



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 2017 中期報告



目錄

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

Contents

53	Board of Directors and Committees
54	Corporate and Shareholders' Information
55	Chairman's Statement
59	Management Discussion and Analysis
68	Condensed Consolidated Income Statement
69	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
70	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
72	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
73	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
74	Notes to the Condensed Financial Statements
98	Others
98	Interim Dividend
98	Share Capital
98	Model Code for Securities Transactions
99	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
100	Substantial Shareholders' Interests in Securities
101	Corporate Governance
102	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
103	Change in Director's Information
103	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
103	Review of Interim Report by Audit Committee

董事局及委員會

主席兼非執行董事

顏建國

執行董事

張貴清 行政總裁

王萬鈞

楊林

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

顏建國

張貴清

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

顏建國

* 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
電郵 : 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 2017 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

公關聯繫

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一七年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣712.1百萬元(二零一六年同期：港幣630.0百萬元)，較去年同期上升13.0%。

於今年上半年，中國經濟繼續保持穩定增長，而人民幣匯率亦基本穩定。中央政府在熱點城市推出降溫措施，整體樓市仍然平穩。

期內，整合於二零一六年十二月由中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)併購之物業組合運作，進度令人滿意。而延續去年之良好銷售勢頭，本集團繼續加強營銷力度和舉行推廣活動，以進一步提升物業銷售。除了加快銷售，本集團亦不斷提升物業項目質素，務求滿足顧客需求。

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，為持續發展奠定穩固基礎。於今年上半年，本集團擴展業務至具高增長潛力位於青海省之西寧市，並成功於合肥、鹽城和西寧吸納共四幅土地，發展面積合共1,197,295平方米(本集團應佔面積：1,197,295平方米)。於二零一七年六月三十日，本集團及本集團之聯營公司和合營公司於內地擁有土地儲備共達17,839,500平方米，其中合共559,800平方米由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備為16,631,300平方米。

業績

截至二零一七年六月三十日止半年，本集團及本集團之聯營公司和合營公司上半年實現合約銷售額為港幣18,473.0百萬元(二零一六年同期：港幣11,501.0百萬元)，銷售面積合共1,735,900平方米(二零一六年同期：1,374,400平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣3,408.7百萬元，銷售面積合共195,400平方米(二零一六年同期：無))，與去年同期比較，分別上升60.6%及26.3%。另外，於二零一七年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,372.0百萬元(二零一六年六月三十日：港幣638.0百萬元)，總面積為103,200平方米(二零一六年六月三十日：44,500平方米)。

業績 (續)

本集團於期內之營業額為港幣9,029.2百萬元(二零一六年同期：港幣10,287.3百萬元)，較去年同期下跌12.2%，但期內之本公司擁有人應佔之溢利達港幣712.1百萬元(二零一六年同期：港幣630.0百萬元)，較去年同期上升13.0%。每股基本盈利亦較去年同期上升13.0%至港幣31.2仙(二零一六年同期：港幣27.6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流動資金需求後，董事局宣佈派發中期股息每股港幣1仙(二零一六年同期：無)。

經營前景

整體經濟

全球經濟於二零一七年上半年有所改善。法國及荷蘭大選結果令歐洲政治不穩之憂慮大為減輕，有利歐元區經濟復甦。美國方面，經濟持續增長，聯邦儲備局繼續利率正常化，並於本年首兩季兩度提高聯邦資金利率。對日本經濟復甦之氣氛亦於期內有所改善。可是，聯邦儲備局計劃於本年稍後時間開啓資產負債表正常化程序，或會影響全球經濟復甦步伐。此外，地緣政治事件、反全球化及貿易保護主義之威脅正在增加，故環球經濟發展仍不明朗，經營環境仍然複雜多變和充滿挑戰。

面對中國經濟轉型，中央政府並沒有採取激烈的刺激措施，亦沒有運用依賴投資和消耗資源的發展模式，而是致力推動結構性改革並給予市場明確和穩定的預期。持續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持宏觀經濟穩定的環境，而中央政府亦繼續深化供給側結構性改革、簡化行政措施、放寬市場准入與及營造公平競爭之商業環境，為健康經濟發展提供動力。雖然經濟指標在過渡階段難免有短期小波動，但在經濟產業持續轉型和升級下，中國經濟將可達至更平穩和可持續之增長。

主席報告書(續)

經營前景(續)

房地產發展

中央政府於樓市過熱之城市推出限購樓房措施和提高按揭之最低首付金額，以調控房屋價格和減低潛在的資產泡沫風險。冷卻樓市措施首先在主要熱點城市推出，並逐漸伸延至二三線城市，以控制過熱情況蔓延，避免令這些城市出現非理性投機。

調控政策穩定市場氣氛和減少樓價大幅波動。此外，經濟結構改革持續推進、城鎮化繼續進展及政府建立符合市場規律之長效機制的措施，均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

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。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。

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。於二零一六年十二月併購中國海外發展的物業組合及運作，大力推動本集團於部份正經營之城市的業務，與及擴展業務至具發展潛力的新興城市。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。於二零一七年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在二十個城市內。本集團會以合適及可持續的資本及債務結構，繼續拓展具投資價值及理想回報之商機。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。

經營前景 (續)

集團策略 (續)

建基於標準化之管理制度，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，以應對快速轉變之市場和監管環境。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，以面對日漸上升的客戶期望和市場競爭。

面對瞬息萬變之市場環境，本集團將全力適時調整營銷模式和策略，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。

本集團一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，亦會繼續加強財務管理能力。同時，本集團亦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。

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。

致謝

本人藉此機會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。

顏建國

主席兼非執行董事

香港，二零一七年八月十日

管理層討論及分析

收入及營運業績

過去半年，中國樓市整體仍然平穩，在政府因城施策的策略下，若干本集團持有物業發展項目之城市的樓市相對活躍。本集團於二零一六年十二月成功完成向中國海外發展併購其一間全資附屬公司以獲得其物業組合，該組合主要包括不同開發階段分佈於內地七個城市之住宅及商業等發展項目，整合工作於本期間進展順利。在全力加強營銷力度及上述併購帶動下，上半年完成合約銷售額達港幣18,473.0百萬元，較去年同期上升60.6%，其中合共港幣3,408.7百萬元(二零一六年同期：無)來自聯營公司和合營公司。但計及樓房交付計劃，截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為港幣9,029.2百萬元，較去年同期下跌12.2%。然而，由於毛利率上升2.8%至20.9%，期內毛利達港幣1,890.6百萬元，較去年同期則上升1.5%。毛利率較去年同期有所回升，主要受惠於市場環境平穩和若干本集團項目所處之城市的樓市回暖所致。

為更佳之表述，去年同期港幣76.6百萬元員工成本已由行政費用重新分類至分銷及銷售費用。儘管期內合約銷售對比去年同期上升，期內分銷及銷售費用比去年同期經調整之費用減少港幣48.4百萬元。故此，期內分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率由去年之2.9%（經調整）改善至本期之1.9%。此外，由於上述併購令經營規模擴大，行政費用因而比去年同期經調整之費用增加港幣69.7百萬元，對應營業額之比率與去年同期經調整之計算亦上升1.0%至2.8%，該比率上升主要由於費用增加及本期確認入賬之營業額受樓房交付計劃影響而下跌所導致。本集團對費用支出仍然實行嚴格控制。

在投資物業方面，本期間與去年同期相同地沒有錄得公平價值溢利。而本期間繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈並相繼於期間交付予買家，有關出售錄得稅前利潤港幣214,000元。

收入及營運業績 (續)

本集團於期間在安排一筆三年期40.0百萬美元銀行貸款時，同時與貸款銀行訂定一份三年期名義金額40.0百萬美元的利率掉期合約，將期內之利率由浮定基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%。該利率掉期合同被確認為衍生金融工具，並於本期間收益表中確認其公平價值變動為港幣492,000元。

由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣1,409.4百萬元，較去年同期輕微上升1.1%。

本集團主要透過銀行貸款支付上述併購之代價款，並於併購中承擔若干付息債款，故此，利息總開支由去年同期港幣369.2百萬元增加港幣218.2百萬元至港幣587.4百萬元。在資本化港幣571.9百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣12.8百萬元輕微上升至港幣15.5百萬元。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。所得稅支出較去年同期減少港幣68.2百萬元，主要由於去年同期因一個位於北京較高利潤率之項目結利入賬而導致去年同期較高之土地增值稅，而本期間相關項目之結利入賬較少。

截至二零一七年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣712.1百萬元(二零一六年同期：港幣630.0百萬元)，較去年同期上升13.0%。

管理層討論及分析 (續)

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，本集團擴展業務至有高增長潛力位於青海省之西寧市，並成功於合肥、鹽城和西寧吸納共四幅土地，發展面積合共1,197,295平方米(本集團應佔面積：1,197,295平方米)。於二零一七年六月三十日，包括上述併購自中國海外發展之項目，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合共持有之土地儲備分佈於中國境內二十個城市，總共約可提供興建17,839,500平方米之建築面積，其中合共559,800平方米由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔權益建築面積為16,631,300平方米。

本集團繼續對已進入之城市監察市場發展機會，並發掘中國內地具有潛質及最佳投資價值之新城市。

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，截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團及本集團之聯營公司和合營公司合約銷售額達港幣18,473.0百萬元，銷售面積合共1,735,900平方米(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣3,408.7百萬元，銷售面積合共195,400平方米(二零一六年同期：無))，與去年同期比較，分別上升60.6%及26.3%，其中港幣3,204.6百萬元合約銷售來自去年併購中國海外發展之物業組合。另外，於二零一七年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣1,372.0百萬元(二零一六年六月三十日：港幣638.0百萬元)，總面積為103,200平方米(二零一六年六月三十日：44,500平方米)。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

截至二零一七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)
汕頭	中海凱旋門* / 中海寰宇天下	328,018	3,988.3
南寧	中海國際社區 / 中海御湖熙岸	169,501	1,652.8
南通	中海碧林灣	187,695	1,537.6
惠州	中信水岸城 / 中信凱旋城	120,356	1,350.8
贛州	中海國際社區	94,721	1,239.7
揚州	揚州嘉境 / 中海運河丹堤	118,521	1,108.2
合肥	中海央墅*	43,047	1,103.2
蘭州	中海廣場 / 中海華庭 / 中海河山郡	88,857	1,011.9
常州	中海鳳凰熙岸 / 中海錦瓏灣	86,832	1,001.1
吉林	中海國際社區	118,790	793.4

* 此等項目由本集團之合營公司持有

於二零一七年六月三十日，本集團合共1,068,100平方米(二零一六年同期：1,122,100平方米)之建築面積經已完工，當中約94%已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣8,904.0百萬元(二零一六年同期：港幣10,192.6百萬元)，較去年同期下跌12.6%；若扣除人民幣兌匯因素，受樓房交付計劃之影響，入賬營業額較去年同期下跌8.2%。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。

管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

另外，本期間約有8%之物業銷售營業額來自去年併購中國海外發展之物業組合，由於大部份項目於併購完成時已處於預售階段，並以公平價值成本入賬，因此，並沒有明顯的毛利實現。然而，受惠於其他於本期間交付之物業售價有所提升，本期間物業銷售入賬之毛利率由去年同期之17.4%上升至20.3%。本期間之分部業績達港幣1,347.9百萬元(二零一六年同期：港幣1,340.2百萬元)。

另一方面，有關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」)之事項，由於本期間確認之顯著部份收入仍然以營業稅制計算徵收，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。

截至二零一七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)
南寧	中海國際社區	153,999	1,182.2
鹽城	中海凱旋門／中海世紀公館	139,265	945.7
合肥	中海濱湖公館	87,106	890.2
汕頭	中海東海岸	64,819	867.1
紹興	中海世紀公館	110,076	774.4
蘭州	中海河山郡	92,757	762.8
北京	中海楓丹公館	6,620	465.0
常州	中海鳳凰熙岸／中海錦瓏灣	37,453	445.2
維坊	大觀天下	42,277	305.6
揚州	中海運河丹堤／中海九壘	20,382	298.9
吉林	中海國際社區	42,969	263.9

除上述以外，鹽城中海萬錦園(前稱「城南新區項目」)已於期內動工。

分部資料 (續)

物業銷售及發展 (續)

於期末，本集團之在建物業及已完工物業存貨分別為6,516,400平方米及896,300平方米，合共7,412,700平方米。已銷售物業2,969,300平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

整體租賃業務保持穩定。截至二零一七年六月三十日止期間，租金收入達港幣98.8百萬元(二零一六年同期：港幣94.7百萬元)，較去年同期上升4.3%，主要由於平均租金上升。然而，計及房產稅稅費增加之影響，分部溢利由去年同期港幣78.4百萬元減少港幣8.5百萬元至港幣69.9百萬元。而源自一間合營公司之收益則為港幣2.2百萬元(二零一六年同期：港幣2.7百萬元)。

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89%及98%。本集團全權擁有北京之物業，並擁有上海項目65%權益。另外，為加快投資回籠，本集團繼續以分單元形式出售位於吉林之中海大廈，約70%樓面面積已經交付。

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。於二零一七年六月三十日，營運資金淨額為港幣32,931.4百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣28,304.7百萬元)，而速動比率為0.6(二零一六年十二月三十一日：0.6)。

管理層討論及分析 (續)

財務資源及流動性 (續)

截至二零一七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7,969.5百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣6,463.6百萬元、償還港幣3,927.5百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所增加之港幣209.4百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據港幣3,152.4百萬元)較去年末增加港幣2,745.5百萬元至港幣22,719.1百萬元，主要由於透過銀行貸款以支付上述併購代價款。銀行及其他貸款包含人民幣6,654.0百萬元(折合港幣7,666.7百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣11,293.1百萬元及港幣3,759.3百萬元。於期末，有關貸款中港幣2,754.4百萬元為定息借款，利率為3.4%至7.2%，而其餘貸款港幣19,964.7百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為3.45%。銀行及其他貸款之78.6%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，於二零一七年六月三十日，以成本攤銷之應付金額為港幣3,152.4百萬元。

此外，期內物業銷售大幅上升，收款情況理想。但在購買土地及支付中國海外發展及其附屬公司部份因上述併購產生之往來款項後，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣20,545.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣20,820.5百萬元)，較上一財政年度末輕微減少1.3%。其中人民幣佔97.3%，其餘主要為港元。

於二零一七年六月三十日，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44.2%(二零一六年十二月三十一日：22.1%)。在穩健的財務狀況下，管理層認為此淨負債比率可支持本集團穩步地擴展經營規模。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣5,176.6百萬元，於二零一七年六月三十日，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣5,047.9百萬元)達港幣25,721.8百萬元。

財務資源及流動性 (續)

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。於二零一七年六月三十日，本集團之貸款總額中（包括擔保票據），人民幣及港幣／美元分別約佔29.6%及70.4%（二零一六年十二月三十一日：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。

期內，人民幣兌港幣升值約3.1%，本集團資產淨值因貨幣轉換增加港幣978.0百萬元。

除上述之利率掉期合約外，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

於二零一七年六月三十日，本集團之承擔合共為港幣8,463.6百萬元，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31,548.3百萬元（折合人民幣27,381.0百萬元）。

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1.6百萬元，主要為新增之傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一七年六月三十日，由若干內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣751.8百萬元（折合人民幣652.5百萬元）之抵押貸款。貸款以賬面價值達港幣2,586.5百萬元之若干內地物業項目抵押。

僱員

於二零一七年六月三十日，本集團僱用1,825名員工（二零一六年十二月三十一日：1,622）。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

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一六年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
收益	4	9,029,187	10,287,267
銷售及提供服務成本		(7,138,608)	(8,424,971)
毛利		1,890,579	1,862,296
其他收入	6	67,008	56,163
分銷及銷售費用		(288,433)	(336,857)
行政費用		(256,816)	(187,095)
其他經營開支		(2,690)	(746)
其他溢利／(虧損)			
出售投資物業之溢利		214	-
一項衍生金融工具公平價值變動	18	(492)	-
經營溢利		1,409,370	1,393,761
財務費用	7	(15,500)	(12,820)
應佔聯營公司業績		(1,198)	-
應佔合營公司業績		(13,163)	2,505
所得稅前之溢利	8	1,379,509	1,383,446
所得稅開支	9	(672,920)	(741,100)
本期間溢利		706,589	642,346
本期間溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		712,076	630,003
非控股權益		(5,487)	12,343
		706,589	642,346
		港仙	港仙
每股盈利	11		
基本		31.2	27.6
攤薄		31.2	27.6

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

二零一七年

二零一六年

(未經審核)

(未經審核)

港幣千元

港幣千元

本期間溢利	706,589	642,346
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	963,567	(526,300)
— 聯營公司	2,182	-
— 合營公司	12,294	(4,371)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	978,043	(530,671)
本期間全面收益總額	1,684,632	111,675
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,666,798	110,007
非控股權益	17,834	1,668
	1,684,632	111,675

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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		2,559,111	2,485,859
物業、廠房及設備	12	936,378	927,519
預付租賃土地款		318,106	312,979
無形資產		10,052	11,919
在聯營公司之權益		72,815	71,831
在合營公司之權益		428,971	376,844
可出售之財務資產		2,066	2,005
遞延稅項資產		313,388	345,751
		4,640,887	4,534,707
流動資產			
物業存貨		49,974,827	49,011,793
其他存貨		2,032	2,126
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	13	8,522,728	5,453,154
預付租賃土地款		9,209	8,935
應收聯營公司款項		3,649	65
應收合營公司款項		146,009	315,741
應收非控股權益款項		290,217	235,631
預付稅項		1,377,567	971,064
受限制的現金及存款		5,047,915	5,662,322
現金及銀行結餘		15,497,250	15,158,177
		80,871,403	76,819,008
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	14	9,365,725	10,352,386
銷售定金		24,826,070	19,740,276
應付聯營公司款項		210,400	186,832
應付一間合營公司款項	15	178,546	-
應付非控股權益款項		802,592	886,353
應付關連公司款項		6,107,309	8,641,033
應付收購代價款	16	-	1,912,695
稅項負債		1,577,526	1,506,114
借款	17	4,871,842	5,288,669
		47,940,010	48,514,358
流動資產淨值		32,931,393	28,304,650
總資產減流動負債		37,572,280	32,839,357

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動負債			
借款	17	17,847,278	14,684,942
一項衍生金融工具	18	492	-
應付擔保票據	19	3,152,359	3,148,508
遞延稅項負債		3,747,864	3,820,607
		24,747,993	21,654,057
資產淨值		12,824,287	11,185,300
資本及儲備			
股本	20	2,144,018	2,144,018
儲備		9,899,062	8,277,909
本公司擁有人之權益		12,043,080	10,421,927
非控股權益		781,207	763,373
總權益		12,824,287	11,185,300

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零一六年一月一日 (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
於二零一七年一月一日 (未經審核)	2,144,018	(2,425,563)	31,749	890,558	9,781,165	10,421,927	763,373	11,185,300
本期間溢利/(虧損)淨額	-	-	-	-	712,076	712,076	(5,487)	706,589
本期間其他全面收益	-	954,722	-	-	-	954,722	23,321	978,043
本期間全面收益總額	-	954,722	-	-	712,076	1,666,798	17,834	1,684,632
已批准二零一六年 末期股息(附註10)	-	-	-	-	(45,645)	(45,645)	-	(45,645)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(45,645)	(45,645)	-	(45,645)
於二零一七年六月三十日 (未經審核)	2,144,018	(1,470,841)	31,749	890,558	10,447,596	12,043,080	781,207	12,824,287

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金淨額		2,318,589	4,394,047
投資業務			
利息收入		58,034	48,002
購入物業、廠房及設備	12	(1,636)	(1,079)
給予一間合營公司之注資		(52,996)	(159,396)
應收聯營公司款項之增加		(3,518)	-
應收合營公司款項之減少		176,196	-
出售物業、廠房及設備所得款項		203	2,807
出售投資物業所得款項		3,180	-
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(4,561)	(594,554)
支付收購代價款	16	(1,912,695)	-
投資業務耗用之現金淨額		(1,737,793)	(704,220)
融資業務			
新增借款	17	6,463,554	3,911,141
償還借款	17	(3,927,465)	(5,327,023)
支付財務費用		(547,167)	(365,011)
應付非控股權益款項之減少		(108,963)	-
應付聯營公司款項之增加		17,515	-
應付一間合營公司款項之增加		175,338	-
應付關連公司款項之減少		(2,766,520)	-
融資業務耗用之現金淨額		(693,708)	(1,780,893)
現金及現金等值之(減少)/增加淨額		(112,912)	1,908,934
期初之現金及現金等值*		14,594,755	9,689,637
匯率變動對現金及現金等值之影響		430,053	(228,432)
期末之現金及現金等值		14,911,896	11,370,139
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		15,497,250	11,968,354
減：於三個月後但一年內到期的短期存款		(585,354)	(598,215)
期末之現金及現金等值		14,911,896	11,370,139

* 於二零一六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563,422,000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，包括贛州、合肥、惠州、蘭州、南寧、南通、汕頭及揚州。

截至二零一七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，因此應與截至二零一六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。

本二零一七年度半年中期報告所載有關截至二零一六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二零一六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。本中期財務報表於二零一七年八月十日獲批准刊發。

2. 主要會計政策

除投資物業及衍生金融工具以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

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，於簡明綜合收益表之比較數字已將員工費用港幣76,614,000元由行政費用重分類至分銷及銷售費用以一致本期之表述。

衍生金融工具

衍生工具在衍生工具合同簽訂日以公平價值進行初始確認，隨後在報告期間結算日重新計量其公平價值。所產生的溢利或虧損立即於收益表確認，除非衍生工具被指定為有效的對沖工具，在此情況下，於收益表確認的時間取決於對沖關係的性質。

所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

除上文及附註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二零一六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。

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

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：

香港會計準則第7號之修訂	披露主動性
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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二零一七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9號	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
香港財務報告準則第16號	租賃 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第16號 租賃

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈，由於經營和融資租賃的劃分已被刪除，將導致幾乎所有租賃在綜合財務狀況表內確認。根據新準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債會被確認。唯一例外情況是短期及低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有顯著變動。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)
香港財務報告準則第16號 租賃(續)

該準則主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日，本集團有港幣70,010,000元之不可撤銷經營租賃承擔。若干承擔可能涵蓋在短期及低價值租賃例外情況內，而若干承擔可能涉及香港財務報告準則第16號下將不合資格作為租賃的安排。根據現有資料，董事預期新準則對本集團的業績及財務狀況沒有重大影響。

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。除上文所述者外，本集團亦正在評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	8,904,036	10,192,576
物業租金收入	98,789	94,691
酒店及其他服務收入	26,362	-
總收益	9,029,187	10,287,267

簡明財務報告附註(續)

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。部份業務透過一間合營公司進行。 |
| 其他分部 | — | 此分部從事酒店經營業務，並收取與酒店經營及其他配套服務相關的服務費收入。本集團於二零一六年十二月收購酒店業務及其他配套業務，因此截至二零一六年六月三十日止六個月，並無載列有關此分部之財務資料。 |

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／虧損之公司收入及支出、財務費用及一項衍生金融工具公平價值變動。公司收入及支出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、合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、一項衍生金融工具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
截至二零一七年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
須呈報分部收益	8,904,036	98,789	26,362	9,029,187
須呈報分部溢利/(虧損)	1,347,915	69,943	(2,324)	1,415,534
公司收入				436
一項衍生金融工具公平價值變動				(492)
財務費用				(15,500)
其他公司支出				(20,469)
所得稅前溢利				1,379,509
於二零一七年六月三十日(未經審核)				
須呈報分部資產	79,901,233	2,842,074	513,678	83,256,985
稅務資產				1,690,955
公司資產*				564,350
總綜合資產				85,512,290
於二零一七年六月三十日(未經審核)				
須呈報分部負債	35,213,450	87,464	8,660	35,309,574
稅務負債				5,325,390
借款				22,719,120
應付關連公司款項				6,107,309
應付擔保票據				3,152,359
一項衍生金融工具				492
其他公司負債				73,759
總綜合負債				72,688,003

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
於二零一六年十二月三十一日(經審核)				
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
於二零一六年十二月三十一日(經審核)				
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

[△] 於二零一七年六月三十日，公司資產已包括港幣562,185,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣403,248,000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)

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (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	58,034	48,002
雜項收入	8,974	8,161
	67,008	56,163

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
借款、應付擔保票據及其他之利息(附註)	476,106	369,232
應付關連公司款項之利息	111,316	-
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	587,422	369,232
減：資本化款項	(571,922)	(356,412)
	15,500	12,820

附註：截至二零一七年六月三十日止六個月之金額包括應付聯營公司及非控股權益款項之利息，分別為港幣7,053,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)及港幣2,168,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣1,292,000元)。



8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (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	4,395	84
無形資產 [#]	2,194	2,304
物業、廠房及設備折舊	14,303	4,784
攤銷及折舊總額	20,892	7,172
出售物業、廠房及設備之虧損／(溢利)	35	(1,605)
員工成本	270,740	205,503
淨匯兌虧損*	6,117	6,258

[#] 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

簡明財務報告附註(續)

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	539,397	462,015
— 土地增值稅	282,641	447,403
	822,038	909,418
遞延稅項	(149,118)	(168,318)
	672,920	741,100

截至二零一七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(截至二零一六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%(截至二零一六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%(截至二零一六年六月三十日止六個月：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。

10. 股息

董事局宣佈向於二零一七年九月一日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.01元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)，合共港幣22,822,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

於報告日，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.02元，合共港幣45,645,000元已被確認為負債(附註14)。於二零一六年六月三十日，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度沒有末期股息被確認為負債。

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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	712,076	630,003

加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千股	二零一六年 (未經審核) 千股
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,282,240

由於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

簡明財務報告附註(續)

12. 物業、廠房及設備

截至二零一七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1,572,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣544,000元)，而在汽車方面之資本性支出則約為港幣64,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣535,000元)。

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	64,924	85,321
減：應收貿易款項之減值撥備(附註(乙))	-	(3,344)
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	64,924	81,977
其他應收款項	1,763,692	1,949,673
預付款及按金	6,701,026	3,436,110
減：其他應收款項之減值撥備(附註(丙))	(6,914)	(14,606)
	8,522,728	5,453,154

附註：

(甲) 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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	1,093	1,452
31-60天	-	112
61-90天	-	999
91-180天	29	2,090
181-360天	1,318	53,250
360天以上	62,484	24,074
	64,924	81,977

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 (續)

附註：(續)

(甲) (續)

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。

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項，按到期日計算之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
181-360天	-	44,375
360天以上	46,504	3,056
	46,504	47,431

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。

(乙) 應收貿易款項之減值撥備於期/年內的變動如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初的賬面值	3,344	-
匯兌調整	41	-
收購附屬公司	-	3,344
撤除不可回收金額	(3,385)	-
於期/年末的賬面值	-	3,344

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)

附註：(續)

(丙) 其他應收款項之減值撥備於期/年內的變動如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初的賬面值	14,606	-
匯兌調整	302	-
收購附屬公司	-	14,606
撇除不可回收金額	(7,994)	-
於期/年末的賬面值	6,914	14,606

對於應收貿易款項及其他應收款項之減值撥備，由於管理層評估認為若干相關款項預期不能收回，因此，於期間作出相關數額撇除。

14. 應付貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	7,336,040	8,515,703
其他應付款項及應付費用	1,165,531	1,737,394
應付股息(附註10)	45,645	-
存入保證金	818,509	99,289
	9,365,725	10,352,386

14. 應付貿易及其他應付款項(續)

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,029,835	4,917,833
31-60天	100,352	192,017
61-90天	47,395	102,733
91-180天	537,315	531,806
181-360天	1,293,168	1,013,025
360天以上	1,327,975	1,758,289
	7,336,040	8,515,703

15. 應付一間合營公司款項

款項為無抵押、免息及按要求時償還。

16. 應付收購代價款

於二零一六年十二月三十一日之結餘港幣1,912,695,000元為就於二零一六年十二月從中國海外發展有限公司(「中國海外發展」，本公司之控股股東)之全資附屬公司收購卓美投資有限公司(「卓美」)全部已發行股本而應付之代價。款項為無抵押及無息。本集團已於截至二零一七年六月三十日止六個月期間悉數償付代價之未支付結餘。

簡明財務報告附註(續)

17. 借款

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動		
銀行借款	4,295,742	4,463,815
其他借款	576,100	824,854
	4,871,842	5,288,669
非流動		
銀行借款	15,197,218	12,110,560
其他借款	2,650,060	2,574,382
	17,847,278	14,684,942
	22,719,120	19,973,611
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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21)	751,818	833,401
無抵押	18,741,142	15,740,974
	19,492,960	16,574,375
其他借款		
無抵押	3,226,160	3,399,236
	22,719,120	19,973,611

於二零一七年六月三十日，金額為港幣1,405,115,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,397,375,000元)的借款由中國海外發展的若干附屬公司作擔保。

17. 借款(續)

於期／年內借款的變動如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初的賬面值	19,973,611	15,552,269
匯兌調整	209,420	(139,817)
新增借款	6,463,554	8,234,259
償還借款	(3,927,465)	(7,768,377)
收購附屬公司	-	4,095,277
於期／年末的賬面值	22,719,120	19,973,611

銀行借款的到期狀況如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	4,295,742	4,463,815
一年後但不多於兩年償還	3,753,035	5,179,880
兩年後但不多於五年償還	11,444,183	6,930,680
	19,492,960	16,574,375

簡明財務報告附註(續)

17. 借款(續)

其他借款的到期狀況如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	576,100	824,854
一年後但不多於兩年償還	576,100	338,582
兩年後但不多於五年償還	2,073,960	2,235,800
	3,226,160	3,399,236

於二零一七年六月三十日之借款港幣19,964,676,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣18,810,175,000元)已協定按浮動年利率介乎2.11%至5.70%(二零一六年十二月三十一日：2.55%至5.70%)計息，而餘額港幣2,754,444,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,163,436,000元)則已協定按固定年利率3.41%至7.20%(二零一六年十二月三十一日：3.80%至7.20%)計息。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	11,293,073	11,635,000
人民幣	7,666,746	5,742,361
美元	3,759,301	2,596,250
	22,719,120	19,973,611

18. 一項衍生金融工具

利率掉期

於報告期間結算日，本集團有一項利率掉期合約，以將其利率由浮動基準之三個月倫敦銀行同業拆息加1.515%掉換至固定年利率3.2%，該利率掉期合約之名義金額為40,000,000美元及將於二零二零年一月六日到期。

於二零一七年六月三十日，衍生金融工具港幣492,000元(二零一六年十二月三十一日：無)已於簡明綜合財務狀況表內確認。截至二零一七年六月三十日止六個月，衍生金融工具之公平價值變動港幣492,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)已於簡明綜合收益表內確認。

19. 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
於二零一六年一月一日(經審核)之賬面值	3,138,399
推算利息開支(經審核)	168,984
已付財務費用(經審核)	(158,875)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)及二零一七年一月一日 (未經審核)之賬面值	3,148,508
推算利息開支(未經審核)	83,289
已付財務費用(未經審核)	(79,438)
於二零一七年六月三十日(未經審核)之賬面值	3,152,359

簡明財務報告附註(續)

20. 股本

	普通股數目 千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一六年一月一日(經審核)、		
二零一六年十二月三十一日(經審核)、		
二零一七年一月一日(未經審核)及		
二零一七年六月三十日(未經審核)之結餘	2,282,240	2,144,018

21. 資產抵押

於各報告期間結算日，本集團為取得授予本集團及其聯營公司之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之 自用物業	457,474	450,358
物業存貨	1,374,657	1,333,734
	1,832,131	1,784,092
為取得授予一間聯營公司借款及銀行信貸額而 抵押之 物業存貨	754,383	731,926
	2,586,514	2,516,018

22. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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：		
— 於合營公司投資	—	52,359
— 收購土地	1,250,300	1,820,143
— 物業發展	6,265,009	5,603,883
已授權但未簽訂合約：		
— 收購土地	948,261	1,600,342
— 物業發展	—	32,419

23. 擔保

於各報告期間結算日，本集團給以下之重要擔保：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 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	31,433,116	27,201,266
銀行授予一間聯營公司之銀行信貸額	115,220	111,790

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。

簡明財務報告附註(續)

24. 關連人士交易

(甲) 於二零一六年十二月二十九日，本集團完成收購卓美全部已發行股本後，卓美及其附屬公司(統稱為「目標集團」)及中國海外發展及其附屬公司(統稱為「中國海外發展集團」)之間就中國海外發展集團向目標集團於中國的多項物業開發項目提供物業管理及相關服務訂立的現有物業管理協議成為關連人士交易。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團向中國海外發展集團支付/應付之管理費用總額約為人民幣5,768,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)，相當於約港幣6,526,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

(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	
	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (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	83,917	102,923
租金收入	7,546	8,323
中海物業(附註(i))及其附屬公司		
物業管理費費用	16,058	16,237
中國建築國際(附註(ii))及其附屬公司		
建築監理費用	23,531	1,046
主要管理人員(包括董事)		
酬金	3,408	4,603

附註：

(i) 中海物業集團有限公司(「中海物業」)為中國海外發展之同系附屬公司。

(ii) 中國海外集團有限公司為本公司及中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)之控股股東。

25. 公平價值估算

(甲) 財務工具

衍生金融工具於二零一七年六月三十日之公平價值為第二級經常性公平價值計量及根據折現現金流量模型釐定。根據遠期利率(即於報告期間結算日可觀察的遠期收益曲線)及已訂約的利率來估計未來現金流量，並採用一個能夠反映本集團或對手信貸風險的比率將之折現(如適用)。

於二零一六年十二月三十一日，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，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，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，應付收購代價款、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，與聯營公司、合營公司、非控股權益及其他關連公司之結餘，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，應付收購代價款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。有關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信貸風險的折現率。

(乙) 非財務資產

投資物業於二零一七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。截至二零一七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

中期股息

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，董事局宣佈派發中期股息每股港幣1仙(二零一六年同期：無)，此股息將於二零一七年十月十一日或之前派發予二零一七年九月一日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

本公司將於二零一七年九月一日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月三十一日(星期四)下午4時30分前，送達本公司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樓辦理過戶手續。

股本

本公司截至二零一七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二零一七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

於二零一七年六月三十日，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%
楊林先生	實益擁有人 配偶權益	個人 家族	1,700,000 230,750	1,930,750	0.08%

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），於二零一七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。

其他 (續)

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)

附註：

1. 百分比是根據於二零一七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

於二零一七年六月三十日，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%

主要股東之證券權益(續)

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，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. 百分比是根據於二零一七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，截至二零一七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。

其他 (續)

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事離開香港，未能出席於二零一七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。

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。

此外，於本期間內，本公司訂立融資協議，有關條款及條件如下：

- (1) 日期： 二零一七年三月十日
金額： 一筆最高金額達港幣6億元信貸，並根據融資協議條款，此信貸金額可增加至港幣10億元
期限： 由融資協議日期起計為期60個月
- (2) 日期： 二零一七年三月十五日
金額： 一筆最高金額達港幣13億元信貸
期限： 由融資協議日期起計為期36個月

根據上市規則第 13.21 條作出披露(續)

根據以上融資協議規定，如果中國海外發展(本公司控股股東)不再為本公司之最大單一股東；或不再擁有本公司之管理控制權，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款(包括本金及利息)。

於本中報日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約 37.98%。

董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一六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
林健鋒先生	不再出任盛事基金評審委員會主席

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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二零一七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

