

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 本集團及本集團之聯營公司和合營公司本年度之合約銷售額增長至港幣37,068.3百萬元(二零一六年:港幣24,003.9百萬元),較去年上升54.4%,涉及銷售面積合共3,411,900平方米(二零一六年:2,673,800平方米)。
2. 截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團錄得之營業額為港幣20,277.8百萬元,較去年上升18.6%。本年度之毛利及毛利率分別為港幣4,068.5百萬元及20.1%,而往年則分別為港幣2,935.0百萬元及17.2%。
3. 本年度之經營溢利為港幣3,167.4百萬元,較去年上升48.5%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,271.4百萬元,比去年上升41.2%。每股基本盈利為港幣55.7仙(二零一六年:港幣39.4仙)。
4. 本集團新進駐青海省之西寧市。計及其他新增地塊,本集團於合肥、鹽城、西寧、銀川、常州、揚州、徐州和贛州合共吸納共十幅土地,發展面積合共2,508,047平方米(本集團應佔面積:2,508,047平方米),代價合共約人民幣9,401.7百萬元。
5. 於二零一七年十二月三十一日,本集團及本集團之聯營公司和合營公司持有之土地儲備,總共約可提供興建19,025,800平方米(本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔權益建築面積:17,910,800平方米)之建築面積。
6. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣23,702.3百萬元,較上一財政年度末(港幣20,820.5百萬元)上升13.8%。於二零一七年十二月三十一日,本集團之淨負債比率為26.8%。
7. 董事局建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣3仙(二零一六年:港幣2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」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 20,277.8 百萬元，較去年上升 18.6%，而本公司擁有人應佔之溢利為港幣 1,271.4 百萬元，比去年增加 41.2%。每股基本盈利為港幣 55.7 仙(二零一六年: 港幣 39.4 仙)。

二零一七年內地之市場環境維持穩定，而經濟亦持續穩定增長。儘管發展過程中有波動，但在廣泛之經濟結構性改革繼續深化及持續的產業結構轉型下，中國經濟穩中向好，而二零一七年全年國內生產總值按年增長達 6.9%。得到良好經濟基礎支持，人民幣匯率亦於年內轉強。內地房地產市場整體穩定增長，政府於不同地區運用不同的樓市降溫措施，以減低樓價波動和降低金融風險。

在穩定之房地產市場環境下，本集團於年內繼續運用靈活的營銷手法及銷售策略，並努力增加市場推廣活動，以加快物業銷售。本年度，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港幣 37,068.3 百萬元(二零一六年: 港幣 24,003.9 百萬元)，較去年上升 54.4%，遠高於 13.7%的內地商品房年度銷售總金額增長率；涉及銷售面積合共 3,411,900 平方米(二零一六年: 2,673,800 平方米)，較去年增長 27.6%，遠高於 7.7%的內地商品房年度銷售面積增長率。其中，來自聯營公司及合營公司之合約銷售額為港幣 4,633.7 百萬元(二零一六年: 港幣 621.8 百萬元)，涉及銷售面積合共 250,300 平方米(二零一六年: 44,100 平方米)。此外，於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 559.0 百萬元，其總面積為 36,000 平方米。

除了加大銷售力度，本集團繼續完善樓房產品設計、提高項目質素及提升客戶服務，為客戶帶來更大價值及加強競爭力。

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」) 併購之物業組合營運擴大本集團之經營規模，並拓展業務至具增長潛力之城市，在管理層加倍努力下，年內有關之整合和融合的工作順利，進度令人滿意。除了上述併購，本集團保持收購土地步伐，以鞏固持續增長的基礎。本集團於年內擴展業務至具高增長潛力位於青海省之西寧市，而計及其他新增地塊，本集團成功於合肥、鹽城、西寧、銀川、常州、揚州、徐州和贛州吸納共十幅土地，發展面積合共 2,508,047 平方米(本集團應佔面積：2,508,047 平方米)。於二零一七年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達 19,025,800 平方米，其中合共 408,400 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為 17,910,800 平方米。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於 18 個城市內。

得到股東之大力支持，本集團按每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準進行供股，成功於二零一八年二月籌集款項淨額港幣 4,607.7 百萬元(扣除費用後)。所得款項將用於償還現有債務及負債、業務發展及一般營運資金。而加強資本基礎及改善財務狀況後，本集團將繼續把握更多業務及投資機遇，長遠為股東增加價值。

股息

於二零一七年十月派發之中期股息為每股港幣 1 仙(二零一六年：無)，而在考慮本年度業績表現及本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 3 仙(二零一六年：每股港幣 2 仙)，此股息將於二零一八年七月五日派發予二零一八年六月十三日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。本年度的股息總額將為每股港幣 4 仙(二零一六年：每股港幣 2 仙)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一八年六月七日(星期四)舉行之股東週年大會(「週年大會」)上批准。

本公司於二零一八年六月十三日(星期三)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享有建議末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年六月十二日(星期二)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 183 號合和中心 22 樓。

業務回顧

收入及營運業績

承二零一六年市場氣氛和經營環境有所改善,二零一七年整體中國樓市仍然維持穩定,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。本集團於本年度對於二零一六年十二月向中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)併購獲得的物業組合進行整合工作,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,部份項目已於本年度開始進行銷售及交付予買家,項目開發進度符合預期計劃。

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團錄得之營業額為港幣 20,277.8 百萬元,較去年上升 18.6%。本年度之毛利比去年增加港幣 1,133.5 百萬元至港幣 4,068.5 百萬元。由於平均銷售價上升,因此,本年度毛利率上升 2.9%至 20.1%。

本年度繼續加強市場推廣活動,分銷及銷售費用比去年增加港幣 120.3 百萬元至港幣 675.8 百萬元,然而對應合約銷售額之比率則較去年之 2.3%下降 0.5%至 1.8%。此外,由於上述併購令經營規模擴大,本年度行政費用為港幣 610.1 百萬元,比去年增加港幣 193.7 百萬元,對應營業額之比率為 3.0%,比去年之 2.4%上升約 0.6%。本集團對費用支出仍然維持嚴格控制。

在投資物業方面,本集團本年度錄得公平價值升值溢利港幣 191.8 百萬元(二零一六年: 無)主要因為位於北京之中海國際中心的公允值上升。而本年

度繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，年內交付面積約 2,800 平方米，故本集團從出售中錄得稅前利潤港幣 0.5 百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該大廈總體樓面面積約 80% 已完成出售。

本集團於年內安排一筆三年期 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，並於本年度收益表中確認其公平價值變動為港幣 2.0 百萬元。

本年度之經營溢利為港幣 3,167.4 百萬元，由於毛利上升，經營溢利較去年上升 48.5%。

本年度之應佔聯營公司利潤為港幣 57.2 百萬元(二零一六年: 無)，主要由一間於上述併購中由中國海外發展所購入之聯營公司貢獻。

在併購中國海外發展之資產中，本集團主要透過銀行貸款支付該代價款，並於併購中承擔若干付息債款，故此，利息總開支由去年港幣 655.8 百萬元增加至本年港幣 1,234.9 百萬元。在資本化港幣 1,202.4 百萬元至發展中之物業後，財務費用亦由去年港幣 18.5 百萬元上升至本年港幣 32.5 百萬元。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。在溢利上升及上述若干由中國海外發展併購的項目結利入賬下，本年度所得稅支出較去年增加港幣 740.4 百萬元。本年度之有效稅率也有所上升，主要受上述併購以公允值購入項目所影響。

整體而言，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利為港幣 1,271.4 百萬元(二零一六年: 港幣 900.2 百萬元)，較去年上升 41.2%。每股基本盈利為港幣 55.7 仙 (二零一六年: 港幣 39.4 仙)。

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。繼二零一六年完成向中國海外發展併購物業組合後，為確保持續增長，本集團於年內擴展業務至具高增長潛力位於青海省之西寧市，而計及其他新增地塊，本集團成功於合肥、鹽城、西寧、銀川、常州、揚州、徐州和贛州吸納共十幅土地，發展面積合共 2,508,047 平方米(本集團應佔面積：2,508,047 平方米)，代價合共約人民幣 9,401.7 百萬。

於二零一七年十二月三十一日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達 19,025,800 平方米，其中合共 408,400 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為 17,910,800 平方米。於二零一七年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於十八個城市內。

本集團會維持一貫穩健擴展策略，繼續緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展，以合理價格維持一個優質的土地儲備。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團專注於具投資價值之城市內，發展出全線針對性高質物業產品，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。因此，儘管房地產市場充滿挑戰，本集團仍繼續於此等城市內，維持領先之市場地位。

本集團繼續專注提升物業銷售額。延續去年強勁之銷售勢頭及受惠於上述併購，截至二零一七年十二月三十一日止年度，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 37,068.3 百萬元(二零一六年: 24,003.9 百萬元)，銷售面積合共 3,411,900 平方米(二零一六年: 2,673,800 平方米)(來自聯營公司及合營公司: 合約銷售額港幣 4,633.7 百萬元<二零一六年: 港幣 621.8 百萬元>，銷售面積合共 250,300 平方米<二零一六年: 44,100 平

方米>)，與去年比較，分別上升 54.4% 及 27.6%。合約銷售中之港幣 7,738.7 百萬元來自去年併購中國海外發展之物業組合。此外，於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 559.0 百萬元，其總面積為 36,000 平方米。

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
汕頭	中海寰宇天下/中海凱旋門	420,633	5,153.8
南寧	中海國際社區/中海御湖熙岸	351,852	3,398.7
贛州	中海國際社區	250,622	3,246.7
惠州	中信水岸城/中信凱旋城	265,479	2,961.8
蘭州	中海廣場/中海華庭	173,418	2,146.2
合肥	中海央墅	78,442	2,061.1
常州	中海鳳凰熙岸/中海錦瓏灣	178,442	2,054.9
揚州	中海運河丹堤/揚州嘉境	215,825	2,053.8
南通	中海碧林灣	233,745	2,047.5
鹽城	中海萬錦園	161,177	1,976.3
吉林	中海國際社區	231,428	1,731.2
濰坊	大觀天下	179,039	1,555.4

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 2,306,800 平方米之工地建築面積經已竣工及具備入伙條件。當中約 95% 於年末前已經出售。本集團繼續加快出售項目，並把握機會，慎重挑選，以合理價格購入具投資潛力的優質土地，以保持其穩健之財務狀況及持續之發展規模。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，入賬營業額為港幣 20,004.7 百萬元 (二零一六年：港幣 16,900.1 百萬元)，較去年上升 18.4%，其中，約有 25% 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。

由於本年度交付之物業售價有所提升，本年度之毛利率由去年之 16.4% 上升至 19.4%。然而，本年度來自去年併購自中國海外發展之物業組合的毛利較

少，主要由於其成本以參考於二零一六年併購完成日之市價的公允值入賬。

而源自聯營及合營公司之淨收益約為港幣28.4百萬元（二零一六年：淨虧損港幣4.7百萬元）。有關聯營及合營公司之項目進度及回報與預期大致相符。

本年度之分部業績則上升44.1%至港幣2,951.0百萬元（二零一六年：港幣2,047.4百萬元）。

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)
惠州	中信凱旋城/中信水岸城	286,786	3,147.9
揚州	中海運河丹堤/中海九壘/揚州錦苑	166,855	2,034.7
南寧	中海國際社區	191,736	1,650.3
蘭州	中海河山郡	184,578	1,570.8
鹽城	中海凱旋門/中海世紀公館	195,318	1,407.6
汕頭	中海東海岸/中信黃金海岸	90,290	1,335.6
呼市	中海藍灣/中海御龍灣	141,275	1,178.1
紹興	中海世紀公館	140,488	1,065.1
常州	中海鳳凰熙岸/中海錦瓏灣	103,642	1,036.8
合肥	中海濱湖公館	87,404	945.9
贛州	中海國際社區	50,021	660.8

除上述以外，以下項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
揚州	中海金壘(前稱「揚州江都土地」)	二零一七年八月
徐州	中海熙岸華府(前稱「杏子山項目」)	二零一七年九月
南通	中海鉞樾府(前稱「崇川區項目」)	二零一七年十月
合肥	中海城	二零一七年十二月

於年末，包括在建物業及已完工物業存貨分別為 6,050,300 平方米及 910,900 平方米，共計 6,961,200 平方米。已銷售物業 3,168,500 平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

如前述，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因配合當地市場環境而改變為以單元形式出售，總體約 80%樓面面積已完成出售。整體租賃業務保持穩定，截至二零一七年十二月三十一日止年度，租金收入按年上升港幣 13.2 百萬元至港幣 206.6 百萬元（二零一六年：港幣 193.4 百萬元），而分部盈利（包含出售投資物業之溢利港幣 0.5 百萬元及投資物業公允價值之溢利港幣 191.8 百萬元）按年上升港幣 199.9 百萬元至港幣 365.7 百萬元（二零一六年：港幣 165.8 百萬元）。而源自合營公司之收益則上升至港幣 18.9 百萬元（二零一六年：港幣 4.7 百萬元）。

於年末，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 90%（二零一六年十二月三十一日：91%）及 90%（二零一六年十二月三十一日：97%）。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目 65%權益。

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。經過去數年努力，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。於二零一七年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣 35,204.0 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）。

年內，新增銀行及其他貸款為港幣 12,636.9 百萬元，而償還之款項則為港幣 8,914.8 百萬元，在計及因兌匯其中人民幣貸款所增加之港幣 516.1 百萬元後，銀行及其他貸款總額由去年底港幣 19,973.6 百萬元上升至港幣

24,211.8 百萬元。其中包含人民幣 7,451.5 百萬元 (折合港幣 8,914.2 百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣 11,683.1 百萬元及港幣 3,614.5 百萬元。於年末，有關貸款中港幣 2,210.7 百萬元為定息借款，年利率為 3.4%至 3.8%，而其餘貸款港幣 22,001.1 百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 3.92%。銀行及其他貸款之 20.3%將於一年內到期償還。

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，於二零一七年十二月三十一日，以成本攤銷之應付金額為港幣 3,159.2 百萬元。得貸款人同意，於二零一七年十二月三十一日之應付關連公司款項之港幣 4,852.6 百萬元及港幣 89.8 百萬元，已分別延期至二零一八年六月二十九日及二零二零年十月十八日償還。有關往來款項之利息按香港銀行同業拆息(以港幣計值的餘額部份)或以中國人民銀行當前貸款利率(以人民幣計值的餘額部份)計算。

由於年內物業銷售強勁及收款情況理想，截至二零一七年十二月三十一日止年度之現金及銀行結餘與受限制的現金及存款上升至合共港幣 23,702.3 百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣 20,820.5 百萬元)，較上一財政年度末增加 13.8%。其中人民幣佔 99.7%，其餘主要為港元。

在管理層不斷努力下，於二零一七年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括擔保票據，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維持於低水平之 26.8%，比去年末之 22.1%輕微上升。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣 5,044.3 百萬元，於二零一七年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣 7,553.0 百萬元)達港幣 28,746.6 百萬元。本集團維持健全的資金流動狀況，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，以確保資金有效運用。

本集團管理資本結構目標，乃透過維持健康的財務狀況，可持續的負債比率，合理的財務成本，從而建立理想經營規模，以達致為股東帶來長遠最佳回報。本集團按每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準進行供股，每股供股價港幣 4.08 元，成功於二零一八年二月籌集款項淨額港幣 4,607.7 百萬元(扣除約港幣 48.1 百萬元費用後)，以增強資本基礎。管理層預期以現時可運用之資金及供股款項，可於大力支持未來業務增長之同時，維持淨負債比率於可接受及受管束範圍。供股款項中之約港幣 2,250.0 百萬元已用於償還若干銀行貸款。目前，本集團仍維持於二零一八年一月出具之招股書內所披露之供股款計劃用途。

本集團會密切關注金融市場，伺機進行合適的長期融資，繼續優化債務結構及強化資本結構，以支持業務發展。

本集團會密切監察其營運及財務狀況，以確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款。本集團亦會不斷更新評估營運及投資狀況，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

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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之總貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔 32.6%及 67.4%，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。

年內，人民幣兌港幣升值約 7.0%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加港幣 2,104.8 百萬元。

除上述之利率掉期合約外，本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會繼續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，定期檢討融資策略，繼續優化人民幣與港幣/美元

借貸之比例，以減輕外匯帶來的風險。

承擔及擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團之承擔合共為港幣 8,050.7 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，亦為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣 31,686.7 百萬元(折合人民幣 26,487.3 百萬元)。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共約港幣 236.7 百萬元，主要為酒店在建新增之建築款項。

另外，於二零一七年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣 285.3 百萬元(折合人民幣 238.5 百萬元)之抵押貸款。貸款以該賬面價值達港幣 1,159.9 百萬元之內地物業項目抵押。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團僱用 1,855 名員工(二零一六年十二月三十一日：1,622)。員工數目增加主要由於業務增長和擴展經營規模。

本集團致力激勵及挽留人才，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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 580.5 百萬元(二零一六年：港幣 420.7 百萬元)。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。

經營前景

整體經濟

二零一七年十二月，聯合國發佈了《2018年世界經濟形勢與展望》報告，表達了對未來兩年全球經濟增長的信心，認為二零一八年和二零一九年全球經濟增長將穩定在3%左右。二零一八年，中國經濟堅持穩中求進工作總基調，以推進供給側結構性改革為主線，預計經濟將實現穩健增長，將為中國房地產市場的發展創造較好的宏觀經濟環境。

在全球經濟穩中趨好的形勢下，二零一八年全球經濟依然面臨諸多風險與挑戰。包括貿易政策改變、全球金融環境突然惡化以及地緣政治局勢的日益緊張。中國經濟也面臨一些突出矛盾和問題，中央將「防風險」列為未來「三大攻堅戰」之首。本集團將密切關注國際國內經濟環境變化所帶來的風險與機遇，因勢而變，合理安排本集團發展戰略。

房地產發展

中國經濟由高速增長階段轉向高品質發展新時代，正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期。中國經濟發展模式的轉換，將帶動房地產行業進入新週期。隨著以「售房為主」到「租售並舉」的供給轉變，政府將不再壟斷土地供應，土地及住房供給側的重大變革，將推動房地產開發模式與商業邏輯的變革，推動房地產行業走向新週期，重塑市場格局。本集團預計二零一八年中國內地房地產調控政策將持續不放鬆、房地產長效機制建設進一步提速，各地市場分化加速，行業集中度將持續提高。同時，隨著消費在國民經濟增長中的佔比日益提升，房地產市場步入住房消費升級時代，中高端住宅精品將佔據市場主流。本集團對二零一八年中國內地房地產市場保持謹慎樂觀，對經濟活躍城市的房地產市場的投資與發展充滿信心。

集團策略

供股籌集的資金鞏固了本集團的財務狀況，並加強實力去進一步擴展經營規模，從而把握更多業務及投資機遇。本集團仍然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。

全力配合政府城鎮化及長遠房地產政策，本集團將繼續聚焦於內地正崛起且最具投資價值與發展潛質的新興城市。隨著新興城市的持續基礎建設投資及急速的城鎮化發展，本集團經過多年的努力不懈，逐步拓展業務，並維持定位於中、高端精品市場。

在資本基礎和財務實力提升下，本集團密切監察房地產市場的機遇，並繼續擴張步伐。於二零一六年十二月併購中國海外發展之物業組合及營運，印證本集團投資於具高增長潛力之地產項目的決心。作為一位聲譽良好的房地產開發商，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，以作可持續發展及為股東帶來長遠的最大回報。在致力擴大經營規模的同時，本集團貫徹執行審慎的投資策略，並確保有序地擴展業務。本集團會繼續以合適及可持續的資本及債務結構，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，以擴闊盈利基礎及平衡風險。

本集團堅持客戶為本，致力於為客戶提供好產品、好服務。本集團將採取多種手段，持續提升產品與服務品質，提升客戶滿意度、忠誠度，為本集團未來可持續發展積累數量龐大的忠實客戶。

本集團將進一步加大產品研發力度，抓住房地產行業消費升級的機遇，聚焦高價值目標客群與改善型需求，結合低碳環保、智慧科技的技術應用，提升產品附加值，保持本集團領先的盈利能力。

建基於管理內地新興城市地產發展項目之豐富經驗及標準化之管理制度，本集團將持續努力改善其運作流程、加強內部監控措施、嚴控成本及強化風險管理系統，以應對快速轉變之商業環境和監管要求。應付日漸上升的客戶期望和市場競爭，本集團亦將繼續投資並加倍努力去開發新的增值產品、擴闊樓房產品類型、優化項目發展週期、提高樓房質素及提升客戶服務。

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。

本集團亦一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，繼續提升財務管理能力，並會定期檢討及持續優化債務結構和狀況。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。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將加強員工關懷，加強各類人才的培訓與培養，建立開放包容的人才吸納體系，建立兼顧各級各類人才的差異化、個性化職業發展通道，持續優化具有競爭力的薪酬福利，持續打造專業、敬業、高效的員工團隊。

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

投資風險

內地樓市分化，每個城市和地區之增長並不平均。本集團能於合適地點以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團繼續對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇適合項目作投資。

債務償還風險

房地產向來為重資金行業，資金鏈管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並配合市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會繼續維持與各財務機構良好合作關係，並繼續確保符合融資財務承諾條款。此外，本集團亦會探討開拓不同之融資途徑的機會，以拓展融資渠道。

外匯風險

過去數年，人民幣兌匯美元及港幣的匯率波動。而如上述討論，在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

本集團繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，定期檢討融資策略，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。

市場風險

內地地產市場受多方面因素影響，包括政策法規、經濟發展、社會環境及客戶需求等。

本集團密切跟進商業環境及法規之變化，並適時評估對集團之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉全國性以優質產品為名的品牌，本集團發展出不同類型的物業產品，以滿足不同地區客戶的喜好。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，破壞開發商之聲譽。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序，以能確保物業發展項目順利進行及質素。

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	4	20,277,831	17,093,485
銷售及提供服務成本		(16,209,323)	(14,158,485)
毛利		4,068,508	2,935,000
其他收入		198,629	159,753
分銷及銷售費用		(675,762)	(555,498)
行政費用		(610,130)	(416,413)
其他經營開支		(7,704)	(10,827)
其他溢利或虧損			
投資物業之公平價值溢利		191,830	-
出售投資物業之溢利		542	21,001
一項衍生金融工具公平價值變動		1,974	-
撇除可出售之財務資產		(535)	-
議價收購之收益		-	30
經營溢利		3,167,352	2,133,046
財務費用		(32,500)	(18,450)
應佔聯營公司業績		57,153	-
應佔合營公司業績		(9,854)	(45)
所得稅前之溢利	6	3,182,151	2,114,551
所得稅開支	7	(1,920,417)	(1,179,996)
本年度溢利		1,261,734	934,555
本年度溢利/(虧損)可分配予:			
本公司擁有人		1,271,398	900,243
非控股權益		(9,664)	34,312
		1,261,734	934,555
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		55.7	39.4
攤薄		55.7	39.4

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,261,734</u>	<u>934,555</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	2,070,009	(1,668,737)
- 聯營公司	6,923	-
- 合營公司	<u>27,897</u>	<u>(21,168)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>2,104,829</u>	<u>(1,689,905)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,366,563</u>	<u>(755,350)</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	3,323,682	(750,824)
非控股權益	<u>42,881</u>	<u>(4,526)</u>
	<u>3,366,563</u>	<u>(755,350)</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		2,835,203	2,485,859
物業、廠房及設備		1,187,437	927,519
預付租賃土地款		325,367	312,979
無形資產		8,117	11,919
在聯營公司之權益		135,907	71,831
在合營公司之權益		449,129	376,844
應收一間合營公司款項		305,057	-
可出售之財務資產		1,196	2,005
一項衍生金融工具		1,974	-
遞延稅項資產		345,958	345,751
		5,595,345	4,534,707
流動資產			
物業存貨		54,414,394	49,011,793
其他存貨		2,060	2,126
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	9,795,746	5,453,154
預付租賃土地款		9,562	8,935
應收聯營公司款項		68,094	65
應收合營公司款項		-	315,741
應收非控股權益款項		353,678	235,631
預付稅項		1,382,614	971,064
受限制的現金及存款		7,553,007	5,662,322
現金及銀行結餘		16,149,246	15,158,177
		89,728,401	76,819,008
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	9,639,438	10,352,386
銷售定金		30,820,778	19,740,276
應付聯營公司款項		176,876	186,832
應付合營公司款項		1,234,203	-
應付非控股權益款項		613,424	886,353
應付關連公司款項		4,852,569	8,641,033
應付收購代價款		-	1,912,695
稅項負債		2,276,077	1,506,114
借款		4,911,049	5,288,669
		54,524,414	48,514,358
流動資產淨值		35,203,987	28,304,650
總資產減流動負債		40,799,332	32,839,357

綜合財務狀況表（續）

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債			
借款		19,300,789	14,684,942
應付擔保票據		3,159,180	3,148,508
應付一間關連公司款項		89,754	-
遞延稅項負債		3,786,595	3,820,607
		<u>26,336,318</u>	<u>21,654,057</u>
資產淨值		<u>14,463,014</u>	<u>11,185,300</u>
資本及儲備			
股本	12	2,144,018	2,144,018
其他儲備		788,971	(1,503,256)
保留盈餘		10,641,452	9,735,520
擬派股息	8(甲)	102,701	45,645
本公司擁有人之權益		<u>13,677,142</u>	<u>10,421,927</u>
非控股權益		785,872	763,373
總權益		<u>14,463,014</u>	<u>11,185,300</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。由二零一八年一月二十九日起，本公司之註冊辦事處及主要營業地點更改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，包括常州、贛州、合肥、惠州、蘭州、南寧、汕頭及揚州。

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集團有限公司(前稱為中國建築工程總公司)(「中建集團」)，而中建集團則為一家於中國成立之實體。

財務報告已根據所有適用之香港會計師公會發出之香港財務報告準則，香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之條文編製。此外，財務報表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。

本初步公告所載有關截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等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，並將於稍後提交截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度的綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等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，也沒有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零一八年三月二十六日刊發。

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，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。

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。

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。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

(甲) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一七年一月一日起生效

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二零一七年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產

採納該等修訂對本集團財務報表並無產生重大影響。

(乙) 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或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。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股權支付交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	對香港財務報告準則第15號的澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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收入 ³

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 可供採納，惟未有訂定生效日期

本集團預期所有聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。本集團目前正在評估上述新訂或經修訂準則於首次應用時之影響。直至現時，除香港財務報告準則第9號 金融工具，香港財務報告準則第15號 來自客戶合約的收入及香港財務報告準則第16號 租賃外，本集團認為其他新訂或經修訂香港財務報告準則可能導致會計政策之改變，惟不大可能對本集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售物業	20,004,650	16,900,061
物業租金收入	206,614	193,424
酒店及其他服務收入	66,567	-
總收益	<u>20,277,831</u>	<u>17,093,485</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。本集團已識別下列兩個須呈報分部及其他分部為其經營分部：

5. 分部資料 (續)

- 物業投資及發展 — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部分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。部分業務透過一間合營公司進行。
- 其他分部 — 此分部主要從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。

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於本年度及上一年度內，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／虧損之公司收入及開支（包括財務費用）。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、應付收購代價款及應付擔保票據等負債。

分部業績、分部資產及分部負債

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、收益之對賬、所得稅前溢利、總資產、總負債及其他分部資料）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
截至二零一七年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	20,004,650	206,614	66,567	20,277,831
須呈報分部溢利／(虧損)	2,951,018	365,664	(28,454)	3,288,228
公司收入				671
一項衍生金融工具公平價值變動				1,974
財務費用				(32,500)
其他公司支出				(76,222)
所得稅前溢利				3,182,151

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (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
於二零一七年十二月三十一日				
須呈報分部資產	88,483,940	3,182,074	1,191,963	92,857,977
稅務資產				1,728,572
公司資產 ^				737,197
總綜合資產				95,323,746
須呈報分部負債	42,310,717	95,875	15,354	42,421,946
稅務負債				6,062,672
借款				24,211,838
應付關連公司款項				4,942,323
應付擔保票據				3,159,180
其他公司負債				62,773
總綜合負債				80,860,732
截至二零一六年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	16,900,061	193,424	-	17,093,485
須呈報分部溢利	2,047,424	165,799	-	2,213,223
公司收入				2,290
議價收購之收益				30
財務費用				(18,450)
其他公司支出				(82,542)
所得稅前溢利				2,114,551
於二零一六年十二月三十一日				
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 ^				548,719
總綜合資產				81,353,715
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

^ 於二零一七年十二月三十一日，公司資產已包括港幣61,518,000元（二零一六年：港幣403,248,000元）之以組合形式管理之現金及銀行結餘。

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
截至二零一七年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	176,168	1,264	43	671	178,146
折舊及攤銷	7,903	5,445	26,257	15,202	54,807
投資物業之公平價值溢利	-	191,830	-	-	191,830
出售投資物業之收益	-	542	-	-	542
撇除可出售之財務資產	-	-	535	-	535
出售物業、廠房及設備之收益	431	-	28	-	459
撇除物業、廠房及設備	194	-	6,409	-	6,603
應佔聯營公司溢利	57,153	-	-	-	57,153
應佔合營公司(虧損)/溢利	(28,734)	18,880	-	-	(9,854)
增加特定非流動資產 [#]	58,011	46	232,697	218	290,972
於二零一七年					
十二月三十一日					
於聯營公司之權益	135,907	-	-	-	135,907
於合營公司之權益	323,845	125,284	-	-	449,129
截至二零一六年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	122,466	801	-	2,290	125,557
折舊及攤銷	6,586	5,493	-	1,223	13,302
議價收購之收益	-	-	-	30	30
出售投資物業之收益	-	21,001	-	-	21,001
出售物業、廠房及設備之收益	1,580	-	-	-	1,580
撇除物業、廠房及設備	10	-	-	-	10
應佔合營公司(虧損)/溢利	(4,704)	4,659	-	-	(45)
增加特定非流動資產 [#]	299,081	-	-	-	209,081
於二零一六年					
十二月三十一日					
在聯營公司之權益	71,831	-	-	-	71,831
在合營公司之權益	277,995	98,849	-	-	376,844

[#] 包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產、於聯營公司及合營公司之權益(即「特定非流動資產」)，惟就截至二零一六年十二月三十一日止年度，不包括由收購事項產生之新增。

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

本集團之特定非流動資產之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	513	1,719
中國其他地區	4,940,647	4,185,232
	4,941,160	4,186,951

主要顧客信息

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，並無單一顧客佔本集團營業額超過10%。

6. 所得稅前之溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	9,256	165
無形資產 [#]	4,490	4,532
物業、廠房及設備折舊	41,061	8,605
攤銷及折舊總額	54,807	13,302

[#] 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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	1,168,879	798,017
- 土地增值稅	1,027,643	699,160
	2,196,522	1,497,177
以前年度之少/(多)提撥備		
中國其他地區	2,035	(9,439)
遞延稅項	(278,140)	(307,742)
	1,920,417	1,179,996

截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於年內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(二零一六年：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% (二零一六年: 25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60% (二零一六年: 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

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.01 元 (二零一六年: 無)	22,822	-
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.03 元 (二零一六年: 港幣 0.02 元) (附註)	102,701	45,645
	125,523	45,645

附註:

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.03元 (二零一六年: 港幣0.02元), 共約港幣102,701,000元 (二零一六年: 港幣45,645,000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。建議就普通股派發末期股息之總額乃根據3,423,360,000普通股(附註 13) (二零一六年: 2,282,240,000普通股) 股數計算。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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0.02元 (二零一六年: 無)	45,645	-

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:

盈利	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,271,398	900,243
加權平均普通股數目	二零一七年 千股	二零一六年 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

由於本年度及上一年度並無潛在可攤薄普通股, 故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易款項，淨額	38,191	81,977
其他應收款項，淨額	1,714,138	1,935,067
預付款及按金	8,043,417	3,436,110
	9,795,746	5,453,154

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 港幣千元	二零一六年 港幣千元
30 天或以下	1,116	1,452
31 - 60 天	503	112
61 - 90 天	508	999
91 - 180 天	464	2,090
181 - 360 天	17	53,250
360 天以上	35,583	24,074
	38,191	81,977

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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易款項	8,436,569	8,515,703
其他應付款項及應付費用	922,317	1,737,394
存入保證金	280,552	99,289
	9,639,438	10,352,386

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 港幣千元	二零一六年 港幣千元
30 天或以下	3,145,217	4,917,833
31 - 60 天	230,550	192,017
61 - 90 天	121,284	102,733
91 - 180 天	719,689	531,806
181 - 360 天	1,443,695	1,013,025
360 天以上	2,776,134	1,758,289
	8,436,569	8,515,703

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、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之結餘		
	2,282,240	2,144,018

13. 結算日後事項

於二零一八年二月五日，本公司按於二零一八年一月十一日每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準以每股4.08元的認購價發行約1,141,120,000股普通股。本公司籌集所得之淨款項為約港幣4,607,664,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股。新發行股份在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。本公司已發行之股本由港幣2,144,018,000元增至港幣6,751,682,000元。

股東週年大會

本公司將於二零一八年六月七日(星期四)舉行週年大會。

本公司將由二零一八年六月四日(星期一)至二零一八年六月七日(星期四)(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二零一八年六月一日(星期五)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183號合和中心22樓。

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業績公佈內所載之本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字,與載列於本集團已審核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二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七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。

發行股份

於二零一七年十一月七日,董事局宣佈,本公司擬按於二零一八年一月十一日每持有兩股股份獲發一股供股股份(「供股股份」)的基準,並以每股供股股份4.08港元的認購價進行供股(「供股」),發行1,141,119,947股供股股份,藉此籌集所得款項總額約港幣4,655.8百萬元。經二零一七年十二月二十九日本公司股東特別大會上股東之批准,本公司已於二零一八年二月五日發行該等供股股份。有關供股詳情,請參閱本公司於二零一八年一月十二日及二零一八年二月二日分別發出之招股書及公告。

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二零一七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、第A.6.7條及第E.1.2條外，截至二零一七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條及第E.1.2條規定獨立非執行董事及獨立董事委員會主席應出席股東大會。鍾瑞明博士(本公司獨立非執行董事之一)及翁國基先生(就審議供股、包銷協議及其項下擬進行交易的條款、以及清洗豁免事項而成立之獨立董事委員會之主席)因事離開香港，未能分別出席於二零一七年五月二十三日及二零一七年十二月二十九日舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東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、本公司及譯資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>及譯資今時財經服務有限公司網站<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81>發表。

二零一七年年報的印刷本及年報的電子版本將於適當時間寄發予本公司股東及在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站發表。

致謝

本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工於過去一年的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

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
顏建國

香港，二零一八年三月二十六日

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。