

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)

### 截至二零一四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. 截至二零一四年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣8,220,000,000元，銷售面積合共771,700平方米，與去年同期比較，分別微跌2.7%及0.4%。
2. 本集團營業額輕微下滑1.4%至港幣7,893,900,000元。經營溢利較去年同期下跌23.2%至港幣1,985,000,000元。本公司擁有人應佔之溢利較去年同期下跌31.3%至港幣1,074,200,000元。每股基本盈利為港幣47.1仙(二零一三年: 每股港幣68.5仙)。
3. 本集團於期內拓展至中國廣東汕頭。同時，本集團成功於蘭州、汕頭、揚州及南寧投得共四幅地塊。新購置地塊建築面積合共約達2,703,000平方米，代價約為港幣5,250,800,000元。於二零一四年六月三十日，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13,057,100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11,907,700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10,094,900,000元，較上一財政年度末上升8.9%。於二零一四年六月三十日，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72.7%。
5. 於二零一四年一月二十三日，本集團發行五年期400,000,000美元5.125%擔保票據以加強營運資金。
6. 董事局宣佈就截至二零一四年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣4仙(二零一三年: 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」）截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。受投資物業公允值收益大幅減少及中國經濟結構調整短期影響，二零一四年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣1,074,200,000元，較去年同期下跌31.3%。每股基本盈利為港幣47.1仙(二零一三年：每股港幣68.5仙)。

二零一四年一月，本集團成功發行一筆五年期總額為四億美元的擔保票據，進一步擴大了從國際資本市場集資的渠道，強化了集團的融資能力，為推進本集團業務發展與戰略佈局奠定了更穩健的基礎。

在過去六個月，本集團業務範圍拓展至廣東汕頭，並成功於蘭州、汕頭、揚州及南寧吸納四幅土地，發展面積合共約為2,703,000平方米。於二零一四年六月三十日，本集團於中國內地擁有土地儲備共達13,057,100平方米。

### 中期股息

在考慮截至二零一四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，董事局宣佈派發中期股息每股港幣4仙（二零一三年：每股港幣5仙），此股息將於二零一四年十月九日派發予二零一四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。

本公司將於二零一四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，必須於二零一四年八月二十七日(星期三)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

受中國經濟結構調整影響，諸如住房金融政策的改動，三線城市銷售備受考驗。本集團在北京的項目經營業務縮減，截至二零一四年六月三十日止六個月內，營業額輕微下滑1.4%至港幣7,893,900,000元。毛利較去年同期下跌12.7%至港幣2,289,700,000元，反映物業發展項目在三線城市內毛利率雖然較低，但仍可實現可觀之盈利。

本集團對費用支出實行嚴格控制。行政費用與分銷及銷售費用應對營業額之比率均與去年同期相若，分別為2.7%及2.1%。期內投資物業公允值得益為港幣29,900,000元，較去年同期大幅下降港幣266,800,000元，因此，回顧期內之經營溢利下跌23.2%至港幣1,985,000,000元。

財務費用在資本化港幣449,100,000元至發展中之物業後，由去年同期港幣5,700,000元上升至港幣8,500,000元。

截至二零一四年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利較去年同期下跌31.3%至港幣1,074,200,000元。(二零一三年：港幣1,563,700,000元)。

### 土地儲備

本集團於中國內地具有潛質及最佳投資價值，崛起之三線城市內繼續擴展計劃。回顧期內，本集團拓展至中國廣東汕頭。同時，本集團成功於蘭州、汕頭、揚州及南寧投得共四幅地塊。新購置地塊建築面積合共約達2,703,000平方米，代價約為港幣5,250,800,000元。

於二零一四年六月三十日，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13,057,100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11,907,700平方米)之建築面積。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

應對宏觀經濟調整對房地產市場，尤其是三線城市的短期需求所帶來的一定影響，本集團迅速調整市場策略以提升銷售及改善去化速度，以減低對預算之落差。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣8,220,000,000元，銷售面積合共771,700平方米，與去年同期比較，分別微跌2.7%及0.4%。但累計認購而有待簽訂買賣合約總額上升42.6%至港幣1,936,000,000元(二零一三年：港幣1,358,000,000元)，總面積為101,400平方米(二零一三年：111,900平方米)。

於二零一四年六月三十日，合共1,378,300平方米(二零一三年：940,700平方米)之建築面積經已完工，當中約68%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額微跌2.0%至港幣7,747,900,000元(二零一三年：港幣7,909,900,000元)。而分部業績則減少15.8%至港幣1,925,800,000元(二零一三年：港幣2,287,900,000元)。一方面，相對去年同期，於三線城市內上升之營業額已基本彌補北京業務規模縮減之影響，但另一方面，受宏觀經濟因素及市場形勢影響，在分部業績方面尚存部份差異。

但若只比較三線城市之表現，與去年同期比較，本期分部營業額仍錄得32.2%升幅，而分部毛利則上升23.9%。集團在不斷擴大三線城市市場份額的基礎上，經營業績也得到了持續增長。

期末，在建物業及已完工物業存貨分別為 5,738,162 平方米及 797,558 平方米，合共 6,535,720 平方米。已銷售物業 779,555 平方米，有待移交後完成有關交易。

### 物業出租

截至二零一四年六月三十日止期間，由於平均租金持續調升及去年下半年增加投資物業之投資，租金收入增加至港幣91,600,000元(二零一三年：港幣62,200,000元)，分部盈利達港幣106,600,000元(二零一三年：港幣346,300,000元)。分部盈利下跌主要由於投資物業之公允值溢利大幅減少至港幣29,900,000元(二零一三年：港幣296,800,000元)。而源自合營企業之港幣2,100,000元收益則較為穩定(二零一三年：港幣2,000,000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98%及90%，吉林中海大廈的租賃在穩步發展及提升中。本集團全權擁有北京及吉林之物業，並擁有上海項目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。於二零一四年六月三十日，營運資金淨額為港幣24,575,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣21,871,000,000元)而速動比率為0.6(二零一三年十二月三十一日：0.9)。

截至二零一四年六月三十日止之六個月內，本集團成功發行於二零一九年到期的四億美元5.125%擔保票據。此外，亦從具領導地位的金融機構獲得約港幣3,466,700,000元之新信貸額度。期內，在計算新增貸款港幣2,336,800,000元及償還港幣1,280,500,000元之到期貸款後，貸款總額(不計及可換股債券中負債部份港幣1,760,400,000元及擔保票據中以成本攤銷之應付金額港幣3,122,800,000元)較去年底增加7.8%至港幣13,954,900,000元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.2%。有關貸款之74.9%將於一年後始陸續到期償還。

此外，加上期內完成之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣10,094,900,000元，較上一財政年度末(港幣9,268,800,000元)上升8.9%。

於二零一四年六月三十日，根據淨債項(即總借款，包括可換股債券中之負債部份與及上述擔保票據，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72.7%(二零一三年十二月三十一日：47.8%)。按目前發展步伐及經營環境，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2,852,100,000元，截至二零一四年六月三十日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣1,518,300,000元)達港幣12,947,000,000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

於二零一四年六月三十日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份與及上述擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔 26.2% 及 73.8%。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、開支及部份借貸等的結算貨幣，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

於二零一四年六月三十日，本集團之資本承擔合共為港幣8,660,700,000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10,700,100,000元(折合人民幣8,493,500,000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6,300,000元，主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一四年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣 1,308,900,000 元(折合人民幣 1,039,000,000 元)之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣 4,526,400,000 元之房地產抵押。

### 僱員

於二零一四年六月三十日，本集團僱用約2,568名員工(二零一三年十二月三十一日：2,546)。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，且繼續實施縮減購買資產計劃，但世界各地經濟數據參差，總體經濟增長情況低於預期，國際形勢仍存在着諸多不確定因素。

在中國，中央第十八屆三中全會《關於全面深化改革若干重大問題的決定》對宏觀經濟調整所帶來之初步影響已經逐步開始體現。由於透過基礎性的內部經濟改革對中、長期而言所帶來的影響仍需時日，短期經濟難免有所影響，但結構轉型，產業結構升級，經濟增長方式轉變將對中國宏觀經濟帶來新的增長動力。

事實上，與大部份發達國家比較，中國作為發展中國家及世界上第二大經濟體，中國仍將維持 2014 年國內生產總值 7.5% 的增長目標，將提供龐大投資機會及釋放出巨大的增長潛力。

## 房地產發展

二零一四年三月國家出台了《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，提出要將目前的常住人口城鎮化率由 53.7% 提升到 60% 的目標，這一措施將有力帶動工業化的發展，帶動非農產業在城鎮集聚，農村人口向城鎮集中，推動國家總體經濟發展。

在產業結構調整和住房金融政策的影響下，今年上半年房地產市場下跌趨勢明顯，但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份，滿足城鎮化居民日益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位處三線，並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，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 28 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。受惠於對三線城市經營環境及挑戰日漸加深之認識，各專業團隊已加強管控能力，將有效完善項目發展週期，面對轉變的市場環境，集團不斷創新營銷模式，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，並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

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	4	<b>7,893,929</b>	8,008,793
銷售及提供服務成本		<b>(5,604,245)</b>	(5,386,116)
毛利		<b>2,289,684</b>	2,622,677
其他收入		<b>40,862</b>	32,583
分銷及銷售費用		<b>(161,638)</b>	(151,399)
行政費用		<b>(213,207)</b>	(217,020)
其他經營開支		<b>(581)</b>	(545)
其他溢利			
投資物業之公平價值溢利		<b>29,905</b>	296,751
出售一個投資物業之溢利		<b>-</b>	28
<b>經營溢利</b>		<b>1,985,025</b>	2,583,075
財務費用		<b>(8,480)</b>	(5,656)
應佔一間合營企業業績		<b>2,117</b>	2,008
<b>所得稅前之溢利</b>	6	<b>1,978,662</b>	2,579,427
所得稅開支	7	<b>(760,186)</b>	(864,905)
<b>本期間溢利</b>		<b>1,218,476</b>	1,714,522
<b>本期間溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>1,074,213</b>	1,563,727
非控股權益		<b>144,263</b>	150,795
		<b>1,218,476</b>	1,714,522
		港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>47.1</b>	68.5
攤薄		<b>42.3</b>	61.4

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>1,218,476</u>	<u>1,714,522</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	(224,869)	251,679
- 一間合營企業	<u>(951)</u>	<u>1,430</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(225,820)</u>	<u>253,109</u>
本期間全面收益總額	<u><u>992,656</u></u>	<u><u>1,967,631</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	859,500	1,803,983
非控股權益	<u>133,156</u>	<u>163,648</u>
	<u><u>992,656</u></u>	<u><u>1,967,631</u></u>



## 簡明綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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		3,013,820	3,012,622
物業、廠房及設備		48,805	49,296
預付租賃土地款		5,259	5,400
其他無形資產		25,644	28,356
在一間合營企業之權益		100,743	99,577
遞延稅項資產		218,806	226,387
		<u>3,413,077</u>	<u>3,421,638</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		33,450,008	23,204,257
其他存貨		801	806
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	2,996,493	7,034,976
預付租賃土地款		178	179
應收非控股權益款項		62,008	40,295
預付稅項		107,047	30,312
受限制的現金及存款		1,518,280	2,073,651
現金及銀行結餘		8,576,572	7,195,114
		<u>46,711,387</u>	<u>39,579,590</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	11	7,759,706	5,486,261
銷售定金		6,840,563	6,476,582
應付非控股權益款項		777,775	849,064
稅項負債		1,498,186	1,935,527
借款		3,499,081	2,961,185
可換股債券	12	1,760,383	-
		<u>22,135,694</u>	<u>17,708,619</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>24,575,693</u>	<u>21,870,971</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>27,988,770</u>	<u>25,292,609</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		10,455,854	9,981,497
可換股債券	12	-	1,731,858
應付擔保票據	13	3,122,831	-
遞延稅項負債		1,292,356	1,307,590
		<u>14,871,041</u>	<u>13,020,945</u>
<b>資產淨值</b>		<u>13,117,729</u>	<u>12,271,664</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	2,128,362	22,822
儲備		9,899,028	11,282,002
本公司擁有人之權益		12,027,390	11,304,824
非控股權益		1,090,339	966,840
<b>總權益</b>		<u>13,117,729</u>	<u>12,271,664</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，包括常州、贛州、合肥、吉林、蘭州、南寧、鹽城及銀川。

截至二零一四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，因此應與截至二零一三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帳。

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。本中期財務報表於二零一四年七月三十一日獲批准刊發。

## 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「採納新訂及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二零一三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及一項新詮釋：

- 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號之修訂，投資實體
- 香港會計準則第32號之修訂，抵銷金融資產及金融負債
- 香港會計準則第36號之修訂，非金融資產可收回金額的披露
- 香港會計準則第39號之修訂，衍生工具之變更及對沖會計之延續
- 香港(國際財務報導解釋委員會)第21號，徵稅

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務狀況或表現構成重大影響。

本集團並無於本會計期間應用任何已頒佈未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

#### 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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	7,747,882	7,909,908
物業租金收入	91,620	62,181
物業管理費收入	54,427	36,704
總收益	<b>7,893,929</b>	<b>8,008,793</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及分部負債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及分部負債作出披露。

## 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、須呈報分部溢利/(虧損)及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
<b>截至二零一四年六月三十日止</b>				
<b>六個月(未經審核)</b>				
須呈報分部收益	<b>7,747,882</b>	<b>91,620</b>	<b>54,427</b>	<b>7,893,929</b>
須呈報分部溢利/(虧損)	<b>1,925,750</b>	<b>106,632</b>	<b>(1,555)</b>	<b>2,030,827</b>
公司收入				<b>3,669</b>
公司支出				<b>(55,834)</b>
所得稅前溢利				<b>1,978,662</b>
<b>截至二零一三年六月三十日止</b>				
<b>六個月(未經審核)</b>				
須呈報分部收益	<b>7,909,908</b>	<b>62,181</b>	<b>36,704</b>	<b>8,008,793</b>
須呈報分部溢利	<b>2,287,885</b>	<b>346,309</b>	<b>435</b>	<b>2,634,629</b>
公司收入				<b>279</b>
公司支出				<b>(55,481)</b>
所得稅前溢利				<b>2,579,427</b>

截至二零一四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29,905,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣296,751,000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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	<b>89</b>	157
其他無形資產 <sup>#</sup>	<b>2,446</b>	2,414
物業、廠房及設備折舊	<b>6,363</b>	5,881
攤銷及折舊總額	<b>8,898</b>	8,452
職工成本	<b>158,673</b>	126,244

<sup>#</sup> 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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (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	498,938	506,940
中國 - 土地增值稅	242,289	373,796
	<u>741,227</u>	<u>880,736</u>
以前年度之少提/(多提)撥備		
中國	15,623	(87,382)
遞延稅項	3,336	71,551
	<u>760,186</u>	<u>864,905</u>

截至二零一四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（截至二零一三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%（截至二零一三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%（截至二零一三年六月三十日止六個月：30%至50%）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

董事局宣佈向於二零一四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0.04元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣0.05元），合共港幣91,290,000元（截至二零一三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（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣0.06元）之二零一三年末期股息，合共港幣136,934,000元（截至二零一三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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,074,213	1,563,727
影響本集團溢利之調整		
- 可換股債券之推算利息	2,259	496
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>1,076,472</b>	<b>1,564,223</b>

### 加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千股	二零一三年 (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	263,347
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,545,587</b>	<b>2,545,587</b>

## 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，扣除減值撥備後本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	30天或以下	456,781
31-60天	747	678
61-90天	747	-
91-180天	58,082	58,773
181-360天	75,458	48,485
360天以上	822	2,845
	<b>592,637</b>	<b>584,316</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。

## 10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金（續）

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，且根據過去資料，讓等應收貿易款項遭拖欠之風險並不重大。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

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,775,462	2,900,942
31 - 60天	282,635	124,574
61 - 90天	124,439	84,258
91 - 180天	279,146	378,171
181 - 360天	579,912	520,233
360天以上	542,389	684,242
	<b>6,583,983</b>	<b>4,692,420</b>

## 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
於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(經審核)	153,252	-
已付財務費用(經審核)	(71,937)	-
於二零一三年十二月三十一日(經審核)及 二零一四年一月一日之賬面值(未經審核)	<b>1,731,858</b>	<b>581,196</b>
推算利息開支(未經審核)	78,462	-
已付財務費用(未經審核)	(49,937)	-
於二零一四年六月三十日之賬面值(未經審核)	<b>1,760,383</b>	<b>581,196</b>

可換股債券受惠於由一間銀行發出以代表債券持有人之受託人為受益人之不可撤銷備用信用證。本公司作為信用證融資協議的擔保人，不可撤回及無條件地就備用信用證產生的任何金額向銀行作出承諾。除於若干例外情況外，不可撤銷備用信用證將於二零一二年三月二十一日後三年零三十日當日屆滿。

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。因此，於二零一四年六月三十日，金額為港幣1,760,383,000元的可換股債券負債部份從非流動負債重新分類為流動負債。

### 13. 應付擔保票據

於二零一四年一月二十三日，本集團發行400,000,000美元（相等於約港幣3,100,000,000元）5.125%定息擔保票據（「票據」），票據將按其本金額於二零一九年一月二十三日到期。票據之發行價為99.037%。票據之實際年利率為5.505%。票據由二零一四年一月二十三日起至二零一九年一月二十三日期間計息，並由二零一四年七月二十三日起於每年一月二十三日及七月二十三日每半年付息一次。

票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。據認購協議所載，倘本公司之控制權出現變動，每位票據持有人將有權要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或部份票據。

按本金額的99.037%發行票據所得的款項於扣除直接交易成本港幣20,982,000元後淨額為港幣3,049,165,000元。

### 14. 股本

	每股票面值 港幣元	普通股數目 千股	港幣千元
<b>法定</b>			
於二零一三年一月一日(經審核)、二零一三年十二月三十一日(經審核)及二零一四年一月一日(未經審核)之結餘	0.01	<u>45,000,000</u>	<u>450,000</u>
於二零一四年六月三十日之結餘(未經審核)(附註(i))	不適用	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
<b>已發行及繳足股本</b>			
於二零一三年一月一日(經審核)、二零一三年十二月三十一日(經審核)及二零一四年一月一日(未經審核)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(附註(ii))	不適用	-	<u>2,105,540</u>
於二零一四年六月三十日之結餘(未經審核)	不適用	<u>2,282,240</u>	<u>2,128,362</u>

#### 附註:

- 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。
- 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154,345,000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。



### 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二零一四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份，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D.1.4條外，截至二零一四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。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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二零一四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，2014年7月31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>)。中期報告將於二零一四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。