

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. 本集團本年度之合約銷售額增長至港幣24,003.9百萬元(二零一五年: 港幣22,007.0百萬元), 較去年上升9.1%, 涉及銷售面積合共2,673,800平方米(二零一五年: 2,406,600平方米)。
2. 截至二零一六年十二月三十一日止年度, 本集團錄得之營業額為港幣17,093.5百萬元, 較去年上升2.9%。本年度之毛利及毛利率分別為港幣2,935.0百萬元及17.2%, 而往年則分別為港幣2,599.6百萬元及15.6%。
3. 本年度之經營溢利為港幣2,133.0百萬元, 較去年上升22.3%。本公司擁有人應佔之溢利為港幣900.2百萬元, 比去年上升5.8%。每股基本盈利為港幣39.4仙(二零一五年: 港幣37.3仙)。
4. 於二零一六年十二月二十九日, 本集團成功以現金代價人民幣3,518.6百萬元完成向控股股東中國海外發展有限公司併購其一間全資附屬公司以獲得其物業組合, 該物業組合擁有可提供興建之建築面積約9.5百萬平方米, 主要包括不同開發階段之住宅物業發展項目, 並位於七個新興城市。
5. 除了上述併購, 本集團亦新進駐徐州市。計及其他新增地塊, 本集團於蘭州、汕頭、鹽城、贛州、南通及徐州合共吸納八幅土地, 發展面積合共1,352,722平方米(本集團應佔面積: 1,168,047平方米), 代價合共約人民幣4,750.4百萬元。
6. 於二零一六年十二月三十一日, 本集團持有之土地儲備, 總共約可提供興建17,741,200平方米(本集團應佔面積: 16,527,500平方米)之建築面積。
7. 現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣20,820.5百萬元, 較上一財政年度末(港幣13,026.6百萬元)上升59.8%。於二零一六年十二月三十一日, 本集團之淨負債比率為22.1%。
8. 董事局建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2仙(二零一五年: 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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣 17,093.5 百萬元，較去年上升 2.9%，而本公司擁有人應佔之溢利為港幣 900.2 百萬元，比去年增加 5.8%。每股基本盈利為港幣 39.4 仙（二零一五年：港幣 37.3 仙）。

二零一六年之市場環境複雜多變。一方面，預期以外之外圍地緣政治事件及人民幣貶值為經營環境帶來不確定因素；另一方面，中國之供給側結構性改革及經濟轉型獲得初步成果，並開始為經濟發展注入新動力。

年內內地房地產市場復甦，樓房銷售顯著增長。雖然每個城市之樓市復甦步伐有所不同，但整體市場氣氛和經營環境有所改善。

為配合發展策略並為持續增長奠定基礎，本集團於年內積極把握機會擴大經營規模，並擴展業務至擁有高增長潛力的城市。於二零一六年十二月二十九日，本集團成功以現金代價人民幣 3,518.6 百萬元(折合約港幣 3,927.7 百萬元)完成向控股股東中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)併購其一間全資附屬公司(「併購」)以獲得其物業組合。該物業組合擁有可提供興建之建築面積約 9.5 百萬平方米，主要包括不同開發階段之住宅物業發展項目，並位於本集團正營運的城市如揚州和汕頭，與及新的城市包括惠州、黃山、濰坊、淄博和九江。於併購完成日，該併購中物業組合公允值約為港幣 236.5 億元。本次併購讓本集團進一步拓展於現有城市的市場，同時亦擴展至新興城市。考慮土地收購或土地拍賣的激烈競爭帶動價格上漲，有關併購亦使本集團可通過一個單項交易，以優質土地資產增加及補充土地儲備。

除了上述併購，本集團於年內亦開拓有高增長潛力位於江蘇省之徐州市。計及其他新增地塊，本集團於蘭州、汕頭、鹽城、贛州、南通及徐州吸納共八幅土地，發展面積合共 1,352,722 平方米(本集團應佔面積：1,168,047 平方米)，代價合共約人民幣 4,750.4 百萬元。透過擴展及上述併購，本集團之土地儲備大幅提升，並由二零一五年十二月三十一日之 10,930,900 平方米(本集團應佔面積：10,238,100 平方米)增加至二零一六年十二月三十一日之 17,741,200 平方米(本集團應佔面積：16,527,500 平方米)。於二零一六年十二月三十一日，本集團持有之土地儲備分佈於十九個城市內，而進行中之物業發展項目共四十四個。

除了擴展業務，本集團於年內仍然繼續努力不懈地提升項目質素以迎合顧客需求，同時亦加快存貨流轉。延續二零一五年之良好銷售勢頭，年內本集團繼續加快物業銷售，透過運用靈活的營銷手法及銷售策略，並增加市場推廣活動，本集團本年度完成之合約銷售額增長至港幣 24,003.9 百萬元(二零一五年：港幣 22,007.0 百萬元)，較去年上升 9.1%，涉及銷售面積合共 2,673,800 平方米(二零一五年：2,406,600 平方米)。此外，於年末時，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 1,503.3 百萬元，其總面積為 140,400 平方米。

股息

截至二零一六年六月三十日止六個月並無宣派中期股息(二零一五年同期：無)。

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，董事局建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 2 仙(二零一五年：無)，此股息將於二零一七年七月五日派發予二零一七年五月二十九日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。本年度的股息總額將為每股港幣 2 仙(二零一五年：無)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一七年五月二十三日(星期二)舉行之股東週年大會(「週年大會」)上批准。

本公司於二零一七年五月二十九日(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享有建議末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一七年五月二十六日(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。

業務回顧

收入及營運業績

二零一六年內地房地產市場復甦,整體市場氣氛和經營環境有所改善。本集團延續二零一五年之銷售策略,繼續加快年內之物業銷售,提升存貨之調轉效率。截至二零一六年十二月三十一日止年度,本集團錄得之營業額為港幣 17,093.5 百萬元,較去年上升 2.9%。本年度之毛利比去年增加港幣 335.4 百萬元至港幣 2,935.0 百萬元。由於一個位於北京較高毛利率之項目於本年度開始交付,因此,本年度毛利率上升 1.6%至 17.2%。若不計算北京項目之貢獻,毛利率與去年大致相若。

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地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變化,惟更能確保物業發展項目順利進行。

另一方面,自二零一六年五月一日開始,房地產開發行業,由營業稅改徵增值稅(「營改增」)。由於本年度結利之項目大部份未受稅改影響,所以本年度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。

為更佳之表述,去年度港幣 110.7 百萬元員工成本已由行政費用重新分類至分銷及銷售費用。本年度繼續加強市場推廣活動,分銷及銷售費用比去年經調整之費用輕微增加港幣 8.9 百萬元,然而對應合約銷售額之比率則

較去年經調整計算之 2.5% 輕微下降 0.2% 至 2.3%。本年度行政費用在包含因併購所需的專業費用港幣 13.0 百萬元，對應營業額之比率為 2.4%，與去年經調整計算之 2.5% 相若。可見在加快銷售及進行持續發展的同時，本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在股東支持下，本集團成功完成併購並錄得議價收購之收益約港幣 3 萬元，併購完成後，有關從中國海外發展購入的公司之財務貢獻將於本集團財務報表內反映。

在投資物業方面，本集團本年度與去年相同地沒有錄得公平價值溢利。而本年度繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，其中約 70% 樓面面積已於年內交付予買家，故本集團從出售中錄得稅前利潤港幣 21.0 百萬元。

本年度之經營溢利為港幣 2,133.0 百萬元，由於毛利上升及嚴格控制費用，經營溢利較去年上升 22.3%。

利息總開支由去年港幣 899.2 百萬元減少至本年港幣 655.8 百萬元，主要因為平均銀行借款利率下跌及本年間之平均借貸總額(不包括收購自中國海外發展之公司的餘額)較去年減少約港幣 24 億元。在資本化港幣 637.3 百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年港幣 27.3 百萬元下降至本年港幣 18.5 百萬元。

所得稅支出包括利得稅及土地增值稅。本年度所得稅支出較去年增加港幣 381.1 百萬元，主要由於本年度確認一個位於北京較高利潤率的項目，所以所得稅及土地增值稅有所增加。

整體而言，截至二零一六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 900.2 百萬元(二零一五年: 港幣 851.2 百萬元)，較去年上升 5.8%。

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。如前所述，於本年度收購自中國海外發展之物業組合及新吸納之八幅土地為本集團帶來若干優質地塊。按現時計劃，在新吸納八幅土地中，一幅位於汕頭可建面積共 221,037 平方米(本集團應佔面積：112,729 平方米)之地塊，將與合營伙伴共同發展，本集團持有該項目 51%權益。

透過擴展及上述併購，本集團之土地儲備大幅提升，由二零一五年十二月三十一日之 10,930,900 平方米(本集團應佔面積：10,238,100 平方米)增加至二零一六年十二月三十一日之 17,741,200 平方米(本集團應佔面積：16,527,500 平方米)。於二零一六年十二月三十一日，本集團土地儲備分佈於十九個城市，進行中之物業發展項目合共四十四個。

本集團會維持一貫穩健擴展策略，繼續緊密監察市場情況，物色合適地塊作發展，以合理價格維持一個優質的土地儲備。

分部資料

物業銷售及發展

憑藉以品質為主的全國性品牌，本集團專注於具投資價值之城市內，發展出全線針對性高質物業產品，包括不同戶型、面積、定向之優質樓房，以滿足不同地區及客戶的獨特需要。因此，儘管房地產市場充滿挑戰，本集團仍繼續於此等城市內，維持領先之市場地位。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業銷售額較去年上升 9.1%至港幣 24,003.9 百萬元(二零一五年：港幣 22,007.0 百萬元)，涉及銷售面積共 2,673,800 平方米 (二零一五年：2,406,600 平方米)。於年末，進行中之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為港幣 1,503.3 百萬元，其總面積為 140,400 平方米。

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	327,907	2,700.0
蘭州	中海河山郡/中海廣場	273,185	2,640.3
揚州	中海運河丹堤/中海九壘	213,214	2,106.9
南通	中海碧林灣/中海上林公館	242,277	1,993.3
汕頭	中海寰宇天下/濱江熙岸雅園	217,274	1,973.3
吉林	中海國際社區	274,303	1,927.5
常州	中海鳳凰熙岸/中海錦瓏灣/ 中海龍城公館	162,799	1,499.2
鹽城	中海凱旋門/中海世紀公館	194,643	1,450.2
贛州	中海國際社區	141,817	1,434.4
銀川	中海國際社區	196,069	1,237.7
呼和浩特	中海藍灣/中海御龍灣	142,716	1,203.3

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，不計算收購自中國海外發展之物業組合，約 1,822,700 平方米 (二零一五年: 2,521,500 平方米) 之工地建築面積經已完工。當中約 90% 於年末前已經出售。本集團繼續加快出售項目，並把握機會，慎重挑選，以合理價格購入具投資潛力的優質土地，以保持其穩健之財務狀況及持續之發展規模。截至二零一六年十二月三十一日止年度，入賬營業額為港幣 16,900.1 百萬元 (二零一五年: 港幣 16,354.7 百萬元)，較去年上升 3.3%。而分部業績則上升 23.4% 至港幣 2,047.4 百萬元 (二零一五年: 港幣 1,658.8 百萬元)。

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)
合肥	中海濱湖公館	233,324	2,101.9
北京	中海楓丹公館	25,150	1,845.3
南寧	中海國際社區/中海御湖熙岸	244,763	1,789.4
銀川	中海國際社區	314,499	1,694.8
贛州	中海國際社區	203,147	1,500.5
常州	中海錦瓏灣/中海鳳凰熙岸/中海龍城公館	159,045	1,429.6
蘭州	中海河山郡	169,215	1,216.8
揚州	中海運河丹堤/中海九壘/中海壘園	132,628	1,181.6
汕頭	中海東海岸	109,149	1,016.2
吉林	中海國際社區	124,593	819.2
鹽城	中海世紀公館/中海凱旋門	125,515	799.3

除上述以外，以下項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
合肥	中海央墅（前稱「包河區項目」）	二零一六年十月

於年末，包括本年度收購自中國海外發展之物業組合，在建物業及已完工物業存貨分別為 6,668,200 平方米及 1,552,200 平方米，共計 8,220,400 平方米。已銷售物業 2,441,900 平方米，有待完成相關工序後交付。

物業出租

如前述，位於吉林之中海大廈的租賃業務發展計劃因配合當地市場環境而改變為以單元形式出售，其中約 70%樓面面積已於年內交付。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，租金收入按年輕微下跌港幣 16.0 百萬

元至港幣 193.4 百萬元 (二零一五年：港幣 209.4 百萬元)，而分部盈利 (包含出售投資物業之溢利港幣 21.0 百萬元) 按年上升港幣 15.9 百萬元至港幣 165.8 百萬元(二零一五年：港幣 149.9 百萬元)。而源自合營公司之收益則上升至港幣 4.7 百萬元 (二零一五年：港幣 4.1 百萬元)。

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 91% (二零一五年：88%)及 97% (二零一五年：97%)。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目 65%權益。

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，本公司及其附屬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。於二零一六年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣 28,304.7 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 0.6(二零一五年十二月三十一日：0.6)。

年內，新增銀行及其他貸款為港幣 8,234.2 百萬元，而償還之款項則為港幣 7,768.4 百萬元，在計及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣 139.8 百萬元及併入自中國海外發展收購之公司及其附屬公司之銀行及其他貸款港幣 4,095.3 百萬元後，銀行及其他貸款總額由去年底港幣 15,552.3 百萬元上升至港幣 19,973.6 百萬元。其中包含人民幣 5,136.7 百萬元(折合港幣 5,742.4 百萬元) 之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣 11,635.0 百萬元及港幣 2,596.2 百萬元。於年末，有關貸款中港幣 1,163.4 百萬元為定息借款，利率為 3.8%至 7.2%，而其餘貸款港幣 18,810.2 百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 3.56%。銀行及其他貸款之 26.5%將於一年內到期償還。

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，於二零一六年十二月三十一日，以成本攤銷之應付金額為港幣 3,148.5 百萬元。

有關前述併購中之最終代價為人民幣 3,518.6 百萬元(折合約港幣 3,927.7 百萬元)，而雙方同意以美元分兩期作付款結算。於二零一六年十二月併購完成日支付 260.0 百萬美元(折合約港幣 2,015.0 百萬元)後，餘下代價款於二零一七年一月透過一個銀行貸款繳付。此外，併購完成後，本集團承擔該購入公司及其附屬公司欠付中國海外發展及其附屬公司之款項，於年結日二零一六年十二月三十一日，有關金額為港幣 8,641.0 百萬元。有關部份款項之利息按香港銀行同業拆息(部份港幣列值的餘額)或以中國人民銀行當前貸款利率(部份人民幣列值的餘額)計算。款項及利息將於併購完成後一年內全數支付。

年內物業銷售上升，收款情況理想，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣 20,820.5 百萬元，較上一財政年度末(港幣 13,026.6 百萬元)上升 59.8%。其中人民幣佔 98.1%，其餘主要為港元。

於二零一六年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款，包括擔保票據，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 22.1%，比去年末 50.7%大幅下降 28.6%。管理層致力維持淨負債比率於可接受及受管束範圍，以支持業務持續發展。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣 3,923.3 百萬元，於二零一六年十二月三十一日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣 5,662.3 百萬元)達港幣 24,743.8 百萬元。

資金管理方面，本集團實行融資及現金集中管理政策，以確保資金有效運用。本集團維持健全的資金流動狀況，並有充足資源應付其承擔及營運所需。

本集團管理資本結構目標，乃透過維持健康的財務狀況，可持續的負債比率，合理的財務成本，從而建立理想經營規模，以達致為股東帶來長遠最

佳回報。本集團會密切關注金融市場，伺機進行合適的長期融資，繼續改善資本結構。

本集團會密切監察其營運及財務狀況，以確保繼續符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款。本集團亦會不斷更新評估營運及投資狀況，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

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。於二零一六年十二月三十一日，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 24.8%及 75.2%，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。

年內，人民幣兌港幣貶值約 6.3%，本集團資產淨值因此亦減少港幣 1,689.9 百萬元。

本集團於年內並無訂立對沖或投機性的金融工具。本集團會繼續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，採取漸進式調整策略，繼續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

於二零一六年十二月三十一日，本集團之承擔合共為港幣 9,109.1 百萬元，主要與土地價款、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擔保，另外，亦為一間聯營公司之信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣 27,313.1 百萬元（折合人民幣 24,432.5 百萬元）。

資本開支及資產抵押

本集團於本年內之資本性支出合共約港幣 1.8 百萬元，主要為新增之車輛、傢俬、裝置及辦公設備。

另外，於二零一六年十二月三十一日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣 833.4 百萬元(折合人民幣 745.5 百萬元)之抵押貸款。貸款以該賬面價值達港幣 2,516.0 百萬元之內地物業項目抵押，所有抵押貸款均來自年內自中國海外發展收購之公司。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用 1,622 名員工(二零一五年十二月三十一日：1,343)。員工數目增加主要由於本年度之併購，而相應之員工一併加入本集團。

本集團致力激勵及挽留人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。截至二零一六年十二月三十一日止年度，總員工成本約港幣 420.7 百萬元(二零一五年：港幣 360.1 百萬元)。僱員薪酬乃按職務、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。其他酬金及福利，包括公積金/退休金計劃皆維持於合適水平。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

預期以外的英國脫歐公投及美國選舉結果使二零一七年環球經濟充滿不確定性。德國及法國將於二零一七年舉行大選，而英國亦快將與歐盟就脫歐程序展開談判，這或會為環球經濟帶來進一步之動盪。美國方面，整體經濟正恢復增長，聯邦儲備局繼續利率正常化。但顧及新政府上台後政策改變，美國經濟增長及加息步伐亦變得不明朗。環球經濟之不確定性及不

穩定性正在上升，因此貨幣兌匯率、利率和資產價格亦無可避免地將會較為波動。

中國經濟和產業結構轉型升級持續推進，供給側結構性改革促進新的發展動力及提升發展的質素。於“十三五”規劃開局之年，在第三產業增長的帶動下，二零一六年全年國內生產總值按年增長 6.7%。經濟繼續由投資和工業帶動之模式轉換為由消費及服務帶動的模式。

於二零一六年十二月召開的中央經濟會議上，中央政府堅持二零一七年繼續深化供給側結構性改革，目標於主要改革工作上取得實質進展。同時，“穩中求進”工作基調亦明確為管治及經濟工作之重要原則。積極的財政政策和穩健的貨幣政策將繼續實施，以確保穩定流動性去支持經濟發展。而穩定政策環境包括穩定貨幣，也會作為穩定增長之基礎。此外，繼續推動創新、協調、綠色增長、開放及共享的發展理念，將支持經濟持續健康發展，從而長遠提升人民生活水平。

房地產發展

內地房地產市場於二零一六年整體發展良好，但個別城市之復甦步伐有分別，其中經濟較好的城市之樓價顯著上升。對應樓市分化之局面，採取因城施策之政策，例如在樓市較熾熱的城市實施調控及限購措施以遏制投機性買賣，而於較細的城市，則繼續努力去庫存。

中央經濟會議定下二零一七年樓市平穩健康發展的主基調。中央政府除了推出措施引導市場對樓市之期望，亦加快建立符合市場規律之長效機制，並綜合運用多方位政策包括土地、投資、立法、財政政策及金融以穩定市場氣氛和減少樓價大幅波動。

而為長遠地處理樓市分化局面，於較細的城市推行措施以增加當地就業機會和提高生活水平，並改善城鎮化和交通基建，將可吸引更多居民於這些城市居住和發展，從而建立剛性住房需求。故此，成功執行相關政策，將可有效地應對各地區房地產需求不平均之基本根源問題，有助建立可持續發展之穩定及健康的房地產市場。

集團策略

持續擴展及併購充分顯示本集團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之決心。本集團將全力配合中央政府城鎮化及長遠房地產政策，並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。

經歷多年擴展及剛完成之併購，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升的主要動力。

本集團貫徹執行審慎的投資策略，亦緊密地監察房地產市場發展，並致力有序地擴展經營規模和加快發展速度。作為一位市場上領先的房地產開發商，本集團深信以具競爭力價格建立及維持一個優質的土地儲備非常重要，以為股東帶來長遠的最大回報。本集團會以合適及可持續的負債比率為基礎，繼續拓展具投資價值及理想回報之商機。

受惠於對經營環境及市場動態有更深入的认识，本集團將持續改善其運作流程、加強內部監控措施及嚴控成本。剛併購的業務亦將與本集團現有標準化之管理制度全面融合，以達至最大之協同效益及營運效率。

管理層將致力完善客戶服務、擴闊樓房產品類型、優化項目發展週期及提升樓房質素，以應對日漸上升的客戶期望和市場競爭。而面對瞬息萬變之市場環境，本集團將適時調整營銷模式，加快銷售節奏及提升存貨去化

率。本集團會堅決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，並會密切關注外圍政治和經濟形勢、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。

本集團認為人才為企業成功及持續發展的重要因素，本集團將致力提供全面培訓及事業發展機會以鼓勵及挽留優秀員工。

主要風險及不確定因素

本集團不時探討行業之發展走勢，及時評估不同種類之風險，制定對策，減少對集團之影響。以下為本集團所識別之主要風險及不確定因素：

投資風險

內地樓市分化，每個地區增長並不平均。本集團能以合理價格補充和收購合適地塊作健康及持續發展非常重要。

本集團貫徹一向穩健投資策略，有序地擴展營運規模。本集團對新的商業機會進行全面之盡職調查，並嚴謹地選擇適合項目作投資。

債務償還風險

房地產向來為重資金行業，資金鏈管理為最大風險之一，主要由於未能做到預期之銷售款回籠或未能對到期需償還之借貸再作融資。

本集團將繼續加快推售樓盤和資金回籠。同時，按一貫審慎的原則補充土地儲備，並配合市場情況，適時調節發展步伐，強化庫存管理，以保障充足現金流，保持財務穩健狀況。本集團會維持與各財務機構良好合作關係，並繼續確保符合融資財務承諾條款。

外匯風險

於二零一六年內，人民幣兌匯美元及港幣的匯率繼續下跌。而如上述討論，在現時之債務融資結構下，人民幣匯率波動對本集團構成外匯風險。

本集團繼續緊密監察人民幣匯率的波動，平衡財務成本及風險，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。

市場風險

內地地產市場受多方面因素影響，包括政策法規、經濟發展、社會環境及客戶需求等。

本集團密切跟進商業環境之變化，並適時評估對集團之影響，以制訂持續發展策略。同時，憑藉全國性以優質產品為名的品牌，本集團發展出不同類型的物業產品，以滿足不同地區客戶的喜好。另外，本集團亦根據項目之銷售情況，及時調整施工安排，在保證銷售貨源的同時，亦減少庫存壓力。

產品質量風險

房地產開發商面對建築總承包商之質量風險，若施工工序不當或現場管理疏漏，會導致房屋品質問題，影響開發商之商譽。

本集團憑藉豐富房地產發展經驗，制訂良好品質評估體系，嚴格規範施工程序。此外，本集團亦已聘請中國建築國際集團為內地項目提供建築監理服務，以更能確保物業發展項目順利進行。

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
收益	4	17,093,485	16,613,887
銷售及提供服務成本		<u>(14,158,485)</u>	<u>(14,014,268)</u>
毛利		2,935,000	2,599,619
其他收入		159,753	105,412
分銷及銷售費用		(555,498)	(546,618)
行政費用		(416,413)	(409,062)
其他經營開支		(10,827)	(2,333)
其他溢利或虧損			
議價收購之收益	13	30	-
出售附屬公司之溢利		-	2,874
出售投資物業之溢利		21,001	-
贖回可換股債券之虧損		-	(5,962)
經營溢利		2,133,046	1,743,930
財務費用		(18,450)	(27,259)
應佔合營公司業績		(45)	4,062
所得稅前之溢利	6	2,114,551	1,720,733
所得稅開支	7	<u>(1,179,996)</u>	<u>(798,894)</u>
本年度溢利		<u>934,555</u>	<u>921,839</u>
本年度溢利可分配予：			
本公司擁有人		900,243	851,196
非控股權益		<u>34,312</u>	<u>70,643</u>
		<u>934,555</u>	<u>921,839</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本	9	<u>39.4</u>	<u>37.3</u>
攤薄		<u>39.4</u>	<u>36.5</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	<u>934,555</u>	<u>921,839</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	(1,668,737)	(1,627,623)
- 合營公司	(21,168)	(6,174)
於出售附屬公司後撥回匯兌儲備	<u>-</u>	<u>(2,836)</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(1,689,905)</u>	<u>(1,636,633)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>(755,350)</u></u>	<u><u>(714,794)</u></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	(750,824)	(746,038)
非控股權益	<u>(4,526)</u>	<u>31,244</u>
	<u><u>(755,350)</u></u>	<u><u>(714,794)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,485,859	2,855,569
物業、廠房及設備		927,519	34,181
預付租賃土地款		312,979	4,730
無形資產		11,919	17,354
在聯營公司之權益		71,831	-
在合營公司之權益		376,844	100,784
可出售之財務資產		2,005	-
遞延稅項資產		345,751	147,479
		4,534,707	3,160,097
流動資產			
物業存貨		49,011,793	34,475,481
其他存貨		2,126	-
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	5,453,154	4,403,865
預付租賃土地款		8,935	168
應收聯營公司款項		65	-
應收合營公司款項		315,741	-
應收非控股權益款項		235,631	140,781
預付稅項		971,064	589,609
受限制的現金及存款		5,662,322	3,323,705
現金及銀行結餘		15,158,177	9,702,914
		76,819,008	52,636,523
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	10,352,386	8,341,624
銷售定金		19,740,276	13,933,973
應付聯營公司款項		186,832	-
應付非控股權益款項		886,353	770,711
應付關連公司款項	13	8,641,033	-
應付收購代價款	13	1,912,695	-
稅項負債		1,506,114	946,143
借款		5,288,669	4,918,627
		48,514,358	28,911,078
流動資產淨值		28,304,650	23,725,445
總資產減流動負債		32,839,357	26,885,542

綜合財務狀況表（續）

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動負債			
借款		14,684,942	10,633,642
應付擔保票據		3,148,508	3,138,399
遞延稅項負債		3,820,607	1,303,664
		<u>21,654,057</u>	<u>15,075,705</u>
資產淨值		<u>11,185,300</u>	<u>11,809,837</u>
資本及儲備			
股本	12	2,144,018	2,144,018
其他儲備		(1,503,256)	74,719
保留盈餘		9,735,520	8,954,014
擬派股息	8	45,645	-
本公司擁有人之權益		<u>10,421,927</u>	<u>11,172,751</u>
非控股權益		763,373	637,086
總權益		<u>11,185,300</u>	<u>11,809,837</u>

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、吉林、蘭州、南寧、南通、汕頭、鹽城及揚州。

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。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。

本初步公告所載有關截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。根據《公司條例》第436條須就該等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，並將於稍後提交截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度的綜合財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等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，也沒有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准及授權於二零一七年三月二十一日刊發。

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。

董事已重新審視若干員工費用之性質及認為該些員工費用分類計入分銷及銷售費用比計入行政費用更為合適。因此，於綜合收益表之比較數字已將員工費用港幣110,731,000元由行政費用重分類至分銷及銷售費用以一致本年度之表述。

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—由二零一六年一月一日起生效

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二零一六年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

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	披露計劃
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

採納該等修訂對本集團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。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股權支付交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
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15號之修訂	對香港財務報告準則第15號的澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 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公司之間的資產出售或投入 ⁴

1 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

本公司董事預期所有聲明將自該聲明生效日期起後的首段期間在本集團的會計政策中採納。本公司董事目前正在評估上述新訂或經修訂標準於首年應用時對本集團的業績及財務狀況可能產生的影響。本集團尚無法說明該等新聲明是否會導致本集團的會計政策或財務報表出現重大變動。於採用已發佈但尚未生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則時，不大可能對本集團的財務報表產生重大影響。

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銷售物業	16,900,061	16,354,663
物業租金收入	193,424	209,362
物業管理費收入	-	49,862
總收益	17,093,485	16,613,887

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。部分業務透過聯營公司及合營公司進行。
- 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。部分業務透過一間合營公司進行。
- 其他分部 — 此分部從事(i)酒店經營並獲取與酒店經營及其他輔助服務有關的服務費收入；及(ii)提供位於中國之各類房屋物業管理服務並獲取管理費收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購卓美投資有限公司(「卓美」)的全部已發行股本，而卓美的若干附屬公司從事酒店經營。有關收購事項的其他詳情載於附註13。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提供物業管理服務的該等公司的全部股權。

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於本年度及上一年度內，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聯營公司及合營公司業務產生之溢利／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、應付聯營公司及非控股權益款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、借款、應付關連公司款項、應付收購代價款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、分部資產、分部負債、收益之對賬、所得稅前溢利、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
截至二零一六年				
十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	16,900,061	193,424	-	17,093,485
須呈報分部溢利	2,047,424	165,799	-	2,213,223
公司收入				2,290
議價收購之收益				30
財務費用				(18,450)
其他公司支出				(82,542)
所得稅前溢利				2,114,551
於二零一六年十二月三十一日				
須呈報分部資產	76,247,871	2,748,957	491,353	79,488,181
稅務資產				1,316,815
公司資產 ^				548,719
總綜合資產				81,353,715
須呈報分部負債	31,025,345	80,097	15,896	31,121,338
稅務負債				5,326,721
借款				19,973,611
應付關連公司款項				8,641,033
應付收購代價款				1,912,695
應付擔保票據				3,148,508
其他公司負債				44,509
總綜合負債				70,168,415

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (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 十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	16,354,663	209,362	49,862	16,613,887
須呈報分部溢利	1,658,827	149,907	14,146	1,822,880
公司收入				2,625
財務費用				(27,259)
其他公司支出				(77,513)
所得稅前溢利				1,720,733
於二零一五年十二月三十一日				
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
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
其他公司負債				57,125
總綜合負債				43,986,783

^ 於二零一六年十二月三十一日，公司資產已包括港幣403,248,000元（二零一五年：港幣482,706,000元）之以組合形式管理之現金及銀行結餘。

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
截至二零一六年					
十二月三十一日止年度					
利息收入	122,466	801	-	2,290	125,557
折舊及攤銷	6,586	5,493	-	1,223	13,302
議價收購之收益	-	-	-	30	30
出售投資物業之收益	-	21,001	-	-	21,001
出售物業、廠房及設備之收益	1,580	-	-	-	1,580
撇除物業、廠房及設備	10	-	-	-	10
應佔合營公司(虧損)/溢利	(4,704)	4,659	-	-	(45)
增加特定非流動資產 [#]	299,081	-	-	-	299,081

於二零一六年

十二月三十一日

於聯營公司之權益	71,831	-	-	-	71,831
於合營公司之權益	277,995	98,849	-	-	376,844

截至二零一五年

十二月三十一日止年度

利息收入	88,507	926	68	2,504	92,005
折舊及攤銷	9,297	7,080	176	1,393	17,946
出售附屬公司之溢利	-	-	2,874	-	2,874
贖回可換股債券之虧損	-	-	-	5,962	5,962
撇除物業、廠房及設備	82	-	876	-	958
應佔合營公司溢利	-	4,062	-	-	4,062
增加特定非流動資產 [#]	1,401	1,091	61	-	2,553

於二零一五年

十二月三十一日

在合營公司之權益	-	100,784	-	-	100,784
----------	---	---------	---	---	---------

包括本集團之新增的投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產、於聯營公司之權益以及於合營公司之權益 (即「特定非流動資產」) (但不包括由附註13之收購事項所產生之新增)

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團的收入均來自除香港以外的中國地區進行之業務活動。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之區域分析如下(按資產所在之實物地點而釐定或就聯營公司之權益及合營公司之權益，則以其營運地點釐定)：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	1,719	2,942
中國其他地區	4,185,232	3,009,676
	4,186,951	3,012,618

主要顧客信息

截至二零一六年及二零一五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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	165	176
無形資產 [#]	4,532	4,826
物業、廠房及設備折舊	8,605	12,944
攤銷及折舊總額	13,302	17,946

[#] 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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	798,017	432,009
- 土地增值稅	699,160	308,506
	1,497,177	740,515
以前年度之多提撥備		
中國其他地區	(9,439)	(1,552)
遞延稅項	(307,742)	59,931
	1,179,996	798,894

截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於年內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(二零一五年：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% (二零一五年: 25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60% (二零一五年: 30%至60%) 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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
中期股息	-	-
建議派發之末期股息 - 每股普通股港幣0.02元 (二零一五年: 無) (附註)	45,645	-
	<u>45,645</u>	<u>-</u>

附註:

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.02元 (二零一五年: 無), 共約港幣45,645,000元 (二零一五年: 無)。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:

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於年內沒有已付有關前財政年度已批准之末期股息 (二零一五年: 每股普通股港幣0.01元)	-	22,822

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	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	900,243	851,196
關於可換股債券之推算利息對本集團溢利之調整	-	3,625
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>900,243</u>	<u>854,821</u>
加權平均普通股數目	二零一六年 千股	二零一五年 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	-	57,720
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,282,240</u>	<u>2,339,960</u>

由於本年度並無潛在可攤薄普通股, 故截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易款項，淨額	81,977	623,997
其他應收款項，淨額	1,935,067	607,206
預付款及按金	3,436,110	3,172,662
	5,453,154	4,403,865

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 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30 天或以下	1,452	570,605
31 - 60 天	112	3,432
61 - 90 天	999	7,421
91 - 180 天	2,090	8,028
181 - 360 天	53,250	15,964
360 天以上	24,074	18,547
	81,977	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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易款項	8,515,703	7,588,088
其他應付款項及應付費用	1,737,394	672,373
存入保證金	99,289	81,163
	10,352,386	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 港幣千元	二零一五年 港幣千元
30 天或以下	4,917,833	4,005,546
31 - 60 天	192,017	194,599
61 - 90 天	102,733	87,419
91 - 180 天	531,806	494,174
181 - 360 天	1,013,025	1,104,039
360 天以上	1,758,289	1,702,311
	8,515,703	7,588,088

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、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日之結餘		
	2,282,240	2,144,018

13. 業務合併

於二零一六年十月十二日，中國海外宏洋投資有限公司（「中海宏洋投資」），為本公司的全資附屬公司，與Alpha Progress Global Limited（「賣方」），一間為中國海外發展的全資附屬公司訂立買賣協議（「買賣協議」），有關收購卓美的全部已發行股本（「銷售股份」），（「收購事項」）。

卓美為賣方的全資附屬公司，卓美及其附屬公司（「卓美集團」）主要於中國從事物業開發、銷售及投資。

根據中海宏洋投資與賣方於二零一六年十二月二十一日訂立之完成協議，收購事項初始代價人民幣3,516,000,000元已調整至最終代價人民幣3,518,556,900元。按買賣協議，而最終代價乃根據向相關中國政府機構所提交有關二零一六年九月三十日的銷售股份估值的估值報告中對銷售股份的估值結果。根據中海宏洋投資與賣方於二零一六年十二月二十九日訂立之補充買賣協議，中海宏洋投資與賣方同意將以美元分兩期支付相等於最終代價之現金，包括（i）即於完成時支付260,000,000美元及（ii）由將不遲於二零一七年一月十六日支付餘下最終代價金額人民幣1,713,246,900元（相等於港幣1,912,695,000元）。

收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

13. 業務合併 (續)

於收購事項日，卓美集團可識別資產及負債之確認額如下：

	港幣千元	港幣千元
現金代價		3,927,695
可識別資產及負債之確認額		
投資物業	11,179	
物業、廠房及設備	902,849	
預付租賃土地款	317,484	
在聯營公司之權益	71,831	
可出售之財務資產	2,005	
遞延稅項資產	94,933	
物業存貨	21,305,095	
其他存貨	2,124	
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	1,751,394	
應收聯營公司款項	65	
應收非控股權益款項	65,770	
預付稅項	219,412	
受限制的現金及存款	1,613,197	
現金及銀行結餘	306,639	
應付貿易及其他應付款項	(3,829,754)	
銷售定金	(2,605,662)	
應付中國海外發展及其附屬公司款項	(8,641,033)	
應付聯營公司款項	(186,832)	
應付非控股權益款項	(164,521)	
稅項負債	(227,886)	
借款	(4,095,277)	
遞延稅項負債	(2,784,334)	
購入可識別淨資產之公平價值		4,128,678
卓美集團之非控股權益		(200,953)
		3,927,725
議價收購之收益		(30)
		3,927,695
收購現金(流出)/流入：		
於本年度已付之購買代價		(2,015,000)
現金及銀行結餘之購入		306,639
投資業務中收購現金耗用		(1,708,361)
經營業務中收購交易費用現金流		(13,000)
		(1,721,361)

分類為投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃土地款及物業存貨的土地及建築物於收購日期的公平值乃參考國富浩華(香港)諮詢評估有限公司進行的估值確定。

本集團於「其他溢利或虧損－議價收購之收益」中確認港幣30,000元的議價收購收益。

本集團已選擇按現時持有卓美集團可識別淨資產的持有股權比例確認計量卓美集團的非控股權益所佔金額。

於二零一六年十二月三十一日，於綜合財務狀況表港幣8,641,033,000元應付中國海外發展及其附屬公司款項已被分類為「應付關連公司款項」。該款項沒有抵押及於併購完成日一年內償還。

股東週年大會

本公司將於二零一七年五月二十三日(星期二)舉行週年大會。

本公司將由二零一七年五月十八日(星期四)至二零一七年五月二十三日(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二零一七年五月十七日(星期三)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業績公佈內所載之本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載之數字,與載列於本集團已審核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二零一六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

於截至二零一六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二零一六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準，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、第A.6.7條及第E.1.2條外，截至二零一六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。

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條及第E.1.2條規定獨立非執行董事及獨立董事委員會主席應出席股東大會。鍾瑞明博士(本公司獨立非執行董事之一及就審議收購中國海外發展物業組合事項而成立之獨立董事委員會之主席)因事離開香港，未能出席分別於二零一六年五月二十三日及二零一六年十一月二十一日舉行之本公司股東週年大會及股東特別大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

在聯交所、本公司及譯資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>及譯資今時財經服務有限公司網站<http://www.todayir.com/tc/showcases.php?code=81> 發表。

二零一六年年度報告的印刷本將於二零一七年四月中前寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所、本公司及譯資今時財經服務有限公司網站發表。

致謝

本人藉此機會衷心感謝董事同仁及全體忠誠員工於過去一年的盡心盡力、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。

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
肖肖

香港，二零一七年三月二十一日

於本公告日期，董事局成員包括八名董事，分別為三名執行董事張貴清先生、王萬鈞先生及楊林先生；兩名非執行董事肖肖先生及翁國基先生；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。