

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團合約銷售額達港幣10,075.0百萬元，銷售面積合共1,072,300平方米，與去年同期比較，分別上升22.6%及39.0%。
2. 截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團實現營業額港幣7,278.5百萬元，較去年同期輕微下滑7.8%。經營溢利為港幣1,051.9百萬元，較去年同期下跌47.0%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣595.0百萬元，較去年同期下跌44.6%。每股基本盈利為港幣26.1仙(二零一四年同期：每股港幣47.1仙)。
3. 於二零一五年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於中國境內十五個城市，總共約可提供興建10,969,500平方米(其中，扣除少數股東應佔權益後，集團應佔建築面積為10,305,800平方米)之建築面積。過去半年，本集團並未增購土地。
4. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣11,006.1百萬元。於二零一五年六月三十日，根據淨債項與可分配予本公司擁有人之權益所計算之淨負債比率為85.9%。
5. 本集團已於二零一五年三月二十一日全額贖回所有可換股債券。贖回總額為港幣2,200.0百萬元，即可換股債券之100%本金金額。
6. 於二零一五年五月二十八日，本集團以現金代價人民幣50.0百萬元(約港幣63.2百萬元)完成出售於中國從事物業管理業務之附屬公司100%股權權益。
7. 董事局不建議就截至二零一五年六月三十日止期間派發中期股息(二零一四年同期：每股港幣4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」）截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團積極面對經濟結構和內地房地產市場調整之局面，上半年實現合約銷售為港幣10,075.0百萬元，實現營業額港幣7,278.5百萬元，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣595.0百萬元，每股基本盈利為港幣26.1仙（二零一四年同期：每股港幣47.1仙）。

二零一五年上半年，本集團積極調整市場策略，增加市場推廣活動刺激銷售，結合各個業務城市之當地市場情況，適度調節開發步伐，以保障擁有健康財務狀況，確保根基穩健。

本集團仍慎重探討已有業務之城市及檢討具有投資價值之新興城市的土地儲備量。期間，本集團並未有增購土地。於二零一五年六月三十日，本集團於中國內地擁有土地儲備共達10,969,500平方米。

中期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局不建議就截至二零一五年六月三十日止期間派發中期股息（二零一四年同期：每股港幣4仙）。

收入及營運業績

過去半年，中國房地產市場仍面對若干挑戰，各地亦出台了房屋和金融政策支持住房產業健康發展。為應對不斷變化之市場情況，本集團作出不同之開發步伐調整以及增加銷售推廣活動。截至二零一五年六月三十日止六個月內，營業額為港幣7,278.5百萬元，較去年同期輕微下跌7.8%。毛利為港幣1,419.6百萬元，較去年同期下跌38.0%。

由於增加綫下及市場推廣活動，分銷及銷售費用對應合約銷售額之比率與去年同期輕微上升0.1%至2.1%。行政費用對應營業額之比率與去年同期相若，即為2.7%。同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

期內，沒有投資物業公允值之調整，而去年同期為溢利港幣29.9百萬元。

於二零一五年五月二十八日，本集團以現金代價人民幣50.0百萬元(約港幣63.2百萬元)完成出售於中國從事物業管理業務之附屬公司100%股權權益。管理層認為本集團的主要業務為於中國從事房地產開發及投資。於出售後，本集團管理層無須再處理非核心業務的營運，從而可更專注於提升物業開發業務的營運效率。就該出售，本集團確認溢利為港幣2.9百萬元。

另外，本集團於二零一五年三月二十一日，按照所有債券持有人行使贖回選擇權，以現金贖回關於本集團於二零一二年三月二十一日發行之可換股債券。有關款項已透過一個銀行貸款安排，贖回總額為港幣2,200.0百萬元，即可換股債券之100%本金金額。本集團已確認贖回可換股債券之虧損為港幣6.0百萬元。

由於毛利下跌，回顧期內之經營溢利為港幣1,051.9百萬元，較去年同期下跌47.0%。

財務費用在資本化港幣476.6百萬元至發展中之物業後，由去年同期港幣8.5百萬元上升至港幣12.9百萬元。

截至二零一五年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣595.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,074.2百萬元)，較去年同期下跌44.6%。

土地儲備

過去半年，本集團並未有增購土地。本集團繼續對已進入之城市進行探討及發掘中國內地具有潛質及最佳投資價值之新城市。

於二零一五年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈於中國境內十五個城市，總共約可提供興建10,969,500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10,305,800平方米)之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

本集團積極調整市場策略以提升銷售及改善去化速度，截至二零一五年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣10,075.0百萬元，銷售面積合共1,072,300平方米，與去年同期比較，分別上升22.6%及39.0%，累計認購而有待簽訂買賣合約總額上升6.2%至港幣2,056.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,936.0百萬元)，總面積為165,100平方米(二零一四年同期：101,400平方米)。

於二零一五年六月三十日，合共1,130,000平方米(二零一四年同期：1,378,300平方米)之建築面積經已完工，當中約67%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣7,125.3百萬元(二零一四年同期：港幣7,747.9百萬元)，較去年同期微跌8.0%。本期之結利入賬項目主要來自高層形式之住宅項目，以及相對去年同期之結利入賬包含有較高毛利率之商業物業銷售，因此本期之分部業績為港幣975.2百萬元(二零一四年同期：港幣1,925.8百萬元)，較去年同期減少49.4%。

於期末，在建物業及已完工物業存貨分別為5,580,388平方米及1,045,315平方米，合共6,625,703平方米。已銷售物業1,463,912平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

截至二零一五年六月三十日止期間，由於平均租金輕微上升，租金收入增加至港幣103.3百萬元(二零一四年同期：港幣91.6百萬元)，分部盈利達港幣86.4百萬元(二零一四年同期：港幣106.6百萬元)。與去年同期比較，分部中之租賃業務溢利增加港幣9.7百萬元，但由於本期間沒有確認投資物業之公允值溢利(二零一四年同期：港幣29.9百萬元)，分部盈利下跌港幣20.2百萬元。而源自合營企業之收益港幣2.1百萬元則較為穩定(二零一四年同期：港幣2.1百萬元)。

於期末，位於北京西城區之中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓之出租率分別為100%及96%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。另一方面，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因當地市場環境而改變，為加快在該物業上投資的回籠，正進行分單元形式出售。

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。於二零一五年六月三十日，營運資金淨額為港幣26,876.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣25,523.5百萬元)，而速動比率為0.7(二零一四年十二月三十一日：0.7)。

截至二零一五年六月三十日止之六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得約港幣4,281.4百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣4,595.9百萬元及償還港幣1,568.2百萬元之到期貸款後，貸款總額(不計應付擔保票據之金額港幣3,132.1百萬元)較去年末增加19.4%至港幣18,627.1百萬元。於期末，有關銀行貸款之利息均以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.8%。有關貸款之67.1%將於一年後始陸續到期償還。

此外，加上期內良好之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣11,006.1百萬元，較上一財政年度末(港幣11,409.8百萬元)輕微下降3.5%。

於二零一五年六月三十日，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85.9%(二零一四年十二月三十一日：74.3%)。管理層正積極探討不同方案減低此淨負債比率，以保持本集團財務之穩健。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,991.4百萬元，截至二零一五年六月三十日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,984.2百萬元)達港幣12,997.5百萬元。本集團會定期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

於二零一五年六月三十日，本集團之總貸款中(包括應付擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔25.1%及74.9%。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

於二零一五年六月三十日，本集團之物業發展及建築工程相關的資本承擔合共為港幣6,892.5百萬元。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14,584.0百萬元(折合人民幣11,500.7百萬元)之擔保。

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港幣1.1百萬元，主要為新添之傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一五年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣1,064.0百萬元(折合人民幣839.1百萬元)之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣4,264.0百萬元之房地產抵押。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團僱用989名員工(二零一四年十二月三十一日：2,739)。僱員人數大幅減少主要因為期間出售了物業管理之業務，相應之物業管理人員一併減少。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

雖然美國經濟已開始錄得輕微復甦跡象，市場預期它將於下半年期間開始加息，但世界各地經濟數據參差，總體經濟增長情況仍然疲弱，反而加入減息行動的國家中央銀行有增無減，環球經濟復甦仍不明朗。

中國作為世界第二大經濟體，是為推進結構性及經濟改革之前度者。面對各種新挑戰，進行各種財政及貨幣政策仍為常態化行為。

中國人民銀行繼續實施穩健的貨幣政策，於上半年，分別三次下調存款準備金率及存貸款利率，繼續促進實體經濟發展及降低企業融資成本。

房地產發展

過去半年，各開發商購地之態度仍然處於謹慎，促銷去庫存仍是大部份開發商之重要目標，市場於期間作出調整現象，房價和交易量已漸見平穩。

在城鎮化政策的驅動下，房地產作為固定資產投資的重要組成部分，滿足城鎮化居民穩定增長的基本住房需求，仍有極大的發展空間，特別是剛性需求的發展潛力巨大。

集團策略

本集團的願景全面融合政府的城鎮化政策，致力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。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聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位於中、高端精品市場。

本集團致力擴展經營規模和加快發展步伐，以提升邊際成本效益及加快存貨周轉率，因此對本集團而言，能以具競爭力的價格去建立及維持一個合適規模的優質土地儲備至為重要。而本集團亦將堅定不移地推進其策略性計劃。本集團目前已進駐十五個城市(包括北京)，擁有共二十六個進行之發展項目。

本集團擁有標準化之管理制度，並將持續改善其運作流程及保障內部監控措施。過去數年，對已進入的城市經營環境及挑戰日漸加深認識，各專業團隊已加強管控能力，繼續有效地完善項目發展週期。面對轉變的市場環境，本集團不斷探討各種營銷模式，加快銷售節奏，提升存貨去化率。

本集團亦保持對財務資源專業及穩健之財務管理，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，於各個已進入的城市，繼續提升自有之優勢，擴大市場佔有率。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一四年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	7,278,508	7,893,929
銷售及提供服務成本		<u>(5,858,923)</u>	<u>(5,604,245)</u>
毛利		1,419,585	2,289,684
其他收入		41,885	40,862
分銷及銷售費用		(209,807)	(161,638)
行政費用		(196,271)	(213,207)
其他經營開支		(434)	(581)
其他(虧損)/溢利			
投資物業之公平價值溢利		-	29,905
贖回可換股債券之虧損	12	(5,962)	-
出售附屬公司之溢利	14	2,874	-
經營溢利		1,051,870	1,985,025
財務費用		(12,945)	(8,480)
應佔合營企業業績		2,143	2,117
所得稅前之溢利	6	1,041,068	1,978,662
所得稅開支	7	(402,215)	(760,186)
本期間溢利		638,853	1,218,476
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		595,038	1,074,213
非控股權益		43,815	144,263
		638,853	1,218,476
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		26.1	47.1
攤薄		24.9	42.3

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>638,853</u>	<u>1,218,476</u>
其他全面收益		
其後將可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
- 附屬公司	3,433	(224,869)
- 合營企業	45	(951)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	14 (2,836)	-
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>642</u>	<u>(225,820)</u>
本期間全面收益總額	<u>639,495</u>	<u>992,656</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	595,343	859,500
非控股權益	44,152	133,156
	<u>639,495</u>	<u>992,656</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,033,802	3,032,606
物業、廠房及設備		41,445	48,055
預付租賃土地款		5,115	5,203
無形資產		20,896	23,345
在合營企業之權益		105,860	103,672
遞延稅項資產		146,707	205,781
		<u>3,353,825</u>	<u>3,418,662</u>
流動資產			
物業存貨		34,819,061	34,010,630
其他存貨		-	620
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	6,917,832	6,142,568
預付租賃土地款		179	179
應收非控股權益款項		160,525	82,631
預付稅項		471,659	243,208
受限制的現金及存款		2,984,195	2,584,487
現金及銀行結餘		8,021,894	8,825,281
		<u>53,375,345</u>	<u>51,889,604</u>
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	7,855,871	8,710,603
銷售定金		10,461,091	8,978,024
應付非控股權益款項		867,854	1,027,229
可換股債券-負債部份	12	-	1,820,403
稅項負債		1,194,450	1,697,766
借款		6,120,026	4,132,040
		<u>26,499,292</u>	<u>26,366,065</u>
流動資產淨值		<u>26,876,053</u>	<u>25,523,539</u>
總資產減流動負債		<u>30,229,878</u>	<u>28,942,201</u>
非流動負債			
借款		12,507,103	11,465,350
應付擔保票據		3,132,144	3,128,825
遞延稅項負債		1,372,621	1,375,657
		<u>17,011,868</u>	<u>15,969,832</u>
資產淨值		<u>13,218,010</u>	<u>12,972,369</u>
資本及儲備			
股本	13	2,144,018	2,144,018
儲備		10,370,114	10,157,237
本公司擁有人之權益		12,514,132	12,301,255
非控股權益		703,878	671,114
總權益		<u>13,218,010</u>	<u>12,972,369</u>

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，包括常州、贛州、合肥、吉林、南寧、汕頭、鹽城及揚州。

截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報告（「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。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，因此應與截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團年終財務報表一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以港幣列賬。

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。本中期財務報表於二零一五年八月十八日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

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。

除附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一四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。

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

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的修訂香港財務報告準則：

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(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃－僱員供款

採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則（續）

以下是已頒佈但於自二零一五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準則、新詮釋及對準則及詮釋的修訂：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第11號	收購共同營運權益的會計處理 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 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企業之間的資產出售或投入 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
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28號之修訂	投資實體：應用合併入賬的例外情況 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第5號之修訂	持作出售的非流動資產及已終止經營的業務 ¹
香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具：披露 ¹
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利 ¹
香港會計準則第34號之修訂	中期財務報告 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	7,125,348	7,747,882
物業租金收入	103,298	91,620
物業管理費收入	49,862	54,427
總收益	7,278,508	7,893,929

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。部份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，惟不包括稅務負債、公司負債及按組合基準管理之銀行借款及應付擔保票據等負債。

5. 分部資料（續）

有關本集團須呈報分部之資料（包括須呈報分部收益、須呈報分部溢利/(虧損)、分部資產、分部負債、所得稅前溢利之對賬、總資產及總負債）如下：

	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
截至二零一五年六月三十日止				
六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	7,125,348	103,298	49,862	7,278,508
須呈報分部溢利	975,162	86,378	14,146	1,075,686
公司收入				392
公司支出				(35,010)
所得稅前溢利				1,041,068
於二零一五年六月三十日 (未 經審核)				
須呈報分部資產	52,146,316	3,299,891	-	55,446,207
稅務資產				618,366
公司資產				664,597
總綜合資產				56,729,170
於二零一五年六月三十日 (未 經審核)				
須呈報分部負債	19,013,350	102,969	-	19,116,319
稅務負債				2,567,071
借款				18,627,129
應付擔保票據				3,132,144
公司負債				68,497
總綜合負債				43,511,160

5. 分部資料（續）

	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
截至二零一四年六月三十日止 六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	7,747,882	91,620	54,427	7,893,929
須呈報分部溢利/(虧損)	1,925,750	106,632	(1,555)	2,030,827
公司收入				3,669
公司支出				(55,834)
所得稅前溢利				1,978,662
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	51,228,784	3,278,762	105,525	54,613,071
稅務資產				448,989
公司資產				246,206
總綜合資產				55,308,266
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部負債	18,411,656	109,584	119,490	18,640,730
稅務負債				3,073,423
借款				15,597,390
可換股債券 - 負債部份				1,820,403
應付擔保票據				3,128,825
公司負債				75,126
總綜合負債				42,335,897

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並未就投資物業確認任何公平價值溢利（截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣29,905,000元）。此公平價值溢利歸屬於「物業租賃」之分部中呈報。

於二零一五年五月十八日，本集團就出售物業管理服務公司訂立協議及不會於中期時間內再從事此非核心業務（附註14）。因此，於本報告日並無其他分部資產及其他分部負債呈列。截至二零一五年六月三十日止六個月，出售附屬公司之溢利歸屬於「其他分部」之分部中呈報。

6. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	89	89
無形資產 [#]	2,453	2,446
物業、廠房及設備折舊	6,207	6,363
攤銷及折舊總額	8,749	8,898
員工成本	155,806	158,673

包括於簡明綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	218,991	498,938
- 土地增值稅	130,313	242,289
	349,304	741,227
以前年度之(多提)/少提撥備		
中國其他地區	(2,523)	15,623
遞延稅項	55,434	3,336
	402,215	760,186

截至二零一五年六月三十日止六個月，由於該期間本集團在香港沒有估計之應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。

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50%（截至二零一四年六月三十日止六個月：30%至50%）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

董事局不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付中期股息。於上一期間，董事局宣派中期股息每股港幣0.04元，合共港幣91,290,000元。

於報告日，每股港幣0.01元（截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣0.06元）之二零一四年十二月三十一日之末期股息，合共港幣22,822,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣136,934,000元）已確認為負債。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據下述數據計算：

盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	595,038	1,074,213
關於可換股債券之推算利息對本集團溢利之調整	1,382	2,259
用以計算每股攤薄盈利之盈利	596,420	1,076,472

加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千股	二零一四年 (未經審核) 千股
用以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		
- 可換股債券轉換為發行股份	116,396	263,347
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,398,636	2,545,587

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

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

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	270,101	211,984
31-60天	533	1,469
61-90天	9,217	974
91-180天	34,997	22,680
181-360天	119,250	93,667
360天以上	15,108	5,585
	449,206	336,359

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。

高級管理層會定期檢閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

於報告日，本集團有極少量已逾期但未被減值之應收貿易賬款結餘。

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。

11. 應付貿易及其他應付款項

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,000,522	3,541,095
31 - 60天	337,850	386,937
61 - 90天	191,163	269,098
91 - 180天	731,907	565,875
181 - 360天	706,643	733,470
360天以上	647,480	878,217
	6,615,565	6,374,692

12. 可換股債券

可換股債券的負債及權益部份的變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	權益部份 港幣千元
於二零一四年一月一日(經審核)之賬面值	1,731,858	581,196
推算利息開支(經審核)	160,483	-
已付財務費用(經審核)	(71,938)	-
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及 二零一五年一月一日(未經審核)之賬面值	1,820,403	581,196
推算利息開支(未經審核)	35,991	-
已付財務費用(未經審核)	(22,000)	-
已贖回之金額(未經審核)	(1,834,394)	(581,196)
於二零一五年六月三十日(未經審核)之賬面值	-	-

根據認購協議之條款，各債券持有人有權要求發行人於二零一五年三月二十一日按其本金額的100%贖回全部或部份的可換股債券。所有債券持有人已於二零一五年三月二十一日向本集團發出通知行使贖回所有發行在外可換股債券之贖回選擇權。就此，本集團已於二零一五年三月二十一日贖回所有發行在外可換股債券。贖回總額為港幣2,200,000,000元，即可換股債券之100%本金金額。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團已確認贖回可換股債券之虧損港幣5,962,000元，可換股債券權益儲備之餘額港幣221,552,000元亦已轉移到本集團之保留盈餘。

13. 股本

	每股票面值 港幣元	普通股數目 千股	港幣千元
法定			
於二零一四年一月一日(經審核)之結餘	0.01	45,000,000	450,000
於二零一四年十二月三十一日(經審核)、 二零一五年一月一日(未經審核)及二零 一五年六月三十日(未經審核)之結餘 (附註(i))	不適用	不適用	不適用
已發行及繳足			
於二零一四年一月一日(經審核)之結餘	0.01	2,282,240	22,822
於二零一四年三月三日過渡至無面值制度 (經審核)(附註(ii))	不適用	-	2,121,196
於二零一四年十二月三十一日(經審 核)、二零一五年一月一日(未經審核) 及二零一五年六月三十日(未經審核)之 結餘	不適用	2,282,240	2,144,018

附註:

- (i) 根據二零一四年三月三日起開始生效的香港公司條例（第622章），法定股本的概念不再存在。自二零一四年三月三日起，本公司股份不再有票面值。這過渡對已發行股份數目或任何股東的相對權益均沒有影響。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股份可享有一票投票權。
- (ii) 按照載於香港公司條例（第622章）中的過渡性條文，於二零一四年三月三日，金額分別為港幣1,906,373,000元、港幣44,822,000元及港幣170,001,000元的股份溢價賬目、股本贖回儲備及其他儲備已成為了本公司股本的一部份。

14. 出售附屬公司

於二零一五年五月十八日，本集團與中海物業管理有限公司（「中海物管」）訂立協議（「該協議」）以現金代價人民幣50,030,000元（相當於約港幣63,161,000元）出售其於中海宏洋物業管理有限公司（「中海宏洋物管」）及中海宏洋物管之附屬公司（統稱為「中海宏洋物管集團」）之100%的股權。中海物管為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」，本公司之控股股東）之間接全資附屬公司。

於出售前，中海宏洋物管為本集團之全資附屬公司。於二零一五年五月股權出售完成後，中海宏洋物管不再為本集團附屬公司。

14. 出售附屬公司（續）

中海宏洋物管集團於出售日期之資產淨額如下：

	(未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備	526
其他存貨	100
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	383
應收股東款項	66,923
現金及銀行結餘	29,535
應付貿易及其他應付款項	(26,363)
銷售定金	(7,390)
應付同系附屬公司款項	(73)
稅項負債	(518)
	<u>63,123</u>

出售中海宏洋物管集團之溢利按以下方式計算：

根據該協議之代價	63,161
減：出售資產淨額	(63,123)
加：累積匯兌差額由匯兌儲備重新分類至損益	2,836
	<u>2,874</u>

出售所產生之現金流入淨額：

已收之現金代價	63,161
減：出售現金及銀行結餘	(29,535)
	<u>33,626</u>

出售上述中海宏洋物管集團後，先前於其他全面收益確認並於匯兌儲備累積之累計匯兌差額港幣2,836,000元已由匯兌儲備重新分類至損益。

截至二零一五年六月三十日止六個月，已出售之中海宏洋物管集團對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣68,587,000元及投資業務現金流入約港幣2,000元。計入本集團中期財務報表之已出售中海宏洋物管集團之收益及稅後溢利分別為港幣49,862,000元及港幣10,850,000元。

在中海宏洋物管未成為中國海外發展附屬公司前，中海宏洋物管集團成員已獲聘請提供物業管理服務予本集團於中國擁有之不同物業發展項目。於出售完成後，此等物業管理交易已構成本集團的關連人士交易。

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「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為董事進行證券交易的守則。經向本公司董事充分查詢後，本公司能合理確認截至二零一五年六月三十日止六個月內董事已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治

本公司一直致力於提升企業管治的水準，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條及第A.6.7條外，截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄十四內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。

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，未能出席於二零一五年六月二日舉行之本公司股東周年大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東周年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除本公告附註12 - 可換股債券所披露外，於截至二零一五年六月三十日止期內，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。

審核委員會審閱中期報告

董事局審核委員會審閱了本公司截至二零一五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。

致謝

本人並在此謹向董事同仁、全體員工、各股東及合作伙伴的大力支持，致以衷心謝意。

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，2015年8月18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張貴清先生、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。

本中期業績公佈登載於本公司的網站(<http://www.cogogl.com.hk>)、聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)以及今時財經服務有限公司的網站(<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81>)。中期報告將於二零一五年九月底前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。