



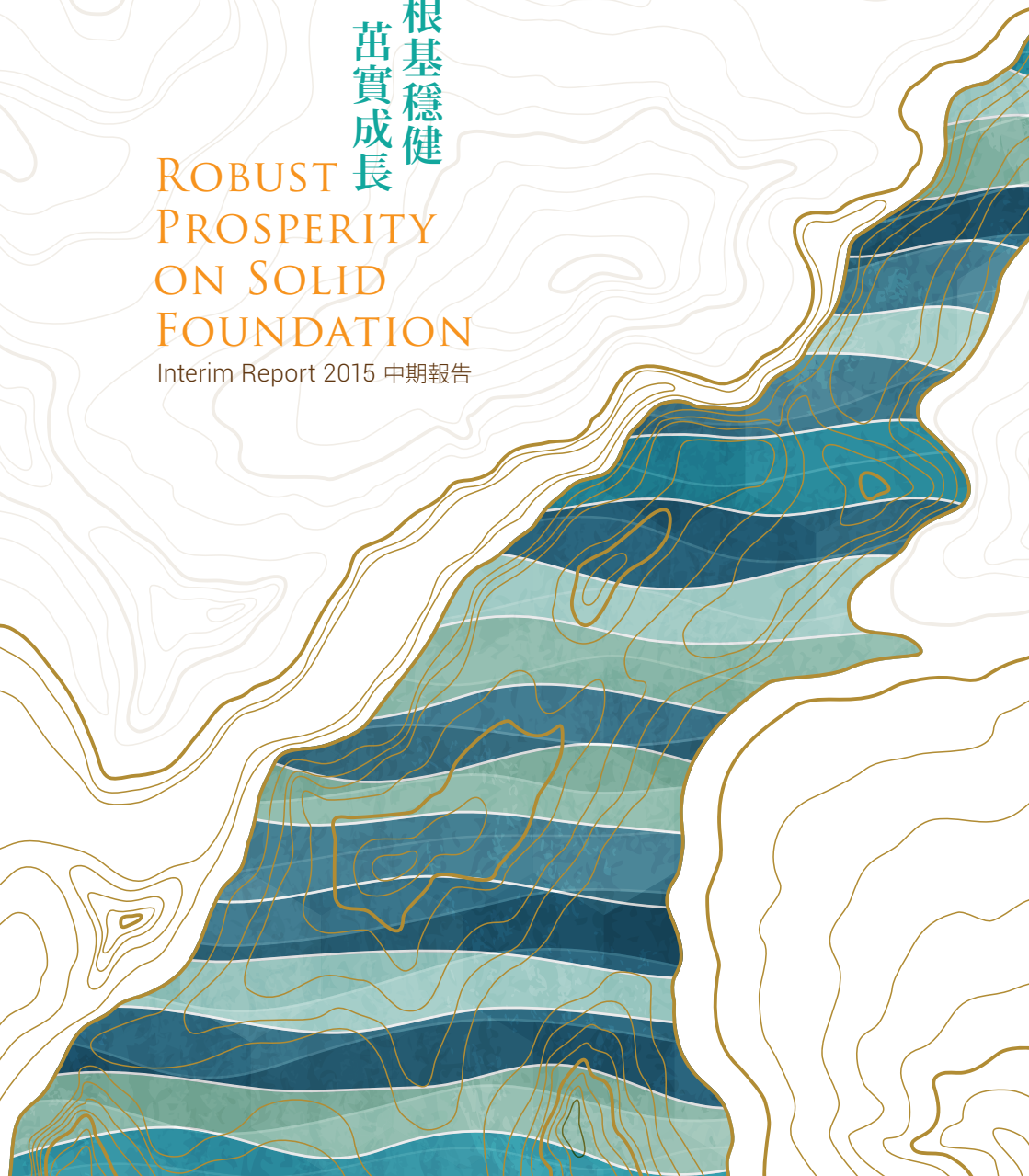
中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號: 00081

根基穩健
茁實成長

ROBUST
PROSPERITY
ON SOLID
FOUNDATION

Interim Report 2015 中期報告



目錄

2	董事局、名譽主席以及委員會
3	公司及股東資料
4	主席報告書
7	管理層討論及分析
13	簡明綜合收益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
17	簡明綜合權益變動表
18	簡明綜合現金流量表
19	簡明財務報告附註
44	其他
44	股本
44	證券交易的標準守則
44	有關本公司股權計劃之資料
46	董事及行政總裁之證券權益
47	主要股東之證券權益
48	企業管治
49	根據上市規則第13.21條作出披露
50	董事資料變動
50	購買、出售或贖回本公司之上市證券
50	審核委員會審閱中期報告

Contents

51	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
52	Corporate and Shareholders' Information
53	Chairman's Statement
56	Management Discussion and Analysis
62	Condensed Consolidated Income Statement
63	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
64	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
66	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
67	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
68	Notes to the Condensed Financial Statements
93	Others
93	Share Capital
93	Model Code for Securities Transactions
93	Information on Share Option Scheme of the Company
95	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
97	Substantial Shareholders' Interests in Securities
98	Corporate Governance
99	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
100	Change in Director's Information
100	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
100	Review of Interim Report by Audit Committee

董事局、名譽主席以及委員會

名譽主席

孔慶平[#]

主席兼非執行董事

郝建民

執行董事

張貴清 行政總裁

向 翊

王萬鈞

楊海松

非執行董事

翁國基 副主席

獨立非執行董事

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

授權代表

郝建民

張貴清

向翊 (郝建民的替代授權代表)

王萬鈞 (張貴清的替代授權代表)

審核委員會

鍾瑞明^{*}

林健鋒

盧耀楨

薪酬委員會

林健鋒^{*}

郝建民

翁國基

鍾瑞明

盧耀楨

提名委員會

郝建民^{*}

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

[#] 非本公司董事

^{*} 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港九龍柯士甸道西一號
環球貿易廣場 67 樓 6703 室
電話 : (852) 2988 0600
傳真 : (852) 2988 0606
互聯網址 : www.cogogl.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓
電話 : (852) 2980 1333
傳真 : (852) 2810 8185
電子郵件 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司香港分行
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

證券代號

股份

聯交所 : 00081
彭博 : 81:HK
路透社 : 0081.HK

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司
([聯交所])上市。

普通股(截至2015年6月30日)

已發行股份 2,282,239,894 股

投資者關係

企業傳訊部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : cogo.ir@cohl.com

公開聯繫

企業傳訊部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : cogo.pr@cohl.com

主席報告書

緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本集團積極面對經濟結構和內地房地產市場調整之局面，上半年實現合約銷售為港幣10,075.0百萬元，實現營業額港幣7,278.5百萬元，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣595.0百萬元。

二零一五年上半年，本集團積極調整市場策略，增加市場推廣活動刺激銷售，結合各個業務城市之當地市場情況，適度調節開發步伐，以保障擁有健康財務狀況，確保根基穩健。

本集團仍慎重探討已有業務之城市及檢討具有投資價值之新興城市的土地儲備量。期間，本集團並未有增購土地。於二零一五年六月三十日，本集團於中國內地擁有土地儲備共達10,969,500平方米。

業績

截至二零一五年六月三十日止，本集團上半年實現合約銷售額港幣10,075.0百萬元(二零一四年同期：港幣8,220.0百萬元)，較去年同期上升22.6%，涉及銷售面積共1,072,300平方米(二零一四年同期：771,700平方米)。於二零一五年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣2,056.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,936.0百萬元)，其總面積為165,100平方米(二零一四年同期：101,400平方米)。

本集團本期營業額達港幣7,278.5百萬元(二零一四年同期：港幣7,893.9百萬元)，相比去年同期下跌7.8%。而本公司擁有人應佔之溢利為港幣595.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,074.2百萬元)。每股基本盈利為港幣26.1仙(二零一四年同期：港幣47.1仙)。

中期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事局(「董事局」)不建議就截至二零一五年六月三十日止期間派發中期股息(二零一四年同期：每股港幣4仙)。

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，市場預期它將於下半年期間開始加息，但世界各地經濟數據參差，總體經濟增長情況仍然疲弱，反而加入減息行動的國家中央銀行有增無減，環球經濟復甦仍不明朗。

中國作為世界第二大經濟體，是為推進結構性及經濟改革之前度者。面對各種新挑戰，進行各種財政及貨幣政策仍為常態化行為。

中國人民銀行繼續實施穩健的貨幣政策，於上半年，分別三次下調存款準備金率及存貸款利率，繼續促進實體經濟發展及降低企業融資成本。

房地產發展

過去半年，各開發商購地之態度仍然處於謹慎，促銷去庫存仍是大部份開發商之重要目標，市場於期間作出調整現象，房價和交易量已漸見平穩。

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分，滿足城鎮化居民穩定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。



主席報告書(續)

經營前景(續)

集團策略(續)

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及加快存貨周轉率，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合適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)，擁有共二十六個進行之發展項目。

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。過去數年，對已進入的城市經營環境及挑戰日漸加深認識，各專業團隊已加強管控能力，繼續有效地完善項目發展週期。面對轉變的市場環境，本集團不斷探討各種營銷模式，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，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，於各個已進入的城市，繼續提升自有之優勢，擴大市場佔有率。

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，二零一五年八月十八日

收入及營運業績

過去半年，中國房地產市場仍面對若干挑戰，各地亦出台了房屋和金融政策支持住房產業健康發展。為應對不斷變化之市場情況，本集團作出不同之開發步伐調整以及增加銷售推廣活動。截至二零一五年六月三十日止六個月內，營業額為港幣7,278.5百萬元，較去年同期輕微下跌7.8%。毛利為港幣1,419.6百萬元，較去年同期下跌38.0%。

由於增加綫下及市場推廣活動，分銷及銷售費用對應合約銷售額之比率與去年同期輕微上升0.1%至2.1%。行政費用對應營業額之比率與去年同期相若，即為2.7%。同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

期內，沒有投資物業公允值之調整，而去年同期為溢利港幣29.9百萬元。

於二零一五年五月二十八日，本集團以現金代價人民幣50.0百萬元（約港幣63.2百萬元）完成出售於中國從事物業管理業務之附屬公司100%股權權益。管理層認為本集團的主要業務為於中國從事房地產開發及投資。於出售後，本集團管理層無須再處理非核心業務的營運，從而可更專注於提升物業開發業務的營運效率。就該出售，本集團確認溢利為港幣2.9百萬元。

另外，本集團於二零一五年三月二十一日，按照所有債券持有人行使贖回選擇權，以現金贖回關於本集團於二零一二年三月二十一日發行之可換股債券。有關款項已透過一個銀行貸款安排，贖回總額為港幣2,200.0百萬元，即可換股債券之100%本金金額。本集團已確認贖回可換股債券之虧損為港幣6.0百萬元。

由於毛利下跌，回顧期內之經營溢利為港幣1,051.9百萬元，較去年同期下跌47.0%。



管理層討論及分析 (續)

收入及營運業績 (續)

財務費用在資本化港幣476.6百萬元至發展中之物業後，由去年同期港幣8.5百萬元上升至港幣12.9百萬元。

截至二零一五年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣595.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,074.2百萬元)，較去年同期下跌44.6%。

土地儲備

過去半年，本集團並未有增購土地。本集團繼續對已進入之城市進行探討及發掘中國內地具有潛質及最佳投資價值之新城市。

於二零一五年六月三十日，本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10,969,500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10,305,800平方米)之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

本集團積極調整市場策略以提升銷售及改善去化速度，截至二零一五年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣10,075.0百萬元，銷售面積合共1,072,300平方米，與去年同期比較，分別上升22.6%及39.0%，累計認購而有待簽訂買賣合約總額上升6.2%至港幣2,056.0百萬元(二零一四年同期：港幣1,936.0百萬元)，總面積為165,100平方米(二零一四年同期：101,400平方米)。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零一五年六月三十日止半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)
合肥	中海濱湖公館	124,458	1,617.6
贛州	中海國際社區	105,955	899.2
南寧	中海國際社區／中海御湖熙岸／ 中海雍翠峰	118,692	867.9
汕頭	中海東海岸	75,005	784.0
常州	中海龍城公館／中海錦瓏灣／ 中海鳳凰熙岸	80,116	756.0
吉林	中海國際社區／中海紫御江城	99,321	746.9
揚州	中海璽園／中海運河丹堤／中海九璽	67,403	715.1
鹽城	中海世紀公館／中海凱旋門	81,687	692.9
蘭州	中海河山郡	86,307	659.2
銀川	中海國際社區	91,840	606.1

於二零一五年六月三十日，合共1,130,000平方米(二零一四年同期：1,378,300平方米)之建築面積經已完工，當中約67%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣7,125.3百萬元(二零一四年同期：港幣7,747.9百萬元)，較去年同期微跌8.0%。本期之結利入賬項目主要來自高層形式之住宅項目，以及相對去年同期之結利入賬包含有較高毛利率之商業物業銷售，因此本期之分部業績為港幣975.2百萬元(二零一四年同期：港幣1,925.8百萬元)，較去年同期減少49.4%。

管理層討論及分析 (續)

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零一五年六月三十日止半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)
合肥	中海濱湖公館	92,213	1,227.1
贛州	中海國際社區	91,827	961.2
常州	中海龍城公館／中海鳳凰熙岸／ 中海錦瓏灣	115,075	862.0
鹽城	中海世紀公館	110,854	815.2
蘭州	中海河山郡	98,920	779.4
揚州	中海璽園／中海運河丹堤	67,307	645.2
銀川	中海國際社區	63,311	439.1
吉林	中海國際社區	52,365	375.4
南通	中海上林公館	9,093	283.1
南寧	中海雍翠峰／中海御湖熙岸	26,004	202.0

除上述以外，呼和浩特中海左岸項目已於期內動工。

於期末，在建物業及已完工物業存貨分別為5,580,388平方米及1,045,315平方米，合共6,625,703平方米。已銷售物業1,463,912平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

截至二零一五年六月三十日止期間，由於平均租金輕微上升，租金收入增加至港幣103.3百萬元(二零一四年同期：港幣91.6百萬元)，分部盈利達港幣86.4百萬元(二零一四年同期：港幣106.6百萬元)。與去年同期比較，分部中之租賃業務溢利增加港幣9.7百萬元，但由於本期間沒有確認投資物業之公允值溢利(二零一四年同期：港幣29.9百萬元)，分部盈利下跌港幣20.2百萬元。而源自合營企業之收益港幣2.1百萬元則較為穩定(二零一四年同期：港幣2.1百萬元)。

分部資料 (續)

物業出租 (續)

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100%及96%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。另一方面，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因當地市場環境而改變，為加快在該物業上投資的回籠，正進行分單元形式出售。

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。於二零一五年六月三十日，營運資金淨額為港幣26,876.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣25,523.5百萬元)，而速動比率為0.7(二零一四年十二月三十一日：0.7)。

截至二零一五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4,281.4百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣4,595.9百萬元及償還港幣1,568.2百萬元之到期貸款後，貸款總額(不計應付擔保票據之金額港幣3,132.1百萬元)較去年末增加19.4%至港幣18,627.1百萬元。於期末，有關銀行貸款之利息均以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.8%。有關貸款之67.1%將於一年後始陸續到期償還。

此外，加上期內良好之銷售，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣11,006.1百萬元，較上一財政年度末(港幣11,409.8百萬元)輕微下降3.5%，其中人民幣佔94.0%，而港幣／美元則佔6.0%。

於二零一五年六月三十日，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85.9%(二零一四年十二月三十一日：74.3%)。管理層正積極探討不同方案減低此淨負債比率，以保持本集團財務之穩健。

管理層討論及分析 (續)

財務資源及流動性 (續)

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,991.4百萬元，截至二零一五年六月三十日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,984.2百萬元)達港幣12,997.5百萬元。本集團會定期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

於二零一五年六月三十日，本集團之總貸款中(包括應付擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔25.1%及74.9%。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

於二零一五年六月三十日，本集團之物業發展及建築工程相關的資本承擔合共為港幣6,892.5百萬元。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14,584.0百萬元(折合人民幣11,500.7百萬元)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1.1百萬元，主要為新添之傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一五年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣1,064.0百萬元(折合人民幣839.1百萬元)之抵押貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣4,264.0百萬元之房地產抵押。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團僱用989名員工(二零一四年十二月三十一日：2,739)。僱員人數大幅減少主要因為期間出售了物業管理之業務，相應之物業管理人員一併減少。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一四年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	7,278,508	7,893,929
銷售及提供服務成本		(5,858,923)	(5,604,245)
毛利		1,419,585	2,289,684
其他收入	6	41,885	40,862
分銷及銷售費用		(209,807)	(161,638)
行政費用		(196,271)	(213,207)
其他經營開支		(434)	(581)
其他(虧損)/溢利			
投資物業之公平價值溢利		-	29,905
贖回可換股債券之虧損	16	(5,962)	-
出售附屬公司之溢利	19	2,874	-
經營溢利		1,051,870	1,985,025
財務費用	7	(12,945)	(8,480)
應佔合營企業業績		2,143	2,117
所得稅前之溢利	8	1,041,068	1,978,662
所得稅開支	9	(402,215)	(760,186)
本期間溢利		638,853	1,218,476
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		595,038	1,074,213
非控股權益		43,815	144,263
		638,853	1,218,476
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本		26.1	47.1
攤薄		24.9	42.3

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利		638,853	1,218,476
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		3,433	(224,869)
— 合營企業		45	(951)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	19	(2,836)	-
本期間經扣除稅項後之其他全面收益		642	(225,820)
本期間全面收益總額		639,495	992,656
全面收益總額可分配予：			
本公司擁有人		595,343	859,500
非控股權益		44,152	133,156
		639,495	992,656

簡明綜合財務狀況表

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		3,033,802	3,032,606
物業、廠房及設備	12	41,445	48,055
預付租賃土地款		5,115	5,203
無形資產		20,896	23,345
在合營企業之權益		105,860	103,672
遞延稅項資產		146,707	205,781
		3,353,825	3,418,662
流動資產			
物業存貨		34,819,061	34,010,630
其他存貨		-	620
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	13	6,917,832	6,142,568
預付租賃土地款		179	179
應收非控股權益款項		160,525	82,631
預付稅項		471,659	243,208
受限制的現金及存款		2,984,195	2,584,487
現金及銀行結餘		8,021,894	8,825,281
		53,375,345	51,889,604
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	14	7,855,871	8,710,603
銷售定金		10,461,091	8,978,024
應付非控股權益款項		867,854	1,027,229
可換股債券 — 負債部份	16	-	1,820,403
稅項負債		1,194,450	1,697,766
借款	15	6,120,026	4,132,040
		26,499,292	26,366,065
流動資產淨值		26,876,053	25,523,539
總資產減流動負債		30,229,878	28,942,201

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借款	15	12,507,103	11,465,350
應付擔保票據	17	3,132,144	3,128,825
遞延稅項負債		1,372,621	1,375,657
		17,011,868	15,969,832
資產淨值		13,218,010	12,972,369
資本及儲備			
股本	18	2,144,018	2,144,018
儲備		10,370,114	10,157,237
本公司擁有人之權益		12,514,132	12,301,255
非控股權益		703,878	671,114
總權益		13,218,010	12,972,369

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益																							
	股本		股本溢價		可換股債券 儲備		可換股債券 權益儲備		資產重估 儲備		匯兌儲備		法定儲備		其他儲備		保留盈餘		總額		非控股權益		總權益	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日(經審核)	22,822	1,906,373	44,822	581,196	864,318	31,749	566,996	154,345	7,132,203	11,304,824	966,840	12,271,664												
本期間溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,074,213	1,074,213	144,263	1,218,476												
本期間其他全面收益	-	-	-	-	(214,713)	-	-	-	-	(214,713)	(11,107)	(225,820)												
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(214,713)	-	-	-	1,074,213	859,500	133,156	992,656												
於二零一四年三月三日止過渡至無面值 制度(附註18(ii))(重列)	2,121,196	(1,906,373)	(44,822)	-	-	-	-	-	(154,345)	(15,666)	-	-												
已批准二零一三年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136,934)	(136,934)	(136,934)												
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,355)	(11,355)											
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,698	1,698											
與擁有人之交易	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(136,934)	(136,934)	(9,657)	(146,591)											
於二零一四年六月三十日 (未經審核)(重列)	2,144,018	-	-	581,196	649,605	31,749	566,996	-	8,053,826	12,027,390	1,090,339	13,117,729												
於二零一五年一月一日(未經審核)	2,144,018	-	-	581,196	822,738	31,749	702,960	-	8,018,594	12,301,255	671,114	12,972,389												
本期間溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	595,038	595,038	43,815	638,853												
本期間其他全面收益	-	-	-	-	305	-	-	-	-	-	305	642												
本期間全面收益總額	-	-	-	-	305	-	-	-	595,038	595,343	44,152	639,495												
於出售附屬公司時轉出法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	(634)	634	-	-												
贖回可換股債券(附註16)	-	-	-	(581,196)	-	-	-	-	-	221,552	(359,644)	(359,644)												
已批准二零一四年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,822)	(22,822)	-	(22,822)												
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,388)	(11,388)											
與擁有人之交易	-	-	-	(581,196)	-	-	-	-	-	198,730	(382,466)	(11,388)	(393,854)											
於二零一五年六月三十日(未經審核)	2,144,018	-	-	-	823,043	31,749	702,326	-	8,812,996	12,514,132	703,878	13,218,010												

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
經營業務耗用之現金淨額		(1,083,554)	(2,187,487)
投資業務			
利息收入		34,211	38,026
購入物業、廠房及設備	12	(1,072)	(6,279)
出售附屬公司所得款項	19	33,626	-
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(210)	-
投資業務所得之現金淨額		66,555	31,747
融資業務			
應付非控股權益款項之減少		(159,427)	(63,510)
新增銀行借款	15	4,595,915	2,336,813
償還銀行借款	15	(1,568,195)	(1,280,474)
贖回可換股債券	16	(2,200,000)	-
發行應付擔保票據所得款項之淨額	17	-	3,049,165
支付財務費用		(443,531)	(312,813)
支付非控股權益股息		(11,388)	(11,355)
非控股權益之注資		-	1,698
融資業務所得之現金淨額		213,374	3,719,524
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(803,625)	1,563,784
期初之現金及現金等值*		8,811,605	7,093,362
匯率變動對現金及現金等值之影響		22	(80,574)
期末之現金及現金等值		8,008,002	8,576,572
現金及現金等值項目分析：			
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		8,021,894	8,576,572
減：於三個月後但一年內到期的短期存款		(13,892)	-
期末之現金及現金等值		8,008,002	8,576,572

* 於二零一四年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘包括港幣13,676,000元的三個月後但於一年內到期的短期存款。

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，包括常州、贛州、合肥、吉林、南寧、汕頭、鹽城及揚州。

截至二零一五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，因此應與截至二零一四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。本中期財務報表於二零一五年八月十八日獲批准刊發。

簡明財務報告附註(續)

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二零一四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。

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

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的經修訂香港財務報告準則：

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
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
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃－僱員供款

採納上述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。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

以下是已頒佈但於自二零一五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 14 號	監管遞延賬目 ¹
香港財務報告準則第 11 號	收購共同營運權益的會計處理 ¹
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號之修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
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 ¹
香港會計準則第 27 號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
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 28 號之修訂	投資實體：應用合併入賬的例外情況 ¹
香港會計準則第 1 號之修訂	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第 5 號之修訂	持作出售的非流動資產及已終止經營的業務 ¹
香港財務報告準則第 7 號之修訂	金融工具：披露 ¹
香港會計準則第 19 號之修訂	僱員福利 ¹
香港會計準則第 34 號之修訂	中期財務報告 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
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 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

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。

簡明財務報告附註(續)

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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	7,125,348	7,747,882
物業租金收入	103,298	91,620
物業管理費收入	49,862	54,427
總收益	7,278,508	7,893,929

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。

5. 分部資料(續)

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款及應付擔保票據等負債。

簡明財務報告附註(續)

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
截至二零一五年六月三十日止 六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	7,125,348	103,298	49,862	7,278,508
須呈報分部溢利	975,162	86,378	14,146	1,075,686
公司收入				392
公司支出				(35,010)
所得稅前溢利				1,041,068
於二零一五年六月三十日 (未經審核)				
須呈報分部資產	52,146,316	3,299,891	-	55,446,207
稅務資產				618,366
公司資產				664,597
總綜合資產				56,729,170
於二零一五年六月三十日 (未經審核)				
須呈報分部負債	19,013,350	102,969	-	19,116,319
稅務負債				2,567,071
借款				18,627,129
應付擔保票據				3,132,144
公司負債				68,497
總綜合負債				43,511,160

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
截至二零一四年六月三十日止 六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	7,747,882	91,620	54,427	7,893,929
須呈報分部溢利/(虧損)	1,925,750	106,632	(1,555)	2,030,827
公司收入				3,669
公司支出				(55,834)
所得稅前溢利				1,978,662
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
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
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
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 — 負債部份				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

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並未就投資物業確認任何公平價值溢利(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣29,905,000元)。此公平價值溢利歸屬於「物業租賃」之分部中呈報。

簡明財務報告附註(續)

5. 分部資料(續)

於二零一五年五月十八日，本集團就出售物業管理服務公司訂立協議及不會於中期時間內再從事此非核心業務(附註19)。因此，於本報告日並無其他分部資產及其他分部負債呈列。截至二零一五年六月三十日止六個月，出售附屬公司之溢利歸屬於「其他分部」之分部中呈報。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產之 利息總收入：		
銀行存款	34,211	38,035
雜項收入	7,674	2,827
	41,885	40,862

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
利息支出：		
銀行借款及應付擔保票據	453,603	379,113
可換股債券之推算利息開支(附註16)	35,991	78,462
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債之 利息總開支	489,594	457,575
減：資本化款項	(476,649)	(449,095)
	12,945	8,480

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (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	89	89
無形資產 [#]	2,453	2,446
物業、廠房及設備折舊	6,207	6,363
攤銷及折舊總額	8,749	8,898
員工成本	155,806	158,673
淨匯兌溢利*	(2,554)	(21,209)

[#] 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「行政費用」內

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	218,991	498,938
— 土地增值稅	130,313	242,289
	349,304	741,227
以前年度之(多提)／少提撥備		
中國其他地區	(2,523)	15,623
遞延稅項	55,434	3,336
	402,215	760,186

簡明財務報告附註(續)

9. 所得稅開支(續)

截至二零一五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(截至二零一四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%(截至二零一四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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：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。

10. 股息

董事局不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付中期股息。於上一期間，董事局宣派中期股息每股港幣0.04元，合共港幣91,290,000元。

於報告日，每股港幣0.01元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣0.06元)之二零一四年十二月三十一日末期股息，合共港幣22,822,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣136,934,000元)已確認為負債(附註14)。

11. 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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	595,038	1,074,213
關於可換股債券之推算利息對本集團溢利之調整	1,382	2,259
用以計算每股攤薄盈利之盈利	596,420	1,076,472

11. 每股盈利 (續)
加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千股	二零一四年 (未經審核) 千股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 潛在普通股之攤薄影響	2,282,240	2,282,240
— 可換股債券轉換為發行股份	116,396	263,347
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,398,636	2,545,587

12. 物業、廠房及設備

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約港幣1,072,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣2,880,000元)。而在汽車方面並無產生資本性支出(截至二零一四年六月三十日止六個月：港幣3,399,000元)。

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	應收貿易款項	449,206
減：應收貿易款項之減值	—	—
應收貿易款項，淨額	449,206	336,359
其他應收款項	455,352	377,910
預付款及按金	6,013,274	5,428,299
	6,917,832	6,142,568

簡明財務報告附註(續)

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	270,101	211,984
31-60天	533	1,469
61-90天	9,217	974
91-180天	34,997	22,680
181-360天	119,250	93,667
360天以上	15,108	5,585
	449,206	336,359

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。

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。

14. 應付貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	6,615,565	6,374,692
其他應付款項及應付費用	794,561	1,856,916
應付股息(附註10)	22,822	-
存入保證金	422,923	478,995
	7,855,871	8,710,603

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,000,522	3,541,095
31-60天	337,850	386,937
61-90天	191,163	269,098
91-180天	731,907	565,875
181-360天	706,643	733,470
360天以上	647,480	878,217
	6,615,565	6,374,692

簡明財務報告附註(續)

15. 借款

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行借款	6,120,026	4,132,040
非流動		
銀行借款	12,507,103	11,465,350
	18,627,129	15,597,390

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分析：		
銀行借款		
有抵押(附註20)	1,064,002	1,004,164
無抵押	17,563,127	14,593,226
	18,627,129	15,597,390

銀行借款的變動如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初的賬面值	15,597,390	12,942,682
匯兌調整	2,019	(10,904)
新增銀行借款	4,595,915	5,088,746
償還銀行借款	(1,568,195)	(2,423,134)
於期／年末的賬面值	18,627,129	15,597,390

15. 借款(續)

銀行借款的到期狀況如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	6,120,026	4,132,040
一年後但不多於兩年償還	2,762,812	3,139,714
兩年後但不多於五年償還	9,618,075	8,174,514
五年後償還	126,216	151,122
	18,627,129	15,597,390

於二零一五年六月三十日之銀行借款已協定浮動年利率介乎1.99%至6.88%(二零一四年十二月三十一日：2.08%至6.60%)。

銀行借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	11,543,891	8,443,890
人民幣	5,454,388	5,524,650
美元	1,628,850	1,628,850
	18,627,129	15,597,390

16. 可換股債券

於二零一二年三月二十一日，中國海外宏洋財務(開曼)有限公司(「發行人」)，為本公司一間於開曼群島註冊成立之全資附屬公司，發行於二零一七年到期之港幣2,200,000,000元擔保可換股債券(「可換股債券」)。可換股債券已按本金金額100%發行。

簡明財務報告附註(續)

16. 可換股債券(續)

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。

可換股債券自二零一二年三月二十一日(包括當日)至二零一五年三月二十一日(不包括當日)計息，利息按可換股債券本金金額以年利率2.00%計算。利息每年以每半年形式於三月二十一日及九月二十一日支付。於二零一五年三月二十一日後或可換股債券之轉換權獲行使後，可換股債券將不再計息。

可換股債券可在條款及條件載列之情況下，於二零一四年三月二十一日或之後直至二零一七年三月二十一日之前第七日營業時間結束時任何時間可由債券持有人按換股價每股港幣8.354元(因二零一二年發行紅股，已從初始換股價每股港幣12.532元予以調整)轉換為本公司已發行股本中之普通股。

可換股債券的負債及權益部份的變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	權益部份 港幣千元
於二零一四年一月一日(經審核)之賬面值	1,731,858	581,196
推算利息開支(經審核)	160,483	-
已付財務費用(經審核)	(71,938)	-
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及 二零一五年一月一日(未經審核)之賬面值	1,820,403	581,196
推算利息開支(附註7)(未經審核)	35,991	-
已付財務費用(未經審核)	(22,000)	-
已贖回之數額(未經審核)	(1,834,394)	(581,196)
於二零一五年六月三十日(未經審核)之賬面值	-	-

16. 可換股債券(續)

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。所有債券持有人已於二零一五年三月二十一日向本集團發出通知行使贖回所有發行在外可換股債券之贖回選擇權。就此，本公司(代表發行人)已於二零一五年三月二十一日贖回所有發行在外可換股債券。贖回總金額為港幣2,200,000,000元，即可換股債券之100%本金額。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團已確認贖回可換股債券之虧損港幣5,962,000元，可換股債券權益儲備之餘額港幣221,552,000元亦已轉移到本集團之保留盈餘。

贖回後，所有可換股債券已予以註銷及於新加坡證券交易有限公司除牌。

17. 應付擔保票據

應付擔保票據賬面值的變動載列如下：

	港幣千元
初始確認公平價值(經審核)	3,070,147
直接交易成本(經審核)	(20,982)
發行應付擔保票據所得款項之淨額(經審核)	3,049,165
推算利息開支(經審核)	159,098
已付財務費用(經審核)	(79,438)
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及二零一五年一月一日 (未經審核)之賬面值	3,128,825
推算利息開支(未經審核)	82,757
已付財務費用(未經審核)	(79,438)
於二零一五年六月三十日(未經審核)之賬面值	3,132,144

簡明財務報告附註(續)

18. 股本

	每股票面值 港幣元	股數 千股	港幣千元
法定			
於二零一四年一月一日(經審核)之結餘	0.01	45,000,000	450,000
於二零一四年十二月三十一日(經審核)、 二零一五年一月一日(未經審核)及 二零一五年六月三十日(未經審核) 之結餘(附註(i))	不適用	不適用	不適用
已發行及繳足			
於二零一四年一月一日(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 (經審核)(附註(ii))	不適用	-	2,121,196
於二零一四年十二月三十一日(經審核)、 二零一五年一月一日(未經審核)及 二零一五年六月三十日(未經審核)之結餘	不適用	2,282,240	2,144,018

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。

19. 出售附屬公司

於二零一五年五月十八日，本集團與中海物業管理有限公司(「中海物管」)訂立協議(「該協議」)以現金代價人民幣50,030,000元(相當於約港幣63,161,000元)出售其於中海宏洋物業管理有限公司(「中海宏洋物管」)及中海宏洋物管之附屬公司(統稱為「中海宏洋物管集團」)之100%的股權。中海物管為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，本公司之控股股東)之間接全資附屬公司。

於出售前，中海宏洋物管為本集團之全資附屬公司。於二零一五年五月股權出售完成後，中海宏洋物管不再為本集團附屬公司。

中海宏洋物管集團於出售日期之資產淨額如下：

	(未經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備	526
其他存貨	100
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	383
應收股東款項	66,923
現金及銀行結餘	29,535
應付貿易及其他應付款項	(26,363)
銷售定金	(7,390)
應付同系附屬公司款項	(73)
稅項負債	(518)
	63,123

出售中海宏洋物管集團之溢利按以下方式計算：

	(未經審核) 港幣千元
根據該協議之代價	63,161
減：出售資產淨額	(63,123)
加：累積匯兌差額由滙兌儲備重新分類至損益	2,836
出售溢利	2,874

簡明財務報告附註(續)

19. 出售附屬公司(續)

出售中海宏洋物管集團所產生之現金流入淨額按以下方式計算：

	(未經審核) 港幣千元
已收之現金代價	63,161
減：出售現金及銀行結餘	(29,535)
	33,626

出售上述中海宏洋物管集團後，先前於其他全面收益確認並於匯兌儲備累積之累計匯兌差額港幣2,836,000元已由匯兌儲備重新分類至損益。

截至二零一五年六月三十日止六個月，已出售之中海宏洋物管集團對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣68,587,000元及投資業務現金流入約港幣2,000元。計入本集團中期財務報表之已出售中海宏洋物管集團之收益及稅後溢利分別為港幣49,862,000元及港幣10,850,000元。

在中海宏洋物管未成為中國海外發展附屬公司前，中海宏洋物管集團成員已獲聘請提供物業管理服務予本集團於中國擁有之不同物業發展項目。於出售完成後，此等物業管理交易已構成本集團的關連人士交易(附註23)。

20. 資產抵押

於報告期間結算日，本集團為取得授予本集團之銀行貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
自用物業	10,162	10,374
投資物業	2,709,930	2,708,861
物業存貨	1,543,947	1,712,416
	4,264,039	4,431,651

21. 承擔

於報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 股權投資	310,000	310,000
— 收購土地	—	836,851
— 物業發展	6,002,023	6,389,325
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	580,497	580,269

簡明財務報告附註(續)

22. 擔保

於各報告期間結算日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
擔保給予：				
銀行授予附屬公司之有期貨貸融資	-	-	3,804,300	3,802,800
銀行授予一間附屬公司發行的可換 股債券(附註16)之備用信用證 融資	-	-	-	2,235,000
一間附屬公司發行的擔保票據 (附註17)之債券持有人	-	-	3,169,728	3,170,079
授予本集團若干物業買方按揭貸款 之銀行及政府機構	14,584,017	11,877,805	-	-
	14,584,017	11,877,805	6,974,028	9,207,879

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報告入賬。

23. 關連人士交易

(甲) 中海宏洋物管之股權出售已於二零一五年五月完成(附註19)。於二零一五年六月一日，本公司與中海物業集團有限公司(「中海物業」，中國海外發展之直接全資附屬公司)訂立協議，內容有關由二零一五年六月一日至於二零一八年五月三十一日期間不時將進行之物業管理交易。物業管理交易指由中海物業及其不時的附屬公司(「中海物業集團」)之成員向本集團提供的物業管理服務，包括現時物業管理交易。

本集團就物業管理交易應付予中海物業集團的每年費用，由二零一五年六月一日至二零一五年十二月三十一日期間，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年及由二零一八年一月一日至二零一八年五月三十一日期間，分別不可超逾人民幣30,000,000元，人民幣50,000,000元，人民幣60,000,000元及人民幣35,000,000元。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團向中海物業集團支付／應付之管理費用總額約為人民幣1,050,000元(相當於約港幣1,329,000元)。

簡明財務報告附註(續)

23. 關連人士交易(續)

(乙) 除此等簡明財務報表其他地方另有披露外，本集團期內曾與關連人士訂立下列重大交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
交易性質		
中國海外發展及其附屬公司		
專營權費用	72,341	78,453
租金收入	8,860	7,871
中建股份(附註)及其附屬公司		
物業建造成本	—	232,479
中國政府部門／機構		
收購土地使用權	—	5,250,817
主要管理人員(包括董事)		
酬金	5,090	4,948

附註：

中國建築股份有限公司(「中建股份」)為中國海外發展之中介控股公司。

24. 公平價值估算

(甲) 財務工具

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，並無呈列公平價值層級架構分析。

非按公平價值計量的財務工具包括應收貿易及其他應收款項，與非控股權益之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項、其他應付款項及應付費用，借款及應付擔保票據。

由於到期日較短，故應收貿易及其他應收款項，與非控股權益之結餘，銀行結餘包括受限制的現金及存款，應付貿易款項、其他應付款項及應付費用及流動借款之賬面值與公平價值之間並無重大差異。

按披露要求，非流動借款及應付擔保票據的公平價值與其賬面值沒有重大分別。其公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要假設包括採用反映本集團的違約風險之貼現率。

(乙) 非財務資產

投資物業於二零一五年六月三十日之公平價值為第三級經常性公平價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零一五年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級，第二級及第三級之間並無任何轉移。

其他

股本

本公司截至二零一五年六月三十日之已發行股份總數為2,282,239,894股普通股。

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二零一五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。

有關本公司股權計劃之資料

於二零零五年五月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納股權計劃（「股權計劃」），股權計劃目的旨在吸引及留任優秀人才，藉著向彼等提供獲得本公司權益的機會，鼓勵彼等爭取更佳表現。

除非董事局或本公司股東於股東大會根據股權計劃之條款予以終止外，否則股權計劃將自二零零五年五月十一日起計十年內生效，其後不會授出其他購股權，惟股權計劃之條款將仍具效力，以致能有效行使任何此前授出之購股權。

董事局可全權酌情向任何合資格人士提供購股權以認購本公司44.7百萬股股份，為本公司於二零一五年六月三十日之已發行股份總數之1.96%。承授人接納所授購股權後，須向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權之代價。

上述44.7百萬股股份為根據股權計劃可授出之股份最高數目及本公司於二零零五年五月十一日之已發行股份總數之10%，而本公司於股東大會上就更新10%限額取得其股東批准則另作別論。

自採納股權計劃起，並無授出任何購股權及股權計劃已於二零一五年五月十一日屆滿。

有關本公司股權計劃之資料(續)

股權計劃之每股行使價須由董事局釐定，惟不少於以下各項之最高價：

- (甲) 於發售日期(其必須為營業日)，股份在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (乙) 緊接發售日期前五個營業日，股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
- (丙) 股份面值。

倘於任何購股權維持可供行使時本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，本公司可就尚未行使購股權之權利作出相應調整。

其他 (續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一五年六月三十日，本公司董事及行政總裁根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條規定存置之登記名冊內或根據標準守則通知本公司及聯交所持有本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份及相關股份權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股 數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司已發行 股份總數百分比 (附註1)
張貴清先生	實益擁有人	個人	207,500	207,500	0.01%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2)	個人 其他	34,085,249 307,592,438	341,677,687	14.97%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	363,250	363,250	0.02%

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據標準守則通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女），於二零一五年六月三十日均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份及購股權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

附註：

1. 百分比是根據於二零一五年六月三十日本公司已發行股份總數（即2,282,239,894股股份）計算。
2. 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。

主要股東之證券權益

於二零一五年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

主要股東姓名／名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司之權益 (附註2)	於受控制公司 之權益	866,700,549	866,700,549	37.98%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註3)	實益	150,894,069	150,894,069	6.61%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註3)	實益	156,698,369	156,698,369	6.87%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	307,592,438	307,592,438	13.48%
王韜光先生	實益擁有人	實益	225,883,774	225,883,774	9.90%

其他 (續)

主要股東之證券權益 (續)

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

附註：

1. 百分比是根據於二零一五年六月三十日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)計算。
2. 中建總於866,700,549股股份中擁有權益，當中833,531,049股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及33,169,500股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
3. UBS TC所持307,592,438股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之150,894,069股及156,698,369股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無本公司董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

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A.6.7條外，截至二零一五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，包括大部分的建議最佳常規)。

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。

企業管治(續)

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，未能出席於二零一五年六月二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週年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

根據上市規則第13.21條作出披露

贖回可換股債券後，本公司於二零一二年三月十四日之公告所提及的信用證融資協議，內容其中包括中國海外發展須擁有不少於本公司30%之權益，已於二零一五年三月起不再適用。

於二零一四年一月二十三日，本公司就有關發行總額為400百萬美元於二零一九年到期的擔保票據訂立信託契約(「票據」)。根據信託契約，於有關事件發生後(其中)包括中國海外發展不再持有本公司已發行股份總數至少30%的投票權，票據持有人將有權選擇，要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或僅部分票據。

於二零一五年一月二十日，本公司與星展銀行(香港分行)(「貸款人」)訂立一份授信函(「授信函」)，據此，本公司獲授一筆最高金額達港幣二十二億元之有期信貸(「該信貸」)。該信貸為期一年(由首次動用該信貸起計)。根據授信函，如果(i)中國海外發展(本公司控股股東)直接或間接擁有少於本公司已發行股份數目的30%；及(ii)中國海外發展不再控制本公司董事局，將構成違反授信函事項。貸款人有權宣佈取消該信貸，同時本公司必須立刻償還授信函的欠款(包括本金及利息)。

於本中報日期，中國海外發展擁有本公司已發行股份總數約37.98%。

其他^(續)

董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一四年度之年度報告日期後有所變動，根據上市規則第13.51B(1)條披露如下：

董事名稱	變動詳情
盧耀楨先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為香港機場管理局行政總裁顧問

購買、出售或贖回本公司之上市證券

除附註16所述有關贖回所有可換股債券外，於截至二零一五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二零一五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。



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室
Unit 6703, Level 67, International Commerce Centre
1 Austin Road West, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel : 2988 0600
傳真 Fax : 2988 0606
網頁 Website : www.cogogl.com.hk

