

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. 本集團圓滿完成本年經修訂之銷售目標。合約銷售額達港幣18,060,100,000元(二零一三年:港幣17,218,000,000元),涉及銷售面積合共1,849,800平方米(二零一三年:1,638,373平方米)。
2. 截至二零一四年十二月三十一日止年度,本集團錄得之營業額為港幣13,981,300,000元,較去年下跌12.1%。源自三線城市之物業銷售佔營業額97.0%(二零一三年:78.7%)。本年度之毛利及毛利率分別為港幣3,363,900,000元及24.1%。而往年之毛利及毛利率則分別為港幣5,252,500,000元及33.0%。
3. 經營溢利為港幣2,687,100,000元,較去年下跌47.8%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,267,400,000元(二零一三年:港幣3,136,000,000元),較去年下跌59.6%。每股基本盈利為港幣55.5仙(二零一三年:每股港幣137.4仙)。
4. 本集團於年內成功進駐廣東省城市汕頭。本集團透過公開土地競投,成交合共四幅新購置地塊,土地儲備新添建築面積約達2,703,000平方米,代價合共約為人民幣4,161,400,000元。本集團持有之土地儲備,總共約可提供興建12,071,200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11,374,400平方米)之建築面積。
5. 現金及銀行結餘與及受限制的現金及存款合共為港幣11,409,800,000元,較上一財政年度末上升23.1%。於二零一四年十二月三十一日,本集團之淨負債比率為74.3%。
6. 董事局宣布就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.0仙(二零一三年:每股港幣6.0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」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本集團已逐漸完成業務區域結構調整，專注於經濟增長持續性較強的三線城市。鑒於中國現正推行結構性改革，宏觀經濟調整開始影響各行各業，中國房地產市場波動明顯。為保障作為持續企業擁有健康財務狀況，本集團調整市場策略，刺激銷售及優化存貨，提升應對風險的能力。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 13,981,300,000 元，較去年下跌 12.1%。而本公司擁有人應佔之溢利則減少 59.6% 至港幣 1,267,400,000 元。每股基本盈利為港幣 55.5 仙（二零一三年：每股港幣 137.4 仙）。

儘管如此，本集團仍圓滿完成本年經修訂之銷售目標。合約銷售額達港幣 18,060,100,000 元（二零一三年：港幣 17,218,000,000 元），涉及銷售面積合共 1,849,800 平方米（二零一三年：1,638,373 平方米）。此外，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 1,023,000,000 元，其總面積為 69,900 平方米。

本集團於年內亦已修訂公司戰略發展計劃，以配合國家發展步伐，業務範圍拓展至廣東汕頭，且於蘭州、汕頭、揚州及南寧吸納共四幅土地，發展面積合共 2,703,000 平方米。於二零一四年十二月三十一日，本集團於 15 個城市內（包括北京），擁有共 27 個進行中之物業發展項目，所佔土地儲備達 12,071,200 平方米。

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，強化了本集團的融資能力，為推進本集團業務發展與戰略佈局奠定了更穩健的基礎。

收入及營運業績

由於中國物業市場波動，同時正值本集團持續縮減北京物業發展規模，並調整業務區域結構集中於三線城市，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得之營業額為港幣 13,981,300,000 元，較去年下跌 12.1%。源自三線城市之物業銷售已成為業務主力，佔營業額 97.0%(二零一三年：78.7%)。本年度之毛利及毛利率分別為港幣 3,363,900,000 元及 24.1%，正反映三線城市之基本內在因素，並肯定其龐大之市場及可觀盈利。而往年之毛利及毛利率則分別為港幣 5,252,500,000 元及 33.0%。

加上本年度缺乏重大之投資物業公允值得益(二零一三年：港幣 475,600,000 元)，經營溢利為港幣 2,687,100,000 元，較去年下跌 47.8%。為提升物業銷售，市場推廣活動相應增加，而年內商標使用許可合同續期後，應付許可費之邊際成本亦告上升，按每元營業額攤分之分銷及銷售費用輕微上升 0.8%至 2.4%。另一方面，行政費用亦較往年溫和上升 6.7%或港幣 28,000,000 元。

財務費用在資本化港幣 966,800,000 元至發展中之物業後，按年增加港幣 2,800,000 元至港幣 22,300,000 元。

截至二零一四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 1,267,400,000 元(二零一三年：港幣 3,136,000,000 元)，較去年下跌 59.6%。

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。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目的能力，從而保障其發展及銷售的物業擁有較吸引的回報。

按照本集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團成功進駐廣東省城市汕頭。本集團透過公開土地競投，成交合共四幅新購置地塊，土地儲備新添建築面積約達 2,703,000 平方米，代價合共約為人民幣 4,161,400,000 元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備，總共約可提供興建12,071,200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11,374,400平方米）之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團發展出全線針對性物業產品，以滿足不同地區的獨特需要。隨著北京業務的縮減，本集團完成業務區域結構調整，專注於精挑細選之三線城市內，並繼續維持於此等城市內之領先市場地位。

截止至二零一四年十二月三十一日，本集團除北京以外，業務分佈於十四個三線城市，進行之物業發展項目共計二十七個。物業銷售額較去年上升4.9%至港幣18,060,100,000元，涉及銷售面積共1,849,800平方米（二零一三年：1,638,373平方米）。於年末，進行之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣1,023,000,000元，其總面積為69,900平方米。

年內主要項目之物業銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
合肥	中海濱湖公館/ 中海嶺湖墅	275,004	3,645.7
南寧	中海國際社區/ 中海御湖熙岸/ 中海雍翠峰	253,614	1,923.9
贛州	中海國際社區	200,668	1,716.8
常州	中海龍城公館/ 中海鳳凰熙岸/ 中海錦瓏灣	187,637	1,716.7
蘭州	中海河山郡/ 中海凱旋門	165,054	1,452.5
吉林	中海國際社區 / 中海紫御東郡/ 中海紫御江城	167,787	1,334.8
銀川	中海國際社區	156,772	1,291.3
鹽城	中海世紀公館/中海凱旋門	111,157	1,003.8
揚州	中海壘園/ 中海運河丹堤	84,483	977.5
南通	中海碧林灣/ 中海上林公館	84,326	813.4

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 2,201,800 平方米 (二零一三年: 2,005,600 平方米)之工地建築面積經已完工。當中約 73%於年末前已經出售。雖然源自三線城市之營業額已上升 8.3%至港幣 13,558,300,000 元，並佔分部營業額 99.3%(二零一三年: 79.8%)，但適逢宏觀經濟調整，導致物業市場波動，致令銷售受壓，不足以彌補北京業務縮減後之影響。儘管如此，本集團即調整銷售策略，刺激銷售及優化存貨以作應對，盡力保障其健康之財務狀況。截至二零一四年十二月三十一日止之年度，入賬營業額為港幣 13,660,300,000 元 (二零一三年: 港幣 15,681,000,000 元)，較去年下降 12.9%。而分部業績則下降至港幣 2,565,300,000 元 (二零一三年: 港幣 4,622,700,000 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)
贛州	中海國際社區	301,241	2,516.3
合肥	中海濱湖公館/ 中海原山/ 中海嶺湖墅	180,442	2,291.9
蘭州	中海凱旋門	167,914	1,578.4
銀川	中海國際社區	201,518	1,516.7
南寧 / 桂林	中海御湖熙岸/ 中海雍翠峰/ 中海元居	165,554	1,369.8
吉林	中海國際社區 中海紫御東郡/ 中海紫御江城	155,055	1,221.6
常州	中海鳳凰熙岸/ 中海龍城公館/ 中海錦瓏灣	101,766	828.9
揚州	中海壘園	62,097	789.1
南通	中海碧林灣	104,595	760.0
鹽城	中海世紀公館	19,153	363.6

除上述以外，以下各項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
呼和浩特	中海藍灣	二零一四年三月
揚州	中海九璽(前稱「中海璽園(二期)」)	二零一四年三月
北京	中海楓丹公館	二零一四年三月
紹興	中海世紀公館	二零一四年七月
汕頭	中海東海岸	二零一四年十月

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為 5,920,407 平方米及 870,599 平方米，共計 6,791,006 平方米。已銷售物業 1,119,964 平方米，有待完工後交付。

物業出租

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於平均租金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 193,300,000 元（二零一三年：港幣 134,900,000 元），分部盈利達港幣 187,200,000 元（二零一三年：港幣 588,600,000 元）。分部盈利下跌主要由於投資物業錄得相對較低之公允值溢利港幣 30,000,000 元（二零一三年：港幣 475,600,000 元），而源自共同控制實體之收益亦下降至港幣 3,600,000 元（二零一三年：港幣 17,600,000 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 100% 及 84%，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。於二零一四年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣 25,523,500,000 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 0.7（二零一三年十二月三十一日：0.9）。

年內，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 5,839,100,000 元之新信貸額度。期內，在計算新增貸款港幣 5,088,700,000 元及償還港幣 2,423,100,000 元之到期貸款後，貸款總額(不計及可換股債券中負債部分港幣 1,820,400,000 元及擔保票據中以成本攤銷之應付金額港幣 3,128,800,000 元)較去年底增加 20.5%至港幣 15,597,400,000 元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 4.213%。有關貸款之 26.5%將於一年內到期償還。

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 11,409,800,000 元，較上一財政年度末(港幣 9,268,800,000 元)上升 23.1%。

於二零一四年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括可換股債券中之負債部分與及上述擔保票據，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 74.3%(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 2,305,500,000 元，截至二零一四年十二月三十一日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣 2,584,500,000 元)達港幣 13,715,300,000 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

於二零一四年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部分與及上述擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔 26.9% 及 73.1%。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

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣 8,116,400,000 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 11,877,800,000 元(折合人民幣 9,370,300,000 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 10,900,000 元，主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一四年十二月三十一日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣 1,004,200,000 元(折合人民幣 792,200,000 元)之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣 4,431,700,000 元之房地產抵押。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用約 2,739 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

當美國出現經濟復甦跡象並於二零一四年十月終止其購買資產計劃之際，二零一五年之始卻充滿不明朗之景氣。歐洲中央銀行跟隨英、美、日於過去數年採取之類似擴張行動，於一月公佈其市場久候之首度量化寬鬆計劃。雖然其應對歐元區經濟蕭條之成效仍有待觀察，但其溢出效應將透過國際金融脈絡影響跨國匯率、利率及資產價格。

相對而言，中國作為世界第二大經濟體在年內推進結構性及經濟改革的同時，在第三產業較強之增幅及改善城市就業率之前題下，全年國內生產總值保持蓬勃增長達 7.4%。雖然對經濟可能帶來若干短期影響，特別是中國的房地產市場，但及時、定向及有效之政策已為市場注入足夠流動資金，防範重大的財務及系統性風險。這正好反映有關改革已沿正確方向進行，在積極的財政政策及穩健的貨幣政策下，長遠將提升經濟創造力量。

正如國務院總理李克強於一月份舉行之二零一五年達沃斯世界經濟論壇所言，中國決定邁進新的發展階段，由中低端水準提升至中高端水準，承受經濟增長調節至中高速檔次。有關結構性改革期望在長遠而言，能提供方案以解決目前供求失衡及緊張關係，有效疏導及運用資源，減低對環境造成之負面影響，從而可持續地提升經濟發展的質量與效益。中國正進入更高層次的發展階段，其分工將更精細專業，結構將更為完善合理。在更規範的框架下，中國健康的經濟發展長遠將提升其生產能力，國民平均收入及人民生活水平。

房地產發展

繼二零一三年十二月中央政府首次在高規格的城鎮化工作會議中決定了新型城鎮化規劃後，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。這代表在未來數年截至二零二零年，每年將有一千七百萬市民從鄉郊遷移至都市化的城市，並將為此等城市帶來大量新增的房屋剛性需求。城鎮化計劃已成為結構性及經濟改革的重要成份，透過提升國民就業及生產力，致力長遠增加國民平均收入及生活水平。

受國家宏觀政策和微觀市場環境的影響，房地產市場風險和機會並存。城鎮化和人口紅利將帶動房地產剛需市場的良性發展，並促進部份改善需求，但仍需積極控制市場風險，把握結構和產品的平衡。

當市場調整開始發揮效用及影響力，從新平衡供求力量時，有跡象顯示，政府干預開始減退，並逐步解除宏觀措施如限購令等。展望將來，市場平衡將可為普羅大眾建立更健康，更持久及可負擔之物業市場。

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。

於過去數年，本集團已成功妥善置身其中，在中國內陸不同城市持續的基礎建設投資及急促的工業化及城鎮化之中獲益。事實上，城鎮化及經濟增長乃是驅動中國房地產需求上的主要動力。

本集團致力有序地擴展經營規模和加強發展速度，以提升邊際成本效益。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。而本集團亦已按合適的負債比率，堅定不移地推進其策略性計劃。

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，本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。

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	4	13,981,328	15,905,893
銷售及提供服務成本		(10,617,440)	(10,653,416)
毛利		3,363,888	5,252,477
其他收入		77,918	90,668
分銷及銷售費用		(338,540)	(254,960)
行政費用		(445,456)	(417,498)
其他經營開支		(689)	(650)
其他溢利			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		-	109,238
投資物業之公平價值溢利		30,028	366,386
出售一個投資物業之溢利		-	28
經營溢利		2,687,149	5,145,689
財務費用		(22,314)	(19,480)
應佔合營企業業績		3,639	17,588
所得稅前之溢利	6	2,668,474	5,143,797
所得稅開支	7	(1,222,494)	(1,761,144)
本年度溢利		1,445,980	3,382,653
本年度溢利可分配予：			
本公司擁有人		1,267,402	3,136,038
非控股權益		178,578	246,615
		1,445,980	3,382,653
		港仙	港仙
每股盈利	9		
基本		55.5	137.4
攤薄		50.6	123.6

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,445,980</u>	<u>3,382,653</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	(45,891)	475,425
- 合營企業	<u>(319)</u>	<u>2,751</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(46,210)</u>	<u>478,176</u>
本年度全面收益總額	<u><u>1,399,770</u></u>	<u><u>3,860,829</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,225,822	3,589,645
非控股權益	<u>173,948</u>	<u>271,184</u>
	<u><u>1,399,770</u></u>	<u><u>3,860,829</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,032,606	3,012,622
物業、廠房及設備		48,055	49,296
預付租賃土地款		5,203	5,400
無形資產		23,345	28,356
在合營企業之權益		103,672	99,577
遞延稅項資產		205,781	226,387
		3,418,662	3,421,638
流動資產			
物業存貨		34,010,630	23,204,257
其他存貨		620	806
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	6,142,568	7,034,976
預付租賃土地款		179	179
應收非控股權益款項		82,631	40,295
預付稅項		243,208	30,312
受限制的現金及存款		2,584,487	2,073,651
現金及銀行結餘		8,825,281	7,195,114
		51,889,604	39,579,590
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	8,710,603	5,486,261
銷售定金		8,978,024	6,476,582
應付非控股權益款項		1,027,229	849,064
可換股債券 - 負債部份	12	1,820,403	-
稅項負債		1,697,766	1,935,527
借款		4,132,040	2,961,185
		26,366,065	17,708,619
流動資產淨值		25,523,539	21,870,971
總資產減流動負債		28,942,201	25,292,609
非流動負債			
借款		11,465,350	9,981,497
可換股債券 - 負債部份	12	-	1,731,858
應付擔保票據	13	3,128,825	-
遞延稅項負債		1,375,657	1,307,590
		15,969,832	13,020,945
資產淨值		12,972,369	12,271,664
資本及儲備			
股本	14	2,144,018	22,822
其他儲備		2,138,643	4,149,799
保留盈餘		7,995,772	6,995,269
擬派股息	8	22,822	136,934
本公司擁有人之權益		12,301,255	11,304,824
非控股權益		671,114	966,840
總權益		12,972,369	12,271,664

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。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進行，包括常州、贛州、合肥、蘭州、南寧、鹽城、揚州及銀川。

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工程總公司（「中建總」），而中建總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，根據香港公司條例第622章第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排（載於該條例附表11第76至87條），本財政年度及比較期間繼續沿用前香港公司條例第32章之規定。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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准於二零一五年三月二十三日刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本基準編製。

除下文所述者及附註3「採納新訂或經修訂香港財務報告準則」所述之已頒佈並於本年度生效之若干額外香港財務報告準則之準則及詮釋外，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。

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—由二零一四年一月一日起生效

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二零一四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32號之修訂
香港會計準則第36號之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）
第21號

抵銷金融資產及金融負債
非金融資產的可收回金額披露
徵稅

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(甲) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—由二零一四年一月一日起生效(續)

香港會計準則第32號之修訂抵銷金融資產及金融負債

此等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。此修訂可予追溯應用。

由於本集團並無抵銷類似安排，採納此修訂對該等財務報表並無產生影響。

香港會計準則第36號之修訂非金融資產的可收回金額披露

此等修訂對有關按已確認或撥回減值虧損之期間披露一項資產或現金產生單位的可收回金額之規定加以限制，而倘已減值資產或現金產生單位之可收回金額乃根據公平價值減出售成本釐定，則會增加披露。此修訂可予追溯應用。

採納此修訂對該等財務報表並無產生重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號徵稅

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。此詮釋可予追溯應用。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號對該等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與準則

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(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
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 ¹
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 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ³
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 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益的會計處理 ³
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效或發生的交易

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一八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）

（乙）已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告與準則（續）

本集團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。

（丙）有關編製財務報表的新《公司條例》條文

本公司將於其二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度（即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度）應用有關編製財務報表的香港法例第622章新《公司條例》的條文。

董事認為此舉將不會對本集團的財政狀況或表現構成影響，惟香港法例第622章新《公司條例》對綜合財務報表的呈列及披露事項構成影響。

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。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銷售物業	13,660,341	15,680,986
物業租金收入	193,345	134,913
物業管理費收入	127,642	89,994
總收益	<u>13,981,328</u>	<u>15,905,893</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收益及截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，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、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貸，可換股債券及應付擔保票據等負債。

5. 分部資料 (續)

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、須呈報分部溢利/(虧損) 至收益及所得稅前溢利之對賬、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
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	13,660,341	193,345	127,642	13,981,328
須呈報分部溢利/(虧損)	2,565,298	187,181	(9,445)	2,743,034
公司收入				3,846
公司支出				(78,406)
所得稅前溢利				2,668,474
於二零一四年十二月三十一日				
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
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				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
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	15,680,986	134,913	89,994	15,905,893
須呈報分部溢利	4,622,739	588,575	890	5,212,204
公司收入				349
公司支出				(68,756)
所得稅前溢利				5,143,797
於二零一三年十二月三十一日				
須呈報分部資產	39,223,018	3,379,725	98,489	42,701,232
稅務資產				256,699
公司資產				43,297
總綜合資產				43,001,228
須呈報分部負債	12,599,377	100,862	79,217	12,779,456
稅務負債				3,243,117
借款				12,942,682
可換股債券				1,731,858
公司負債				32,451
總綜合負債				30,729,564

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
截至二零一四年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	60,438	1,066	593	3,846	65,943
折舊及攤銷	9,000	6,096	639	1,270	17,005
投資物業之公平價值溢利	-	30,028	-	-	30,028
應佔合營企業業績	-	3,639	-	-	3,639
增加特定非流動資產 [#]	7,971	-	1,001	2,655	11,627
撇除物業、廠房及設備	7	-	-	-	7
於二零一四年					
十二月三十一日					
於合營企業之權益	-	102,897	-	775	103,672
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	76,131	3,978	587	322	81,018
折舊及攤銷	8,855	6,159	606	1,003	16,623
物業存貨重新分類為投資物業 之公平價值溢利	-	109,238	-	-	109,238
投資物業之公平價值溢利	-	366,386	-	-	366,386
出售一個投資物業之溢利	-	28	-	-	28
出售物業、廠房及設備之溢利	59	-	-	-	59
應佔一間合營企業業績	-	17,588	-	-	17,588
增加特定非流動資產 [#]	10,708	533	913	240	12,394
撇除物業、廠房及設備	9	-	-	-	9
於二零一三年					
十二月三十一日					
在一間合營企業之權益	-	99,577	-	-	99,577

包括本集團之新增投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產以及於合營企業之權益 (即「特定非流動資產」) 但不包括由物業存貨轉入

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團的收入均來自中國地區(不包括香港)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按資產所在之實物地點或合營企業之權益，營運地點而釐定之區域分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	5,111	3,725
中國其他地區	3,207,770	3,191,526
	3,212,881	3,195,251

主要顧客信息

截至二零一四年及二零一三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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	178	247
無形資產 [#]	4,892	4,857
物業、廠房及設備折舊	11,935	11,519
攤銷及折舊總額	17,005	16,623

[#] 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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	699,106	1,047,681
- 土地增值稅	418,739	935,267
	1,117,845	1,982,948
以前年度之少/(多)提撥備		
中國其他地區	12,391	(97,050)
遞延稅項	92,258	(124,754)
	1,222,494	1,761,144

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於估計年內本集團在香港沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅(二零一三年：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% (二零一三年: 25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至50% (二零一三年: 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

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期股息 - 每股普通股港幣 0.04 元 (二零一三年: 港幣 0.05 元)	91,290	114,112
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣 0.01 元 (二零一三年: 港幣 0.06 元) (附註)	22,822	136,934
	114,112	251,046

附註:

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.01元 (二零一三年: 港幣0.06元), 共約港幣22,822,000元 (二零一三年: 港幣136,934,000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。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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0.06元 (二零一三年: 港幣0.06元)	136,934	136,934

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	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,267,402	3,136,038
由於可換股債券之推算利息對本集團溢利之調整	20,164	9,147
用以計算每股攤薄盈利之盈利	1,287,566	3,145,185
加權平均數股份數目	二零一四年 千股	二零一三年 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	2,545,587	2,545,587

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易款項，淨額	336,359	584,316
其他應收款項	377,910	294,995
預付款及按金	5,428,299	6,155,665
	6,142,568	7,034,976

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30 天或以下	211,984	473,535
31 - 60 天	1,469	678
61 - 90 天	974	-
91 - 180 天	22,680	58,773
181 - 360 天	93,667	48,485
360 天以上	5,585	2,845
	336,359	584,316

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須於發票送交時到期。

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。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付貿易款項	6,374,692	4,692,420
其他應付款項及應付費用	1,856,916	656,194
存入保證金	478,995	137,647
	8,710,603	5,486,261

按發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
30 天或以下	3,541,095	2,900,942
31 - 60 天	386,937	124,574
61 - 90 天	269,098	84,258
91 - 180 天	565,875	378,171
181 - 360 天	733,470	520,233
360 天以上	878,217	684,242
	6,374,692	4,692,420

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	1,650,543	581,196
推算利息開支	153,252	-
已付財務費用	(71,937)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日之賬面值	1,731,858	581,196
推算利息開支	160,483	-
已付財務費用	(71,938)	-
於二零一四年十二月三十一日之賬面值	1,820,403	581,196

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(附註15) (「贖回選擇權」)。因此，於二零一四年十二月三十一日，金額為港幣1,820,403,000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。票據為票據發行人的無抵押及非從屬責任並由本公司提供無條件及不可撤回擔保。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。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。

票據初步先按扣除直接交易成本後之公平價值計量，其後以實際利息法按已攤銷成本計量。

14. 股本

	每股票面值 港幣元	普通股數目 千股	港幣千元
法定			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之結餘	0.01	<u>45,000,000</u>	<u>450,000</u>
於二零一四年十二月三十一日之結餘 (附註(i))	不適用	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
已發行及繳足股本			
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之結餘	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>2,121,196</u>
於二零一四年十二月三十一日之結餘	不適用	<u>2,282,240</u>	<u>2,144,018</u>

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。

15. 報告日後事項

如二零一五年三月二十三日公告所示,所有可換股債券持有人已發出通知行使贖回選擇權,本集團已於二零一五年三月二十一日贖回所有尚未償還可換股債券。贖回總金額為港幣2,200,000,000元,為可換股債券本金額的100%。

贖回後,所有可換股債券將會予以註銷及於新加坡證券交易所有限公司除牌。

建議末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣1.0仙（二零一三年：每股港幣6.0仙），此股息將於二零一五年七月八日派發予二零一五年六月八日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。連同已於二零一四年十月派發之中期股息每股港幣4.0仙（二零一三年：每股港幣5.0仙），本年度的股息總額將為每股港幣5.0仙（二零一三年：每股港幣11.0仙）。

建議末期股息須待本公司股東於二零一五年六月二日(星期二)舉行之股東週年大會（「週年大會」）上批准。

本公司將由二零一五年六月一日(星期一)至二零一五年六月二日(星期二)（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二零一五年五月二十九日(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。

本公司於二零一五年六月八日(星期一)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參與建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一五年六月五日(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本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績公佈內所載之數字，與載列於本集團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二零一四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

除本公告附註13-應付擔保票據所披露外，於截至二零一四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。

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二零一四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條外，截至二零一四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。

年內，本公司與董事訂立服務合同，並認為已遵守企業管治守則第D.1.4條之規定。

在聯交所、公司及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。

二零一四年年度報告的印刷本將於二零一五年四月底前寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所、本公司及今時財經服務有限公司網站發表。

致謝

人力資源乃企業成功因素之一。本人在此衷心感謝董事同仁及全體員工於過去一年盡心盡力的工作及對本集團的貢獻，以及各股東的繼續支持。

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
郝建民

香港，2015年3月23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。