

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. 截至二零一三年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣8,448,100,000元，銷售面積合共774,991平方米，與去年同期比較，分別上升5.5%及50.8%。
2. 本集團營業額上升55.9%至港幣8,008,800,000元。經營溢利較去年同期上升2.2%或港幣55,900,000元至港幣2,583,100,000元。本公司擁有人應佔之溢利較去年同期上升20.2%至港幣1,563,700,000元。每股基本盈利為港幣68.5仙(二零一二年: 每股港幣57.0仙)。
3. 本集團於期內拓展至中國江蘇鹽城。本集團成功於呼和浩特、鹽城及常州吸納三幅地塊。新購置地塊建築面積合共約達 1,459,000平方米，代價約為港幣2,964,000,000元。於二零一三年六月三十日，集團持有之土地儲備分佈於中國境內十三個城市，總共約可提供興建 9,636,700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8,383,900平方米) 之建築面積。
4. 現金及現金等值與受限制的現金及存款合共為港幣9,135,200,000元，較上一財政年度末上升17.1%。於二零一三年六月三十日，根據淨債項與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為12.4%。
5. 董事局宣布就截至二零一三年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣5仙(二零一二年: 每股港幣5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」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一三年上半年度，本集團營業額上升港幣2,871,300,000元或55.9%至港幣8,008,800,000元。本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,563,700,000元，較去年同期上升20.2%。每股基本盈利為港幣68.5仙（二零一二年：每股港幣57.0仙）。

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，今年五月，本集團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，本集團亦是恒生環球綜合指數及恆生綜合指數(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。成為此等知名基準指數成份股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。

於過去六個月，本集團業務範圍拓展至江蘇鹽城，並於呼和浩特市、鹽城市及常州市成功吸納三幅地塊，發展面積合共為1,459,000平方米。於二零一三年六月三十日，本集團於中國擁有共達9,636,700平方米之土地儲備。

收入及營運業績

截至二零一三年六月三十日止六個月內，隨著本集團推進其商業計劃，進駐更多之三線城市，營業額上升55.9%至港幣8,008,800,000元。經營溢利較去年同期上升2.2%或港幣55,900,000元至港幣2,583,100,000元。

開支方面，行政費用與本期營業額升幅一致，增加59.8%至港幣217,000,000元。而市場推廣成本效益提升令分銷及銷售費用只溫和上升30.4%至港幣151,400,000元。此外，期內錄得投資物業公允值溢利港幣296,800,000元（二零一二年：港幣187,400,000元），正好反映持續上升之租值。

財務費用在資本化港幣256,300,000元至發展中之物業後，由去年同期港幣7,800,000元下降至港幣5,700,000元。

截至二零一三年六月三十日止半年內，撇除非控股權益後，本公司擁有人應佔之溢利較去年同期上升20.2%至港幣1,563,700,000元。（二零一二年：港幣1,300,600,000元）。

土地儲備

朝著中國內地具有潛質及最佳投資價值，崛起之三線城市發展，本集團於期內拓展至中國江蘇鹽城。本集團成功於呼和浩特、鹽城及常州投得共三幅地塊。新購置地塊建築面積合共約達1,459,000平方米，代價約為港幣2,964,000,000元。

於二零一三年六月三十日，集團持有之土地儲備分佈於中國境內十三個城市，總共約可提供興建 9,636,700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8,383,900平方米）之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

期內，進入三線城市之中、高檔市場之經營策略繼續取得成效，業績穩步增長。

截至二零一三年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣8,448,100,000元，銷售面積合共774,991平方米，與去年同期比較，分別上升5.5%及50.8%，在銷售額分部分析中，源自三線城市之銷售額已逐漸在混合銷售中佔較大比重。此外，於二零一三年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,358,000,000元，其總面積為111,900平方米。

於二零一三年六月三十日，合共940,700平方米（二零一二年：348,500平方米）之工地建築面積經已完工，當中約84%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣7,909,900,000元（二零一二年：港幣5,047,500,000元）。而分部業績則輕微下降至港幣2,287,900,000元（二零一二年：港幣2,327,300,000元）。但在已出售住宅單位基礎上（即撇除去年同期於廣州橡園商場銷售之一次性影響），半年之分部業績仍按年上升94.5%或港幣1,111,500,000元。

期末，在建物業及已完工物業存貨分別為2,719,380平方米及418,000平方米，合共3,137,380平方米。已銷售物業783,728平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

截至二零一三年六月三十日止期間，由於租金水平持續改善，因而平均租金上揚，租金收入增加至港幣62,200,000元（二零一二年：港幣57,300,000元），分部盈利達港幣346,300,000元（二零一二年：港幣225,000,000元）。升幅中已計入來

自投資物業之公允值溢利港幣296,800,000元(二零一二年:港幣187,400,000元)及源自合營企業之港幣2,000,000元收益(二零一二年:港幣1,800,000元)。

於期末,位於北京西城區之中海國際中心,其90%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84%。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。於二零一三年六月三十日,營運資金淨額為港幣17,197,500,000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)。

截止二零一三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6,067,900,000元之新信貸額度。期內,在計算新增貸款港幣4,484,300,000元及償還港幣1,397,400,000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1,675,400,000元)較去年底增加57.1%至港幣8,650,100,000元。有關貸款利息以浮動利率計息,其加權平均年利率為4.7%。有關貸款之75.5%將於一年後始陸續到期償還。

此外,加上期內完成之銷售,現金及現金等值與受限制的現金及存款合共為港幣9,135,200,000元,較上一財政年度末(港幣7,803,200,000元)上升17.1%。

於二零一三年六月三十日,根據淨債項(即總借款,包括可換股債券中之債務部份,扣除現金及現金等值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12.4%(二零一二年十二月三十一日:淨現金)。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣2,592,600,000元,截至二零一三年六月三十日止,本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,173,000,000元)達港幣11,727,800,000元。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

於二零一三年六月三十日，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37.0% 及 63.0%。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

於二零一三年六月三十日，本集團之資本承擔合共為港幣8,870,900,000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6,935,200,000元（折合人民幣5,524,800,000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6,200,000元，主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一三年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣881,400,000元（折合人民幣702,100,000元）之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣4,646,900,000元之房地產及應收賬款抵押。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團僱用約807名員工（二零一二年十二月三十一日：677）。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

於二零一三年六月，美國聯邦儲備局主席伯南克先生宣佈，如果美國經濟持續改善，其買債承諾將會按既定時間表最快於本年第三季逐漸縮減規模，象徵自二零零八年金融海嘯後開始之量化寬鬆計劃將告完結。此舉亦暗示在享受了五年低息環境後，利率可能會拾級而上。

在中國，中央政府重申經濟結構調整的政策方向，為長遠經濟之穩定及發展奠定較好的基礎。在調整以往由於過度依賴某些經濟增長因素如投資及出口所帶來增長的同時，中國將過渡至比較穩健並可持續發展的道路，從長遠來看，生產力及內部消費能力將逐漸提升。隨著農業現代化及邁向高增值之服務行業，按城鎮化計劃推進，更多之鄉村人口將向鄰近之市區位置遷移，經濟改革將培育更佳競爭能力，因而降低成本及推動就業，最終，具發展潛力的中型城市，將在國民生產總值中，擔當重要的角色。同時，由於經濟成果改善，一般家庭收入亦大大增加。

房地產發展

自去年末以來，大部份主要城市物業售價趨升，國務院因此於二零一三年三月再次重申中國房地產的宏觀調控政策。隨著地方政府落實有關規定，房地產價格升幅放緩，相信除了優化及調節方案以保持房地產市場之穩定及可持續性外，將不會有更緊縮之調控規定。

都市化及系統性的城市規劃將為改善及維護生活條件及居住環境創造更好的機會。住房的剛性需求將帶動市場的平穩發展。

集團策略

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，一直是本集團堅持的目標及承諾，並主要從事於位處三線，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。

集團致力於經營規模和發展速度的快速增長，以提升邊際利潤成本效益。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大規模的優質土地儲備至為重要。而本集團亦已積極推進其投資計劃。

本集團目前已進駐十三個城市，擁有共十八個進行中之發展項目。因此，本集團將在建立標準化管理流程的同時，加強制度建設，加快項目發展節奏，提升綜合管控能力。

本集團亦會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。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一二年同期之比較數字如下：

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 收益 | 4 | 8,008,793 | 5,137,466 |
| 銷售及提供服務成本 | | <u>(5,386,116)</u> | <u>(2,564,863)</u> |
| 毛利 | | 2,622,677 | 2,572,603 |
| 其他收入 | | 32,583 | 18,026 |
| 分銷及銷售費用 | | (151,399) | (116,139) |
| 行政費用 | | (217,020) | (135,803) |
| 其他經營開支 | | (545) | (246) |
| 其他溢利，淨額 | | | |
| 投資物業之公平價值溢利 | | 296,751 | 187,359 |
| 資產減值回撥，淨額 | | - | 1,413 |
| 出售一個投資物業之溢利 | | <u>28</u> | <u>-</u> |
| 經營溢利 | | 2,583,075 | 2,527,213 |
| 財務費用 | | (5,656) | (7,829) |
| 應佔一間合營企業業績 | | <u>2,008</u> | <u>1,784</u> |
| 所得稅前之溢利 | 6 | 2,579,427 | 2,521,168 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(864,905)</u> | <u>(1,177,202)</u> |
| 本期間溢利 | | <u>1,714,522</u> | <u>1,343,966</u> |
| 本期間溢利可分配予： | | | |
| 本公司擁有人 | | 1,563,727 | 1,300,619 |
| 非控股權益 | | <u>150,795</u> | <u>43,347</u> |
| | | <u>1,714,522</u> | <u>1,343,966</u> |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | <u>68.5</u> | <u>57.0</u> |
| 攤薄 | | <u>61.4</u> | <u>53.5</u> |

簡明綜合全面收益表

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 本期間溢利 | <u>1,714,522</u> | <u>1,343,966</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 其後將會重新分類至損益之項目： | | |
| 換算產生之匯兌差額 | | |
| - 附屬公司 | 251,679 | (41,561) |
| - 一間合營企業 | <u>1,430</u> | <u>(409)</u> |
| | <u>253,109</u> | <u>(41,970)</u> |
| 出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬 稅項 | - | (4,360) |
| | <u>-</u> | <u>1,553</u> |
| | <u>-</u> | <u>(2,807)</u> |
| 本期間經扣除稅項後之其他全面收益 | <u>253,109</u> | <u>(44,777)</u> |
| 本期間全面收益總額 | <u>1,967,631</u> | <u>1,299,189</u> |
| 全面收益總額可分配予： | | |
| 本公司擁有人 | 1,803,983 | 1,257,960 |
| 非控股權益 | <u>163,648</u> | <u>41,229</u> |
| | <u>1,967,631</u> | <u>1,299,189</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | | 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 2,583,225 | 2,248,932 |
| 物業、廠房及設備 | | 47,915 | 47,177 |
| 預付租賃土地款 | | 5,418 | 5,479 |
| 其他無形資產 | | 30,419 | 32,277 |
| 在一間合營企業之權益 | | 82,677 | 79,238 |
| 遞延稅項資產 | | 159,928 | 271,314 |
| | | 2,909,582 | 2,684,417 |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 19,230,369 | 17,522,426 |
| 其他存貨 | | 984 | 963 |
| 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 | 10 | 3,658,434 | 2,792,833 |
| 預付租賃土地款 | | 177 | 174 |
| 應收一間合營企業款項 | | - | 45,632 |
| 應收非控股權益款項 | | 58,599 | 20,538 |
| 預付稅項 | | 29,580 | 74,343 |
| 受限制的現金及存款 | | 2,173,032 | 1,821,131 |
| 現金及現金等值 | | 6,962,206 | 5,982,086 |
| | | 32,113,381 | 28,260,126 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及其他應付款項 | 11 | 4,501,091 | 4,034,650 |
| 銷售定金 | | 5,785,526 | 7,060,789 |
| 應付非控股權益款項 | | 788,450 | 799,119 |
| 稅項負債 | | 1,721,987 | 1,841,868 |
| 借款 | | 2,118,860 | 2,052,536 |
| | | 14,915,914 | 15,788,962 |
| 流動資產淨值 | | 17,197,467 | 12,471,164 |
| 總資產減流動負債 | | 20,107,049 | 15,155,581 |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 6,531,279 | 3,454,443 |
| 可換股債券 | 12 | 1,675,434 | 1,650,543 |
| 遞延稅項負債 | | 1,423,008 | 1,441,497 |
| | | 9,629,721 | 6,546,483 |
| 資產淨值 | | 10,477,328 | 8,609,098 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 22,822 | 22,822 |
| 儲備 | | 9,610,452 | 7,943,403 |
| 本公司擁有人之權益 | | 9,633,274 | 7,966,225 |
| 非控股權益 | | 844,054 | 642,873 |
| 總權益 | | 10,477,328 | 8,609,098 |

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。

本公司及其附屬公司（統稱「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，包括蘭州、贛州、合肥、銀川、北京、內蒙古-呼和浩特、揚州及桂林。

截至二零一三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，因此應與截至二零一二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。

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。本中期財務報表於二零一三年七月二十九日獲批准刊發。

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」外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與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，猶如該等年度財務報表所述。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項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。當中與本集團財務報表相關之修訂如下：

- 香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列 — 呈列其他全面收益項目
- 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19號（經修訂），僱員福利
- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
- 香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期
- 香港財務報告準則第7號之修訂，披露 — 抵銷金融資產及金融負債

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列 — 呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂規定，在符合若干條件之情況下，實體須將可能於日後重新分類至損益之其他全面收益項目與永不會重新分類至損益之其他全面收益項目分開呈列。本集團已相應修訂於此等財務報表呈列其他全面收益之方式。

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號取代有關編製綜合財務報表之香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表以及香港（常設詮釋委員會）詮釋第12號合併 — 特殊目的實體之規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制權模式，以釐定是否被投資方、能否參與被投資方業務之浮動回報承擔風險或享有權利，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資方之會計政策。採納是項準則不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致之任何有關控制權方面之結論。因此，是項新訂香港財務報告準則不會對本集團之財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第11號，合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將合營安排分為合營業務及合營企業。實體須考慮根據合營安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排之種類。合營安排倘被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營業務，則逐項確認，惟以合營經營者於合營業務之權益為限。所有其他合營安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，須按權益法於集團之綜合財務報表內入賬。會計政策選擇中不再有比例綜合法。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於合營安排之權益修改其會計政策，並重新評估其於合營安排之參與程度。本集團已將有關投資由共同控制實體重新分類至合營企業。有關投資繼續按權益法入賬，因此，是項重新分類不會對本集團之財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

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號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非綜合計算結構實體之權益之所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。由於該等披露規定僅適用於完整之財務報表，故本集團並無因採納香港財務報告準則第12號而於中期財務報告內作出額外披露。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

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號以單一公平價值計量指引來源取代目前個別香港財務報告準則之有關指引。香港財務報告準則第13號亦就金融工具及非金融工具之公平價值計量制訂全面之披露規定。本集團已作出有關披露。採納香港財務報告準則第13號不會對集團資產及負債之公平價值計量造成任何重大影響。

香港會計準則第19號（經修訂），僱員福利

香港會計準則第19號（經修訂）引入有關界定福利計劃之會計方法之一系列修訂。由於本集團沒有有關界定福利計劃，採納香港會計準則第19號對本集團之財務狀況及財務業績沒有重大影響。

香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期

此年度改進週期載有五項準則之修訂，並對其他準則及詮釋作出後續修訂。其中，香港會計準則第34號經已修訂，以釐清僅於定期向主要營運決策者匯報個別呈報分部之總資產金額，及僅於該分部之總資產與上一份年度財務報表所披露之金額比較出現重大變動時，方須披露個別呈報分部之總資產。該修訂亦規定，倘定期向主要營運決策者匯報分部負債之金額，及倘金額與上一份年度財務報表比較出現重大變動時，則須披露分部負債。就此項修訂而言，由於須呈報分部資產與上一財政年度末沒有重大變化，故本集團不會就分部資產於本報告作出披露。

香港財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂就抵銷金融資產及金融負債引入新披露規定。該等新披露規定適用於就根據香港會計準則第32號金融工具：呈列而抵銷之所有已確認金融工具，以及受可強制執行主淨額結算安排或包含類似金融工具及交易之類似協議所規限之已確認金融工具，而無論該等金融工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。由於本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號之披露規定之主淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對本集團之中期財務報告造成影響。

本集團並無於本會計期間應用任何已頒佈但未生效之新訂準則或詮釋。

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 | |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 銷售物業 | 7,909,908 | 5,047,489 |
| 物業租金收入 | 62,181 | 57,336 |
| 物業管理費收入 | 36,704 | 32,641 |
| 總收益 | 8,008,793 | 5,137,466 |

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 — 此分部出租位於中國之商業單位，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銷售及並無不同業務分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團應佔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。

由於須呈報分部資產與上一財政年度末沒有重大變化，故本集團不會就分部資產作出披露。

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及須呈報分部溢利/(虧損)至所得稅前溢利之對賬）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 |
|----------------------|---------------------|----------------|---------------|------------------|
| 截至二零一三年六月三十日止 | | | | |
| 六個月(未經審核) | | | | |
| 須呈報分部收益 | 7,909,908 | 62,181 | 36,704 | 8,008,793 |
| 須呈報分部溢利 | 2,287,885 | 346,309 | 435 | 2,634,629 |
| 公司收入 | | | | 279 |
| 公司支出 | | | | (55,481) |
| 所得稅前溢利 | | | | 2,579,427 |
| 截至二零一二年六月三十日止 | | | | |
| 六個月(未經審核) | | | | |
| 須呈報分部收益 | 5,047,489 | 57,336 | 32,641 | 5,137,466 |
| 須呈報分部溢利/(虧損) | 2,327,285 | 224,963 | (2,136) | 2,550,112 |
| 公司收入 | | | | 3,399 |
| 公司支出 | | | | (32,343) |
| 所得稅前溢利 | | | | 2,521,168 |

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平價值溢利港幣296,751,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣187,359,000元）。此公平價值溢利歸屬於「物業租賃」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 | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 所得稅前溢利已扣除／（增加）： | | |
| 攤銷： | | |
| 預付租賃土地款 | 157 | 26 |
| 其他無形資產 [#] | 2,414 | 2,385 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 5,881 | 3,196 |
| 攤銷及折舊總額 | 8,452 | 5,607 |
| 財務資產之減值損失回撥： | | |
| - 貸款及應收款項* | - | (8,233) |
| 非財務資產之減值損失／（減值損失回撥）： | | |
| - 商譽*（附註） | - | 19,122 |
| - 其他資產* | - | (12,302) |

包括於簡明綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

* 包括於簡明綜合收益表的「資產減值回撥，淨額」內

附註：於二零一二年六月三十日，由於若干項目公司之物業接近售罄，故管理層對該等項目公司並無制定未來計劃，且這些項目公司之可收回款額乃列為低於其賬面值之獨立現金產生單位。按照減值測試結果，就該等項目公司確認減值虧損港幣19,122,000元，且整筆減值虧損款額乃悉數分配至該現金產生單位應佔之商譽。

7. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 所得稅開支包括： | | |
| 本期稅項 | | |
| 中國 - 企業所得稅 | 506,940 | 587,480 |
| 中國 - 土地增值稅 | 373,796 | 634,953 |
| | 880,736 | 1,222,433 |
| 以前年度之多提撥備 | | |
| 中國 - 企業所得稅 | (87,382) | - |
| 遞延稅項 | 71,551 | (45,231) |
| | 864,905 | 1,177,202 |

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於估計該期間本集團在香港沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅（截至二零一二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%（截至二零一二年六月三十日止六個月：25%）計算。

7. 所得稅開支（續）

中國土地增值稅乃按照30%至50%（截至二零一二年六月三十日止六個月：30%至60%）之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

董事局宣布向於二零一三年八月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.05元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣0.05元），合共港幣114,112,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣114,112,000元）。

於報告日，每股港幣0.06元之二零一二年末期股息，合共港幣136,934,000元已確認為負債。於二零一二年六月三十日止六個月，已向股東派發每股港幣0.05元之二零一一年末期股息，合共港幣76,075,000元。

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

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 用以計算每股基本盈利之盈利 | 1,563,727 | 1,300,619 |
| 影響溢利之調整 - 可換股債券之推算利息 | 496 | 345 |
| 用以計算每股攤薄盈利之盈利 | <u>1,564,223</u> | <u>1,300,964</u> |

加權平均數股份數目

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一三年 (未經審核) 千股 | 二零一二年 (未經審核) 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 | 147,590 |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>2,545,587</u> | <u>2,429,830</u> |

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

按發票日期，扣除減值撥備後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

| | 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 30天或以下 | 440,380 | 169,539 |
| 31-60天 | 921 | - |
| 61-90天 | 634 | - |
| 91-180天 | 69,190 | - |
| 181-360天 | 11,924 | 26 |
| 360天以上 | 102 | 90 |
| | 523,151 | 169,655 |

給予物業銷售買家之信貸條款乃依據不同買賣協議所定之條款而釐定。一般而言，應收貿易款項於發票送交時到期。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及管理層對於賬齡在一年或以上的應收貿易賬款會考慮作出減值撥備。

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。

於釐定應收貿易賬款是否可收回時，本集團考慮應收貿易賬款信貸質素自信貸最初授出日期起直至報告期間結算日之任何變動。由於客戶基礎廣大及不相關，故信貸風險之集中狀況有限。因此，董事相信於報告期間結算日毋須作出信貸撥備。

11. 應付貿易及其他應付款項

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

| | 二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 30天或以下 | 1,301,271 | 1,885,481 |
| 31 - 60天 | 84,095 | 165,129 |
| 61 - 90天 | 58,630 | 117,299 |
| 91 - 180天 | 590,492 | 283,095 |
| 181 - 360天 | 959,608 | 559,869 |
| 360天以上 | 472,032 | 270,937 |
| | 3,466,128 | 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(經審核) | 1,610,103 | 589,897 |
| 直接交易成本(經審核) | (51,685) | (8,701) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,558,418 | 581,196 |
| 推算利息開支(經審核) | 114,125 | - |
| 已付利息(經審核) | (22,000) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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(經審核) | 1,650,543 | 581,196 |
| 推算利息開支(未經審核) | 74,828 | - |
| 已付利息(未經審核) | (49,937) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於二零一三年六月三十日之賬面值(未經審核) | 1,675,434 | 581,196 |

中期股息

在考慮截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局宣布派發中期股息每股港幣0.05元（二零一二年：每股港幣0.05元），此股息將於二零一三年十月九日派發予二零一三年八月二十八日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

本公司將於二零一三年八月二十八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，必須於二零一三年八月二十七日(星期二)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28號金鐘匯中心26樓辦理過戶手續。

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諮詢後，本公司能合理確認截至二零一三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、A.6.7條及D.1.4條外，截至二零一三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（「企業管治守則」）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

於截至二零一三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二零一三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

本人在此謹向董事同仁、全體員工及各股東的繼續支持，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，2013年7月29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。

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>)。中期報告將於二零一三年八月底前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。