

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 81)

截至二零二三年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公告

財務摘要

1. 截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合約銷售額達人民幣259.40億元，合約面積合共2,145,200平方米，與去年同期比較，分別上升24.6%及7.7%。
2. 截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團收入達人民幣271.72億元，較去年同期下降8.8%。本期間之毛利及毛利率分別為人民幣44.35億元及16.3%，而去年同期則分別為人民幣54.77億元及18.4%。
3. 截至二零二三年六月三十日止六個月內之經營溢利為人民幣32.73億元，較去年同期下降27.9%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣17.19億元，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)。
4. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司期內新購土地之總樓面面積合共約471,100平方米(本集團應佔面積：約471,100平方米)，總代價合共約人民幣35.46億元。
5. 於二零二三年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於中國內地擁有土地儲備之樓面面積共達21,792,400平方米，其中1,943,000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。
6. 於二零二三年六月三十日，總現金及銀行結餘為人民幣328.07億元。根據淨債項與總權益所計算之淨負債比率為40.5%。
7. 董事局宣佈就截至二零二三年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣5仙(二零二二年同期：港幣6仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

主席報告書

緒言

本人欣然提呈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，着力平衡風險防控與發展機遇。

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。

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。按時入夥套數約為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。

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。

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。

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個月入夥項目進度，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。

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。通過不斷完善績效管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。

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。

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

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%)。

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)。

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。

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。

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 | 璟園 | 147,177 | 35.24 |
| 汕頭 | 海怡半島 / 觀雲府 / 悅江府北區 / 鉑悅府 | 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 / 中海鉑悅府 / 中海鉑悅花園 | 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 |

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) |
|----|------------------------------|---------------|---------------|
| 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 |
| 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。

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 | 都匯濱江 | 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 |

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 | 都匯濱江 | 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。

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。

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。

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)。

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。

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伙伴以聯營公司及合營公司之商業模式合作投資物業發展項目，繼續改善資本結構。

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二三年六月三十日，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信貸之通用商業行為，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 | | 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 | | (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 | 6 | 3,234,739 | 4,511,752 |
| 所得稅開支 | 7 | (1,243,561) | (1,834,869) |
| 本期間溢利 | | <u>1,991,178</u> | <u>2,676,883</u> |
| 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 |
| | | <u>1,991,178</u> | <u>2,676,883</u> |
| | | 人民幣分 | 人民幣分 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | <u>48.3</u> | <u>71.6</u> |
| 攤薄 | | <u>48.3</u> | <u>71.6</u> |

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 | <u>1,991,178</u> | <u>2,676,883</u> |
| 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 | <u>(542,665)</u> | <u>(797,385)</u> |
| 本期間經扣除稅項後之其他全面收益 | <u>(542,665)</u> | <u>(797,385)</u> |
| 本期間全面收益總額 | <u>1,448,513</u> | <u>1,879,498</u> |
| 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 | <u>272,118</u> | <u>226,947</u> |
| | <u>1,448,513</u> | <u>1,879,498</u> |

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 |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 4,579,513 | 4,279,204 |
| 物業、廠房及設備 | 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 | 761,892 | 703,545 |
| 預付款及按金 | 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 | 32,806,731 | 29,330,896 |
| | 163,607,281 | 172,725,660 |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付款 | 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 | 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(續)

| | 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 附註 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 | | |
| 一年後到期之銀行及其他借款 | 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 | 7,409,323 | 4,593,302 |
| 遞延稅項負債 | 2,615,051 | 2,635,819 |
| | <u>37,547,148</u> | <u>38,093,317</u> |
| 資產淨值 | <u>38,284,277</u> | <u>37,401,152</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 13 6,047,372 | 6,047,372 |
| 儲備 | 24,579,955 | 23,894,824 |
| 本公司擁有人之權益 | <u>30,627,327</u> | <u>29,942,196</u> |
| 非控股權益 | 7,656,950 | 7,458,956 |
| 總權益 | <u>38,284,277</u> | <u>37,401,152</u> |

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）為於中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室。

本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之地區包括合肥、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。

本中期業績初步公告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：

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度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，乃已頒佈但尚未生效，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貸款的分類 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 該修訂應用於特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。

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。

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。

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。

6. 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) |

7. 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。

8. 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。

9. 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 (未經審核) 人民幣千元 | 二零二二年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 盈利 | | |
| 本期間可分配予本公司擁有人之溢利 | <u>1,719,060</u> | <u>2,449,936</u> |
| | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二三年 (未經審核) 千股 | 二零二二年 (未經審核) 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 | <u>3,559,375</u> | <u>3,423,360</u> |

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。

10. 貿易及其他應收款

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 |

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。

11. 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。

12. 貿易及其他應付款

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 |

13. 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 |

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，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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

證券交易的標準守則

本公司已採納本公司董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」規定的標準。

經向所有本公司董事作出特定查詢後，彼等確認彼等已於截至二零二三年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

企業管治常規

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

截至二零二三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）。

購買、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公告日期內，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業績

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。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼執行董事
庄勇

香港，二零二三年八月二十三日

於本公告日期，本公司董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事庄勇先生、楊林先生及周漢成先生；兩名非執行董事郭光輝先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及范駿華先生。

本中期業績公告登載於本公司的網站(<https://www.cogogl.com.hk>)、聯交所的網站(<https://www.hkexnews.hk>)以及譯資今時財經服務有限公司的網站(<https://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81>)。中期報告將於適當時間在上述網站刊發，並隨後向本公司股東寄發。