



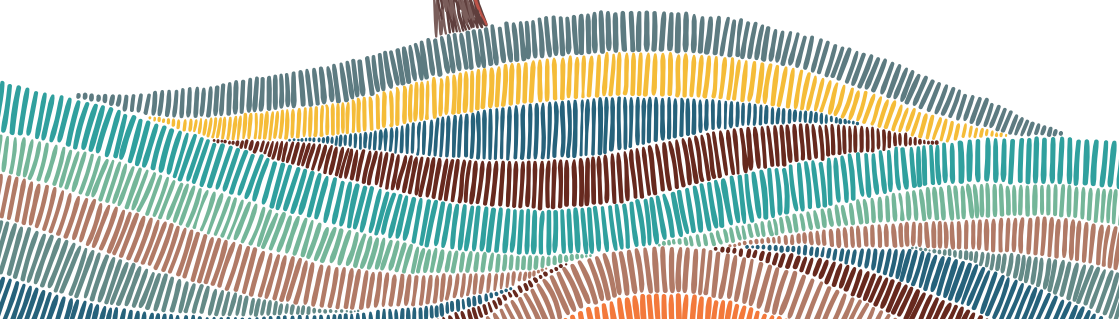
中國海外宏洋集團有限公司  
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號 : 00081

Interim Report 2020 中期報告



凝心聚力  
闊步前行  
TOGETHER  
WE ADVANCE



## 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
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
59	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
71	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 Executive's Interests in Securities
117	Substantial Shareholders' Interests in Securities
118	Corporate Governance
119	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
120	Changes in Directors' Information
120	Purchase, Sale or Redemption of Listed Securities of the Group
120	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  
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  
楊林#

## 提名委員會

盧耀楨\*  
鍾瑞明  
林健鋒  
庄勇

\* 委員會主席

# 自二零二零年六月二十六日起辭任

## 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  
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  
創興銀行有限公司  
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

## 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2020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

2020年中期業績公告	2020年8月17日
除息日期	2020年9月23日
股份過戶文件送達	2020年9月24日
本公司股份過戶 登記處以作登記的 最後時限	下午4時30分
暫停辦理股份過戶 登記手續	2020年9月25日
記錄日期	2020年9月25日
中期股息單寄發日期	2020年10月15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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零二零年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為人民幣2,034.8百萬元(二零一九年同期：人民幣1,582.9百萬元)，較去年同期上升28.5%。每股基本盈利為人民幣59.4仙。

過去六個月，冠狀病毒大流行對全球經濟造成了嚴重破壞。面對前所未有的危機，中央政府採取了果斷及全面措施，一方面遏制病毒大流行，另一方面穩定經濟。通過有效執行扶持性政策，生產力和民生得以有序恢復，中國經濟亦逐步回穩。而受惠於促進經濟發展之政策及城鎮化進程，中國房地產市場亦因而復甦。

在本年上半年，本集團於旗下物業及社區實施了嚴格的疫情防控措施，以對抗冠狀病毒的爆發。儘管疫情無可避免地影響了樓房銷售節奏和項目建築進度，但本集團採取的措施有效減輕了疫情帶來的不良影響，銷售勢頭在第二季度開始回升，建築進度也在全力追趕。

### 緒言 (續)

在疫情下，本集團對中國房地產市場的前景仍然充滿信心，並繼續謹慎地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及逐漸擴大經營規模。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。於二零二零年上半年，在經驗豐富之管理團隊帶領下及對項目收益進行了詳細分析後，本集團於六個具有增長潛力的城市擴展業務，分別為位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市及貴州省之遵義市。在複雜的市場中，選擇適當的城市作投資，對於為股東帶來理想回報非常重要。本集團在過去六個月共吸納十八幅土地，樓面面積合共約4,132,400平方米(本集團應佔面積：3,475,300平方米)，而除上述新進駐之城市外，這些地塊分別位於淄博、合肥、惠州、鹽城、蘭州、包頭、西寧、九江、銀川及汕頭。於二零二零年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司於內地擁有土地儲備共達26,335,400平方米樓面面積，其中125,400平方米由一間聯營公司持有。而本集團包括於聯營公司之應佔土地儲備之樓面面積為23,659,600平方米。於二零二零年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。

# 主席報告書(續)

## 業績

截至二零二零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27,867.5百萬元(二零一九年同期：人民幣24,332.1百萬元)，合約面積合共2,420,700平方米(二零一九年同期：2,374,100平方米)(來自聯營公司及合營公司：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[二零一九年同期：人民幣334.3百萬元，合約面積合共32,300平方米])，與去年同期比較，分別上升14.5%及2.0%。另外，於二零二零年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為人民幣1,125.0百萬元(二零一九年六月三十日：人民幣1,089.7百萬元)，總合約面積為83,700平方米(二零一九年六月三十日：82,200平方米)。

本集團於期內之營業額為人民幣16,109.3百萬元(二零一九年同期：人民幣11,057.5百萬元)，較去年同期上升45.7%。期內之本公司擁有人應佔之溢利達人民幣2,034.8百萬元(二零一九年同期：人民幣1,582.9百萬元)，較去年同期上升28.5%。每股基本盈利亦較去年同期上升28.5%至人民幣59.4仙(二零一九年同期：每股人民幣46.2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7仙(二零一九年同期：每股港幣6仙)。

## 經營前景

### 整體經濟

當前經營環境錯綜複雜，中美關係趨緊加劇了國際環境的不確定性，外部風險挑戰明顯增高；而全球疫情仍在蔓延，對世界經濟的巨大衝擊將繼續發展演變。但另一方面，中國疫情控制成效顯著，宏觀政策效應進一步顯現，中國經濟穩步復甦，故房地產行業仍將保持總體平穩發展之態勢。

## 經營前景 (續)

### 房地產發展

預期中國金融環境將繼續保持穩健寬鬆基調，流動性合理充裕，有助經濟恢復發展，而對房地產市場而言，發展商融資成本下降及居民購房成本下降均有利於市場恢復發展。此外，持續加大投資為基礎設施升級和推進城鎮化進程的重大策略，將進一步增強城市對周邊人口及資源集聚能力，有利於城市房地產健康發展。同時，中央政府繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」，可促進房地產市場平穩健康運行。

### 集團策略

本集團對中國房地產市場的長遠發展感到樂觀。本集團繼續按現時策略擴大業務規模，並致力實現可持續和健康地高質量增長，以達至為客戶、員工、社會持份者及股東創造價值之目標。

全力配合政府城鎮化和長遠房地產政策，本集團堅定不移地繼續其於具有投資價值和發展潛力的新興城市之擴張計劃。於主流城市、主流地段發展項目仍然為本集團的投資主題和發展重點。針對客戶對優質物業的需求，發展中高端住宅物業仍為本集團的核心業務。

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多變之市場環境擴展土地儲備時，處於優越位置。在合適且可持續的資本及債務結構下，本集團仍繼續有序地積極尋求新的發展機會。



# 主席報告書(續)

## 經營前景(續)

### 集團策略(續)

在分化的市場，本集團積極地以優惠條件，在優越之城市和地區尋找合適的房地產項目，以增加土地儲備並拓展經營範圍。本集團堅守其審慎的投資策略，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，將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。

儘管公開土地拍賣一直為增加土地的主要和最重要的途徑，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夥伴，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。如於二零二零年八月十一日所宣佈，本集團正尋求獨立股東批准，與本集團之控股股東中國海外發展有限公司，成立合營公司於內地共同發展物業項目。管理層認為如獲批准成立有關合資公司，將有助本集團參與較大規模的投資項目並帶來令人滿意之回報。

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。創新的營銷方法也將繼續採用，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。

作為一家嚴格遵守財務紀律的負責任企業，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。

管理層堅信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

業務環境在過去六個月中極具挑戰性，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、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東、顧客和合作夥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，二零二零年八月十七日

## 收入及營運業績

上半年，全球經濟無可避免地受到冠狀病毒疫情影響，而本集團適時採取應對措施，包括加展線上銷售及調整建築工序，有效減輕了疫情帶來的不良影響。樓房銷售在第二季度開始回升，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27,867.5百萬元，較去年同期上升14.5%，其中合共人民幣1,071.2百萬元（二零一九年同期：人民幣334.3百萬元）來自聯營公司和合營公司。項目開發進度及樓房交付符合更新之計劃，並繼續追趕原來之全年計劃。截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為人民幣16,109.3百萬元，較去年同期上升45.7%。期內集團整體毛利較去年同期大幅上升35.8%至人民幣5,264.8百萬元，而毛利率則為32.7%，較去年同期下跌2.4%，但仍然處於預期水平。

開支方面，期內分銷及銷售費用比去年同期增加人民幣158.7百萬元至人民幣553.0百萬元，而對應本集團合約銷售額之比率仍維持於低水平之2.1%。此外，由於經營規模繼續擴大，期內行政費用因而比去年同期之費用增加人民幣129.7百萬元至人民幣475.5百萬元，對應營業額之比率比去年同期3.1%輕微減少至3.0%。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在投資物業方面，與去年同期相同，本期間沒有錄得投資物業之公平價值調整。本集團於本期間決定將位於蘭州之中海廣場之環宇城的部份商業面積由發展作出售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8.1百萬元。此外，本集團亦於期間將持有的兩間酒店，即惠州湯泉酒店及汕頭南濱酒店的用途改為投資物業作出租之用。轉換有關物業之用途符合本集團專注於物業發展業務的企業策略發展計劃。

## 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4,401.3百萬元，較去年同期上升32.8%。

本期間之利息總開支由去年同期人民幣591.1百萬元增加人民幣134.8百萬元至人民幣725.9百萬元，主要由於整體貸款額上升所致。在資本化人民幣706.4百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期人民幣16.2百萬元輕微上升至人民幣19.5百萬元。

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16.5百萬元(二零一九年同期應佔利潤：人民幣1.8百萬元)。另一方面，應佔合營公司利潤則有人民幣7.2百萬元(二零一九年同期：人民幣269.0百萬元)，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增加人民幣354.3百萬元至人民幣2,291.1百萬元，主要由於毛利上升，帶動經營溢利有所提升，然而，本期間之有效稅率較去年同期下跌1.9%。

截至二零二零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2,034.8百萬元(二零一九年同期：人民幣1,582.9百萬元)，較去年同期上升28.5%。

### 土地儲備

過去半年，本集團繼續開拓具有增長潛力的城市，並進駐了位於江蘇省之泰州市和鎮江市、河北省之廊坊市和唐山市、浙江省之金華市及貴州省之遵義市，合共六個新城市。除了以新進駐之城市的地塊增加土地儲備外，還分別於淄博、合肥、惠州、鹽城、蘭州、包頭、西寧、九江、銀川及汕頭補充土地。本集團於今年上半年，吸納合共十八幅土地，樓面面積合共約4,132,400平方米(本集團應佔面積：3,475,300平方米)，代價合共約人民幣18,594.8百萬元。而於二零二零年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司於內地擁有土地儲備共達26,335,400平方米樓面面積，其中125,400平方米由一間聯營公司持有。而本集團包括於聯營公司之應佔土地儲備之樓面面積為23,659,600平方米。於二零二零年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。

如於二零二零年八月十一日公佈，本集團與中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)簽署合作協議，成立合資平台，投資房地產發展項目。管理層預期藉着大股東的支持，可加快本集團之發展速度。而該合作協議主要有待獨立股東於股東大會通過後生效。

### 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，截至二零二零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27,867.5百萬元，較去年同期上升14.5%，合約面積合共2,420,700平方米，比去年同期上升2.0%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣1,071.2百萬元，合約面積合共88,000平方米(二零一九年同期：合約銷售額人民幣334.3百萬元，合約面積合共32,300平方米)。另外，於二零二零年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為人民幣1,125.0百萬元，總合約面積為83,700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)

截至二零二零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)
鹽城	中海海富花園# / 中海九樾# / 中海天鑽 / 中海萬錦公館	215,996	3,341.2
銀川	中海國際社區 / 中海悅府	312,901	2,546.1
揚州	中海華樾 / 中海上東區 / 中海世璽	180,872	2,501.2
合肥	中海九樾 / 中海世家 / 中海嶺湖灣 / 中海城	127,102	2,405.1
惠州	中海閱江花園# / 惠州湯泉	143,796	1,854.7
吉林	中海悅江府 / 中海世家# / 中海河山郡	182,263	1,364.4
汕頭	黃金海岸 / 中海寰宇天下 / 中海鉅悅府#	131,197	1,160.0
濰坊	大觀天下	185,671	1,135.5
呼和浩特	中海鉅悅府 / 中海河山雅頌# / 中海河山原著#	81,738	1,055.4
泉州	中海錦城	87,481	1,014.9
北京	中海楓丹公館	15,555	1,001.5
紹興	中海九樾	32,939	950.6
常州	中海雲樾里	48,113	915.2
濟寧	中海城 / 中海鳳凰里#	68,344	619.3
南寧	中海國際社區 / 中海哈羅學府	59,795	604.9
徐州	中海鉅悅府	35,555	594.5
包頭	中海河山郡	52,275	443.1

# 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1,962,300平方米的工地經已竣工，當中約90%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15,980.9百萬元（二零一九年同期：人民幣10,908.7百萬元），較去年同期上升46.5%。本期間交付之樓房類型主要為高層形式之住宅項目，然而，去年同期結利入賬之項目毛利率較高，因此，本期物業銷售入賬之毛利率由去年同期之34.6%下跌至32.4%。

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零二零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)
濰坊	大觀天下	215,770	1,746.1
西寧	中海河山郡	192,356	1,679.1
贛州	中海濱江壹號／中海天璽	96,544	1,453.6
汕頭	中海寰宇天下／黃金海岸	132,429	1,415.5
常州	中海鉅悅公館	80,667	1,323.1
鹽城	中海天鑽／中海萬錦園	68,148	1,089.0
惠州	水岸城	76,016	877.1
揚州	中海十里丹堤／揚州嘉境	72,983	859.5
合肥	中海城	62,483	770.6
北京	中海楓丹公館	9,771	687.0
銀川	中海國際社區	86,683	561.2
南通	中海上東區	27,081	535.4
南寧	中海國際社區	36,391	506.5

本集團繼續擴展其業務規模，並於期內以聯營公司形式於江蘇省鹽城市參與一個物業發展項目。另外，本集團現時以合營公司發展兩個分別位於合肥和汕頭的項目，開發進度及回報符合預期。而本期間源自聯營公司之物業銷售業務淨虧損為人民幣16.5百萬元(二零一九年同期為淨溢利：人民幣1.8百萬元)。而源自合營公司之物業銷售業務淨溢利為人民幣4.9百萬元(二零一九年同期：人民幣266.9百萬元)。

本期間之分部業績達人民幣4,404.1百萬元(二零一九年同期：人民幣3,538.9百萬元)。



## 管理層討論及分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

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
濰坊	鳳凰里 (前稱「坊子區項目」)	二零二零年一月
揚州	中海左岸 (前稱「廣陵區項目 #1」及「廣陵區項目 #2」)	二零二零年五月
蘭州	中海寰宇天下 (前稱「城關區項目」)	二零二零年六月
泰州	中海九樾	二零二零年六月

於二零二零年六月三十日，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16,962,600平方米及1,077,700平方米，合共18,040,300平方米。已銷售物業之樓面面積8,994,200平方米，有待移交後完成有關交易。

#### 物業出租

如於二零二零年四月一日公佈，本集團於期內將位於北京、蘭州、惠州及汕頭之四項投資物業整體出租予中國海外發展。在能確保租賃業務維持穩定之同時，亦可借助中國海外發展的租賃管理專長及資源，創造協同效益，令本集團可專注房地產開發業務。截至二零二零年六月三十日止期間，租金收入達人民幣116.4百萬元(二零一九年同期：人民幣115.1百萬元)，較去年同期上升1.1%。

而期內源自一間經營租賃業務的合營公司之溢利與去年同期相同，為人民幣2.3百萬元。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，也於期內整體出租予中國海外發展。

總括而言，分部溢利由去年同期人民幣80.3百萬元增加人民幣4.8百萬元至人民幣85.1百萬元。

### 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。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。

於二零二零年六月三十日，營運資金淨額為人民幣41,347.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣37,798.4百萬元)，而速動比率為0.5(二零一九年十二月三十一日：0.5)。

截至二零二零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約人民幣14,389.7百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款人民幣12,109.7百萬元、償還人民幣6,791.2百萬元貸款及因兌匯其中港幣貸款所增加之人民幣227.7百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據人民幣3,593.2百萬元)較去年末增加人民幣5,546.3百萬元至人民幣32,814.4百萬元。

銀行及其他貸款包含人民幣20,561.1百萬元之人民幣貸款及港幣13,415.0百萬元(折合人民幣12,253.3百萬元)之港幣貸款。於期末，有關貸款中人民幣3,160.0百萬元為定息借款，利率為3.8%至5.2%，而其餘貸款人民幣29,654.4百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.1%。銀行及其他貸款之64.2%將於一年後始陸續到期償還。

在擔保票據方面，於二零二零年六月三十日，賬面總值以成本攤銷應付金額計為人民幣3,593.2百萬元。

本集團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人民幣26,336.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣27,426.7百萬元)，較上一財政年度末減少人民幣1,090.2百萬元。其中人民幣佔99.9%，其餘為港元及美元。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務資源及流動性 (續)

隨著業務持續發展，於二零二零年六月三十日，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48.7%(二零一九年十二月三十一日：17.2%)。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8,225.1百萬元，於二零二零年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共人民幣9,246.5百萬元)達人民幣34,561.6百萬元。

隨著病毒疫情之影響續漸浮現，再加上國際政局之不穩定性，預期中央政府會維持相對寬鬆之貨幣政策，以保經濟穩定。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。

### 列賬幣種之變改

承二零一九年年度之綜合財務報表的列賬貨幣已更改為人民幣，本年度中期簡明綜合報表亦開始以人民幣列賬。簡明綜合財務報表中的比較數字(如適用)也相應地進行重列。有關列賬貨幣改變的進一步詳情，請參見本報告簡明綜合財務報表之附註2。

### 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。於二零二零年六月三十日，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56%及44%（二零一九年十二月三十一日：52%及48%），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1.9%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少人民幣272.7百萬元。

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

於二零二零年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣23,292.2百萬元，主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。

### 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6.2百萬元，主要為新增之汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零二零年六月三十日，由內地銀行為若干地產發展項目提供人民幣5,005.0百萬元之抵押貸款。貸款以賬面價值達人民幣9,154.9百萬元之內地物業項目抵押。

### 僱員

於二零二零年六月三十日，本集團僱用3,092名員工（二零一九年十二月三十一日：2,516）。本期內之總員工成本約人民幣474.4百萬元（二零一九年同期：人民幣338.2百萬元）。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

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一九年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
<b>收益</b>	4	<b>16,109,339</b>	11,057,486
銷售及提供服務成本		<b>(10,844,524)</b>	(7,181,779)
毛利		<b>5,264,815</b>	3,875,707
其他收入	6	<b>166,109</b>	181,090
分銷及銷售費用		<b>(553,044)</b>	(394,380)
行政費用		<b>(475,492)</b>	(345,815)
其他經營開支		<b>(9,199)</b>	(2,762)
其他溢利或虧損			
由物業存貨重分類至投資物業之 公平價值溢利	23(乙)	<b>8,123</b>	-
出售投資物業之溢利		-	2,300
一項衍生金融工具公平價值變動	16	-	(1,930)
<b>經營溢利</b>		<b>4,401,312</b>	3,314,210
財務費用	7	<b>(19,500)</b>	(16,248)
應佔聯營公司業績		<b>(16,482)</b>	1,813
應佔合營公司業績		<b>7,174</b>	269,015
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>4,372,504</b>	3,568,790
所得稅開支	9	<b>(2,291,114)</b>	(1,936,781)
<b>本期間溢利</b>		<b>2,081,390</b>	1,632,009
<b>本期間溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>2,034,792</b>	1,582,886
非控股權益		<b>46,598</b>	49,123
		<b>2,081,390</b>	1,632,009
		人民幣仙	人民幣仙 (重列)
<b>每股盈利</b>	11		
基本		<b>59.4</b>	46.2
攤薄		<b>59.4</b>	46.2

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
本期間溢利	2,081,390	1,632,009
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	(272,694)	(60,856)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(272,694)	(60,856)
本期間全面收益總額	1,808,696	1,571,153
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,762,098	1,522,030
非控股權益	46,598	49,123
	1,808,696	1,571,153

# 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	23(乙)	3,348,226	2,744,787
物業、廠房及設備	12	825,275	1,090,024
使用權資產	23(乙)	213,431	348,544
在聯營公司之權益		36,817	46,299
在合營公司之權益		701,550	901,626
按公平價值計入其他全面收益的財務資產		1,000	1,000
一項衍生金融工具	16	-	-
遞延稅項資產		631,563	609,534
		<b>5,757,862</b>	<b>5,741,814</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		95,342,292	86,397,320
其他存貨		14,405	4,269
合同資產		69,732	49,732
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	13	18,541,770	11,867,467
應收聯營公司款項		281,420	60,436
應收一間合營公司款項		-	479
應收非控股權益款項		529,471	581,245
應收一間關連公司款項		-	171,543
預付稅項		2,655,946	1,796,235
受限制的現金及存款		9,246,487	10,671,299
現金及銀行結餘		17,090,019	16,755,435
		<b>143,771,542</b>	<b>128,355,460</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	14	12,924,512	11,989,788
合同負債		63,609,748	54,618,728
應付聯營公司款項		60,490	63,823
應付合營公司款項		514,574	815,126
應付非控股權益款項		3,704,943	5,082,077
應付關連公司款項		78,390	379,230
租賃負債		8,534	11,570
應付擔保票據	17	3,593,238	-
稅項負債		6,198,111	5,940,199
借款	15	11,731,590	11,656,478
		<b>102,424,130</b>	<b>90,557,019</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>41,347,412</b>	<b>37,798,441</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>47,105,274</b>	<b>43,540,255</b>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款	15	21,082,847	15,611,683
租賃負債		21,261	24,588
應付擔保票據	17	-	3,521,449
遞延稅項負債		2,962,359	2,869,227
		<b>24,066,467</b>	22,026,947
<b>資產淨值</b>		<b>23,038,807</b>	21,513,308
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	5,579,100	5,579,100
儲備		15,120,628	13,966,227
本公司擁有人之權益		20,699,728	19,545,327
非控股權益		2,339,079	1,967,981
<b>總權益</b>		<b>23,038,807</b>	21,513,308



# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							
	股本 人民幣千元 (重列)	匯兌儲備 人民幣千元 (重列)	資產重估			總額 人民幣千元 (重列)	非控股權益 人民幣千元 (重列)	總權益 人民幣千元 (重列)
			儲備 人民幣千元 (重列)	法定儲備 人民幣千元 (重列)	保留盈餘 人民幣千元 (重列)			
於二零一九年一月一日(經審核)	5,579,100	(585,283)	30,075	1,064,499	10,951,985	17,040,376	727,591	17,767,967
本期間溢利淨額	-	-	-	-	1,582,886	1,582,886	49,123	1,632,009
換算列賬貨幣時產生之匯兌差額	-	(60,856)	-	-	-	(60,856)	-	(60,856)
本期間全面收益總額	-	(60,856)	-	-	1,582,886	1,522,030	49,123	1,571,153
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	41,943	41,943
已批准二零一八年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(337,514)	(337,514)	-	(337,514)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(337,514)	(337,514)	41,943	(295,571)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	5,579,100	(646,139)	30,075	1,064,499	12,197,357	18,224,892	818,657	19,043,549

	本公司擁有人之權益							
	股本 人民幣千元	匯兌儲備* 人民幣千元	資產重估			總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			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			
於二零二零年一月一日(未經審核)	5,579,100	(888,034)	30,075	1,370,803	13,453,383	19,545,327	1,967,981	21,513,308
本期間溢利淨額	-	-	-	-	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

\* 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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
經營業務耗用之現金淨額	(2,766,639)	(5,285,014)
投資業務		
利息收入	140,587	211,694
購入物業、廠房及設備	(6,162)	(30,832)
投資物業之增加	(207,362)	-
來自一間合營公司之股息收入	3,250	-
給予一間聯營公司之注資	(7,000)	-
應收聯營公司款項之增加	(220,984)	(38)
應收一間合營公司款項之減少	479	-
應收非控股權益款項之增加	(132,226)	(82,065)
應收一間關連公司款項之減少	171,543	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	499
出售投資物業所得款項	-	14,353
於三個月後但一年內到期的短期存款之減少	-	2,600,388
投資業務(耗用)/所得之現金淨額	(257,875)	2,713,999
融資業務		
新增借款	12,109,673	5,770,313
償還借款	(6,791,180)	(2,460,060)
贖回擔保票據	-	(2,719,792)
支付租賃本金	(6,414)	(4,993)
支付財務費用	(724,121)	(648,811)
由非控股權益墊付	713,239	1,140,160
償還予非控股權益	(2,090,373)	(867,190)
由聯營公司墊付	-	17,867
償還予聯營公司	(3,333)	(54)
償還予合營公司	(96,552)	(13,360)
償還予一間關連公司	(300,000)	-
來自非控股權益之投入	508,500	41,943
融資業務所得之現金淨額	3,319,439	256,023
現金及現金等值之增加/(減少)淨額	294,925	(2,314,992)
期初之現金及現金等值	16,755,435	19,058,980
匯率變動對現金及現金等值之影響	39,659	9,365
期末之現金及現金等值	17,090,019	16,753,353
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	17,090,019	17,279,557
減：於三個月後但一年內到期的短期存款	-	(526,204)
期末之現金及現金等值	17,090,019	16,753,353

# 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」)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，包括合肥、惠州、吉林、泉州、汕頭、鹽城、揚州及銀川。

截至二零二零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，因此應與截至二零一九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。

本二零二零年度半年中期報告所載有關截至二零一九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二零一九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。本中期財務報表已於二零二零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。

### (甲) 更改列賬貨幣

誠如本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所匯報，本集團之業務活動主要在中國進行，而那些在中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣。經考慮本集團大部份交易均以人民幣計價和結算，且列賬貨幣之變動可減少因港幣兌人民幣匯率之波動而引致對綜合財務報表的影響，而匯率波動並非由本集團的營運所致，亦非本集團所能控制。為了使本公司的股東能夠更準確地了解本集團的財務狀況，本公司決定將列賬貨幣從港幣更改為人民幣，以編制本集團的綜合財務報表。

本中期財務報表之列賬貨幣已根據香港會計準則第8號會計政策，會計估計及錯誤之變動更改。載於本中期財務報表之簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表中截至二零一九年六月三十日止期間的比較數字已相應地以人民幣重新列示。

# 簡明財務報告附註(續)

## 2. 主要會計政策(續)

### (甲) 更改列賬貨幣(續)

下列方法用於重新以人民幣列示原以港幣報告截至二零一九年六月三十日止六個月的比較數據(包括於該等附註中披露)：

- (i) 以非人民幣貨幣計值的收支均按相關期間通行的平均匯率折算；
- (ii) 股本及其他儲備按適用的歷史匯率折算；及
- (iii) 所產生的匯兌差額均在其他全面收益確認。

### (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二零一九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 — 由二零二零年一月一日起生效

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3號之修訂	企業的定義
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第9號及 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

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。

#### 3.2 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二零二零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 <sup>1</sup>
--------------------------------	---

<sup>1</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。

## 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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
銷售物業	15,980,943	10,908,727
物業租金收入	116,367	115,056
酒店及其他服務收入	12,029	33,703
總收益	16,109,339	11,057,486

### 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。                      |

### 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。



# 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
<b>截至二零二零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	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
— 一項衍生金融工具公平價值變動				-
財務費用				(19,500)
其他公司支出				(57,714)
所得稅前之溢利				4,372,504
<b>於二零二零年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部資產	141,774,421	3,564,961	656,096	145,995,478
稅務資產				3,287,509
公司資產 <sup>△</sup>				246,417
總綜合資產				149,529,404
須呈報分部負債	80,050,930	114,553	1,020	80,166,503
稅務負債				9,160,470
借款				32,814,437
應付關連公司款項				78,390
租賃負債				29,795
應付擔保票據				3,593,238
其他公司負債				647,764
總綜合負債				126,490,597

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
截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核及經重列)				
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	10,908,727	-	33,703	10,942,430
— 於某一時點轉讓的商品	8,463,024	-	-	8,463,024
— 隨時間轉讓的商品	2,445,703	-	-	2,445,703
— 隨時間轉讓的服務	-	-	33,703	33,703
其他收入來源：租金收入	-	115,056	-	115,056
須呈報分部收益	10,908,727	115,056	33,703	11,057,486
須呈報分部溢利/(虧損)	3,538,863	80,253	(7,401)	3,611,715
公司收入				6,875
一項衍生金融工具公平價值變動				(1,930)
財務費用				(16,248)
其他公司支出				(31,622)
所得稅前之溢利				3,568,790
於二零一九年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	126,820,483	2,945,112	1,086,185	130,851,780
稅務資產				2,405,769
公司資產 <sup>^</sup>				839,725
總綜合資產				134,097,274
須呈報分部負債	72,380,346	89,740	16,788	72,486,874
稅務負債				8,809,426
借款				27,268,161
應付關連公司款項				379,230
租賃負債				36,158
應付擔保票據				3,521,449
其他公司負債				82,668
總綜合負債				112,583,966

<sup>^</sup> 於二零二零年六月三十日，公司資產主要包括分別為人民幣110,389,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣114,851,000元)、人民幣96,159,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣100,137,000元)及人民幣38,445,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣471,055,000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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
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)	140,600	163,494
雜項收入	25,509	17,596
	<b>166,109</b>	181,090

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，並無應收一間合營公司款項之利息收入。截至二零一九年六月三十日止六個月之金額包括應收一間合營公司款項之利息收入人民幣6,355,000元。

### 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
借款、應付擔保票據及其他之利息(附註)	724,211	589,457
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	725,892	591,138
減：資本化款項	(706,392)	(574,890)
	<b>19,500</b>	16,248

附註：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。截至二零一九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1,649,000元及人民幣560,000元。

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
攤銷：		
無形資產 <sup>#</sup>	—	1,938
折舊：		
物業、廠房及設備	47,629	18,093
使用權資產	10,511	9,245
攤銷及折舊總額	58,140	29,276
出售物業、廠房及設備之溢利	—	(358)
員工成本	474,369	338,155
淨匯兌虧損／(溢利) <sup>*</sup>	4,404	(1,321)

<sup>#</sup> 包括於簡明綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

<sup>\*</sup> 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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	1,082,783	817,838
— 土地增值稅	1,135,654	1,273,383
以前年度少提之撥備	2,218,437	2,091,221
中國其他地區	1,573	4,876
遞延稅項	71,104	(159,316)
	2,291,114	1,936,781

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%(截至二零一九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%(截至二零一九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

董事局宣佈向於二零二零年九月二十五日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.07元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每股港幣0.06元)，合共港幣239,635,000元，相當於約人民幣214,458,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣205,402,000元，相當於約人民幣184,465,000元)。

於報告日，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，相當於約人民幣607,697,000元，已被確認為股息派發。於二零一九年六月三十日，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，相當於約人民幣337,514,000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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
<b>盈利</b>		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	<b>2,034,792</b>	1,582,886
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千股	二零一九年 (未經審核) 千股
<b>加權平均普通股數目</b>		
本期間已發行之加權平均普通股數目	<b>3,423,360</b>	3,423,360

由於截至二零二零年及二零一九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. 物業、廠房及設備

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約人民幣5,355,000元，在汽車方面之資本性支出約人民幣807,000元。

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(附註23(乙))。於重分類當日，並無確認公平價值之變動。

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人民幣28,477,000元，在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約人民幣2,287,000元，在汽車方面之資本性支出約人民幣45,000元，而在租賃裝修方面之資本性支出則約人民幣23,000元。

### 13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收貿易款項	63,920	16,826
減：應收貿易款項之虧損撥備	-	-
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	63,920	16,826
其他應收款項	5,474,246	3,153,957
預付款及按金	13,009,604	8,702,684
減：其他應收款項之虧損撥備(附註(乙))	(6,000)	(6,000)
	18,541,770	11,867,467

## 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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	14,186	10,407
31-60天	557	236
61-90天	40,690	166
91-180天	1,225	27
181-360天	2,142	489
360天以上	5,120	5,501
	<b>63,920</b>	<b>16,826</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。

於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
於期/年初及期/年末的賬面值	6,000	6,000



## 簡明財務報告附註(續)

### 14. 應付貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付貿易款項	10,186,552	10,153,883
其他應付款項及應付費用	1,862,950	1,573,573
應付股息	609,751	-
存入保證金	265,259	262,332
	<b>12,924,512</b>	11,989,788

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	3,599,786	2,919,207
31-60天	252,018	695,632
61-90天	287,500	317,989
91-180天	853,783	1,128,954
181-360天	2,022,471	1,350,838
360天以上	3,170,994	3,741,263
	<b>10,186,552</b>	10,153,883



# 簡明財務報告附註(續)

## 15. 借款(續)

銀行借款的到期狀況如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內償還	10,711,590	11,496,478
一年後但不多於兩年償還	5,373,935	5,862,148
兩年後但不多於五年償還	15,228,912	8,609,535
	<b>31,314,437</b>	25,968,161

其他借款的到期狀況如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
按要求時或一年內償還	1,020,000	160,000
一年後但不多於兩年償還	320,000	820,000
兩年後但不多於五年償還	160,000	320,000
	<b>1,500,000</b>	1,300,000

## 15. 借款 (續)

於二零二零年六月三十日之借款人民幣29,654,437,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,968,161,000元)已協定按浮動年利率介乎2.10%至5.28%(二零一九年十二月三十一日：3.45%至5.23%)計息，而餘額人民幣3,160,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,300,000,000元)則已協定按固定年利率3.80%至5.23%(二零一九年十二月三十一日：3.80%至5.23%)計息。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	12,253,380	10,960,315
人民幣	20,561,057	16,026,560
美元	-	281,286
	<b>32,814,437</b>	27,268,161

## 16. 一項衍生金融工具

於二零一九年十二月三十一日，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。利率掉期合約於二零一九年十二月三十一日之公平價值經由董事估計為零，並已根據合約列明之到期日於二零二零年一月六日到期。

截至二零二零年六月三十日止六個月，並無確認衍生金融工具之公平價值變動。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人民幣1,930,000元已於簡明綜合收益表內確認。

## 簡明財務報告附註(續)

### 17. 應付擔保票據

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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	3,593,238	-
非流動負債		
應付擔保票據	-	3,521,449
	<b>3,593,238</b>	<b>3,521,449</b>

應付擔保票據賬面值的變動載列如下：

	人民幣千元
於二零一九年一月一日(經審核)之賬面值	6,252,285
推算利息開支(經審核)	182,020
已付財務費用(經審核)	(238,930)
贖回擔保票據(經審核)	(2,719,792)
匯兌調整(經審核)	45,866
於二零一九年十二月三十一日(經審核) 及二零二零年一月一日(未經審核)之賬面值	<b>3,521,449</b>
推算利息開支(未經審核)	<b>89,223</b>
已付財務費用(未經審核)	<b>(86,612)</b>
匯兌調整(未經審核)	<b>69,178</b>
於二零二零年六月三十日(未經審核)之賬面值	<b>3,593,238</b>

## 18. 股本

	普通股數目 千股	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足 於二零一九年一月一日(經審核)、 二零一九年十二月三十一日(經審核)、 二零二零年一月一日(未經審核)及 二零二零年六月三十日(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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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 物業存貨	9,154,938	1,416,589

## 簡明財務報告附註(續)

### 20. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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：		
— 收購土地	6,088,062	1,296,490
— 物業發展	16,349,221	14,803,485
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	854,890	1,621,172

### 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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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	31,468,149	30,453,627

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。

### 21. 或然負債 (續)

(乙) 誠如二零一九年財務報告附註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，董事估計截至二零二零年六月三十日，最高罰款及違約金總額不會超過約人民幣468百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣423百萬元)。相關土地地塊於二零二零年六月三十日的賬面值為人民幣2,039百萬元(二零一九年十二月三十一日：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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 23. 關連人士交易

(甲) 於二零二零年二月二十七日，本公司與華藝設計顧問有限公司(「華藝設計」，一間中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)的全資附屬公司)訂立一份框架協議，據此，倘華藝設計及其附屬公司(「華藝設計集團」)中標，則本集團可聘請華藝設計集團為本集團在中國內地的物業發展項目提供設計服務。框架協議的任期自二零二零年三月一日起至二零二二年十二月三十一日止。本公司為中國海外發展之聯營公司。

本集團於二零二零年三月一日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年向華藝設計集團提供的最高合約總額分別不可超過人民幣30百萬元、人民幣40百萬元及人民幣50百萬元。

有關設計服務交易之詳細資料已載列於本公司於二零二零年二月二十七日所發出之公告。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於相關框架協議下授予華藝設計集團之合約總額為人民幣6,436,000元。

23. 關連人士交易 (續)

(乙) 於二零二零年四月一日，各本公司的附屬公司(出租人)與各中國海外發展的附屬公司(承租人)就位於北京·蘭州·惠州及汕頭之四個物業訂立為期三年之物業租賃協議(「四份物業租賃協議」)。

本集團從四份物業租賃協議中可收取金額之上限如下：

物業	租賃期／預計租賃期	十二月三十一日止財政年度			
		二零二零年 人民幣	二零二一年 人民幣	二零二二年 人民幣	二零二三年 人民幣
北京中海 國際中心	二零二零年四月一日至 二零二三年三月三十一日	120,150,000	163,800,000	168,712,500	42,487,500
蘭州環宇城	二零二零年十二月二十五日至 二零二三年十二月二十四日	-	34,000,000	44,000,000	48,000,000
惠州湯泉酒店	二零二零年五月一日至 二零二三年四月三十日	4,800,000	7,333,300	7,533,300	2,533,300
汕頭南濱酒店	二零二零年五月一日至 二零二三年四月三十日	6,113,300	9,356,700	9,636,700	3,243,300
<b>合計</b>		<b>131,063,300</b>	<b>214,490,000</b>	<b>229,882,500</b>	<b>96,264,100</b>

有關上述租賃交易之詳細資料已載列於本公司於二零二零年四月一日所發出之公告。

## 簡明財務報告附註(續)

### 23. 關連人士交易(續)

#### (乙)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月，可收取到來自四份物業租賃協議之金額包括租金收入人民幣40,741,300元及相關增值稅額人民幣2,037,000元，合共人民幣42,778,300元。

隨著四份物業租賃協議下之租賃安排，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。截至二零二零年六月三十日止六個月，人民幣8,123,000元之由物業存貨重分類至投資物業之公平價值溢利已於簡明綜合收益表內確認。

誠如二零一九年財務報告附註48(乙)中披露，於二零一七年七月二十八日，本集團與若干中國海外發展之附屬公司訂立租賃協議(「二零一七年租賃協議」)，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止為期三年。二零一七年租賃協議由二零二零年四月一日起已納入四份物業租賃協議中與北京物業相關之協議。截至二零二零年六月三十日止六個月，來自二零一七年租賃協議之租金收入總額為人民幣3,668,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣7,336,000元)。

(丙) 於二零二零年四月二十四日，本公司與中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)訂立總承建協議，據此，倘中國建築國際及其附屬公司(不包括任何上市附屬公司)(「中國建築國際集團」)中標，本集團可聘請中國建築國際集團為本集團在中國內地建築工程的建築承建商。該總承建協議之年期由二零二零年七月一日起計一年，及於二零二一年六月三十日完結。中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)為本公司及中國建築國際之控股股東。

本集團於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日止期間及於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日止期間向中國建築國際集團提供的最高合約總額分別不得超過港幣1,000百萬元及港幣500百萬元。

## 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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
<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	160,570	110,238
租金收入(附註23(乙))	44,409	7,336
<b>中海物業(附註(i))及其附屬公司</b>		
物業管理費費用	48,795	30,992
<b>中建興業(附註(ii))及其附屬公司</b>		
監理服務費用	16,774	8,968
<b>中國內地政府部門／機構</b>		
購買土地使用權	18,594,824	15,641,671
<b>主要管理人員(包括董事)</b>		
酬金	6,088	5,572

附註：

- (i) 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。
- (ii) 中國海外集團為本公司及中國建築興業集團有限公司(「中建興業」)之控股股東。

# 簡明財務報告附註(續)

## 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二零二零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。

截至二零二零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、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，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信貸風險之貼現率。

### (乙) 非財務資產

投資物業於二零二零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。截至二零二零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。

### 25. 結算日後事項

於二零二零年八月十一日，董事會宣佈本公司、中國海外發展及海洲投資有限公司(「合資公司」，於該公告日為一間本公司之間接全資附屬公司)訂立一份合資協議，就此，本公司同意促使中國海外宏洋投資有限公司(「中國海外宏洋代名人」，一間本公司之直接全資附屬公司)及中國海外發展同意促使領灃有限公司(「中國海外發展代名人」，一間中國海外發展之間接全資附屬公司)，分別認購合資公司額外五十股普通股及四十九股普通股。當認購完成後，中國海外宏洋代名人及中國海外發展代名人將分別持有合資公司之51%及49%股權，而合資公司為本公司之附屬公司，其賬目仍會合併到本集團之賬目中。

合資公司及其附屬公司(「合資集團」)主要於中國從事土地及物業之購買及銷售；收購、持有及出售持有該土地及物業之控股公司；以及興建、完成、出售及處理在該地塊上之物業發展項目。本集團(除合資集團之外)及中國海外發展及其不時之附屬公司向合資集團提供的承擔總額將不會超過港幣二百億元，相當於約人民幣一百八十二億元。

上述交易須獲得本公司獨立股東於股東大會上批准，方可作實。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年八月十一日之公告。

## 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」）宣佈派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣7仙（二零一九年：每股港幣6仙）。中期股息將以現金支付。

#### 有關派發中期股息的日期

除息日期	二零二零年九月二十三日
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	二零二零年九月二十四日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 記錄日期	二零二零年九月二十五日
寄發股息單	二零二零年十月十五日

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

本公司截至二零二零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」）。

經向所有本公司董事作出特定查詢後，本公司有理由相信彼等已於二零二零年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零二零年六月三十日，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 <sup>(附註1)</sup>
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 <sup>(附註2)</sup>	其他	382,617,689		
	受控制公司之權益 <sup>(附註3)</sup>	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%



## 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. 百分比是根據於二零二零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80.45%。

除上文所披露者外，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名冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零二零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，亦從未行使過任何此等權利。

## 主要股東之證券權益

於二零二零年六月三十日，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（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：

主要股東名稱	身份	權益性質	持有		持有股份好倉
			普通股數目	好倉總額	總額佔本公司 已發行股份總數 百分比 <sup>(附註1)</sup>
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)	受控制公司之權益 <sup>(附註2)</sup>	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 <sup>(附註3)</sup>	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 <sup>(附註3)</sup>	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 <sup>(附註3)</sup>	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%

附註：

1. 百分比是根據於二零二零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股本公司股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及49,754,250股本公司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。
3. UBS TC所持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。

## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，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而登記於根據《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內的企業管治守則(「企業管治守則」)條文第A.4.1條外，截至二零二零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。

**根據上市規則第 13.21 條作出披露**

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零二零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

## 其他(續)

### 根據上市規則第 13.21 條作出披露(續)

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，同時必須立刻償還所有欠款。

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

自本公司二零一九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：

- 庄勇先生於二零二零年三月獲委任為中國海外集團董事。
- 楊林先生自二零二零年六月二十六日起不再擔任本公司薪酬委員會成員。
- 翁國基先生獲委任為蜆壳電業有限公司董事會主席兼執行董事，該公司的股份自二零二零年六月二日起於聯交所上市。
- 鍾瑞明博士自二零二零年六月九日起退任金茂(中國)酒店投資管理有限公司及金茂(中國)投資管理人有限公司董事。

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

於截至二零二零年六月三十日止期間內及本報告日期，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。

### 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二零二零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)

