



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

凝心聚力  
闊步前行  
TOGETHER  
WE ADVANCE

Interim Report 2018  
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
9	管理層討論及分析
18	簡明綜合收益表
19	簡明綜合全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
24	簡明財務報告附註
52	其他
52	中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續
52	股本
52	發行股份
53	證券交易的標準守則
54	董事及行政總裁之證券權益
55	主要股東之證券權益
56	企業管治
57	根據上市規則第13.21條作出披露
58	擔保票據
59	董事資料變動
60	購買、出售或贖回本公司之上市證券
60	審核委員會審閱中期報告

## Contents

61	Board of Directors and Committees
62	Corporate and Shareholders' Information
63	Chairman's Statement
69	Management Discussion and Analysis
78	Condensed Consolidated Income Statement
79	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
80	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
82	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
83	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
84	Notes to the Condensed Financial Statements
112	Others
112	Interim Dividend and Closure of Register of Members
112	Share Capital
112	Shares Issued
113	Model Code for Securities Transactions
114	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
115	Substantial Shareholders' Interests in Securities
116	Corporate Governance
117	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
118	Guaranteed Notes
119	Changes in Directors' Information
120	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
120	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

香港皇后大道東一號  
太古廣場三座七樓701-702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  
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  
渤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  
星辰銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
興業銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
南洋商業銀行(中國)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

## 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2018年6月30日)

已發行股份 3,423,359,841股

## 證券代號

### 股份

聯交所：00081  
彭博：81:HK  
路透社：0081.HK

## 投資者關係

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.ir@cohl.com

## 公關聯繫

### 企業傳訊部

電話：(852) 2988 0600  
傳真：(852) 2988 0606  
電郵：cogo.pr@cohl.com

## 財務日程表

2018年中期業績公告	2018年8月22日
除息日期	2018年9月5日
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年9月7日
記錄日期	2018年9月7日
寄發股息單	2018年10月11日

# 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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一八年上半年度，本公司擁有人應佔本集團之未經審核綜合溢利為港幣1,014.2百萬元(二零一七年同期：港幣712.1百萬元)，較去年同期上升42.4%。每股基本盈利為港幣31.5仙。

上半年，隨著供給側結構性改革取得進展，中國經濟保持穩定增長及高質量發展。政府在樓市過熱的城市及地區仍然維持降溫措施，房地產市場也基本保持穩定。但另一方面，受中美貿易摩擦、人民幣匯率波動以及市場流動性收緊等宏觀經濟環境因素之影響，經營環境充滿挑戰。

面對極為複雜多變之市場環境，本集團在過去六個月積極增強資本基礎和加強財務實力。於二零一八年二月，得到股東之大力支持，本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股，成功籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除費用後)。於二零一八年六月，本集團成功完成發行三年期五億美元擔保票據。通過這些資金募集行動，本集團不僅鎖定再融資之資金需求，而且還改善了財務實力，以推動商業計劃。供股及擔保票據發行所得款項為本集團的戰略佈局奠定了更穩健的基礎。

本集團在緊按一貫之審慎投資原則的同時，亦保持業務擴展的節奏，繼續密切留意市場上的土地吸納機會，收購有合理回報的項目，以實現持續增長。於過去六個月，本集團擴展業務至兩個具高增長潛力之城市，分別位於廣西省之柳州市及內蒙古之包頭市。本集團期內成功於柳州、鹽城、包頭、蘭州、南通、合肥和贛州吸納共九幅土地，發展面積合共2,010,800平方米(本集團應佔面積：1,729,400平方米)。於二零一八年六月三十日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達19,875,400平方米，其中合共353,700平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備為18,399,000平方米。於二零一八年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在20個城市內。

## 業績

截至二零一八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實現合約銷售額為港幣28,454.0百萬元(二零一七年同期：港幣18,473.0百萬元)，銷售面積合共2,263,500平方米(二零一七年同期：1,735,900平方米)(來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣806.6百萬元，銷售面積合共39,800平方米[二零一七年同期：港幣3,408.7百萬元，銷售面積合共195,400平方米])，與去年同期比較，分別上升54.0%及30.4%。另外，於二零一八年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣607.0百萬元(二零一七年六月三十日：港幣1,372.0百萬元)，總面積為38,800平方米(二零一七年六月三十日：103,200平方米)。

本集團於期內之營業額為港幣11,188.5百萬元(二零一七年同期：港幣9,029.2百萬元)，較去年同期上升23.9%。期內之本公司擁有人應佔之溢利達港幣1,014.2百萬元(二零一七年同期：港幣712.1百萬元)，較去年同期上升42.4%。計及供股之影響，每股基本盈利較去年同期上升4.8%至港幣31.5仙(二零一七年同期經重列之每股基本盈利：港幣30.0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3仙(二零一七年同期：每股港幣1仙)。

## 經營前景

### 整體經濟

當前，儘管美國發起的貿易戰對中國出口與經濟增長形成壓力，但中國經濟增長潛力大、韌性強、內需足的基本態勢沒有改變。下半年，中國內地經濟保持中高速增長的大勢不會改變，預計全球經濟仍將維持強勢復蘇態勢。

# 主席報告書 (續)

## 經營前景 (續)

### 房地產發展

二零一八年上半年主要之三線城市普遍推出了調控政策，而受「因城施政」基調的影響，其中部分城市調控政策相對溫和，調控與「去庫存」並重，市場受政策影響相對較小。較好的政策環境使得本地剛需及基本改善需求得以有效釋放；同時，一二線城市外溢客戶出現，與及隨著城市化進程的推進，三線城市的政策和價格優勢進一步增強其對周邊鄉鎮人口置業定居的吸引力，周邊外來人口置業比例有所提升。

本年年中，住建部提出棚改政策調整，其中包括：因地制宜推進棚改貨幣化安置，商品住房庫存不足、房價上漲壓力較大的地方，作出有針對性，及時調整棚改安置政策，更多採取新建棚改安置房的方式；商品住房庫存量較大的地方，可以繼續推進棚改貨幣化安置；進一步合理界定和把握棚改的範圍和標準。預計下半年，有關政策對市場供求關係會帶來一定的影響，前期貨幣補償政策帶來的紅利會逐漸減弱，但其影響幅度仍有待觀察。

七月三十一日，中央提出「下決心解決好房地產市場問題，堅持因城施策，促進供求平衡，合理引導預期，整治市場秩序，堅決遏制房價上漲」。本集團預計下半年房地產調控管制將更加嚴厲，房價與銷量都將面臨下行壓力，市場波動調整的不確定性加大。同時，中央也強調「要做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作」。本集團相信，穩經濟，防範房地產行業大起大落，是宏觀經濟政策與房地產調控政策的目標。現階段的調控政策旨在為建立長效機制，為構建「多主體供應、多管道保障、租購並舉」新的住房體系打下基礎，將引導房地產市場走向平穩健康發展，本集團對中國房地產市場的中長期發展充滿信心。

而在城鎮化繼續提升下，周邊外來人口的置業需求仍會持續釋放，本地剛需和改善型需求也比較穩定，三線城市的市場前景仍然平穩。

## 經營前景 (續)

### 集團策略

本集團致力於中國房地產市場達至持續、穩定、健康地高質量增長。成功完成供股及發行擔保票據大大鞏固了本集團的財務狀況，並加強實力去進一步擴展經營規模，從而把握更多業務及投資機遇。

全力配合政府城鎮化及長遠房地產政策，本集團將繼續聚焦於內地正崛起且最具投資價值與發展潛質的新興城市，並維持定位於中、高端精品住宅物業。

在資本基礎和財務實力提升下，本集團密切監察房地產市場的機遇，並繼續擴張步伐。為擴大業務範圍，本集團積極探索進軍具有高增長潛力的新城市。作為市場上聲譽良好的房地產開發商，本集團深信以具競爭力價格建立及維持一個具規模的優質土地儲備，對於可持續增長及為股東帶來長遠的最大回報至關重要。

在致力擴大經營規模的同時，本集團貫徹執行慎重、穩健及動態調整的投資策略，確保有序地擴展業務。本集團會繼續以合適及可持續的資本及債務結構，拓展具投資價值及理想回報之商機。除透過公開市場土地拍賣外，本集團亦會評估多元化的土地收購機會，以維持具有合理投資回報的均衡土地儲備。對於合適之房地產項目，本集團亦會與可信賴的商業合作伙伴探討共同發展，以擴闊盈利基礎並平衡風險。

本集團堅持客戶為本，致力於為客戶提供好產品、好服務。本集團將採取多種手段，持續提升產品與服務品質，提升客戶滿意度、忠誠度，為本集團未來可持續發展積累數量龐大的忠實客戶。

# 主席報告書 (續)

## 經營前景 (續)

### 集團策略 (續)

本集團將進一步加大產品研發力度，抓住房地產行業消費升級的機遇，聚焦高價值目標客群與改善型需求，結合低碳環保、智慧科技的技術應用，提升產品附加值，保持本集團領先的盈利能力。本集團亦平衡產品標準化與創新，推出差異化產品，以引領市場，滿足客戶日漸提高的要求。

建基於管理內地新興城市地產發展項目之豐富經驗及標準化之管理制度，本集團將持續努力改善其運作流程、加強內部監控措施、嚴控成本及強化風險管理系統。此外，本集團應用數字化管控平台及科學的決策系統，進一步提升項目管理水平，以應對快速轉變的業務和監管要求。

為應付日趨激烈的市場競爭，本集團亦將繼續投資並加倍努力去開發新的增值產品、擴闊樓房產品類型、優化項目發展週期、提高樓房質素及提升客戶服務。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。

本集團亦一直堅持對財務資源專業及穩健之財務管理，繼續提升財務管理能力。鑑於金融市場多變，債務結構和狀況會定期檢討及持續優化。本集團亦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，本集團將加強員工關懷，加強各類人才的培訓與培養，建立開放包容的人才吸納體系，建立兼顧各級各類人才的差異化、個性化職業發展通道，持續優化具有競爭力的薪酬福利，持續打造專業、敬業、高效的員工團隊。

## 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，二零一八年八月二十二日

## 收入及營運業績

過去半年，內地樓市平穩發展，在繼續加快預售計劃下，本集團及本集團之聯營公司和合營公司上半年完成合約銷售額達港幣28,454.0百萬元，較去年同期上升54.0%，其中合共港幣806.6百萬元(二零一七年同期：港幣3,408.7百萬元)來自聯營公司和合營公司。各項目開發進度及樓房交付按計劃進行，截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團之營業額為港幣11,188.5百萬元，較去年同期上升23.9%。再者，受惠於整體市場環境平穩和若干本集團項目所處之城市的樓市活躍，期內毛利率較去年同期上升3.8%至24.7%，毛利則達港幣2,768.2百萬元，較去年同期上升46.4%。

開支方面，期內分銷及銷售費用比去年同期增加港幣54.9百萬元至港幣343.4百萬元。儘管本期間合約銷售額顯著上升，但分銷及銷售費用對應本集團合約銷售額之比率仍維持於低水平之1.2%。此外，由於經營規模漸漸擴大，期內行政費用因而比去年同期之費用增加港幣55.6百萬元至港幣312.5百萬元，對應營業額之比率與去年同期2.8%相若。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調整。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交付予買家，本集團就有關出售錄得稅前利潤港幣711,000元(二零一七年同期：港幣214,000元)。

由於美國聯儲局於本期間加息兩次，本集團一份三年期名義金額40.0百萬美元的利率掉期合約(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%)於本期間收益表中確認衍生金融工具公平價值溢利港幣3.4百萬元(二零一七年同期：公平價值虧損港幣492,000元)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 收入及營運業績 (續)

由於毛利上升，回顧期內之經營溢利為港幣2,275.9百萬元，較去年同期上升61.5%。

本期間之利息總開支由去年同期港幣587.4百萬元增加港幣26.2百萬元至港幣613.6百萬元，主要由於整體貸款利率上升及本集團於二零一八年六月完成發行三年期五億美元票面利率4.875%之擔保票據所致。在資本化港幣596.4百萬元至發展中之物業後，財務費用由去年同期港幣15.5百萬元輕微上升至港幣17.2百萬元。

上半年，應佔合營公司利潤達港幣111.8百萬元，主要因為合營公司持有之項目於本期間結利入賬。

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增加港幣620.4百萬元，主要由於項目之平均毛利率改善，帶動利潤率有所提升。另外，本期間之有效稅率有所上升，主要因為本集團於二零一六年十二月以公平價值向中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）併購物業組合，而隨着有關項目結利入賬，有效稅率因而增加。

截至二零一八年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,014.2百萬元（二零一七年同期：港幣712.1百萬元），較去年同期上升42.4%。

### 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，本集團繼續擴展業務至兩個具高增長潛力之新城市，分別位於廣西省之柳州市及內蒙古之包頭市。本集團期內成功於柳州、鹽城、包頭、蘭州、南通、合肥和贛州吸納共九幅土地，發展面積合共2,010,800平方米(本集團應佔面積：1,729,400平方米)，代價合共約人民幣8,787.4百萬元。於二零一八年六月三十日，本集團及本集團之合營公司於內地擁有土地儲備共達19,875,400平方米，其中合共353,700平方米由合營公司持有。而本集團包括於合營公司之應佔土地儲備為18,399,000平方米。於二零一八年六月三十日，本集團持有之土地儲備分佈在20個城市內。

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，截至二零一八年六月三十日止六個月內，在平穩的市場環境下，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28,454.0百萬元，銷售面積合共2,263,500平方米(其中來自聯營公司及合營公司：合約銷售額港幣806.6百萬元，銷售面積合共39,800平方米[二零一七年同期：合約銷售額港幣3,408.7百萬元，銷售面積合共195,400平方米])，與去年同期比較，分別上升54.0%及30.4%。另外，於二零一八年六月三十日，累計認購而有待簽訂買賣合約總額為港幣607.0百萬元(二零一七年六月三十日：港幣1,372.0百萬元)，總面積為38,800平方米(二零一七年六月三十日：103,200平方米)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

截至二零一八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)
南通	中海鉞樾府	124,577	3,257.8
惠州	中信水岸城／中信凱旋城	246,459	3,137.1
汕頭	中海寰宇天下／中信華庭	280,200	2,749.5
濰坊	大觀天下	204,278	2,226.3
南寧	中海國際社區	182,764	2,104.9
揚州	揚州嘉境／揚州錦苑／中海金璽	134,258	1,885.6
贛州	中海濱江壹號 <sup>#</sup> ／中海天璽 <sup>#</sup>	100,784	1,850.4
鹽城	中海萬錦園	132,967	1,735.9
西寧	中海河山郡 <sup>#</sup>	173,872	1,644.0
合肥	中海城／中海央墅 <sup>*</sup>	77,488	1,506.9
吉林	中海國際社區	113,769	1,065.2
銀川	中海國際社區	137,843	1,047.5

\* 此項目由本集團之合營公司持有

<sup>#</sup> 此等項目於期內開始動工

於二零一八年六月三十日，本集團合共972,600平方米之建築面積(銷售面積：809,000平方米)經已完工，當中約98%之銷售面積已經出售。加上現貨銷售，入賬營業額為港幣11,033.6百萬元(二零一七年同期：港幣8,904.0百萬元)，較去年同期上升23.9%；若扣除人民幣兌匯因素，入賬營業額較去年同期上升約14.0%。本期間營業額中約有25%來自上述併購中國海外發展之物業組合。而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。

受惠於樓市良好氣氛，本期間交付之樓房平均售價有所提升，推動了物業銷售入賬之毛利率由去年同期之20.3%上升至24.2%，而併購自中國海外發展之物業項目的毛利率也符合管理層預期。

### 分部資料 (續)

#### 物業銷售及發展 (續)

現時，本集團以合營公司分別持有兩個位於合肥和汕頭的在建項目，項目開發進度理想，亦於聯營公司持有若干物業存貨，該些物業存貨繼續進行銷售。而本期間源自合營公司和聯營公司之物業銷售業務淨溢利為港幣112.0百萬元(二零一七年同期：淨虧損港幣16.6百萬元)。

本期間之分部業績達港幣2,335.3百萬元(二零一七年同期：港幣1,347.9百萬元)。

截至二零一八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)
揚州	揚州嘉境／中海運河丹堤／ 揚州錦苑	129,323	1,657.2
汕頭	中海寰宇天下	191,256	1,561.1
吉林	中海國際社區	152,408	964.1
贛州	中海國際社區	60,935	901.6
鹽城	中海萬錦園	48,167	756.6
濰坊	大觀天下	113,830	755.3
呼和浩特	中海御龍灣／中海藍灣	52,927	677.1
南通	中海碧林灣／中海鉅樾府	64,140	638.6
蘭州	中海河山郡	67,514	553.2
南寧	中海御湖熙岸／中海國際社區	41,131	458.5

除上文提述於期內動工之項目以外，揚州中海世璽(前稱「廣陵區項目」)及揚州中海十里丹堤(前稱「刊江區項目」)亦已於期內動工。

於期末，本集團之在建物業及已完工物業存貨分別為6,679,600平方米及891,700平方米，合共7,571,300平方米。已銷售物業3,794,100平方米，有待移交後完成有關交易。

## 管理層討論及分析 (續)

### 分部資料 (續)

#### 物業出租

整體租賃業務保持穩定，截至二零一八年六月三十日止期間，租金收入達港幣125.9百萬元(二零一七年同期：港幣98.8百萬元)，較去年同期上升27.4%，除人民幣兌匯因素外，主要由於期內平均租金上升。如前述，位於吉林之中海大廈繼續以分單元形式出售，累計約86%樓面面積已經完成出售交付。而期內源自一間合營公司之租賃業務溢利則為港幣2.9百萬元(二零一七年同期：港幣2.2百萬元)。總括而言，分部溢利由去年同期港幣69.9百萬元增加港幣11.9百萬元至港幣81.8百萬元。

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90%及93%。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。期內，本集團積極增強資本基礎和加強財務實力。於二零一八年二月，本集團按每持有兩股股份獲發一股股份的基準進行供股，成功籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除費用後)。於二零一八年六月，本集團成功完成發行三年期五億美元擔保票據。

於二零一八年六月三十日，營運資金淨額為港幣44,486.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣35,204.0百萬元)，而速動比率為0.8(二零一七年十二月三十一日：0.6)。

截至二零一八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6,734.1百萬元之新信貸額度。期內，在計算提取新增貸款港幣5,918.0百萬元、償還港幣4,726.5百萬元貸款及因兌匯其中人民幣貸款所減少之港幣151.6百萬元後，銀行及其他貸款總額(不計應付擔保票據港幣7,124.7百萬元)較去年末增加港幣1,039.9百萬元至港幣25,251.7百萬元。

### 財務資源及流動性 (續)

銀行及其他貸款包含人民幣9,696.6百萬元(折合港幣11,501.1百萬元)之人民幣貸款，而港幣及美元貸款分別為港幣10,283.0百萬元及港幣3,467.6百萬元。於期末，有關貸款中港幣2,215.9百萬元為定息借款，利率為3.42%至3.80%，而其餘貸款港幣23,035.8百萬元之利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.43%。銀行及其他貸款之86.6%將於一年後始陸續到期償還。

本年度，中美貿易摩擦升級，市場流動性收緊，經營環境複雜多變。市場預期美元利率將持續上升，金融市場於下半年可能出現劇烈波動，令資金流動性進一步緊張，借貸成本上升。本集團為保障充足流動性，積極尋求融資的機會。如前述，本集團在二零一八年六月完成發行於二零二一年到期的五億美元4.875%擔保票據，有關金額主要用於償還明年一月到期的四億美元5.125%擔保票據。於二零一八年六月三十日，擔保票據賬面總值以成本攤銷之應付金額為港幣7,124.7百萬元。

此外，期內物業銷售大幅上升，收款情況理想，加上期內之供股及擔保票據發行所得之款項後，現金及銀行結餘與受限制的現金及存款合共為港幣32,321.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣23,702.3百萬元)，較上一財政年度末增加36.4%。其中人民幣佔83.5%，其餘美元佔11.5%及港元佔5.0%。

由於於本期間首次採納香港財務報告準則第15號，截至二零一八年一月一日的本公司擁有人之權益期初餘額有港幣448.9百萬元增加的一次性調整。除此，本集團按每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準進行供股，每股供股價港幣4.08元，成功於二零一八年二月籌集款項淨額港幣4,607.7百萬元(扣除約港幣48.1百萬元費用後)，使本公司擁有人之權益相應增加。

## 管理層討論及分析 (續)

### 財務資源及流動性 (續)

由於期內本公司擁有人之權益及現金增加，於二零一八年六月三十日，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0.3%（二零一七年十二月三十一日：26.8%）。管理層認為在此低淨負債比率水平下及在穩健的財務狀況下，將進一步支持本集團擴展經營規模。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣6,264.9百萬元，於二零一八年六月三十日，本集團可運用之資金（包括受限制的現金及存款共港幣9,086.9百萬元）達港幣38,586.4百萬元。

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。有關上述供股籌集款項中，於二零一八年六月三十日，約港幣27.5億已用於償還若干銀行貸款及約港幣2.1億已用於一般營運開支。目前，本集團仍維持於二零一八年一月出具之招股書內所披露之供股款計劃用途。

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。於二零一八年六月三十日，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35.5%及64.5%（二零一七年十二月三十一日：32.6%及67.4%），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。

### 外匯風險 (續)

期內，人民幣兌港幣貶值約0.9%，本集團資產淨值因貨幣轉換減少港幣346.1百萬元。

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

於二零一八年六月三十日，本集團之承擔合共為港幣10,889.0百萬元，主要與土地價款及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，亦為一間合營公司之一筆信貸融資向銀行提供擔保，總擔保額合共港幣30,777.4百萬元(折合人民幣25,948.4百萬元)。

### 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54.8百萬元，主要為酒店在建新增之建築款項。

另外，於二零一八年六月三十日，由內地銀行為若干地產發展項目提供合共港幣265.1百萬元(折合人民幣223.5百萬元)之抵押貸款。貸款以賬面價值達港幣618.7百萬元之內地物業項目抵押。

### 僱員

於二零一八年六月三十日，本集團僱用2,029名員工(二零一七年十二月三十一日：1,855)。本期內之總員工成本約港幣313.1百萬元(二零一七年同期：港幣270.7百萬元)。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，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

## 簡明綜合收益表

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一七年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>	4	<b>11,188,533</b>	9,029,187
銷售及提供服務成本		<b>(8,420,289)</b>	(7,138,608)
毛利		<b>2,768,244</b>	1,890,579
其他收入	6	<b>165,482</b>	67,008
分銷及銷售費用		<b>(343,380)</b>	(288,433)
行政費用		<b>(312,452)</b>	(256,816)
其他經營開支		<b>(6,135)</b>	(2,690)
其他溢利／(虧損)			
出售投資物業之溢利		<b>711</b>	214
一項衍生金融工具公平價值變動	17	<b>3,407</b>	(492)
<b>經營溢利</b>		<b>2,275,877</b>	1,409,370
財務費用	7	<b>(17,180)</b>	(15,500)
應佔聯營公司業績		<b>3,050</b>	(1,198)
應佔合營公司業績		<b>111,811</b>	(13,163)
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>2,373,558</b>	1,379,509
所得稅開支	9	<b>(1,293,324)</b>	(672,920)
<b>本期間溢利</b>		<b>1,080,234</b>	706,589
<b>本期間溢利／(虧損)可分配予：</b>			
本公司擁有人		<b>1,014,212</b>	712,076
非控股權益		<b>66,022</b>	(5,487)
		<b>1,080,234</b>	706,589
		港仙	港仙 (重列)
<b>每股盈利</b>	11		
基本		<b>31.5</b>	30.0
攤薄		<b>31.5</b>	30.0

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	1,080,234	706,589
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	(342,412)	963,567
— 聯營公司	4,245	2,182
— 合營公司	(7,904)	12,294
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(346,071)	978,043
本期間全面收益總額	734,163	1,684,632
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	675,392	1,666,798
非控股權益	58,771	17,834
	734,163	1,684,632

# 簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>2,783,538</b>	2,835,203
物業、廠房及設備	12	<b>1,209,806</b>	1,187,437
預付租賃土地款		<b>317,853</b>	325,367
無形資產		<b>5,748</b>	8,117
在聯營公司之權益		<b>18,765</b>	135,907
在合營公司之權益		<b>566,970</b>	449,129
應收一間合營公司款項		<b>302,456</b>	305,057
可出售之財務資產		<b>1,186</b>	1,196
一項衍生金融工具	17	<b>5,381</b>	1,974
遞延稅項資產		<b>283,751</b>	345,958
		<b>5,495,454</b>	5,595,345
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>56,982,720</b>	54,414,394
其他存貨		<b>2,077</b>	2,060
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	13	<b>14,197,981</b>	9,795,746
合同資產	3	<b>11,980</b>	-
預付租賃土地款		<b>9,480</b>	9,562
應收一間聯營公司款項		<b>68,700</b>	68,094
應收非控股權益款項		<b>405,684</b>	353,678
預付稅項		<b>1,791,406</b>	1,382,614
受限制的現金及存款		<b>9,086,890</b>	7,553,007
現金及銀行結餘		<b>23,234,579</b>	16,149,246
		<b>105,791,497</b>	89,728,401
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	14	<b>9,730,267</b>	9,639,438
合同負債	3	<b>38,004,123</b>	-
銷售定金	3	<b>-</b>	30,820,778
應付聯營公司款項		<b>49,026</b>	176,876
應付合營公司款項		<b>1,260,578</b>	1,234,203
應付非控股權益款項		<b>2,773,605</b>	613,424
應付關連公司款項	16	<b>738,181</b>	4,852,569
應付擔保票據	18	<b>3,204,138</b>	-
稅項負債		<b>2,148,974</b>	2,276,077
借款	15	<b>3,395,916</b>	4,911,049
		<b>61,304,808</b>	54,524,414
<b>流動資產淨值</b>		<b>44,486,689</b>	35,203,987
<b>總資產減流動負債</b>		<b>49,982,143</b>	40,799,332

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
借款	15	21,855,831	19,300,789
應付一間關連公司款項	16	88,989	89,754
應付擔保票據	18	3,920,562	3,159,180
遞延稅項負債		4,005,394	3,786,595
		<b>29,870,776</b>	26,336,318
<b>資產淨值</b>		<b>20,111,367</b>	14,463,014
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	6,751,682	2,144,018
儲備		12,554,696	11,533,124
本公司擁有人之權益		19,306,378	13,677,142
非控股權益		804,989	785,872
<b>總權益</b>		<b>20,111,367</b>	14,463,014

# 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	資產重估			總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
			儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元			
於二零一七年一月一日(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
於二零一八年一月一日(未經審核)	2,144,018	(373,279)	31,749	1,130,501	10,744,153	13,677,142	785,872	14,463,014
基於香港財務報告準則第15號之調整· 稅後淨額(附註3)	-	16,177	-	-	432,704	448,881	17,476	466,357
二零一八年一月一日重列後之餘額 (未經審核)	2,144,018	(357,102)	31,749	1,130,501	11,176,857	14,126,023	803,348	14,929,371
本期間溢利淨額	-	-	-	-	1,014,212	1,014,212	66,022	1,080,234
本期間其他全面收益	-	(338,820)	-	-	-	(338,820)	(7,251)	(346,071)
本期間全面收益總額	-	(338,820)	-	-	1,014,212	675,392	58,771	734,163
供股(附註19)	4,655,769	-	-	-	-	4,655,769	-	4,655,769
發行股份開支(附註19)	(48,105)	-	-	-	-	(48,105)	-	(48,105)
非控股權益之資本贖回(附註23(乙))	-	-	-	-	-	-	(73,685)	(73,685)
來自非控股權益之投入	-	-	-	-	-	-	16,555	16,555
已批准二零一七年末期股息(附註10)	-	-	-	-	(102,701)	(102,701)	-	(102,701)
與擁有人之交易	4,607,664	-	-	-	(102,701)	4,504,963	(57,130)	4,447,833
於二零一八年六月三十日(未經審核)	6,751,682	(695,922)	31,749	1,130,501	12,088,368	19,306,378	804,989	20,111,367

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
<b>經營業務所得之現金淨額</b>		<b>79,783</b>	2,318,589
<b>投資業務</b>			
利息收入		147,764	58,034
購入物業、廠房及設備	12	(54,767)	(1,636)
給予一間合營企業之注資		-	(52,996)
應收聯營公司款項之增加		(1,230)	(3,518)
應收合營公司款項之減少		-	176,196
應收非控股權益款項之增加	23(乙)	(130,724)	-
出售物業、廠房及設備所得款項		-	203
出售投資物業所得款項		29,210	3,180
於三個月後但一年內到期的短期存款之增加		(3,613,075)	(4,561)
支付收購代價款		-	(1,912,695)
<b>投資業務耗用之現金淨額</b>		<b>(3,622,822)</b>	(1,737,793)
<b>融資業務</b>			
新增借款		5,917,980	6,463,554
償還借款		(4,726,493)	(3,927,465)
發行擔保票據所得款項淨額	18	3,904,715	-
發行股份開支	19	(48,105)	-
供股所得款項	19	4,655,769	-
支付財務費用		(593,748)	(547,167)
應付非控股權益款項之增加/(減少)		2,244,827	(108,963)
應付聯營公司款項之(減少)/增加	23(甲)	(6,538)	17,515
應付合營公司款項之增加		38,251	175,338
應付關連公司款項之減少		(4,179,634)	(2,766,520)
來自非控股權益之投入		16,555	-
<b>融資業務所得/(耗用)之現金淨額</b>		<b>7,223,579</b>	(693,708)
<b>現金及現金等值之增加/(減少)淨額</b>		<b>3,680,540</b>	(112,912)
期初之現金及現金等值*		15,536,625	14,594,755
匯率變動對現金及現金等值之影響		(202,586)	430,053
<b>期末之現金及現金等值</b>		<b>19,014,579</b>	14,911,896
<b>現金及現金等值項目分析：</b>			
於簡明綜合財務狀況表呈列之現金及銀行結餘		23,234,579	15,497,250
減：於三個月後但一年內到期的短期存款		(4,220,000)	(585,354)
<b>期末之現金及現金等值</b>		<b>19,014,579</b>	14,911,896

\* 於二零一七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612,621,000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皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702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、惠州、南寧、南通、汕頭、濰坊、鹽城及揚州。

截至二零一八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，因此應與截至二零一七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。

本二零一八年度半年中期報告所載有關截至二零一七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二零一七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。本中期財務報表於二零一八年八月二十二日獲批准刊發。

## 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。

### 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二零一七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。

## 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效

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：

香港財務報告準則第9號

金融工具

香港財務報告準則第15號

來自客戶合約的收入

# 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)

### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效 (續)

#### 香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號(二零一四)下的新減值模式要求減值虧損撥備須按預期信貸虧損確認，而不是按已產生的信貸虧損確認。與按已產生的信貸虧損計算的模式比較，按預期信貸虧損模式計算所需的減值虧損撥備金額並無重大變動，因此於二零一八年一月一日，該等變動均無造成財務影響。

#### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入

於本期內，本集團採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第15號。採納香港財務報告準則第15號導致了會計政策的改變和簡明綜合財務報表確認金額的調整。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號收入和香港會計準則第11號建造合約中涉及收入和成本的金額、分類和計量。

本集團選擇使用修訂追溯方式過渡香港財務報告準則第15號，這修定追溯方式容許本集團因首次執行香港會計準則第15號時所產生的累計影響數，於二零一八年一月一日之年初保留盈餘額作出調整，而未重列以前期間比較數字。本集團選擇對二零一八年一月一日的合約採納香港財務報告準則第15號。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

#### 房地產開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，本集團於物業擁有權的重要風險和回報轉移給客戶的特定時點時確認銷售物業的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團判斷履約過程中所產出的物業是否具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

#### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

##### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

##### 房地產開發活動的會計處理(續)

- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，但沒有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團於完成履約義務及客戶獲得資產控制權的某一時點確認收入。
- 銷售若干物業存貨的收入確認時間，過往是基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，現時是於相關物業合法或實物轉移至客戶之時點。
- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

##### 合約成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

# 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)

### 3.1 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年一月一日生效(續)

#### 香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約的收入(續)

##### 重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。

##### 合同負債的列示

於二零一八年一月一日起重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：與房地產開發活動有關的按進度或交付結算的合同負債在以往年度列示為銷售定金。

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日			
	以前年度列示 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號重新分類 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號調整 港幣千元	重列 港幣千元
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>				
在合營公司之權益	449,129	-	13,934	463,063
遞延稅項資產	345,958	-	(12,823)	333,135
物業存貨	54,414,394	-	(1,552,270)	52,862,124
合同資產	-	-	7,134	7,134
應付貿易及其他應付款項	9,639,438	-	213,797	9,853,235
銷售定金	30,820,778	(30,820,778)	-	-
合同負債	-	30,820,778	(2,641,114)	28,179,664
遞延稅項負債	3,786,595	-	416,935	4,203,530
匯兌儲備	(373,279)	-	16,177	(357,102)
保留盈餘	10,744,153	-	432,704	11,176,857
非控股權益	785,872	-	17,476	803,348



## 簡明財務報告附註 (續)

### 4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	11,033,601	8,904,036
物業租金收入	125,867	98,789
酒店及其他服務收入	29,065	26,362
總收益	11,188,533	9,029,187

### 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。

### 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
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)</b>				
與客戶之間之合同產生的收入	11,033,601	-	29,065	11,062,666
在某一時點確認	9,033,310	-	-	9,033,310
在一段時間內確認	2,000,291	-	29,065	2,029,356
其他收入來源：租金收入	-	125,867	-	125,867
須呈報分部收益	11,033,601	125,867	29,065	11,188,533
須呈報分部溢利/(虧損)	2,335,282	81,750	(10,726)	2,406,306
公司收入				8,644
一項衍生金融工具公平價值變動				3,407
財務費用				(17,180)
其他公司支出				(27,619)
所得稅前之溢利				2,373,558
<b>於二零一八年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部資產	99,315,697	3,044,441	1,220,128	103,580,266
稅務資產				2,075,157
公司資產 <sup>^</sup>				5,631,528
總綜合資產				111,286,951
<b>於二零一八年六月三十日(未經審核)</b>				
須呈報分部負債	51,568,133	94,373	14,429	51,676,935
稅務負債				6,154,368
借款				25,251,747
應付關連公司款項				827,170
應付擔保票據				7,124,700
其他公司負債				140,664
總綜合負債				91,175,584

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)
所得稅前之溢利				1,379,509
於二零一七年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部資產	88,483,940	3,182,074	1,191,963	92,857,977
稅務資產				1,728,572
公司資產 <sup>^</sup>				737,197
總綜合資產				95,323,746
於二零一七年十二月三十一日(經審核)				
須呈報分部負債	42,310,717	95,875	15,354	42,421,946
稅務負債				6,062,672
借款				24,211,838
應付關連公司款項				4,942,323
應付擔保票據				3,159,180
其他公司負債				62,773
總綜合負債				80,860,732

<sup>^</sup> 於二零一八年六月三十日，公司資產主要包括港幣5,345,021,000元之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。於二零一七年十二月三十一日，公司資產主要包括分別為港幣155,155,000元、港幣123,022,000元、港幣395,525,000元及港幣61,518,000元之物業、廠房及設備、預付租賃土地款、應收貿易及其他應收款項、預付款及按金及現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

## 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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (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：		
銀行存款及其他(附註)	154,851	58,034
雜項收入	10,631	8,974
	<b>165,482</b>	67,008

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月之金額包括應收一間合營公司及非控股權益款項之利息收入，分別為港幣7,814,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)及港幣41,433,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

### 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
借款、應付擔保票據及其他之利息(附註)	565,391	476,106
應付關連公司款項之利息	48,245	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	613,636	587,422
減：資本化款項	(596,456)	(571,922)
	<b>17,180</b>	15,500

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月，並無應付聯營公司及非控股權益款項之利息。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元及港幣2,168,000元。

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除：		
攤銷：		
預付租賃土地款	4,914	4,395
無形資產 <sup>#</sup>	2,384	2,194
物業、廠房及設備折舊	21,099	14,303
攤銷及折舊總額	28,397	20,892
出售物業、廠房及設備之虧損	-	35
員工成本	313,057	270,740
淨匯兌虧損*	6,101	6,117

<sup>#</sup> 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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項		
中國其他地區		
— 企業所得稅	591,634	539,397
— 土地增值稅	821,868	282,641
	1,413,502	822,038
遞延稅項	(120,178)	(149,118)
	1,293,324	672,920

截至二零一八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(截至二零一七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%(截至二零一七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%(截至二零一七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

董事局宣佈向於二零一八年九月七日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.03元(截至二零一七年六月三十日止六個月：每股港幣0.01元)，合共港幣102,701,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣22,822,000元)。

於報告日，有關截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.03元，合共港幣102,701,000元已被確認為負債(附註14)。於二零一七年六月三十日，有關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。

## 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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>1,014,212</b>	712,076

### 加權平均普通股數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千股	二零一七年 (未經審核) 千股 (重列)
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,219,675</b>	2,370,018

用於計算每股基本及攤薄盈利之加權平均普通股數目乃就二零一八年二月五日完成之供股事項(附註19)作出調整。

由於截至二零一八年及二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團在酒店之新增工程款之資本性支出約港幣51,275,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)，在傢俬、裝置及辦公設備之資本性支出約港幣3,440,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣1,572,000元)，而在汽車方面之資本性支出則約為港幣52,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣64,000元)。

### 13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	21,198	38,191
減：應收貿易款項之減值撥備(附註(乙))	-	-
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	21,198	38,191
其他應收款項	3,164,262	1,721,316
預付款及按金	11,019,638	8,043,417
減：其他應收款項之減值撥備(附註(丙))	(7,117)	(7,178)
	14,197,981	9,795,746

## 13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 (續)

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	4,278	1,116
31-60天	3,113	503
61-90天	544	508
91-180天	902	464
181-360天	994	17
360天以上	11,367	35,583
	<b>21,198</b>	<b>38,191</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。

本集團對所有應收貿易款項，其他應收款項及合同資產應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，並未對應收貿易款項、其他應收款項及合同資產總金額確認重大減值準備。

由於本集團的客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
360天以上	10,012	35,423
	<b>10,012</b>	<b>35,423</b>

## 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)

(乙) 應收貿易款項之減值撥備於期/年內的變動如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	-	120
撇除不可收回金額	-	(3,464)
於期/年末的賬面值	-	-

(丙) 其他應收款項之減值撥備於期/年內的變動如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期/年初的賬面值	7,178	14,606
匯兌調整	(61)	754
撇除不可收回金額	-	(8,182)
於期/年末的賬面值	7,117	7,178

14. 應付貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	8,283,673	8,436,569
其他應付款項及應付費用	1,038,155	922,317
應付股息(附註10)	102,701	-
存入保證金	305,738	280,552
	<b>9,730,267</b>	<b>9,639,438</b>

根據發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	3,835,095	3,145,217
31-60天	337,491	230,550
61-90天	66,033	121,284
91-180天	588,310	719,689
181-360天	1,318,758	1,443,695
360天以上	2,137,986	2,776,134
	<b>8,283,673</b>	<b>8,436,569</b>



15. 借款(續)

於二零一八年六月三十日，金額為港幣169,027,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣296,092,000元)的借款由中國海外發展的若干附屬公司作擔保。

流動及非流動銀行借款的到期狀況如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	2,802,866	4,312,899
一年後但不多於兩年償還	9,665,036	2,306,309
兩年後但不多於五年償還	11,004,695	15,798,180
	<b>23,472,597</b>	22,417,388

流動及非流動其他借款的到期狀況如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求時或一年內償還	593,050	598,150
一年後但不多於兩年償還	1,186,100	1,196,300
	<b>1,779,150</b>	1,794,450

## 簡明財務報告附註(續)

### 15. 借款(續)

於二零一八年六月三十日之借款港幣23,035,779,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣22,001,107,000元)已協定按浮動年利率介乎3.54%至5.23%(二零一七年十二月三十一日：2.75%至5.70%)計息，而餘額港幣2,215,968,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,210,731,000元)則已協定按固定年利率3.42%至3.80%(二零一七年十二月三十一日：3.42%至3.80%)計息。

借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	10,283,073	11,683,072
人民幣	11,501,085	8,914,237
美元	3,467,589	3,614,529
	<b>25,251,747</b>	24,211,838

### 16. 應付關連公司款項

於二零一八年六月三十日，應付關連公司款項合共為港幣827,170,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣4,942,323,000元)，該款項為無抵押及以人民幣列賬(二零一七年十二月三十一日：港幣1,532,425,000元之結餘以港幣列賬而餘額港幣3,409,898,000元以人民幣列賬)。

截至二零一八年六月三十日，以人民幣列賬之結餘港幣88,989,000元乃按照中國人民銀行現行貸款利率計息(二零一七年十二月三十一日：以港幣列賬之結餘港幣1,532,325,000元乃按照香港同業銀行拆息利率計息及以人民幣列賬之結餘港幣3,409,898,000元乃按照中國人民銀行現行貸款利率計息)，而餘額為免息。

截至二零一八年六月三十日之結餘中，港幣738,181,000元及港幣88,989,000元須分別按求時及於二零二零年十月十八日償還。截至二零一七年十二月三十一日之結餘中，港幣4,852,569,000元及港幣89,754,000元須分別於二零一八年六月二十九日或之前及於二零二零年十月十八日償還。

## 17. 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。

於二零一八年六月三十日，衍生金融工具港幣5,381,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,974,000元)已於簡明綜合財務狀況表內確認。截至二零一八年六月三十日止六個月，衍生金融工具之公平價值溢利港幣3,407,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：公平價值虧損港幣492,000元)已於簡明綜合收益表內確認。

## 18. 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
於二零一七年一月一日(經審核)之賬面值	3,148,508
推算利息開支(經審核)	169,548
已付財務費用(經審核)	(158,876)
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及 二零一八年一月一日(未經審核)之賬面值	<b>3,159,180</b>
發行應付擔保票據之所得淨額(未經審核)(附註)	<b>3,904,715</b>
推算利息開支(未經審核)	<b>99,426</b>
已付財務費用(未經審核)	<b>(79,438)</b>
匯兌調整(未經審核)	<b>40,817</b>
於二零一八年六月三十日(未經審核)之賬面值	<b>7,124,700</b>
就報告目的分析如下：	
流動負債	<b>3,204,138</b>
非流動負債	<b>3,920,562</b>
	<b>7,124,700</b>

## 簡明財務報告附註(續)

### 18. 應付擔保票據(續)

附註：於二零一八年六月一日，本公司之全資附屬公司中國海外宏洋財務IV(開曼)有限公司發行500,000,000美元(相等於約港幣3,925,000,000元)4.875%定息擔保票據(「票據」)，票據將按其本金額於二零二一年六月一日到期。票據之發行價為99.917%。票據之實際年利率為5.063%。票據由二零一八年六月一日起至二零二一年六月一日期間計息，並由二零一八年十二月一日起於每年六月一日及十二月一日每半年付息一次。

票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘認購協議所載及定義之若干情況發生，包括第三方收購本公司不少於38.32%投票權，則每位票據持有人將有權要求發行人按其票據的本金額連同應計利息贖回全部或部份票據。

按本金額的99.917%發行票據所得的款項於扣除直接交易成本港幣17,027,000元後淨額為港幣3,904,715,000元。

### 19. 股本

	普通股數目	
	千股	港幣千元
<b>已發行及繳足</b>		
於二零一七年一月一日(經審核)、二零一七年十二月三十一日(經審核)及二零一八年一月一日(未經審核)之結餘	2,282,240	2,144,018
供股(附註)	<b>1,141,120</b>	<b>4,607,664</b>
<b>於二零一八年六月三十日(未經審核)之結餘</b>	<b>3,423,360</b>	<b>6,751,682</b>

附註：

於二零一七年十一月七日，董事局宣佈本公司擬以每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準以每股4.08元的認購價發行約1,141,120,000股股份(「供股」)，以籌集款項總額為港幣4,655.8百萬元。供股事項已於二零一八年二月五日完成，相關股份發行開支為港幣48,105,000元，本公司籌集所得之淨款項為約港幣4,607,664,000元。本公司發行之普通股數目增至約3,423,360,000股及本公司已發行之股本由港幣2,144,018,000元增至港幣6,751,682,000元。

### 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借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	380,751	394,684
物業存貨	237,932	765,193
	<b>618,683</b>	1,159,877

### 21. 承擔

於各報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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：		
一 收購土地	3,793,459	2,159,594
一 物業發展	6,602,380	5,891,102
已授權但未簽訂合約：		
一 收購土地	493,134	-

## 簡明財務報告附註(續)

### 22. 或然負債

#### (甲) 擔保

於各報告期間結算日，本集團給予以下之重要擔保：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	<b>30,510,521</b>	31,417,570
銀行授予一間合營公司之銀行信貸額	<b>266,873</b>	269,168

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。

- (乙) 於2017年財務報告附註45(乙)中披露之有關若干本集團附屬公司所擁地塊的建設工作事項，截至本報告日期，項目開發進度情況與去年末沒有重大改變，其中於九江地區之項目，目前正在向當地部門申請批准延期開展建設工作，但尚未獲授批准；及於淄博地區之項目，由於發展延誤乃相關地塊所在地區的整體發展計劃變動所致，本集團正繼續與當地部門磋商。

截至本報告日期，當地部門並未就有關土地之延遲開展建設工作日期對本集團採取任何行動。

### 22. 或然負債 (續)

#### (乙) (續)

董事估計根據相關法規及土地轉讓協議，截至二零一八年六月三十日之最高罰款及違約金合計不會多於約港幣 604 百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣 540 百萬元)。上述土地於二零一八年六月三十日的賬面值合計約為港幣 3,330 百萬元(二零一七年十二月三十一日：港幣 3,360 百萬元)。

儘管有上述各項，鑑於董事過往處理相類事宜的經驗及當地最新發展，董事認為被沒收相關地塊以及需繳交罰款及違約金的風險為低。董事經檢視性質及最新情況後，認為沒有與要求不一致的事項會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

### 23. 簡明綜合現金流量表附註

#### 重大非現金交易：

- (甲) 截至二零一八年六月三十日止六個月，來自聯營公司之股息為港幣 124,437,000 元，並已全數計入應付聯營公司款項。
- (乙) 截至二零一八年六月三十日止六個月，非控股權益之資本贖回為港幣 73,685,000 元，並已全數計入應收非控股權益款項。

## 簡明財務報告附註 (續)

### 24. 關連人士交易

除本簡明財務報表其他地方所披露外，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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
<b>交易性質</b>		
<b>中國海外發展及其附屬公司</b>		
專營權費用	111,592	83,917
物業管理費費用	–	6,526
租金收入	9,020	7,546
包銷費用(附註(i))	43,316	–
<b>中海物業(附註(ii))及其附屬公司</b>		
物業管理費費用	18,659	16,058
<b>中國建築國際(附註(iii))及其附屬公司</b>		
監理服務費用	14,823	23,531
<b>中國內地政府部門／機構</b>		
購買土地使用權	8,641,572	5,146,904
<b>主要管理人員(包括董事)</b>		
酬金	5,376	3,408

附註：

- (i) 有關本公司之供股進一步詳述於附註19。本公司於二零一七年十一月七日與中國海外發展訂立包銷協議，據此，中國海外發展同意承銷本公司之股份，而中國海外發展有權按包銷股份的總認購價的1.5%獲得包銷佣金。
- (ii) 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。
- (iii) 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

衍生金融工具於二零一八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與去年末相同的方法釐定。

截至二零一八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。

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，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、流動借款及應付擔保票據之賬面值與公平價值之間並無重大差異。

按披露要求，與一間合營公司及一間關連公司、借款及應付擔保票據的非流動結餘之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及交易對手信貸風險之貼現率。

#### (乙) 非財務資產

投資物業於二零一八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。截至二零一八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

### 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

在考慮本集團未來業務發展之流動資金需求後，本公司董事（「董事」）局（「董事局」）宣佈派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙（二零一七年：每股港幣1仙）。中期股息將以現金支付。

#### 有關派發中期股息的日期

除息日期	二零一八年九月五日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一八年九月七日
記錄日期	二零一八年九月七日
寄發股息單	二零一八年十月十一日

為確保享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一八年九月六日（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樓辦理股份過戶登記手續。

### 股本

本公司截至二零一八年六月三十日之已發行股份總數為3,423,359,841股普通股。

### 發行股份

於二零一七年十一月七日，董事局宣佈，本公司擬按於二零一八年一月十一日每持有兩股普通股獲發一股供股股份（「供股股份」）的基準，並以每股供股股份港幣4.08元的認購價進行供股（「供股」），發行1,141,119,947股供股股份，藉此籌集所得款項總額約港幣4,655.8百萬元。董事認為供股將為本公司提供籌集資金的良機，以加強資金基礎及改善財務狀況，使本公司能夠把握更多業務及投資機遇。於二零一七年十一月七日（即訂定供股條款當日），在聯交所所報收市價為每股港幣4.43元。每股供股股份的認購價淨額約港幣4.04元。

### 發行股份 (續)

經二零一七年十二月二十九日本公司股東特別大會上股東之批准，本公司已於二零一八年二月五日發行該等供股股份。供股所得款項淨額約為港幣4,607.7百萬元，擬按以下方式使用：

- (a) 約港幣3,249.4百萬元(佔供股所得款項淨額70.5%)將用於償還現有債務及未償還負債；
- (b) 約港幣921.8百萬元(佔供股所得款項淨額20.0%)將用於業務發展；及
- (c) 餘下所得款項(佔供股所得款項淨額9.5%)將用於滿足本集團的一般營運資金需求。

截至二零一八年六月三十日止，約港幣27.5億元已用於償還若干銀行貸款及港幣2.1億元已用於一般營運開支。目前，本集團仍依照其於二零一八年一月出具之招股書內所披露之計劃使用供股款項，並將於2018年之年報報告餘下款項的使用情況。

有關供股詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年一月十二日及二零一八年二月二日的招股書及公告。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納載於聯交所證券上市規則(「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」)作為董事進行本公司證券交易的守則。經向董事充分查詢後，本公司能合理地確認截至二零一八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。

## 其他 (續)

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零一八年六月三十日，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關法團(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	311,250	311,250	0.01%
翁國基先生	實益擁有人	個人	17,849,999	463,045,980	13.53%
	信託之受益人	其他	382,617,689		
	(附註2)				
	受控制公司之 權益(附註3)	受控制公司 之權益	62,578,292		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,896,125	0.08%
	配偶權益	家族	346,125		

附註：

1. 百分比是根據於二零一八年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841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。
3. 該等股份由蜆壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而蜆壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.45%。

**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權益及淡倉，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），於二零一八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。

**主要股東之證券權益**

於二零一八年六月三十日，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		持有股份好倉
			普通股數目	好倉總額	總額佔本公司 已發行股份 總數百分比 (附註1)
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)	受控制公司之 權益(附註2)	於受控制公司 之權益	1,311,965,566	1,311,965,566	38.32%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人 (附註3)	實益	200,910,903	200,910,903	5.87%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註3)	實益	181,706,786	181,706,786	5.31%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	382,617,689	382,617,689	11.18%

## 其他 (續)

### 主要股東之證券權益 (續)

附註：

1. 百分比是根據於二零一八年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算。
2. 中建集團於1,311,965,566股股份中擁有權益，當中1,262,211,316股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及49,754,250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。中國海外集團為中國建築股份有限公司(「中建股份」)的附屬公司，而中建股份則為中建集團的非全資附屬公司。
3. UBS TC所持382,617,689股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之200,910,903股及181,706,786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。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，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。

### 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條外，截至二零一八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。

### 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，要求本公司按其票據的本金連同應計利息贖回全部或僅部分票據。

此外，本公司已訂立的融資協議／函件之條款及條件如下：

- (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
- (3) 日期： 二零一七年十二月十四日  
金額： 一筆最高金額達港幣10億元信貸  
期限： 由融資函件日期起計為期60個月

## 其他 (續)

### 根據上市規則第 13.21 條作出披露 (續)

根據以上融資協議／函件規定，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)。

於本中期報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約 38.32%。

### 擔保票據

於二零一八年五月二十四日，本公司及發行人(為本公司全資附屬公司)與聯席帳簿管理人和聯席牽頭經辦人就有關發行年利率 4.875% 之 500,000,000 美元擔保票據(二零二一年到期)(「擔保票據」)訂立認購協議。擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。其詳情載於簡明財務報告附註第 18 項。

經扣除有關發行擔保票據費用及其他開支後，發行擔保票據之所得款項淨額約為 497.4 百萬美元，用於償還及／或再融資本集團的現有債務、為新項目及現有項目提供資金以及作一般公司用途。

### 董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一七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
顏建國先生	— 自二零一八年一月一日起不再收取任何董事酬金。
張貴清先生	— 每年定額酬金已調整至約港幣2,163,000元，自二零一八年一月一日起生效。
王萬鈞先生	— 每年定額酬金已調整至約港幣2,996,000元，自二零一八年二月一日起生效。
楊林先生	— 每年定額酬金已調整至約港幣1,701,000元，自二零一八年一月一日起生效。
鍾瑞明博士	— 獲委任為中國中鐵股份有限公司的獨立非執行董事。 — 獲委任為東方海外(國際)有限公司的獨立非執行董事。 — 不再擔任中建股份的獨立董事。
林健鋒先生	— 獲委任為安樂工程集團有限公司的獨立非執行董事。 — 獲委任為永泰地產有限公司的獨立非執行董事。 — 不再擔任撲滅罪行委員會成員。

## 其他 (續)

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，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二零一八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.

香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室  
Suites 701-702, 7/F., Three Pacific Place,  
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2988 0600

傳真 Fax : 2988 0606

網頁 Website : [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

