

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)

### 截至二零一六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. 截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團合約銷售額達港幣11,501.0百萬元，銷售面積合共1,374,400平方米，與去年同期比較，分別上升14.2%及28.2%。
2. 截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團營業額達港幣10,287.3百萬元，較去年同期上升41.3%。經營溢利為港幣1,393.8百萬元，較去年同期上升32.5%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣630.0百萬元，較去年同期上升5.9%。每股基本盈利為港幣27.6仙(二零一五年同期：每股港幣26.1仙)。
3. 於二零一六年六月三十日，本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9,537,900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8,901,400平方米)之建築面積。過去半年，本集團並未有增購土地。
4. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣14,474.4百萬元。於二零一六年六月三十日，根據淨債項與可分配予本公司擁有人之權益所計算之淨負債比率為24.5%。
5. 董事局不建議就截至二零一六年六月三十日止期間派發中期股息(二零一五年同期：無)。

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」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。截至二零一六年六月三十日止，本集團上半年實現合約銷售額為港幣11,501.0百萬元。本集團於期內之營業額達港幣10,287.3百萬元。二零一六年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣630.0百萬元。每股基本盈利為港幣27.6仙（二零一五年同期：港幣26.1仙）。

於本年上半年，國內樓市氣氛向好，但人民幣匯率持續波動，與及宏觀經濟不穩定，整體經營狀況仍然充滿挑戰性。面對多變的市場環境，本集團繼續努力專注整固經營中的城市之業務，並積極調整市場策略和增加推廣活動，以加快物業銷售。同時，本集團不斷提升項目質素，務求滿足顧客需求。

除此，本集團繼續密切留意市場上的土地吸納機會，並緊按一貫審慎之投資原則，收購有合理回報的項目，以補充及優化土地儲備，為持續發展奠定穩固基礎。於上半年，本集團並未有增購土地。於二零一六年六月三十日，本集團於中國內地擁有土地儲備共達9,537,900平方米（本集團應佔面積：8,901,400平方米）。

### 中期股息

在考慮本期業績表現及本集團未來業務發展之資金需求後，董事局不建議就截至二零一六年六月三十日止期間派發中期股息（二零一五年同期：無）。

### 收入及營運業績

過去半年，中國房地產市場氣氛轉好，配合政府因城施策的策略下，本集團繼續作出不同之開發步伐調整以及增加銷售推廣活動，目標提升存貨周轉率。在全力加強營銷力度下，截至二零一六年六月三十日止六個月內，營業額達港幣10,287.3百萬元，較去年同期上升41.3%。期內毛利為港幣1,862.3百萬元，較去年同期上升31.2%，而毛利率則輕微下跌1.4%至18.1%。

於二零一六年三月二十四日，本集團與中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」）訂立框架協議，據此本集團聘請中國建築國際集團為本集團國內的物業發展項目提供建築監理服務。有關服務對整體成本沒有構成重大影響，而更能確保物業發展項目順利進行。

另一方面，自今年五月一日開始，房地產開發行業，由營業稅改徵增值稅（「營改增」）。由於本期間確認之收入大部份為稅改前之銷售，所以本期間之收入及毛利率並沒有完全反映營改增之影響。然而，在有關新增值稅例下，以本集團現時營運情況而言，預期對於物業銷售之毛利率帶來正面影響。

由於增加有效之綫下及市場推廣活動以推動物業銷情，期內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0.2%至2.3%。行政費用對應營業額之比率與去年同期則輕微減少0.1%至2.6%。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

有關投資物業公平價值與去年同期相同，於本期間沒有估值調整確認。

由於營業額及毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣1,393.8百萬元，較去年同期上升32.5%。

利息總開支由去年同期港幣489.6百萬元減少至港幣369.2百萬元，主要因為平均銀行借款利率輕微下跌及期間之平均借貸總額同比減少約港幣31億元。在資本化港幣356.4百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣12.9百萬元輕微下跌至港幣12.8百萬元。

所得稅支出包括利得稅及土地增值稅。所得稅支出較去年同期增加港幣338.9百萬元至港幣741.1百萬元，主要由於期內土地增值稅因一個位於北京較高利潤率之項目結利入賬而有所增加。

截至二零一六年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣630.0百萬元（二零一五年同期：港幣595.0百萬元），較去年同期上升5.9%。

## 土地儲備

本集團維持一貫穩健擴展策略，緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展。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。

位於北京之中海楓丹公館項目及桂林之中海元居項目之建築工程於期間已大致完成。因此，於二零一六年六月三十日，本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9,537,900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8,901,400平方米)之建築面積。

此外，於八月上旬，本集團與一獨立第三方確認合作發展一塊位於汕頭可建面積約18萬平方米之地塊，並持有該項目51%權益。

## 分部資料

### 物業銷售及發展

本集團繼續以提升銷售及改善去化速度為目標，截至二零一六年六月三十日止六個月內，合約銷售額達港幣11,501.0百萬元，銷售面積合共1,374,400平方米，與去年同期比較，分別上升14.2%及28.2%，於二零一六年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣638.0百萬元(二零一五年六月三十日：港幣2,056.0百萬元)，總面積為44,500平方米(二零一五年六月三十日：165,100平方米)。

於二零一六年六月三十日，合共1,122,100平方米(二零一五年同期：1,130,000平方米)之建築面積經已完工，當中約91%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣10,192.6百萬元(二零一五年同期：港幣7,125.3百萬元)，較去年同期上升43.0%。本期之收益入賬項目類型與去年同期相若，主要來自出售高層形式之住宅項目。為刺激銷售，本期之毛利率較去年同期下降，然而，本期間銷售和物業交付量上升，以致本期之分部業績為港幣1,340.2百萬元(二零一五年同期：港幣975.2百萬元)，較去年同期上升37.4%。

於期末，在建物業及已完工物業存貨分別為4,207,881平方米及864,467平方米，合共5,072,348平方米。已銷售物業1,726,934平方米，有待移交後完成有關交易。

## 物業出租

截至二零一六年六月三十日止期間，租金收入港幣94.7百萬元(二零一五年同期：港幣103.3百萬元)，較去年同期下跌8.3%，這是由於期間平均出租率比去年輕微下跌，再加上受人民幣匯兌影響。分部盈利為港幣78.4百萬元(二零一五年同期：港幣86.4百萬元)，與去年同期比較，租賃業務大致保持穩定。而源自一間合營企業之收益上升至港幣2.7百萬元(二零一五年同期：港幣2.1百萬元)。

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91%及94%。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，本集團正繼續分單元形式出售位於吉林之中海大廈，以加快在該物業上投資的回籠。

## 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。經過數年努力，本公司及其子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。於二零一六年六月三十日，營運資金淨額為港幣23,465.6百萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣23,725.4百萬元)，而速動比率為0.7(二零一五年十二月三十一日：0.6)。

截至二零一六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4,875.5百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣3,911.1百萬元、償還港幣5,327.0百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣40.4百萬元後，貸款總額(不計應付擔保票據港幣3,142.4百萬元)較去年末減少9.4%至港幣14,096.0百萬元。於期末，有關全數銀行貸款之利息均以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.1%。有關貸款之74.8%將於一年後始陸續到期償還。

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，於二零一六年六月三十日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,142.4百萬元。

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14,474.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣13,026.6百萬元)，較上一財政年度末上升11.1%。其中人民幣佔99.6%，其餘主要為港元。

於二零一六年六月三十日，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24.5%(二零一五年十二月三十一日：50.7%)。在穩健的財務狀況下，管理層認為此淨負債比率將為本集團進一步擴展經營規模作好準備。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣2,591.8百萬元，截至二零一六年六月三十日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,506.0百萬元)達港幣17,066.2百萬元。

資金管理方面，本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，保持資金有效運用。本集團維持健全的營運及財務狀況，確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款，並有充足資源應付其承擔及營運所需。本集團已為進一步擴展作好準備，但仍會定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。本集團維持良好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。然而，於二零一六年六月三十日，本集團之貸款中(包括擔保票據)，人民幣及港幣/美元分別約佔10.0%及90.0%，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。

期內，人民幣兌港幣貶值約2.0%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣530.7百萬元。

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會不斷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，繼續採取漸進式調整策略，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。

### **承擔及擔保**

於二零一六年六月三十日，本集團之物業發展及建築工程相關的其他承擔合共為港幣3,130.5百萬元。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21,521.1百萬元(折合人民幣18,394.1百萬元)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、裝置及辦公室設備及汽車。

另外，於期間已償還所有有抵押之銀行借款，因此，於二零一六年六月三十日，本集團沒有任何已抵押的資產。

### **僱員**

於二零一六年六月三十日，本集團僱用1,349名員工(二零一五年十二月三十一日：1,343)。僱員薪酬乃按工作性質、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。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力。

### **經營前景**

#### **整體經濟**

英國剛於六月二十三日通過脫歐公投議案，不但震動歐元區經濟體系，亦對全球經濟、股市和匯市帶來巨大不穩定性及不確定性。雖然美國經濟於上半年延續其溫和復甦步伐，然而受英國脫歐影響，其經濟增長之勢頭與及加息之速度亦需要再行審視。加上日本經濟依然疲弱，國際金融市場的風險正增加，環球經濟發展仍不明朗。

中國現正處於產業轉型升級的關鍵階段，經濟難免於期間有起伏波動。中央政府堅持穩中求進工作基調，持續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，堅定不移推進供給側結構性改革，促進經濟持續健康發展。在錯綜複雜的全球金融環境下，中國經濟因此仍可平穩運行、達至穩中有進。

隨著人民幣匯率市場化持續，人民幣匯率會受國際外匯市場波動影響，惟長遠而言，人民幣匯率國際化將對中國經濟發展帶來正面影響。

### 房地產發展

自去年開始，“去庫存”已成為國內樓市的基調。雖然各城市的經營環境有所不同，但期內整體市場氣氛有所改善，樓房銷售亦有增長。在因城施策的策略下，縱然一綫及部份樓市過熱的城市之政策收緊，整體宏觀及信貸政策都是繼續偏向寬鬆，其中推行之措施如降準、調整首套房首付款比例(在不限購城市)與及提供稅務優惠等，均有利房地產市場平穩發展。

在改革持續的環境下，經濟轉型升級將繼續推動城鎮化進展，以帶動房地產剛需市場的良好發展，令庫存狀況得到有效改善。

### 集團策略

本集團會繼續全力配合中央政府的城鎮化政策，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。本集團擁有專業管理、高效架構、良好的客戶滿意度及公司美譽度，業務範圍將繼續聚焦於正崛起且最具投資價值與發展潛質的城市內，定位維持於中、高端精品市場。

本集團貫徹執行審慎的投資策略，致力有序地擴展經營規模和加快發展速度，以提升邊際成本效益及存貨周轉率。於二零一六年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在十三個城市內，而進行中之發展項目共二十四個。

本集團繼續以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備，為股東帶來長遠的最大回報。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，以擴展業務及擴闊盈利基礎。

本集團擁有標準化之管理制度，並將持續改善其運作流程、加強內部監控措施及嚴控成本。縱然市場環境充滿挑戰，但受惠於對正在經營之城市的環境及動態有更深入的認識，各專業團隊已加強管控能力，將有效完善項目發展週期和庫存管理，提升客戶滿意度。

應對瞬息萬變之市場環境，本集團將不斷提升樓房質素，適時調整營銷模式，加快銷售節奏及提升存貨去化率。本集團會致力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，並會密切關注外圍經濟形勢、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。

## 簡明綜合收益表

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一五年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	4	<b>10,287,267</b>	7,278,508
銷售及提供服務成本		<b>(8,424,971)</b>	(5,858,923)
毛利		<b>1,862,296</b>	1,419,585
其他收入		<b>56,163</b>	41,885
分銷及銷售費用		<b>(260,243)</b>	(209,807)
行政費用		<b>(263,709)</b>	(196,271)
其他經營開支		<b>(746)</b>	(434)
其他(虧損)/溢利			
贖回可換股債券之虧損		-	(5,962)
出售附屬公司之溢利		-	2,874
<b>經營溢利</b>		<b>1,393,761</b>	1,051,870
財務費用		<b>(12,820)</b>	(12,945)
應佔合營企業業績		<b>2,505</b>	2,143
<b>所得稅前之溢利</b>	6	<b>1,383,446</b>	1,041,068
所得稅開支	7	<b>(741,100)</b>	(402,215)
<b>本期間溢利</b>		<b>642,346</b>	638,853
<b>本期間溢利可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>630,003</b>	595,038
非控股權益		<b>12,343</b>	43,815
		<b>642,346</b>	638,853
		港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>27.6</b>	26.1
攤薄		<b>27.6</b>	24.9

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>642,346</u>	<u>638,853</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	(526,300)	3,433
- 合營企業	(4,371)	45
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(2,836)</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(530,671)</u>	<u>642</u>
本期間全面收益總額	<u><b>111,675</b></u>	<u><b>639,495</b></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	110,007	595,343
非控股權益	<u>1,668</u>	<u>44,152</u>
	<u><b>111,675</b></u>	<u><b>639,495</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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		2,799,108	2,855,569
物業、廠房及設備		28,765	34,181
預付租賃土地款		4,554	4,730
無形資產		14,743	17,354
在合營企業之權益		258,314	100,784
遞延稅項資產		169,941	147,479
		<u>3,275,425</u>	<u>3,160,097</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		30,706,490	34,475,481
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	2,925,585	4,403,865
預付租賃土地款		165	168
應收非控股權益款項		177,778	140,781
預付稅項		807,450	589,609
受限制的現金及存款		2,506,026	3,323,705
現金及銀行結餘		11,968,354	9,702,914
		<u>49,091,848</u>	<u>52,636,523</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	11	7,501,065	8,341,624
銷售定金		12,655,299	13,933,973
應付非控股權益款項		755,473	770,711
稅項負債		1,158,882	946,143
借款		3,555,540	4,918,627
		<u>25,626,259</u>	<u>28,911,078</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>23,465,589</u>	<u>23,725,445</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>26,741,014</u>	<u>26,885,542</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		10,540,430	10,633,642
應付擔保票據		3,142,447	3,138,399
遞延稅項負債		1,136,625	1,303,664
		<u>14,819,502</u>	<u>15,075,705</u>
<b>資產淨值</b>		<u>11,921,512</u>	<u>11,809,837</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	2,144,018	2,144,018
儲備		9,138,740	9,028,733
本公司擁有人之權益		11,282,758	11,172,751
非控股權益		638,754	637,086
<b>總權益</b>		<u>11,921,512</u>	<u>11,809,837</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、呼和浩特、吉林、蘭州、南寧、南通、鹽城及揚州。

截至二零一六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，因此應與截至二零一五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。

本初步公告所載有關截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。根據《公司條例》第436條就該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二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司之核數師已就該年度之財務報表提交報告。該核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該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，亦未有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

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。本中期財務報表於二零一六年八月十八日獲批准刊發。

## 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二零一五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之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

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
香港會計準則第1號之修訂	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接受之折舊及攤銷方法之澄清
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法
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
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

採納上述新訂或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。

以下是已頒佈但於自二零一六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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 生效日期有待確認

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。

#### 4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	10,192,576	7,125,348
物業租金收入	94,691	103,298
物業管理費收入	-	49,862
總收益	<b>10,287,267</b>	<b>7,278,508</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。本集團已識別下列兩個須呈報分部及其他分部為其經營分部：

- 物業投資及發展 — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。部份業務透過一間合營企業進行。
- 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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司出售主要從事物業管理服務公司的所有權益。因此，於本期間並無此分部之財務資料呈列。

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（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。

## 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、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	合併 港幣千元
<b>截至二零一六年六月三十日止</b>			
<b>六個月(未經審核)</b>			
須呈報分部收益	<b>10,192,576</b>	<b>94,691</b>	<b>10,287,267</b>
須呈報分部溢利	<b>1,340,159</b>	<b>78,410</b>	<b>1,418,569</b>
公司收入			1,852
財務費用			(12,820)
其他公司支出			(24,155)
所得稅前溢利			<b>1,383,446</b>
<b>於二零一六年六月三十日 (未 經審核)</b>			
須呈報分部資產	<b>48,266,337</b>	<b>3,066,853</b>	<b>51,333,190</b>
稅務資產			977,391
公司資產 <sup>^</sup>			56,692
總綜合資產			<b>52,367,273</b>
<b>於二零一六年六月三十日 (未 經審核)</b>			
須呈報分部負債	<b>20,785,708</b>	<b>89,503</b>	<b>20,875,211</b>
稅務負債			2,295,507
借款			14,095,970
應付擔保票據			3,142,447
公司負債			36,626
總綜合負債			<b>40,445,761</b>

## 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
財務費用				(12,945)
其他公司支出				(22,065)
所得稅前溢利				1,041,068
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	51,382,040	3,083,657	-	54,465,697
稅務資產				737,088
公司資產 <sup>^</sup>				593,835
總綜合資產				55,796,620
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部負債	22,887,156	102,027	-	22,989,183
稅務負債				2,249,807
借款				15,552,269
應付擔保票據				3,138,399
公司負債				57,125
總綜合負債				43,986,783

<sup>^</sup> 於二零一六年六月三十日，公司資產已包括港幣53,322,000元（二零一五年十二月三十一日：港幣482,706,000元）之以組合形式管理之現金及銀行結餘。

截至二零一五年六月三十日止六個月之分部資料中，若干比較數字已重新分類。按分部報告用途，財務費用於較早前乃計入公司支出之內。為以較好之方式呈列，財務費用於截至二零一六年六月三十日止六個月已重新分類，並於須呈報分部業績至所得稅前溢利之對賬中獨立呈列。

## 6. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (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	84	89
無形資產 <sup>#</sup>	2,304	2,453
物業、廠房及設備折舊	4,784	6,207
攤銷及折舊總額	<u>7,172</u>	<u>8,749</u>
出售物業、廠房及設備之溢利	<u>(1,605)</u>	-
員工成本	<u>205,503</u>	<u>155,806</u>

# 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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	462,015	218,991
- 土地增值稅	447,403	130,313
	<u>909,418</u>	<u>349,304</u>
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	-	(2,523)
遞延稅項	<u>(168,318)</u>	<u>55,434</u>
	<u>741,100</u>	<u>402,215</u>

截至二零一六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（截至二零一五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%（截至二零一五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60%（截至二零一五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。

## 8. 股息

董事局不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

## 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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	630,003	595,038
關於可換股債券之推算利息對本集團溢利 之調整(附註)	-	1,382
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>630,003</b>	<b>596,420</b>

### 加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 千股	二零一五年 (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	2,282,240	2,282,240
潛在普通股之攤薄影響 - 可換股債券轉換為發行股份(附註)	-	116,396
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,282,240</b>	<b>2,398,636</b>

附註： 於二零一五年三月二十一日，本公司(代表其全資附屬公司)已贖回所有可換股債券。據此，截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司期間並無任何攤薄性的權益工具，故每股基本及攤薄盈利相同。

## 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，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	1,571	570,605
31 - 60天	462	3,432
61 - 90天	3,205	7,421
91 - 180天	16,695	8,028
181 - 360天	70,641	15,964
360天以上	3,179	18,547
	<b>95,753</b>	<b>623,997</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。

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，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。

## 11. 應付貿易及其他應付款項

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	3,331,993	4,005,546
31 - 60天	105,262	194,599
61 - 90天	114,587	87,419
91 - 180天	397,881	494,174
181 - 360天	1,754,655	1,104,039
360天以上	1,082,096	1,702,311
	<b>6,786,474</b>	<b>7,588,088</b>

## 12. 股本

	普通股數目 千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日(經審核)、二零一 五年十二月三十一日(經審核)、二零一 六年一月一日(未經審核)及二零一六年 六月三十日(未經審核)之結餘	<u>2,282,240</u>	<u>2,144,018</u>

### 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二零一六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條及第A.6.7條外，截至二零一六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，未能出席於二零一六年五月二十三日舉行之本公司股東周年大會。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

於截至二零一六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二零一六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，2016年8月18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、王萬鈞先生及劉軍先生；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>)以及譯資今時財經服務有限公司的網站(<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81>)。中期報告將於二零一六年九月中前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。