

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)

截至二零二二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. 截至二零二二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20,816.6百萬元，合約面積合共1,992,100平方米，與去年同期比較，分別下跌51.9%及37.5%。
2. 截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團營業額達人民幣29,796.1百萬元，較去年同期上升15.8%。經營溢利為人民幣4,538.6百萬元，較去年同期下跌11.2%。本公司擁有人應佔之溢利為人民幣2,449.9百萬元，較去年同期下跌9.3%。每股基本盈利為人民幣71.6分(二零二一年同期：人民幣78.9分)。
3. 本集團於期內對物業項目之賬面值進行覆核並計提撇減物業存貨。撇減物業存貨對期內之毛利減少約人民幣229.6百萬元。而期內之毛利率亦由該等物業存貨減值前之19.2%，下降至該等物業存貨減值後之18.4%。
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1,014,400平方米(本集團應佔面積：934,200平方米)，總代價合共約人民幣5,108.3百萬元。另計及期內收購位於金華和徐州的發展項目的額外部分權益，本集團於期內購入之應佔樓面面積合共約1,084,300平方米，應佔總代價為人民幣5,465.9百萬元。
5. 於二零二二年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於中國內地擁有土地儲備之樓面面積共達27,336,000平方米，其中2,148,200平方米由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為23,541,600平方米。
6. 於二零二二年六月三十日，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為人民幣30,497.0百萬元。根據淨債項與總權益所計算之淨負債比率為46.9%。
7. 董事局宣佈就截至二零二二年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣6仙(二零二一年同期：港幣8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」）截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」或「回顧期」）之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二二年上半年，本集團實現營業額為人民幣29,796.1百萬元，同比上升15.8%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣2,449.9百萬元，同比下降9.3%。每股基本盈利錄得同比下降9.3%至人民幣71.6分。

本公司董事局經審慎評估綜合業績表現和未來業務發展之流動資金需求後，欣然宣佈就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣6仙，同比下降25.0%。

市場回顧

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

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

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

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

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

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

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

經營回顧

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

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

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

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

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

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

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

策略展望

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

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

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

本集團作為專注於二、三及四綫城市發展的全國化房地產開發公司，面對當前房地產行業的深刻變革，既是重大挑戰，亦是戰略機遇期。困局之下，識局者生，破局者存，掌局者贏。

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

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

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

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

人才為企業成功及持續發展的重要因素。本集團銳意培養有潛力的員工，通過人才發展計劃，為本集團的快速發展儲備力量。同時積極於公開市場挖掘人才，提供具有行業競爭力的薪酬福利和成長空間。

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

致謝

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

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

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

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

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

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

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

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

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

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。期內之所得稅支出較去年同期減少人民幣268.6百萬元至人民幣1,834.9百萬元(二零二一年同期：人民幣2,103.5百萬元)，主要由於期內之經營溢利下跌。期內之有效稅率為40.7%(二零二一年同期：41.3%)，與去年同期相比維持在相近水平。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣2,449.9百萬元(二零二一年同期：人民幣2,700.1百萬元)，較去年同期下跌9.3%。

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障本集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。過去半年，為應對充滿挑戰市況，本集團以合理的價格收購地塊，審慎研判市場以持續提高土地儲備的質量。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團系列公司合共以總代價人民幣5,108.3百萬元購入合共六幅土地，吸納樓面面積合共約1,014,400平方米，其中本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔樓面面積合共約934,200平方米。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月內購入土地資料詳情如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	汕頭	龍湖區項目(海怡半島)	100%	286,800
2	銀川	金鳳區項目#1(中海華樾)	100%	133,900
3	南通	崇川區項目(觀山樾)	60%	200,300
4	銀川	金鳳區項目#2(中海萬錦公館)	100%	190,100
5	南寧	良慶區項目	100%	123,700
6	南寧	青秀區項目	100%	79,600
合共				1,014,400

附註：上表不包含本公司日期為2022年1月28日的公告所披露有關收購金華市及徐州市三塊土地發展項目之部份權益的交易。

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

分部資料

物業銷售及發展

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

截至二零二二年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
銀川	中海九樾 / 中海國際社區 / 銀川尚學府 / 中海半島華府	293,644	2,714.6
泉州	中海學府世家	130,717	1,944.4
合肥	中海觀園 / 中海熙園 / 中海橙郡 / 中海九樾	74,887	1,208.3
唐山	中海九樾 / 中海楓丹公館	54,088	970.4
金華	錦悅華府* / 義烏九樾府 / 央著花園	52,146	943.5
汕頭	悅江府北區 / 鉑悅府 / 中海寰宇天下 / 悅江府東區 / 黃金海岸 / 觀瀾府	84,247	883.6
泰州	泰州金茂府* / 泰州稻河九里 / 泰州江山望 / 華樾*	50,463	847.3
蘭州	中海寰宇天下 / 中海鉑悅花園 / 中海鉑悅府	64,734	839.4
南通	中海翠湖溪岸	38,597	820.0
惠州	百賢府^ / 中海閱江府 / 惠州湯泉 / 中海錦宸花園 / 中海寰宇時代花園	53,784	686.9
鹽城	中海華樾 / 中海海富花園^ / 都會壹號	63,326	611.7
呼和浩特	中海臻如府 / 中海河山觀瀾 / 中海河山勝境 / 中海河山雅頌	53,193	580.8
安慶	都匯濱江	55,189	518.0
常州	桂語花園	35,613	455.7
渭南	中海華山城 / 中海學府里	95,254	453.0
徐州	湖城大境 / 中海華樾 / 徐州上東區	35,909	449.9

截至二零二二年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
揚州	中海左岸 / 中海九樾	33,022	378.9
湛江	中海金地都市花園* / 金地中海錦誠花園*	33,855	368.5
清遠	中海閱湖壹號	42,790	334.4
包頭	中海望京府 / 中海鉅悅公館	36,980	324.1
株洲	中海學府里 / 中海國際社區	40,944	322.1
西寧	中海瀚林原著 / 中海山湖大觀	39,893	319.5
遵義	中海新都會 / 中海九樾	38,281	279.1
鎮江	丹陽時代都會 / 丹陽臻如府	23,544	277.6
濰坊	中海世家	29,322	202.9

* 此等項目由本集團之合營公司持有

^ 此等項目由本集團之聯營公司持有

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。期內，本集團之樓面面積3,457,900 平方米(二零二一年同期：3,350,900平方米)的工地經已交付，當中約86%(二零二一年同期：96%)於期末前已經出售。

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

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

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

截至二零二二年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：

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

本集團與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發房地產項目。包含於期內本分部業績之本集團應佔聯營及合營公司之淨虧損為人民幣3.8百萬元 (二零二一年同期：淨溢利人民幣3.8百萬元)。

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

以下項目於期內開始動工：

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

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

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

物業出租

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

本集團持有65%權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓，亦已整體出租予中國海外發展。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之期內本集團應佔溢利為人民幣1.1百萬元(二零二一年同期：人民幣2.3百萬元)，並包含於期內之本分部業績中。

總括而言，期內本分部之溢利較去年同期減少人民幣23.0百萬元至人民幣83.7百萬元(二零二一年同期：人民幣106.7百萬元)，主要由於去年同期此分部業績包含投資物業公平價值溢利人民幣20.0百萬元，以及期內受疫情反覆及政府減免租金政策影響。

財務資源及流動性

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

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

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度為人民幣10,967.7百萬元。期內，在計算提取新增貸款人民幣9,653.4百萬元、償還貸款人民幣7,634.1百萬元及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣638.2百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣3,437.9百萬元)較去年末增加人民幣2,657.5百萬元至人民幣44,593.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣41,936.0百萬元)。

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

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

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

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

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

於二零二二年六月三十日，根據淨債項(即包括應付擔保票據之總借款，扣除現金及銀行結餘與受限制的現金及存款後之淨額)與總權益所計算而錄得之淨負債比率為46.9%(二零二一年十二月三十一日：35.6%)。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二二年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為68.2%(二零二一年十二月三十一日：69.4%)、淨負債率為46.9%(二零二一年十二月三十一日：35.6%)以及現金短債比為1.4倍(二零二一年十二月三十一日：1.6倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣10,437.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,342.6百萬元)，於二零二二年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣10,718.7百萬元<二零二一年十二月三十一日：人民幣12,616.3百萬元>)達人民幣40,934.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣42,835.0百萬元)。

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

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

本集團定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及合營公司之商業模式合作投資物業發展項目，繼續改善資本結構。

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。於二零二二年六月三十日，本集團之貸款總額中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔63%及37%(二零二一年十二月三十一日：62%及38%)，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

期內，人民幣兌港幣貶值約4.4%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣797.4百萬元。

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

承擔及擔保

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

資本開支及資產抵押

本集團於期內之資本性支出合共約人民幣13.2百萬元(二零二一年同期：人民幣29.3百萬元)，主要為新增之投資物業、使用權資產、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

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

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團僱用3,176名員工(二零二一年十二月三十一日：3,505)。期內之總員工成本約人民幣601.4百萬元(二零二一年同期：人民幣545.5百萬元)。僱員薪酬乃按工作職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

簡明綜合收益表

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

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

簡明綜合全面收益表

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

簡明綜合財務狀況表

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

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
借款		30,208,787	29,162,103
租賃負債		36,481	28,199
應付擔保票據		3,437,851	3,286,018
應付一間關連公司款項		75,026	75,026
遞延稅項負債		2,753,721	2,892,481
		<u>36,511,866</u>	<u>35,443,827</u>
資產淨值		<u>37,401,150</u>	<u>35,756,259</u>
資本及儲備			
股本		5,579,100	5,579,100
儲備	12	24,224,321	23,148,789
本公司擁有人之權益		<u>29,803,421</u>	<u>28,727,889</u>
非控股權益		7,597,729	7,028,370
總權益		<u>37,401,150</u>	<u>35,756,259</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為合肥、金華、蘭州、泉州、汕頭、泰州、唐山及銀川。

截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃遵照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告之規定及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露要求而編製。本中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表一同閱讀。

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二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。根據《公司條例》第436條就該法定財務報表披露的其他資料如下：

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

本公司之核數師已就該等財務報表提交報告。該核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，亦未有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

本中期財務報表雖未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二二年八月十七日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

除上文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二一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. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零二二年一月一日起生效

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

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

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

3. 採納香港財務報告準則 (續)

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂

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

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對載有按求償還條款的有期貸款的分類 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 該修訂應用於待定生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入。

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

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收益包括以下：

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

5. 分部資料

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

- 物業投資及發展 — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部份業務透過聯營公司及合營公司進行。
- 物業租賃 — 此分部主要為持有位於中國之辦公室單位、商業單位及酒店物業供出租，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部份業務透過一間合營公司進行。
- 其他分部 — 此分部主要從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之收益及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利之公司收入及支出及財務費用。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部產生的收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

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

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

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、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債及收益、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬) 如下:

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日止				
六個月(未經審核)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約 的收入	29,681,190	-	4,313	29,685,503
— 於某一時點轉讓的商品	29,461,069	-	-	29,461,069
— 隨時間轉讓的商品	220,121	-	-	220,121
— 隨時間轉讓的服務	-	-	4,313	4,313
其他收入來源: 租金收入	-	110,639	-	110,639
須呈報分部收益	29,681,190	110,639	4,313	29,796,142
須呈報分部溢利/(虧損)	4,468,376	83,699	(28,878)	4,523,197
公司收入				22,731
財務費用				(24,120)
其他公司支出				(10,056)
所得稅前之溢利				4,511,752
於二零二二年六月三十日				
(未經審核)				
須呈報分部資產	180,528,415	4,208,097	589,189	185,325,701
稅務資產				4,081,118
公司資產 [^]				519,806
總綜合資產				189,926,625
須呈報分部負債	96,230,901	57,379	602	96,288,882
稅務負債				7,219,685
借款				44,593,491
應付一間關連公司款項				75,026
應付擔保票據				3,437,851
其他公司負債				910,540
總綜合負債				152,525,475

5. 分部資料 (續)

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止 六個月(未經審核)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約 的收入	25,613,680	-	7,472	25,621,152
— 於某一時點轉讓的商品	24,355,486	-	-	24,355,486
— 隨時間轉讓的商品	1,258,194	-	-	1,258,194
— 隨時間轉讓的服務	-	-	7,472	7,472
其他收入來源：租金收入	-	116,563	-	116,563
須呈報分部收益	25,613,680	116,563	7,472	25,737,715
須呈報分部溢利/(虧損)	5,047,122	106,658	(19,516)	5,134,264
公司收入				6,391
財務費用				(22,350)
其他公司支出				(23,457)
所得稅前之溢利				5,094,848
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	189,185,833	4,182,650	611,595	193,980,078
稅務資產				4,458,283
公司資產 [^]				348,060
總綜合資產				198,786,421
須呈報分部負債	107,479,679	58,992	933	107,539,604
稅務負債				10,174,626
借款				41,935,976
應付一間關連公司款項				75,026
應付擔保票據				3,286,018
其他公司負債				18,912
總綜合負債				163,030,162

[^] 於二零二二年六月三十日，公司資產主要包括人民幣91,131,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣95,910,000元)之物業、廠房及設備、人民幣105,259,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣92,185,000元)之使用權資產以及人民幣322,090,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣158,688,000元)之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

6. 所得稅前之溢利

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

7. 所得稅開支

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

由於本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以本期間及上年度同期之財務報表沒有計提香港利得稅。

源自中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（截至二零二一年六月三十日止六個月：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（截至二零二一年六月三十日止六個月：30%至60%）的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

8. 股息

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

於報告日,有關截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.30元,合共港幣1,027,008,000元,相當於約人民幣878,160,000元,已被確認為股息派發。於二零二一年六月三十日,有關截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.275元,合共港幣941,424,000元,相當於約人民幣782,758,000元,已被確認為股息派發。

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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	<u>2,449,936</u>	<u>2,700,143</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千股	二零二一年 (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>3,423,360</u>	<u>3,423,360</u>

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無潛在可攤薄普通股,故該等期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

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

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

與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

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

11. 應付貿易及其他應付款項

根據發票日期或合約條款（如適用），本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

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

12. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 – 無面值的普通股		
於二零二一年一月一日(經審核)、二零二一年十二月三十一日(經審核)、二零二二年一月一日(未經審核)及二零二二年六月三十日(未經審核)之結餘	3,423,359,841	5,579,100

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

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

13. 結算日後事項

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

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣6仙（二零二一年：每股港幣8仙）。中期股息將以現金支付。

有關派發中期股息的日期

除息日期	二零二二年九月十九日
股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處 以作登記的最後時限	二零二二年九月二十日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年九月二十一日
記錄日期	二零二二年九月二十一日
寄發股息單	二零二二年十月十九日

為確保享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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二零二二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，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄十四內的企業管治守則所載的企業管治原則及遵守所有守則條文（如適用，包括部份的建議最佳常規）。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二二年六月三十日止六個月及本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

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

審核委員會審閱中期報告

董事局轄下的審核委員會審閱了本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，並與本公司管理層討論了有關審核、內部監控及其他重要事項。

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，二零二二年八月十七日

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、楊林先生及王萬鈞先生；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、林健鋒先生及盧耀楨先生。

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。