



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

Stock Code 股份代號: 00081

凝心聚力  
TOGETHER 闊步前行  
WE ADVANCE

Interim Report  
2019 中期報告



## 目錄

2	董事局及委員會
3	公司及股東資料
4	主席報告書
10	管理層討論及分析
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
25	簡明綜合現金流量表
26	簡明財務報告附註
54	其他
54	中期股息及暫停辦理股份過戶 登記手續
54	股本
54	證券交易的標準守則
55	董事及行政總裁之證券權益
57	主要股東之證券權益
58	企業管治
58	根據上市規則第13.21條作出披露
60	董事資料變動
60	購買、出售或贖回本集團之 上市證券
60	審核委員會審閱中期報告

## Contents

61	Board of Directors and Committees
62	Corporate and Shareholders' Information
63	Chairman's Statement
70	Management Discussion and Analysis
80	Condensed Consolidated Income Statement
81	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
82	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
84	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
85	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
86	Notes to the Condensed Financial Statements
114	Others
114	Interim Dividend and Closure of Register of Members
114	Share Capital
114	Model Code for Securities Transactions
115	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
117	Substantial Shareholders' Interests in Securities
118	Corporate Governance
118	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
120	Changes in Directors' Information
120	Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
120	Review of Interim Report by Audit Committee

# 董事局及委員會

---

## 主席兼非執行董事

顏建國

## 執行董事

張貴清 行政總裁

王萬鈞 財務總監

楊林 副總裁

## 非執行董事

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

顏建國

張貴清

王萬鈞 (張貴清的替代授權代表)

## 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

張貴清

## 提名委員會

盧耀楨\*

鍾瑞明

林健鋒

顏建國

\* 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

莊惠生

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

## 法律顧問

孖士打律師行

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 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  
中國農業銀行股份有限公司香港分行  
中國銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)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  
渤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  
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  
南洋商業銀行(中國)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

## 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2019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

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.ir@cohl.com

## 公關聯繫

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.pr@cohl.com

## 財務日程表

2019年中期業績公告	2019年8月21日
除息日期	2019年9月18日
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年9月20日
記錄日期	2019年9月20日
寄發股息單	2019年10月17日

# 主席報告書

---

## 緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一九年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣1,831.6百萬元(二零一八年同期：港幣1,014.2百萬元)，較去年同期上升80.6%。每股基本溢利為港幣53.5仙。

面對內地和國際複雜和不確定之形勢，過去數月經營環境極具挑戰性。但在政府努力改革和優化產業結構下，中國經濟在上半年仍保持穩定增長並繼續運行在合理區間。在現有政策環境下，內地房地產市場在二零一九年上半年亦總體保持穩定。

延續去年強勁的銷售勢頭，本集團加強營銷力度，推出更多推廣活動，以在多變之營運環境下進一步提高物業銷售。除了加快銷售，本集團亦不斷提升物業項目質素，務求應對持續上升的客戶要求及市場競爭。

在緊按一貫之審慎投資原則的同時，本集團積極尋找機會，以合理價格增加優質項目擴大土地儲備，作可持續之業務發展。在當前市況，選擇具有良好投資潛力的合適城市對於持續增長至關重要。經詳細和全面的評估，本集團於過去六個月，將其業務擴展至福建省之泉州市。本集團於上半年共吸納十四幅土地，樓面面積合共約3,563,000平方米(本集團應佔面積：3,091,400平方米)，而除上述新進駐之城市外，這些地塊分別位於桂林、紹興、常州、徐州、蘭州、吉林、呼和浩特、南寧和合肥。於二零一九年六月三十日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達約23,863,100平方米樓面面積，其中約68,200平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備之樓面面積約為22,015,900平方米。於二零一九年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在25個城市內。

### 業績

截至二零一九年六月三十日止半年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司實現合約銷售額為港幣28,626.0百萬元(二零一八年同期：港幣28,454.0百萬元)，合約面積合共2,374,100平方米(二零一八年同期：2,263,500平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣393.2百萬元，合約面積合共32,300平方米[二零一八年同期：港幣806.6百萬元，合約面積合共39,800平方米])，與去年同期比較，分別上升0.6%及4.9%。另外，於二零一九年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,282.0百萬元(二零一八年六月三十日：港幣607.0百萬元)，總合約面積為82,200平方米(二零一八年六月三十日：38,800平方米)。

本集團於期內之營業額為港幣12,794.6百萬元(二零一八年同期：港幣11,188.5百萬元)，較去年同期上升14.4%。期內之本公司擁有人應佔之溢利達港幣1,831.6百萬元(二零一八年同期：港幣1,014.2百萬元)，較去年同期上升80.6%。每股基本盈利亦較去年同期上升69.8%至港幣53.5仙(二零一八年同期：每股港幣31.5仙)。

### 中期股息

在考慮本期業績表現及本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局欣然宣佈派發中期股息每股港幣6仙(二零一八年同期：每股港幣3仙)。

現有股息政策，即本公司每個財政年度向股東分派之股息總額約為股東應佔本集團綜合溢利的百分之二十至三十，維持不變。董事局將於審閱本集團全年業績表現後建議分派末期股息。



## 經營前景

### 整體經濟

當今世界正處於百年未有之大變局，全球政治經濟格局進入高度不確定時期，全球經濟波動的週期越來越短，疊加中美貿易戰的影響，中國經濟下行壓力加大，國內經濟政策預調微調更加頻繁。本集團相信，以中國經濟強大的韌性與強勁的內生性增長動力，經濟增長將保持在合理區間。本集團將以篤定的戰略與高效的執行力應對外部環境的不確定。

### 房地產發展

二零一九年上半年內地房地產市場回暖，並進入穩定的狀態。雖然二、三線城市間有所分化，但整體市場仍保持健康、平穩。

在複雜多變的形勢下，房地產市場存在一些不確定因素：中美貿易戰的不確定性對經濟發展之影響仍需注視；發改委、銀保監會對於房企融資的約束，比如海外發債、信託等政策執行的力度與時效性有待進一步觀察；此外，樓市調控政策亦可能隨市況作出調整。

然而，本集團預期下半年房地產市場仍將穩定發展，二、三線城市前景仍然平穩。在「房住不炒」的政策引導下，現時購房需求以自住為主，剛需和改善性需求仍然穩定，而三、四線市場的改善型需求則持續增長；此外，城鎮化進程也繼續帶動城市人口增長，提升對城市住房之需求。另一方面，市場供應也趨於平穩，政府在調控把握供求方面鬆緊有度，「穩地價、穩房價、穩預期」調控成效日益清晰。

## 經營前景 (續)

### 房地產發展 (續)

本集團所佈局城市主要分佈在城市群、都市圈之中，加上部份區域中心城市，絕大部份城市發展穩中向好，穩中有進。故此，本集團有信心維持良好之業務表現。

### 集團策略

本集團仍致力於中國房地產市場實現可持續、穩定、健康地高質量增長。

全力配合政府城鎮化和長遠房地產政策，本集團將繼續聚焦於內地正崛起且最具投資價值與發展潛質的新興城市，產品定位主要仍維持為中高端住宅物業。

本集團深信以具競爭力之成本建立及維持一個具規模的優質土地儲備，對於可持續增長及為股東帶來長遠的最大回報至關重要。在合適且可持續的資本及債務結構下，本集團繼續以有序的方式，積極尋求具投資價值及良好回報的新發展機會。

期內，中國房地產市場在不同的城市呈現分化，而本集團堅持其審慎及穩健的投資策略，密切監察市場及評估不同地區的土地收購機會和投資回報，以作不斷擴展。本集團不僅在其運營良好的城市補充土地，還積極探索開拓新的城市，主要為鄰近大都會城市和具增長潛力之區域性經濟中心，及可跟本集團已進駐之城市達至協同效應之地區。



## 經營前景(續)

### 集團策略(續)

雖然公開土地拍賣仍為增加土地的主要和最重要的途徑，但本集團不斷開拓多元化的土地收購渠道，以維持具有合理投資回報的均衡土地儲備。對於合適之房地產項目，本集團亦會與信譽良好之當地物業發展商及值得信賴之金融機構等可靠的商業合作伙伴探討共同發展，以擴闊盈利基礎並平衡風險。

作為市場上聲譽良好的房地產開發商，本集團致力於為客戶提供好產品和好服務，並成為客戶滿意度的市場領導者。將繼續採取不同措施，持續提升產品與服務質素，增強客戶滿意度及忠誠度，為本集團未來可持續發展累積忠實客戶。

本集團繼續其專注發展主流精品、綠色、健康、智慧和科技之產品策略。與此同時，隨著客戶對優質產品的需求不斷增加，本集團將繼續加大產品研發力度，以擴闊其物業產品類型。在產品開發過程中，本集團堅持精益求精的工匠精神，從生活功能、體驗感等多方向進行研究。設計團隊還成立研發工作坊，將多個主流住宅戶型建成樣板房進行研究，推敲產品細節。計及所在城市的不同地域特色，本集團將東方與西方的建築美學融合，以專業精神塑造物業產品。本集團將繼續研發更新產品，不僅要滿足客戶的需求，還要超出客戶的預期以引領市場並保持本集團之盈利能力。

在多變的市場環境下，本集團致力提高庫存周轉率。本集團將繼續運用創新的營銷策略和銷售計劃以迎合最新的市場趨勢，同時亦將定期檢討並優化項目發展週期，以配合樓房銷售節奏。

## 經營前景 (續)

### 集團策略 (續)

面對激烈的競爭，本集團採用最新的管理系統持續提升其營運能力。以標準化之營運系統為基礎，本集團不斷檢視及改善其運作流程、加強內部監控制度、嚴格控制成本及強化風險管理系統，以提升效率和效益。為了應對瞬息萬變之商業環境和監管要求，不斷增加資源，以加強管理系統和完善項目管理流程。本集團致力擴展其競爭優勢及盈利能力。

作為一家負責任的企業，本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，繼續提高財務管理能力。資金流動性對資本密集型業務非常重要，而現時金融市場較為波動，因此將密切監控現金流量，同時債務結構和狀況將作定期檢討，並將持續保持健康水平。本集團亦會密切關注外圍政治和經濟形勢、人民幣匯率的波動及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將加強員工關懷，加強各類人才的培訓與培養，建立開放包容的人才吸納體系，建立兼顧各級各類人才的差異化、個性化職業發展通道，持續優化具有競爭力的薪酬福利，保持專業、敬業、高效的員工團隊。

## 致謝

本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東、顧客和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

## 顏建國

主席兼非執行董事

香港，二零一九年八月二十一日

## 管理層討論及分析

### 收入及營運業績

過去半年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司實現銷售合約額港幣28,626.0百萬元，較去年同期上升0.6%，其中合共港幣393.2百萬元(二零一八年同期：港幣806.6百萬元)來自聯營公司和合營公司。項目開發進度及樓房交付按計劃進行，截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為港幣12,794.6百萬元，較去年同期上升14.4%，若扣除人民幣兌滙同期比較貶值5.9%，本期之營業額較去年同期上升21.5%。再者，受惠於整體市場環境平穩和部份毛利率較高的項目於期間結利入賬，期內集團整體毛利率較去年同期大幅上升10.4%至35.1%，毛利則達港幣4,484.6百萬元，較去年同期上升62.0%。

開支方面，期內分銷及銷售費用比去年同期增加港幣113.0百萬元至港幣456.3百萬元，而對應本集團合約銷售額之比率仍維持於低水平之1.6%。此外，由於經營規模漸漸擴大，期內行政費用因而比去年同期之費用增加港幣87.7百萬元至港幣400.1百萬元，對應營業額之比率比去年同期2.8%上升至3.1%。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在投資物業方面，本期間與去年同期相同地沒有錄得公平價值調整。而本期間繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈並相繼交付予買家，本集團就有關出售錄得稅前利潤港幣2.7百萬元(二零一八年同期：港幣0.7百萬元)。

本集團一份於二零二零年一月到期名義金額40.0百萬美元的利率掉期合約(由浮定基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%)於本期間收益表中確認衍生金融工具公平價值減值港幣2.2百萬元(二零一八年同期：公平價值溢利港幣3.4百萬元)。

由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣3,834.9百萬元，較去年同期上升68.5%。

### 收入及營運業績 (續)

本期間之利息總開支由去年同期港幣613.6百萬元增加港幣70.4百萬元至港幣684.0百萬元，主要由於整體貸款利率及貸款額上升所致。在資本化港幣665.2百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣17.2百萬元輕微上升至港幣18.8百萬元。

上半年，應佔合營公司利潤達港幣311.3百萬元(二零一八年同期：港幣111.8百萬元)，主要來自位於汕頭的物業項目銷售結利。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。所得稅支出較去年同期增加港幣947.7百萬元至港幣2,241.0百萬元，主要由於項目之平均毛利率上升，帶動經營溢利有所提升，而本期間之有效稅率與去年同期相若。

截至二零一九年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,831.6百萬元(二零一八年同期：港幣1,014.2百萬元)，較去年同期上升80.6%。

### 土地儲備

本集團維持一貫穩健擴展策略並緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展。於上半年，本集團繼續擴展業務至福建省之泉州市，而計及於桂林、紹興、常州、徐州、蘭州、吉林、呼和浩特、南寧和合肥九個城市內補充之土地，本集團合共吸納十四幅土地，樓面面積合共約3,563,000平方米(本集團應佔面積：3,091,400平方米)，代價合共約人民幣15,641.7百萬元。於二零一九年六月三十日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備之樓面面積共達23,863,100平方米，其中合共68,200平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為22,015,900平方米。於二零一九年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在25個城市內。

## 管理層討論及分析 (續)

---

### 土地儲備(續)

於二零一九年七月，本集團進一步進入了廣東省清遠市的房地產市場並於當地購入一幅地塊。在現時物業市場情況下，本集團繼續按一貫之審慎投資原則，積極探索進駐新城市，並同時監察對已進駐之城市的發展機會。

如於二零一九年五月二十九日公佈，本集團同意收購中國海外集團有限公司的一間全資附屬公司，以獲得其物業組合。該收購於二零一九年八月完成，並使本集團擴展物業發展業務至陝西省渭南市。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

本集團繼續以提升銷售及改善去化速度為目標，截至二零一九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實現銷售合約額港幣28,626.0百萬元，較去年同期上升0.6%，合約面積合共2,374,100平方米，比去年同期上升4.9%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為港幣393.2百萬元，合約面積合共32,300平方米(二零一八年同期：合約銷售額港幣806.6百萬元，合約面積合共39,800平方米)。另外，於二零一九年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,282.0百萬元(二零一八年六月三十日：港幣607.0百萬元)，總合約面積為82,200平方米(二零一八年六月三十日：38,800平方米)。

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零一九年六月三十日止半年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
贛州	中海天璽／中海濱江壹號／中海左岸嵐庭	148,699	2,334.4
吉林	中海國際社區／中海悅江府 <sup>#</sup> ／中海新都會 <sup>#</sup>	249,078	2,287.0
銀川	中海國際社區／中海悅府 <sup>#</sup>	248,106	1,996.3
南寧	中海國際社區	177,795	1,977.2
揚州	中海十里丹堤／中海世璽／中海金璽	142,895	1,959.5
西寧	中海河山郡	176,246	1,873.1
濰坊	大觀天下	170,756	1,758.0
包頭	中海河山郡	201,242	1,746.6
徐州	結廬／中海九樾	120,993	1,567.2
南通	時代都會／中海鉅樾府	58,349	1,403.7
鹽城	中海萬錦公館	80,933	1,354.5
常州	中海鉅悅公館	57,587	1,178.2
惠州	水岸城／中海陽光玫瑰園／凱旋城	86,747	1,086.3

<sup>#</sup> 此等項目於本期內開始動工

於本期內，本集團及本集團之合營公司之樓面面積1,400,100平方米的工地經已竣工，當中約98%於期末前已經出售。加上現貨銷售，本集團入賬營業額為港幣12,622.5百萬元(二零一八年同期：港幣11,033.6百萬元)，較去年同期上升14.4%；以人民幣計算，入賬營業額較去年同期上升約21.6%。本期間交付之樓房類型主要為高層形式之住宅項目，然而，部份於本期間結利入賬之項目的毛利率較高，因此，推動了本期物業銷售入賬之毛利率由去年同期之24.2%上升至34.6%。

## 管理層討論及分析(續)

### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

現時，本集團以合營公司發展兩個分別位於合肥和汕頭的項目，其開發進度理想，部份單位於期內已經交付。另外，亦於聯營公司持有少量物業存貨，該些物業存貨繼續進行銷售。而本期間源自合營公司和聯營公司之物業銷售業務淨溢利為港幣311.0百萬元(二零一八年同期：港幣112.0百萬元)。

本期間之分部業績達港幣4,094.8百萬元(二零一八年同期：港幣2,335.3百萬元)。

截至二零一九年六月三十日止半年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
惠州	水岸城／凱旋城	190,073	2,600.2
南通	中海碧林灣／中海鉅樾府／時代都會	104,026	1,379.5
汕頭	中海寰宇天下／華庭	139,926	1,271.1
鹽城	中海萬錦園	86,575	1,194.2
常州	中海鳳凰熙岸	75,065	847.1
南寧	中海國際社區	68,034	773.3
贛州	中海國際社區	56,818	762.0
濰坊	大觀天下	69,603	724.9
揚州	中海金璽／揚州錦苑	31,113	584.0
吉林	中海國際社區	39,251	424.6
徐州	中海熙岸華府	7,771	303.5



### 分部資料(續)

#### 物業銷售及發展(續)

除上文提述於期內動工之項目以外，以下各項目已於期內動工：

城市	項目名稱	工程開展
惠州	中海閱江府(前稱「惠城區項目#2」)	二零一九年一月
蘭州	中海鉞悅府(前稱「七裡河區項目」)	二零一九年一月
贛州	中海左岸馥園(前稱「經開區項目」)	二零一九年四月
南通	中海上東區(前稱「開發區項目」)	二零一九年四月
揚州	中海華樾(前稱「邗江區項目#2」)	二零一九年四月
揚州	中海上東區(前稱「邗江區項目#1」)	二零一九年四月
合肥	中海嶺湖灣(前稱「柏堰科技園區項目」)	二零一九年五月
常州	海華花園	二零一九年六月
桂林	中海九樾	二零一九年六月
呼和浩特	塞罕區項目	二零一九年六月
泉州	中海錦城	二零一九年六月

於二零一九年六月三十日，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12,215,600平方米及874,600平方米，合共13,090,200平方米。已銷售物業之樓面面積6,785,200平方米，有待移交後完成有關交易。

## 管理層討論及分析 (續)

### 分部資料(續)

#### 物業出租

整體租賃業務保持穩定，截至二零一九年六月三十日止期間，租金收入達港幣133.1百萬元(二零一八年同期：港幣125.9百萬元)，較去年同期上升5.7%，主要由於期內平均租金上升。如前述，位於吉林之中海大廈繼續以分單元形式出售，累計約96%樓面面積已經完成出售交付。而期內源自一間經營租賃業務的合營公司之溢利則為港幣2.4百萬元(二零一八年同期：港幣2.9百萬元)。總括而言，分部溢利由去年同期港幣81.8百萬元增加港幣11.1百萬元至港幣92.9百萬元。

於期末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為96%及94%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。

### 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，本公司及其子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。

於二零一九年六月三十日，營運資金淨額為港幣42,467.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣42,127.8百萬元)，而速動比率為0.6(二零一八年十二月三十一日：0.6)。

截至二零一九年六月三十日止之六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約港幣8,960.8百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣6,676.8百萬元、償還港幣2,846.5百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣110.1百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據港幣3,927.1百萬元)較去年末增加港幣3,720.2百萬元至港幣29,251.4百萬元。

### 財務資源及流動性 (續)

銀行及其他貸款包含人民幣15,868.6百萬元(折合港幣18,039.5百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣10,060.0百萬元及港幣1,151.9百萬元。於期末，有關貸款中港幣1,406.3百萬元為定息借款，利率為3.4%至3.8%，而其餘貸款港幣27,845.1百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.59%。銀行及其他貸款之64.0%將於一年後始陸續到期償還。

另外，本集團一筆一月到期的四億美元5.125%擔保票據已於本期間按到期日完成贖回。因此，於二零一九年六月三十日，擔保票據賬面總值以成本攤銷之應付金額為港幣3,927.1百萬元。

此外，期內物業銷售合乎預期，收款情況理想，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣27,340.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣33,264.2百萬元)，較上一財政年度末減少港幣5,924.0百萬元。其中人民幣佔99.8%，其餘為港元及美元。

隨着業務持續發展，於二零一九年六月三十日，根據淨債項(即總借款，包括上述應付擔保票據，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為28.2%(二零一八年十二月三十一日：淨現金)。管理層認為在此低淨負債比率水平下，本集團可進一步擴展經營規模，並維持穩健的財務狀況。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣10,491.3百萬元，於二零一九年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣7,696.8百萬元)達港幣37,831.5百萬元。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。本集團維持健全的營運及財務狀況，確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務資源及流動性(續)

除上述之利率掉期合約外，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，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。本集團維持良好現金流量及將其財務風險減至最低。

### 外匯風險

由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部份借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零一九年六月三十日，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54.4%及45.6%(二零一八年十二月三十一日:46.9%及53.1%)，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣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0.4%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣183.4百萬元。

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

於二零一九年六月三十日，本集團之承擔合共為港幣21,698.2百萬元，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戶家取得其按揭信貸向銀行提供擔保，另外，亦為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣33,393.5百萬元(折合人民幣29,375.0百萬元)。

### 資本開支及資產抵押

本集團於本期內之資本性支出合共約港幣35.7百萬元，主要為酒店在建新增之建築款項。

另外，於二零一九年六月三十日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣85.8百萬元（折合人民幣75.5百萬元）之抵押貸款。貸款以賬面價值達港幣474.3百萬元之內地物業項目抵押。

### 僱員

於二零一九年六月三十日，本集團僱用2,539名員工（二零一八年十二月三十一日：2,156）。本期內之總員工成本約港幣391.3百萬元（二零一八年同期：港幣313.1百萬元）。僱員薪酬乃按工作性質、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。

## 簡明綜合收益表

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一八年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	4	<b>12,794,617</b>	11,188,533
銷售及提供服務成本		<b>(8,310,037)</b>	(8,420,289)
毛利		<b>4,484,580</b>	2,768,244
其他收入	6	<b>209,539</b>	165,482
分銷及銷售費用		<b>(456,337)</b>	(343,380)
行政費用		<b>(400,143)</b>	(312,452)
其他經營開支		<b>(3,196)</b>	(6,135)
其他溢利或虧損			
出售投資物業之溢利		<b>2,661</b>	711
一項衍生金融工具公平價值變動	17	<b>(2,233)</b>	3,407
<b>經營溢利</b>		<b>3,834,871</b>	2,275,877
財務費用	7	<b>(18,800)</b>	(17,180)
應佔聯營公司業績		<b>2,098</b>	3,050
應佔合營公司業績		<b>311,277</b>	111,811
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>4,129,446</b>	2,373,558
所得稅開支	9	<b>(2,241,049)</b>	(1,293,324)
<b>本期間溢利</b>		<b>1,888,397</b>	1,080,234
<b>本期間溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>1,831,557</b>	1,014,212
非控股權益		<b>56,840</b>	66,022
		<b>1,888,397</b>	1,080,234
		港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	11		
基本		<b>53.5</b>	31.5
攤薄		<b>53.5</b>	31.5

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	1,888,397	1,080,234
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	(175,032)	(342,412)
— 聯營公司	(143)	4,245
— 合營公司	(8,211)	(7,904)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(183,386)	(346,071)
本期間全面收益總額	1,705,011	734,163
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,653,294	675,392
非控股權益	51,717	58,771
	1,705,011	734,163



## 簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>2,643,357</b>	2,667,576
物業、廠房及設備	12	<b>1,174,512</b>	1,164,785
使用權資產	3.1	<b>344,116</b>	–
預付租賃土地款	3.1	–	301,287
無形資產		<b>1,102</b>	3,319
在聯營公司之權益		<b>28,938</b>	26,983
在合營公司之權益		<b>1,000,505</b>	697,439
按公平價值計入其他全面收益的財務資產		<b>1,137</b>	1,141
一項衍生金融工具	17	<b>2,234</b>	4,467
遞延稅項資產		<b>182,766</b>	184,150
		<b>5,378,667</b>	5,051,147
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>76,904,133</b>	67,682,662
其他存貨		<b>1,769</b>	1,861
合同資產		<b>22,181</b>	15,986
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	13	<b>15,687,441</b>	10,151,731
預付租賃土地款	3.1	–	9,122
應收一間聯營公司款項		<b>67,883</b>	68,108
應收一間合營公司款項		<b>289,884</b>	291,032
應收非控股權益款項		<b>557,390</b>	465,936
預付稅項		<b>2,173,763</b>	1,267,506
受限制的現金及存款		<b>7,696,824</b>	7,902,629
現金及銀行結餘		<b>19,643,400</b>	25,361,554
		<b>123,044,668</b>	113,218,127

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	14	11,297,425	10,821,294
合同負債		50,178,589	43,282,504
應付聯營公司款項		46,776	26,631
應付合營公司款項		1,325,377	1,345,871
應付非控股權益款項		2,636,102	2,333,114
應付關連公司款項	16	344,864	346,229
租賃負債	3.1	11,647	-
應付擔保票據	18	-	3,211,357
稅項負債		4,219,504	3,463,225
借款	15	10,517,386	6,260,146
		<b>80,577,670</b>	71,090,371
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>42,466,998</b>	42,127,756
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>47,845,665</b>	47,178,903
<b>非流動負債</b>			
借款	15	18,733,975	19,271,087
租賃負債	3.1	27,408	-
應付擔保票據	18	3,927,093	3,924,376
應付一間關連公司款項	16	85,290	85,627
遞延稅項負債		3,423,192	3,619,231
		<b>26,196,958</b>	26,900,321
<b>資產淨值</b>			
		<b>21,648,707</b>	20,278,582
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	6,751,682	6,751,682
儲備		13,966,375	12,696,497
本公司擁有人之權益		<b>20,718,057</b>	19,448,179
非控股權益		930,650	830,403
<b>總權益</b>			
		<b>21,648,707</b>	20,278,582

# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							
	股本	匯兌儲備	資產重估			總額	非控股權益	總權益
			儲備	法定儲備	保留盈餘			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年一月一日(原來呈列)								
(經審核)	2,144,018	(373,279)	31,749	1,130,501	10,744,153	13,677,142	785,872	14,463,014
首次採用香港財務報告準則第15號之調整	-	16,177	-	-	432,704	448,881	17,476	466,357
於二零一八年一月一日(重列之結餘)								
(經審核)	2,144,018	(357,102)	31,749	1,130,501	11,176,857	14,126,023	803,348	14,929,371
本期間溢利淨額	-	-	-	-	1,014,212	1,014,212	66,022	1,080,234
本期間其他全面收益	-	(338,820)	-	-	-	(338,820)	(7,251)	(346,071)
本期間全面收益總額	-	(338,820)	-	-	1,014,212	675,392	58,771	734,163
以供股形式發行股份(附註19)	4,655,769	-	-	-	-	4,655,769	-	4,655,769
發行股份開支(附註19)	(48,105)	-	-	-	-	(48,105)	-	(48,105)
非控股權益之資本贖回(附註23(乙))	-	-	-	-	-	-	(73,685)	(73,685)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	16,555	16,555
已批准二零一七年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(102,701)	(102,701)	-	(102,701)
與擁有人之交易	4,607,664	-	-	-	(102,701)	4,504,963	(57,130)	4,447,833
於二零一八年六月三十日(未經審核)	6,751,682	(695,922)	31,749	1,130,501	12,088,368	19,306,378	804,989	20,111,367
於二零一九年一月一日(未經審核)	<b>6,751,682</b>	<b>(1,864,534)</b>	<b>31,749</b>	<b>1,283,357</b>	<b>13,245,925</b>	<b>19,448,179</b>	<b>830,403</b>	<b>20,278,582</b>
本期間溢利淨額	-	-	-	-	1,831,557	1,831,557	56,840	1,888,397
本期間其他全面收益	-	(178,263)	-	-	-	(178,263)	(5,123)	(183,386)
本期間全面收益總額	-	(178,263)	-	-	1,831,557	1,653,294	51,717	1,705,011
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	48,530	48,530
已批准二零一八年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(383,416)	(383,416)	-	(383,416)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(383,416)	(383,416)	48,530	(334,886)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	<b>6,751,682</b>	<b>(2,042,797)</b>	<b>31,749</b>	<b>1,283,357</b>	<b>14,694,066</b>	<b>20,718,057</b>	<b>930,650</b>	<b>21,648,707</b>

# 簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年# (未經審核) 港幣千元
	附註		
<b>經營業務(耗用)/所得之現金淨額</b>		<b>(6,108,934)</b>	79,783
<b>投資業務</b>			
利息收入		244,951	147,764
購入物業、廠房及設備	12	(35,677)	(54,767)
應收一間聯營公司款項之增加		(44)	(1,230)
應收非控股權益款項之增加		(94,957)	(130,724)
出售物業、廠房及設備所得款項		577	-
出售投資物業所得款項		16,606	29,210
於三個月後但一年內到期的短期存款之減少/(增加)		3,008,909	(3,613,075)
<b>投資業務所得/(耗用)之現金淨額</b>		<b>3,140,365</b>	(3,622,822)
<b>融資業務</b>			
新增借款		6,676,829	5,917,980
償還借款		(2,846,535)	(4,726,493)
發行擔保票據之所得款項淨額	18	-	3,904,715
贖回擔保票據	18	(3,140,000)	-
發行股份開支	19	-	(48,105)
供股所得款項	19	-	4,655,769
租賃付款的本金部份		(5,777)	-
支付財務費用		(750,738)	(593,748)
由非控股權益墊付		1,319,279	2,281,715
償還予非控股權益		(1,003,425)	(36,888)
由聯營公司墊付		20,675	-
償還予聯營公司		(63)	(6,538)
由合營公司墊付		-	94,064
償還予合營公司		(15,459)	(55,813)
償還予關連公司		-	(4,179,634)
來自非控股權益之投入		48,530	16,555
<b>融資業務所得之現金淨額</b>		<b>303,316</b>	7,223,579
<b>現金及現金等值之(減少)/增加淨額</b>		<b>(2,665,253)</b>	3,680,540
期初之現金及現金等值*		21,752,013	15,536,625
匯率變動對現金及現金等值之影響		(41,549)	(202,586)
<b>期末之現金及現金等值</b>		<b>19,045,211</b>	19,014,579
<b>現金及現金等值項目分析：</b>			
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		19,643,400	23,234,579
減：於三個月後但一年內到期的短期存款		(598,189)	(4,220,000)
<b>期末之現金及現金等值</b>		<b>19,045,211</b>	19,014,579

\* 於二零一八年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘包括港幣3,609,541,000元的三個月後但於一年內到期的短期存款。

# 為符合本期之呈列方式，若干比較數字已被重新分類。

## 1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「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，包括包頭、贛州、吉林、南寧、濰坊、西寧、揚州及銀川等。

截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告(「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。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，因此應與截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以港幣列賬。

本二零一九年度半年中期報告所載有關截至二零一八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二零一八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年度之財務報表提交報告。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。本中期財務報表於二零一九年八月二十一日獲批准刊發。

## 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。

### 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「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之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. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效

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新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅務處理的不確定性
香港會計準則第28號之修訂	在聯營公司和合營公司的長期權益
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號企業合併、香港財務報告準則第11號合營安排、香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸成本之修訂

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則一二零一九年一月一日生效(續)

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及以前期間的財務狀況及表現及／或該簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

##### 香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部份及利息部份，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或不行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。租賃付款按租賃所隱含的利率(倘該利率可輕易釐定)或本集團的增量借款利率貼現。此會計處理方法與根據原準則(即香港會計準則第17號)分類為經營租賃之租賃所用之承租人會計法顯著不同。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。



## 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第16號—租賃(續)

本集團已自二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團於過渡期間採用可行權宜以釐定租賃的定義。此意指本集團將應用香港財務報告準則第16號到先前於香港會計準則第17號及相關詮釋項下獲識別為租賃的合約。此外，本集團已根據修改追溯法過渡至香港財務報告準則第16號，因此，就二零一八年呈報的資料並未獲重列。

當於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號時，就中國土地使用權相關的預付租賃款已由預付租賃土地款重新分類為使用權資產。此外，本集團之使用權資產亦代表其有權使用根據經營租賃安排承租若干辦公室物業、宿舍及購物中心之經營權，該等租賃先前以經營租賃處理。

物業租賃的使用權資產以相當於租賃負債的金額計量，並按於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表內已確認的任何有關該租賃的預付款金額作出調整。

經營租賃承擔與租賃負債的對賬載列如下：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(經審核)	55,716
短期及低價值資產租賃(未經審核)	(5,630)
於二零一九年一月一日的租賃負債總額(未經審核)	50,086
貼現(未經審核)(附註)	(5,169)
於二零一九年一月一日的租賃負債(未經審核)	44,917

附註：租賃負債已按二零一九年一月一日的增量借款利率的加權平均值3.06%貼現。

## 簡明財務報告附註(續)

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一九年一月一日生效(續)

##### 香港財務報告準則第16號—租賃(續)

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第16號而受到的影響如下：

	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)	香港財務報告 準則第16號 重新分類 港幣千元 (未經審核)	香港財務報告 準則第16號 合約資本化 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 一月一日 港幣千元 (未經審核)
<b>資產：</b>				
使用權資產	-	311,122	44,917	356,039
預付租賃土地款(非流動)	301,287	(301,287)	-	-
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10,151,731	(713)	-	10,151,018
預付租賃土地款(流動)	9,122	(9,122)	-	-
<b>負債：</b>				
租賃負債(流動)	-	-	19,755	19,755
租賃負債(非流動)	-	-	25,162	25,162

截至二零一九年六月三十日止期間，使用權資產和租賃負債的變動情況如下：

	使用權資產 港幣千元 (未經審核)	租賃負債 港幣千元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	356,039	44,917
折舊支出(附註8)	(10,697)	-
利息支出(附註7)	-	648
付款	-	(6,425)
匯兌調整	(1,226)	(85)
於二零一九年六月三十日	344,116	39,055
就報告目的分析如下：		
流動部份	-	11,647
非流動部份	344,116	27,408
	344,116	39,055

## 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### 3.2 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下是已頒佈但於自二零一九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準則、新詮釋及對準則及詮釋的修訂：

香港會計準則第1號及 重大的定義<sup>1</sup>

第8號之修訂

香港財務報告準則第3號之 企業的定義<sup>1</sup>

修訂

香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或  
香港會計準則第28號之 投入<sup>2</sup>

修訂

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 未確定強制生效日期，惟可供採納

本集團並無於本會計期間應用任何已頒佈未生效之新訂或經修訂準則。採納該等已發佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

## 4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團於期內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	12,622,487	11,033,601
物業租金收入	133,132	125,867
酒店及其他服務收入	38,998	29,065
總收益	12,794,617	11,188,533

### 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    | — | 此分部為持有位於中國之商業單位供出租，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／虧損之公司收入及支出(包括財務費用、一項衍生金融工具公平價值變動等)。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產(包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付聯營公司、合營公司及非控股權益款項，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、應付關連公司款項、租賃負債及應付擔保票據等負債。

## 5. 分部資料(續)

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收益、須呈報分部溢利/虧損、分部資產、分部負債、收益之對賬、所得税前溢利、總資產及總負債)如下：

	物業投資及 發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一九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	12,622,487	-	38,998	12,661,485
- 於某一時點轉讓的商品	9,792,564	-	-	9,792,564
- 隨時間轉讓的商品	2,829,923	-	-	2,829,923
- 隨時間轉讓的服務	-	-	38,998	38,998
其他收入來源：租金收入	-	133,132	-	133,132
須呈報分部收益	12,622,487	133,132	38,998	12,794,617
須呈報分部溢利/(虧損)	4,094,818	92,860	(8,564)	4,179,114
公司收入				7,955
一項衍生金融工具公平價值變動				(2,233)
財務費用				(18,800)
其他公司支出				(36,590)
所得稅前之溢利				4,129,446
<b>於二零一九年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部資產	121,652,039	2,918,266	1,193,011	125,763,316
稅務資產				2,356,529
公司資產 <sup>△</sup>				303,490
總綜合資產				128,423,335
<b>於二零一九年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部負債	64,898,104	109,379	14,129	65,021,612
稅務負債				7,642,696
借款				29,251,361
應付關連公司款項				430,154
租賃負債				39,055
應付擔保票據				3,927,093
其他公司負債				462,657
總綜合負債				106,774,628

## 簡明財務報告附註(續)

### 5. 分部資料(續)

	物業投資及 發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一八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	11,033,601	-	29,065	11,062,666
— 於某一時點轉讓的商品	9,033,310	-	-	9,033,310
— 隨時間轉讓的商品	2,000,291	-	-	2,000,291
— 隨時間轉讓的服務	-	-	29,065	29,065
其他收入來源：租金收入	-	125,867	-	125,867
須呈報分部收益	11,033,601	125,867	29,065	11,188,533
須呈報分部溢利/(虧損)	2,335,282	81,750	(10,726)	2,406,306
公司收入				8,644
一項衍生金融工具公平價值變動				3,407
財務費用				(17,180)
其他公司支出				(27,619)
所得稅前之溢利				2,373,558
於二零一八年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	109,114,549	2,948,726	1,175,670	113,238,945
稅務資產				1,451,656
公司資產 <sup>^</sup>				3,578,673
總綜合資產				118,269,274
於二零一八年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部負債	57,615,314	102,136	13,020	57,730,470
稅務負債				7,082,456
借款				25,531,233
應付關連公司款項				431,856
應付擔保票據				7,135,733
其他公司負債				78,944
總綜合負債				97,990,692

<sup>^</sup> 於二零一九年六月三十日，公司資產主要包括分別為港幣132,818,000元、港幣118,261,000元及港幣47,495,000元之物業、廠房及設備、使用權資產及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

於二零一八年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為港幣138,542,000元、港幣113,755,000元、港幣59,333,000元及港幣3,262,575,000元之物業、廠房及設備、預付租賃土地款、應收貿易及其他應收款項、預付款及按金及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

## 6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入		
銀行存款及其他(附註)	189,179	154,851
雜項收入	20,360	10,631
	<b>209,539</b>	165,482

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，該等金額包括於應收一間合營公司款項中港幣7,353,000元的利息總收入。截至二零一八年六月三十日止六個月，該等金額分別包括於應收一間合營公司款項及應收非控股權益款項中港幣7,814,000元及港幣41,433,000元的利息收入。

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
借款、應付擔保票據及其他之利息(附註)	682,061	565,391
應付關連公司款項之利息	1,945	48,245
按攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	684,006	613,636
減：資本化款項	(665,206)	(596,456)
	<b>18,800</b>	17,180

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月之金額包括非控股權益款項及租賃負債之利息，分別為港幣1,908,000元及港幣648,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月，並無應付非控股權益款項及租賃負債之利息。



## 8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	–	4,914
無形資產 <sup>#</sup>	<b>2,243</b>	2,384
折舊：		
物業、廠房及設備折舊	<b>20,935</b>	21,099
使用權資產	<b>10,697</b>	–
攤銷及折舊總額	<b>33,875</b>	28,397
出售物業、廠房及設備之(溢利)	<b>(414)</b>	–
員工成本	<b>319,279</b>	313,057
淨匯兌(溢利)／虧損*	<b>(1,529)</b>	6,101

\* 包括於簡明綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

· 包括於簡明綜合收益表的「行政費用」內

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	946,321	591,634
— 土地增值稅	1,473,431	821,868
	<b>2,419,752</b>	1,413,502
以前年度少提之撥備		
中國其他地區	5,642	—
遞延稅項	(184,345)	(120,178)
	<b>2,241,049</b>	1,293,324

由於本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以本期間及上一年度期間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%(截至二零一八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%(截至二零一八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

董事局宣佈向於二零一九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0.06元(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股港幣0.03元)，合共港幣205,402,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣102,701,000元)。

於報告日，有關截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.112元，合共港幣383,416,000元已被確認為負債(附註14)。於二零一八年六月三十日，有關截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.03元，合共港幣102,701,000元已被確認為負債。

### 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：

#### 盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	<b>1,831,557</b>	1,014,212

#### 加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千股	二零一八年 (未經審核) 千股
本期間已發行之加權平均普通股數目	<b>3,423,360</b>	3,219,675

用於計算每股基本盈利之加權平均普通股數目代表各期間已發行普通股的加權平均數，並已就二零一八年二月五日完成之供股事項(載列於附註19)考慮紅股元素。

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

## 12. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團在酒店之新增工程款之資本性支出約港幣32,951,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣51,275,000元)，在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約港幣2,647,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣3,440,000元)，在汽車方面之資本性支出約為港幣52,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣52,000元)，而在租賃裝修方面之資本性支出則約為港幣27,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)

## 13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	16,965	74,083
減：應收貿易款項之虧損撥備	-	-
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	16,965	74,083
其他應收款項	2,899,891	2,533,715
預付款及按金	12,777,406	7,550,781
減：其他應收款項之虧損撥備(附註(乙))	(6,821)	(6,848)
	15,687,441	10,151,731

## 簡明財務報告附註(續)

### 13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：

(甲) 按發票日期或如合適，按物業轉讓日期，扣除虧損撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	2,566	71,363
31-60天	16	62
61-90天	9	81
91-180天	871	1,361
181-360天	12,280	122
360天以上	1,223	1,094
	<b>16,965</b>	<b>74,083</b>

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。

於二零一九年六月三十日，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。

於每個報告期間結算日，管理層個別及整體地審閱應收賬款之減值證據。於報告期間結算日並未過期或減值之應收貿易款項乃涉及大量無關連客戶，而且該等客戶近期並沒有拖欠記錄。因此，不必要就該等應收款項提供減值撥備。

(乙) 其他應收款項之虧損撥備於期/年內的變動如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初的賬面值	6,848	7,178
匯兌調整	(27)	(330)
於期/年末的賬面值	<b>6,821</b>	<b>6,848</b>

14. 應付貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	9,123,605	9,162,955
其他應付款項及應付費用	1,543,732	1,418,405
應付股息(附註10)	383,416	-
存入保證金	246,672	239,934
	<b>11,297,425</b>	<b>10,821,294</b>

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	3,342,687	2,771,902
31-60天	181,759	325,291
61-90天	237,180	356,028
91-180天	841,033	866,930
181-360天	1,718,004	1,503,213
360天以上	2,802,942	3,339,591
	<b>9,123,605</b>	<b>9,162,955</b>



15. 借款(續)

流動及非流動銀行借款的到期狀況如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	9,607,946	4,776,456
一年後但不多於兩年償還	7,599,260	9,974,672
兩年後但不多於五年償還	10,566,315	9,296,415
	<b>27,773,521</b>	24,047,543

流動及非流動其他借款的到期狀況如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	909,440	1,483,690
一年後但不多於兩年償還	568,400	-
	<b>1,477,840</b>	1,483,690

於二零一九年六月三十日之借款港幣27,845,043,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣23,337,665,000元)已協定按浮動年利率介乎3.66%至5.23%(二零一八年十二月三十一日：3.35%至5.23%)計息，而餘額港幣1,406,318,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣2,193,568,000元)則已協定按固定年利率3.42%至3.80%(二零一八年十二月三十一日：3.42%至3.80%)計息。



## 簡明財務報告附註(續)

### 15. 借款(續)

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	10,060,000	8,283,073
人民幣	18,039,443	15,311,242
美元	1,151,918	1,936,918
	<b>29,251,361</b>	25,531,233

### 16. 應付關連公司款項

於二零一九年六月三十日，應付關連公司款項合共為港幣430,154,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣431,856,000元)，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，該等餘額為無抵押及以人民幣列賬。

於二零一九年六月三十日，港幣85,290,000元之結餘(二零一八年十二月三十一日：港幣85,627,000元)乃按照中國人民銀行現行貸款利率計息，而餘額為免息。

於二零一九年六月三十日，港幣344,864,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣346,229,000元)及港幣85,290,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣85,627,000元)之結餘分別按要求償還及於二零二零年十月十八日償還。

## 17. 一項衍生金融工具

### 利率掉期

於報告期末，本集團有一項利率掉期合約，以將其利率由浮動基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%，該利率掉期合約之名義金額為40,000,000美元及將於二零二零年一月六日到期。

於二零一九年六月三十日，衍生金融工具港幣2,234,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,467,000元)已於簡明綜合財務狀況表內確認。截至二零一九年六月三十日止六個月，衍生金融工具之公平價值虧損港幣2,233,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：公平價值溢利港幣3,407,000元)已於簡明綜合收益表內確認。

## 18. 應付擔保票據

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>		
應付擔保票據	—	3,211,357
<b>非流動負債</b>		
應付擔保票據	<b>3,927,093</b>	3,924,376
	<b>3,927,093</b>	7,135,733

## 簡明財務報告附註(續)

### 18. 應付擔保票據(續)

應付擔保票據賬面值的變動載列如下：

	港幣千元
於二零一八年一月一日(經審核)之賬面值	3,159,180
發行擔保票據所得款項淨額(經審核)(附註)	3,904,715
推算利息開支(經審核)	287,671
已付財務費用(經審核)	(256,597)
匯兌調整(經審核)	40,764
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及 二零一九年一月一日(未經審核)之賬面值	<b>7,135,733</b>
推算利息開支(未經審核)	<b>107,494</b>
已付財務費用(未經審核)	<b>(176,134)</b>
贖回擔保票據(未經審核)	<b>(3,140,000)</b>
於二零一九年六月三十日(未經審核)之賬面值	<b>3,927,093</b>

附註：於二零一八年六月一日，本公司之全資附屬公司中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司發行500,000,000美元(相等於約港幣3,925,000,000元)4.875%定息擔保票據(「票據」)，票據將按其本金額於二零二一年六月一日到期。票據之發行價為99.917%。票據之實際年利率為5.063%。票據由二零一八年六月一日起至二零二一年六月一日期間計息，並由二零一八年十二月一日起於每年六月一日及十二月一日每半年付息一次。

票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘認購協議所載及定義之若干情況發生，包括第三方收購本公司不少於38.32%投票權，則每位票據持有人將有權要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或部分票據。

按本金額的99.917%發行票據所得的款項於扣除直接交易成本港幣17,027,000元後淨額為港幣3,904,715,000元。

19. 股本

	普通股數目	
	千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一八年一月一日(經審核)之結餘	2,282,240	2,144,018
供股(經審核)(附註)	1,141,120	4,607,664
於二零一八年十二月三十一日(經審核)、 二零一九年一月一日(未經審核)及 二零一九年六月三十日(未經審核)之結餘	<b>3,423,360</b>	<b>6,751,682</b>

附註：於二零一七年十一月七日，董事局宣佈本公司擬以每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準以每股港幣4.08元的認購價發行約1,141,120,000股股份(「供股」)，以籌集款項總額約港幣4,655.8百萬元。

供股事項已於二零一八年二月五日完成，供股所得款項總額為港幣4,655,769,000元，扣除直接交易成本港幣48,105,000元後，本公司籌集所得之淨款項約港幣4,607,664,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司股本由港幣2,144,018,000元增至港幣6,751,682,000元。

## 簡明財務報告附註 (續)

### 20. 資產抵押

於報告期間結算日，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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之 自用物業	246,288	251,223
物業存貨	228,042	228,945
	<b>474,330</b>	480,168

### 21. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 收購土地	4,861,056	2,280,967
— 物業發展	13,605,263	10,356,621
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	3,231,884	2,294,046

## 22. 或然負債

### (甲) 擔保

於各報告期間結算日，本集團給予以下之重要擔保：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
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	<b>33,137,723</b>	33,447,290
銀行授予一間合營公司之銀行信貸額	<b>255,780</b>	256,793

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，並無將此於財務報告入賬。

- (乙) 於二零一八年財務報告附註45(乙)中披露之有關若干本集團附屬公司所擁有位於中國淄博及九江的地塊建設工作落後於規定的發展時限，截至本報告日期，項目開發進度情況與去年末沒有重大改變。

### 22. 或然負債(續)

#### (乙) (續)

董事估計根據相關法規及土地轉讓協議，截至二零一九年六月三十日之最高罰款及違約金合計不會多於約港幣712百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣649百萬元)。上述土地於二零一九年六月三十日的賬面值合計約為港幣3,189百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,204百萬元)。

儘管有上述各項，鑑於董事過往處理相類事宜的經驗及本集團於期間仍然與當地相關部門磋商該些地塊區域之發展規劃，董事認為被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。董事經檢視性質及最新情況後，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。

### 23. 簡明綜合現金流量表附註

#### 重大非現金交易：

- (甲) 截至二零一八年六月三十日止六個月，來自聯營公司之股息為港幣124,437,000元，並已全數計入應付聯營公司款項。
- (乙) 截至二零一八年六月三十日止六個月，非控股權益之資本贖回為港幣73,685,000元，並已全數計入應收非控股權益款項。

## 24. 關連人士交易

除此等簡明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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
<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	127,556	111,592
租金收入	8,488	9,020
包銷費用(附註(i))	—	43,316
<b>中海物業(附註(ii))及其附屬公司</b>		
物業管理費費用	35,861	18,659
<b>中建興業(附註(iii))及其附屬公司</b>		
監理服務費用	10,377	—
<b>中國建築國際(附註(iii))及其附屬公司</b>		
監理服務費用	—	14,823
<b>中國內地政府部門／機構</b>		
購買土地使用權	18,098,978	8,641,572
<b>主要管理人員(包括董事)</b>		
酬金	6,447	5,376

附註：

- (i) 有關本公司之供股進一步詳述於附註19。本公司於二零一七年十一月七日與中國海外發展訂立包銷協議，據此，中國海外發展同意承銷本公司之股份，而中國海外發展有權按包銷股份的總認購價的1.5%獲得包銷佣金。
- (ii) 中海物業集團有限公司(「中海物業」)為中國海外發展之同系附屬公司。
- (iii) 中國海外集團為本公司、中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)及中國建築興業集團有限公司(前稱遠東環球集團有限公司)(「中建興業」)之控股股東。



### 25. 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衍生金融工具及財務資產於二零一九年六月三十日之公平價值為第二級及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。

截至二零一九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。

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，應付貿易款項，其他應付款項及應付費用，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結餘，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、流動借款及流動應付擔保票據之賬面值與公平價值之間並無重大差異。

按披露要求，與一間關連公司，借款及應付擔保票據的非流動結餘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及交易對手的信貸風險之貼現率。

#### (乙) 非財務資產

投資物業於二零一九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。截至二零一九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。

### 26. 結算日後事項

於二零一九年五月二十九日，董事局宣佈中海宏洋地產集團有限公司，一間本公司之全資附屬公司，與深圳中海新城鎮發展有限公司，一間中國海外集團有限公司之全資附屬公司，就有關以總代價人民幣490,000,000元收購中海投資渭南有限公司(「目標公司」)的全部股權一事訂立買賣協議。目標公司及其附屬公司主要於中國從事物業開發、銷售、投資及管理。

上述之收購已於二零一九年八月十五日完成。完成後，目標公司成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將於本集團財務報表合併入賬。

## 其他

### 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」）宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣6仙（二零一八年：每股港幣3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	二零一九年九月十八日
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	二零一九年九月十九日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年九月二十日
記錄日期	二零一九年九月二十日
寄發股息單	二零一九年十月十七日

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 股本

本公司截至二零一九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

本公司已採納載於聯交所證券上市規則（「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」）作為本公司董事（「董事」）進行本公司證券交易的守則。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零一九年六月三十日止六個月內遵守標準守則。

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零一九年六月三十日，董事及本公司行政總裁根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名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	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比
					(附註1)
張貴清先生	實益擁有人	個人	311,250	311,250	0.01%
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 (附註2)	其他	382,617,689		
	受控制公司之 權益(附註3)	於受控制公司之 權益	62,578,292		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		

## 其他 (續)

### 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. 百分比是根據於二零一九年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
2. 該等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. 該等股份由靚壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而靚壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.45%。

除上文所披露者外，任何董事或本公司行政總裁又或彼等的配偶及未滿18歲子女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、相關股份及債券持有或根據《證券及期貨條例》第XV部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條而記入該條所提及的登記名冊。董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零一九年六月三十日均沒有(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、購股權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

### 主要股東之證券權益

於二零一九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)為本公司主要股東，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)	受控制公司之 權益(附註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 (附註3)	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註3)	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%

附註：

1. 百分比是根據於二零一九年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
2. 中建集團於1,311,965,566股股份中擁有權益，當中1,262,211,316股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及49,754,250股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的非全資附屬公司。中國海外集團為中國建築股份有限公司的附屬公司，而中國建築股份有限公司則為中建集團的非全資附屬公司。
3. UBS TC所持382,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之200,910,903股及181,706,786股股份)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On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

## 其他 (續)

---

### 主要股東之證券權益 (續)

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記名冊內。

### 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。

除偏離上市規則附錄十四(「企業管治守則」)內的守則條文第A.4.1條外，截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司已實踐當中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)。

企業管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之兩位非執行董事無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

### 根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一四年一月二十三日，本公司就有關發行總額為400百萬美元於二零一九年到期的擔保票據(「票據」)訂立信託契約。根據信託契約，於有關事件發生後(其中)包括中國海外發展不再持有本公司已發行股份總數至少30%的投票權，票據持有人將有權選擇，要求本公司按其票據的本金連同應計利息贖回全部或僅部份票據。緊接於二零一九年一月二十三日到期贖回票據，上述有關中國海外發展之特定責任條件已不再適用於本公司。

### 根據上市規則第13.21條作出披露 (續)

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零一九年六月三十日仍然生效的融資協議／函件載列如下：

- (1) 日期：二零一七年三月十日  
金額：一筆最高金額達港幣6億元信貸，並根據融資協議條款，此信貸金額可增加至港幣10億元  
期限：由融資協議日期起計為期60個月
  
- (2) 日期：二零一七年三月十五日  
金額：一筆最高金額達港幣13億元信貸  
期限：由融資協議日期起計為期36個月
  
- (3) 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
  
- (4) 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

根據以上融資協議／函件的約定，如果中國海外發展(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，同時所有欠款必須立刻償還。

於本中期報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約38.32%。



### 董事資料變動

自本公司二零一八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：

董事名稱	變動詳情
鍾瑞明博士	— 不再擔任中國建設銀行股份有限公司的獨立非執行董事。
林健鋒先生	— 獲委任為安樂工程集團有限公司的獨立非執行董事。

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零一九年六月三十日止期間內及本中期報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司(本公司之全資附屬公司)於到期日(即二零一九年一月二十三日)贖回全部未償還本金金額為400百萬美元之票據。該等票據於贖回前在聯交所上市。

### 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二零一九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。

 **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 : 2988 0600

傳真 Fax : 2988 0606

網頁 Website : [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

