



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

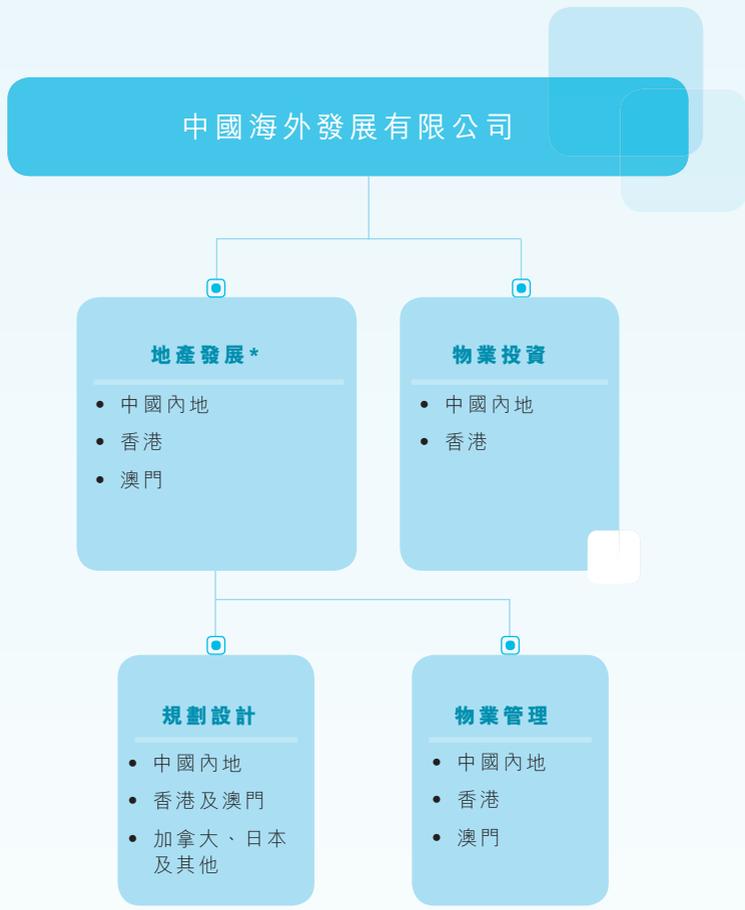
股份代號: 688



2009 中期報告

## 目 錄

- 2 公司業務架構
- 3 財務摘要
- 4 董事局、名譽主席以及委員會
- 5 公司及股東資料
- 6 主席報告書
- 11 管理層討論與分析
- 17 綜合全面收益表
- 19 簡明綜合財務狀況表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 綜合權益變動表
- 23 財務報表附註
- 其他
- 31 中期股息
- 31 暫停辦理股份過戶登記
- 31 股本
- 32 本公司之期權資料
- 35 董事及行政總裁之證券權益
- 37 主要股東之證券權益
- 38 董事進行證券交易的《標準守則》
- 38 企業管治
- 39 董事資料變動
- 40 董事變動
- 40 購買、出售或贖回本公司之上市證券
- 40 審核委員會審閱中期報告



\* 地產發展區域包括中國內地二十個主要城市：北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、濟南，以及香港和澳門。

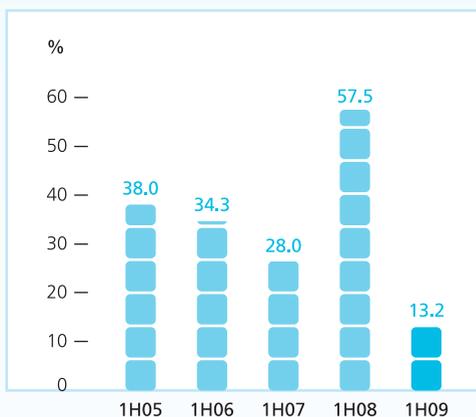
### 淨利潤增長



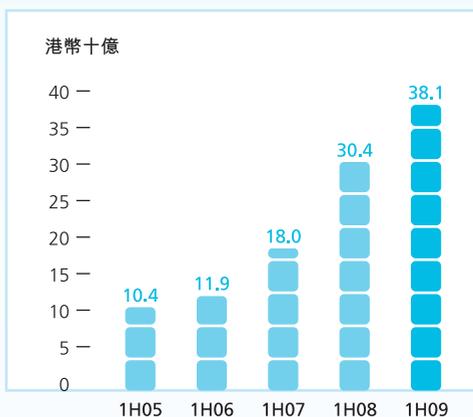
### 營業額增長



### 淨借貸率變化



### 股東資金增長



## 董事局、名譽主席以及委員會

### 主席

孔慶平

### 名譽主席

孫文傑<sup>#</sup>

### 執行董事 (見下文附註)

郝建民 副主席兼行政總裁

肖 肖 副主席

陳 斌

董太平

聶潤榮

羅 亮

林曉峰

### 非執行董事 (見下文附註)

吳建斌 副主席

### 獨立非執行董事

李國寶

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

### 授權代表 (見下文附註)

孔慶平

郝建民

肖 肖 (郝建民的替代授權代表)

聶潤榮 (孔慶平的替代授權代表)

### 審核委員會

李國寶\*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

### 薪酬委員會

黃英豪\*

郝建民

李國寶

林廣兆

范徐麗泰

### 提名委員會 (見下文附註)

范徐麗泰\*

孔慶平

董太平

李國寶

林廣兆

黃英豪

<sup>#</sup> 非本公司董事

\* 委員會主席

附註：

以下變更已於二零零九年八月十七日的本公司董事局會議完結後生效，而上文所述為變更後之成員名單：

- (1) 吳建斌先生因辭任本公司財務總監而調任為本公司非執行董事及獲選為非執行董事副主席；
- (2) 朱毅堅先生辭任本公司執行董事及提名委員會成員職位；
- (3) 王萬鈞先生辭任本公司執行董事及合資格會計師職位；
- (4) 董太平先生獲委任為本公司執行董事及提名委員會成員；
- (5) 聶潤榮先生獲委任為本公司執行董事、財務總監及孔慶平先生的替代授權代表；及
- (6) 林曉峰先生獲委任為本公司執行董事。

## 公司及股東資料

### 公司資料

#### 註冊辦事處

香港皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

電話 : (852) 2823 7888

傳真 : (852) 2865 5939

互聯網址 : www.coli.com.hk

#### 公司秘書

張寶強律師

### 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電子郵件 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

### 法律顧問

孖士打律師行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

### 主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行

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

東亞銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中信嘉華銀行有限公司

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

中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 股東資料

#### 上市資料

本公司股份及債券在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

#### 證券代號

##### 股份

聯交所 : 688

彭博 : 688HK

路透社 : 0688.HK

##### 債券

聯交所 : China OVS N1207

代號 : 2521

彭博 : EF0142101

路透社 : KY022045903 CINS-G2155ZAA2

### 投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部 — 姜永進先生

電話 : (852) 2823 7978

傳真 : (852) 2865 5939

電郵 : jiang\_yongjin@cohl.com

### 公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部 — 鍾孟莊小姐

電話 : (852) 2823 7333

傳真 : (852) 2865 5939

電郵 : doris\_chung@cohl.com

### 二零零九年度財務日程表

中期業績公佈 : 二零零九年八月十七日

截止過戶登記 : 二零零九年九月十七日至

二零零九年九月十八日

(包括首尾兩天)

中期息派發 : 二零零九年九月二十八日

## 業務回顧

期內，受國際金融風暴衝擊，世界經濟形勢開局不利，主要工業發達國家如英國、日本、美國和歐元區各國今年上半年幾乎全部陷入經濟衰退，出現戰後首次整體性負增長。各主要政府和中央銀行推出各種救市措施，並大幅調低利率。二季度市場開始穩定下來，全球主要股市大幅度反彈，原油、黃金、有色金屬等國際大宗商品價格大幅度上漲。

在中國內地，國家繼續推行積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，促進經濟平穩較快增長。雖然一季度中國經濟增速下降至6.1%，創下十多年新低，但是從三月份開始，隨著國家4萬億人民幣的刺激經濟方案的落實，新增信貸大幅度超常規增加，銀行體系和市場體系流動性空前充裕，中國經濟明顯提速。內地房地產市場在寬鬆的貨幣政策刺激下，二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放，市場預期逐步向好，出現了明顯回升。

集團繼續集中精力和資源加強內地房地產業務，同時維持港澳地產平穩發展。面對複雜多變的經濟環境，尤其是金融風暴影響和國內宏觀政策的不確定性，集團沉着迎戰，勤練內功，著力提升整體的管理能力。憑藉良好基礎和競爭優勢，強勢品牌效應，創新的營銷方法，上半年錄得滿意的成績，銷售金額和面積兩方面再闖高峯，保持集團在內地房地產行業領先地位。



期內集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升31.8%至港幣30.4億元(折合人民幣26.7億元)。

實現營業額港幣154.8億元，同比增長44.4%。其中，內地地產業務為港幣148.3億元，佔95.8%，同比增長58.1%；港澳地產業務約為港幣2.2億元，同比下降73.6%。

實現經營溢利港幣53.8億元，同比增長21.0%。其中，內地地產業務為港幣51.1億元，同比增長27.2%；集團在內地銷售暢旺，整體銷售面積和價格理想，特別是南方地區。毛利率跟去年的43.7%下調至37.3%，仍然處於比較高的水平；港澳地產業務貢獻約為港幣1.1億元，毛利率則為49.6%。

房地產業務完成合約銷售總額港幣262.7億元，銷售面積282.7萬平方米，兩方面都刷新了記錄。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣256.4億元，同比增長70.8%；銷售面積281.6萬平方米，同比增長93.5%；國內14個城市共入伙27個新樓盤，入伙項目可出售面積169.5萬平方米，其中約83.5%於六月底前已售出，達141.6萬平方米，銷售金額達港幣131.0億元。集團待售物業銷售成績理想，共售出35.3萬平方米，銷售金額為港幣39.0億元，其中港幣6.3億元來自港澳方面。

二零零八年十二月公開發售公司股份獲得股東支持，注入資本金港幣約25.0億元。集團資金實力進一步增強，公司資本結構進一步優化。六月底股東資金增加至港幣381.4億元，淨借貸比率從去年底的46.8%大幅下調至13.2%。六月底，集團銀行貸款為港幣212.8億元，應付擔保票據為港幣23.3億元；集團持有現金港幣185.8億元，未提用貸款額度為26.7億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構繼續維持對集團之投資級評級。

集團對履行企業社會責任極為重視，全力推動各項慈善公益事業，助學、環保、優化生活和員工發展活動。

## 業務展望

今年二季度以來，全球經濟下跌勢頭有所減緩，一些國家還顯露出回暖的跡象。世界經濟形勢趨向穩定。近期數據表明，部分國家實體經濟出現回暖跡象，美國經濟出現明顯改善；歐元區和日本經濟仍在收縮但幅度減小；中國等少數國家經濟企穩向上。內地整體經濟預期逐漸向好，但市場信心仍然比較敏感，實體經濟形勢仍然不樂觀。本輪房地產回暖是流動性充裕、通脹預期強烈以及二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放所形成的一輪行情，在經濟尚未完全企穩，政府未主動大規模收縮流動性以及通脹尚未惡化的情況下，房地產行業面臨的政策環境在中短期內儘管可能會現微調，但不會有大的逆轉，集團對於內地房地產的中長期發展維持樂觀看法。亦會密切關注宏觀經濟形勢、政策環境以及通脹預期等因素對市場的短期走勢帶來的影響。



集團依靠高素質專業化團隊、敏銳的市場洞察力、全國性戰略佈局、精品永恒策略、充足財務資源及暢順的境內境外融資管道、國際化公司治理結構，以及有效的風險管控措施，繼續保持規模化、具有國際影響力的全國性房地產開發商地位。雖然預計下半年市場環境可能較為波動，集團非常有信心超越原本定下全年不低於350萬平方米的銷售面積以及500萬平方米的完工面積的目標。

為了確保持續性高速發展，集團會透過不同方式擴大優質土地儲備，上半年雖然沒有買入地塊，但隨著房地產投資回升，預計下半年政府土地供應規模會增加，我們將密切關注宏觀政策的變化，尤其是關注信貸市場、土地市場、房地產產業政策的調整，從吸納方式、投資時機、投資成本、區域佈局、增長模式方面著手，爭取在新一輪的投資擴張中把握好投資的節奏和方向，伺機以低成本適度加大土地儲備。集團剛新增三幅土地，可供發展的樓面面積約為263萬平方米；於公佈日，集團土地儲備之樓面面積為2,563萬平方米。集團有信心完成年初制定今年內補充不少於400萬平方米土地的目標。

公司作為內地房地產中唯一香港藍籌公司，繼續發揮境內外融資優勢，為業務快速發展提供強大的財務資源保證。集團繼續得到公司控股股東中海集團有限公司的支持，並堅持審慎理財的原則，中海集團有限公司的母公司中國建築股份有限公司七月二十九日於國內A股上市，預計集團最終會有所得益。面對金融風暴，信貸緊縮，集團更加重視經營現金流的管理，加快資產周轉速度，加強手頭上的財務資源。集團已通過了金融風暴的考驗，相對九七年的亞洲金融風暴，集團顯得更為成熟、更為從容。六月底，淨借貸比率雖然短暫下降至13.2%，隨著新增土地和併購的落實，以及加快項目的開發，預計淨借貸水平會有所回升。



## 主席報告書(續)

集團中國內地房地產業發展前景廣闊，港澳地產前景良好，董事會對集團未來發展充滿信心。集團將積極持續提升管理能力，以客戶為導向，改善經營模式和產品結構，提升精品品牌價值，提升公司已擁有的良好基礎和核心競爭力。集團的優勢會帶來很多機遇和良好業績，能夠保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展。

集團將繼續秉承「持續增值，和諧共贏」的總體理念，堅持持續發展及基業長青的戰略，重視公司治理，提高社會責任感，爭取最終達到公司、股東、合作伙伴、員工和社會等全面共贏。

### 整體表現

集團的持續經營業務營業額為港幣154.8億元(二零零八年同期：港幣107.2億元)，同比上升了44.4%。經營溢利為港幣53.8億元(二零零八年同期：港幣44.5億元)，同比上升21.0%。股東應佔溢利為港幣30.4億元(二零零八年同期：港幣23.1億元)，同比上升31.8%。每股基本盈利港幣37.3仙(二零零八年同期：港幣29.8仙)，同比增長25.3%，每股攤薄後盈利港幣37.3仙(二零零八年同期：港幣29.6仙)。

集團於二零零九年六月三十日之股東權益總額為港幣381.4億元(二零零八年十二月三十一日：港幣332.2億元)與去年年底相比增長14.8%，每股帳面資產淨值則為港幣4.7元(二零零八年十二月三十一日：港幣4.2元)，與去年年底相比增長9.2%。

### 收入

地產發展業務經營收入港幣150.6億元，同比增長47.2%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣148.3億元，佔地產業務營業額的98.5%，以及佔集團營業額的95.8%，同比上升58.1%。香港、澳門地產經營收入為港幣2.2億元，同比下降73.6%。

物業投資收入港幣9,930萬元，同比上升2.6%。

其他業務營業額約為港幣3.2億元，同比下降18.3%。

### 經營溢利

本集團經營溢利為港幣53.8億元，同比上升21.0%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣51.1億元，同比上升27.2%。主要由期內27個已入伙項目物業和待售物業的銷售構成。內地地產業務的整體銷售毛利率在二零零九年上半年由去年同期的47.9%以及全年的43.7%下降至37.3%，但仍處於相對較高水平。港澳地產業務銷售實現港幣1.1億元溢利，毛利率則為49.6%。

投資物業繼續為本集團提供穩定的收入，經營溢利為港幣9,300萬元。

### 未分攤管理費

二零零九年上半年未分攤管理費為港幣8,900萬元，同比上升82%。

### 地產發展

期內，全球金融危機直接、快速影響世界經濟發展。中國經濟增長大幅放緩，香港和澳門，先後陷入衰退。在各主要政府和中央銀行推出各種救市措施，市場情況穩定下來，自三月以來，環球樓市、股市大幅反彈。

在中國內地，國家推出4萬億人民幣的刺激經濟方案，漸見成效。銀行放貸令流動性大為寬鬆，持續減息，連番減稅，都令企業受惠。在寬鬆的貨幣政策刺激下，二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放，房地產市場於期內出現量價明顯上升。



面對複雜多變的經濟環境，以及愈來愈規範成熟的內地房地產市場，集團堅持要沉著迎戰，勤練內功，積極提升整體的管理能力。期內，經營規模大增下經營效率得到顯著的改善，特別是分銷和行政費用控制方面。憑藉良好基礎和競爭優勢，強勢品牌效應，創新的營銷方法，再加上掌控好國內宏觀政策和房地產市場的改變，於去年下半年沒有割價促銷，待期內市場環境改善才加快銷售。因此，上半年錄得滿意的成績，銷售金額和面積兩方面再闖高峯，保持集團在內地房地產行業領先地位。

房地產業務完成合約銷售總額港幣262.7億元，同比增長66.1%，銷售面積282.7萬平方米，同比增長92.4%。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣256.4億元，同比增長70.8%；銷售面積281.6萬平方米，同比增長93.5%；港澳地區的物業合約銷售額為港幣6.3億元，全部來自待售物業銷售。截止六月底，集團已銷售而尚未入伙的金額為港幣215.6億元，相應面積為253.1萬平方米；已收到物業銷售按金為港幣170.8億元，比去年同期增加44.2%。

雖然預計下半年市場環境仍然較為波動，集團仍然非常有信心超越原本定下全年不低於350萬平方米的銷售面積以及500萬平方米的完工面積的目標。七月份的銷售仍然強勁，累計銷售達到324.9萬平方米，金額為港幣303.6億元。

## 管理層討論與分析(續)

期內，中國內地14個城市共有27個項目入伙，入伙項目可出售面積169.5萬平方米，其中約83.5%即141.6萬平方米於六月底前已售出：

城市	項目名稱	樓面面積 (萬平方米)	已售出面積 (萬平方米)	銷售金額 (億港元)
深圳	大山地北區	12.71	9.35	9.54
廣州	環暉華庭二期	10.43	8.34	16.03
佛山	金沙灣二期	18.62	14.87	11.01
上海	翡翠湖岸二期	3.85	2.66	6.97
蘇州	熙岸華府一期	15.44	10.72	10.93
成都	中海龍灣半島	11.62	6.52	5.90
	國際社區8#地B區	19.85	15.89	8.84
	中海蘭亭A區	14.34	10.56	7.57
重慶	國際社區一期	19.44	14.07	6.41
合計		126.30	92.98	83.20

來自二零零八年底前已入伙的待售物業銷售金額為港幣39.0億元，銷售面積35.33萬平方米。截止六月底，本集團的待售物業為103.9萬平方米。

## 土地儲備

期內，集團並沒有購入任何地塊。但於公佈日，集團在內地濟南市以港幣約38億元新增三幅優質土地，可建築樓面面積約為263萬平方米，總土地儲備超過2,563萬平方米。集團會繼續透過不同方式以低成本擴大優質土地儲備，預計最終全年新增土地的可建築樓面面積不會少於年初制定的400萬平方米，土地儲備可滿足未來四至五年保持盈利每年20%以上增長的開發需要。

## 流動資金、財政資源及負債

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持總資產約10%的現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。



由於上半年的國內物業銷售遠超預期，大量資金回流再加上有相當長一段時間沒有購入新的土地，使集團於二零零九年六月三十日的淨借貸比率大幅下調至13.2%（二零零八年十二月三十一日：46.8%）（基準：銀行債務總額減銀行存款及現金，除以股東權益），貸款總額也有所減少；更由於市場貸款利率下降，整體財務費用比去年同期減少約9.0%至港幣3.4億元。

於二零零九年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣212.8億元（二零零八年十二月三十一日：港幣222.7億元）及港幣23.3億元（二零零八年十二月三十一日：港幣23.3億元）。其中港幣佔53.1%，美元佔9.9%，人民幣佔37.0%。

集團於二零零九年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣185.8億元（其中港幣佔21.2%，美元佔2.6%，人民幣佔76.1%及澳門元佔0.1%），尚未動用銀行融資額度約為港幣26.7億元。集團所有銀行借貸均是無抵押以及按浮息基準利率計算。

集團於二零零八年十二月十日公告的公開發售公司股份獲得大股東支持及包銷，並獲股東超額認購，公開發售已於本年二月完成，獲取約港幣25.0億元的資金。於六月三十日公司股東資金進一步上升至港幣381.4億元，大大加強集團的財政實力，有利於下一輪集團的業務拓展。

集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。考慮到利率上升的可能以及人民幣匯率變動的潛在因素，本集團會審慎考慮是否於適當時候安排進行貨幣和利率掉期，以回避相應的風險。

## 榮譽

期內，公司和國內房地產旗艦中海地產獲獎無數。其中，今年六月公司榮獲由信譽研究院（中國）及中華（海外）企業信譽協會聯合頒發的2009年度「中國信譽企業」品牌認證，進一步彰顯公司長久以來的良好企業信譽以及擁有廣泛品牌知名度。今年七月，公司奪得CNBC國際地產獎2009（亞太區）兩項「中國最佳地產項目」獎項，成為獲獎最多的中國房地產商。

此外，中海地產建造的四個樓盤獲得「2009中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」，充分展現了集團在規劃、建築、環境、科技、品質的高水準。中海地產也在社會責任、誠信和綜合實力等多方面獲得多項殊榮。

### 企業社會責任

集團對履行企業社會責任極為重視，熱心參與社會公益活動及善舉。面對金融海嘯的衝擊，不忘助學愛心。去年捐助的中國海外三峽希望小學已於今年四月份入伙，重建四川都江堰特殊教育學校也將於今年八月底入伙。今年加快推行中海希望小學計劃，簽約捐建重慶市雲陽最美希望小學。

集團地產項目在設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視。房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境以及提升就業作出重要貢獻。

期內，公司榮膺「傑出內房股巡禮2009」之「社責內房企業大獎」，是唯一一家獲得此獎項的企業。此獎項充分證明公司在社會責任方面的成績得到廣泛認可。

### 人力資源

截至2009年6月30日，集團共有員工10,567人。按照業務性質劃分，集團總部100人，地產業務1,750人，物業管理8,454人，基建業務263人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工1,202人，在內地工作員工9,365人。

集團堅信人才是公司最重要的資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源管理體系。員工得到很好的發揮，亦拿到滿意的回報。

## 綜合全面收益表

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零八年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	3	<b>15,478,979</b>	10,719,763
銷售成本		<b>(9,420,274)</b>	(5,402,470)
直接經營成本		<b>(246,387)</b>	(251,010)
毛利		<b>5,812,318</b>	5,066,283
其他收入		<b>226,218</b>	74,620
分銷費用		<b>(255,167)</b>	(268,148)
行政費用		<b>(405,208)</b>	(425,722)
財務費用		<b>(220,361)</b>	(262,694)
應佔(虧損)溢利			
聯營公司		<b>(6,306)</b>	(4,384)
共同控制實體		<b>(10,927)</b>	64,663
除稅前溢利	4	<b>5,140,567</b>	4,244,618
所得稅費用	5	<b>(2,072,150)</b>	(1,919,525)
本期間溢利		<b>3,068,417</b>	2,325,093
<b>其他綜合淨利</b>			
於換算財務報告時產生之匯兌差額		<b>(85,756)</b>	1,771,755
應佔聯營公司儲備之變動		—	13,836
應佔共同控制實體儲備之變動		<b>1,383</b>	301,572
投資合營地產項目的公平值轉變		<b>4,963</b>	5,627
於變現資產時釋放之儲備		<b>10,634</b>	3,149
本期間其他綜合溢利(除稅後)		<b>(68,776)</b>	2,095,939
本期間總綜合溢利		<b>2,999,641</b>	4,421,032

## 綜合全面收益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期間綜合溢利之分配於：			
本公司股東		<b>3,038,543</b>	2,305,220
非控制股東權益		<b>29,874</b>	19,873
		<b>3,068,417</b>	2,325,093
總綜合溢利分配於：			
本公司股東		<b>3,004,543</b>	4,371,382
非控制股東權益		<b>(4,902)</b>	49,650
		<b>2,999,641</b>	4,421,032
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		<b>37.3</b>	29.8
攤薄		<b>37.3</b>	29.6

## 簡明綜合財務狀況表

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
附註		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	<b>6,428,067</b>	6,428,067
物業、廠房及設備	<b>254,006</b>	275,520
預付土地租金支出	<b>54,625</b>	63,465
聯營公司權益	<b>156,776</b>	164,581
共同控制實體權益	<b>2,088,073</b>	1,947,655
投資合營地產項目公司	<b>23,619</b>	18,654
應收聯營公司款	<b>100,591</b>	90,108
應收共同控制實體款	<b>3,996,026</b>	4,071,170
應收合營地產項目公司款	<b>508</b>	1,056
其他金融資產	<b>46,581</b>	42,443
商譽	<b>109,021</b>	109,021
遞延稅項資產	<b>683,007</b>	485,090
	<b>13,940,900</b>	13,696,830
<b>流動資產</b>		
存貨	<b>5,347</b>	2,999
庫存物業	<b>51,681,613</b>	53,978,804
買賣證券	<b>—</b>	9,506
預付土地租金支出	<b>2,986</b>	3,846
貿易及其他應收款	<b>2,037,373</b>	1,044,655
按金及預付款	<b>2,782,421</b>	2,920,074
應收控股公司款	<b>428,000</b>	618,249
應收聯營公司款	<b>394,702</b>	613,246
應收共同控制實體款	<b>4,556,400</b>	3,312,030
應收非控制股東款	<b>57,012</b>	138,647
預付稅金	<b>255,176</b>	231,407
銀行結餘及現金	<b>18,538,690</b>	9,006,148
	<b>80,739,720</b>	71,879,611

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	7,313,130	7,824,472
公開發售按金		—	1,214,275
物業銷售按金		17,535,325	11,846,616
租務及其他按金		497,685	434,248
應付同級附屬公司欠款		196,363	174,934
應付聯營公司款		212,390	181,905
應付共同控制實體欠款		495,909	483,658
稅項債務		4,607,922	3,829,624
一年內到期之銀行貸款		4,402,850	3,946,026
		<b>35,261,574</b>	29,935,758
<b>流動淨資產</b>			
		<b>45,478,146</b>	41,943,853
		<b>59,419,046</b>	55,640,683
<b>資本及儲備</b>			
股本		816,567	785,070
儲備		37,318,640	32,434,712
本公司股東應佔權益		<b>38,135,207</b>	33,219,782
非控制股東權益		<b>(469,354)</b>	(335,394)
<b>權益總額</b>		<b>37,665,853</b>	32,884,388
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款		16,875,933	18,320,005
應付擔保票據		2,330,928	2,329,431
應付非控制股東欠款		996,588	850,983
遞延稅項負債		1,549,744	1,255,876
		<b>21,753,193</b>	22,756,295
		<b>59,419,046</b>	55,640,683

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得(所用)之現金淨額	<b>9,796,352</b>	(6,846,818)
用於投資業務之現金淨額	<b>(680,378)</b>	(3,658,550)
融資業務之現金淨額	<b>697,526</b>	7,891,794
現金及現金等額項目增加(減少)淨額	<b>9,813,500</b>	(2,613,574)
期初之現金及現金等額項目	<b>8,503,257</b>	7,886,655
外幣匯率轉變之影響	<b>210,008</b>	1,904,426
期末之現金及現金等額項目	<b>18,526,765</b>	7,177,507
現金及現金等額項目之結餘分析		
銀行結存及現金	<b>18,538,690</b>	7,423,179
減：受規管之銀行結存	<b>(11,925)</b>	(245,672)
	<b>18,526,765</b>	7,177,507

## 綜合權益變動表

	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	其他儲備	中國法定 儲備	保留溢利	分配於 本公司股東	非控制 股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日原先呈列	774,371	15,148,517	18,798	1,768,959	350,384	8,221,011	26,282,040	(491,938)	25,790,102
本期確認綜合收入及支出總額	—	—	—	2,066,162	—	2,305,220	4,371,382	49,650	4,421,032
已付二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	(543,799)	(543,799)	—	(543,799)
於行使期權時所發行之股份	588	7,066	—	(1,041)	—	—	6,613	—	6,613
發行股份之費用—期權	—	(35)	—	—	—	—	(35)	—	(35)
於行使認股證時所發行之股份	2,037	252,663	—	—	—	—	254,700	—	254,700
發行股份之費用—認股權證	—	(11)	—	—	—	—	(11)	—	(11)
購股權之確認	—	—	—	362	—	—	362	—	362
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	16,138	16,138
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	7,670	(7,670)	—	—	—
於二零零八年六月三十日	776,996	15,408,200	18,798	3,834,442	358,054	9,974,762	30,371,252	(426,150)	29,945,102
本期確認綜合收入及支出總額	—	—	—	(359,679)	—	2,743,417	2,383,738	42,076	2,425,814
於行駛期權時所發行之股份	648	7,920	—	(1,246)	—	—	7,322	—	7,322
發行股份之費用—期權	—	23	—	—	—	—	23	—	23
於行使認股證時所發行之股份	7,426	920,771	—	—	—	—	928,197	—	928,197
發行股份之費用—認股權證	—	(118)	—	—	—	—	(118)	—	(118)
購股權之確認	—	—	—	363	—	—	363	—	363
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	48,680	48,680
已付二零零八年度中期股息	—	—	—	—	—	(470,995)	(470,995)	—	(470,995)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	143,909	(143,909)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	785,070	16,336,796	18,798	3,473,880	501,963	12,103,275	33,219,782	(335,394)	32,884,388
本期確認綜合收入及支出總額	—	—	—	(34,000)	—	3,038,543	3,004,543	(4,902)	2,999,641
已付二零零八年度末期股息	—	—	—	—	—	(571,531)	(571,531)	—	(571,531)
於行駛期權時所發行之股份	94	1,144	—	(181)	—	—	1,057	—	1,057
發行股份之費用—期權	—	(1)	—	—	—	—	(1)	—	(1)
公開發售時所發行之股份	31,403	2,480,821	—	—	—	—	2,512,224	—	2,512,224
發行股份之費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—公開發售	—	(30,967)	—	—	—	—	(30,967)	—	(30,967)
購股權之確認	—	—	—	100	—	—	100	—	100
已付非控制股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(129,058)	(129,058)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	114,930	(114,930)	—	—	—
於二零零九年六月三十日	816,567	18,787,793	18,798	3,439,799	616,893	14,455,357	38,135,207	(469,354)	37,665,853

# 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

期內，集團應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之修訂及新詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號及	於一間附屬公司、共同控制實體及
香港會計準則第27號(修訂本)	聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)	嵌入式衍生工具
— 詮釋第9號及香港會計準則第39號	
(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	房地產建造協議
— 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	境外業務投資淨額對沖
— 詮釋第16號	

香港財務報告準則第8號要求以集團主要營運決策者在評估不同科部的表現及就營運項目作出決策時所審閱的報告作為區分營運分部的基準，採納香港財務報告準則第8號使呈報的業務分類資料與向本集團最高行政管理層提供的營運分部資料更為一致。

董事認為採用新香港財務報告準則並未對本年度及往年度賬目的編製及呈報構成重大影響，因此無需作往年調整。

## 2. 新準則及修訂或詮釋可能產生之影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉移 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之轉移

香港財務報告準則第3號(經修訂)的應用可能對收購日或第一個年度報告期間在二零零九年七月一日或以後開始之業務合併會計構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)會影響母公司在子公司的股權有轉變時的會計處理。本公司董事預期採納其他新及修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的財務狀況並無重大影響。

### 3. 營業額及業績貢獻

營業額乃出售發展物業收入、物業租金收入、房地產代理及管理服務收益及其他業務之總和。

於首次採納香港財務報告準則第8號「營業類別」，並參照內部用作資源分配及表現評估的呈報方式，本集團已確定三大呈報分類。

分部收入及業績分析如下：

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>					
對外	15,058,836	99,324	320,819	—	15,478,979
分部	—	1,731	32,902	(34,633)	—
<b>合計營業額</b>	<b>15,058,836</b>	<b>101,055</b>	<b>353,721</b>	<b>(34,633)</b>	<b>15,478,979</b>
<b>業績</b>					
分部業績	5,223,031	92,719	(12,351)	(2,675)	5,300,724
利息收入					166,675
未攤分之公司費用					(89,238)
					5,378,161
應佔虧損					
聯營公司					(6,306)
共同控制實體					(10,927)
財務成本					(220,361)
除稅前溢利					5,140,567
所得稅費用					(2,072,150)
本期間溢利					3,068,417

## 財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 3. 營業額及業績貢獻(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>					
對外	10,230,318	96,791	392,654	—	10,719,763
分部	—	1,011	19,945	(20,956)	—
合計營業額	10,230,318	97,802	412,599	(20,956)	10,719,763
<b>業績</b>					
分部業績	4,359,987	89,255	8,697	(13,981)	4,443,958
利息收入					52,060
未攤分之公司費用					(48,985)
					4,447,033
應佔(虧損)溢利					
聯營公司					(4,384)
共同控制實體					64,663
財務成本					(262,694)
除稅前溢利					4,244,618
所得稅費用					(1,919,525)
本期間溢利					2,325,093

### 4. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
折舊	15,596	39,748
利息收入	(166,675)	(52,060)

## 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	17,870	23,347
澳門所得稅	15,012	26,950
中國企業所得稅	1,233,816	1,017,712
中國土地增值稅	764,612	909,300
	<b>2,031,310</b>	1,977,309
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	62	—
中國企業所得稅	(45,791)	(6,190)
中國土地增值稅	(9,382)	8,518
	<b>(55,111)</b>	2,328
遞延稅項：		
本年度	95,951	(45,374)
稅率更改之影響	—	(14,738)
	<b>95,951</b>	(60,112)
總計：	<b>2,072,150</b>	1,919,525

註：因本期間的呈列方式有所變更，若干比較數字已調整或重新分類。

香港利得稅乃以期內之估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以期內之估計應課稅溢利按澳門通用稅率計算。

中國企業所得稅乃以期內之估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

## 財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 6. 股息

董事局宣佈派發二零零八年中期股息每股港幣7仙(二零零八年：每股港幣6仙)。

### 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣3,038,543,000元(二零零八年：港幣2,305,220,000元)及已發行普通股之加權平均數8,138,734,000(二零零八年：7,749,477,000)股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣3,038,543,000元(二零零八年：港幣2,305,220,000元)，及已發行及可發行普通股之加權平均數8,148,486,000(二零零八年：7,800,439,000)股計算，並就假設期內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權及紅利認股權證獲行使而應發行之普通股加權平均數分別為9,752,000(二零零八年：18,435,000)及零(二零零八年：32,527,000)股作出調整。

計算截止二零零九年六月三十日止期間之每股盈利之普通股加權平均數，已包括於二零零九年二月三日完成的公開發售而發行之新股之影響。

## 8. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付，通常物業購買者需要按照買賣協議於120日內繳付結餘。

除物業銷售、租金收入和基建項目投資的收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告日之貿易及其他應收款之分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	<b>968,672</b>	465,073
31-90日	<b>508,951</b>	208,288
90日以上	<b>316,822</b>	239,959
	<b>1,794,445</b>	913,320
其他應收款	<b>242,928</b>	131,335
	<b>2,037,373</b>	1,044,655

在接受任何顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告日，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在決定貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至資產負債日為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯，信貸風險的集中是有限的。因此，董事相信於資產負債日信貸準備是不需要的。

## 財務報表附註(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 9. 貿易及其他應付款

於報告日之貿易及其他應付款項之分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	3,169,215	4,076,519
31-90日	90,761	401,001
90日以上	1,971,863	1,415,166
	5,231,839	5,892,686
其他應付款	950,165	960,452
應付保固金	1,131,126	971,334
	7,313,130	7,824,472

應付保固金中約港幣556,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣505,000,000元)不會於12個月內到期。

### 10. 或然負債

截至二零零九年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣6,528,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣5,217,000,000元)提供回購擔保。集團亦就物業管理項目發出之履約保證書而作出反賠償承諾港幣54,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣54,000,000元)。本公司亦為本公司一家附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣2,331,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣2,329,000,000元)。

### 11. 資產抵押

於結算日，金融機構向本集團樓宇買家提供之按揭貸款及授予本集團一般貸款額度乃以本集團之銀行存款港幣32,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣29,000,000元)及港幣14,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣13,000,000元)作為抵押。

## 其他

### 中期股息

董事局宣佈派發中期股息每股港幣7仙(二零零八年：每股港幣6仙)，給予於二零零九年九月十八日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零零九年九月二十八日(星期一)派發。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年九月十七日(星期四)起至二零零九年九月十八日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息，所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票必須早於二零零九年九月十六日(星期三)下午四時三十分前送達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28號金鐘匯中心26樓。

### 股本

本公司截至二零零九年六月三十日之已發行股份總數為8,165,672,492股每股面值港幣0.10元之普通股。

## 本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

### (1) 截至二零零九年六月三十日止期內期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於30.06.2009 尚未行使 之數目
		於01.01.2009 尚未行使 之數目	於期內 調整 <sup>#</sup> / 授出 之數目	於期內 認購 之數目	於期內 取消/ 失效 之數目	
<b>董事</b>						
孔慶平先生	18.06.2004(vi)	1,344,000	15,334	—	—	1,359,334
		<b>1,344,000</b>	<b>15,334</b>	—	—	<b>1,359,334</b>
郝建民先生	18.06.2004(vi)	576,000	6,572	—	—	582,572
		<b>576,000</b>	<b>6,572</b>	—	—	<b>582,572</b>
肖 肖先生	18.06.2004(vi)	400,000	4,564	—	—	404,564
		<b>400,000</b>	<b>4,564</b>	—	—	<b>404,564</b>
吳建斌先生	18.06.2004(vi)	576,000	6,572	—	—	582,572
		<b>576,000</b>	<b>6,572</b>	—	—	<b>582,572</b>
陳 斌先生	18.06.2004(vi)	320,000	3,651	—	—	323,651
		<b>320,000</b>	<b>3,651</b>	—	—	<b>323,651</b>
朱毅堅先生	18.06.2004(vi)	260,000	2,966	—	—	262,966
		<b>260,000</b>	<b>2,966</b>	—	—	<b>262,966</b>
羅 亮先生	18.06.2004(vi)	128,000	1,460	—	—	129,460
		<b>128,000</b>	<b>1,460</b>	—	—	<b>129,460</b>
	小計	<b>3,604,000</b>	<b>41,119</b>	—	—	<b>3,645,119</b>
<b>其他僱員的總數*</b>						
	04.01.2000(iv)	—	—	—	—	—
	24.10.2001(v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004(vi)	6,884,000	78,538	(945,309)	—	6,017,229
	小計	<b>6,884,000</b>	<b>78,538</b>	<b>(945,309)</b>	—	<b>6,017,229</b>
	合計	<b>10,488,000</b>	<b>119,657</b>	<b>(945,309)</b>	—	<b>9,662,348</b>

<sup>#</sup> 於二零零九年二月三日發行發售股份後，當時未獲行使的購股權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

\* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

## 本公司之期權資料 (續)

- (2) 本公司於二零零九年二月三日，根據本公司購股權計劃授出而尚未行使的購股權的行使價因公開發售而由每股港幣1.13元調整至每股港幣1.118元，而因悉數行使該等尚未行使的購股權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。

於二零零九年六月三十日，已授出期權認購9,662,348股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.12%。截至二零零九年六月三十日止期內，並無取消可認購股份之期權。

於本報告日期，7,934,862股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.10%。

- (3) 截至二零零九年六月三十日止期內，可認購本公司合共945,309股股份之期權已獲行使，其詳情如下：

行使日期	04.01.2000 (iv)	24.10.2001 (v)	18.06.2004 (vi)	總數	行使左述期權前的 加權平均收市價 (港幣元)
25.06.2009	0	0	945,309	945,309	12.87
總數：	0	0	945,309	945,309	

## 本公司之期權資料 (續)

### (3) (續)

附註：

(a) 授出期權詳情

	授出日期	歸屬期 (包括首尾兩日)	行使期 (包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)	備註
(i)	17.07.1997	17.07.1997-16.07.1998	17.07.1998-16.07.2007	4.06	失效
(ii)	14.02.1998	14.02.1998-13.02.1999	14.02.1999-13.02.2008	1.08	失效
(iii)	30.09.1998	30.09.1998-29.09.1999	30.09.1999-29.09.2008	0.52	失效
(iv)	04.01.2000	04.01.2000-03.01.2001	04.01.2001-03.01.2010	0.58	—
(v)	24.10.2001	24.10.2001-23.10.2002	24.10.2002-23.10.2011	0.69	—
(vi)	18.06.2004	18.06.2004-17.06.2009*	18.06.2005-17.06.2014	1.13	—

(由03.02.2009  
起調整為1.118)

\* 由二零零五年六月十八日起可每年行使20% (「限額」)，限額於當年未行使之部份 (如有) 可在行使期餘下時間行使，該部份將不會計入每年之限額內。由二零零九年六月十八日起至二零一四年六月十七日可全數行使。

(b) 本公司於回顧期內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員 (包括本公司之董事及獨立非執行董事) 認購本公司之股份。

## 董事及行政總裁之證券權益

於二零零九年六月三十日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「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)的股份及相關股份權益如下：

### (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉 (全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份 數目	相關股份數目 期權 (附註1)	總數	佔已發行 股份百分比 (附註2)
孔慶平先生	7,435,760	1,359,334	8,795,094	0.108%
郝建民先生	5,670,600	582,572	6,253,172	0.077%
肖 肖先生	1,530,680	404,564	1,935,244	0.024%
吳建斌先生	3,036,800	582,572	3,619,372	0.044%
陳 斌先生	1,048,320	323,651	1,371,971	0.017%
朱毅堅先生	1,177,052	262,966	1,440,018	0.018%
羅 亮先生	620,620	129,460	750,080	0.009%
王萬鈞先生	245,360	0	245,360	0.003%
李國寶博士	6,000,000	0	6,000,000	0.073%

## 董事及行政總裁之證券權益(續)

## (b) 於本公司之相聯法團 — 中國建築國際集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

(除下文另有所指外，全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份 數目	相關股份數目 期權 (附註3)	總數	佔已發行 股份百分比 (附註4)
孔慶平先生	2,956,800	2,995,200	5,952,000	0.243%
郝建民先生	2,755,200	1,747,200	4,502,400	0.184%
肖 肖先生	1,680,000	2,654,400	4,334,400	0.177%
吳建斌先生	2,755,200	1,747,200	4,502,400	0.184%
陳 斌先生	1,198,080	1,198,080	2,396,160	0.098%
朱毅堅先生	1,597,600	1,497,600	3,095,200	0.126%
	(附註5)			
羅 亮先生	1,574,400	998,400	2,572,800	0.105%
王萬鈞先生	232,000	665,600	897,600	0.037%
李國寶博士	53,332	0	53,332	0.002%

附註：

- 有關可認購本公司股份之期權權益的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
- 百分比已按截至二零零九年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,165,672,492股股份)作出調整。
- 該等購股權的行使價為每股港幣0.99元(於股份拆細前)。緊隨股份拆細於二零零八年六月十二日獲批准後，該等購股權的行使價為每股港幣0.2475元。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，行使期則由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20%(「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。
- 百分比已按截至二零零九年六月三十日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即2,448,155,856股股份)作出調整。
- 該等1,597,600股股份中，100,000股股份由朱毅堅先生的配偶實益擁有。

## 董事及行政總裁之證券權益 (續)

除上文所述披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為或當作持有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）的股份及相關股份的權益而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》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），於二零零九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》所界定者）的證券及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

## 主要股東之證券權益

於二零零九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方（本公司董事或行政總裁除外）為本公司主要股東（定義見聯交所上市規則），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比		身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	3,837,380,380	—	—	51.68%	3.00%	— 實益擁有人
	382,396,928	245,197,740	—			受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」) (附註2)	4,219,777,308	245,197,740	—	51.68%	3.00%	— 受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)(附註2)	4,219,777,308	245,197,740	—	51.68%	3.00%	— 受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	54,737,957	30,737,580	295,555,520	6.14%	0.38%	3.62% 實益擁有人
	151,227,998	—	—			投資經理
	295,555,520	—	—			托管人/核准 借出代理人

## 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零零九年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,165,672,492股股份)作出調整。
2. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有其94%權益的附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之4,219,777,308股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，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。

## 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則(「證券守則」)。各董事確認於本會計期間內一直遵守證券守則的規定。

## 企業管治

在截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文(守則條文A.4.1及A.4.2除外，如下文所述)，並遵從大部份的建議最佳常規。

守則條文A.4.1— 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文A.4.2— 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則(「章程細則」)，由於本公司採納了下文所述的內部機制(「內部機制」)，彼等之任期實際為三年或少於三年。

## 企業管治(續)

章程細則(其中包括)規定：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會(「股東周年大會」)並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 董事人數的1/3，或當人數非3或3的倍數時，則接近1/3的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且並不計入輪值告退的董事人數內。

為確保所有董事至少每三年均輪值告退一次或彼等的任期為三年或少於三年，本公司的內部機制訂立以下額外要求：

- (1) 新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及
- (2) 當任何董事(包括身為執行董事的主席或董事總經理)在其獲重選之後第三年的股東周年大會上無需按章程細則輪值告退時，本公司會提醒該名董事作自願性告退。

## 董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條及第13.51B(3)條規定，披露自二零零八年年報刊發日期至二零零九年八月十七日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

### 孔慶平先生

- 委任為中國建築股份有限公司之副總裁
- 為英國特許建造學會資深會員

### 林廣兆先生

- 委任為香港福建社團聯會榮譽主席

### 范徐麗泰博士

- 獲香港大學頒授名譽社會科學博士學位

其他(續)

## 董事變動

本公司於二零零九年八月十七日之董事變動之詳情載於本中期報告「董事局、名譽主席以及委員會」一節之附註內。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 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二零零九年中期財務業績，並與公司管理層討論了有關審核、內部監控及其他重要事項。

## 致謝

最後，本人謹此對董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作，深表謝意！

承董事局命  
孔慶平  
主席

香港，二零零九年八月十七日



## 中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓

電話：(852) 2823 7888

傳真：(852) 2865 5939

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