大的衝擊，就業壓力增加，居民收入預期轉弱，購房意願下降，觀望情緒濃厚。同時部份暴雷房地產企業的負面影響動搖購房者對房地產行業的信心。

於回顧期內，房地產企業銷售表現低迷，銷售去化壓力大。根據國家統計局數據，全國住宅銷售面積同比下降26.6%，住宅銷售額同比下降31.8%。儘管五、六月銷售環比向好，但市場的整體復蘇仍需要時間。

二零二一年以來，隨著「三條紅線」的推行，房地產企業融資增速受限，融資渠道減少，部份企業同時迎來債務到期高峰。疊加回顧期內銷售規模下降，回款速度不及預期等因素，已有部份房地產企業暴露現金流風險，尋求債務展期或宣告實質性違約。

二零二二年上半年，受累於銷售低迷、資金緊張和疫情多發，房地產企業的投資、施工和開工意願亦隨之受到影響。根據國家統計局數據，全國住宅開發投資人民幣5.18萬億元，同比下降4.5%；住宅施工面積為59.94億平方米，同比下降2.9%；住宅新開工面積為4.88億平方米，同比下降35.4%。

市場回顧 (續)

於回顧期內，參與「土地供應兩集中」的二十二城已完成首輪供地，部份城市因土拍市場冷淡和疫情的影響，將全年推地時間調整為四批次，導致首輪供地規模較二零二一年同期降幅明顯。房地產企業則受制於市場下行和資金鏈緊張等因素，拿地態度趨於謹慎，百強房企中超過六成企業沒有獲地。全國整體土地市場的成交量、成交價及溢價率都出現同比回落，甚至較二零二一年下半年亦顯著下跌。

經營回顧

二零二二年上半年，本集團保持穩健運營，同時在市場下行時敏捷反應，在超預期突發事件發生時靈活應變，在機遇來臨時果斷把握。

於回顧期內，受市場下行和疫情多發的影響，本集團根據市場變化，彈性調整供貨。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20,816.6百萬元，同比下降51.9%，合約銷售面積為1.99百萬平方米，同比下降37.5%，實現住宅平均銷售價格約為每平方米人民幣12,000元。於回顧期末時，累積認購未簽約額為人民幣921百萬元，其總合約面積為69,400平方米。

於回顧期內，儘管市場銷售表現低迷，本集團依然於佈局的四十個城市中，維持穩定的市場佔有率。十六個城市的銷售金額位列當地前三名，其中銀川、泰州、吉林、唐山、安慶和鹽城六個城市於當地排名第一，較二零二一年全年增加三個城市。

主席報告書(續)

經營回顧(續)

本集團積極把握拿地機遇期，拓展獲地渠道，提高項目整體回報，以合理地價補充優質的土地儲備。於二零二二年上半年，本集團系列公司通過收併購風險企業項目及公開市場招拍掛，合共獲得九個項目，新增權益樓面面積約為1.08百萬平方米，新增權益土地價格約為人民幣5,465.9百萬元。

截至二零二二年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為27.34百萬平方米，本集團總權益樓面面積為23.54百萬平方米。

於回顧期內，本集團堅持「保交樓、保民生、保穩定」的首要目標，全國100個在建項目按計劃推進，實時在建規模超過18百萬平方米。同時，本集團的交付能力獲得市場認可，於二零二二年上半年，合共實現入伙規模為3.46百萬平方米，同比增加3.2%。入伙套數約為2.18萬套，無逾期合同交付項目。客戶滿意度為88%，穩居行業前列。

於回顧期內，本集團加強經營性現金流管理，降低經營風險，提高資金使用效率，同時緊抓融資窗口期，優化債務結構。現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共超越人民幣300億元，「三條紅線」保持「綠檔」，加權平均融資成本維持3.9%行業低位。受惠於國家鼓勵優質房企兼併收購出險房企項目，本集團成功獲得七年期併購貸款，年利率為3.7%。

策略展望

房地產作為中國國民經濟第一大支柱行業，房地產企業亦是拉動地方經濟增長的重要力量，同時城市家庭住房資產佔中國居民財富總資產比例約為七成。因此，房地產行業的良性循環和健康發展對於中國經濟發展和金融風險防範具有重要的系統性影響。

通過不斷完善和堅持房地產長效機制，在「房住不炒」的政策調控主基調下，因城施策落實「穩地價、穩房價、穩預期」，不將房地產作為短期拉動經濟的工具和手段。「十四五」時期，中國仍然處於城鎮化快速發展期，城鎮化動力依然較強，全國常住人口城鎮化率將穩步提高。城市的剛性和改善型住房需求將會持續釋放。

儘管目前房地產行業尚未完全回暖，預期二零二二年下半年，隨著受疫情影響的國內經濟發展趨勢向好，中央政府實行政策寬鬆的主方向，金融政策仍有較大的調整空間，房地產相關政策亦會進一步釋放成效，房地產行業的信心逐步改善，房地產行業將走向平穩發展。

本集團作為專注於二、三及四線城市發展的全國化房地產開發公司，面對當前房地產行業的深刻變革，既是重大挑戰，亦是戰略機遇期。困局之下，識局者生，破局者存，掌局者贏。

本集團提出「一體兩翼」的「十四五」戰略發展策略，以住宅業務為核心，有序發展運營商業及小鎮業務，穩步推進低碳科技等創新業務，同時提出「十四五」戰略目標，向聚焦價值創造的「價值宏洋」、「品質宏洋」和「幸福宏洋」的「全新宏洋」奮進。

主席報告書(續)

策略展望(續)

面對複雜多變的市場形勢和日益明顯的城市分化，本集團堅守投資刻度，注重精準投資，深耕現有城市，緊抓投資機遇。通過多元化的土地收購渠道，佈局京津冀、長三角和大灣區等城市群和都市圈的優質城市。本集團同時密切關注市場上極具發展潛力的收併購機會。

二零二二年為本集團歷年交付面積較多的一年。本集團採用「N+12個月」滾動排查機制，對未來12個月入伙項目提前做好梳理監測，確保項目按期交付。本集團堅持以「12345」好產品體系為引領，堅持打造好產品，秉持「所見即所得」的理念，增強客戶體驗。有序推進「工科中海」三年行動，加強安全管理，推進智慧工地，建立全建設周期評估體系，確保工程質量與交付品質。客戶滿意度繼續維持行業高分位。優秀的產品交付力將會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。

面對行業下行壓力和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，同時繼續增強現金流管理、成本和風險管控能力，降本增效。通過密切監察物業項目的財務回報和現金回款情況，確保開發和投拓進度符合業務計劃。本集團定期檢討債務結構和融資成本，保證充足的在手現金，將財務維持於健康水平，「三條紅線」保持「綠檔」。

策略展望 (續)

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。

企業經營恰似圍棋博弈，面對無法掌控的市場變化，不斷尋求破局的可能性。既要運用遵循規律、守正之道的「本手」，又要結合出乎意料、出奇制勝的「妙手」。「本手之上，妙手可期」才可不斷推進企業高質量和可持續健康發展。

致謝

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

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二二年八月十七日

管理層討論及分析

收入及營運業績

二零二二年上半年，全球通貨膨脹壓力上升，美聯儲進一步收緊貨幣政策，再加上俄烏衝突影響，國際環境複雜嚴峻。面對新型冠狀病毒疫情多發散發等超預期突發因素衝擊，中國國內經濟下行壓力較大。部分房地產企業面臨資金週轉問題，少數已售樓盤停工，甚至交付無法兌現，進一步加重了市場觀望情緒。疊加上半年疫情多點爆發，管控政策加強，影響了銷售實現。房地產行業經歷了前所未有的巨大挑戰。

另一方面，上半年行業利好政策頻頻出台，按揭利率下調，「限購、限售」放鬆。中央政府及各部委頻繁釋放積極信號「穩地產」，各地全面實施「因城施策」，行業政策環境進入寬鬆期。

面對二零二二年上半年嚴峻的市場形勢，本集團把握時機，密切研判市場，分析不同城市之銷售節奏。在做好疫情防控工作的同時，與時間競賽，爭取銷售。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團系列公司錄得合約銷售額人民幣20,816.6百萬元（二零二一年同期：人民幣43,287.3百萬元），較去年同期下跌51.9%，其中期內合共人民幣1,638.8百萬元（二零二一年同期：人民幣1,128.6百萬元）來自聯營公司和合營公司。另外，本集團透過建築工序管控，確保項目開發進度及樓房交付按計劃進行。本集團期內應佔權益合約銷售額人民幣18,308.7百萬元（二零二一年同期：人民幣39,419.9百萬元）。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團錄得營業額為人民幣29,796.1百萬元（二零二一年同期：人民幣25,737.7百萬元），較去年同期上升15.8%。期內毛利較去年同期下跌9.7%至人民幣5,477.0百萬元（二零二一年同期：人民幣6,062.9百萬元）。期內整體毛利率為18.4%（二零二一年同期：23.6%）。

收入及營運業績 (續)

開支方面，期內分銷及銷售費用比去年同期增加人民幣50.7百萬元至人民幣756.2百萬元（二零二一年同期：人民幣705.5百萬元）。為在上半年謹慎觀望的市場氣氛中提振銷售勢頭，期內分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率溫和上升至3.9%，而此費用對應本集團營業額之比率由去年同期之2.7%下跌至期內之2.5%。此外，期內行政費用比去年同期之費用輕微增加人民幣1.7百萬元至人民幣539.7百萬元（二零二一年同期：人民幣538.0百萬元）。在經營規模逐漸擴大的同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。因此，行政費用對應營業額之比率由去年同期之2.1%降低至期內之1.8%。

主要由於毛利下跌，期內之經營溢利為人民幣4,538.6百萬元（二零二一年同期：人民幣5,111.1百萬元），較去年同期下跌11.2%。

期內利息總開支比去年同期增加人民幣330.7百萬元至人民幣1,151.2百萬元（二零二一年同期：人民幣820.5百萬元），主要由於應付非全資項目合作方之計息款項較去年同期增加，導致期內計提之利息增加人民幣207.4百萬元。在資本化人民幣1,127.1百萬元（二零二一年同期：人民幣798.1百萬元）至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣24.1百萬元（二零二一年同期：人民幣22.4百萬元）。

現時，本集團以聯營公司及合營公司持有之物業項目正處於開發階段，進度符合預期，預計在未來均可為本集團之溢利帶來貢獻。期內應佔聯營公司虧損人民幣3.6百萬元（二零二一年同期：人民幣0.3百萬元）。另一方面，期內應佔合營公司溢利則有人民幣0.9百萬元（二零二一年同期：人民幣6.4百萬元）。

管理層討論及分析(續)

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268.6百萬元至人民幣1,834.9百萬元(二零二一年同期：人民幣2,103.5百萬元)，主要由於期內之經營溢利下跌。期內之有效稅率為40.7%(二零二一年同期：41.3%)，與去年同期相比維持在相近水平。

截至二零二二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2,449.9百萬元(二零二一年同期：人民幣2,700.1百萬元)，較去年同期下跌9.3%。

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。截至二零二二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5,108.3百萬元購入合共六幅土地，吸納樓面面積合共約1,014,400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934,200平方米。

此外，進一步包括本集團於二零二二年一月收購位於金華和徐州的三塊土地發展項目的額外部分權益，本集團於期內購入之應佔樓面面積合共約1,084,300平方米，應佔總代價為人民幣5,465.9百萬元。

土地儲備 (續)

截至二零二二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	汕頭	龍湖區項目(海怡半島)	100%	286,800
2	銀川	金鳳區項目#1(中海華樾)	100%	133,900
3	南通	崇川區項目(觀山樾)	60%	200,300
4	銀川	金鳳區項目#2(中海萬錦公館)	100%	190,100
5	南寧	良慶區項目	100%	123,700
6	南寧	青秀區項目	100%	79,600
合共				1,014,400

附註：上表不包含本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告所披露有關收購金華市及徐州市三塊土地發展項目之部份權益的交易。

於二零二二年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達27,336,000平方米(二零二一年十二月三十一日：29,768,900平方米)樓面面積，其中2,148,200平方米(二零二一年十二月三十一日：2,319,700平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為23,541,600平方米(二零二一年十二月三十一日：25,530,700平方米)。於二零二二年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十九個城市內。

管理層討論及分析(續)

分部資料

物業銷售及發展

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團系列公司錄得合約銷售額人民幣20,816.6百萬元(二零二一年同期：43,287.3百萬元)，較去年同期下跌51.9%，合約面積合共1,992,100平方米(二零二一年同期：3,185,500平方米)，比去年同期下跌37.5%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣1,638.8百萬元，合約面積合共124,700平方米(二零二一年同期：合約銷售額人民幣1,128.6百萬元，合約面積合共60,100平方米)。另外，於二零二二年六月三十日，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣921.0百萬元，其總合約面積為69,400平方米。

截至二零二二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 (人民幣百萬元)
銀川	中海九樾／中海國際社區／ 銀川尚學府／中海半島華府	293,644	2,714.6
泉州	中海學府世家	130,717	1,944.4
合肥	中海觀園／中海熙園／中海橙郡／ 中海九樾	74,887	1,208.3
唐山	中海九樾／中海楓丹公館	54,088	970.4
金華	錦悅華府*／義烏九樾府／央著花園	52,146	943.5
汕頭	悅江府北區／鉞悅府／中海寰宇天下／ 悅江府東區／黃金海岸／觀瀾府	84,247	883.6
泰州	泰州金茂府*／泰州稻河九里／ 泰州江山望／華樾*	50,463	847.3
蘭州	中海寰宇天下／中海鉞悅花園／ 中海鉞悅府	64,734	839.4

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二二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 (人民幣百萬元)
南通	中海翠湖溪岸	38,597	820.0
惠州	百賢府 [^] ／中海閱江府／惠州湯泉／ 中海錦宸花園／中海寰宇時代花園	53,784	686.9
鹽城	中海華樾／中海海富花園 [^] ／都會壹號	63,326	611.7
呼和浩特	中海臻如府／中海河山觀瀾／ 中海河山勝境／中海河山雅頌	53,193	580.8
安慶	都匯濱江	55,189	518.0
常州	桂語花園	35,613	455.7
渭南	中海華山城／中海學府里	95,254	453.0
徐州	湖城大境／中海華樾／徐州上東區	35,909	449.9
揚州	中海左岸／中海九樾	33,022	378.9
湛江	中海金地都市花園*／ 金地中海錦誠花園*	33,855	368.5
清遠	中海閱湖壹號	42,790	334.4
包頭	中海望京府／中海鉅悅公館	36,980	324.1
株洲	中海學府里／中海國際社區	40,944	322.1
西寧	中海瀚林原著／中海山湖大觀	39,893	319.5
遵義	中海新都會／中海九樾	38,281	279.1
鎮江	丹陽時代都會／丹陽臻如府	23,544	277.6
濰坊	中海世家	29,322	202.9

* 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

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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3,457,900平方米(二零二一年同期：3,350,900平方米)的工地經已交付，當中約86%(二零二一年同期：96%)於期末前已經出售。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團此分部之入賬營業額為人民幣29,681.2百萬元(二零二一年同期：人民幣25,613.7百萬元)，較去年同期上升15.9%。期內之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本分部之銷售成本包含撇減物業存貨人民幣229.6百萬元。本集團根據最新市況進行複核，對可變現淨值低於成本的物業存貨計提減值準備。本集團主要根據最新售價及當前市況估計物業存貨的可變現淨值。

由於去年同期入賬的項目毛利率較高，以及確認前述之撇減物業存貨，期內本分部之毛利率較去年同期收窄至約18.1%(二零二一年同期：23.3%)。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二二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 (人民幣百萬元)
揚州	中海上東區／中海華樾／中海左岸	252,409	3,568.7
呼和浩特	中海鉞悅府／中海河山原著／ 中海河山雅頌	277,415	3,442.7
合肥	中海九樾	147,462	3,164.5
汕頭	悅江府／鉞悅府／黃金海岸	268,900	2,881.9
銀川	中海國際社區／中海半島華府	329,776	2,523.4
南通	中海翠湖溪岸	89,795	2,209.9
常州	雲樾里花園／中海海華花園	106,033	1,832.7
紹興	中海九樾	65,840	1,812.1
吉林	中海河山郡	189,061	1,161.0
泰州	中海九樾	73,181	983.8
蘭州	中海鉞悅花園／中海鉞悅府	80,422	943.9
九江	中海九樾	74,794	845.2
南寧	中海哈羅學府／中海半山壹號	64,204	761.8
鹽城	中海九樾	30,366	719.7

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。包含於期內本分部業績之本集團應佔聯營及合營公司之淨虧損為人民幣3.8百萬元(二零二一年同期：淨溢利人民幣3.8百萬元)。

整體而言，期內之本分部溢利錄得人民幣4,468.4百萬元(二零二一年同期：人民幣5,047.1百萬元)。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

以下項目於期內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
徐州	徐州上東區	二月
惠州	惠州湯泉	三月
銀川	銀川尚學府	三月
遵義	中海新都會	四月
滁州	滁州雲麓世家	六月
蘭州	中海鉅悅花園	六月
汕頭	觀雲府	六月
汕頭	海怡半島	六月
銀川	中海萬錦公館	六月
淄博	中海翠湖溪岸 [^]	六月

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

於二零二二年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司之在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為18,775,600平方米(二零二一年十二月三十一日：20,803,600平方米)及1,781,700平方米(二零二一年十二月三十一日：1,413,400平方米)，合共20,557,300平方米(二零二一年十二月三十一日：22,217,000平方米)。已銷售物業之樓面面積8,248,300平方米(二零二一年十二月三十一日：9,133,700平方米)，有待移交後完成有關交易。

物業出租

在租賃業務方面，本集團大部份投資物業均已整體出租予中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)。本集團保持優質投資物業組合之企業策略發展計劃，為本集團提供穩定收入來源。截至二零二二年六月三十日止六個月內，租金收入錄得人民幣110.6百萬元(二零二一年同期：人民幣116.6百萬元)。

分部資料 (續)

物業出租 (續)

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，亦已整體出租予中國海外發展。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之期內本集團應佔溢利為人民幣1.1百萬元(二零二一年同期：人民幣2.3百萬元)，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減少人民幣23.0百萬元至人民幣83.7百萬元(二零二一年同期：人民幣106.7百萬元)，主要由於去年同期此分部業績包含投資物業公平價值溢利人民幣20.0百萬元，以及期內受疫情反覆及政府減免租金政策影響。

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，整體財政狀況保持健康。現時，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。

於二零二二年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣66,026.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣63,056.2百萬元)，而流動比率為1.6(二零二一年十二月三十一日：1.5)。

截至二零二二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10,967.7百萬元。期內，在計算提取新增貸款人民幣9,653.4百萬元、償還貸款人民幣7,634.1百萬元及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣638.2百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣3,437.9百萬元)較去年末增加人民幣2,657.5百萬元至人民幣44,593.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣41,936.0百萬元)。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動性(續)

銀行及其他貸款包含人民幣30,037.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,151.3百萬元)之人民幣貸款及港幣17,020.0百萬元(折合人民幣14,555.7百萬元)(二零二一年十二月三十一日：港幣16,860.0百萬元<折合人民幣13,784.7百萬元>)之港幣貸款。於二零二二年六月三十日，有關貸款中人民幣5,090.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,910.0百萬元)為定息借款，年利率介乎由4.15%至5.23%(二零二一年十二月三十一日：4.15%至5.23%)，而其餘貸款人民幣39,503.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣37,026.0百萬元)之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.88%(二零二一年十二月三十一日：3.72%)。銀行及其他貸款之32.3%(二零二一年十二月三十一日：30.5%)將於一年內到期償還。

在擔保票據方面，於二零二二年六月三十日，賬面總值以成本攤銷應付金額計為人民幣3,437.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,286.0百萬元)。

本集團於二零二二年六月三十日總借款(包括應付擔保票據)之加權平均年利率為3.89%，稍高於二零二一年十二月三十一日之3.77%，上升主要由於香港銀行同業拆息利率於期內有所上升，導致本集團之港幣貸款成本上升所致。

在部份以非全資形式投資項目，本集團與合作伙伴均按權益比例作出對等資金投入，其中包括計息之應付非控股權益款項。於二零二二年六月三十日，計息之應付非控股權益款項為人民幣2,633.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,765.8百萬元)，其固定利率介乎由4.75%至8.00%(二零二一年十二月三十一日：4.75%至8.00%)。

期內來自物業銷售之收款情況維持理想。現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣30,497.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣32,492.4百萬元)，較去年末減少人民幣1,995.4百萬元。其中人民幣佔99.0%(二零二一年十二月三十一日：99.5%)，其餘為港元及美元。

財務資源及流動性 (續)

於二零二二年六月三十日，根據淨債項（即包括應付擔保票據之總借款，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46.9%（二零二一年十二月三十一日：35.6%）。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二二年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為68.2%（二零二一年十二月三十一日：69.4%）、淨負債率為46.9%（二零二一年十二月三十一日：35.6%）以及現金短債比為1.4倍（二零二一年十二月三十一日：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10,437.6百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣10,342.6百萬元），於二零二二年六月三十日，本集團可運用之資金（包括受限制的現金及存款共人民幣10,718.7百萬元<二零二一年十二月三十一日：人民幣12,616.3百萬元>）達人民幣40,934.6百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣42,835.0百萬元）。

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務增長的可持續性至關重要。本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全的營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團於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。

管理層討論及分析(續)

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。於二零二二年六月三十日，本集團之貸款總額中（包括擔保票據），人民幣及港幣／美元分別約佔63%及37%（二零二一年十二月三十一日：62%及38%），因此，在考慮債務融資結構後，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4.4%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣797.4百萬元。

本集團繼續加強外匯風險管理，在平衡財務成本及風險下，管理層緊按市場變化去優化貸款組合內不同幣種之比例。本集團會繼續不斷緊密監察人民幣匯率的波動，若有需要，亦會再調整人民幣與港幣／美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零二二年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣26,109.4百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣28,521.1百萬元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸向銀行提供擔保，和為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額人民幣35,372.1百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣38,723.1百萬元）。

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13.2百萬元(二零二一年同期：人民幣29.3百萬元)，主要為新增之投資物業、使用權資產、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零二二年六月三十日，由若干中國內地銀行為物業發展項目提供合共人民幣3,242.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,187.3百萬元)之抵押貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣10,755.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣7,935.4百萬元)之中國內地物業項目抵押。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團僱用3,176名員工(二零二一年十二月三十一日：3,505)。期內之總員工成本約人民幣601.4百萬元(二零二一年同期：人民幣545.5百萬元)。僱員薪酬乃按工作職務、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

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二一年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	29,796,142	25,737,715
銷售及提供服務成本		(24,319,114)	(19,674,863)
毛利		5,477,028	6,062,852
其他收入	6	384,349	198,175
分銷及銷售費用		(756,200)	(705,465)
行政費用		(539,746)	(537,984)
其他經營開支		(26,813)	(7,130)
其他溢利			
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	12	-	80,683
投資物業之公平價值溢利		-	20,000
經營溢利		4,538,618	5,111,131
財務費用	7	(24,120)	(22,350)
應佔聯營公司業績		(3,624)	(340)
應佔合營公司業績		878	6,407
所得稅前之溢利	8	4,511,752	5,094,848
所得稅開支	9	(1,834,869)	(2,103,492)
本期間溢利		2,676,883	2,991,356
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		2,449,936	2,700,143
非控股權益		226,947	291,213
		2,676,883	2,991,356
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	11		
基本		71.6	78.9
攤薄		71.6	78.9

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
本期間溢利	2,676,883	2,991,356
其他全面收益 其後將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	(797,385)	203,370
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(797,385)	203,370
本期間全面收益總額	1,879,498	3,194,726
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,652,551	2,903,513
非控股權益	226,947	291,213
	1,879,498	3,194,726

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	3,990,235	3,978,235
物業、廠房及設備	13	805,406	839,080
使用權資產		260,723	256,478
在聯營公司之權益		159,497	277,416
在合營公司之權益		931,323	908,170
按公平價值計入其他全面收益的金融資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		1,738,873	1,883,460
		7,887,057	8,143,839
流動資產			
物業存貨		135,846,035	136,371,481
其他存貨		7,712	11,309
合同資產		144,524	153,582
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	14	9,170,701	15,076,202
應收聯營公司款項		993,883	994,964
應收合營公司款項		474,383	752,391
應收非控股權益款項		2,563,040	2,215,461
預付稅項		2,342,245	2,574,823
受限制的現金及存款		10,718,687	12,616,346
現金及銀行結餘		19,778,358	19,876,023
		182,039,568	190,642,582
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	15	19,076,941	19,928,604
合同負債		72,336,424	81,803,731
應付聯營公司款項		2,069	2,069
應付合營公司款項		145,328	84,928
應付非控股權益款項		5,401,148	5,510,332
應付關連公司款項		186,119	186,119
租賃負債		14,912	14,534
稅項負債		4,465,964	7,282,145
借款	16	14,384,704	12,773,873
		116,013,609	127,586,335
流動資產淨值		66,025,959	63,056,247
總資產減流動負債		73,913,016	71,200,086

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
借款	16	30,208,787	29,162,103
租賃負債		36,481	28,199
應付擔保票據	17	3,437,851	3,286,018
應付一間關連公司款項		75,026	75,026
遞延稅項負債		2,753,721	2,892,481
		36,511,866	35,443,827
資產淨值		37,401,150	35,756,259
資本及儲備			
股本	18	5,579,100	5,579,100
儲備		24,224,321	23,148,789
本公司擁有人之權益		29,803,421	28,727,889
非控股權益		7,597,729	7,028,370
總權益		37,401,150	35,756,259

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		
於二零二一年一月一日(經審核)	5,579,100	173,427	30,075	1,552,837	16,797,786	24,133,225	3,103,157	27,236,382
本期間溢利淨額	-	-	-	-	2,700,143	2,700,143	291,213	2,991,356
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	203,370	-	-	-	203,370	-	203,370
本期間全面收益總額	-	203,370	-	-	2,700,143	2,903,513	291,213	3,194,726
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	164,836	164,836
已批准二零二零年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(782,758)	(782,758)	-	(782,758)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(782,758)	(782,758)	164,836	(617,922)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	5,579,100	376,797	30,075	1,552,837	18,715,171	26,253,980	3,559,206	29,813,186

	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)	5,579,100	728,746	30,075	2,114,363	20,275,605	28,727,889	7,028,370	35,756,259
本期間溢利淨額	-	-	-	-	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
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	17,500	17,500
非控股權益應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(174,000)	(174,000)
收購一間附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	128,207	128,207
收購附屬公司之非控股權益(附註21(甲))	-	-	-	-	299,427	299,427	(362,581)	(63,154)
附屬公司股權之攤薄(附註21(乙))	-	-	-	-	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

* 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	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務所得／(耗用)之現金淨額		85,444	(3,944,040)
投資業務			
新增之投資物業		(12,000)	-
購入物業、廠房及設備	13	(1,226)	(17,895)
購入使用權資產		-	(11,411)
注資至一間合營公司		(22,275)	(300,000)
收取一間合營公司之股息		-	180,000
出售一間附屬公司所得款項		-	290
出售一間聯營公司所得款項		-	6,750
收購一間附屬公司(扣除被收購之現金)	19	(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)	20	(1,023,651)	-
利息收入		193,733	144,712
向聯營公司墊付		(313,509)	(15,376)
來自聯營公司之還款		143,178	-
向合營公司墊付		(53,000)	(4,603)
來自合營公司之還款		331,008	764,143
向非控股權益墊付		(521,579)	(983,352)
投資業務耗用之現金淨額		(1,536,800)	(236,742)
融資業務			
新增借款		9,653,417	9,854,901
償還借款		(7,634,117)	(8,430,791)
發行擔保票據所得淨額		-	3,310,714
贖回擔保票據		-	(3,215,085)
償還予聯營公司		-	(11,067)
由合營公司墊付		60,400	22
償還予合營公司		-	(250,000)
收購附屬公司之非控股權益	21(甲)	(728,599)	-
由非控股權益墊付		772,211	463,811
償還予非控股權益		(602,731)	(715,365)
支付租賃本金		(8,596)	(7,100)
支付租賃利息		(602)	(685)
支付其他利息		(922,030)	(797,544)
來自非控股權益之投入		752,500	164,836
融資業務所得之現金淨額		1,341,853	366,647
現金及現金等值之減少淨額		(109,503)	(3,814,135)
期初之現金及現金等值		19,876,023	20,543,265
匯率變動對現金及現金等值之影響		11,838	(6,499)
期末之現金及現金等值		19,778,358	16,722,631
現金及現金等值項目分析			
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		19,778,358	16,722,631

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為合肥、金華、蘭州、泉州、汕頭、泰州、唐山及銀川。

截至二零二二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，因此應與截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表(「二零二一年年度財務報表」)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二零二一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：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

1. 一般事項 (續)

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。本中期財務報表於二零二二年八月十七日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平價值計量外，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二零二一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(續)

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 – 由二零二二年一月一日起生效

香港會計師公會已頒佈下列本集團及本公司於本會計期間首次生效之香港財務報告準則之新修訂：

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

於本期間應用香港財務報告準則之新修訂對本集團於本期間及以前期間的財務狀況及表現及／或本中期財務報表所載的披露並無重大影響。

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

以下是已頒佈但於自二零二二年一月一日起的財政年度尚未生效、且本集團尚未提前採納的新訂香港財務報告準則及修訂：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
香港詮釋第5號(2020)	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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 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 於二零二三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。

採納該等已發佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂不大可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

簡明財務報告附註(續)

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	29,681,190	25,613,680
物業租金收入	110,639	116,563
酒店及其他服務收入	4,313	7,472
總收益	29,796,142	25,737,715

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)

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及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。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股權益及關連公司款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、借款、若干應付關連公司款項及應付擔保票據等負債。

簡明財務報告附註 (續)

5. 分部資料 (續)

有關本集團呈報分部之資料 (包括須呈報分部收益、分部溢利／虧損、分部資產、分部負債及收益、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬) 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
須呈報分部收益	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
於二零二二年六月三十日 (未經審核)				
須呈報分部資產	180,528,415	4,208,097	589,189	185,325,701
稅務資產				4,081,118
公司資產 ^A				519,806
總綜合資產				189,926,625
須呈報分部負債	96,230,901	57,379	602	96,288,882
稅務負債				7,219,685
借款				44,593,491
應付一間關連公司款項				75,026
應付擔保票據				3,437,851
其他公司負債				910,540
總綜合負債				152,525,475

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
截至二零二一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	25,613,680	-	7,472	25,621,152
— 於某一時點轉讓的商品	24,355,486	-	-	24,355,486
— 隨時間轉讓的商品	1,258,194	-	-	1,258,194
— 隨時間轉讓的服務	-	-	7,472	7,472
其他收入來源：				
租金收入	-	116,563	-	116,563
須呈報分部收益	25,613,680	116,563	7,472	25,737,715
須呈報分部溢利/(虧損)	5,047,122	106,658	(19,516)	5,134,264
公司收入				6,391
財務費用				(22,350)
其他公司支出				(23,457)
所得稅前之溢利				5,094,848
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	189,185,833	4,182,650	611,595	193,980,078
稅務資產				4,458,283
公司資產 [^]				348,060
總綜合資產				198,786,421
須呈報分部負債	107,479,679	58,992	933	107,539,604
稅務負債				10,174,626
借款				41,935,976
應付一間關連公司款項				75,026
應付擔保票據				3,286,018
其他公司負債				18,912
總綜合負債				163,030,162

[^] 於二零二二年六月三十日，公司資產主要包括人民幣91,131,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣95,910,000元)之物業、廠房及設備、人民幣105,259,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣92,185,000元)之使用權資產以及人民幣322,090,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣158,688,000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(續)

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	172,155	144,701
— 應收合營公司款項	11,335	—
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入	183,490	144,701
雜項收入	200,859	53,474
	384,349	198,175

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款及其他借款之利息	879,677	695,429
應付非控股權益款項之利息	227,993	20,634
應付一間關連公司款項之利息	1,731	1,681
應付擔保票據之推算利息支出	41,245	102,058
租賃負債之利息	602	685
按攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	1,151,248	820,487
減：資本化款項	(1,127,128)	(798,137)
	24,120	22,350

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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	35,043	31,904
使用權資產	13,007	11,136
折舊總額	48,050	43,040
銷售及提供服務成本包括		
－ 確認為開支之存貨金額	24,060,905	19,648,815
－ 撇減物業存貨	229,568	–
員工成本	601,365	545,547
淨匯兌(溢利)／虧損	(22,082)	3,906

簡明財務報告附註(續)

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	1,013,053	1,251,539
— 土地增值稅	816,152	988,919
	1,829,205	2,240,458
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(3,095)	(33,461)
遞延稅項	8,759	(103,505)
	1,834,869	2,103,492

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%（截至二零二一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%（截至二零二一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

董事局宣佈向於二零二二年九月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.06元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股港幣0.08元)，合共港幣213,562,000元，相當於約人民幣184,871,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣273,869,000元，相當於約人民幣228,472,000元)。

於報告日，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。於二零二一年六月三十日，有關截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.275元，合共港幣941,424,000元，相當於約人民幣782,758,000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	
	二零二二年	二零二一年
	(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	2,449,936	2,700,143

簡明財務報告附註(續)

11. 每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (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	3,423,360	3,423,360

由於截至二零二二年及二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團將賬面淨值為人民幣492,317,000元的物業存貨重新分類至投資物業，並於重分類當日於損益表確認人民幣80,683,000元的公平價值溢利。

13. 物業、廠房及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約為人民幣1,195,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,405,000元)，而在汽車方面之資本性支出約為人民幣31,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣4,266,000元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團在樓宇之資本性支出約為人民幣9,224,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團將賬面淨值為人民幣9,202,000元的物業存貨重新分類至物業、廠房及設備。

14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項(附註(甲))	39,461	69,505
減：應收貿易款項之虧損撥備	-	-
應收貿易款項，淨額	39,461	69,505
其他應收款項	1,535,040	1,170,491
預付款及按金(附註(乙))	7,596,200	13,836,206
	9,170,701	15,076,202

(甲)應收貿易款項

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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	12,456	61,660
31-60天	-	393
61-90天	4,094	192
91-180天	222	2,567
181-360天	19,396	2,162
360天以上	3,293	2,531
	39,461	69,505

簡明財務報告附註(續)

14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

(甲) 應收貿易款項(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。

於二零二二年六月三十日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值撥備。

(乙) 預付款及按金

預付款及按金結餘主要包括本集團就於中國收購的地塊支付按金總額為人民幣2,991,604,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,531,483,000元)。

15. 應付貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易款項	15,746,980	16,766,887
其他應付款項及應付費用	2,061,646	2,659,299
應付股息	878,310	-
存入保證金	390,005	502,418
	19,076,941	19,928,604

15. 應付貿易及其他應付款項(續)

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	4,714,950	4,963,403
31-60天	399,357	980,182
61-90天	388,015	332,051
91-180天	2,229,453	2,414,362
181-360天	3,462,081	3,493,279
360天以上	4,553,124	4,583,610
	15,746,980	16,766,887

16. 借款

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	14,384,704	12,053,873
其他借款	-	720,000
	14,384,704	12,773,873
非流動負債		
銀行借款	26,108,787	26,162,103
其他借款	4,100,000	3,000,000
	30,208,787	29,162,103
	44,593,491	41,935,976

簡明財務報告附註(續)

16. 借款(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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22)	3,242,200	2,187,300
無抵押	37,251,291	36,028,676
	40,493,491	38,215,976
其他借款		
無抵押	4,100,000	3,720,000
	44,593,491	41,935,976

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	14,384,704	12,053,873
一年後但不多於兩年	10,606,298	12,048,971
兩年後但不多於五年	15,090,613	14,085,526
多於五年	411,876	27,606
	40,493,491	38,215,976

16. 借款 (續)

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	-	720,000
兩年後但不多於五年	1,500,000	1,500,000
多於五年	2,600,000	1,500,000
	4,100,000	3,720,000

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	14,555,717	13,784,646
人民幣	30,037,774	28,151,330
	44,593,491	41,935,976

簡明財務報告附註(續)

16. 借款(續)

本集團之借款已協定如下：

- 於二零二二年六月三十日以港幣列賬之借款按浮動年利率介乎於1.86%至3.08%之間(二零二一年十二月三十一日：1.52%至2.26%)計息；及
- 於二零二二年六月三十日以人民幣列賬之借款人民幣24,947,774,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣23,241,330,000元)按浮動年利率介乎於3.70%至5.23%之間(二零二一年十二月三十一日：3.90%至5.13%)計息，而餘額人民幣5,090,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,910,000,000元)則按固定年利率介乎於4.15%至5.23%之間(二零二一年十二月三十一日：4.15%至5.23%)計息。

17. 應付擔保票據

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
應付擔保票據	3,437,851	3,286,018

應付擔保票據賬面值之期內變動載列如下：

	人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日(經審核)及 二零二二年一月一日(未經審核)之賬面值	3,286,018
推算利息開支	41,245
已付財務費用	(40,622)
匯兌調整	151,210
於二零二二年六月三十日(未經審核)之賬面值	3,437,851

18. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 – 無面值的普通股 於二零二一年一月一日 (經審核)、 二零二一年十二月三十一日 (經審核)、 二零二二年一月一日 (未經審核) 及 二零二二年六月三十日 (未經審核) 之結餘	3,423,359,841	5,579,100

於二零二二年六月二十日，本公司股東於股東週年大會上批准宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期息每股港幣0.3元，股東可選擇以現金或以全部或部分配發新繳足股份代替現金的方式 (「以股代息計劃」) 收取末期股息。

在報告期末後，於二零二二年八月十六日，本公司根據以股代息計劃按每股港幣3.984元之視作價格向選擇全部或部分以繳足之以股代息股份代替收取現金的本公司股東發行136,014,891股新股。在本次發行後，已發行股份數目增至3,559,374,732股。

19. 收購一間附屬公司

於二零二二年一月二十八日，中海宏洋地產集團有限公司 (「中海宏洋地產」，本公司之一間間接全資附屬公司) 與徐州雅建企業管理有限公司 (「徐州雅建」) 訂立一份買賣協議，以收購徐州威拓房地產開發有限公司 (「徐州威拓」) 的33%股權及徐州威拓欠徐州雅建的股東貸款，總代價約為人民幣271,401,000元 (「徐州威拓收購」)。徐州威拓收購已於二零二二年一月完成。

簡明財務報告附註(續)

19. 收購一間附屬公司(續)

徐州威拓為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發徐州市的物業發展項目。在徐州威拓收購前，徐州威拓分別由本集團、徐州雅建及獨立第三方按33%、33%及34%比例持有，並為本集團之聯營公司。於徐州威拓收購完成後，本集團於徐州威拓之股權由33%增加至66%及取得徐州威拓之控制權，而徐州威拓則成為本公司之一間間接非全資附屬公司。

有關徐州威拓收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告。

徐州威拓收購使用收購會計法以業務合併入賬。下表概述應付代價、於徐州威拓收購之完成日期(「徐州威拓收購日」)的所收購資產及所承擔負債之公平價值以及徐州威拓收購的收益。

	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
轉讓代價與先前所持有徐州威拓股權之公平價值總額：	
根據協議的總代價	271,401
先前持有徐州威拓33%股權的公平價值(附註(i))	99,549
	370,950

19. 收購一間附屬公司 (續)

二零二二年
(未經審核)
人民幣千元

購入徐州威拓可識別資產及承擔負債之確認額	
物業、廠房及設備	71
遞延稅項資產	2,933
物業存貨(附註(ii))	831,193
其他應收款項及預付款(附註(iii))	334
現金及銀行結餘	13,922
應付貿易及其他應付款項	(4,350)
應付關連公司款項	(467,024)
徐州威拓可識別淨資產之公平價值	377,079
非控股權益(34%)(附註(iv))	(128,207)
購入徐州威拓可識別淨資產	248,872
購入徐州威拓欠徐州雅建之股東貸款	154,118
議價收購之收益	(32,040)
轉讓代價與及先前所持有徐州威拓股權之公平價值總額	370,950

附註：

- (i) 在徐州威拓收購前，本集團持有的徐州威拓33%股權的公平價值為人民幣99,549,000元。於徐州威拓收購日，本集團按公平價值重新計量之前持有之徐州威拓33%股權，確認虧損人民幣32,040,000元。
- (ii) 於徐州威拓收購日分類為物業存貨的土地和建築物的公平價值已參考 CHFT Advisory and Appraisal Limited 進行的評估確定。
- (iii) 於徐州威拓收購日之其他應收款的公平價值為人民幣334,000元，與該等應收款的總金額相同。因此該等應收款均未減值，並預計可以收回全部合同金額。
- (iv) 本集團選擇以佔徐州威拓可識別淨資產的應佔比例計量非控股權益。於徐州威拓收購日的非控股權益金額為人民幣128,207,000元。

簡明財務報告附註(續)

19. 收購一間附屬公司(續)

徐州威拓收購所產生的現金流量分析如下：

	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
已付代價(以現金支付)	(271,401)
購入之現金及銀行結餘	13,922
投資業務中現金及現金等值之淨流出	(257,479)

自徐州威拓收購日起，徐州威拓並無貢獻任何收益，並於截至二零二二年六月三十日止六個月內產生虧損人民幣4,871,000元。倘若徐州威拓收購發生在二零二二年一月一日，本集團期內收益及溢利分別為人民幣29,796,142,000元及人民幣2,676,883,000元。備考資料僅供說明，並非作為倘徐州威拓收購於二零二二年一月一日完成，本集團應實際實現之收益及經營業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。

20. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債

於二零二二年三月八日，中海宏洋地產與汕頭市龍光博皓投資諮詢有限公司(「龍光博皓」)訂立一份買賣協議，以收購汕頭市海富房地產有限公司(「汕頭海富」)(前稱：汕頭市龍光景耀房地產有限公司)的100%股權及汕頭海富欠龍光博皓的股東貸款，總代價約為人民幣1,024,038,000元(「汕頭海富收購」)。汕頭海富收購已於二零二二年三月完成。

汕頭海富為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發汕頭市的物業發展項目。於汕頭海富收購完成後，汕頭海富成為本公司之一間間接全資附屬公司。

20. 透過收購一間附屬公司收購資產及負債 (續)

有關汕頭海富收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年三月八日之公告。

董事認為，汕頭海富收購並不構成業務。因此，該交易被釐定為透過收購一間附屬公司收購資產及負債，而非香港財務報告準則第3號業務合併所界定的業務合併。

	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
購入汕頭海富之資產及負債	
物業存貨	1,021,593
其他應收款項及預付款	2,065
現金及銀行結餘	387
稅項負債	(7)
應付關連公司款項	(975,708)
	48,330
購入汕頭海富欠龍光博皓之股東貸款	975,708
	1,024,038

汕頭海富收購所產生的現金流量分析如下：

	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
已付代價 (以現金支付)	(1,024,038)
購入之現金及銀行結餘	387
投資業務中現金及現金等值之淨流出	(1,023,651)

21. 沒有失去控制權之附屬公司股權變動交易

(甲) 收購附屬公司之非控股權益

於二零二二年一月二十八日，中海宏洋地產就收購兩間附屬公司之非控股權益訂立以下買賣協議：

(i) 義烏海創收購

中海宏洋地產與上海濱湖旅遊發展有限公司(「上海濱湖」)訂立一份買賣協議，以收購義烏海創房地產開發有限公司(「義烏海創」)的24%股權及義烏海創欠上海濱湖的股東貸款，總代價約為人民幣423,386,000元(「義烏海創收購」)。義烏海創收購已於二零二二年一月完成。

義烏海創為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發義烏市的物業發展項目。於義烏海創收購前，義烏海創分別由本集團及上海濱湖按76%及24%比例持有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。於義烏海創收購完成後，本集團於義烏海創之股權由76%增加至100%，而義烏海創則成為本公司之一間間接全資附屬公司。

21. 沒有失去控制權之附屬公司股權變動交易 (續)

(甲) 收購附屬公司之非控股權益 (續)

(ii) 徐州潤耀收購

中海宏洋地產與徐州雅建訂立一份買賣協議，收購徐州潤耀地產有限公司（「徐州潤耀」）的33%股權及徐州潤耀欠徐州雅建的股東貸款，總代價約為人民幣305,213,000元（「徐州潤耀收購」）。徐州潤耀收購已於二零二二年一月完成。

徐州潤耀為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發徐州市的物業發展項目。於徐州潤耀收購前，徐州潤耀分別由本集團、徐州雅建及獨立第三方按34%、33%及33%比例持有，並為本公司之一間間接非全資附屬公司。於徐州潤耀收購完成後，本集團於徐州潤耀之股權由34%增加至67%，而徐州潤耀仍維持為本公司之一間間接非全資附屬公司。

義烏海創及徐州潤耀仍維持為本公司之附屬公司，而義烏海創收購及徐州潤耀收購所產生之差額，則以權益交易計算。

有關義烏海創收購及徐州潤耀收購的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十八日之公告。

簡明財務報告附註(續)

21. 沒有失去控制權之附屬公司股權變動交易(續)

(乙) 附屬公司權益之攤薄

於二零二二年三月二十五日，本集團訂立以下兩份合作協議，以對投資及建設常州物業項目之項目公司作共同投資：

(i) 常州海澄合作協議

本集團、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」)訂立一份合作協議(「常州海澄合作協議」)，據此，常州海澄的註冊資本由人民幣215,000,000元增加至人民幣800,000,000元，本集團及安豪投資分別持有常州海澄的經增加後註冊資本之51%及49%。

(ii) 常州海泓合作協議

本集團、安豪投資及常州市中海海泓房地產開發有限公司(「常州海泓」)訂立一份合作協議(「常州海泓合作協議」)，據此，常州海泓的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣700,000,000元，本集團及安豪投資分別持有常州海泓的經增加後註冊資本之51%及49%。

21. 沒有失去控制權之附屬公司股權變動交易 (續)

(乙) 附屬公司權益之攤薄 (續)

常州海澄及常州海泓為於中國成立的有限責任公司，其主要業務為開發常州市的物業發展項目。於常州海澄合作協議及常州海泓合作協議（統稱「合作協議」）日期，常州海澄及常州海泓為本公司之間接全資附屬公司。於二零二二年四月本集團與安豪投資根據合作協議完成相關注資後，本集團持有常州海澄及常州海泓之股權均由100%攤薄至51%。

常州海澄及常州海泓仍維持本公司之附屬公司，而該等交易引致常州海澄及常州海泓的股權下降所產生之差額，則以權益交易計算。

安豪投資為本公司附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，在各合作協議項下的交易均構成本公司的關連交易。

有關合作協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年三月二十五日之公告。

簡明財務報告附註(續)

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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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	10,755,248	7,935,375

23. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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	504,900	509,850
— 收購土地	1,051,240	198,415
— 物業發展	22,990,017	27,368,859
	24,546,157	28,077,124
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	1,563,268	444,010

24. 或然負債

(甲) 擔保

於各報告期間結算日，本集團給以下之重要擔保：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
擔保給予：		
授予本集團若干物業買方按揭貸款之 銀行及政府機構	34,890,957	38,338,464
授予一間合營公司銀行借款之銀行	481,140	384,615

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，並無將此於財務報表入賬。

- (乙) 茲提述二零二一年年度財務報告附註45(乙)，關於九江項目，鑑於過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展及最新項目進度、法律意見，加上與相關地區政府機構溝通最新項目進度後，董事認為九江項目公司被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低，亦認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

簡明財務報告附註(續)

25. 簡明綜合現金流量表附註

重大非現金交易：

(甲) 截至二零二二年六月三十日止六個月，注資至一間聯營公司之款項人民幣17,294,000元已記入應收聯營公司款項。

(乙) 截至二零二二年六月三十日止六個月，可分配予非控股權益之股息人民幣174,000,000元已記入應收非控股權益款項。

26. 關連人士交易

下表載列於二零二二年六月三十日，屬實體的主要關連人士(定義見香港會計準則第24號(經修訂)關連人士的披露事項)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關連人士

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

26. 關連人士交易 (續)

(甲) 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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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	166,072	166,820
租金收入	105,011	98,252
設計服務費用	1,540	-
材料採購 (附註(乙))	587,826	15,442
中建股份及其附屬公司		
物業建築費產生 (附註(丙))	164,367	10,117
中海物業及其附屬公司		
物業管理費費用	116,411	84,337
停車位使用權銷售	50,152	81,005
中國建築國際及其附屬公司		
物業建築費產生 [#]	590,673	157,746
中建興業及其附屬公司		
監理服務費用產生 ^o	3,369	1,450
合肥海富[^]		
收購辦公室單位	-	19,539
中國內地政府部門／機構		
購買土地使用權	4,084,310	26,512,974
主要管理人員 (包括董事)		
酬金	4,443	4,367

[#] 截至二零二二年六月三十日止六個月，在與中國建築國際之新總承建協議下，本集團並無授予任何合約。
截至二零二一年六月三十日止六個月，在與中國建築國際之新總承建協議下，本集團授予的合約金額為人民幣1,098,327,000元。

^o 截至二零二二年六月三十日止六個月，在與中建興業之新宏洋框架協議下，本集團授予的合約金額為人民幣9,162,000元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣19,419,000元)。

[^] 於交易日期，中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)為本集團擁有45%權益之合營公司。

簡明財務報告附註(續)

26. 關連人士交易(續)

(乙) 茲提述二零二一年年度財務報告附註46(子)，關於本公司與中國海外發展訂立的供應框架協議。

於二零二二年四月二十七日，本公司與中國海外發展訂立一份新框架協議(「新供應框架協議」)，據此，(i)中國海外發展及其附屬公司(「中國海外發展集團」)可應本集團要求按照本集團不時之投標程序，向項目供應材料；及(ii)倘中國海外發展集團中標，本集團可聘請中國海外發展集團為項目材料供應商。新供應框架協議的任期自二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日，為期三年。

根據新供應框架協議，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止的三個財政年度各年，本集團就項目供應材料方面，授予中國海外發展集團的最高合約總額分別不得超過人民幣3,000百萬元(「新上限」)。本集團應付予中國海外發展集團的費用將根據就材料供應的相關合約編製的投標文件所載付款條款支付。

新供應框架協議(連同新上限)已取替及取代在供應框架協議(連同上限)項下由二零二二年一月一日開始的所有權利及義務，並自滿足新供應框架協議項下的先決條件之日期起生效。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十七日之公告及二零二二年五月二十五日之通函。

截至二零二二年六月三十日止六個月，在新供應框架協議下，本集團授予的合約金額為人民幣1,293,211,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣669,809,000元)。

26. 關連人士交易 (續)

(丙) 茲提述二零二一年年度財務報告附註46(己)，關於本公司與中建股份訂立的中國建築股份集團承建協議。

於二零二二年五月十八日，本公司與中建股份訂立一份新協議（「新中建股份集團承建協議」），中建股份及其附屬公司（不包括中國海外集團、中國海外發展、中國建築國際及中海物業及其附屬公司）（「中建股份集團」）將可競投本集團位於中國內地之建築工程相關服務，包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務，如果成功中標後，中建股份集團作為本集團在中國的建築工程相關服務之承建商。新中建股份集團承建協議的任期自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日，為期三年。

根據新中建股份集團承建協議，本集團於自二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日期間、截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年及自二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日期間，向中建股份集團提供最高分別不超過人民幣280百萬元、人民幣520百萬元、人民幣520百萬元及人民幣280百萬元的合同總金額。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年五月十八日之公告。

截至二零二二年六月三十日止六個月，在中國建築股份集團承建協議下，本集團授予的合約金額為人民幣106,867,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣475,083,000元）。

(丁) 於二零二二年四月二十八日，本公司與中國海外集團訂立一份協議（「特許協議」），據此，中國海外集團同意向本集團授出使用及佔用特許物業（「特許物業」）的許可權，自二零二二年五月一日起至二零二七年四月三十日止（包括首尾兩天），為期五年。本集團使用之特許物業將主要用作為於香港的主要辦事處。

簡明財務報告附註(續)

26. 關連人士交易(續)

(丁)(續)

根據特許協議，特許費用約為每月港幣363,000元(不包括差餉)，須由本公司於每月第一天向中國海外集團支付。自二零二二年五月一日起至二零二二年六月十五日止(包括首尾兩天)期間將無應付之特許費用。於自二零二二年五月一日至二零二二年十二月三十一日期間，截至二零二六年十二月三十一日止四個年度各年及自二零二七年一月一日至二零二七年四月三十日期間，本公司就特許物業應向中國海外集團支付之冷氣及管理費分別為每月港幣50,220元、港幣51,720元、港幣53,280元、港幣54,870元、港幣56,520元及港幣58,230元。

特許協議項下本集團將予確認的使用權資產的預計價值為人民幣16,857,000元。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之公告。

(戊) 於二零二二年五月十八日，本公司之一間間接全資附屬公司合肥中海海瑞房地產開發有限公司(「合肥海瑞」)，與中建五局第二建設有限公司(「買方」)訂立一系列臨時買賣協議，據此，合肥海瑞同意出售及買方同意購買二十一個辦公室單位，總代價約為人民幣43,575,000元。買方為中建股份之一間間接全資附屬公司。

該等辦公室單位銷售透過於二零二二年六月訂立及註冊買賣協議而正式落實。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二二年五月十八日之公告。

27. 公平價值估算

(甲) 財務工具

按公平價值計入其他全面收益的財務資產於二零二二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。

截至二零二二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(截至二零二一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應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易及其他應付款項及應付費用、租賃負債、借款及應付擔保票據。

由於到期日較短，故應收貿易及其他應收款項，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之餘額，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項，其他應付款項及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，應付一間關連公司款項、租賃負債、借款及應付擔保票據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。

(乙) 非財務資產

投資物業於二零二二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。截至二零二二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(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

28. 結算日後事項

於二零二二年七月二十六日，中海宏洋地產設立中海宏洋二零二二年度第一期購房尾款資產支持專項計劃(「專項計劃」)，據此發行本金人民幣700,000,000元的優先級資產支持證券和本金人民幣37,000,000元的次級資產支持證券，並由本公司擔保。優先級資產支持證券的利率為2.7%，由合資格投資者認購，並於上海證券交易所掛牌交易，次級資產支持證券由中海宏洋地產認購。專項計劃所得款項將作為營運資金及業務發展之用。

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」）宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣6仙（二零二一年：每股港幣8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	二零二二年九月十九日
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	二零二二年九月二十日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 記錄日期	二零二二年九月二十一日 二零二二年九月二十一日
寄發股息單	二零二二年十月十九日

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

本公司於二零二二年六月三十日之已發行股份總數為3,423,359,841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二零二二年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

其他^(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零二二年六月三十日，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 普通股數目	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	500,000	500,000	0.01%
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	13.53%
	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%

董事及行政總裁之證券權益 (續)

於本公司股份持有之好倉 (續)

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二二年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841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80.5572%。
- (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。

除上文所披露外，於二零二二年六月三十日，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，截至二零二二年六月三十日止六個月內的任何時間，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^(續)

主要股東之證券權益

於二零二二年六月三十日，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 普通股數目	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	1,311,965,566	1,311,965,566	38.32%
Diamond Key Enterprises Inc.（「Diamond Key」）	實益擁有人 ⁽²⁾	實益	190,910,903	190,910,903	5.58%
On Fat Profits Corporation （「On Fat」）	實益擁有人 ⁽²⁾	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. （「UBS TC」）	信託之受託人 ⁽²⁾	其他	372,617,689	372,617,689	10.88%
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	13.53%
Mitsubishi UFJ Financial Group, Inc. （「Mitsubishi Group」）	受控制公司 之權益 ⁽²⁾	於受控制公司 之權益	174,009,500	174,009,500	5.08%

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) 百分比是根據於二零二二年六月三十日本公司已發行股份總數 (即3,423,359,841股) 計算。
- (2) 中建集團於1,311,965,566股本公司股份中擁有權益，當中1,262,211,316股由星悅有限公司 (「星悅」) 持有及49,754,250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的全資附屬公司，而中國海外發展則為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) Mitsubishi Group於174,009,500股本公司股份中擁有權益，當中5,307,000股由First Sentier Investors (Singapore) (「First Sentier Singapore」) 持有及168,702,500股由First Sentier Investors (Hong Kong) Limited (「First Sentier Hong Kong」) 持有。First Sentier Singapore為First Sentier Investors (Singapore) Holdings Limited (「First Sentier Singapore Holdings」) 的全資附屬公司，而First Sentier Singapore Holdings則為FSIB Ltd (「FSIB」) 的全資附屬公司。First Sentier Hong Kong及FSIB均為First Sentier Investors Asia Holdings Ltd (「First Sentier Asia」) 的全資附屬公司，而First Sentier Asia則為First Sentier Investors Holdings Pty Ltd (「First Sentier Holdings」) 的全資附屬公司。First Sentier Holdings為Mitsubishi UFJ Trust and Banking Corporation (「Mitsubishi」) 的全資附屬公司，而Mitsubishi則為Mitsubishi Group的全資附屬公司。

除上文所披露外，於二零二二年六月三十日，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^(續)

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，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

截至二零二二年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，並於二零二二年六月三十日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一七年十二月十四日
金額：一筆最高金額達港幣10億元信貸
期限：由融資函件日期起計為期60個月

- (2) 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

- (3) 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

根據上市規則第13.21條作出之披露 (續)

- (4) 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

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%。

其他^(續)

董事資料變動

自本公司二零二一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：

- 翁國基先生不再擔任節能元件有限公司(該公司已私有化，而其股份已於二零二二年三月二十五日於聯交所撤銷上市)的董事會主席兼非執行董事。
- 林健鋒先生自二零二二年三月起不再擔任廉政公署事宜投訴委員會主席及自二零二二年六月起不再擔任香港按揭證券有限公司董事。

購回、出售或贖回本集團之上市證券

除下文所披露外，於截至二零二二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。

於二零二二年七月二十六日，中海宏洋地產集團有限公司(「中海宏洋地產」，本公司的全資附屬公司)設立中海宏洋二零二二年度第一期購房尾款資產支持專項計劃(「專項計劃」)，據此發行本金人民幣700,000,000元的優先級資產支持證券和本金人民幣37,000,000元的次級資產支持證券，並由本公司擔保。優先級資產支持證券的利率為2.7%，由合資格投資者認購，並於上海證券交易所掛牌交易，次級資產支持證券由中海宏洋地產認購。經扣除有關發行資產支持證券的費用後，所得款項淨額約為人民幣736,401,000元，將作為營運資金及業務發展之用。

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二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，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。



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 : 2988 0600

傳真 Fax : 2988 0606

網頁 Website : www.cogogl.com.hk

