

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)

截至二零二四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. 截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團系列公司¹合約銷售額達人民幣190.17億元，較去年同期下降26.7%，對應的合約面積合共1,656,200平方米。
2. 截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團收入達人民幣218.52億元，較去年同期下跌19.6%。本期間之毛利及毛利率分別為人民幣21.08億元及9.6%，而去年同期則分別為人民幣44.35億元及16.3%。
3. 本公司擁有人應佔之溢利為人民幣8.85億元，較去年同期下降48.5%。每股基本盈利為人民幣24.9分。
4. 本集團財務保持穩健。本集團系列公司本期間之銷售回款達人民幣172.16億元，經營現金流於期內繼續錄得淨流入人民幣28.04億元。於二零二四年六月三十日，總現金及銀行結餘為人民幣252.09億元，佔本集團總資產18.0%。本集團淨負債比率為44.5%（二零二三年十二月三十一日：46.0%）。
5. 本集團系列公司於期內新購土地之總樓面面積合共為246,900平方米（本集團應佔面積：246,900平方米），總代價合共人民幣13.85億元。
6. 於二零二四年六月三十日，本集團系列公司擁有土地儲備之樓面面積共達15,834,200平方米，其中1,364,700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13,050,700平方米。
7. 董事局宣佈就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣3仙。

¹ 本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

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」）截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」或「回顧期」）之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二四年上半年，本集團實現收入為人民幣218.52億元，同比下跌19.6%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣8.85億元，同比下跌48.5%。每股基本盈利為人民幣24.9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，欣然宣佈就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣3仙。

市場回顧

二零二四年上半年，中國經濟總體平穩，穩中有進，生產穩定增長，需求持續恢復，就業物價總體穩定，新動能加快成長，高質量發展取得新進展。與此同時，當前外部環境錯綜複雜，全球經濟增長動能偏弱，通脹持續，地緣政治衝突、國際貿易摩擦等問題頻發，中國國內有效需求依然不足，企業經營壓力較大，重點領域風險隱患較多，推動經濟穩定運行面臨諸多困難和挑戰，經濟回升向好基礎仍需鞏固。

回顧期內，得益於從中央到地方的利好政策刺激，中國國內新建商品房銷售延續低位回升態勢，行業新開工、竣工止跌企穩、行業整體市場仍處於築底整固階段，延續修復走勢。根據克而瑞數據，二零二四年上半年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣2.09萬億元，同比下跌38.7%；銷售面積1.01億平方米，同比下跌39.9%；銷售均價人民幣20,600元每平方米，比去年年末上升3.5%。

於內外嚴峻複雜的形勢下，中國經濟總體平穩，穩中有進。根據國家統計局數據，二零二四年上半年國內生產總值實現增長5.0%，中國經濟增速仍保持領先，繼續是世界經濟增長的重要引擎和穩定力量。房地產市場供求關係已經發生重大變化，房產金融屬性弱化，過去住房短缺的問題得到改善，行業發展的主要任務也從數量擴張轉向品質提升。穩市場、防風險、促轉型的目標，會促成中央和地方不斷出臺相關刺激政策，修復市場信心，改善供需關係，平穩市場發展。穩步發展的中國經濟亦將成為房地產市場加快築底回升的能量。

經營回顧

二零二四年上半年，中國國內各地區適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，因城施策，積極調整優化房地產政策，扎實做好保交房工作，支持剛性和改善性住房需求，政策效應逐漸釋放，市場活躍度有所提升。全國新建商品房銷售面積、銷售額降幅收窄；房屋新開工面積、房地產開發企業到位資金降幅也有所收窄。近幾個月二手房網簽面積同比也有所增長。同時，保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」積極推進，有利於構建房地產市場發展新模式，也為投資擴張增添了動力。

面對複雜多變的市場形勢，本集團應對市場變化，賦能一線，實現銷售快跑搶收。回顧期內，本集團系列公司合約銷售額為人民幣190.17億元，同比下跌26.7%；合約銷售面積為1,656,200平方米，下降22.8%，銷售表現優於市場大部分競爭對手。應佔權益合約銷售額實現人民幣156.30億元，根據克而瑞數據，行業排名20位，較二零二三年上半年上升11位。本集團住宅平均銷售價格約每平方米人民幣12,500元，同比下跌3.8%。於回顧期末時，累積認購未簽約額為人民幣6.89億元，其總合約面積為52,100平方米。

於回顧期內，本集團商業物業經營規模穩步增長，重點項目高效推進。惠州中海廣場環宇天地實現出租率90%，開業兩天客流近10萬人次，創本集團租賃業務商業運營歷史新紀錄；寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、上海中海金鶴資訊科技園及合肥中海觀園等項目均實現95%以上出租率。

本集團以領先同業、超越自己為目標。隨著其他頭部房企更集中資源投放於一線城市，本集團於佈局的四十城市中的優勢更見明顯，市場佔有率進一步擴大。二十一個城市的銷售金額位列當地的前三名，較去年末增加三個城市；其中在汕頭、呼和浩特、贛州、揚州、唐山、南通等十一個城市排名第一，較去年末增加四個城市。

本集團堅持「三個主流」的投資原則，佈局主流城市，投資主流地段，發展主流產品；密切關注潛在投資機會，精準投資，積極補充優質土地。二零二四年上半年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得三個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增權益樓面面積246,900平方米，新增權益土地價格為人民幣13.85億元。本集團密切追蹤相關併購機會，於回顧期內併購獲取江蘇省常州市兩個合作項目49%股權。

截至二零二四年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為15,834,200平方米，其中，本集團權益樓面面積為13,050,700平方米。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，實時在建規模超過1,200萬平方米。於回顧期內，交付建築面積約3,224,500平方米，入伙套數約為19,100套，交付滿意度為91%，穩居行業前列。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢進一步凸顯。

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，期內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，回顧期內銷售回款達人民幣172.16億元，現金儲備達人民幣252.09億元，淨負債比率由去年末的46.0%下降至44.5%，「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。本集團於二零二四年上半年的加權平均融資成本為4.3%，保持行業低位。港幣及美元之有息債務比例從去年末的32.6%調整至24.0%，持續優化匯率風險管理及債務結構。分銷及銷售費用與行政費用合計佔收入的比例為4.6%，同比下降0.4%，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。回顧期內，抓住政策窗口期，通過北京、合肥投資物業首次落地經營性物業貸款，融資金額人民幣20.75億元，其中北京項目經營性物業貸款融資人民幣20億元，年期15年，利率3.5%，在岸融資渠道保持通暢。

綠色融資工作穩步推進，於香港，本集團上半年新增三筆可持續發展表現掛鈎人民幣貸款，金額人民幣22.93億元。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極提高ESG資訊披露品質，創新發佈「宏洋領潮，碳索未來」年度專題，首次開展滿足AA1000國際標準的ESG報告鑒證。主動參評MSCI、GRESB、Wind ESG、標普等行業主流ESG評級。截至二零二四年六月三十日Wind ESG評級更新，中海宏洋獲得房地產行業最高AA級評級並首次躋身行業前三名。同時也獲得聯合國可持續發展目標香港成就獎、中國企業碳中和表現榜節能減碳成效獎等多個獎項。

本集團「智碳空間」、「碳惠萬家」、「碳慧廣廈」、「智碳星球」及「智碳工地」五大產品均已落地迭代優化，形成全流程數字化產品體系，覆蓋雙碳全流程。推動行業低碳綠色發展，服務相關企業碳中和白皮書、ESG報告、施工項目智慧建造、示範項目低碳諮詢，助力行業夥伴ESG及雙碳工作。

本集團作為主編和參編單位積極參與多項國際標準、國家規範、國家標準、行業標準、團體標準編制，首次主編國家規範《建築碳排放監測平臺計量技術要求》，助力行業低碳轉型。

策略展望

展望二零二四年下半年，中國房地產市場仍將面臨諸多挑戰，但隨著防範風險、因城施策等各項支持性政策落地，企業和居民的信心將逐步修復，房地產行業也將逐步回歸平穩發展，向新發展模式轉變。同時，居民多樣化的住房需求仍普遍存在，市場上稀缺產品價值依舊，熱度不減；更具性價比的改善類產品更受市場青睞。

目前，房地產市場依然面臨築底調整的壓力，行業已經進入尋求高質量發展的階段。本集團將繼續攻堅克難，艱苦奮鬥，統籌好發展和安全的關係，進一步優化機制，激發團隊潛能。在調整週期中，尋找機會，穩健發展。近期在一系列政策利好之下，房地產市場正出現積極變化。本集團將堅持按「做精存量，做優增量」的思路部署具體工作。二零二四年下半年，存量方面，我們將精益平衡，精挖細探，把握好量價關係；增量方面，我們將堅定聚焦，以敬畏之心作好投資；審慎研判，充分發掘結構性機會，確保實現項目回報。

在新的市場競爭格局下，深刻洞察客戶需求的變化，提供滿足甚至超出客戶預期的好產品與好服務，重要性更為凸顯。本集團將通過提供貼心服務和優良產品，繼續維持客戶滿意度行業高分位；交付準時且高質量的產品，強化「中海地產」品牌影響力，實現可持續之業務發展。

面對行業調整和多變的金融資本市場，本集團一直堅持穩健和謹慎的財務管理，同時繼續增強現金流管理、成本和風險管控能力，著力保持充足的財務彈性。本集團經營性現金流充足，資產負債表穩健，並定期檢討債務結構和融資成本，保證充足的在手現金，將財務維持於健康水準，「三條紅線」保持「綠檔」。作為一家重視財務效率的企業，本集團亦持續關注外圍政治及經濟形勢、利率及匯率對財務及業務運作的影響，靈活應變及調整。

穩定高效的員工隊伍為企業成功及持續發展的重要因素。本集團以「人才品質」和「員工滿意度」為兩大抓手，不斷完善績效考核與薪酬福利體系、辦公環境、聯誼會活動等，提升員工的滿意度和歸屬感。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「匯聚奮進者；激勵有為者」的人才觀念，實現全面的績效管理制度，公平、公開、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。本集團不斷地招聘、選拔市場上和高校中的精英人才，同時堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，把員工的個人發展融入企業的發展中。

展望未來，中國經濟具有巨大的發展潛力及韌性，長期向好的基本面沒有改變，將為房地產長期向好的發展提供有力支撐。本集團將於充裕的財務空間下，把握市場調整的機遇，以攻守兼備的陣勢應對市場的挑戰。

致謝

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

中國海外宏洋集團有限公司

主席兼執行董事

庄勇

管理層討論及分析

收入及營運業績

二零二四年上半年，中國內地房地產市場延續去年之修復行情，整體仍處於築底整固階段。房地產政策主調維持寬鬆，內地政府繼續從取消限購、完善二套房認定標準、優化公積金貸款政策、優化限售、發放購房補貼等方面優化需求端政策。自第二季度起，隨著基數回落以及政府政策效果顯現，內地整體房地產合約銷售成交金額及面積同比跌幅已顯著收窄。

本集團在財務持續保持穩健的基礎下，一直致力為客戶提供品質優良的產品。我們的優質品牌特別在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。期內，本集團市場佔有率繼續擴大，在行業的排名也穩步上升。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣190.17億元（二零二三年同期：人民幣259.40億元），較去年同期下降26.7%，其中期內合共人民幣16.93億元（二零二三年同期：人民幣21.29億元）來自聯營公司和合營公司。另外，本集團期內應佔權益合約銷售額人民幣156.30億元（二零二三年同期：人民幣203.17億元），較去年同期下降23.1%。本集團於期內之整體物業銷售表現優於市場大部分競爭對手。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團錄得收入為人民幣218.52億元（二零二三年同期：人民幣271.72億元），較去年同期下降19.6%。主要受內地整體房地產市況持續整固之影響，期內毛利較去年同期下降52.5%至人民幣21.08億元（二零二三年同期：人民幣44.35億元）。期內整體毛利率收窄至約9.6%（二零二三年同期：16.3%）。

開支方面，本集團於期內對費用支出繼續維持嚴格控制。期內分銷及銷售費用比去年同期減少人民幣2.27億元至人民幣6.02億元（二零二三年同期：人民幣8.29億元），而本期內及去年同期之分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率均維持於3.5%以下。此外，期內行政費用比去年同期減少人民幣1.26億元至人民幣4.07億元（二零二三年同期：人民幣5.33億元），本期內及去年同期之行政費用佔收入的比例均維持在2%以下。

主要由於毛利下降，期內之經營溢利為人民幣13.19億元（二零二三年同期：人民幣32.73億元），較去年同期下降59.7%。

期內利息總開支比去年同期減少人民幣1.56億元至人民幣9.22億元（二零二三年同期：人民幣10.78億元），主要由於本集團於期內採取了有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣8.98億元（二零二三年同期：人民幣10.53億元）至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣0.24億元（二零二三年同期：人民幣0.25億元）。

期內應佔聯營公司溢利為人民幣0.45億元（二零二三年同期：虧損人民幣0.05億元），而期內應佔合營公司溢利為人民幣0.18億元（二零二三年同期：虧損人民幣0.09億元）。應佔溢利增加主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於期內確認溢利所致。

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7.49億元至人民幣4.95億元（二零二三年同期：人民幣12.44億元），主要由於期內之經營溢利下降及部分項目土地增值稅清算後調整所致。期內之有效稅率為36.5%（二零二三年同期：38.4%）。

整體而言，截至二零二四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8.85億元（二零二三年同期：人民幣17.19億元），較去年同期下降48.5%。每股基本盈利為人民幣24.9分（二零二三年同期：人民幣48.3分）。

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備可保障本集團的業務持續增長，也是地產發展商其中一項最重要的資產。為應對充滿挑戰市況，本集團於期內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。截至二零二四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13.85億元於銀川、徐州及合肥合共購入三幅土地，吸納樓面面積合共約246,900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246,900平方米。

此外，本集團於期內收購江蘇省常州市兩個合作項目之剩餘股權，總代價為約人民幣5.01億元，交易詳情請參閱本公司日期為二零二四年五月二十八日的公告披露。

截至二零二四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	銀川	金鳳區項目（銀川觀園）	100%	87,700
2	徐州	泉山區項目	100%	61,500
3	合肥	包河區項目	100%	97,700
合共				246,900

於二零二四年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達15,834,200平方米（二零二三年十二月三十一日：18,806,800平方米）樓面面積，其中1,364,700平方米（二零二三年十二月三十一日：1,738,400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13,050,700平方米（二零二三年十二月三十一日：15,517,500平方米）。於二零二四年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於35個城市內。

分部資料

物業銷售及發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，了解不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場情況提供合適的產品，例如精裝房及綠色智能住房，在滿足不同市場及客戶需要之同時，亦能提高回報率，把全國性品牌之效益最大化，並且繼續保持領先之市場地位。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團系列公司合約銷售額達人民幣190.17億元（二零二三年同期：人民幣259.40億元），較去年同期下降26.7%，合約面積合共1,656,200平方米（二零二三年同期：2,145,200平方米），比去年同期下降22.8%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣16.93億元，合約面積合共144,900平方米（二零二三年同期：合約銷售額人民幣21.29億元，合約面積合共159,600平方米）。另外，於二零二四年六月三十日，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣6.89億元，其總合約面積為52,100平方米。

截至二零二四年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	臻如府 / 璟園	101,666	19.10
金華	央著花園 / 錦悅華府* / 義烏九樾府	83,530	11.94
贛州	悅江府 / 贛州中海學府壹號 / 天鑽	90,432	10.00
汕頭	海怡半島 / 悅江府北區 / 觀瀾府 / 鉅悅府 / 悅江府東區	87,724	9.72
呼和浩特	呼市九樾 / 中海閱江府 / 中海河山觀瀾 / 中海臻如府 / 中海河山大觀	81,678	9.62
泰州	泰州金茂府* / 華樾* / 泰州江山望 / 泰州稻河九里	68,316	9.05
南通	南通臻如府 / 觀山樾	36,675	8.30
揚州	揚州九樾院子 / 中海九樾 / 翠語江南	59,045	7.64

截至二零二四年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
銀川	海樾花園 / 中海華樾	55,865	6.96
南寧	中海甲三號院 / 中海湖上景明 / 中海國際社區	48,860	6.52
唐山	唐山臻如府 / 中海九樾 / 中海楓丹公館	32,563	6.03
蘭州	中海寰宇天下 / 鉞悅府三期	46,217	5.64
濰坊	大觀天下 / 中海世家 / 中海悅江府	70,547	5.09
泉州	學仕里 / 臻如府	36,130	4.74
淮安	淮上景明 / 淮安九樾	37,664	4.61
紹興	中海鉞雋	15,087	4.27
惠州	臻如府 / 百賢府 [^]	25,748	4.11
常州	中海翠語花園 / 桂語花園	35,818	3.81
徐州	徐州上東區 / 湖城大境	33,364	3.69
鹽城	中海華樾 / 都會壹號	33,399	3.54
淄博	觀園 / 中海翠湖溪岸 [^]	45,008	3.02
西寧	中海山湖大觀 / 中海瀚林原著	35,836	2.84
安慶	都匯濱江	35,793	2.81
湛江	中海金地未來城 [*]	23,525	2.58
鎮江	丹陽臻如府	20,283	2.26
廊坊	鉞悅花園	21,317	1.87

* 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

期內，本集團之樓面面積約3,224,500平方米(二零二三年同期：3,131,500平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件，當中約74%(二零二三年同期：85%)於期末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對物業市場之變化，確保穩健之財務狀況。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團此分部之入賬收入為人民幣216.76億元（二零二三年同期：人民幣270.58億元），較去年同期下降19.9%。期內之入賬項目之類型主要為出售高層形式之住宅項目。主要受內地整體房地產市場持續整固之影響，期內本分部之毛利率較去年同期收窄至約9.3%（二零二三年同期：16.1%）。

截至二零二四年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
泉州	中海學府世家	226,452	33.52
金華	義烏九樾府 / 央著花園	102,499	21.08
常州	中海翠語花園 / 桂語花園	134,219	20.44
汕頭	悅江府北區 / 觀瀾府 / 鉞悅府	163,086	16.97
泰州	泰州江山望 / 泰州稻河九里	110,181	15.36
紹興	中海鉞雋	43,084	12.52
唐山	中海九樾 / 中海楓丹公館	64,502	12.02
鹽城	中海華樾 / 都會壹號	97,657	11.06
蘭州	鉞悅府三期 / 中海寰宇天下	69,398	8.56
安慶	都匯濱江	90,055	6.86
銀川	銀川尚學府	85,036	6.32
鎮江	丹陽臻如府	49,426	5.66
渭南	中海學府里	91,135	5.33
揚州	中海九樾	23,258	4.75
遵義	中海新都會	66,872	3.53
呼和浩特	中海河山大觀 / 中海河山觀瀾 / 中海臻如府	24,270	3.04
徐州	湖城大境	24,841	2.84
西寧	中海山湖大觀 / 中海瀚林原著	34,347	2.65
惠州	中海廣場	9,555	1.70

本集團與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發個別房地產項目。包含於期內本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨溢利為人民幣 0.61 億元（二零二三年同期：淨虧損人民幣 0.16 億元）。應佔溢利增加主要受若干聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售於期內確認溢利所致。

整體而言，主要由於毛利下跌，期內之本分部溢利錄得人民幣 12.84 億元（二零二三年同期：人民幣 33.05 億元）。

以下項目於期內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
贛州	贛州中海學府壹號	三月
呼和浩特	呼市九樾	三月
吉林	吉林中海寰宇時代	三月
南通	南通臻如府	三月
鹽城	樾熹和頌 [^]	三月
銀川	連湖花園	三月
唐山	唐山臻如府	四月
揚州	揚州九樾院子	四月
銀川	銀川觀園	五月
濰坊	中海環宇天地	六月

[^] 此項目由本集團之一間聯營公司持有

於二零二四年六月三十日，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為 9,322,100 平方米（二零二三年十二月三十一日：11,672,900 平方米）及 3,239,800 平方米（二零二三年十二月三十一日：2,692,400 平方米），合共 12,561,900 平方米（二零二三年十二月三十一日：14,365,300 平方米）。已銷售物業之樓面面積 3,922,200 平方米（二零二三年十二月三十一日：4,563,500 平方米），有待完成相關工序後交付。

物業出租

在租賃業務方面，本集團保持優質投資物業組合之企業策略發展計劃，為本集團提供穩定收入來源。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，租金收入錄得人民幣1.31億元（二零二三年同期：人民幣0.94億元），主要由於期內相關出租物業之整體出租率較去年同期上升。在投資物業方面，期內沒有錄得公平價值調整（二零二三年同期：無）。

本集團持有65%權益之位於上海市張江高科技園的科研辦公樓。而持有相關科研辦公樓物業的合營公司之本集團應佔溢利為人民幣0.03億元（二零二三年同期：人民幣0.03億元），並包含於期內之本分部業績中。

總括而言，期內本分部之溢利較去年同期上升人民幣0.20億元至人民幣0.83億元（二零二三年同期：人民幣0.63億元）。

於二零二四年六月三十日，本集團持有之投資物業賬面價值合計人民幣46.55億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣46.22億元）。

其他業務

就其他業務而言，本集團主要從事位於惠州、汕頭及九江之酒店經營，並產生與酒店經營及其他輔助服務相關的服務費收入。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，其他業務收入錄得人民幣0.45億元（二零二三年同期：人民幣0.20億元），較去年同期上升122.6%。期內本分部之虧損收窄至人民幣0.16億元（二零二三年同期：人民幣0.60億元）。

財務資源及流動性

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

此外，在中國內地有利的企業融資環境下，本集團一直積極探索新的融資渠道。期內，本集團成功通過位於北京及合肥之投資物業首次落地經營性物業貸款，融資金額人民幣20.75億，其中北京項目之經營性物業貸款融資金額人民幣20億元，年期15年，年利率為3.5%。期內，本集團於內地繼續以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

離岸融資方面，為應對期內香港銀行同業拆息持續高企的市場環境，承接去年，本集團於期內繼續置換港幣浮息銀行貸款至較低息之人民幣定息銀行貸款，以控制本集團之融資成本。

截至二零二四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102.76億元。期內，在計算提取新增貸款人民幣72.78億元、償還貸款人民幣89.58億元及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣1.83億元後，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）總額較去年末減少人民幣14.97億元至人民幣334.12億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣349.09億元）。

銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）包含人民幣貸款人民幣269.97億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣243.80億元），而港幣貸款為港幣69.55億元（折合人民幣64.15億元）（二零二三年十二月三十一日：港幣115.95億元<折合人民幣105.29億元>）。本集團人民幣及港幣銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）分別約佔80.8%及19.2%（二零二三年十二月三十一日：69.8%及30.2%）。

於二零二四年六月三十日，有關銀行及其他貸款中人民幣128.13億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣95.13億元）為定息借款，年利率為由2.8%至4.9%（二零二三年十二月三十一日：3.5%至4.9%），而其餘銀行及其他貸款人民幣205.99億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣253.96億元）以浮動利率計息，年利率介乎由2.6%至6.5%（二零二三年十二月三十一日：2.6%至7.6%）。本集團以定息及浮動利率計息之銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）分別約佔38.3%及61.7%（二零二三年十二月三十一日：27.2%及72.8%）。銀行及其他貸款之38.0%（二零二三年十二月三十一日：38.8%）將於一年內到期償還。

於二零二四年六月三十日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣37.14億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣36.55億元）及人民幣50.00億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣50.00億元），合計人民幣87.14億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣86.55億元）。

為控制融資成本，本集團於期內繼續致力降低貸款規模。於二零二四年六月三十日，本集團之總貸款（包括擔保票據及公司債券）為人民幣421.26億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣435.64億元），減少人民幣14.38億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔76.0%及24.0%（二零二三年十二月三十一日：67.4%及32.6%）。人民幣總貸款比例比去年末上升主要由於離岸人民幣銀行貸款比例於期內繼續提升所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，就本集團總借款（包括擔保票據及公司債券）而言，本集團於期內之加權平均融資成本為4.3%，低於截至二零二三年十二月三十一日止年度之4.6%。本集團之整體融資成本下降主要因離岸較低息之人民幣銀行貸款比例於期內繼續提升，從而令本集團離岸借款之借貸加權平均融資成本由去年度之5.2%下降至本期間之4.6%；以及因在岸繼續能以較低利率融資，從而令本集團在岸借款之借貸加權平均融資成本由去年度之4.3%下降至本期間之4.0%之綜合影響。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，來自物業銷售之收款情況維持理想。本集團系列公司期內之銷售回款達人民幣172.16億元，而本集團期內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣28.04億元。現金及銀行結餘合共人民幣252.09億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣260.21億元），比去年末減少人民幣8.12億元，主要用於期內償還部分債項。於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘佔本集團總資產18.0%（二零二三年十二月三十一日：17.1%），仍然維持於健康水平。其中人民幣佔99.8%（二零二三年十二月三十一日：98.9%），其餘為港幣及美元。

於二零二四年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣616.89億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣623.29億元），而流動比率為1.9（二零二三年十二月三十一日：1.8）。

於二零二四年六月三十日，根據淨債項（即包括擔保票據及公司債券之總借款，扣除現金及銀行結餘後之淨額）與總權益所計算而錄得之淨負債比率為44.5%（二零二三年十二月三十一日：46.0%）。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，於二零二四年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為64.1%（二零二三年十二月三十一日：65.7%）、淨負債率為44.5%（二零二三年十二月三十一日：46.0%）以及現金短債比為1.5倍（二零二三年十二月三十一日：1.5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105.77億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣106.36億元），於二零二四年六月三十日，本集團可運用之資金（包括現金及銀行結餘）達人民幣357.86億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣366.57億元）。

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

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的金融工具。

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

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。不過，於二零二四年六月三十日，本集團之總借款中（包括擔保票據及公司債券），港幣／美元仍佔約24.0%（二零二三年十二月三十一日：32.6%），因此，在考慮債務融資結構後，港幣／美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

期內，人民幣兌港幣貶值約1.6%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣2.40億元。

為加強管理外匯風險，並同時降低上述市場利率較高的港幣銀行借款所產生的財務成本，本集團正按市場環境繼續調高人民幣貸款佔整體貸款組合之比例至合適水平。

承擔及擔保

於二零二四年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣152.06億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣165.58億元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。此外，本集團向銀行提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸之通用商業行為，金額為人民幣188.96億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣238.57億元），以及為一間聯營公司及一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣3.53億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣4.30億元）。

資本開支及資產抵押

本集團於期內之資本性支出合共約人民幣0.35億元（二零二三年同期：人民幣0.17億元），主要為新增之投資物業、汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

於二零二四年六月三十日，若干中國內地銀行為本集團之物業發展項目提供合共人民幣11.52億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣35.83億元）之抵押貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣58.92億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣143.27億元）之若干中國內地物業存貨作抵押。

另外，於二零二四年六月三十日，若干中國內地銀行提供合共人民幣20.34億元（二零二三年十二月三十一日：無）之抵押經營性物業貸款。該等貸款以賬面價值合共人民幣25.01億元（二零二三年十二月三十一日：無）之若干本集團之中國內地投資物業作抵押。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團僱用2,482名員工（二零二三年十二月三十一日：2,586）。期內之總員工成本約人民幣5.21億元（二零二三年同期：人民幣5.56億元）。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

簡明綜合收益表

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	21,852,074	27,172,133
銷售及提供服務成本		(19,743,700)	(22,737,140)
毛利		2,108,374	4,434,993
其他收入		241,024	242,804
分銷及銷售費用		(601,585)	(828,728)
行政費用		(407,336)	(533,108)
其他經營開支		(21,038)	(42,698)
經營溢利		1,319,439	3,273,263
財務費用		(24,344)	(25,175)
應佔聯營公司業績		45,183	(4,804)
應佔合營公司業績		18,463	(8,545)
所得稅前之溢利	6	1,358,741	3,234,739
所得稅開支	7	(495,263)	(1,243,561)
本期間溢利		<u>863,478</u>	<u>1,991,178</u>
本期間溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		884,588	1,719,060
非控股權益		(21,110)	272,118
		<u>863,478</u>	<u>1,991,178</u>
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	9		
基本		<u>24.9</u>	<u>48.3</u>
攤薄		<u>24.9</u>	<u>48.3</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期間溢利	<u>863,478</u>	<u>1,991,178</u>
其他全面收益		
可能會重新分類至損益之項目		
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	<u>(239,647)</u>	<u>(542,665)</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(239,647)</u>	<u>(542,665)</u>
本期間全面收益總額	<u>623,831</u>	<u>1,448,513</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	644,941	1,176,395
非控股權益	<u>(21,110)</u>	<u>272,118</u>
	<u>623,831</u>	<u>1,448,513</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		4,654,666	4,621,513
物業、廠房及設備		780,149	817,233
使用權資產		338,340	353,686
在聯營公司之權益		373,268	328,085
在合營公司之權益		586,498	568,035
遞延稅項資產		1,670,539	1,707,562
		8,403,460	8,396,114
流動資產			
物業存貨		96,394,309	107,119,484
其他存貨		2,911	2,820
合同成本		62,647	75,217
貿易及其他應收款	10	706,728	777,512
預付款及按金		3,368,279	4,017,266
應收聯營公司款		907,012	888,880
應收合營公司款		442,370	373,496
應收非控股股東款		2,888,968	2,764,690
預付稅項		1,596,881	1,594,372
現金及銀行結餘	11	25,208,521	26,020,603
		131,578,626	143,634,340
流動負債			
貿易及其他應付款	12	14,932,759	17,567,987
合同負債		34,216,859	40,829,178
應付聯營公司款		51,966	43,411
應付合營公司款		270,660	269,054
應付非控股股東款		5,094,398	5,673,611
一年內到期之應付關連公司款		186,119	186,119
一年內到期之租賃負債		10,338	11,664
稅項負債		2,417,022	3,169,088
一年內到期之銀行及其他借款		12,709,567	13,555,442
		69,889,688	81,305,554
流動資產淨值		61,688,938	62,328,786
總資產減流動負債		70,092,398	70,724,900

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借款	20,701,944	21,353,371
一年後到期之租賃負債	19,769	24,487
一年後到期之擔保票據及公司債券	8,714,030	8,655,350
一年後到期之應付一間關連公司款	75,026	75,026
遞延稅項負債	2,605,527	2,487,150
	<u>32,116,296</u>	<u>32,595,384</u>
資產淨值	37,976,102	38,129,516
資本及儲備		
股本	6,047,372	6,047,372
儲備	25,671,426	25,256,160
本公司擁有人之權益	31,718,798	31,303,532
非控股權益	6,257,304	6,825,984
總權益	37,976,102	38,129,516

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。

截至二零二四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，因此應與截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表（「二零二三年年度財務報表」）一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以人民幣列賬。

本中期業績初步公告所載有關截至二零二三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二零二三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。本中期財務報表於二零二四年八月二十三日獲批准刊發。

2. 編製基準

除投資物業以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

除上文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與二零二三年年度財務報表之會計政策一致，猶如該等年度財務報表所述。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 由二零二四年一月一日起生效

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則及修訂，該等修訂均與本集團有關，並對本集團於二零二四年一月一日起開始的年度期間之財務報表生效：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	具合約條款之非流動負債
香港會計準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

應用上述新修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況及會計政策產生重大影響。

3.2 已頒佈但未生效的新修訂香港財務報告準則及修訂

以下新訂及經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表有關，乃已頒佈但未生效及未獲本集團提早採納：

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 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
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 ³
香港詮釋第5號（經修訂）	財務報表的呈列—借款人對載有按要求的償還條款的有期貸款的分類 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 該修訂應用於特定生效日期或之後開始的年度期間發生之資產出售或投入。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本集團目前正在評估該等新訂及經修訂準則在應用首年對本集團的業績和財務狀況可能造成之影響。

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收入包括以下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銷售物業	21,675,933	27,058,190
物業租金收入	130,756	93,552
酒店及其他服務收入	45,385	20,391
總收入	21,852,074	27,172,133

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 — 此分部主要為於中國興建住宅及商業物業。部分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。部分業務透過一間合營公司進行。
- 其他分部 — 此分部主要從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。

收入及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收入指外界客戶之收入及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出及財務費用。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。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。

分部負債包括貿易及其他應付款、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及關連公司款，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券及若干應付關連公司款等負債。

5. 分部資料 (續)

有關本集團須呈報分部之資料 (包括須呈報分部收入、分部溢利/虧損、分部資產、分部負債及收入、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬) 如下:

	物業投資 及發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止				
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	21,675,933	-	45,385	21,721,318
— 於某一時點轉讓的商品	21,675,933	-	-	21,675,933
— 隨時間轉讓的服務	-	-	45,385	45,385
其他收入來源: 租金收入	-	130,756	-	130,756
須呈報分部收入	21,675,933	130,756	45,385	21,852,074
須呈報分部溢利/(虧損)	1,284,068	82,735	(15,922)	1,350,881
公司收入				63,678
財務費用				(24,344)
其他公司支出				(31,474)
所得稅前之溢利				1,358,741
於二零二四年六月三十日				
(未經審核)				
須呈報分部資產	130,584,584	4,949,594	771,439	136,305,617
稅務資產				3,267,420
公司資產 [^]				409,049
總綜合資產				139,982,086
須呈報分部負債	54,257,649	78,049	24,281	54,359,979
稅務負債				5,022,549
銀行及其他借款				33,411,511
擔保票據及公司債券				8,714,030
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				422,889
總綜合負債				102,005,984

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
截至二零二三年六月三十日止 六個月 (未經審核)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約 的收入	27,058,190	-	20,391	27,078,581
— 於某一時點轉讓的商品	27,058,190	-	-	27,058,190
— 隨時間轉讓的服務	-	-	20,391	20,391
其他收入來源：租金收入	-	93,552	-	93,552
須呈報分部收入	27,058,190	93,552	20,391	27,172,133
須呈報分部溢利／(虧損)	3,304,776	63,416	(59,522)	3,308,670
公司收入				2,661
財務費用				(25,175)
其他公司支出				(51,417)
所得稅前之溢利				3,234,739
於二零二三年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	142,527,715	4,905,281	785,636	148,218,632
稅務資產				3,301,934
公司資產 [^]				509,888
總綜合資產				152,030,454
須呈報分部負債	64,411,120	70,595	16,492	64,498,207
稅務負債				5,656,238
銀行及其他借款				34,908,813
擔保票據及公司債券				8,655,350
應付一間關連公司款				75,026
其他公司負債				107,304
總綜合負債				113,900,938

[^] 於二零二四年六月三十日，公司資產主要包括人民幣72,551,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣76,564,000元）之物業、廠房及設備、人民幣92,803,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣96,051,000元）之使用權資產以及人民幣242,482,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣335,150,000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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入):		
折舊:		
物業、廠房及設備	48,722	48,259
使用權資產	10,398	12,753
折舊總額	59,120	61,012
銷售及提供服務成本包括 -確認為開支之存貨金額	19,641,866	22,678,684
員工成本	520,891	555,565
淨匯兌(溢利)／虧損	(57,410)	11,537

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
-企業所得稅	354,440	640,492
-土地增值稅	192,234	280,228
	546,674	920,720
以前年度之(多提)／少提撥備		
中國其他地區	(206,810)	5,360
遞延稅項	155,399	317,481
	495,263	1,243,561

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%（截至二零二三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%（截至二零二三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

董事局宣佈向於二零二四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0.03元（截至二零二三年六月三十日止六個月：每股港幣0.05元），合共港幣106,781,000元，相當於約人民幣97,730,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣177,969,000元，相當於約人民幣163,454,000元）。

於報告日，有關截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.11元，合共港幣391,531,000元，相當於約人民幣357,229,000元，已被確認為股息派發。於二零二三年六月三十日，有關截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.15元，合共港幣533,906,000元，相當於約人民幣491,264,000元，已被確認為股息派發。

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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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	884,588	1,719,060
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千股	二零二三年 (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	3,559,375	3,559,375

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無潛在可攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 貿易及其他應收款

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	149,165	159,010
其他應收款	557,563	618,502
	706,728	777,512

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期之本集團應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	33,147	49,328
31 – 60天	158	282
61 – 90天	3,733	113
91 – 180天	2,633	89,779
181 – 360天	101,921	14,889
360天以上	7,573	4,619
	149,165	159,010

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。

於二零二四年六月三十日，並未對應收賬款及其他應收款總金額確認重大減值撥備。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

11. 現金及銀行結餘

於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣19,412,268,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣20,063,626,000元）以及其他銀行結餘人民幣5,796,253,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣5,956,977,000元）。其他銀行結餘主要為於中國之物業銷售預收款項及受使用限制。

12. 貿易及其他應付款

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	13,015,998	15,887,120
其他應付款及應付費用	1,290,507	1,256,432
應付股息	361,125	-
存入保證金	265,129	424,435
	14,932,759	17,567,987

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	4,216,250	5,916,179
31 – 60天	292,045	644,730
61 – 90天	182,774	335,179
91 – 180天	1,703,194	1,769,715
181 – 360天	2,654,280	2,554,464
360天以上	3,967,455	4,666,853
	13,015,998	15,887,120

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙（二零二三年：每股港幣5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	二零二四年九月十九日
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	二零二四年九月二十日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續日期	二零二四年九月二十三日
記錄日期	二零二四年九月二十三日
寄發股息單	二零二四年十月十八日

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

證券交易的標準守則

本公司已採納本公司董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於載於上市規則附錄C3「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二零二四年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

企業管治常規

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

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄C1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

於截至二零二四年六月三十日止六個月及直至本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購回、出售或贖回任何本集團的上市證券。

審核委員會審閱中期業績

董事局轄下的審核委員會審閱了本公司截至二零二四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，二零二四年八月二十三日

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

本中期業績公告在本公司的網站 <https://www.cogogl.com.hk> 及聯交所的網站 <https://www.hkexnews.hk> 刊發。中期報告將適時在上述網站刊發，並將發送予本公司股東。