



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 · 闊步前行

Together We Advance

2021

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

Contents

- 65 Board of Directors and Committees
- 66 Corporate and Shareholders' Information
- 67 Chairman's Statement
- 75 Management Discussion and Analysis
- 88 Condensed Consolidated Income Statement
- 89 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 90 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- 92 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 93 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 94 Notes to the Condensed Financial Statements
- 121 Others
- 121 Interim Dividend and Closure of Register of Members
- 121 Share Capital
- 121 Model Code for Securities Transactions
- 122 Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
- 124 Substantial Shareholders' Interests in Securities
- 125 Corporate Governance
- 126 Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
- 127 Changes in Directors' Information
- 128 Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
- 128 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

顏建國 (於二零二一年四月二十二日
辭任)
郭光輝 (於二零二一年四月二十二日
獲委任)
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
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)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

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2021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

2021年中期業績公告	2021年8月20日
除息日期	2021年9月20日
股份過戶文件送達	2021年9月21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	2021年9月23日
登記手續	
記錄日期	2021年9月23日
中期股息單寄發日期	2021年10月20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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零二一年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為人民幣2,700.1百萬元(二零二零年同期：人民幣2,034.8百萬元)，較去年同期上升32.7%。每股基本盈利為人民幣78.9仙。

年初，全球多個國家開始為國民進行冠狀病毒疫苗接種計劃，寄望可走出不平凡的二零二零年，盡快復甦經濟。然而，受到變種新冠病毒出現的影響，全球經濟復甦速度依然具有不確定性。

過去半年，本集團確保疫情管控工作落實到位，按各地區的疫情情況調整樓房銷售節奏和項目建築進度，減低疫情帶來的不確定性影響。因此，上半年的合約銷售業績理想，而且，收入亦持續增長。另外，本集團把握良機於二零二一年二月成功完成發行五年期5.12億美元擔保票據，所得款項按計劃已用於相關融資需求。

緒言 (續)

現時，本集團經營規模漸漸地擴大，依著理想的合約銷售額，同步加快購地節奏，繼續尋找具有最佳投資價值之優質地塊，從而鞏固可支持業務持續增長之穩固基礎。本集團堅守審慎的投資原則，以價格合理的優質項目補充及擴大土地儲備。於二零二一年上半年，經精挑細選後，本集團新進入安徽省安慶市、浙江省義烏市及江蘇省淮安市；加上於已開展業務之城市購入的地塊，本集團合共購入二十六幅土地，樓面面積合共約5,428,100平方米(本集團應佔面積：4,877,300平方米)。另外，本集團已向第三方承諾合作發展三個房地產項目，樓面面積合共約614,000平方米(本集團應佔面積：384,100平方米)。因此，期內新增土地之樓面面積合共約6,042,100平方米(本集團應佔面積：5,261,400平方米)。於二零二一年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達32,835,700平方米樓面面積，其中1,522,100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28,915,300平方米。於二零二一年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於39個城市內。

主席報告書(續)

業績

截至二零二一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人民幣43,287.3百萬元(二零二零年同期：人民幣27,867.5百萬元)，合約面積合共3,185,500平方米(二零二零年同期：2,420,700平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額人民幣1,128.6百萬元，合約面積合共60,100平方米二零二零年同期：人民幣1,071.2百萬元，合約面積合共88,000平方米)，與去年同期比較，分別上升55.3%及31.6%。另外，於二零二一年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為人民幣1,473.0百萬元(二零二零年六月三十日：人民幣1,125.0百萬元)，總合約面積為111,300平方米(二零二零年六月三十日：83,700平方米)。

本集團於期內之營業額為人民幣25,737.7百萬元(二零二零年同期：人民幣16,109.3百萬元)，較去年同期上升59.8%。期內之本公司擁有人應佔之溢利達人民幣2,700.1百萬元(二零二零年同期：人民幣2,034.8百萬元)，較去年同期上升32.7%。每股基本盈利亦較去年同期上升32.7%至人民幣78.9仙(二零二零年同期：每股人民幣59.4仙)。

中期股息

在考慮本期業績表現、本集團未來業務發展之流動資金需求及宏觀經濟環境後，董事局欣然宣佈派發中期股息每股港幣8仙(二零二零年同期：每股港幣7仙)。

經營前景

整體經濟

變種新冠病毒的出現又再一次使全球經濟復甦速度變得不確定。相對地，中央政府繼續謹慎地應對變種新冠病毒的出現，加上有效執行扶持性政策，因此，中國經濟反彈勢頭良好，宏觀經濟指標穩步復甦。本集團對中國經濟發展充滿信心，對中國房地產行業的持續健康發展保持樂觀。

經營前景 (續)

房地產發展

鑒於全球放水的通脹壓力和國內土拍地價上升等因素，住宅房屋銷售均價或將保持微漲，二零二一年住宅房屋成交量有望實現新的突破。儘管如此，在「房住不炒」主基調下，中央調控政策有效執行。房企資金監測、融資管理規定的「三道紅線」和房貸集中度管理，加上「供地兩集中」新政的政策推出，預期更能穩定市場預期與需求，為市場長期穩定健康發展奠定更堅實基礎。

集團策略

近年來，中央對房地產市場的施政均以穩為主，房地產行業也正在進行深刻變革：經濟結構性轉型、城市化進程深化、人口結構變遷及市場持續分化。在現時市場環境中，我們將堅持以客戶價值為中心，堅持長期主義，強化價值創造，打造企業比較優勢，致力於通過內部系統治理能力的提升，持續為廣大客戶提供優質的居住服務方案。本集團將繼續謹慎地擴大經營規模，持續為客戶、員工、供應商與股東等持份者創造不同的價值。

城市化進程的推動，有利本集團現時之業務策略，配合政府城鎮化和長遠房地產政策，並同時繼續積極審慎的投資策略。堅持主流城市、主流地段、主流產品的基本投資理念，進一步優化以都市圈、城市群為主的戰略佈局，以對優質住宅物業有需求之客戶為主要目標，發展中高端物業產品仍為本集團的核心業務。

主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

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。風險和機遇通常並存，而本集團的穩健財務狀況使其在應對多變的土地供應市場環境處於優越位置。在合適且可持續的資本及債務結構下，適時調整購地節奏，努力尋求具良好回報的新發展機會。

中國房地產市場分化，各地區的市場發展步伐和階段有所不同。本集團密切監察不同地區的營運環境及土地收購機會，經過全面分析和詳細評估後，選擇具有高投資價值的房地產項目作發展，以推動業務增長。為完成策略性地區發展佈局，本集團不僅在其營運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，以及可跟本集團已進駐之城市達至協同效應之地區。

面對現行的公開土地拍賣制度，本集團採取靈活的資金管理以提升購地效益。公開土地拍賣仍為增加土地的主要和最重要的途徑，另外，本集團繼續開拓多元化的土地收購渠道，以加快發展步伐和維持具有合理投資回報的均衡土地儲備。為擴闊盈利基礎並平衡風險，本集團亦會尋找可靠之商業合作伙伴，包括信譽良好之物業發展商及值得信賴之金融機構，共同開發房地產項目。

本集團深明以客戶為中心對業務長遠發展的重要性，故於客戶服務方面作出巨大努力。為了持續改善產品和服務，定期進行市場調查以獲取客戶反饋。通過提供一流的產品、貼心的服務和於物業交付時良好的客戶體驗，本集團致力超越客戶期望，成為客戶滿意度的市場領導者，以累積忠實客戶，實現可持續之業務發展。

經營前景 (續)

集團策略 (續)

作為市場上領先的發展商，本集團一直保持高標準之產品質素，並以主流的佈局及升級的材料持續提升物業項目質素，以滿足不斷變化之客戶需求。開發高質量、綠色、健康、智慧和科技之主流產品為本集團產品策略的重點。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，並成立客研與產研中心，及時發現客戶新需求，以完善產品細節並研發新產品。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。隨著產品開發和生產能力的提升，本集團繼續提高精裝房於物業項目中的比例，以滿足對優質樓房不斷增加之客戶需求，並提高其盈利能力。

除了提升產品設計，亦不斷審視及優化建築規劃。本集團對項目管理和監控實施嚴格控制，決心提高項目質量並縮短項目發展週期，以配合銷售時間表及加快現金回籠。

本集團致力進一步擴大經營規模。憑藉受廣泛認可之全國品牌，本集團繼續密切監察不同地區的市場環境，並把握最佳時機，推出針對性的銷售計劃，以提高庫存周轉率。銷售和市場推廣團隊對市場和目標客戶群進行深入研究，制定相應策略以提升銷售活動的效益。科技日新月異，採用與時俱進的營銷方法，以加快樓房銷售。

主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

經營環境一如過往充滿競爭，面對瞬息萬變的市場狀況，管理層定期檢討營運流程和公司架構並加以優化，以支持策略性業務發展計劃和擴展本集團的競爭優勢。以標準化之營運系統為基礎，本集團進一步改善其管理信息系統和工作流程，亦更廣泛應用數字化平台，以支持管理決策流程及提高運營效率。與此同時，本集團將繼續加強內部監控制度、嚴格控制成本及強化風險管理系統，以確保業務健康發展。

面對嚴格的監管環境和多變的金融與資本市場，本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，並繼續提高財務管理能力。亦會密切監察物業項目的財務回報和現金收款狀況，以確保進度符合業務計劃。鑑於現時金融和資本市場較為波動，將定期檢討債務結構和狀況，並維持於健康水平。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。

人才為企業成功及持續發展的重要因素。通過提供全方位之培訓以及開放和包容之組織架構和工作環境，本集團銳意培養有潛力的員工，以確保公司繼續向前邁進。本集團將緊貼市場情況，持續優化具有競爭力的薪酬福利，以保持專業、敬業、高效的員工團隊。本集團將繼續與員工一同成長。

致謝

最後，本人藉此機會衷心感謝於此期間董事同仁及全體忠誠員工的盡心盡力、對本集團的貢獻及共克時艱的精神，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。

庄勇

主席兼執行董事

香港，二零二一年八月二十日

收入及營運業績

延續去年的措施，本集團繼續提高營運效率，加展線上銷售推廣活動，保持銷售節奏，因此，上半年之樓房銷售情況理想。本集團及本集團之聯營公司和合營公司實現合約銷售額人民幣43,287.3百萬元，較去年同期上升55.3%，其中合共人民幣1,128.6百萬元（二零二零年同期：人民幣1,071.2百萬元）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。截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為人民幣25,737.7百萬元，較去年同期上升59.8%。期內集團整體毛利較去年同期上升15.2%至人民幣6,062.9百萬元，而整體毛利率為預期水平之23.6%（二零二零年同期：32.7%）。

開支方面，期內分銷及銷售費用比去年同期增加人民幣152.4百萬元至人民幣705.5百萬元，而對應本集團合約銷售額之比率仍維持於低水平之1.7%。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人民幣62.5百萬元至人民幣538.0百萬元。在經營規模擴大的同時，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3.0%減少至2.1%。

在投資物業方面，本期間錄得公平價值溢利人民幣20.0百萬元（二零二零年同期：無），為來自北京中海國際中心之公平價值上升所致。另外，經考慮當地市場情況，本集團於本期間決定將位於蘭州之中海廣場除自用部份外的寫字樓面積及位於惠州之中海廣場的商店面積由發展作出售用途轉為用作收取租金的投資物業。因此，錄得物業重分類之公平價值溢利人民幣80.7百萬元（二零二零年同期：人民幣8.1百萬元）。

管理層討論及分析 (續)

收入及營運業績 (續)

由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為人民幣5,111.1百萬元，較去年同期上升16.1%。

本期間之利息總開支由去年同期人民幣725.9百萬元增加人民幣94.6百萬元至人民幣820.5百萬元，主要由於整體貸款額上升所致。在資本化人民幣798.1百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期人民幣19.5百萬元輕微上升至人民幣22.4百萬元。

上半年，本集團之聯營公司並沒有物業銷售結利，因此，應佔聯營公司虧損人民幣0.3百萬元（二零二零年同期：人民幣16.5百萬元）。另一方面，應佔合營公司利潤則有人民幣6.4百萬元（二零二零年同期：人民幣7.2百萬元），主要來自位於合肥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。本期間之所得稅支出較去年同期減少人民幣187.6百萬元至人民幣2,103.5百萬元，主要由於毛利率下跌，導致本期之有效土地增值稅率有所下降。因此，本期間之有效稅率較去年同期下跌11.1%。

截至二零二一年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣2,700.1百萬元（二零二零年同期：人民幣2,034.8百萬元），較去年同期上升32.7%。

土地儲備

過去半年，本集團繼續開拓具有增長潛力的城市，並進駐了位於安徽省之安慶市、浙江省之義烏市及江蘇省之淮安市，合共三個新城市。除了以新進駐之城市的地塊增加土地儲備外，本集團亦於現已有項目之城市補充土地，於上半年購入合共二十六幅土地，樓面面積合共約5,428,100平方米（本集團應佔面積：4,877,300平方米），總代價合共約人民幣23,983.2百萬元。

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

截至二零二一年六月三十日止半年內購入土地資料如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	安慶	迎江區項目	100%	640,300
2	九江	濂溪區項目#1	100%	221,800
3	九江	濂溪區項目#2	100%	220,000
4	九江	濂溪區項目#3(中海國際社區)	100%	381,300
5	九江	濂溪區項目#4	100%	318,300
6	紹興	越城區項目(中海鉤隼)	100%	136,200
7	鎮江	丹陽市華南高新區項目#1	100%	2,900
8	鎮江	丹陽市華南高新區項目#2	100%	4,500
9	合肥	新站區項目	100%	155,900
10	西寧	經濟技術開發區南川工業園區項目	100%	651,500
11	泉州	台商投資區項目(中海學府世家)	100%	305,700
12	汕頭	龍湖區項目#1	100%	98,300
13	汕頭	龍湖區項目#2	100%	119,200
14	濰坊	濰城區項目	100%	61,000
15	揚州	邗江區項目	100%	169,400
16	徐州	銅山區項目#1	100%	149,000
17	金華	婺城區項目	50%	258,500
18	義烏	義烏市項目	76%	141,700
19	鹽城	鹽都區項目	45%	194,300
20	渭南	高新區項目	100%	350,400
21	湛江	霞山區項目	50%	114,100
22	惠州	惠城區項目	50%	70,600
23	淮安	淮安區項目	100%	114,300
24	合肥	肥東縣項目	100%	142,200
25	徐州	銅山區項目#2	34%	184,200
26	泰州	海陵區項目	70%	222,500
合共				5,428,100

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

另外，本集團已向第三方承諾合作發展三個房地產項目，樓面面積合共約614,000平方米(本集團應佔面積：384,100平方米)，土地總代價合共約人民幣2,529.8百萬元。因此，期內新增土地之樓面面積合共約6,042,100平方米(本集團應佔面積：5,261,400平方米)，總代價合共約人民幣26,513.0百萬元。

於二零二一年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達32,835,700平方米樓面面積，其中1,522,100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28,915,300平方米。於二零二一年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於39個城市內。

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，截至二零二一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人民幣43,287.3百萬元，較去年同期上升55.3%，合約面積合共3,185,500平方米，比去年同期上升31.6%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣1,128.6百萬元，合約面積合共60,100平方米(二零二零年同期：合約銷售額人民幣1,071.2百萬元，合約面積合共88,000平方米)。另外，於二零二一年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為人民幣1,473.0百萬元，總合約面積為111,300平方米。

管理層討論及分析 (續)

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零二一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 (人民幣百萬元)
銀川	中海國際社區／中海九樾／ 中海半島華府／中海新都會	515,648	4,976.2
金華	中海九樾	155,606	4,793.6
合肥	中海上東區／中海世家／ 中海熙岸／中海九樾／中海城	193,687	4,397.0
汕頭	中海悅江府／黃金海岸／ 中海鉅悅府／中海寰宇天下	319,863	3,392.4
常州	中海雲樾里／中海翠語花園／ 中海鉅悅公館	177,168	2,991.7
南通	中海翠湖溪岸	98,170	2,339.8
揚州	中海左岸／中海上東區	140,162	1,944.7
惠州	中海閱江花園／中海錦宸花園／ 惠州湯泉	127,360	1,776.4
蘭州	中海寰宇天下／中海鉅悅世家／ 中海鉅悅府／中海鉅悅公館	115,669	1,676.8
泰州	中海九樾／華樾*	99,695	1,515.1
鹽城	中海華樾／中海九樾／中海萬錦公館	111,442	1,512.1
呼和浩特	中海拾里晴川／中海河山勝境／ 中海河山大觀／中海河山原著／ 中海河山觀瀾	117,396	1,429.8
徐州	中海淮海世家／中海鉅悅府／ 中海九樾	99,440	1,340.1
泉州	中海悅江府／中海錦城	101,274	1,108.7
濟寧	中海城／中海鳳凰里	80,924	830.4
吉林	中海寰宇天下／中海河山郡／ 中海悅江府／中海國際社區	105,660	800.6
包頭	中海望京府／中海河山郡／鉅悅公館	89,661	776.7
西寧	中海山湖大觀／中海河山郡	59,355	661.3
唐山	中海楓丹公館／中海九樾	28,801	635.6
濰坊	大觀天下／中海鳳凰里／中海世家	83,918	580.0
南寧	中海半山壹號／中海哈羅學府／ 中海國際社區	34,520	416.3

* 此項目由本集團之合營公司持有

管理層討論及分析 (續)

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

於本期內，本集團之樓面面積 3,350,900 平方米的工地經已竣工，當中約 96% 於期末前已經出售。加上現貨銷售，本集團入賬營業額為人民幣 25,613.7 百萬元 (二零二零年同期：人民幣 15,980.9 百萬元)，較去年同期上升 60.3%。本期間交付之樓房類型主要為高層形式之住宅項目。本期物業銷售入賬之毛利率為預期水平之 23.3% (二零二零年同期：32.4%)。

截至二零二一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 (人民幣百萬元)
合肥	中海嶺湖灣／中海世家／中海城	247,901	3,541.0
南通	中海翠湖溪岸／中海上東區	134,617	3,271.1
銀川	中海國際社區／中海悅府	390,104	2,660.1
泉州	中海錦城	178,105	2,042.3
鹽城	中海萬錦公館	185,790	1,993.0
贛州	中海左岸嵐庭／中海濱江壹號	132,980	1,437.1
徐州	結廬	134,580	1,348.4
惠州	中海閱江花園／惠州湯泉	105,783	1,318.1
西寧	中海河山郡	173,776	1,167.9
蘭州	中海鉅悅府	93,748	1,138.1
吉林	中海悅江府	151,749	1,080.5
包頭	中海河山郡	165,961	1,041.2
揚州	中海金壘	64,249	647.3
渭南	中海紫御華府	101,006	531.5

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

此分部業績包含前述於本期間錄得物業重分類之公平價值溢利人民幣80.7百萬元(二零二零年同期：人民幣8.1百萬元)。

本期間源自聯營公司之物業銷售業務淨虧損為人民幣0.3百萬元(二零二零年同期：人民幣16.5百萬元)。而源自合營公司之物業銷售業務淨溢利為人民幣4.1百萬元(二零二零年同期：人民幣4.9百萬元)。於期內，本集團再新增兩個與可靠之商業合作伙伴以聯營公司之商業模式共同開發之房地產項目，有關項目分別位於廣東省惠州市及山東省淄博市。

此分部稅前溢利於本期間達人民幣5,047.1百萬元(二零二零年同期：人民幣4,404.1百萬元)。

管理層討論及分析 (續)

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

以下項目已於期內動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
銀川	連湖花園	二月
泰州	泰州金茂府(前稱「廣陵區項目」)*	三月
鹽城	中海華樾	三月
鎮江	丹陽市華南高新區項目#1	三月
鎮江	丹陽市華南高新區項目#2	三月
常州	中海翠語花園(前稱「金壇區項目」)	四月
贛州	中海城南壹號	四月
合肥	中海觀園(前稱「包河區項目」)	四月
呼和浩特	中海拾里晴川	四月
呼和浩特	中海河山觀瀾	四月
惠州	中海寰宇時代花園(前稱「仲愷區項目」)	四月
吉林	中海寰宇天下	四月
唐山	中海九樾	四月
天水	中海鉅悅府	四月
濰坊	中海世家	四月
濰坊	中海悅江府	四月
泰州	華樾*	四月
九江	中海國際社區	五月
臨沂	中海熙園(前稱「羅莊區項目」)	五月
泉州	中海學府世家	五月
湛江	中海金地都市花園(前稱「霞山區項目」)*	五月
安慶	迎江區項目	六月
呼和浩特	中海臻如府	六月
汕頭	悅江府北區	六月
紹興	中海鉅隼	六月

* 此等項目由本集團之合營公司持有

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

於二零二一年六月三十日，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21,270,800平方米及1,199,400平方米，合共22,470,200平方米。已銷售物業之樓面面積9,666,900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，除本期間新轉自物業存貨之物業外，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」)，因此租賃業務於本期間亦保持穩定。截至二零二一年六月三十日止期間，租金收入達人民幣116.6百萬元(二零二零年同期：人民幣116.4百萬元)。

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本期溢利為人民幣2.3百萬元，與去年同期保持相若水平。

本分部業績包含前述投資物業錄得公平價值溢利人民幣20.0百萬元(二零二零年同期：無)。總括而言，此分部稅前溢利由去年同期人民幣85.1百萬元增加人民幣21.6百萬元至人民幣106.7百萬元。

管理層討論及分析 (續)

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。本集團於本期內開拓新融資方案，成功發行購房尾款資產支持專項計劃，總面值人民幣525.0百萬元。

於二零二一年六月三十日，營運資金淨額為人民幣54,114.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣50,796.7百萬元)，而流動比率為1.4(二零二零年十二月三十一日：1.5)。

截至二零二一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信貸額度及上述資產支持專項計劃合共獲得約人民幣12,175.0百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款人民幣9,854.9百萬元、償還貸款人民幣8,430.8百萬元及因兌匯其中港幣貸款所減少之人民幣150.8百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣3,342.2百萬元)較去年末增加人民幣1,273.3百萬元至人民幣38,423.5百萬元。

銀行及其他貸款包含人民幣24,719.1百萬元之人民幣貸款及港幣16,470.0百萬元(折合人民幣13,704.4百萬元)之港幣貸款。於期末，有關貸款中人民幣3,283.9百萬元為定息借款，利率為3.9%至6.6%，而其餘貸款人民幣35,139.6百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.7%。銀行及其他貸款之64.9%將於一年後始陸續到期償還。

在擔保票據方面，本集團於二零二一年二月成功完成發行五年期5.12億美元2.45%擔保票據，有關款項已用於二零二一年六月完成贖回五億美元4.875%擔保票據。於二零二一年六月三十日，擔保票據之賬面總值以成本攤銷應付金額計為人民幣3,342.2百萬元。

財務資源及流動性 (續)

本集團期內物業銷售及相關收款情況理想，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣27,446.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,069.1百萬元)，較上一財政年度末減少人民幣622.8百萬元。其中人民幣佔96.9%，其餘為港元及美元。

隨着業務持續發展，於二零二一年六月三十日，根據淨債項(即包括擔保票據之總借款，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48.0%(二零二零年十二月三十一日：45.5%)。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。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣8,936.5百萬元，於二零二一年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣10,723.6百萬元)達人民幣36,382.8百萬元。

由於當前全球疫情仍在持續演變，預期中央政府保持宏觀政策連續性、穩定性及可持續性，維持穩健的貨幣政策，保持流動性合理充裕。本集團著重資金流動性風險管理，繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流量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。本集團亦會持續確保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。

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，伺機進行以合作形式投資物業開發項目，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。於二零二一年六月三十日，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59%及41%（二零二零年十二月三十一日：59%及41%），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，人民幣兌港幣升值1.1%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加人民幣203.4百萬元。

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

於二零二一年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣31,093.9百萬元，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，總擔保額人民幣36,585.2百萬元。

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人民幣29.3百萬元，主要為新增之使用權資產、土地及樓宇、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。另外，於本期間有一個物業由發展作出售用途轉為自用物業，因此，本集團於本期內將賬面值分別為人民幣9.2百萬元及人民幣3.8百萬元之物業存貨，重新分類至固定資產及使用權資產。

另外，於二零二一年六月三十日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共人民幣2,713.8百萬元之抵押貸款。貸款以賬面價值人民幣10,751.6百萬元之內地物業項目抵押。而就前述之資產支持專項計劃，本集團安排若干由已銷售物業而得之可收款項作抵押。

僱員

於二零二一年六月三十日，本集團僱用3,293名員工(二零二零年十二月三十一日：2,974)。本期內之總員工成本約人民幣545.5百萬元(二零二零年同期：人民幣474.4百萬元)。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

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二零年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	25,737,715	16,109,339
銷售及提供服務成本		(19,674,863)	(10,844,524)
毛利		6,062,852	5,264,815
其他收入	6	198,175	166,109
分銷及銷售費用		(705,465)	(553,044)
行政費用		(537,984)	(475,492)
其他經營開支		(7,130)	(9,199)
其他溢利			
物業存貨重新分類至投資物業之 公平價值溢利	12	80,683	8,123
投資物業之公平價值溢利		20,000	-
經營溢利		5,111,131	4,401,312
財務費用	7	(22,350)	(19,500)
應佔聯營公司業績		(340)	(16,482)
應佔合營公司業績		6,407	7,174
所得稅前之溢利	8	5,094,848	4,372,504
所得稅開支	9	(2,103,492)	(2,291,114)
本期間溢利		2,991,356	2,081,390
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		2,700,143	2,034,792
非控股權益		291,213	46,598
		2,991,356	2,081,390
		人民幣仙	人民幣仙
每股盈利	11		
基本		78.9	59.4
攤薄		78.9	59.4

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期間溢利	2,991,356	2,081,390
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	203,370	(272,694)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	203,370	(272,694)
本期間全面收益總額	3,194,726	1,808,696
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	2,903,513	1,762,098
非控股權益	291,213	46,598
	3,194,726	1,808,696

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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	3,948,235	3,355,235
物業、廠房及設備	13	863,637	869,409
使用權資產		253,438	239,150
在聯營公司之權益		11,966	19,056
在合營公司之權益		827,445	701,038
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		1,314,291	1,242,877
		7,220,012	6,427,765
流動資產			
物業存貨		121,054,067	107,721,167
其他存貨		13,076	16,429
合同資產		129,582	94,732
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	14	20,463,409	19,451,556
應收聯營公司款項		140,214	124,838
應收合營公司款項		1,331,503	2,091,043
應收非控股權益款項		1,854,491	871,139
預付稅項		3,086,582	2,545,737
受限制的現金及存款		10,723,628	7,525,826
現金及銀行結餘		16,722,631	20,543,265
		175,519,183	160,985,732
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	15	19,156,134	15,699,347
合同負債		78,981,389	70,336,424
應付聯營公司款項		2,069	13,136
應付合營公司款項		334,480	584,458
應付非控股權益款項		2,583,172	2,834,726
應付關連公司款項		189,482	189,482
租賃負債		12,217	11,196
應付擔保票據	17	-	3,314,214
稅項負債		6,645,107	6,757,759
借款	16	13,501,104	10,448,303
		121,405,154	110,189,045
流動資產淨值		54,114,029	50,796,687
總資產減流動負債		61,334,041	57,224,452

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
借款	16	24,922,410	26,701,867
租賃負債		23,910	21,819
應付擔保票據	17	3,342,242	-
應付一間關連公司款項		75,026	75,026
遞延稅項負債		3,157,267	3,189,358
		31,520,855	29,988,070
資產淨值		29,813,186	27,236,382
資本及儲備			
股本	18	5,579,100	5,579,100
儲備		20,674,880	18,554,125
本公司擁有人之權益		26,253,980	24,133,225
非控股權益		3,559,206	3,103,157
總權益		29,813,186	27,236,382

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		
於二零二零年一月一日(經審核)	5,579,100	(888,034)	30,075	1,370,803	13,453,383	19,545,327	1,967,981	21,513,308
本期間溢利	-	-	-	-	2,034,792	2,034,792	46,598	2,081,390
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(272,694)	-	-	-	(272,694)	-	(272,694)
本期間全面收益總額	-	(272,694)	-	-	2,034,792	1,762,098	46,598	1,808,696
非控股權益應佔之股息(附註22(乙))	-	-	-	-	-	-	(184,000)	(184,000)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	508,500	508,500
已批准二零一九年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(607,697)	(607,697)	-	(607,697)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(607,697)	(607,697)	324,500	(283,197)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	5,579,100	(1,160,728)	30,075	1,370,803	14,880,478	20,699,728	2,339,079	23,038,807

	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(未經審核)	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	-	-	-	-	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

* 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	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
經營業務耗用之現金淨額		(3,944,040)	(2,766,639)
投資業務			
利息收入		144,712	140,587
購入物業、廠房及設備	13	(17,895)	(6,162)
購入使用權資產		(11,411)	-
新增之投資物業		-	(207,362)
收取自一間合營公司之股息		180,000	3,250
注資至一間合營公司		(300,000)	-
注資至一間聯營公司		-	(7,000)
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	-
應收聯營公司款項之增加		(15,376)	(220,984)
應收合營公司款項之減少		759,540	479
應收非控股權益款項之增加		(983,352)	(132,226)
應收一間關連公司款項之減少		-	171,543
投資業務耗用之現金淨額		(236,742)	(257,875)
融資業務			
新增借款		9,854,901	12,109,673
償還借款		(8,430,791)	(6,791,180)
發行擔保票據之所得款項淨額	17	3,310,714	-
贖回擔保票據	17	(3,215,085)	-
支付租賃本金		(7,100)	(6,414)
支付財務費用		(798,229)	(724,121)
由非控股權益墊付		463,811	713,239
償還予非控股權益		(715,365)	(2,090,373)
償還予聯營公司		(11,067)	(3,333)
由合營公司墊付		22	-
償還予合營公司		(250,000)	(96,552)
償還予一間關連公司		-	(300,000)
來自非控股權益之投入		164,836	508,500
融資業務所得之現金淨額		366,647	3,319,439
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(3,814,135)	294,925
期初之現金及現金等值		20,543,265	16,755,435
匯率變動對現金及現金等值之影響		(6,499)	39,659
期末之現金及現金等值		16,722,631	17,090,019
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		16,722,631	17,090,019

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，包括常州、合肥、金華、南通、汕頭、泰州、揚州及銀川。

截至二零二一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，因此應與截至二零二零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，本中期財務報表以人民幣列賬。

本二零二一年度半年中期報告所載有關截至二零二零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二零二零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。本中期財務報表於二零二一年八月二十日獲批准刊發。

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。

(甲) 證券化安排的收款

證券化安排的收款初步按為公平價值扣除產生之交易成本後計量，其後按攤銷成本計量，而扣除交易成本後之所得款項與可贖回價值之間的差異，則採用實際利率法計算及於損益內確認。

(乙) 所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

除上文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二零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。

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 — 由二零二一年一月一日起生效
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新訂香港財務報告準則或香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	與新型冠狀病毒相關的租金減免
香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第4號、第7號、第9號及第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段

於本期間應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之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或經修訂香港財務報告準則

以下是已頒佈但於自二零二一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或經修訂準則：

香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號(2020)	負債分類為流動或非流動 ³ 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 ³
香港會計準則第16號之修訂 香港會計準則第37號之修訂 香港財務報告準則第3號之修訂 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	達到預定用途前所獲收入 ¹ 虧損性合同 — 履行合約之成本 ¹ 觀念架構之引述 ² 投資者與其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或投入 ⁴
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 香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之修訂	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號租賃之修訂 ¹ 會計政策的披露 ³
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計的定義 ³ 與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ³

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間收購之業務合併開始生效。

³ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 尚未釐定強制生效日期，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。

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
銷售物業	25,613,680	15,980,943
物業租金收入	116,563	116,367
酒店及其他服務收入	7,472	12,029
總收益	25,737,715	16,109,339

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、其他公司負債、借款、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
於二零二一年六月三十日(未經審核)				
須呈報分部資產	172,532,909	4,136,431	627,224	177,296,564
稅務資產				4,400,873
公司資產 ^A				1,041,758
總綜合資產				182,739,195
須呈報分部負債	100,149,086	124,960	528	100,274,574
稅務負債				9,802,374
借款				38,423,514
應付關連公司款項				264,508
應付擔保票據				3,342,242
其他公司負債				818,797
總綜合負債				152,926,009

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
截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)				
按收入確認時間拆來自客戶合約的收入	15,980,943	-	12,029	15,992,972
— 於某一時點轉讓的商品	12,987,238	-	-	12,987,238
— 隨時間轉讓的商品	2,993,705	-	-	2,993,705
— 隨時間轉讓的服務	-	-	12,029	12,029
其他收入來源：				
租金收入	-	116,367	-	116,367
須呈報分部收益	15,980,943	116,367	12,029	16,109,339
須呈報分部溢利/(虧損)	4,404,072	85,090	(45,202)	4,443,960
公司收入				5,758
財務費用				(19,500)
其他公司支出				(57,714)
所得稅前之溢利				4,372,504
於二零二零年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	158,720,700	3,550,957	647,765	162,919,422
稅務資產				3,788,614
公司資產 [^]				705,461
總綜合資產				167,413,497
須呈報分部負債	89,279,244	130,520	1,151	89,410,915
稅務負債				9,947,117
借款				37,150,170
應付關連公司款項				264,508
應付擔保票據				3,314,214
其他公司負債				90,191
總綜合負債				140,177,115

[^] 於二零二一年六月三十日，公司資產主要包括分別為人民幣100,429,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣105,282,000元)、人民幣95,844,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣99,538,000元)及人民幣844,109,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣499,329,000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。

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
按攤銷成本計量之財務資產之利息總收入：		
銀行存款	144,701	140,600
雜項收入	53,474	25,509
	198,175	166,109

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
借款、應付擔保票據及其他之利息(附註)	818,806	724,211
應付關連公司款項之利息	1,681	1,681
按攤銷成本計量之財務負債之利息總開支	820,487	725,892
減：資本化款項	(798,137)	(706,392)
	22,350	19,500

附註：截至二零二一年六月三十日止六個月之金額包括應付非控股權益款項及租賃負債之利息分別為人民幣20,634,000元及人民幣685,000元。截至二零二零年六月三十日止六個月之金額包括租賃負債之利息為人民幣516,000元。

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除：		
折舊：		
物業、廠房及設備	31,904	47,629
使用權資產	11,136	10,511
折舊總額	43,040	58,140
員工成本	545,547	474,369
淨匯兌虧損*	3,906	4,404

* 包括於簡明綜合收益表的「行政費用」內

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	1,251,539	1,082,783
— 土地增值稅	988,919	1,135,654
以前年度(多)/少提之撥備	2,240,458	2,218,437
中國其他地區	(33,461)	1,573
遞延稅項	(103,505)	71,104
	2,103,492	2,291,114

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%(截至二零二零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%(截至二零二零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

董事局宣佈向於二零二一年九月二十三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.08元(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股港幣0.07元)，合共港幣273,869,000元，相當於人民幣約228,472,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣239,635,000元，相當於人民幣約214,458,000元)。

於報告日，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，相當於人民幣約782,758,000元，已被確認為股息派發。於二零二零年六月三十日，有關截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.195元，合共港幣667,555,000元，相當於人民幣約607,697,000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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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	2,700,143	2,034,792

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千股	二零二零年 (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	3,423,360	3,423,360

由於截至二零二一年及二零二零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。

簡明財務報告附註(續)

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團將賬面淨值分別為人民幣40,615,000元、人民幣124,651,000元及人民幣222,688,000元的物業存貨、使用權資產及物業、廠房及設備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8,123,000元的公平價值溢利。

13. 物業、廠房及設備

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人民幣9,224,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約人民幣4,405,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣5,355,000元)，而在汽車方面之資本性支出約為人民幣4,266,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣807,000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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團將賬面淨值為人民幣222,688,000元的樓宇從物業、廠房及設備重新分類至投資物業。於重分類當日，並無確認公平價值之變動。

14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	41,021	24,335
減：應收貿易款項之虧損撥備	-	-
應收貿易款項，淨額	41,021	24,335
其他應收款項	6,348,074	2,889,519
預付款及按金	14,074,314	16,537,702
	20,463,409	19,451,556

(甲) 應收貿易款項

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

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	10,239	5,270
31-60天	25	310
61-90天	356	417
91-180天	12,832	538
181-360天	105	16,758
360天以上	17,464	1,042
	41,021	24,335

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。

於二零二一年六月三十日，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8,735,170,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11,684,082,000元)。

15. 應付貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易款項	15,427,300	13,727,103
其他應付款項及應付費用	2,612,431	1,783,047
應付股息	783,345	—
存入保證金	333,058	189,197
	19,156,134	15,699,347

簡明財務報告附註(續)

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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	4,062,258	3,524,340
31-60天	1,259,312	1,156,814
61-90天	221,211	554,139
91-180天	2,382,607	2,679,008
181-360天	4,100,200	1,607,619
360天以上	3,401,712	4,205,183
	15,427,300	13,727,103

16. 借款

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債		
銀行借款	11,741,104	9,628,303
其他借款	1,760,000	820,000
	13,501,104	10,448,303
非流動負債		
銀行借款	24,762,410	26,231,867
其他借款	160,000	470,000
	24,922,410	26,701,867
	38,423,514	37,150,170

簡明財務報告附註(續)

16. 借款(續)

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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19)	2,713,800	5,502,900
無抵押	33,789,714	30,357,270
	36,503,514	35,860,170
其他借款		
有抵押(附註)	490,000	-
無抵押	1,430,000	1,290,000
	1,920,000	1,290,000
	38,423,514	37,150,170

附註：本公司的一間中國附屬公司與一間資產管理公司訂立資產支持證券(「資產支持證券」)安排，抵押若干物業出售的應收款項。截至二零二一年六月三十日止期間，總面值為人民幣525,000,000元之資產支持證券正式成立，其中人民幣25,000,000元及人民幣10,000,000元為中國附屬公司作為原始權益人購買的次級證券和優先級證券。

16. 借款(續)

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	11,741,104	9,628,303
一年後但不多於兩年	12,165,103	9,616,499
兩年後但不多於五年	12,597,307	15,942,081
多於五年	-	673,287
	36,503,514	35,860,170

其他借款的到期償還狀況如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內	1,760,000	820,000
一年後但不多於兩年	160,000	470,000
	1,920,000	1,290,000

於二零二一年六月三十日之借款人民幣35,139,614,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣34,007,270,000元)已協定按浮動年利率介乎1.39%至5.23%(二零二零年十二月三十一日：1.89%至5.23%)計息，而餘額人民幣3,283,900,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,142,900,000元)則已協定按固定年利率3.90%至6.60%(二零二零年十二月三十一日：3.80%至5.23%)計息。

簡明財務報告附註(續)

16. 借款(續)

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	13,704,443	13,187,931
人民幣	24,719,071	23,962,239
	38,423,514	37,150,170

17. 應付擔保票據

於二零二一年二月九日，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512,000,000美元2.45%擔保票據(「二零二一年擔保票據」)，將按其本金額於二零二六年二月九日到期。二零二一年擔保票據按本金金額之99.916%發行並已於聯交所上市。二零二一年擔保票據之實際年利率為2.54%。二零二一年擔保票據由二零二一年二月九日起至二零二六年二月九日期間計息，並由二零二一年八月九日起於每年二月九日及八月九日每半年付息一次。

二零二一年擔保票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。發行二零二一年擔保票據之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月九日之公告及二零二一年二月十日之通函。

二零二一年擔保票據之所得款項淨額於扣除直接交易成本人民幣10,966,000元後為人民幣3,310,714,000元。

17. 應付擔保票據 (續)

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債		
應付擔保票據	-	3,314,214
非流動負債		
應付擔保票據	3,342,242	-
	3,342,242	3,314,214

應付擔保票據賬面值的變動載列如下：

	人民幣千元
於二零二零年一月一日 (經審核) 之賬面值	3,521,449
推算利息開支 (經審核)	176,141
已付財務費用 (經審核)	(169,962)
匯兌調整 (經審核)	(213,414)
於二零二零年十二月三十一日 (經審核) 及 二零二一年一月一日 (未經審核) 之賬面值	3,314,214
初始確認二零二一年擔保票據之公平價值 (未經審核)	3,321,680
發行二零二一年擔保票據之直接交易成本 (未經審核)	(10,966)
推算利息開支 (未經審核)	102,058
已付財務費用 (未經審核)	(79,800)
贖回擔保票據 (未經審核)	(3,215,085)
匯兌調整 (未經審核)	(89,859)
於二零二一年六月三十日 (未經審核) 之賬面值	3,342,242

簡明財務報告附註(續)

18. 股本

	普通股數目 千股	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 — 無面值的普通股 於二零二零年一月一日(經審核)、 二零二零年十二月三十一日(經審核)、 二零二一年一月一日(未經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)之結餘	3,423,360	5,579,100

19. 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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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 一物業存貨	10,751,590	10,454,003

20. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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	1,112,393	1,213,393
— 收購土地	10,250,659	5,091,421
— 物業發展	18,956,870	19,372,194
	30,319,922	25,677,008
已授權但未簽訂合約：		
— 股權投資	150,000	—
— 收購土地	624,010	444,010
	774,010	444,010

21. 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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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	36,585,213	34,685,883

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。

簡明財務報告附註(續)

21. 或然負債(續)

(乙) 誠如二零二零年財務報告附註47(乙)中披露，若干本集團附屬公司所擁有之九江地塊的建設工作均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。

根據相關法規及土地轉讓協議內之條款作推算，董事估計截至二零二一年六月三十日，最高罰款及違約金總額不會超過約人民幣557百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣513百萬元)。相關土地地塊於二零二一年六月三十日的賬面值為人民幣2,039百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,039百萬元)。

鑑於董事過往處理相類事宜的經驗、當地最新發展及最新項目進度，加上已提交延期開展建設工作之申請及與相關地區政府機構溝通最新項目進度後，董事認為九江的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。

董事經檢視有關項目的性質及最新情況後，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。

22. 簡明綜合現金流量表附註

重大非現金交易：

(甲) 截至二零二零年六月三十日止六個月，來自合營公司之股息人民幣204,000,000元已計入應付合營公司款項。

(乙) 截至二零二零年六月三十日止六個月，可分配予非控股權益之股息為人民幣184,000,000元，並已全數記入應收非控股權益款項。

23. 關連人士交易

(甲) 誠如二零二零年財務報告附註48(丑)中披露，本公司之全資附屬公司中海宏洋地產(合肥)有限公司同意購買及中海宏洋海富(合肥)房地產開發有限公司(「合肥海富」)同意出售十八個辦公室單位，總代價為人民幣19,539,000元。合肥海富為本集團擁有45%權益的合營公司。

截至二零二一年六月三十日止期間，辦公室單位的收購透過訂立及註冊買賣協議而完成。

(乙) 於二零二零年十一月十九日，本公司與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)訂立框架協議(「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之標準及系統性的投標程序，向由本集團在中國擁有或發展／將發展的物業發展項目供應與土建類、機電類和裝修等類別的工程有關的材料；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。

供應框架協議為期三年，由二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日。而截至二零二一年、二零二二年和二零二三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團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1,600百萬元、人民幣1,600百萬元及人民幣1,600百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，授予有關合約總額為人民幣669,809,000元。本公司為中國海外發展之聯營公司。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十九日之公告及二零二零年十二月十日之通函。

簡明財務報告附註(續)

23. 關連人士交易(續)

(丙) 於二零二一年三月二十四日，本公司與中國建築興業集團有限公司(「中建興業」)訂立一份框架協議(「新中國海外宏洋框架協議」)，據此，倘中建興業及其附屬公司(「中建興業集團」)成功中標，本集團可委聘其為本集團在中國之物業發展項目提供之項目管理、監督及諮詢服務之服務供應商。

新中國海外宏洋框架協議為期三年，由二零二一年七月一日起至二零二四年六月三十日。自二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日止期間、截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年及於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日止期間，本集團向中建興業集團提供的最高合約總額分別不得超過港幣30百萬元、港幣60百萬元、港幣60百萬元及港幣30百萬元。中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)為本公司及中建興業之控股股東。

此交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十四日之公告。

23. 關連人士交易 (續)

(丁) 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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	166,820	160,570
租金收入	98,252	44,409
設計服務費用	—	6,436
中國建築股份(附註(i))及其附屬公司		
物業建築費	475,083	—
中海物業(附註(ii))及其附屬公司		
物業管理費費用	84,337	48,795
停車位使用權收入	81,005	—
中國建築國際(附註(iii))及其附屬公司		
物業建築費	1,098,327	—
中建興業及其附屬公司		
監理服務費用	19,419	16,774
中國內地政府部門／機構		
購買土地使用權	26,512,974	18,594,824
主要管理人員(包括董事)		
酬金	4,367	6,088

簡明財務報告附註(續)

23. 關連人士交易(續)

(丁) (續)

附註：

- (i) 中國建築股份有限公司(「中國建築股份」)為中國海外發展之間接控股公司。
- (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) 中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)為中國海外發展之同系附屬公司。

24. 公平價值估算

(甲) 金融工具

按公平價值計入其他全面收益的財務資產於二零二一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。

截至二零二一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、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的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

投資物業於二零二一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。截至二零二一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。

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」）宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣8仙（二零二零年：每股港幣7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	二零二一年九月二十日
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	二零二一年九月二十一日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 記錄日期	二零二一年九月二十三日
寄發股息單	二零二一年十月二十日

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

本公司於二零二一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二零二一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

於二零二一年六月三十日，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		佔已發行股份
			普通股數目	好倉總額	百分比 ^(附註1)
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 ^(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%

附註：

1. 百分比是根據於二零二一年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股本公司股份)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80.5214%。

董事及行政總裁之證券權益 (續)

除上文所披露外，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，截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，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		佔已發行股份
			普通股數目	好倉總額	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%
Mitsubishi UFJ Financial Group, Inc. (「Mitsubishi Group」)	受控制公司之權益 ^(附註4)	於受控制公司 之權益	174,009,500	174,009,500	5.08%

附註：

1. 百分比是根據於二零二一年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股本公司股份)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。

主要股東之證券權益 (續)

於本公司股份持有之好倉 (續)

附註：

3. UBS TC 所持的 382,617,689 股本公司股份 (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. 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，於二零二一年六月三十日，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。

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。

除下文所披露外，截至二零二一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 (「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)。

企業管治守則條文第 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。

其他(續)

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，並於二零二一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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 日期：二零二零年三月十一日
金額：最高金額達(a)港幣9.35億元及(b)人民幣5億元信貸
期限：分別由融資協議日期起計為期(a)60個月及(b)36個月

根據上市規則第 13.21 條作出之披露 (續)

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

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

於本報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約 38.32%。

董事資料變動

自本公司二零二零年度之年度報告日期後，須根據上市規則第 13.51B(1) 條披露的董事資料變動如下：

- 鍾瑞明博士自二零二一年六月二日起退任旭日企業有限公司(其股份於聯交所上市)獨立非執行董事。
- 林健鋒先生自二零二一年七月十六日起獲委任為香港航天科技集團有限公司(其股份於聯交所上市)執行董事。

其他(續)

購回、出售或贖回本集團之上市證券

除下文所披露外，於截至二零二一年六月三十日止六個月及本報告日期內，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。

於二零二一年一月二十六日，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)發行於二零二二年二月到期的人民幣525,000,000元3.9%之二零二零年度第一期購房尾款資產支持專項計劃(「專項計劃」)，專項計劃由本公司擔保並於深圳證券交易所上市。專項計劃中的人民幣25,000,000元和人民幣10,000,000元為中海宏洋地產作為原始權益人購回的次級證券和優先級證券。經扣除有關發行專項計劃的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。

於二零二一年二月九日，本公司及中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司(「中海宏洋開曼IV」，本公司的全資附屬公司)公布發行於二零二六年到期的512,000,000美元2.45%擔保票據(「二零二一擔保票據」)。二零二一擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。經扣除有關發行二零二一擔保票據之費用及其他開支後，所得款項淨額約為509.9百萬美元，用於償還及／或再融資本集團的現有債務，以及作一般企業用途。

於二零二一年六月一日(即擔保票據的到期日)中海宏洋開曼IV以票面值全數贖回500,000,000美元4.875%的擔保票據，該擔保票據於二零一八年六月一日發行並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二零二一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

