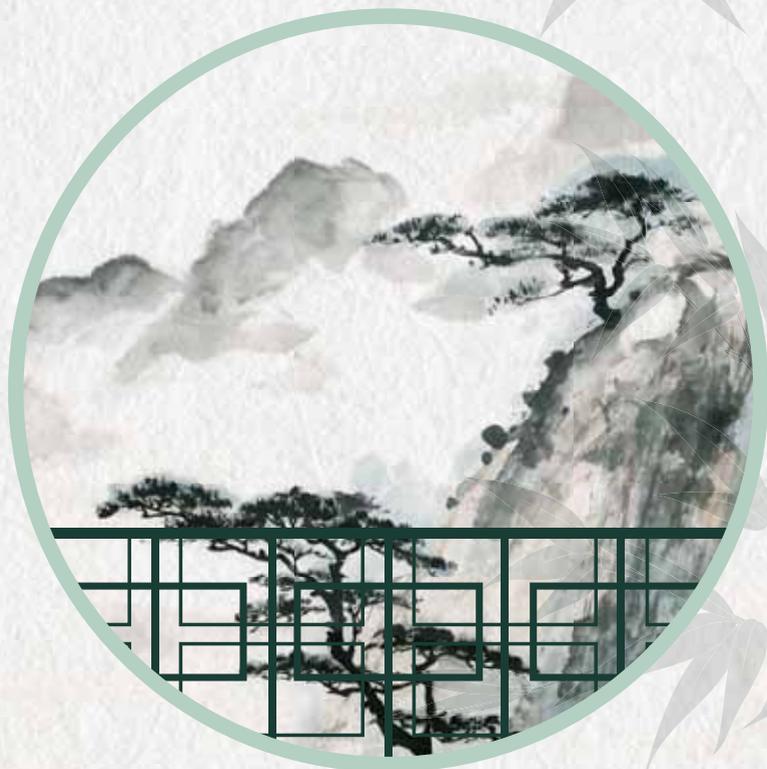




中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號: 00081



Robust Prosperity On Solid Foundation

根基穩健 茁實成長

Interim Report 2016 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
14	簡明綜合收益表
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	簡明財務報告附註
40	其他
40	股本
40	證券交易的標準守則
40	董事及行政總裁之證券權益
42	主要股東之證券權益
43	企業管治
44	根據上市規則第13.21條作出披露
44	董事資料變動
44	購買、出售或贖回本公司之上市證券
44	審核委員會審閱中期報告

CONTENTS

45	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
46	Corporate and Shareholders' Information
47	Chairman's Statement
50	Management Discussion and Analysis
57	Condensed Consolidated Income Statement
58	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
59	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
61	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
62	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
63	Notes to the Condensed Financial Statements
83	Others
83	Share Capital
83	Model Code for Securities Transactions
83	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
85	Substantial Shareholders' Interests in Securities
86	Corporate Governance
87	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
87	Changes in Directors' Information
87	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
87	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

劉 軍

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*

翁國基

鍾瑞明

盧耀楨

張貴清

提名委員會

盧耀楨*

鍾瑞明

林健鋒

張貴清

[#] 非本公司董事

* 委員會主席

公司及股東資料

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
永隆銀行有限公司

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2016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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。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，較去年同期上升5.9%。

於今年上半年，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)。

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(二零一五年同期：港幣10,075.0百萬元)，較去年同期上升14.2%，涉及銷售面積共1,374,400平方米(二零一五年同期：1,072,300平方米)，較去年同期上升28.2%。另外，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)，其總面積為44,500平方米(二零一五年六月三十日：165,100平方米)。

與此同時，本集團於期內之營業額達港幣10,287.3百萬元(二零一五年同期：港幣7,278.5百萬元)，較去年同期上升41.3%。而期內之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%。每股基本溢利為港幣27.6仙(二零一五年同期：港幣26.1仙)。

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)。

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。

主席報告書(續)

經營前景(續)

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认识，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。

致謝

最後，本人衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工的盡心盡力、努力工作及對本集團的貢獻，以及各位股東和合作伙伴對集團長期以來的信任和支持。

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一六年八月十八日

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析(續)

收入及營運業績(續)

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减少約港幣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180,000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)。

截至二零一六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)
南寧	中海國際社區／中海御湖熙岸	193,696	1,495.6
揚州	中海運河丹堤／中海九壘	129,372	1,236.1
南通	中海碧林灣／中海上林公館	151,269	1,130.3
吉林	中海國際社區	157,362	1,014.6
鹽城	中海世紀公館／中海凱旋門	140,238	1,012.8
蘭州	中海河山郡	113,834	1,011.8
呼和浩特	中海藍灣／中海御龍灣	97,545	817.8
常州	中海龍城公館／中海錦瓏灣／ 中海鳳凰熙岸	87,123	764.2
銀川	中海國際社區	111,543	713.6
北京	中海楓丹公館	6,086	500.6

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%。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

截至二零一六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	233,324	2,137.4
北京	中海楓丹公館	22,304	1,661.9
贛州	中海國際社區	173,464	1,228.7
蘭州	中海河山郡	155,882	1,098.7
常州	中海龍城公館／中海鳳凰熙岸／ 中海錦瓏灣	97,336	789.2
銀川	中海國際社區	145,213	761.8
鹽城	中海世紀公館	104,125	654.8
南寧	中海國際社區／中海御湖熙岸	73,894	558.7
揚州	中海九壘／中海運河丹堤	35,598	357.0
吉林	中海國際社區	47,531	308.4

除上述以外，蘭州中海廣場及汕頭中海寰宇天下(前稱「濱海新城項目」)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)。

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。

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。

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
收益	4	10,287,267	7,278,508
銷售及提供服務成本		(8,424,971)	(5,858,923)
毛利		1,862,296	1,419,585
其他收入	6	56,163	41,885
分銷及銷售費用		(260,243)	(209,807)
行政費用		(263,709)	(196,271)
其他經營開支		(746)	(434)
其他(虧損)/溢利			
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		1,393,761	1,051,870
財務費用	7	(12,820)	(12,945)
應佔合營企業業績		2,505	2,143
所得稅前之溢利	8	1,383,446	1,041,068
所得稅開支	9	(741,100)	(402,215)
本期間溢利		642,346	638,853
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		630,003	595,038
非控股權益		12,343	43,815
		642,346	638,853
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本		27.6	26.1
攤薄		27.6	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
附註		
本期間溢利	642,346	638,853
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		
一 附屬公司	(526,300)	3,433
一 合營企業	(4,371)	45
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	(530,671)	642
本期間全面收益總額	111,675	639,495
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	1,668	44,152
	111,675	639,495

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
	附註		
非流動資產			
投資物業		2,799,108	2,855,569
物業、廠房及設備	12	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
		3,275,425	3,160,097
流動資產			
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	13	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
		49,091,848	52,636,523
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	14	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	15	3,555,540	4,918,627
		25,626,259	28,911,078
流動資產淨值		23,465,589	23,725,445
總資產減流動負債		26,741,014	26,885,542

簡明綜合財務狀況表(續)

		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
	附註		
非流動負債			
借款	15	10,540,430	10,633,642
應付擔保票據	17	3,142,447	3,138,399
遞延稅項負債		1,136,625	1,303,664
		14,819,502	15,075,705
資產淨值		11,921,512	11,809,837
資本及儲備			
股本	18	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
總權益		11,921,512	11,809,837

簡明綜合權益變動表

本公司擁有人之權益

	可換股債券		資產重估				總額	非控股權益	總權益
	股本	權益儲備	匯兌儲備	儲備	法定儲備	保留盈餘			
	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
於二零一五年一月一日(經審核)	2,144,018	581,196	822,738	31,749	702,960	8,018,594	12,301,255	671,114	12,972,369
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	337	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	-	-	-
可換股債券之贖回(附註16)	-	(581,196)	-	-	-	221,552	(359,644)	-	(359,644)
已批准二零一四年末期股息	-	-	-	-	-	(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
於二零一六年一月一日(未經審核)	2,144,018	-	(774,496)	31,749	817,466	8,954,014	11,172,751	637,086	11,809,837
本期間溢利淨額	-	-	-	-	-	630,003	630,003	12,343	642,346
本期間其他全面收益	-	-	(519,996)	-	-	-	(519,996)	(10,675)	(530,671)
本期間全面收益總額	-	-	(519,996)	-	-	630,003	110,007	1,668	111,675
於二零一六年六月三十日(未經審核)	2,144,018	-	(1,294,492)	31,749	817,466	9,584,017	11,282,758	638,754	11,921,512

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得／(耗用)之現金淨額		4,394,047	(1,083,554)
投資業務			
利息收入		48,002	34,211
購入物業、廠房及設備	12	(1,079)	(1,072)
給予一間合營企業之注資		(159,396)	–
出售附屬公司所得款項	19	–	33,626
出售物業、廠房及設備所得款項		2,807	–
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(594,554)	(210)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額		(704,220)	66,555
融資業務			
應付非控股權益款項之減少		–	(159,427)
新增銀行借款	15	3,911,141	4,595,915
償還銀行借款	15	(5,327,023)	(1,568,195)
可換股債券之贖回	16	–	(2,200,000)
支付財務費用		(365,011)	(443,531)
支付非控股權益股息		–	(11,388)
融資業務(耗用)／所得之現金淨額		(1,780,893)	213,374
現金及現金等值之增加／(減少)淨額		1,908,934	(803,625)
期初之現金及現金等值*		9,689,637	8,811,605
匯率變動對現金及現金等值之影響		(228,432)	22
期末之現金及現金等值		11,370,139	8,008,002
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		11,968,354	8,021,894
減：於三個月後但一年內到期的短期存款		(598,215)	(13,892)
期末之現金及現金等值		11,370,139	8,008,002

* 於二零一五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13,277,000元的三個月後但於一年內到期的短期存款。

簡明財務報告附註

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、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。

本二零一六年度半年中期報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條需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。

1. 一般事項(續)

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	可接受之折舊及攤銷方法之澄清
香港會計準則第38號之修訂	
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。

簡明財務報告附註(續)

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 ²
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 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	10,287,267	7,278,508

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。部分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値中獲利。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。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。有關出售的進一步詳情載列於附註19。

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。

簡明財務報告附註(續)

5. 分部資料(續)

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。

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
截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審核)			
須呈報分部收益	10,192,576	94,691	10,287,267
須呈報分部溢利	1,340,159	78,410	1,418,569
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			1,383,446
於二零一六年六月三十日(未經審核)			
須呈報分部資產	48,266,337	3,066,853	51,333,190
稅務資產			977,391
公司資產 [^]			56,692
總綜合資產			52,367,273
於二零一六年六月三十日(未經審核)			
須呈報分部負債	20,785,708	89,503	20,875,211
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			40,445,761

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 [^]				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

[^] 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。

簡明財務報告附註(續)

5. 分部資料(續)

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. 其他收入

	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
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	48,002	34,211
雜項收入	8,161	7,674
	56,163	41,885

7. 財務費用

	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
銀行借款及應付擔保票據之利息	369,232	453,603
可換股債券之推算利息開支(附註16)	–	35,991
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	369,232	489,594
減：資本化款項	(356,412)	(476,649)
	12,820	12,945

8. 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*	2,304	2,453
物業、廠房及設備折舊	4,784	6,207
攤銷及折舊總額	7,172	8,749
出售物業、廠房及設備之溢利	(1,605)	—
員工成本	205,503	155,806
淨匯兌虧損／(溢利)*	6,258	(2,554)

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
	909,418	349,304
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	—	(2,523)
遞延稅項	(168,318)	55,434
	741,100	402,215

簡明財務報告附註(續)

9. 所得稅開支(續)

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。

10. 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)。

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	630,003	596,420

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 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(附註)	—	116,396
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,398,636

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。

12. 物業、廠房及設備

截至二零一六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544,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣1,072,000元)，而在汽車方面之資本性支出則約為港幣535,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	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
應收貿易款項	95,753	623,997
減：應收貿易款項之減值	—	—
應收貿易款項，淨額	95,753	623,997
其他應收款項	597,957	607,206
預付款及按金	2,231,875	3,172,662
	2,925,585	4,403,865

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
	95,753	623,997

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。

14. 應付貿易及其他應付款項

	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
應付貿易款項	6,786,474	7,588,088
其他應付款項及應付費用	611,081	672,373
存入保證金	103,510	81,163
	7,501,065	8,341,624

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
	6,786,474	7,588,088

簡明財務報告附註(續)

15. 借款

	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
流動		
銀行借款	3,555,540	4,918,627
非流動		
銀行借款	10,540,430	10,633,642
	14,095,970	15,552,269

	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
分析：		
銀行借款		
有抵押(附註20)	-	179,040
無抵押	14,095,970	15,373,229
	14,095,970	15,552,269

本期間銀行借款的變動如下：

	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
於期／年初的賬面值	15,552,269	15,597,390
匯兌調整	(40,417)	(233,845)
新增銀行借款	3,911,141	6,311,060
償還銀行借款	(5,327,023)	(6,122,336)
於期／年末的賬面值	14,095,970	15,552,269

15. 借款(續)

銀行借款的到期狀況如下：

	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
按要求時或一年內償還	3,555,540	4,918,627
一年後但不多於兩年償還	3,923,470	2,299,316
兩年後但不多於五年償還	6,616,960	8,334,326
	14,095,970	15,552,269

於二零一六年六月三十日之銀行借款已協定浮動年利率介乎2.22%至5.37%(二零一五年十二月三十一日：2.49% to 6.83%)。

銀行借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	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
港幣	10,743,890	10,793,890
人民幣	1,724,580	3,130,879
美元	1,627,500	1,627,500
	14,095,970	15,552,269

16. 可換股債券

本公司(代表其全資附屬公司)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，為可換股債券之100%本金金額。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。

簡明財務報告附註(續)

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
於二零一五年一月一日(經審核)之賬面值	3,128,825
推算利息開支(經審核)	168,449
已付財務費用(經審核)	(158,875)
於二零一五年十二月三十一日(經審核) 及二零一六年一月一日(未經審核)之賬面值	3,138,399
推算利息開支(未經審核)	83,485
已付財務費用(未經審核)	(79,437)
於二零一六年六月三十日(未經審核)之賬面值	3,142,447

18. 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	2,282,240	2,144,018

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：

	(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：

	(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：累積匯兌差額由匯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：

	(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。

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(甲))。

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借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	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
物業存貨	-	390,640

21. 承擔

於報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	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
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 於股權投資	193,407	295,416
— 收購土地	452,908	1,801,178
— 物業發展	2,484,207	1,937,071
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	—	188,100

22. 擔保

於各報告期間結算日，本集團給予以下之重要擔保：

	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
擔保給予：		
授予本集團若干物業買方按揭貸款之銀行及 政府機構	21,521,082	18,742,760

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。

截至二零一六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13,659,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,050,000元)，相當於約港幣16,237,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣1,329,000元)。

- (乙) 於二零一六年三月二十四日，本公司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，據此本集團同意聘請中國建築國際及其附屬公司(「中國建築國際集團」)為建築監理主管，而中國建築國際集團同意為本集團在中國的物業發展項目提供建築監理服務。框架協議的限期由二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日止為期三年(包括首尾兩天)。中國海外集團有限公司同時為本公司及中國建築國際的控股股東。

本集團就建築監理服務應付予中國建築國際集團的費用，由二零一六年四月一日至二零一六年十二月三十一日期間，截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年及由二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間，分別不可超逾人民幣110,000,000元，人民幣136,000,000元，人民幣191,000,000元及人民幣65,000,000元。

建築監理服務交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月二十四日之公告。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團向中國建築國際集團支付／應付之服務費用總額約為人民幣880,000元，相當於約港幣1,046,000元。

23. 關連人士交易(續)

(丙) 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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (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	102,923	72,341
租金收入	8,323	8,860
主要管理人員(包括董事)		
酬金	4,603	5,090

24. 公平價值估算

(甲) 財務工具

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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，應付貿易及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，應付貿易及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。

非流動借款及應付擔保票據的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。按披露要求，其賬面值與公平價值沒有重大分別。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

投資物業於二零一六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。截至二零一六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

本公司截至二零一六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。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一六年六月三十日，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、相關股份及債券權益如下：

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		持有股份
			數目	好倉總額	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	個人	34,085,249	341,677,687	14.97%
	信託之受益人 (附註2)	其他	307,592,438		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	363,250	363,250	0.02%

董事及行政總裁之證券權益^(續)**於本公司股份持有之好倉^(續)**

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、相關股份及債券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），於二零一六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、購股權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

附註：

1. 百分比是根據於二零一六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。

其他(續)

主要股東之證券權益

於二零一六年六月三十日，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%

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，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條須予存置之登記冊內。

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比是根據於二零一六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(「企業管治守則」)內(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。

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。

其他^(續)

根據上市規則第13.21條作出披露

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%。

董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一五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
鍾瑞明博士	<ul style="list-style-type: none">獲委任為香港城市大學副校監不再出任恒基兆業地產有限公司之獨立非執行董事
林健鋒先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為香港按揭證券有限公司董事

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。



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

