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)

截至二零二五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. 本集團系列公司[1]合約銷售額為人民幣166.10億元，較去年同期下降12.7%，涉及合約面積合共1,472,400平方米。
2. 本集團收入為人民幣145.43億元，較去年同期下跌33.4%。毛利及毛利率分別為人民幣13.48億元及9.3%。
3. 本公司擁有人應佔之溢利為人民幣2.84億元，較去年同期下降67.9%。每股基本盈利為人民幣8.0分。
4. 本集團財務保持穩健。本集團系列公司之銷售回款達人民幣169.47億元。本集團之經營現金流繼續錄得淨流入人民幣11.73億元。於二零二五年六月三十日，總現金及銀行結餘為人民幣285.26億元，佔本集團總資產22.3%。本集團淨負債比率為33.5%。
5. 本集團系列公司於期內新購土地之總樓面面積合共約1,328,300平方米（本集團應佔面積：1,195,700平方米），總代價合共人民幣61.87億元。
6. 於二零二五年六月三十日，本集團系列公司擁有土地儲備之樓面面積共達13,541,900平方米，其中合共882,400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11,459,500平方米。
7. 董事局宣佈派發二零二五年中期股息每股港幣1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」)截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」或「回顧期」)之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二五年上半年,本集團實現收入為人民幣145.43億元,同比下跌33.4%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣2.84億元,同比下跌67.9%。每股基本盈利為人民幣8.0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,欣然宣佈就截至二零二五年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣1仙。

市場回顧

二零二五年上半年,中國經濟在複雜多變的國際環境和內部結構性挑戰下,展現出一定的韌性和企穩向好的趨勢。面對急劇變化的外部環境,在政府的逆週期調控政策作用下,內需表現較為穩定,出口好於預期,工業生產較快增長,經濟穩中求進,上半年國內生產總值增長5.3%。

回顧期內,房地產市場繼續朝著止跌回穩的方向邁進。房地產銷售基本平穩,新房銷售面積和銷售金額均保持穩定;新建商品住宅價格同比降幅繼續收窄;待售面積連續三個月減少。得益於供給側的有力調整,加上政府擬收儲住宅用地工作的快速推進,預計將推動行業去庫存超過3.5億平方米,供求關係正在持續加速修復。根據克而瑞數據,二零二五年上半年全國典型百城商品住宅銷售金額人民幣2.04萬億元,同比下跌2.1%;銷售面積9,500萬平方米,同比下跌6.1%。調整鞏固態勢持續。

當前外部形勢發生深刻變化，行業仍面臨較大不確定性，止跌回穩持續推進中。面對房地產發展新模式，本集團積極思考應對之策，審時度勢，以更高的敏銳度和適應力應對市場變化，統籌好公司安全與發展。本集團堅持「中而美」的發展定位、堅持專業化的發展道路，夯實主營業務，發展新質生產力，推動綠色低碳轉型，努力拓展新賽道，把握新機遇，應對新挑戰，實現企業可持續發展。

經營回顧

二零二五年上半年，房地產市場整體上延續止跌回穩復甦走勢：新房供求均呈現出環比持增，同比回落走勢，上半年供給約束依舊顯著，而成交基本與去年同期持平。得益於高得房率的新規住宅入市，市場熱度得以高位維持；二手房仍延續以價換量的態勢，成交量同比實現增長，但增長動能已經明顯放緩，一方面源於學區置業熱潮已過；另一方面，優質新盤入市也客觀上分流了部分改善客群。

本集團透過不斷提升管理刻度，聚焦支持一綫業務，穩中求進，於穩健中尋求發展。回顧期內，本集團系列公司合約銷售額為人民幣166.10億元，同比下跌12.7%；合約銷售面積為1,472,400平方米，同比下跌11.1%。應佔權益合約銷售額實現人民幣142.46億元，同比下跌8.9%，根據克而瑞數據，行業排名20位。本集團持續推進庫存去化，住宅平均銷售價格約每平方米人民幣12,200元，同比下降2.1%。於回顧期末時，累積認購未簽約額為人民幣2.07億元，其總合約面積為19,200平方米。

於回顧期內，本集團進一步推動項目精細運營，強化投運銜接，推行卓越刻度，實現新項目快開提速。二零二五年上半年本集團有8個新項目開盤，平均工效102天，較二零二四年全年平均開盤工效縮短42天，受益於新項目的開盤工效的提升，項目的入伙工效也實現同步提升。

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。二零二五年上半年營收2.35億，同比增長11.3%；本集團系列公司已出租面積48.0萬平方米，同比增長2.9%。寫字樓項目出租情況良好，北京中海國際中心、合肥中海觀園及蘭州中海廣場等項目均實現90%以上出租率；小鎮業務和酒店經營業績穩步提升，汕頭黃金海岸五一期間營收同比增長182%，水上樂園客流超8萬人次，同比增長120%，惠州湯泉酒店榮獲「2024至2025年度中國旅遊住宿業金光獎」；惠州希爾頓酒店、濰坊環宇天地、吉林環宇城和遵義環宇城多個項目籌備工作穩步推進。

本集團堅定「中而美」的發展定位，聚焦深耕重點二三線城市，於佈局城市優勢明顯，市場佔有率位居前列。19個城市的銷售金額位列當地的前三名，其中在蘭州、贛州、銀川、呼和浩特、泰州及唐山等8個城市排名第一。

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；發揮「中海地產」的平臺和品牌優勢，主動出擊，精準研判，以確保項目利潤兌現度和現金流快周轉的要求找項目造項目，積極補充優質土地。結合行業週期與二三線城市的特點，本集團立足所在市場，發揮精準客研、精益產品、央企品牌等比較優勢，把握每一個城市的結構性投資機會；同時在城市基本面良好與行業基本面健康的市場，尋求進一步深耕擴大市場份額。二零二五年上半年，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得十一個優質項目，補充土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增總樓面面積1,328,300平方米，新增總土地價格為人民幣61.87億元。新增權益樓面面積1,195,700平方米，新增權益土地價格為人民幣53.56億元。

截至二零二五年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為13,541,900平方米，其中，本集團權益樓面面積為11,459,500平方米。

本集團秉持長期主義，聚焦產品標準化研究，建立「低成本、高品質、快交付」的精益產品開發體系。標準化體系高效助力南通臻如府二期、呼和浩特學仕里等項目提升經營效率及銷售業績，全面積段戶型譜系初步搭建完成；快速適應市場要求，深度推進產品模塊標準化研究，並根據城市的市場特點和購買能力，為部分城市制訂本地化的產品標準。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，2025年上半年入伙套數約為9,200套，交付滿意度為96%，交付滿意度超行業95分位。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，品牌優勢進一步突顯。

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，回顧期內本集團系列公司銷售回款達人民幣169.47億元，經營性現金流連續三年為正。現金儲備達人民幣285.26億元，淨負債比率為33.5%。「三條紅線」保持「綠檔」，財務穩健。本集團於二零二五年上半年的加權平均融資成本為3.5%（二零二四年上半年：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19.0%調整至14.2%，持續優化匯率風險管理及債務結構。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極推進ESG工作與主營業務融合發展。將星級建築、城市更新、低碳建材、可再生能源、能耗監測等議題納入公司及項目實際經營管理中。本集團憑藉卓越ESG表現，在Wind ESG評級中連續三年獲評房地產行業AA級，評分提升至9分且排名行業前三。同時，旗下「中海河山大觀」項目成功入選2024-2025年度國家綠色低碳「好房子」示範案例，成為公司綠色建築實踐的又一里程碑。綠色融資工作持續推進。於香港，本集團可持續發展表現掛鈎人民幣貸款達人民幣52.28億元。

本公司附屬公司深圳市中宏低碳建築科技有限公司逐步開拓ESG及衍生業務，以市場化方式為綠色發展賦能。持續拓展建材行業碳足跡盤查項目、承接深圳前海深港智匯風華產業零碳園區低碳綜合服務，該項目為粵港澳大灣區構建「標準協同、技術共研」的綠色產業生態的重點項目之一。

本集團堅持科技賦能企業創新發展，推進「好房子」落地，在新項目中全面推進分散式能源、智慧工地、智慧家居、智慧社區等一系列綠色低碳健康技術集成應用與數字化業務開展。

策略展望

展望二零二五年下半年，預期政策將進一步加強穩定樓市，尤其城市更新和土地收儲，將在供求兩端進一步改善行業庫存壓力，房地產市場有望加快實現供求關係的新平衡。本集團綜合研判所在城市的市場和項目情況，堅定「中而美」的發展定位，聚焦深耕重點二三線城市。「中」指的是規模中等；「美」體現在好房子、好效益。本集團圍繞主責主業進行專業化經營，把安全性和高周轉放在首位。

雖然面臨嚴峻的行業發展壓力，本集團堅信在所深耕城市仍有發展空間。首先，中國的城市化進程仍在推進，二三線城市作爲區域中心，仍然擁有很大的發展潛力，部分經濟發展較好的城市，繼續保持人口淨增長，本集團的主要市場仍然大有可為。其次，現時二三線城市有能力參與競爭的房企數量大幅減少。本集團在資源整合能力、機會把握能力、本地化深耕的品牌影響力等方面，將有更大的競爭優勢。第三，「中海地產」的品牌影響力、成熟的產品體系、供應鏈成本優勢，以及專業敬業的團隊，將推動本集團進一步提高核心競爭力。

房地產市場進入下半場，是考驗企業韌性、展現綜合實力的時候。本集團將堅持按「做精存量，做優增量」的思路部署具體工作。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。本集團將系統推進好房子建設，打造符合客戶預期的安全、舒適、綠色、智慧的產品。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，持續強化現金流管理、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強勁，資產負債表穩健，並定期檢討債務結構和融資成本，保證充足在手現金，財務維持強韌，「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。

市場的不斷變化對本集團的人力資源管理工作都帶來了巨大的挑戰，經營效率和員工福祉，本集團都同樣重視。為應對當下的競爭態勢，本集團不斷加快數字化轉型，除了信息化系統的搭建外，聚焦提升每位員工的數字化技能；房地產市場持續調整，人力資源政策更注重成本控制，本集團優先保留核心技術和管理人才，不斷優化組織架構、精簡冗餘崗位，平衡公司效益和人力成本開支。

員工是企業寶貴的資產，吸引和培養人才是集團繁榮發展的關鍵。為回饋員工的貢獻，本集團建立了完善的人力資源制度、安全的工作環境以及全面的培訓發展，與員工共享企業發展成果。本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力戰略資源統籌組織招聘活動，不斷地招聘、選拔市場上的精英人才，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。本集團重視人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同發展訴求，致力打造簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。

展望未來，中國經濟有望在政策支持、消費增長和投資擴大的共同作用下實現穩健發展。中國房地產市場亦會延續築底調整的態勢，購房者的信心和預期持續修復。本集團將於充裕的財務空間下，把握結構性機會，發掘不同城市、不同購房群體的結構性需求，做好產品創新與升級迭代，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

業務回顧

收入及營運業績

在去年九月份有關「促進中國房地產市場止跌回穩」一攬子政策出台下，二零二五年第一季度，內地房地產市場延續修復態勢，止跌回穩取得一定成效。得益於政府穩市場政策持續發力，新房市場交易總體平穩，土地市場也有所恢復。第二季度以來，整體房地產市場有所放緩，各線城市出現明顯分化。六月份，政府再次強調「穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險」的政策發力方向，釋放了積極信號，為市場注入信心。

本集團在財務持續保持穩健的基礎上，一直致力為客戶提供品質優良的「好房子」。我們的產品在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。期內，本集團市場佔有率於所營運之重點城市繼續擴大。

截至二零二五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166.10億元（二零二四年同期：人民幣190.17億元），較去年同期下降12.7%，其中期內合共人民幣9.73億元（二零二四年同期：人民幣16.93億元）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142.46億元（二零二四年同期：人民幣156.30億元），較去年同期下降8.9%，整體物業銷售表現優於市場主要競爭對手。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團錄得收入為人民幣145.43億元（二零二四年同期：人民幣218.52億元），較去年同期下降33.4%。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36.1%至人民幣13.48億元（二零二四年同期：人民幣21.08億元）。期內整體毛利率收窄至約9.3%（二零二四年同期：9.6%）。

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0.33億元至人民幣5.69億元(二零二四年同期：人民幣6.02億元)，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4%以下。此外，期內行政費用比去年同期減少人民幣1.17億元至人民幣2.90億元(二零二四年同期：人民幣4.07億元)，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。

主要受上述之房地產市況持續整固之影響，期內之經營溢利為人民幣6.22億元（二零二四年同期：人民幣13.19億元)，較去年同期下降52.9%。

期內利息總開支比去年同期大幅減少人民幣2.12億元至人民幣7.10億元（二零二四年同期：人民幣9.22億元)，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6.91億元（二零二四年同期：人民幣8.98億元）至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣0.19億元(二零二四年同期：人民幣0.24億元)。

期內應佔聯營公司虧損為人民幣0.18億元（二零二四年同期：溢利人民幣0.45億元)，而期內應佔合營公司虧損為人民幣0.36億元(二零二四年同期：溢利人民幣0.18億元)。期內聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售亦受市況持續整固之影響。

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3.28億元至人民幣1.67億元（二零二四年同期：人民幣4.95億元)，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30.4%（二零二四年同期：36.5%)。

整體而言，截至二零二五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2.84億元（二零二四年同期：人民幣8.85億元)，較去年同期下降67.9%。每股基本盈利為人民幣8.0分（二零二四年同期：人民幣24.9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，本集團進一步提升客研與投資研判專業能力，積極把握市場結構性機會，主動以合理的價格收購優質地塊，以持續獲取土地並提高土地儲備的質量。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團系列公司於所營運之其中七個重點城市，包括合肥、呼和浩特、蘭州等，合共以總代價人民幣61.87億元新增十一個項目，吸納樓面面積合共約1,328,300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1,195,700平方米。因應市場結構性機會，投資力度較去年同期顯著加強，以支持本集團未來業務發展。

截至二零二五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	南通	崇川區項目（南通臻如府二期）	100%	89,200
2	呼和浩特	新城區項目#1（中海學仕里）	100%	97,300
3	呼和浩特	新城區項目#2（中海學仕里）	100%	114,500
4	合肥	包河區項目#1（悅境雲起）	100%	113,900
5	揚州	邗江區項目（揚州九樾院子）	100%	22,900
6	紹興	越城區項目（越湖雲起）	100%	67,200
7	南寧	興寧區項目（中海未來之境）	100%	156,800
8	合肥	瑤海區項目（中海望津府）	100%	87,000
9	蘭州	城關區項目（天空之鏡）	100%	319,600
10	合肥	包河區項目#2	39%	42,900
11	合肥	包河區項目#3	51%	217,000
	合共			**1,328,300**

於二零二五年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達13,541,900平方米（二零二四年十二月三十一日：13,778,100平方米）樓面面積，其中882,400平方米（二零二四年十二月三十一日：969,400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11,459,500平方米（二零二四年十二月三十一日：11,590,700平方米）。於二零二五年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十三個城市內。

分部資料*

物業發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，深刻洞察不同城市對住房的剛性和改善性需求程度之不同，按各城市之市場與目標客戶情況，提供合適的產品。集團標化中心與建研基地持續專注於產品深耕，並結合「好房子」目標系統整合產品落地，給客戶提供更優質的住宅產品。在所在城市的產品競爭能力與品牌效應日益進步。

截至二零二五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166.10億元（二零二四年同期：人民幣190.17億元），較去年同期下降12.7%，合約面積合共1,472,400平方米（二零二四年同期：1,656,200平方米），比去年同期下降11.1%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣9.73億元，合約面積合共99,200平方米（二零二四年同期：合約銷售額人民幣16.93億元，合約面積合共144,900平方米）。另外，於二零二五年六月三十日，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣2.07億元，其總合約面積為19,200平方米。

** 本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本期間一致。*

截至二零二五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	悅府二期 / 觀山嶺湖 / 璟園 / 觀山里	114,192	20.47
蘭州	中海未來之境 / 中海江灣境 / 中海鉑悅花園	105,782	13.24
贛州	贛州天樾 / 悅江府 / 贛州中海學府壹號	109,079	12.67
汕頭	悅江府北區 / 海怡半島 / 鉑悅府 / 觀瀾府 / 黃金海岸	94,289	9.80
銀川	銀川臻如府 / 中海學仕里 / 海樾花園 / 銀川觀園	83,625	9.24
南通	南通臻如府 / 南通臻如府二期 / 觀山樾	45,304	8.90
徐州	中海臻如府 / 徐州黃龍雲起 / 湖城大境	43,650	6.85
呼和浩特	中海學仕里 / 中海閱江府	51,957	6.31
泰州	泰州金茂府* / 泰州江山望	46,245	5.71
南寧	中海甲三號院 / 中海湖上景明 / 中海哈羅學府	36,004	5.40
揚州	揚州九樾院子 / 中海九樾	33,621	4.74
鹽城	中海華樾 / 毓園 / 樾熹和頌^ / 都會壹號	44,858	4.23
唐山	中海楓丹公館 / 唐山臻如府	24,180	4.22
泉州	泉州學仕里 / 臻如府	31,199	4.14
常州	桂語花園 / 中海翠語花園 / 雲麓里	40,054	3.98
濰坊	大觀天下 / 中海悅江府 / 中海世家	59,524	3.98
淄博	觀園 / 中海翠湖溪岸^	50,503	3.44
吉林	吉林中海寰宇時代 / 中海河山郡	53,428	3.02
淮安	淮上景明 / 淮安九樾	23,770	2.71
天水	中海鉑悅府	25,994	2.63
安慶	都滙濱江	36,714	2.51
紹興	中海鉑雋	7,981	2.05
鎮江	丹陽臻如府	18,702	1.92

* 此項目由本集團之一間合營公司持有

^ 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1,570,400平方米（二零二四年同期：3,224,500平方米）之工地已經竣工及具備入伙條件，當中約75%（二零二四年同期：74%）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。

截至二零二五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143.08億元（二零二四年同期：人民幣216.41億元），較去年同期下降33.9%。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況持續整固之影響，期內本分部之毛利率較去年同期收窄至約8.6%（二零二四年同期：9.2%）。

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虧損為人民幣0.57億元（二零二四年同期：淨溢利人民幣0.61億元）。期內聯營及合營公司之房地產開發項目的物業銷售亦受市況持續整固之影響。

整體而言，主要受上述之房地產市況持續整固之影響，期內之本分部溢利錄得人民幣4.49億元（二零二四年同期：人民幣12.38億元）。

截至二零二五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）
合肥	璟園 / 觀山嶺湖	82,460	16.32
南寧	南寧甲三號院 / 中海湖上景明	47,763	12.08
唐山	唐山臻如府 / 中海楓丹公館 / 中海九樾	54,020	10.14
銀川	銀川海樾 / 中海國際社區 / 中海華樾	85,551	9.69
汕頭	海怡半島 / 悅江府北區 / 鉑悅府 / 觀瀾府 / 觀雲府	87,480	9.26
蘭州	中海鉑悅花園 / 中海寰宇天下 / 鉑悅府三期	87,672	8.38
呼和浩特	呼市閱江府	72,253	7.91
贛州	贛州中海悅江府	83,228	7.58
泉州	泉州學仕里	59,725	7.07
淮安	淮上景明	42,386	6.16

截至二零二五年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：（續）

城市	項目名稱	合約面積（平方米）	金額（人民幣億元）
徐州	湖城大境 / 中海華樾	53,076	5.05
安慶	都滙濱江	60,622	4.93
常州	桂語花園 / 中海翠語花園 / 雲麓里	25,231	3.42
鹽城	都會壹號 / 中海華樾	35,280	3.27
南通	觀山樾	19,513	3.20
廊坊	鉑悅花園	36,265	3.07
紹興	中海鉑雋	10,728	2.56
金華	義烏九樾府	8,810	2.36
株洲	中海譽園 / 株洲學府世家	33,702	2.25
鎮江	丹陽臻如府	16,062	1.67

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	贛州天樾	一月
徐州	中海臻如府	二月
蘭州	中海未來之境	三月
南通	南通臻如府二期	三月
銀川	中海學仕里	三月
呼和浩特	中海學仕里	四月
蘭州	中海江灣境	四月
鹽城	都會壹號	四月
揚州	揚州九樾院子	四月
合肥	悅境雲起	五月
蘭州	中海天鑽	五月
南寧	中海未來之境	五月

於二零二五年六月三十日，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為7,487,100平方米（二零二四年十二月三十一日：8,004,100平方米）及3,052,600平方米（二零二四年十二月三十一日：3,114,500平方米），合共10,539,700平方米（二零二四年十二月三十一日：11,118,600平方米）。已銷售物業之樓面面積3,100,200平方米（二零二四年十二月三十一日：3,085,200平方米），有待完成相關工序後交付。

商業物業運營

本集團於內地十七個城市保持優質商業物業組合。此策略為本集團提供穩定收入來源。

於二零二五年六月三十日，本集團系列公司持有之商業物業已出租面積約480,000平方米。其中，包括八個寫字樓、十三個購物中心及商業街區、五家酒店及一個長租公寓，物業賬面價值合計人民幣69.45億元。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團此分部之收入達人民幣2.35億元（二零二四年同期：人民幣2.11億元），其中，人民幣1.51億元（二零二四年同期：人民幣1.37億元）來自商業物業租金收入及人民幣0.84億元（二零二四年同期：人民幣0.74億元）來自酒店及其他商業物業運營。商業物業運營業務整體維持平穩增長。

在投資物業方面，期內沒有錄得公平價值調整（二零二四年同期：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（二零二四年同期：人民幣0.03億元），並包含於期內之本分部業績中。

總括而言，期內本分部之溢利為人民幣1.11億元（二零二四年同期：人民幣1.10億元），與去年同期持平。

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，境內境外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，本集團一直積極開拓及擴展新的融資渠道。期內，本集團成功增發境內公司債券，合計總額人民幣15億元。該等債券之年期為三至五年，票面年利率為2.4%至2.7%。此外，本集團通過其商業物業，於期內合共新增提取經營性物業貸款金額人民幣9.7億元，年期十至十五年。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，承接去年，本集團於期內繼續按市況置換港幣浮息銀行貸款至較低息之人民幣定息銀行貸款。此外，隨著香港銀行同業拆息自今年五月起大幅下跌，餘下港幣銀行貸款之利息亦較去年同期下降。這進一步有助於降低本集團於期內之整體境外融資成本。

截至二零二五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81.51億元。期內，在計算提取新增貸款人民幣81.00億元、償還貸款人民幣72.49億元及因兑匯其中港幣貸款所減少之人民幣0.69億元後，銀行及其他貸款（不計擔保票據及公司債券）總額較去年末增加人民幣7.82億元至人民幣317.02億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣309.20億元）。

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294.91億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣271.46億元），而港幣貸款為港幣24.20億元（折合人民幣22.11億元）（二零二四年十二月三十一日：港幣40.20億元<折合人民幣37.74億元>）。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93.0%及7.0%（二零二四年十二月三十一日：87.8%及12.2%）。

於二零二五年六月三十日，有關銀行及其他貸款中人民幣132.34億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣128.62億元）為定息借款，年利率為由2.5%至4.0%（二零二四年十二月三十一日：2.8%至4.9%），而其餘銀行及其他貸款人民幣184.68億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣180.58億元）以浮動利率計息，年利率介乎由2.2%至3.9%（二零二四年十二月三十一日：2.5%至6.3%）。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41.7%及58.3%（二零二四年十二月三十一日：41.6%及58.4%）。銀行及其他貸款之22.4%（二零二四年十二月三十一日：31.5%）將於一年內到期償還。

於二零二五年六月三十日，擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣36.82億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣37.82億元）及人民幣60.00億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣50.00億元），合計人民幣96.82億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣87.82億元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之總貸款（包括擔保票據及公司債券）為人民幣413.84億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣397.02億元），增加人民幣16.82億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔85.8%及14.2%（二零二四年十二月三十一日：81.0%及19.0%）。人民幣貸款佔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。於二零二五年六月三十日，本集團總貸款之平均償還年期提升至2.7年（二零二四年十二月三十一日：2.5年）。

截至二零二五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3.5%，低於截至二零二四年十二月三十一日止年度之4.1%。本集團之整體融資成本下降主要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3.7%下降至本期間之3.2%；以及因離岸較低息之人民幣銀行貸款比例於期內繼續提升，以及香港銀行同業拆息於期內下跌，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4.5%下降至本期間之3.8%之綜合影響。

截至二零二五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169.47億元，銷售回款率超過102%。而本集團期內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣11.73億元。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘合共人民幣285.26億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣272.91億元），比去年末增加人民幣12.35億元。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘佔本集團總資產22.3%（二零二四年十二月三十一日：21.1%），持續維持於非常健康之水平。其中人民幣佔97.8%（二零二四年十二月三十一日：99.6%），其餘為港幣及美元。

於二零二五年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣597.04億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣594.36億元），而流動比率為2.0（二零二四年十二月三十一日：2.0）。

於二零二五年六月三十日，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33.5%(二零二四年十二月三十一日：33.1%）。本集團之資產負債率為69.9%（二零二四年十二月三十一日：70.9%），近年來持續改善。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，於二零二五年六月三十日，剔除預收款後的資產負債率為61.5%（二零二四年十二月三十一日：63.0%）、淨負債率為33.5%（二零二四年十二月三十一日：33.1%）以及現金短債比為1.5倍（二零二四年十二月三十一日：1.7倍），即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業，且上述之指標近年來持續改善維持及位於穩健之水平。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣89.77億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣104.75億元），於二零二五年六月三十日，本集團可運用之資金（包括現金及銀行結餘）達人民幣375.03億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣377.66億元）。

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，於二零二五年六月三十日，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 14.2%（二零二四年十二月三十一日：19.0%），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。

若港幣／美元兌人民幣升值／貶值，將會導致以人民幣列示的資產淨值和財務業績減少／增加。

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的衍生金融工具。

為管理外匯風險，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

於二零二五年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣 123.78 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 121.52 億元），主要與土地價款、物業發展及建築工程相關。

此外，於二零二五年六月三十日，本集團向若干銀行及政府機構提供擔保，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，金額合計為人民幣 149.60 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 158.61 億元），以及向若干銀行為若干聯營公司及合營公司作信貸融資，金額合計為人民幣 2.38 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 2.90 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 0.01 億元（二零二四年同期：人民幣 0.35 億元），主要為新增之汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

於二零二五年六月三十日，本集團以中國內地賬面價值合共人民幣 34.07 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 71.96 億元）之若干物業存貨、賬面價值合共人民幣 38.97 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 38.09 億元）之若干投資物業及賬面總值合共人民幣 0.84 億元（二零二四年十二月三十一日：無）之若干物業、廠房及設備以及相關使用權資產作為抵押，以向若干中國內地銀行分別取得合共人民幣 12.97 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 16.02 億元）之物業發展項目貸款及人民幣 33.62 億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 25.14 億元）之經營性物業貸款。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團僱用2,307名員工（二零二四年十二月三十一日：2,429）。員工數目減少主要由於期內集團精簡組織架構以及人員編制以適應不同發展階段的要求。

本集團致力激勵及培養人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。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。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二四年同期之比較數字如下:

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	**人民幣千元**	人民幣千元
收入	*4*	**14,543,468**	21,852,074
銷售及提供服務成本		**(13,195,524)**	(19,743,700)
毛利		**1,347,944**	2,108,374
淨其他收入及收益		**132,558**	219,986
分銷及銷售費用		**(568,578)**	(601,585)
行政費用		**(290,027)**	(407,336)
經營溢利		**621,897**	1,319,439
財務費用		**(18,584)**	(24,344)
應佔聯營公司業績		**(17,734)**	45,183
應佔合營公司業績		**(35,762)**	18,463
所得稅前之溢利	*6*	**549,817**	1,358,741
所得稅開支	*7*	**(167,400)**	(495,263)
本期間溢利		**382,417**	863,478
本期間溢利／（虧損）可分配予：			
本公司擁有人		**283,841**	884,588
非控股權益		**98,576**	(21,110)
		382,417	863,478
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	*9*		
基本		**8.0**	24.9
攤薄		**8.0**	24.9

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期間溢利	**382,417**	863,478
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益之項目		
換算本公司財務報表之匯兌差額	**(218,454)**	127,840
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	**871,934**	(367,487)
淨投資對沖之虧損	**(328,017)**	-
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	**325,463**	(239,647)
本期間全面收益總額	**707,880**	623,831
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	**609,304**	644,941
非控股權益	**98,576**	(21,110)
	707,880	623,831

簡明綜合財務狀況表

	附註	**二零二五年六月三十日 (未經審核) 人民幣千元**	二零二四年十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		**4,536,748**	4,536,748
物業、廠房及設備		**754,586**	808,564
使用權資產		**324,920**	327,305
在聯營公司之權益		**500,539**	518,273
在合營公司之權益		**376,696**	412,458
遞延稅項資產		**892,626**	1,376,844
		7,386,115	7,980,192
流動資產			
物業存貨		**80,951,385**	84,369,988
其他存貨		**2,688**	2,772
合同成本		**36,085**	55,261
貿易及其他應收款	*10*	**752,022**	748,410
預付款及按金		**3,517,562**	3,282,159
應收聯營公司款		**726,912**	726,912
應收合營公司款		**442,040**	441,985
應收非控股股東款		**3,492,924**	2,896,924
預付稅項		**1,909,126**	1,387,437
現金及銀行結餘	*11*	**28,525,649**	27,290,854
		120,356,393	121,202,702
流動負債			
貿易及其他應付款	*12*	**10,806,455**	13,650,255
預售樓款		**28,093,099**	27,803,620
應付聯營公司款		**169,166**	155,166
應付合營公司款		**255,799**	255,857
應付非控股股東款		**4,841,227**	5,129,250
一年內到期之應付一間關連公司款		**186,119**	186,119
一年內到期之租賃負債		**14,187**	9,133
一年內到期之擔保票據及公司債券		**8,182,283**	2,800,000
稅項負債		**1,017,958**	2,048,482
一年內到期之銀行及其他借款		**7,085,904**	9,729,105
		60,652,197	61,766,987
流動資產淨值		**59,704,196**	59,435,715
總資產減流動負債		**67,090,311**	67,415,907

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二五年六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年十二月三十一日 (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	**24,616,282**	21,190,484
一年後到期之租賃負債	**12,910**	15,658
一年後到期之應付一間關連公司款	**75,026**	75,026
一年後到期之擔保票據及公司債券	**1,500,000**	5,982,049
遞延稅項負債	**2,490,552**	2,601,627
	28,694,770	29,864,844
資產淨值	**38,395,541**	37,551,063
資本及儲備		
股本	**6,047,372**	6,047,372
儲備	**25,730,197**	25,348,495
本公司擁有人之權益	**31,777,569**	31,395,867
非控股權益	**6,617,972**	6,155,196
總權益	**38,395,541**	37,551,063

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。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及商業物業運營。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行。

截至二零二五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,因此應與截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表(「二零二四年年度財務報表」)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二零二四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二零二四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。本中期財務報表於二零二五年八月二十五日獲批准刊發。

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。

除下文及附註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二零二四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。

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。

對沖會計

對沖活動

本集團指定若干人民幣計值的借款為海外業務作淨投資對沖。

於對沖交易發生時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之間的經濟關係。本集團亦記錄進行對沖交易之風險管理目的和採取之策略。

對海外業務之淨投資對沖

對沖工具之有效對沖部分的收益或虧損，會於其他全面收益內確認及於權益內累計。而其無效部分的收益或虧損則即時於綜合收益表確認。

當出售部分或售出海外業務時,於權益內累計的收益或虧損將重新分類至綜合收益表內。

3. 採納香港財務報告準則

3.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二零二五年一月一日開始的年度報告期間之財務報表首次應用下列修訂：

香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性

上述修訂對過往期間確認之金額並無任何重大影響,且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

3. 採納香港財務報告準則（續）

3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂或經修訂會計準則及詮釋已頒佈，但未必須於二零二五年六月三十日報告期間執行，且未獲本集團提前採納。

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	金融工具分類與計置之修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 1 號、第 7 號、第 9 號、第 10 號及香港會計準則第 7 號之修訂	香港財務報告會計準則之年度改進－第 11 冊	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日
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	二零二七年一月一日
香港詮釋第 5 號之修訂	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	二零二七年一月一日
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	待釐定

本集團正在評估首次應用該等新訂或經修訂香港財務報告準則時之影響。

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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
物業發展	**14,308,715**	21,641,173
商業物業運營	**234,753**	210,901
總收入	**14,543,468**	21,852,074

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管理層內部呈報之資料一致。由於本集團的物業租賃及其他分部主要從事辦公室及商業單位租賃以及酒店營運，而管理層在業績評估時將其經營業績合併考量，本集團已變更截至二零二四年十二月三十一日止年度的有關商業物業運營業務的須呈報分部的組成，該變更主要將物業租賃分部與其他分部合併為商業物業運營業務分部。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團兩個須呈報分部及其收入類型如下：

物業發展	—	物業開發及銷售
商業物業運營	—	物業租賃、酒店及其他商業物業運營

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本期間一致。

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。於本期間及上一期間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：

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二五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	**14,308,715**	**84,025**	**14,392,740**
— 在某一時點確認	**14,308,715**	**-**	**14,308,715**
— 在一段時間確認	**-**	**84,025**	**84,025**
其他收入來源：			
— 商業物業之租金收入	**-**	**150,728**	**150,728**
須呈報分部收入	**14,308,715**	**234,753**	**14,543,468**
須呈報分部溢利	**449,047**	**111,022**	**560,069**
公司收入			**27,628**
財務費用			**(18,584)**
其他公司支出			**(19,296)**
所得稅前之溢利			**549,817**
於二零二五年六月三十日（未經審核）			
須呈報分部資產	**116,407,115**	**6,961,016**	**123,368,131**
稅務資產			**2,801,752**
公司資產^			**1,572,625**
總綜合資產			**127,742,508**
須呈報分部負債	**43,989,569**	**106,530**	**44,096,099**
稅務負債			**3,508,510**
銀行及其他借款			**31,702,186**
擔保票據及公司債券			**9,682,283**
應付一間關連公司款			**75,026**
其他公司負債			**282,863**
總綜合負債			**89,346,967**

5. 分部資料（續）

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 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	21,641,173	73,504	21,714,677
— 在某一時點確認	21,641,173	-	21,641,173
— 在一段時間確認	-	73,504	73,504
其他收入來源：			
— 商業物業之租金收入	-	137,397	137,397
須呈報分部收入	21,641,173	210,901	21,852,074
須呈報分部溢利	1,238,445	110,161	1,348,606
公司收入			63,678
財務費用			(24,344)
其他公司支出			(29,199)
所得稅前之溢利			1,358,741
於二零二四年十二月三十一日（經審核）			
須呈報分部資產	118,447,057	7,004,278	125,451,335
稅務資產			2,764,281
公司資產^			967,278
總綜合資產			129,182,894
須呈報分部負債	47,035,617	93,799	47,129,416
稅務負債			4,650,109
銀行及其他借款			30,919,589
擔保票據及公司債券			8,782,049
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			75,642
總綜合負債			91,631,831

^ 於二零二五年六月三十日，公司資產主要包括人民幣67,852,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣71,087,000元）之物業、廠房及設備、人民幣89,549,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣89,516,000元）之使用權資產以及人民幣1,413,520,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣804,879,000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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	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	**46,015**	48,722
使用權資產	**14,691**	10,398
折舊總額	**60,706**	59,120
銷售及提供服務成本包括		
-確認為開支之存貨金額	**12,818,211**	19,641,866
員工成本	**384,722**	520,891
淨匯兌收益	**(14,056)**	(57,410)

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
-企業所得稅	**203,801**	354,440
-土地增值稅	**(411,748)**	(11,759)
	(207,947)	342,681
以前年度之少提／(多提)撥備		
中國其他地區	**2,204**	(2,817)
遞延稅項	**373,143**	155,399
	167,400	495,263

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%（截至二零二四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%（截至二零二四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

董事局宣佈向於二零二五年九月二十二日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.01元(截至二零二四年六月三十日止六個月:每股港幣0.03元),合共港幣35,594,000元,相當於約人民幣32,670,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月:港幣106,781,000元,相當於約人民幣97,730,000元)。

於報告日,有關截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.07元,合共港幣249,156,000元,已被確認為股息派發。於二零二四年六月三十日,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,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	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	**283,841**	884,588

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	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

由於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	**164,813**	210,825
其他應收款	**587,209**	537,585
	752,022	748,410

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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	**89,950**	90,632
31 – 60天	**4,235**	594
61 – 90天	**2,368**	1,469
91 – 180天	**5,089**	365
181 – 360天	**37,473**	10,383
360天以上	**25,698**	107,382
	164,813	210,825

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。

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣23,301,980,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣21,735,740,000元）以及其他銀行結餘人民幣5,223,669,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣5,555,114,000元）。其他銀行結餘主要為於中國之物業銷售的預售款及受使用限制。

12. 貿易及其他應付款

	二零二五年六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	**9,802,041**	12,090,963
其他應付款及應付費用	**496,979**	1,188,997
應付股息	**227,665**	-
存入保證金	**279,770**	370,295
	10,806,455	13,650,255

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：

	二零二五年六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30 天或以下	**3,095,743**	4,368,642
31 – 60 天	**407,052**	601,722
61 – 90 天	**228,512**	284,335
91 – 180 天	**1,060,190**	1,054,726
181 – 360 天	**2,227,757**	2,272,931
360 天以上	**2,782,787**	3,508,607
	9,802,041	12,090,963

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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣1仙（二零二四年：每股港幣3仙）。中期股息將以現金支付。

有關派發中期股息的日期

除息日期	二零二五年九月十八日
股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限	二零二五年九月十九日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續日期及記錄日期（以收取中期股息）	二零二五年九月二十二日
中期股息派息日期	二零二五年十月十七日

為確保享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，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二零二五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。

截至二零二五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）。

購回、出售或贖回本集團的上市證券

除下文所披露外，於截至二零二五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。

於二零二五年五月，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）完成發行二零二五年公司債券（第一期）（「二零二五年公司債券（第一期）」），債券總本金為人民幣1,500,000,000元，其中，人民幣400,000,000元於二零二八年五月到期（其利率為2.4%），以及人民幣1,100,000,000元於二零三零年五月到期（其利率為2.7%）。二零二五年公司債券（第一期）由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。經扣除有關發行二零二五年公司債券（第一期）的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,498,800,000元，用於贖回現有債券。

於二零二五年六月，中海宏洋地產按面值提早全額贖回於二零二三年六月發行及本金為人民幣500,000,000元的二零二三年碳中和綠色公司債券（第一期）。

審核委員會審閱中期業績

董事局轄下的審核委員會已審閱本公司截至二零二五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，二零二五年八月二十五日

於本公告日期，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。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告將適時在上述網站刊發，並將發送予本公司股東。