

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: 00081)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一三年十二月三十一日止年度，合約銷售額較去年上升港幣3,696,900,000元，達港幣17,218,000,000元，涉及銷售面積共1,638,373平方米(二零一二年: 1,034,768平方米)。
2. 本集團之營業額上升63.7%至港幣15,905,900,000元。由於三線城市之銷售貢獻比例已開始於混合銷售中佔絕大多數之份額，本年度毛利率為33.0%，而去年則為40.5%。經營溢利較去年增加港幣1,335,700,000元或35.1%，截至二零一三年十二月三十一日止年度達港幣5,145,700,000元。本公司擁有人應佔之溢利上升至港幣3,136,000,000元，較去年增加30.6%。(二零一二年:港幣2,400,700,000元)。每股基本盈利為港幣137.4仙(二零一二年:每股港幣105.2仙)。
3. 年內，本集團成功進駐包括鹽城及紹興兩個新城市。本集團透過參與公開土地競投，成交合共十三幅新購置地塊，土地儲備新添建築面積約達4,555,300平方米，代價合共約為人民幣8,786,500,000元。本集團持有於中國境內十三個三線城市連同北京之土地儲備，總共約可提供興建11,658,100平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為10,378,100平方米)之建築面積。
4. 現金及銀行結餘與及受限制的現金及存款合共為港幣9,268,800,000元，較上一財政年度末上升18.8%。於二零一三年十二月三十一日，本集團之淨負債比率為47.8%。
5. 於十一月，本公司獲得穆迪、標準普爾及惠譽等世界著名之信用評級機構“Baa2穩定”、“BBB-穩定”及“BBB穩定”等投資級評級，為二零一四年一月成功發行於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據奠定了良好的基礎。
6. 董事局宣布就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙(二零一二年:每股港幣6.0仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核末期業績。

在中央政府應對房地產市場之政策取態漸趨成熟及全球經濟環境持續改善之環境下，二零一三年是充滿機遇和挑戰的一年。面對瞬息萬變的市場情況，本集團通過不同的銷售渠道，採取積極的市場策略和優化的產品系列來滿足剛性房屋需求。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之營業額持續錄得 63.7% 之快速增長，達港幣 15,905,900,000 元。本公司股東應佔之溢利則增加 30.6% 至港幣 3,136,000,000 元。每股基本盈利為港幣 137.4 仙（二零一二年：每股港幣 105.2 仙）。

按照快速發展的戰略目標，本集團於過去數年已於中國大陸平衡拓展至多個策略性之三線城市，令源於三線城市之銷售貢獻比例，漸漸在集團之業績上佔舉足輕重之地位。截至二零一三年十二月三十一日止年度，合約銷售額達港幣 17,218,000,000 元（較二零一二年上升 27.3%），涉及銷售面積合共 1,638,373 平方米（較去年上升 58.3%）。其中，87.9% 來自三線城市（二零一二年：57.6%）。此外，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 689,000,000 元，其總面積為 67,700 平方米。

年內，本集團成功進駐鹽城及紹興兩個三線城市，共累積（除北京以外）十三個三線城市，擁有共 27 個進行中之發展項目。新購置增加土地儲備建築面積約達 4,555,300 平方米，其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為 4,446,800 平方米。於二零一三年十二月三十一日，本集團已建立土地儲備達 11,658,100 平方米，並將從規模經濟中再加深得益。

本集團亦獲得資本市場愈來愈多的認同。繼去年被納入摩根士丹利資本國際中國小型股指數之成份股後，於二零一三年五月，本公司再被納入摩根士丹利資本國際環球標準指數—中國指數之成份股。同時，本公司亦是恒生環球綜合指數及恒生綜合指數（包括恒生綜合行業指數—地產建築業及恒生綜合小型股指數）之成份股。

於十一月，本公司獲得穆迪、標準普爾及惠譽等世界著名之信用評級機構“Baa2 穩定”、“BBB-穩定”及“BBB 穩定”等投資級評級，彰顯公司良好的發展

前景，為二零一四年一月成功發行於二零一九年到期的四億美元 5.125% 擔保票據奠定了良好的基礎，並因此為本集團拓闊了融資渠道。

這些均清楚顯示出國際及本地投資者對本公司規模、盈利能力及管治能力的認同。

收入及營運業績

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度保持強勁之增長動力，營業額上升 63.7% 至港幣 15,905,900,000 元，並按計劃完工及交付物業。與去年比較，毛利增加港幣 1,314,300,000 元或 33.4% 至港幣 5,252,500,000 元。由於三線城市之銷售貢獻比例已開始於混合銷售中佔絕大多數之份額，本年度毛利率為 33.0%，而去年則為 40.5%。

隨著營業額攀升，截至二零一三年十二月三十一日止年度內之經營溢利較去年增加港幣 1,335,700,000 元或 35.1%，達港幣 5,145,700,000 元。由於規模經濟之關係，令開銷費用錄得進一步之成本效益。分銷及銷售費用對營業額之比率由去年 2.2% 下降至本年度之 1.6%，而行政費用之類似比率亦由 3.6% 下降至 2.6%。

本年內，我司於吉林保留了一幢多層的商業物業作為長期投資用途，主要由於其投資潛力並可增強自我之租金收入。而由存貨重列後，因此亦錄得公允值升值港幣 109,200,000 元。此外，北京投資物業再錄得公允值升值港幣 366,400,000 元（二零一二年：港幣 364,300,000 元）。

財務費用在資本化港幣 644,600,000 元至發展中之物業後，按年增加港幣 10,900,000 元至港幣 19,500,000 元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利上升至港幣 3,136,000,000 元，較去年增加 30.6%。（二零一二年：港幣 2,400,700,000 元）。

土地儲備

本集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目的能力，從而保障其發展及銷售的物業擁有較吸引的回報。

按照本集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團成功進駐包括鹽城及紹興兩個新城市。本集團透過參與公開土地競投，成交合共

十三幅新購置地塊，土地儲備新添建築面積約達 4,555,300 平方米，代價合共約為人民幣 8,786,500,000 元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有於中國境內十三個三線城市連同北京之土地儲備，總共約可提供興建 11,658,100 平方米（其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為 10,378,100 平方米）之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

本集團之優質樓房產品十分成功，在住宅物業市場，尤其在三線城市內繼續受到中、高檔入息用家之正面支持。憑著以品質為本之品牌推廣及在各本地物業市場上不斷加大之市場份額，本集團營銷成效斐然。

隨著進駐之三線城市不斷增加及啓動更多的發展項目，物業銷售額較去年大幅上升港幣 3,696,900,000 元，達港幣 17,218,000,000 元之鉅，涉及銷售面積共 1,638,373 平方米（二零一二年：1,034,768 平方米）。源自三線城市之合約銷售現已支配著總體混合銷售，佔總銷售額之 87.9%（二零一二年：57.6%）。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 689,000,000 元，其總面積為 67,700 平方米。

年內主要項目之物業銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
蘭州	中海凱旋門	244,802	2,603.5
合肥	中海原山/中海嶺湖墅	239,437	2,505.1
贛州	中海國際社區	241,739	2,265.4
呼和浩特	中海外灘/中海御龍灣 中海凱旋門	167,405	1,611.9
銀川	中海國際社區	203,523	1,592.2
桂林/南寧	中海元居/中海雍翠峰/ 中海御湖熙岸	137,285	1,179.6
吉林	中海紫御江城/ 中海紫御東郡 中海國際社區	136,716	1,155.7
北京	中海尚湖世家	32,570	1,096.3
揚州	中海璽園	68,733	944.2
南通	中海碧林灣	49,216	405.0

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約 2,005,600 平方米 (二零一二年: 848,200平方米)之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約77%於年末前已經出售，加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣 15,681,000,000元 (二零一二年: 港幣9,530,700,000元)。另外，由於營業額增加，分部業績亦繼續上揚至港幣4,622,700,000元 (二零一二年: 港幣3,434,800,000元，含於售出廣州橡園國際商場中，港幣1,150,900,000元之得益)。

年內主要項目之確認入賬收入:

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
呼和浩特	中海御龍灣/中海外灘/ 中海凱旋門/中海紫御東郡	373,435	3,740.7
北京	中海尚湖世家	77,868	2,589.9
合肥	中海原山/中海嶺湖墅	257,591	2,565.1
蘭州	中海凱旋門	158,449	1,812.2
銀川	中海國際社區	177,588	1,362.5
吉林	中海紫御東郡/ 中海紫御江城	90,719	920.5
贛州	中海國際社區	92,238	804.2
桂林/南寧	中海元居/中海雍翠峰	90,691	728.4
揚州	中海璽園	40,602	539.2

除上述以外，以下各項目已於年內動工:

城市	項目名稱	工程開展
常州	中海錦瓏灣	二零一三年五月
	中海鳳凰熙岸	二零一三年八月
銀川	中海國際社區 (#53-1 號地)	二零一三年八月
鹽城	中海世紀公館	二零一三年九月
贛州	中海國際社區 (#B16 號地)	二零一三年十一月

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為 3,718,717 平方米及 698,573 平方米，共計 4,417,290 平方米。已銷售物業 945,520 平方米，有待完工後交付。

物業出租

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於租約到期後租金持續調升，因此平均租金上揚，租金收入增加至港幣 134,900,000 元（二零一二年：港幣 119,900,000 元）。

年內，我司於吉林保留了一幢多層的商業物業作為長期投資用途，主要由於其投資潛力並可增強自我之租金收入。而由存貨重列後，因此亦錄得公允值升值港幣 109,200,000 元。此外，北京投資物業再錄得公允值升值港幣 366,400,000 元（二零一二年：扣除相關商譽減值後為港幣 338,300,000 元）。

計及源自合營企業之港幣 17,600,000 元收益（二零一二年：港幣 8,900,000 元）後，分部盈利達港幣 588,600,000 元（二零一二年：港幣 435,000,000 元）。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心，其 95% 經已出租。而位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率則約為 91%。本集團分別擁有其 100% 及 65% 權益。

財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司及其子公司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，以滿足其營運資金所需。於二零一三年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣 21,871,000,000 元（二零一二年十二月三十一日：港幣 12,471,200,000 元）而速動比率為 0.9（二零一二年十二月三十一日：0.7）。

年內，本集團從具領導地位的金融機構中獲得約港幣 11,007,100,000 元之新貸款額度。在計算於本年中新增貸款港幣 10,178,700,000 元及償還港幣 2,853,300,000 元之到期貸款後，貸款總額（不計及可換股債券中債務部份港幣 1,731,900,000 元）較去年底增加 135.0% 至港幣 12,942,700,000 元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 4.242%。有關貸款之 22.9% 將於一年內到期償還。

加上於本年內完成大量銷售，現金及銀行結餘與及受限制的現金及存款合共為港幣 9,268,800,000 元，較上一財政年度末（港幣 7,803,200,000 元）上升 18.8%。

於二零一三年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括可換股債券中之債務部份，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 47.8%(二零一二年十二月三十一日:淨現金)。按目前發展步伐，管理層認為此比率仍處於可接受及受管束範圍。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣 1,856,500,000 元，截至二零一三年十二月三十一日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣 2,073,700,000 元)達港幣 11,125,300,000 元。

於十一月，本公司獲得穆迪、標準普爾及惠譽等世界著名之信用評級機構“Baa2 穩定”、“BBB-穩定”及“BBB 穩定”等投資級評級，彰顯公司良好的發展前景，為二零一四年一月成功發行於二零一九年到期的四億美元 5.125% 擔保票據奠定了良好的基礎，並因此為本集團拓闊了融資渠道。

本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份)，人民幣及港幣/美元分別約佔 31.1% 及 68.9%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

資本承擔及擔保

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣 10,766,800,000 元，主要與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，向銀行提供合共港幣 8,830,000,000 元(折合人民幣 6,942,300,000 元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於回顧年度內之資本性支出合共約港幣 12,400,000 元，主要為新添之租賃裝修、車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一三年十二月三十一日，若干中國內地銀行已為地產發展項目

提供合共港幣 1,258,500,000 元 (折合人民幣 989,500,000 元) 之按揭貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣 4,687,900,000 元之房地產物業抵押。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用約 2,546 名員工 (二零一二年十二月三十一日：677)。僱員人數大幅增加，主要由於集團於本年內組建其物業管理團隊所致。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

經營前景

整體經濟

經歷五年前金融海嘯發生後多年來的波動，世界經濟漸趨穩定。在美國，其逐漸減少購買資產之計劃終在二零一四年一月啓動，意味在中、長期內零息時代之告終。

於中國，在十一月中共中央第十八屆三中全會所採納之《關於全面深化改革若干重大問題的決定》奠定了中央政府落實其內部改革措施的基石。透過集中全力於提升內需、出口及農業現代化等目標，這肯定為長遠的經濟增長及穩定確立更佳的基础。

透過此等改革措施，這不但為自由競爭環境提倡更高的透明度，從而增強生產力及成本效益，亦保障了公營及私營組別可獲得更佳之資源分配。例如透過開放銀行業來引進自由利率市場，再配合穩健的金融政策來收緊過度的流動資金，這便有助減低過度借貸的風險。儘管改革需時見效，短期經濟發展或會略為放緩，但市場經濟力量將會汰弱留強，這將有助於為中期發展建立更健康之環境，實現國內生產總值之持續增長。

房地產發展

過去數年，房地產作為中國之支柱行業，在強大需求帶動下，取得了不俗的發展。雖然中央政府已採取了不同的宏觀調控政策，但房產業行業仍保持蓬勃發展的態勢。只要房地產供應能有序地滿足大眾市民的剛性需求，切實解決其居住的問題，一般認為正常的物業價格將緊隨於經濟增長而上升，但價格調控措施仍隨時可用於打擊不理性的價格升幅。

於十二月，按照深化調整改革的步伐，中央政府首次在高規格的城鎮化工作會議中決定了新型城鎮化規劃。會議的決定對房地產發展行業影響深遠。在中國，城市化比率略高於 50%，但遠低於全球平均數，其“戶口制度”(戶籍登

記制度)更限制了人們由鄉郊遷移至城市獲得城市人身份的機會。改革建議將放寬有關限制，令人們可有秩序地在中型或大型城市落地生根，此舉令公幣及資源可被更恰當地配置予這等城市及鄉郊，將有利於改善及維持大眾的生活水平及居住環境。因此，相信在三線城市，物業房產的剛性需求將會大幅增加。而有系統及穩步推進的城鎮化計劃將保障了於三線城市內，房地產市場的穩定發展。

集團策略

本集團一直堅持以成為中國內地住宅物業市場上最具發展潛力、高成長性的明星企業等為其目標。本集團擁有良好的客戶滿意度及公司美譽度，業務範圍將主要繼續從事於位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，鎖定之中、高端精品市場。

於過去數年，本集團已成功妥善置身其中，在中國內陸不同城市持續的基礎建設投資及急促的工業化及城鎮化之中獲益。事實上，城鎮化及經濟增長乃是驅動中國房地產需求上的主要動力。

本集團致力有序地擴展經營規模和發展速度的快速增長，以提升邊際成本效益。對本集團而言，能以具競爭力的價格去建立及維持一個大規模的優質土地儲備至為重要。而本集團亦已按合適的負債比率積極推進其融資及投資計劃。於結算日，本集團已進駐除北京以外共十三個三線城市，擁有共 27 個進行之發展項目。

本集團將繼續致力於標準化及理順其操作程序，並保障其內部監控之運作，加強制度建設，加快項目發展節奏，提升綜合管控能力。在建立產品標準化之基礎及對發展中項目實施持續連貫的成本控制方案的同時，致力提供創新市場產品，並提升其營銷能力以維持較高的存貨去化率。

本集團將密切關注外圍經濟形勢及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	4	15,905,893	9,716,902
銷售及提供服務成本		(10,653,416)	(5,778,733)
毛利		5,252,477	3,938,169
其他收入		90,668	54,478
分銷及銷售費用		(254,960)	(213,194)
行政費用		(417,498)	(351,258)
其他經營開支		(650)	(1,209)
其他溢利/(虧損)			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		109,238	-
投資物業之公平價值溢利		366,386	364,280
資產減值損失, 淨額		-	(26,906)
出售附屬公司及一間合營企業之溢利		-	45,607
出售投資物業之溢利		28	-
經營溢利		5,145,689	3,809,967
財務費用		(19,480)	(8,590)
應佔一間合營企業業績		17,588	8,884
所得稅前之溢利	6	5,143,797	3,810,261
所得稅開支	7	(1,761,144)	(1,324,622)
本年度溢利		3,382,653	2,485,639
本年度溢利可分配予:			
本公司擁有人		3,136,038	2,400,718
非控股權益		246,615	84,921
		3,382,653	2,485,639
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		137.4	105.2
攤薄		123.6	97.2

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	3,382,653	2,485,639
其他全面收益		
期後將可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
- 附屬公司	475,425	55,553
- 一間合營企業	2,751	23
	478,176	55,576
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬 稅項	-	(62,505)
	-	27,180
	-	(35,325)
期後不會重新分類至損益之項目：		
從自用物業重新分類至投資物業時之公平價值調整 稅項	-	-
	-	9,549
	-	9,549
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	478,176	29,800
本年度全面收益總額	3,860,829	2,515,439
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	3,589,645	2,429,241
非控股權益	271,184	86,198
	3,860,829	2,515,439

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,012,622	2,248,932
物業、廠房及設備		49,296	47,177
預付租賃土地款		5,400	5,479
商譽		-	-
其他無形資產		28,356	32,277
在一間合營企業之權益		99,577	79,238
遞延稅項資產		226,387	271,314
		<u>3,421,638</u>	<u>2,684,417</u>
流動資產			
物業存貨		23,204,257	17,522,426
其他存貨		806	963
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	7,034,976	2,792,833
預付租賃土地款		179	174
應收一間合營企業款項		-	45,632
應收非控股權益款項		40,295	20,538
預付稅項		30,312	74,343
受限制的現金及存款		2,073,651	1,821,131
現金及銀行結餘		7,195,114	5,982,086
		<u>39,579,590</u>	<u>28,260,126</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	5,486,261	4,034,650
銷售定金		6,476,582	7,060,789
應付非控股權益款項		849,064	799,119
稅項負債		1,935,527	1,841,868
借款		2,961,185	2,052,536
		<u>17,708,619</u>	<u>15,788,962</u>
流動資產淨值		<u>21,870,971</u>	<u>12,471,164</u>
總資產減流動負債		<u>25,292,609</u>	<u>15,155,581</u>
非流動負債			
借款		9,981,497	3,454,443
可換股債券	12	1,731,858	1,650,543
遞延稅項負債		1,307,590	1,441,497
		<u>13,020,945</u>	<u>6,546,483</u>
資產淨值		<u>12,271,664</u>	<u>8,609,098</u>
資本及儲備			
股本		22,822	22,822
其他儲備		4,149,799	3,478,853
保留盈餘		6,995,269	4,327,616
擬派股息	8	136,934	136,934
本公司擁有人之權益		<u>11,304,824</u>	<u>7,966,225</u>
非控股權益		966,840	642,873
總權益		<u>12,271,664</u>	<u>8,609,098</u>

1. 一般事項

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九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6703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，包括北京、贛州、合肥、內蒙古—呼和浩特、吉林、蘭州、南寧及銀川。

本公司為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及其最終母公司為中國建築工程總公司（「中建總」），而中建總則為一家於中國成立之實體。

綜合財務報告已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公司條例而編製。此外，財務報告包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准於二零一四年二月二十八日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本基準編製。

除下文所述者及附註3「採納新訂及經修訂香港財務報告準則」所述之已頒佈並於本年度生效之若干額外香港財務報告準則之準則及詮釋外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一二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。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—由二零一三年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一三年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂（經修訂）	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資

香港財務報告準則（修訂本）二零零九年至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則第1號已經作出修訂，以釐清僅當追溯應用一項會計政策、作出追溯重列或重新分類對年初數構成重大影響時，方需呈列年初財務狀況表。再者，無須為該年初財務狀況表在相關附註中隨附比較資料。此等修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港財務報告準則（修訂本）二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則第13號公平價值計量之結論依據已經作出修訂，以釐清倘折算後的影響並不重大，沒有指定利率之短期應收款項及應付款項可按其未折算之發票金額計量。此等修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號之修訂（經修訂）呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂（經修訂）規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至損益之項目及該等未必會重新分類至損益之項目。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。

本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納此等修訂。日後可能會及未必會重新分類至損益之其他全面收益項目已於綜合全面收益表單獨呈列。比較資料經已作出重列，以符合此等修訂。由於此等修訂僅會影響呈列，本集團之財務狀況或表現並不會受到影響。

香港財務報告準則第7號之修訂抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號已經作出修訂，對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排者（而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷）引入披露規定。

由於本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額計算協議或類似安排，採納此修訂對該等財務報表並無產生影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—由二零一三年一月一日起生效 (續)

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。倘投資者有權控制被投資方 (不論實際上有否行使該權力)、就來自被投資方之浮動回報承擔風險或享有權利, 以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時, 則投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如, 該準則引入「實際」控制權之概念, 倘相對其他個別股東之表決權益之數量及分散情況, 投資者之表決權益數量足以佔優, 使其獲得對被投資方之權力, 則持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在 (即持有人有實際能力行使該等表決權) 時, 方在分析控制權時予以考慮。

該準則明確規定評估具有決策權之投資者為以委託人或代理人身份行事, 以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事, 故在其行使其決策權力時並不控制被投資方。香港會計準則第27號 (二零零八年) 有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已改變其釐定是否對被投資方擁有控制權之會計政策, 因此須對此項權益予以綜合。

採納香港財務報告準則第10號並無對本集團之財務狀況或表現構成任何重大影響。

香港財務報告準則第11號合營安排

合營安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債, 則被視為合營者, 並將確認其於合營安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有合營安排之整體淨資產, 則被視為於合營企業擁有權益, 並將應用權益會計法, 除非分類為持有作出售 (或列入分類為持有作出售之出售組別)。香港財務報告準則第11號不准許對合營安排採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中, 所有相關事實及情況均應予以考慮, 以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往, 獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。本集團已改變其對合營安排之會計政策。

本集團已評估其於上海金鶴數碼科技發展有限公司之投資 (以往根據香港會計準則第31號於合營企業之權益分類為共同控制實體並按權益會計法入賬), 並決定根據香港財務報告準則第11號將此項投資分類為合營企業及繼續按權益會計法入賬。

由於此投資繼續按權益會計法入賬, 重新分類並不會對本集團之財務狀況或表現構成任何重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

（甲）採納新訂／經修訂香港財務報告準則—由二零一三年一月一日起生效（續）

香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合及統一有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標為致使財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

由於此新增準則僅會影響披露，本集團之財務狀況及表現並不會受到影響。

香港財務報告準則第13號公平價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平價值之單一指引來源。該準則適用於按公平價值計量之金融及非金融項目，並引入公平價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號金融工具：披露一致。香港財務報告準則第13號將公平價值界定為於計量日期在市場參與者間進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公平價值所採用之方法及輸入數據，以及公平價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號已按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公平價值計量產生重大影響，故而沒有影響本集團之財務狀況及表現。該準則要求就公平價值計量作出額外披露。根據該準則之過渡性條文並無呈列比較披露資料。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

（乙）已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告與準則

以下新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報告有關，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 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及香港會計準則第 39 號之修訂	對沖會計
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號（二零一一年）之修訂	投資實體 ¹
香港會計準則第 36 號之修訂	可收回金額披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 21 號	徵稅 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效或發生的交易

香港會計準則第 32 號之修訂抵銷金融資產及金融負債

此等修訂通過對香港會計準則第 32 號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

香港財務報告準則第 9 號 金融工具

根據香港財務報告準則第 9 號，視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量性質，金融資產分類為按公平價值或攤銷成本計量之金融資產。公平價值收益或虧損將於損益內確認，惟非買賣性股權投資除外，實體可選擇於其他全面收益中確認盈虧。香港財務報告準則第 9 號推進對香港會計準則第 39 號之金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平價值計入損益之金融負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平價值變動金額乃於其他全面收益中確認，除非會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第 9 號保留香港會計準則第 39 號有關金融資產及金融負債之取消確認規定。

香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及香港會計準則第 39 號之修訂對沖會計

此等修訂全面修訂了對沖會計，以便實體能夠更好地於財務報表中反映其風險管理活動。為解決有關按公平價值計入損益之金融負債之信貸風險問題而列入香港財務報告準則第 9 號之變動可單獨應用，而無需改變金融工具之任何其他會計處理方法。此等修訂亦取消了香港財務報告準則第 9 號之生效日期（即二零一五年一月一日）。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

（乙）已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告與準則（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號 （二零一二年）之修訂投資實體

此等修訂適用於符合投資實體資格之某一類業務。投資實體之業務目的是僅追求資本增值、投資收入或兩者兼備之回報而投資資金。其根據公平價值評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

此等修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表之綜合規定設立了例外情況，並要求投資實體以按公平價值計入損益方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。此等修訂亦載列有關投資實體之披露要求。此等修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性條文。

香港會計準則第36號之修訂可收回金額披露

此等修訂對有關按已確認或撥回減值虧損之期間披露一項資產或現金產生單位的可收回金額之規定加以限制，而倘已減值資產或現金產生單位之可收回金額乃根據公平價值減出售成本釐定，則會增加披露。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號徵稅

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引致付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。

二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期之年度改進

根據年度改進程序頒佈之修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其中，香港會計準則第16號物業、廠房及設備已作出修訂，以釐清實體運用重估模型時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。或者，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間的差額。

本集團正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。本公司董事並不預期，新訂及經修訂之香港財務報告準則會對本集團之財務報表構成重大影響。

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團營業額指該等業務之收益。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銷售物業	15,680,986	9,530,749
物業租金收入	134,913	119,869
物業管理費收入	89,994	66,284
總收益	<u>15,905,893</u>	<u>9,716,902</u>

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。本集團已識別下列須呈報分部為其經營分部：

- 物業投資及發展 — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。
- 物業租賃 — 此分部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。部分業務透過一間合營企業進行。
- 其他分部 — 此分部提供位於中國之各類房屋物業管理，以賺取物業管理費收入。

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截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，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合營企業業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支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、公司資產（包括若干銀行結餘及現金，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、應付關連人士款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括稅務負債、公司負債及按組合基準管理之銀行借貸及可換股債券等負債。

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、須呈報分部溢利/(虧損)、須呈報分部溢利/(虧損)至所得稅前溢利之對賬、分部資產、分部負債及其他分部資料) 如下:

分部業績、分部資產及分部負債

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	15,680,986	134,913	89,994	15,905,893
須呈報分部溢利	4,622,739	588,575	890	5,212,204
公司收入				349
公司支出				(68,756)
所得稅前溢利				5,143,797
於二零一三年十二月三十一日				
須呈報分部資產	39,223,018	3,379,725	98,489	42,701,232
稅務資產				256,699
公司資產				43,297
總綜合資產				43,001,228
須呈報分部負債	12,599,377	100,862	79,217	12,779,456
稅務負債				3,243,117
借款				12,942,682
可換股債券				1,731,858
公司負債				32,451
總綜合負債				30,729,564
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	9,530,749	119,869	66,284	9,716,902
須呈報分部溢利/(虧損)	3,434,753	434,974	(1,365)	3,868,362
公司收入				9,606
公司支出				(67,707)
所得稅前溢利				3,810,261
於二零一二年十二月三十一日				
須呈報分部資產	27,450,280	2,649,640	79,733	30,179,653
稅務資產				345,657
公司資產				419,233
總綜合資產				30,944,543
須呈報分部負債	11,767,361	64,691	48,694	11,880,746
稅務負債				3,283,365
借款				5,506,979
可換股債券				1,650,543
公司負債				13,812
總綜合負債				22,335,445

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

其他資料

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	76,131	3,978	587	322	81,018
折舊及攤銷	(8,855)	(6,159)	(606)	(1,003)	(16,623)
物業存貨重新分類為投資物業 之公平價值溢利	-	109,238	-	-	109,238
投資物業之公平價值溢利	-	366,386	-	-	366,386
出售投資物業之溢利	-	28	-	-	28
出售物業、廠房及設備之溢利	59	-	-	-	59
應佔一間合營企業業績	-	17,588	-	-	17,588
增加特定非流動資產 [#]	10,708	533	913	240	12,394
撇除物業、廠房及設備	(9)	-	-	-	(9)
於二零一三年					
十二月三十一日					
於一間合營企業之權益	-	99,577	-	-	99,577
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	34,174	4,691	431	9,606	48,902
折舊及攤銷	(5,119)	(5,909)	(314)	(465)	(11,807)
投資物業之公平價值溢利	-	364,280	-	-	364,280
於收益表確認之減值虧損,淨額	(916)	(25,990)	-	-	(26,906)
應佔一間合營企業業績	-	8,884	-	-	8,884
增加特定非流動資產 [#]	12,514	-	513	4,586	17,613
撇除物業、廠房及設備	(29)	-	(16)	(856)	(901)
於二零一二年					
十二月三十一日					
在一間合營企業之權益	-	79,238	-	-	79,238

[#]包括本集團之新增投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產 (包括商譽) 以及於合營企業但不包括由物業存貨轉入

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團的收入均來自中國地區(不包括香港)之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、商譽、其他無形資產以及合營企業(即「特定非流動資產」)按資產所在之實物地點或倘為商譽及合營企業之權益，營運地點而釐定之區域分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	3,725	4,389
中國其他地區	3,191,526	2,408,714
	3,195,251	2,413,103

6. 所得稅前之溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	247	36
其他無形資產 [#]	4,857	4,764
物業、廠房及設備折舊	11,519	7,007
攤銷及折舊總額	16,623	11,807
貸款及應收款項之減值損失回撥	-	(43,482)
商譽之減值損失	-	70,388

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	1,047,681	784,223
- 土地增值稅	935,267	505,289
	1,982,948	1,289,512
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(97,050)	(14,489)
遞延稅項	(124,754)	49,599
	1,761,144	1,324,622

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於估計年內本集團在香港沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅(二零一二年：無)。

7. 所得稅開支 (續)

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25% (二零一二年：25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至50% (二零一二年：30%至60%) 的估計累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。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

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.05 元 (二零一二年：港幣 0.05 元)	114,112	114,112
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.06 元 (二零一二年：港幣 0.06 元) (附註)	136,934	136,934
	251,046	251,046

附註：

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.06元 (二零一二年：港幣0.06元)，共約港幣136,934,000元 (二零一二年：港幣136,934,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於年內已付有關前財政年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.06元 (二零一二年：港幣0.05元)	136,934	76,075

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利及每股攤薄盈利乃根據下述數據計算：

盈利	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	3,136,038	2,400,718
影響溢利之調整-可換股債券之推算利息	9,147	16,884
用以計算每股攤薄盈利之盈利	3,145,185	2,417,602
加權平均數股份數目 (附註)	二零一三年 千股	二零一二年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,282,240
潛在普通股之攤薄影響 -就可換股債券發行股份	263,347	205,785
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,545,587	2,488,025

附註：用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃就 2012 紅股發行作出調整，猶如已於二零一二年一月一日已發行該紅股。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易，淨額	584,316	169,655
其他應收款項	294,995	106,408
預付款及按金	6,155,665	2,516,770
	7,034,976	2,792,833

按發票日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30 天或以下	473,535	169,539
31 - 60 天	678	-
61 - 90 天	-	-
91 - 180 天	58,773	-
181 - 360 天	48,485	26
360 天以上	2,845	90
	584,316	169,655

給予物業銷售買家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須於發票送交時到期。

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易	4,692,420	3,281,810
其他應付款項及應付費用	656,194	684,489
存入保證金	137,647	68,351
	5,486,261	4,034,650

按發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
30 天或以下	2,900,943	1,885,481
31 - 60 天	124,574	165,129
61 - 90 天	84,258	117,299
91 - 180 天	378,171	283,095
181 - 360 天	520,233	559,869
360 天以上	684,241	270,937
	4,692,420	3,281,810

12. 可換股債券

可換股債券的負債及股本部份的變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	股本部份 港幣千元
初始確認公平值	1,610,103	589,897
直接交易成本	(51,685)	(8,701)
	1,558,418	581,196
推算利息開支	114,125	-
已付財務費用	(22,000)	-
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日之賬面值	1,650,543	581,196
推算利息開支	153,252	-
已付財務費用	(71,937)	-
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	1,731,858	581,196

13. 報告日後事項

於二零一四年一月十五日，本公司及中國海外宏洋財務II(開曼)有限公司，為本公司之全資附屬公司(「發行人」)，與聯席牽頭經辦人就建議發行於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。

票據的本金總額為四億美元，利息按票據本金額以年利率5.125%計算及於二零一九年一月二十三日到期。本公司將無條件及不可撤回地擔保發行人根據票據支付所有到期付款。

票據之發行已於二零一四年一月二十三日完成及於二零一四年一月二十四日於聯交所上市。

發行票據之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年一月十六日及二零一四年一月二十三日之公告。

建議末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙（二零一二年：每股港幣6.0仙），此股息將於二零一四年七月八日派發予二零一四年五月三十日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。連同已於二零一三年十月派發之中期股息每股港幣5.0仙（二零一二年：每股港幣5.0仙），本年度的股息總額將為每股港幣11.0仙（二零一二年：每股港幣11.0仙）。

建議末期股息須待本公司股東於二零一四年五月二十六日(星期一)舉行之股東週年大會（「週年大會」）上批准。

本公司將由二零一四年五月二十三日(星期五)至二零一四年五月二十六日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續（這期間不會註冊轉讓任何股份）。以決定股東是否符合資格出席週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一四年五月二十二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之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28號金鐘匯中心26樓(見附註)。

本公司於二零一四年五月三十日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續（當日不會註冊轉讓任何股份）。以決定股東是否符合資格參與建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一四年五月二十九日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之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28號金鐘匯中心26樓(見附註)。

審閱本末期業績公佈

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績公佈內所載之數字，與載列於本集團綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公佈作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

附註：本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司將於二零一四年三月三十一日(星期一)起由“香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓”遷往“香港皇后大道東183號合和中心22樓”。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零一三年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治常規

本公司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分，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。

除偏離條文第A.4.1條、A.6.7條及D.1.4條外，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四內所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括大部份的建議最佳常規)（「企業管治守則」）。

企業管治守則第A.4.1條及D.1.4條規定非執行董事的委任應有指定任期，並應有正式的董事委任書。本公司之非執行董事無特定任期，亦並無正式的董事委任書，惟根據本公司的組織章程細則，非執行董事均需輪流退任及重新選舉。

另外，除偏離以上企業管治守則外，本公司沒有遵守企業管治守則第A.6.7條規定獨立非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事之一鍾瑞明博士因須離港工作，未能出席於二零一三年五月七日舉行之本公司股東週年大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東週年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

在聯交所、公司及今時財經服務有限公司網站上刊發業績公佈

本業績公佈分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk> 的「最新公告」一頁、本公司網站 <http://www.cogogl.com.hk> 及今時財經服務有限公司網站 <http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81> 發表。

二零一三年年度報告的印刷本將於二零一四年三月底前寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所、本公司及今時財經服務有限公司網站發表。

建議採納新組織章程細則

規管香港公司營運的香港法例第622章公司條例（「公司條例」）將於二零一四年三月三日生效。自本公司組織章程大綱及細則於二零一零年六月作出最近修訂以來，上市規則亦經過數次修訂且市場慣例亦出現變動。因此，建議本公司採納一套新組織章程細則以取代本公司現有組織章程大綱及細則，以使之符合公司條例、當前上市規則及市場慣例。

董事局將會於股東週年大會上透過特別決議案的方式尋求本公司股東批准採納本公司新組織章程細則，以取代本公司現有組織章程大綱及細則及摒除本公司現有組織章程大綱所載的宗旨條款。本公司將會於切實可行情況下盡快向其股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）本公司新組織章程細則的主要條文概要。

致謝

最後，本人在此衷心感謝董事同仁及全體員工其盡心盡力的工作及對本集團的貢獻，以及各股東的繼續支持。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

香港，2014年2月28日

於本公告日期，董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、向翹先生、王萬鈞先生及楊海松先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；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。