

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)

### 截至二零一七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. 截至二零一七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合約銷售額達港幣18,473.0百萬元，銷售面積合共1,735,900平方米，與去年同期比較，分別上升60.6%及26.3%。
2. 截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團營業額達港幣9,029.2百萬元，較去年同期下跌12.2%。經營溢利為港幣1,409.4百萬元，較去年同期輕微上升1.1%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣712.1百萬元，較去年同期上升13.0%。每股基本盈利為港幣31.2仙(二零一六年同期：每股港幣27.6仙)。
3. 上半年，本集團進駐位於青海省之西寧市，並於合肥、鹽城及西寧合共吸納四幅土地，發展面積合共1,197,295平方米(本集團應佔面積：1,197,295平方米)。於二零一七年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共持有之土地儲備分佈於中國境內二十個城市，總共約可提供興建17,839,500平方米(其中，本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔權益建築面積為16,631,300平方米)之建築面積。
4. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣20,545.2百萬元。於二零一七年六月三十日，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44.2%。
5. 董事局宣佈就截至二零一七年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣1仙(二零一六年同期：無)。

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。截至二零一七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上半年實現合約銷售額為港幣18,473.0百萬元(二零一六年同期：港幣11,501.0百萬元)，較去年同期上升60.6%，其中合共港幣3,408.7百萬元(二零一六年同期：無)來自聯營公司和合營公司。本集團於期內之營業額達港幣9,029.2百萬元(二零一六年同期：港幣10,287.3百萬元)，較去年同期下跌12.2%。期內，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利達港幣712.1百萬元(二零一六年同期：港幣630.0百萬元)，較去年同期上升13.0%。每股基本盈利亦較去年同期上升13.0%至港幣31.2仙(二零一六年同期：港幣27.6仙)。

於本年上半年，中國經濟繼續保持穩定增長，而人民幣匯率亦基本穩定。中央政府在熱點城市推出降溫措施，整體樓市仍然平穩。

期內，整合於二零一六年十二月由中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)併購之物業組合運作，進度令人滿意。而延續去年之良好銷售勢頭，本集團繼續加強營銷力度和舉行推廣活動，以進一步提升物業銷售。除了加快銷售，本集團亦不斷提升物業項目質素，務求滿足顧客需求。

### 中期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局宣佈派發中期股息每股港幣1仙(二零一六年同期：無)，此股息將於二零一七年十月十一日或之前派發予二零一七年九月一日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

本公司將於二零一七年九月一日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月三十一日(星期四)下午4時30分前，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22樓辦理過戶手續。

### 收入及營運業績

過去半年，中國樓市整體仍然平穩，在政府因城施策的策略下，若干本集團持有物業發展項目之城市的樓市相對活躍。本集團於二零一六年十二月成功完成向中

國海外發展併購其一間全資附屬公司以獲得其物業組合，該組合主要包括不同開發階段分佈於內地七個城市之住宅及商業等發展項目，整合工作於本期間進展順利。在全力加強營銷力度及上述併購帶動下，上半年完成合約銷售額達港幣18,473.0百萬元，較去年同期上升60.6%，其中合共港幣3,408.7百萬元(二零一六年同期：無)來自聯營公司和合營公司。但計及樓房交付計劃，截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為港幣9,029.2百萬元，較去年同期下跌12.2%。然而，由於毛利率上升2.8%至20.9%，期內毛利達港幣1,890.6百萬元，較去年同期則上升1.5%。毛利率較去年同期有所回升，主要受惠於市場環境平穩和若干本集團項目所處之城市的樓市回暖所致。

為更佳之表述，去年同期港幣76.6百萬元員工成本已由行政費用重新分類至分銷及銷售費用。儘管期內合約銷售對比去年同期上升，期內分銷及銷售費用比去年同期經調整之費用減少港幣48.4百萬元。故此，期內分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率由去年之2.9%(經調整)改善至本期之1.9%。此外，由於上述併購令經營規模擴大，行政費用因而比去年同期經調整之費用增加港幣69.7百萬元，對應營業額之比率與去年同期經調整之計算亦上升1.0%至2.8%，該比率上升主要由於費用增加及本期確認入賬之營業額受樓房交付計劃影響而下跌所導致。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在投資物業方面，本期間與去年同期相同地沒有錄得公平價值溢利。而本期間繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈並相繼於期間交付予買家，有關出售錄得稅前利潤港幣214,000元。

本集團於期間在安排一筆三年期40.0百萬美元銀行貸款時，同時與貸款銀行訂定一份三年期名義金額40.0百萬美元的利率掉期合約，將期內之利率由浮定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%。該利率掉期合同被確認為衍生金融工具，並於本期間收益表中確認其公平價值變動為港幣492,000元。

由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣1,409.4百萬元，較去年同期輕微上升1.1%。

本集團主要透過銀行貸款支付上述併購之代價款，並於併購中承擔若干付息債款，故此，利息總開支由去年同期港幣369.2百萬元增加港幣218.2百萬元至港幣587.4百萬元。在資本化港幣571.9百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣12.8百萬元輕微上升至港幣15.5百萬元。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。所得稅支出較去年同期減少港幣68.2百萬元，主要由於去年同期因一個位於北京較高利潤率之項目結利入賬而導致去年同期較高之土地增值稅，而本期間相關項目之結利入賬較少。

截至二零一七年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣712.1百萬元(二零一六年同期：港幣630.0百萬元)，較去年同期上升13.0%。

### **土地儲備**

本集團維持一貫穩健擴展策略，緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展。過去半年，本集團擴展業務至有高增長潛力位於青海省之西寧市，並成功於合肥、鹽城和西寧吸納共四幅土地，發展面積合共1,197,295平方米(本集團應佔面積：1,197,295平方米)。於二零一七年六月三十日，包括上述併購自中國海外發展之項目，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共持有之土地儲備分佈於中國境內二十個城市，總共約可提供興建17,839,500平方米之建築面積，其中合共559,800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權益建築面積為16,631,300平方米。

本集團繼續對已進入之城市監察市場發展機會，並發掘中國內地具有潛質及最佳投資價值之新城市。

### **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，截至二零一七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合約銷售額達港幣18,473.0百萬

元，銷售面積合共1,735,900平方米(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣3,408.7百萬元，銷售面積合共195,400平方米(二零一六年同期：無))，與去年同期比較，分別上升60.6%及26.3%，其中港幣3,204.6百萬元合約銷售來自去年併購中國海外發展之物業組合。另外，於二零一七年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,372.0百萬元(二零一六年六月三十日：港幣638.0百萬元)，總面積為103,200平方米(二零一六年六月三十日：44,500平方米)。

於二零一七年六月三十日，本集團合共1,068,100平方米(二零一六年同期：1,122,100平方米)之建築面積經已完工，當中約94%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣8,904.0百萬元(二零一六年同期：港幣10,192.6百萬元)，較去年同期下跌12.6%；若扣除人民幣兌匯因素，受樓房交付計劃之影響，入賬營業額較去年同期下跌8.2%。本期之收益入賬項目類型與去年同期相若，主要來自出售高層形式之住宅項目。

另外，本期間約有8%之物業銷售營業額來自去年併購中國海外發展之物業組合，由於大部份項目於併購完成時已處於預售階段，並以公平價值成本入賬，因此，並沒有明顯的毛利實現。然而，受惠於其他於本期間交付之物業售價有所提升，本期間物業銷售入賬之毛利率由去年同期之17.4%上升至20.3%。本期間之分部業績達港幣1,347.9百萬元(二零一六年同期：港幣1,340.2百萬元)。

另一方面，有關自二零一六年五月一日開始，房地產開發行業由營業稅改徵增值稅(「營改增」)之事項，由於本期間確認之顯著部份收入仍然以營業稅制計算徵收，所以本期間之收入及毛利率並沒有完全反映營改增之影響。然而，在有關新增值稅例下，以本集團現時營運情況而言，預期對於物業銷售之毛利率帶來正面影響。

於期末，本集團之在建物業及已完工物業存貨分別為6,516,400平方米及896,300平方米，合共7,412,700平方米。已銷售物業2,969,300平方米，有待移交後完成有關交易。

### **物業出租**

整體租賃業務保持穩定。截至二零一七年六月三十日止期間，租金收入達港幣98.8百萬元(二零一六年同期：港幣94.7百萬元)，較去年同期上升4.3%，主要由

於平均租金上升。然而，計及房產稅稅費增加之影響，分部溢利由去年同期港幣78.4百萬元減少港幣8.5百萬元至港幣69.9百萬元。而源自一間合營公司之收益則為港幣2.2百萬元(二零一六年同期：港幣2.7百萬元)。

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89%及98%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。另外，為加快投資回籠，本集團繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，約70%樓面面積已經交付。

### 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。經過數年努力，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。於二零一七年六月三十日，營運資金淨額為港幣32,931.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣28,304.7百萬元)，而速動比率為0.6(二零一六年十二月三十一日：0.6)。

截至二零一七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7,969.5百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣6,463.6百萬元、償還港幣3,927.5百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所增加之港幣209.4百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據港幣3,152.4百萬元)較去年末增加港幣2,745.5百萬元至港幣22,719.1百萬元，主要由於透過銀行貸款以支付上述併購代價款。銀行及其他貸款包含人民幣6,654.0百萬元(折合港幣7,666.7百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣11,293.1百萬元及港幣3,759.3百萬元。於期末，有關貸款中港幣2,754.4百萬元為定息借款，利率為3.4%至7.2%，而其餘貸款港幣19,964.7百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.45%。銀行及其他貸款之78.6%將於一年後始陸續到期償還。

關於本集團已發行之於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據，於二零一七年六月三十日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,152.4百萬元。

此外，期內物業銷售大幅上升，收款情況理想。但在購買土地及支付中國海外發展及其附屬公司部份因上述併購產生之往來款項後，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣20,545.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣

20,820.5百萬元)，較上一財政年度末輕微減少1.3%。其中人民幣佔97.3%，其餘主要為港元。

於二零一七年六月三十日，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44.2%(二零一六年十二月三十一日：22.1%)。在穩健的財務狀況下，管理層認為此淨負債比率可支持本集團穩步地擴展經營規模。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣5,176.6百萬元，於二零一七年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣5,047.9百萬元)達港幣25,721.8百萬元。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。本集團維持健全的營運及財務狀況，確保繼續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，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。本集團維持良好現金流量及將其財務風險減至最低。

## 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。於二零一七年六月三十日，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29.6%及70.4%(二零一六年十二月三十一日：24.8%及75.2%)，因此，在考慮債務融資結構後，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

期內，人民幣兌港幣升值約3.1%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加港幣978.0百萬元。

除上述之利率掉期合約外，本集團於期內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會不斷緊密監察人民幣匯率的波動。而在仍受惠於港幣/美元借貸成本較低以及預期人民幣匯率於中長線而言將為平穩之情況下，管理層將平衡財務成本及風險，繼續採取漸進式調整策略，適時優化人民幣與港幣/美元借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

## 承擔及擔保

於二零一七年六月三十日，本集團之承擔合共為港幣8,463.6百萬元，主要與土地價款、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擔保，另外，亦為一間聯營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣31,548.3百萬元(折合人民幣27,381.0百萬元)。

## 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1.6百萬元，主要為新增之傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一七年六月三十日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣751.8百萬元(折合人民幣652.5百萬元)之抵押貸款。貸款以賬面價值達港幣2,586.5百萬元之內地物業項目抵押。

## 僱員

於二零一七年六月三十日，本集團僱用1,825名員工(二零一六年十二月三十一日：1,622)。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。

## 經營前景

### 整體經濟

全球經濟於二零一七年上半年有所改善。法國及荷蘭大選結果令歐洲政治不穩之憂慮大為減輕，有利歐元區經濟復甦。美國方面，經濟持續增長，聯邦儲備局繼續利率正常化，並於本年首兩季兩度提高聯邦資金利率。對日本經濟復甦之氣氛亦於期內有所改善。可是，聯邦儲備局計劃於本年稍後時間開啓資產負債表正常化程序，或會影響全球經濟復甦步伐。此外，地緣政治事件、反全球化及貿易保護主義之威脅正在增加，故環球經濟發展仍不明朗，經營環境仍然複雜多變和充滿挑戰。

面對中國經濟轉型，中央政府並沒有採取激烈的刺激措施，亦沒有運用依賴投資



和消耗資源的發展模式，而是致力推動結構性改革並給予市場明確和穩定的預期。持續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持宏觀經濟穩定的環境，而中央政府亦繼續深化供給側結構性改革、簡化行政措施、放寬市場准入與及營造公平競爭之商業環境，為健康經濟發展提供動力。雖然經濟指標在過渡階段難免有短期小波動，但在經濟產業持續轉型和升級下，中國經濟將可達至更平穩和可持續之增長。

## **房地產發展**

中央政府於樓市過熱之城市推出限購樓房措施和提高按揭之最低首付金額，以調控房屋價格和減低潛在的資產泡沫風險。冷卻樓市措施首先在主要熱點城市推出，並逐漸伸延至二三線城市，以控制過熱情況蔓延，避免令這些城市出現非理性投機。

調控政策穩定市場氣氛和減少樓價大幅波動。此外，經濟結構改革持續推進、城鎮化繼續進展及政府建立符合市場規律之長效機制的措施，均有助建立可持續發展之穩定及健康的房地產市場。

## **集團策略**

本集團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。本集團將全力配合中央政府城鎮化及長遠房地產政策，並繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位維持於中、高端精品市場。

本集團貫徹執行審慎的投資策略，亦緊密地監察房地產市場發展，並致力有序地擴展經營規模和加快發展速度。於二零一六年十二月併購中國海外發展的物業組合及運作，大力推動本集團於部份正經營之城市的業務，與及擴展業務至具發展潛力的新興城市。作為一位市場上領先的房地產開發商，本集團深信以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備非常重要，以為股東帶來長遠的最大回報。於二零一七年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在二十個城市內。本集團會以合適及可持續的資本及債務結構，繼續拓展具投資價值及理想回報之商機。本集團亦會與可信賴的商業合作伙伴，探討共同發展合適之房地產項目，以擴展業務及擴闊盈利基礎。

建基於標準化之管理制度，本集團將持續改善其運作流程、加強內部監控措施及嚴控成本，以應對快速轉變之市場和監管環境。管理層將致力完善客戶服務、擴闊樓房產品類型、優化項目發展週期及提升樓房質素，以面對日漸上升的客戶期望和市場競爭。

面對瞬息萬變之市場環境，本集團將全力適時調整營銷模式和策略，加快銷售節奏及提升存貨去化率。本集團會堅決加強競爭優勢及確保市場領導地位。

本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，亦會繼續加強財務管理能力。同時，本集團亦會密切關注外圍經濟形勢、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。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將致力提供全面培訓及事業發展機會以鼓勵及挽留優秀員工。

## 簡明綜合收益表

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一六年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
<b>收益</b>	4	<b>9,029,187</b>	10,287,267
銷售及提供服務成本		<b>(7,138,608)</b>	(8,424,971)
毛利		<b>1,890,579</b>	1,862,296
其他收入		<b>67,008</b>	56,163
分銷及銷售費用		<b>(288,433)</b>	(336,857)
行政費用		<b>(256,816)</b>	(187,095)
其他經營開支		<b>(2,690)</b>	(746)
其他溢利/(虧損)			
出售投資物業之溢利		<b>214</b>	-
一項衍生金融工具公平價值變動		<b>(492)</b>	-
<b>經營溢利</b>		<b>1,409,370</b>	1,393,761
財務費用		<b>(15,500)</b>	(12,820)
應佔聯營公司業績		<b>(1,198)</b>	-
應佔合營公司業績		<b>(13,163)</b>	2,505
<b>所得稅前之溢利</b>	6	<b>1,379,509</b>	1,383,446
所得稅開支	7	<b>(672,920)</b>	(741,100)
<b>本期間溢利</b>		<b>706,589</b>	642,346
<b>本期間溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>712,076</b>	630,003
非控股權益		<b>(5,487)</b>	12,343
		<b>706,589</b>	642,346
		<b>港仙</b>	港仙
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>31.2</b>	27.6
攤薄		<b>31.2</b>	27.6

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
<b>本期間溢利</b>	<u>706,589</u>	<u>642,346</u>
<b>其他全面收益</b>		
<b>其後將可能會重新分類至損益之項目：</b>		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
- 附屬公司	963,567	(526,300)
- 聯營公司	2,182	-
- 合營公司	<u>12,294</u>	<u>(4,371)</u>
<b>本期間經扣除稅項後之其他全面收益</b>	<u>978,043</u>	<u>(530,671)</u>
<b>本期間全面收益總額</b>	<u><b>1,684,632</b></u>	<u><b>111,675</b></u>
<b>全面收益總額可分配予：</b>		
本公司擁有人	1,666,798	110,007
非控股權益	<u>17,834</u>	<u>1,668</u>
	<u><b>1,684,632</b></u>	<u><b>111,675</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,559,111	2,485,859
物業、廠房及設備		936,378	927,519
預付租賃土地款		318,106	312,979
無形資產		10,052	11,919
在聯營公司之權益		72,815	71,831
在合營公司之權益		428,971	376,844
可出售之財務資產		2,066	2,005
遞延稅項資產		313,388	345,751
		<u>4,640,887</u>	<u>4,534,707</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		49,974,827	49,011,793
其他存貨		2,032	2,126
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	8,522,728	5,453,154
預付租賃土地款		9,209	8,935
應收聯營公司款項		3,649	65
應收合營公司款項		146,009	315,741
應收非控股權益款項		290,217	235,631
預付稅項		1,377,567	971,064
受限制的現金及存款		5,047,915	5,662,322
現金及銀行結餘		15,497,250	15,158,177
		<u>80,871,403</u>	<u>76,819,008</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	11	9,365,725	10,352,386
銷售定金		24,826,070	19,740,276
應付聯營公司款項		210,400	186,832
應付一間合營公司款項		178,546	-
應付非控股權益款項		802,592	886,353
應付關連公司款項		6,107,309	8,641,033
應付收購代價款		-	1,912,695
稅項負債		1,577,526	1,506,114
借款		4,871,842	5,288,669
		<u>47,940,010</u>	<u>48,514,358</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>32,931,393</u>	<u>28,304,650</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>37,572,280</u>	<u>32,839,357</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		17,847,278	14,684,942
一項衍生金融工具		492	-
應付擔保票據		3,152,359	3,148,508
遞延稅項負債		3,747,864	3,820,607
		<u>24,747,993</u>	<u>21,654,057</u>
<b>資產淨值</b>		<u>12,824,287</u>	<u>11,185,300</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	2,144,018	2,144,018
儲備		9,899,062	8,277,909
本公司擁有人之權益		12,043,080	10,421,927
非控股權益		781,207	763,373
<b>總權益</b>		<u>12,824,287</u>	<u>11,185,300</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，包括贛州、合肥、惠州、蘭州、南寧、南通、汕頭及揚州。

截至二零一七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，因此應與截至二零一六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。

本初步公告所載有關截至二零一六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二零一六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。本中期財務報表於二零一七年八月十日獲批准刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業及衍生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。

董事已重新審視若干員工費用之性質及認為該些員工費用分類計入分銷及銷售費用比計入行政費用更為合適。因此，於簡明綜合收益表之比較數字已將員工費用港幣76,614,000元由行政費用重分類至分銷及銷售費用以一致本期之表述。

### 衍生金融工具

衍生工具在衍生工具合同簽訂日以公平價值進行初始確認，隨後在報告期間結算日重新計量其公平價值。所產生的溢利或虧損立即於收益表確認，除非衍生工具被指定為有效的對沖工具，在此情況下，於收益表確認的時間取決於對沖關係的性質。

### 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二零一六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之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號之修訂	披露主動性
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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。

以下是已頒佈但於自二零一七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9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第16號 租賃

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈，由於經營和融資租賃的劃分已被刪除，將導致幾乎所有租賃在綜合財務狀況表內確認。根據新準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債會被確認。唯一例外情況是短期及低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有顯著變動。

該準則主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日，本集團有港幣70,010,000元之不可撤銷經營租賃承擔。若干承擔可能涵蓋在短期及低價值租賃例外情況內，而若干承擔可能涉及香港財務報告準則第16號下將不合資格作為租賃的安排。根據現有資料，董事預期新準則對本集團的業績及財務狀況沒有重大影響。

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。除上文所述者外，本集團亦正在評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

### 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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	8,904,036	10,192,576
物業租金收入	98,789	94,691
酒店及其他服務收入	26,362	-
總收益	<b>9,029,187</b>	<b>10,287,267</b>



## 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。本集團於二零一六年十二月收購酒店業務及其他配套業務，因此截至二零一六年六月三十日止六個月，並無載列有關此分部之財務資料。

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／虧損之公司收入及支出、財務費用及一項衍生金融工具公平價值變動。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、應付收購代價款、一項衍生金融工具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
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)</b>				
須呈報分部收益	<b>8,904,036</b>	<b>98,789</b>	<b>26,362</b>	<b>9,029,187</b>
須呈報分部溢利/(虧損)	<b>1,347,915</b>	<b>69,943</b>	<b>(2,324)</b>	<b>1,415,534</b>
公司收入				436
一項衍生金融工具公平價值變動				(492)
財務費用				(15,500)
其他公司支出				(20,469)
所得稅前溢利				<b>1,379,509</b>
<b>於二零一七年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部資產	<b>79,901,233</b>	<b>2,842,074</b>	<b>513,678</b>	<b>83,256,985</b>
稅務資產				1,690,955
公司資產 <sup>^</sup>				564,350
總綜合資產				<b>85,512,290</b>
<b>於二零一七年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部負債	<b>35,213,450</b>	<b>87,464</b>	<b>8,660</b>	<b>35,309,574</b>
稅務負債				5,325,390
借款				22,719,120
應付關連公司款項				6,107,309
應付擔保票據				3,152,359
一項衍生金融工具				492
其他公司負債				73,759
總綜合負債				<b>72,688,003</b>

## 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
截至二零一六年六月三十日止 六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	10,192,576	94,691	-	10,287,267
須呈報分部溢利	1,340,159	78,410	-	1,418,569
公司收入				1,852
財務費用				(12,820)
其他公司支出				(24,155)
所得稅前溢利				1,383,446
於二零一六年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	76,247,871	2,748,957	491,353	79,488,181
稅務資產				1,316,815
公司資產 <sup>^</sup>				548,719
總綜合資產				81,353,715
於二零一六年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部負債	31,025,345	80,097	15,896	31,121,338
稅務負債				5,326,721
借款				19,973,611
應付關連公司款項				8,641,033
應付收購代價款				1,912,695
應付擔保票據				3,148,508
其他公司負債				44,509
總綜合負債				70,168,415

<sup>^</sup> 於二零一七年六月三十日，公司資產已包括港幣562,185,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣403,248,000元）之以組合形式管理之現金及銀行結餘。

## 6. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除/(計入):		
攤銷:		
預付租賃土地款	4,395	84
無形資產 <sup>#</sup>	2,194	2,304
物業、廠房及設備折舊	14,303	4,784
攤銷及折舊總額	<b>20,892</b>	<b>7,172</b>
出售物業、廠房及設備之虧損/(溢利)	<b>35</b>	<b>(1,605)</b>
員工成本	<b>270,740</b>	<b>205,503</b>

# 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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	539,397	462,015
- 土地增值稅	282,641	447,403
	<b>822,038</b>	<b>909,418</b>
遞延稅項	<b>(149,118)</b>	<b>(168,318)</b>
	<b>672,920</b>	<b>741,100</b>

截至二零一七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（截至二零一六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%（截至二零一六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%（截至二零一六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

董事局宣佈向於二零一七年九月一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（截至二零一六年六月三十日止六個月：無），合共港幣22,822,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

於報告日，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.02元，合共港幣45,645,000元已被確認為負債。於二零一六年六月三十日，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度沒有末期股息被確認為負債。

## 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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	712,076	630,003

### 加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千股	二零一六年 (未經審核) 千股
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,282,240

由於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

## 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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	1,093	1,452
31 - 60天	-	112
61 - 90天	-	999
91 - 180天	29	2,090
181 - 360天	1,318	53,250
360天以上	62,484	24,074
	<b>64,924</b>	<b>81,977</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。

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。

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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,029,835	4,917,833
31 - 60天	100,352	192,017
61 - 90天	47,395	102,733
91 - 180天	537,315	531,806
181 - 360天	1,293,168	1,013,025
360天以上	1,327,975	1,758,289
	<b>7,336,040</b>	<b>8,515,703</b>

## 12. 股本

	普通股數目 千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一六年一月一日(經審核)、二零一六年十二月三十一日(經審核)、二零一七年一月一日(未經審核)及二零一七年六月三十日(未經審核)之結餘	2,282,240	2,144,018

## **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二零一七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條及第A.6.7條外，截至二零一七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事離開香港，未能出席於二零一七年五月二十三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**

於截至二零一七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二零一七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  
顏建國

香港，2017年8月10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張貴清先生、王萬鈞先生及楊林先生；兩名非執行董事顏建國先生及翁國基先生；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>)以及譯資今時財經服務有限公司的網站(<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81>)。中期報告將於二零一七年九月中前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。