

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(前稱為*Shell Electric Mfg. (Holdings) Company Limited*)

蜆壳電器工業(集團)有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

截至二零一零年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一零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52,600,000元。每股基本盈利為港幣7.9仙。

期內，中國海外發展有限公司(“中國海外發展”)已完成收購本公司控制性股權。從二零一零年六月四日起，本公司已易名為中國海外宏洋集團有限公司。

中國海外發展為中國其中一間主要的物業發展及投資公司，在中國 20 個主要城市擁有物業發展項目，其業內往績及經驗備受稱許，為中國最大建築集團之一中國建築工程總公司之附屬公司。

隨著集團於二零一零年二月十日完成資本及架構重組後，本集團將主要集中於新興二級及三級城市之住宅及混合用途發展，以及倘出現商機時，亦會顧及於一級或二級城市的經甄選及較小型之發展項目。本集團之主要業務將維持作房地產發展，及於中國內地進行投資，並透過運用中國海外發展之房地產投資、發展及項目管理專長，建立本集團在中國之平台。

收入及營運業績

自年初集團主要資本及架構重組後，本集團已將注意力投放於中國之房地產發展及投資業務上。截止至二零一零年六月，本集團之持續經營業務錄得港幣 1,025,600,000 元之營業額及港幣 268,100,000 元之毛利。營業額與去年同期比較下降 9.3%，而毛利同比則減少 25.4%。毛利率由同比 31.8% 下降至本期 26.1%，主要反映於不同城市物業發展項目混合銷售量之變化。

截止至二零一零年六月，期內經營溢利為港幣 146,000,000 元，較去年同期減少港幣 437,900,000 元或 75.0%。涉及之若干因素如下：(i) 由於銷售額下跌及混合銷售量之變化引致毛利減少，(ii) 一次性，按二零一零年五月二十六日股東特別大會授權通過之一項補償協議，轉讓一項位於北京之住宅發展項目 10% 股權之非現金、以股份為基礎達港幣 56,900,000 元予若干前管理人員之員工費用，及 (iii) 缺乏如往年同期從投資物業產生之巨額公允價值溢利。

總結，除息後，截止至二零一零年六月期內稅後盈利為港幣 73,000,000 元。撇除非控股權益後，本公司擁有人應佔之盈利為港幣 52,600,000 元。(二零零九年：盈利港幣 34,100,000 元)

本集團之核心業務，乃透過持有中海宏洋地產集團有限公司(前稱中國光大房地產開發有限公司，下稱「中海宏洋」) 的 70% 權益經營，作為中國內地房地產發展商。中海宏洋為於中國境內註冊成立之全外資擁有企業。

於回顧期，物業價格維持高企，主要受惠於中國內地適量寬鬆之金融政策，其目的主要為刺激金融海嘯後之經濟環境。以下為中海宏洋主要項目於本期之業務摘要：

物業銷售及發展

廣州海珠區之廣州光大花園 K 北區已竣工入伙，除剩餘 1,388 平方米商舖未發售外，其餘物業已銷售完畢。於期內，K 北區錄得結轉入賬銷售面積約 70,478 平方米，入賬營業額為人民幣 838,100,000 元。而在建中之 J 區(現稱“中海錦榕灣”) 已進行前期銷售，於期內錄得銷售面積 55,956 平方米，銷售額人民幣 1,111,600,000 元。此外，項目其他區域尚餘往年未售商舖約共 12,632 平方米。中海宏洋持有該項目的 100% 權益。

學院派，位於北京海淀區之商業及住房發展項目，該項目已竣工。於期內錄得結轉之銷售面積 481 平方米，銷售額人民幣 10,800,000 元。尚餘約 47,200 平方米商舖及住宅單位待售。中海宏洋佔此項目 100%權益。

位於內蒙古呼和浩特市賽罕區的住宅物業發展項目中海錦繡城（前稱“錦繡城”），繼往年成功開盤後再有銷售。於期內，錄得前期銷售面積 37,382 平方米，銷售額人民幣 177,600,000 元。中海宏洋持有此二級物業發展項目公司的 100%權益。

物業出租

期末，位於北京西城區的光大國際中心第一座，可供租售面積約 17,185 平方米（扣除已售及已出租面積，另有約 400 個地庫車位）。期內，約 566 平方米已出租，累計約 19,400 平方米已承租。中海宏洋佔此項目 100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為 72%。中海宏洋佔此項目 65%權益。

以下列舉之其他項目，其情況與本集團二零零九年度年報披露之資料並無重大變化：

- 位於北京北郊的低密度住宅發展項目
- 位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目
- 位於內蒙古呼和浩特市之特許經營一級土地開發項目
- 桂林項目，及
- 惠州項目

為保持業務之可持續發展，於二零一零年六月三十日，中海宏洋持有約 2,300,000 平方米（其中中海宏洋應佔利益為 2,100,000 平方米）位於中國境內之土地儲備。

已中止業務

於本年二月進行集團架構重組後，本集團已按實物分派形式，中止當中業務，包括家庭電器，物業租賃（位於香港，中國及美國之工業樓宇及商業單位等），證券買賣，出租汽車及所有其他分部業務。

實物分派

於二零一零年二月十日，本公司之全資附屬公司 Shell Electric Holdings Limited（“Privateco”）購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債，方法為向本公司發行股份。本公司當時持有 Privateco 的所有股份，已按實物分派的方式向本公司股東分派。每股 Privateco 股份資產淨值約港幣 3.75 元，乃根據於二零一零年二月十日已發行 523,484,562 股 Privateco 股份及 Privateco 於二零一零年二月十日綜合資產淨值約港幣 1,965,000,000 元計算。

財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司掌握從投資者及財務機構融資的渠道。於回顧期，從按二零零九年九月九日認購協議而發行之新股，與及配售新股中，共獲得港幣 660,000,000 元。於集團架構重組後，已按實物分派形式分派港幣 522,000,000 元予股東，並對由集團架構重組後成立之私人公司按認購協議條款償還另一筆達港幣 798,000,000 元之款項。

於二零一零年六月三十日，營運資金淨額為港幣 2,366,600,000 元（二零一零年十二月三十一日：港幣 2,701,100,000 元）。現金及現金等值較上一財政年度末（港幣 853,100,000 元）低 41.1%，為港幣 502,100,000 元。於中國內地，以若干位於中國大陸之物業資產作抵押獲取之長期銀行貸款為人民幣 1,435,000,000 元（其中 45% 將於一年內到期），以浮動利率計息，其加權平均年利率為 5.681%。於二零一零年六月三十日，根據經營溢利除以總利息支出（扣除資本化利息及利息收入後之淨額）所計算的本集團利息倍數比率為 21.5 倍。

在目前的經濟環境下，本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，以改善其現金流量及將其財務風險減至最低。本集團會不斷監察其財務資源及流動資金狀況，已保持財務狀況於滿意水平。

外匯風險

本集團之主要借款為人民幣。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、銀行借貸及開支等的結算貨幣，董事認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，因此董事認為本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險甚微。

負債比率

本集團繼續採用維持審慎負債比率的政策。於二零一零年六月三十日，本集團根據銀行借貸總額扣除現金及現金等值後之淨額與本集團總權益所計算而錄得之負債比率為 52.0% (二零零九年十二月三十一日: 41.8%)。比率上升主要反映集團於二零一零年二月進行之資本及架構重組結果，其中已撇除較低負債比重之已分派業務。

資本承擔及擔保

於回顧期內，本集團之資本承擔合共港幣 2,433,100,000 元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為促進在中國內地物業銷售之按揭用家取得其信貸，向銀行提供合共港幣 1,206,000,000 元 (折合人民幣 1,052,000,000 元) 之擔保。

資本性支出及資產抵押

於回顧期內，本集團之資本性支出合共約港幣 1,000,000 元。本集團亦於回顧期內，以一批位於中國大陸，賬面價值港幣 2,985,000,000 元之房地產，為地產發展項目取得若干中國內地銀行合共港幣 1,644,900,000 元 (折合人民幣 1,435,000,000 元) 之按揭貸款。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團僱用約 166 名員工，較去年年底大幅減少 3,284 名 (其中，大部份已被集團架構重組成立之 Privateco 繼續僱用)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，亦採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

經營前景

整體經濟

中央政府致力控制今年通脹，近數月已略見成效。早前公佈之製造業採購經理指數及國內生產總值已按季回落，顯示內地經濟增長已趨放緩。儘管 2010 年上半年內地居民消費價格指數按年仍錄得增長上升百分之二點六，但礙於滯後因素，一般相信於未來很快見頂回落，料通脹壓力將得以舒緩。

在可見之未來，平穩發展之經濟基礎，逐步之工商業轉型，將有利內地整體之經濟發展。

房地產發展

自今年四月中央宏觀政策轉向，壓抑樓市措施出台，內地房地產成交量上半年同比已大幅回落近半，熾熱價格得以舒緩。但往後發展仍有較多變數，主要視乎中央之後採取較寬或較緊之房地產調控力度，與及外圍國際社會，尤其是歐元區之經濟變化。

但中國宏觀經濟政策的連續性、經濟的強勁復甦和旺盛的住房需求都將繼續推動中國內地房產業務的急速發展。

集團策略

集團對二零一零年中國房地產市場謹慎樂觀，並預期市場的基本走勢將回歸至一個較正常和平穩的狀態。在年初由集團母公司中國海外發展有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市之恆生指數成份股，股份代號: 00688）出資收購本公司控制性股權後，已立刻加強集團房地產專業人才方面之人手及管理，重新訂立集團品牌之市場銷售策略及方針，並提供高質素之銷售及物業管理服務。

集團將加強掌握對外部經濟和政策走勢的訊息，並加以研究分析，實現穩健經營，努力防範風險，積極做好現有項目的開發和銷售，加快現金回流，並在此基礎上尋找新的投資機會。集團將發揮與母公司在項目開發、運營模式、信息共享和市場資源等方面的協同效應，致力於提升項目的回報水平，有效控制成本，為股東創造價值，實現集團房地產業務的持續健康發展。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零零九年同期之比較數字如下:

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
持續經營業務			
收益	4	1,025,567	1,130,156
銷售及提供服務成本		(757,448)	(770,948)
毛利		268,119	359,208
其他收入		3,174	3,158
銷售及分銷費用		(13,178)	(26,910)
行政費用		(120,069)	(57,602)
其他經營開支		(3,625)	(3,625)
其他收益			
投資物業之公平價值溢利		11,326	292,385
出售一間附屬公司之溢利		-	17,286
其他		300	28
經營溢利		146,047	583,928
財務費用		(9,327)	(20,821)
應佔共同控制實體業績		(218)	(2,436)
所得稅前之溢利	6	136,502	560,671
所得稅開支	7	(81,470)	(298,674)
來自持續經營業務之本期間溢利		55,032	261,997
已終止業務			
來自已終止業務之本期間溢利／(虧損)	8	17,926	(154,926)
本期間溢利		72,958	107,071
本期間純利可分配予：			
本公司擁有人		52,596	34,053
非控股權益		20,362	73,018
		72,958	107,071
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)			
基本		10	
— 來自持續經營業務及已終止業務		7.9	6.5
— 來自持續經營業務		5.2	36.0
— 來自已終止業務		2.7	(29.5)
攤薄			
— 來自持續經營業務及已終止業務		7.7	5.0
— 來自持續經營業務		5.0	34.5
— 來自已終止業務		2.7	(29.5)

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>72,958</u>	<u>107,071</u>
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
– 附屬公司	11,228	938
– 聯營公司及共同控制實體	<u>2,151</u>	<u>1,965</u>
	<u>13,379</u>	<u>2,903</u>
出售物業存貨時從資產重估 儲備重新分類至損益賬 所得稅	(36,802)	(60,321)
	<u>14,345</u>	<u>19,762</u>
	<u>(22,457)</u>	<u>(40,559)</u>
本期間除稅後之其他全面收益	<u>(9,078)</u>	<u>(37,656)</u>
本期間全面收益總額	<u>63,880</u>	<u>69,415</u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	47,915	7,929
非控股權益	<u>15,965</u>	<u>61,486</u>
	<u>63,880</u>	<u>69,415</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		728,013	1,244,869
物業、廠房及設備		41,971	212,284
預付租賃土地款		3,407	20,305
商譽		85,330	84,991
其他無形資產		41,110	236,570
在聯營公司之權益		-	459,795
在共同控制實體之權益		221,471	223,219
可出售之財務資產		-	3,300
應收貸款		-	106,597
遞延稅項資產		-	2,098
		1,121,302	2,594,028
流動資產			
物業存貨		5,878,409	6,416,537
其他存貨		884	100,851
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	11	683,398	715,487
預付租賃土地款		83	527
應收貸款		-	4,013
應收一間聯營公司款項		-	2,340
應收共同控制實體款項		118,169	119,077
應收一間所投資公司款項		-	8,411
應收少數股東款項		4,241	4,202
持有作買賣之投資		-	28,499
預付稅項		9,988	8,631
受限制的現金及存款		299,011	137,837
現金及現金等值		502,108	853,072
		7,496,291	8,399,484
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	12	1,892,874	2,688,665
銷售定金		1,698,299	1,347,027
應付一間控股公司款項		1,562	-
應付一間聯營公司款項		-	96
應付一間共同控制實體款項		229	227
應付一位少數股東款項		69,777	82,385
應付一位關連人士款項		-	291
收購一間附屬公司之應付代價		63,940	74,082
稅項負債		661,381	745,109
銀行借款		741,630	760,502
		5,129,692	5,698,384
流動資產淨值		2,366,599	2,701,100
總資產減流動負債		3,487,901	5,295,128

簡明綜合財務狀況表 (續)

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
銀行借款	903,253	1,483,718
一位少數股東貸款	-	3,599
其他負債	-	12,015
遞延稅項負債	388,392	464,601
	1,291,645	1,963,933
資產淨值	2,196,256	3,331,195
資本及儲備		
股本	7,675	261,742
儲備	1,669,653	2,609,901
可分配予本公司擁有人之權益	1,677,328	2,871,643
非控股權益	518,928	459,552
總權益	2,196,256	3,331,195

1. 一般資料

中國海外宏洋集團有限公司(前稱蜆壳電器工業(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,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東1號太古廣場三座11樓。本公司及其附屬公司(統稱「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廣州、北京、呼和浩特、內蒙古、上海及中國其他地區進行。

於本財務報告日期,本集團由中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)控制,該公司為一家於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市。本集團之最終母公司為中國建築工程總公司,該公司為一家於中國註冊成立之公司。

根據於二零一零年五月十八日舉行之週年股東大會上通過之特別決議案及於二零一零年六月四日獲香港公司註冊處處長批准,董事局(「董事局」)宣佈本公司名稱已由「Shell Electric Mfg. (Holdings) Company Limited 蜆壳電器工業(集團)有限公司」更改為「China Overseas Grand Oceans Group Limited 中國海外宏洋集團有限公司」,由二零一零年六月四日起生效。

截至二零一零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之適用披露要求而編製。中期財務報表並沒有包括年終財務報表所要求的全部資料,因此應與截至二零零九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。

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。本中期財務報表於二零一零年八月三日獲批准刊發。

集團重組及已終止業務

繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭(「法庭」)於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及完成由本公司、本公司董事翁國基先生與中國海外發展於二零零九年九月九日訂立之認購協議(「認購協議」)後,下列交易(「該等交易」)已於二零一零年二月十日完成:

- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派,本公司之股本減少港幣256,507,000元,由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份(合共港幣5,235,000元),並註銷本公司股本溢價賬貸方結餘(統稱為「股本重組」)。
- (ii) 本公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited(「Privateco」)購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債,方法為向本公司發行股份。本公司當時持有 Privateco 的所有股份,已按每持有一股本公司股份可獲一股 Privateco 股份之基準以實物分派之方式向本公司股東分派(「實物分派」)。Privateco 及其附屬公司(「Privateco 集團」)繼續經營電風扇及其他家庭電器之製造及營銷業務以及合約代工製造、物業租賃、證券買賣及出租的士(「已分派業務」)。部分已分派業務(主要為物業租賃以及電腦硬件及軟件之貿易)乃由聯營公司及共同控制實體進行。

1. 一般資料 (續) 集團重組及已終止業務 (續)

(iii) 本公司繼續為公眾上市公司，連同其附屬公司主要於中國從事物業投資及開發之業務。

(iv) 根據認購協議，本公司按每股港幣2.90元向星悅有限公司（中國海外發展之直接全資附屬公司），發行157,045,368股新股份（「認購事項」），相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。根據認購協議，翁國基先生已承諾促使其聯繫人士接納中國海外發展於完成交易後所提出有關收購本公司股份之收購建議，令中國海外發展持有本公司已發行股本不少於50.1%權益。

2. 主要會計政策

除投資物業、分類為可出售及按公平價值入損益賬之金融工具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。

本中期財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表一致，並已採用下述在本中期期間已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋（「香港財務報告準則」）。

由於集團重組，如附註1所述，已分派業務構成於香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及已終止業務」項下已終止業務，若干比較數字已重列以反映持續經營業務及已終止業務之業績。因此，二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間產生之分派業務業績於期內計入本集團之已終止業務。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，所應用會計政策與於截至二零零九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。

(甲) 本集團採納之新訂及經修訂準則：

以下新訂準則及準則修訂須於二零一零年一月一日開始之財政年度首次應用。

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」以及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營企業之權益」之修訂，就收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始時或之後之業務合併對往後期間生效。

經修訂準則繼續對業務合併應用收購法列賬，惟與香港財務報告準則第3號比較出現若干重大變動。例如購入業務支付之所有款項按於收購日期之公平值列賬，或然款項分類為負債，其後於收益表重新計量。於被收購公司之非控股權益可按個別收購，選擇按公平值或按非控股權益比例應佔被收購公司之資產淨值計量。所有收購有關費用均予支銷。

由於本集團已採納香港會計準則第3號（經修訂），故須同時採納香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」。香港會計準則第27號（經修訂）規定倘控制權並無變動，且有關交易將不再產生商譽或損益，則與非控股權益進行之所有交易之影響於權益中列賬。此項準則亦訂明失去實體控制權時之會計處理方法。任何於該實體之剩餘權益按公平值重新計量，並在損益賬確認損益。

3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。這詮釋澄清當授權以非現金資產的形式支付股息時，支付的股息應確認在分發的淨資產的公允價值。支付的股息與分發的淨資產的帳面價值之間的差額，應當確認盈利或虧損。此詮釋並不適用於最終由同一方或各方之前和之後分佈控制的非現金資產的分發。這詮釋的結果，在附註8提述到的本期實物分派的股息已跟隨香港財務報告準則第5號之會計方法。其他於採納這詮釋不會導致任何對集團的財務影響。

(乙) 以下與本集團有關之新準則、新詮釋以及準則及詮釋之修訂已頒佈但於二零一零年一月一日開始之財政年度尚未生效及未有提早採納：

香港財務報告準則第9號「財務工具」關於財務資產的分類及計量及可能影響本集團對其財務資產之會計方法。此準則於二零一三年一月一日方始生效，惟可供提早採納。

香港會計準則第24號(經修訂)「關連方披露」取代於二零零三年頒佈之香港會計準則第24號「關連方披露」。經修訂香港會計準則第24號須於二零一一年一月一日應用，並准許就整項準則或就與政府相關之實體提早應用。

香港財務報告準則第三次改進(二零一零年)由香港會計師公會於二零一零年五月頒佈。所有改進於二零一一年財政年度生效。

本集團現正評估該等新準則、修訂及詮釋對經營業績與財務狀況的影響。

4. 收益

本集團之主要業務於附註1披露。本集團營業額指該等業務之收益。本集團來自主要業務於期內已確認之收益如下：

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	969,947	1,068,481	-	-	969,947	1,068,481
銷售貨品	-	-	149,339	486,703	149,339	486,703
物業管理費收入	24,300	29,276	-	-	24,300	29,276
物業租金收入	31,320	32,399	6,912	30,213	38,232	62,612
的士牌照費收入	-	-	8,155	25,379	8,155	25,379
總收益	1,025,567	1,130,156	164,406	542,295	1,189,973	1,672,451

5. 分部資料

經營分部的呈報方式乃與向本集團最高級管理層提供用作進行資源分配及分部表現評估的內部報告之呈報方式一致。本集團已就其經營分部確認以下須呈報的分部：

持續經營業務

- 物業投資及發展 — 此分部為外界客戶於中國興建商業及住宅物業。
- 物業租賃 — 此分部出租位於中國之商業單位，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部份業務透過一間共同控制實體進行。

已終止業務

- 家庭電器 — 此分部製造電器，包括電風扇、吸塵機、照明產品、定影器和鐳射掃瞄器。本集團的生產設施主要位於中國，而產品則主要銷售予中國及海外（例如北美及歐洲國家）之客戶。
- 物業租賃 — 此分部出租位於香港、中國及美國之工業物業及商業單位，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部份業務透過若干聯營公司進行。
- 證券買賣 — 此分部主要進行證券買賣，以從證券升值中獲利。
- 出租汽車 — 此分部在中國進行的士出租業務，並賺取牌費收入。
- 所有其他分部 — 未予呈報之經營分部包括電纜製造及買賣以及買賣電腦硬件及軟件（從銷售貨品中賺取收益），以及直接投資（從持有從事高科技業務之公司之投資而賺取收益）。

收益及開支乃參考可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。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及共同控制實體業務產生之溢利／虧損。可呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

5. 分部資料 (續)

分部資產包括所有資產，惟公司資產（包括可出售財務資產、銀行結餘以及現金及並非經營分部之業務活動直接產生之其他資產）除外，乃因該等資產以集團形式管理。

分部業績及分部資產

有關本集團可呈報分部資料（包括收益、所得稅前溢利／（虧損）及總資產）之對賬如下：

	持續經營業務			已終止業務					小計	綜合
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元		
截至二零一零年六月三十日										
止六個月(未經審核)										
須呈報分部收益*	969,947	55,620	1,025,567	146,482	6,912	-	8,155	2,857	164,406	1,189,973
須呈報分部溢利／（虧損）	141,604	6,248	147,852	11,826	13,364	(1,612)	3,301	(306)	26,573	174,425
公司收入			-						16,255	16,255
公司支出			(11,350)						(10,825)	(22,175)
抵銷 [^]			-						(3,870)	(3,870)
所得稅前溢利			136,502						28,133	164,635
										總計
										港幣千元
於二零一零年六月三十日										
（未經審核）										
須呈報分部資產	7,514,431	886,140	8,400,571	-	-	-	-	-	-	8,400,571
公司資產										217,022
總資產										8,617,593
截至二零零九年六月三十日										
止六個月(未經審核)										
須呈報分部收益*	1,097,757	32,399	1,130,156	477,599	30,213	-	25,379	9,104	542,295	1,672,451
須呈報分部溢利／（虧損）	262,592	313,132	575,724	24,695	(91,493)	17,268	13,438	(16,894)	(52,986)	522,738
公司收入			-						27,506	27,506
公司支出			(15,053)						(32,091)	(47,144)
抵銷 [^]			-						(11,919)	(11,919)
所得稅前溢利／（虧損）			560,671						(69,490)	491,181
										總計
										港幣千元
於二零零九年十二月三十一日										
（未經審核）										
須呈報分部資產	7,613,574	937,178	8,550,752	482,590	1,036,437	57,899	247,815	156,623	1,981,364	10,532,116
公司資產										461,396
總資產										10,993,512

* 指外界客戶之銷售，不同業務分部間並無分部間銷售。

[^] 集團內公司間之權益抵銷。

6. 所得稅前之溢利

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (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	73	60	50	250	123	310
其他無形資產	2,208	2,199	-	-	2,208	2,199
物業、廠房及設備之折舊	2,149	3,234	2,423	11,117	4,572	14,351
攤銷及折舊總額	4,430	5,493	2,473	11,367	6,903	16,860
權益結算以股份為基礎之支出	73,300	27,906	-	-	73,300	27,906

7. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：						
本期稅項：						
香港利得稅	-	-	1,167	2,814	1,167	2,814
中國其他地區						
一企業所得稅	58,299	100,496	3,564	6,769	61,863	107,265
一土地增值稅	48,596	76,168	-	-	48,596	76,168
其他	-	-	140	664	140	664
	106,895	176,664	4,871	10,247	111,766	186,911
以前年度之不足額撥備：						
香港利得稅	-	-	-	78,708	-	78,708
中國其他地區						
一企業所得稅	99	1,264	-	2,257	99	3,521
	99	1,264	-	80,965	99	82,229
遞延稅項	(25,524)	120,746	5,336	(5,776)	(20,188)	114,970
	81,470	298,674	10,207	85,436	91,677	384,110

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利以16.5%（截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%）計算。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計應課稅溢利按10%至25%（截至二零零九年六月三十日止六個月：10%至25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（截至二零零九年六月三十日止六個月：30%至50%）的累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權成本及開發和建設成本。

8. 已終止業務

誠如附註1所述，構成已終止業務之分配業務期內之業績載列如下：

	附註	自二零一零年 一月一日至 二零一零年 二月十日 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
收益	4	164,406	542,295
銷售及提供服務成本		(130,105)	(428,174)
毛利		34,301	114,121
其他收入		17,789	43,426
銷售及分銷費用		(3,255)	(14,082)
行政費用		(21,415)	(62,740)
其他經營開支		(1,642)	(18,112)
其他收益／(虧損)			
投資物業之公平價值溢利／(虧損)		3,780	(120,925)
持有作買賣之投資之公平價值(虧損)／溢利		(1,497)	14,491
衍生財務工具之公平價值虧損		-	(1,073)
業主自用物業之減值虧損		-	(992)
其他		1,556	1,329
經營溢利／(虧損)		29,617	(44,557)
財務費用		(1,253)	(9,218)
應佔聯營公司業績		3,312	(4,816)
應佔共同控制實體業績		327	1,020
抵銷 [^]		(3,870)	(11,919)
除所得稅前溢利／(虧損)	6	28,133	(69,490)
所得稅開支	7	(10,207)	(85,436)
		17,926	(154,926)

[^] 集團內公司間之權益抵銷。

本公司向其股東分派Privateco股本權益，於分派日期二零一零年二月十日已分派業務之資產淨值為港幣1,964,986,000元。

9. 股息

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
實物分派(附註(8))	1,964,986	-
已宣派之中期股息(附註)	-	10,470
	1,964,986	10,470

附註：董事局不建議派付本期之中期股息。於上一期間，董事局宣派中期股息每股普通股港幣0.02元，合共港幣10,470,000元。

10. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營業務及已終止業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據下述本公司擁有人應佔盈利／(虧損)及於期內已發行普通股股份之加權平均數662,682,000股(二零零九年六月三十日六個月: 524,066,000)計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	34,541	188,432
來自已終止業務	18,055	(154,379)
	52,596	34,053

截至二零一零年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	來自持續 經營業務 (未經審核) 港幣千元	來自 已終止業務 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
盈利			
用以計算每股基本盈利之盈利	34,541	18,055	52,596
按一間附屬公司之每股盈利攤薄對其 溢利之調整	(1,856)	-	(1,856)
	32,685	18,055	50,740

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按以下數據計算：

	來自持續 經營業務 (未經審核) 港幣千元	來自 已終止業務 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
盈利/(虧損)			
用以計算每股基本盈利/(虧損)之盈利 /(虧損)	188,432	(154,379)	34,053
按一間附屬公司之每股盈利攤薄對其 溢利之調整	(7,561)	-	(7,561)
	180,871	(154,379)	26,492

於截至二零一零年六月三十日止六個月，用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利之分母相同，即本期間已發行普通股股份之加權平均數662,682,000股。(二零零九年六月三十日止六個月: 524,066,000 股。)

11. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

扣除減值支出後之應收貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30 天或以下	5,836	87,779
31-60 天	336	77,146
61-90 天	296	34,099
91-180 天	467	4,352
181-360 天	53	2,065
360 天以上	704	504
	7,692	205,945

有關出售物業之應收所得款項乃根據買賣合約規定之條款結算。

接受任何新租賃客戶前，本集團運用內部信貸評估制度以評估潛在客戶之信貸質素及按客戶設定信貸限額。

於報告日，本集團有極少量已逾期之應收貿易賬款結餘。

於釐定應收貿易賬款是否可收回時，本集團考慮應收貿易賬款信貸質素自信貸最初授出日期起直至報告期間結算日之任何變動。由於客戶基礎廣大及不相關，故信貸風險之集中狀況有限。因此，董事相信於報告期間結算日毋須作出信貸撥備。

12. 應付貿易及其他應付款項

應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30 天或以下	1,137,394	1,631,386
31-60 天	67,099	29,567
61-90 天	837	13,011
91-180 天	341	23,537
181-360 天	206,836	295,484
360 天以上	241,246	217,648
	1,653,753	2,210,633

中期股息

儘管本集團擁有穩健的財政狀況，董事局相信在現階段保留資金作本公司未來發展之用乃符合本公司及股東利益。為此，董事局不建議宣派截至二零一零年六月三十日止六個月中期股息（二零零九年：每股港幣 2 仙）。

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。

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諮詢後，本公司有理由相信截至二零一零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。

於二零零五年九月二十二日，董事局通過本集團若干指定的員工在進行本公司的證券交易時須遵守標準守則的規定。在該等員工於二零一零年二月十日或以前停止受聘於本集團後，標準守則不再適用於本公司董事以外之員工。

企業管治

在截至二零一零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（除下文所述之守則條文 A.2.1 及 A.4.1 外），並遵從大部份的建議最佳常規。

守則條文第 A.2.1

守則條文第 A.2.1 條規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。

在集團重組完成前，翁國基先生一直為本公司之集團主席兼行政總裁。雖然有關架構偏離守則條文第 A.2.1 條之規定，但董事局認為該架構可提升製訂及實施公司策略之效率。

於二零一零年二月，翁國基先生辭任本公司之行政總裁一職，並從董事局主席及執行董事調任為董事局副主席兼本公司非執行董事。此後，本公司主席及行政總裁由不同人士擔任。郝建民先生及陳斌先生分別為現時本公司之主席及行政總裁。

守則條文第 A.4.1

守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。儘管本公司之非執行董事的委任並無特定任期，但他們均須遵守本公司組織章程細則就輪值告退及連任之規定。

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二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，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

本人謹向董事同寅、所有員工及各有關人士的繼續支持，致以衷心謝意。

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

香港，二零一零年八月三日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、于上游先生、向翹先生及朱炳坤先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明先生、林健鋒先生及盧耀楨先生。

本中期業績公佈登載於本公司的網站 (<http://www.cogogroup.com.hk>) 以及聯交所的網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告將於二零一零年八月二十六日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。