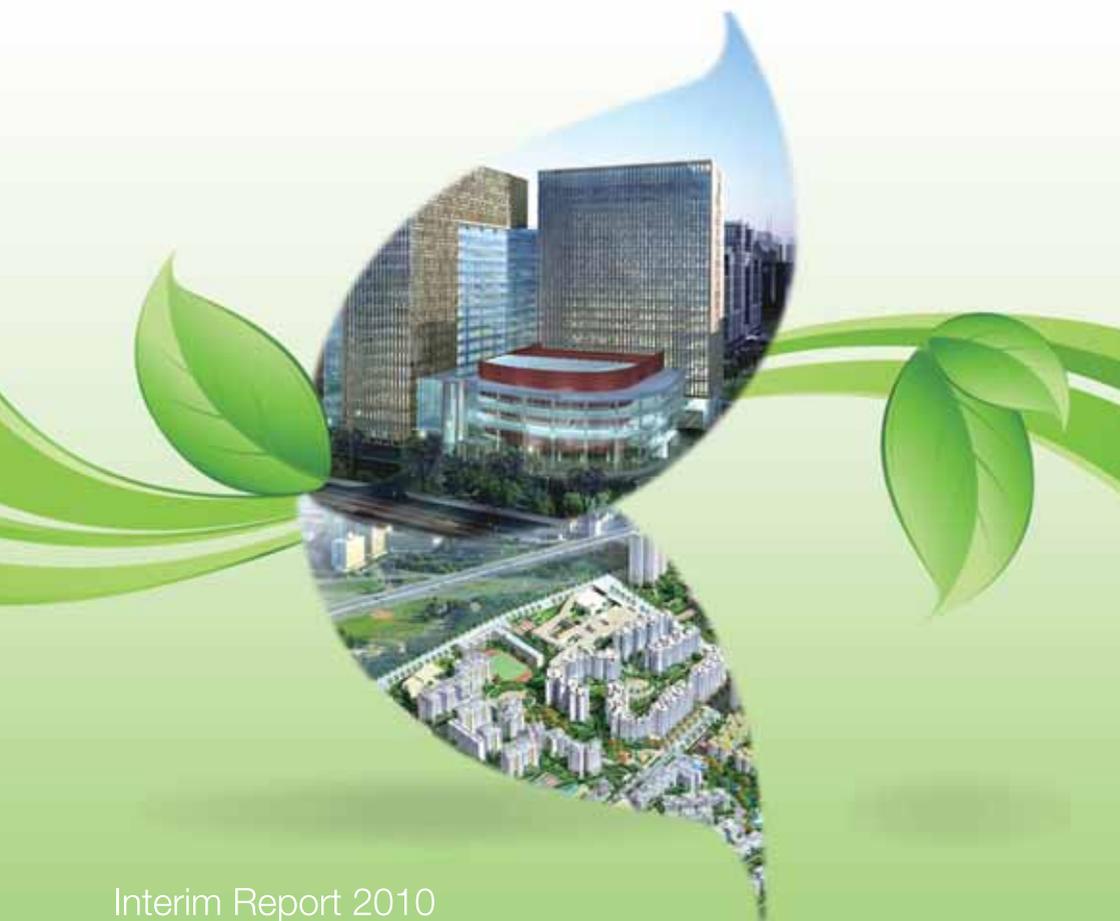




中國海外宏洋集團有限公司  
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號:00081



Interim Report 2010  
2010中期報告



# 目錄

# Contents

2	董事局、名譽主席以及委員會	65	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
4	公司及股東資料	67	Corporate and Shareholders' Information
5	主席報告書	68	Chairman's Statement
7	管理層討論及分析	71	Management Discussion and Analysis
12	簡明綜合收益表	76	Condensed Consolidated Income Statement
14	簡明綜合全面收益表	78	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
15	簡明綜合財務狀況表	79	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
17	簡明綜合權益變動表	81	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
18	簡明綜合現金流量表	82	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
19	簡明財務報告附註	83	Notes to the Condensed Financial Statements
48	其他	112	Others
48	中期股息	112	Interim Dividends
48	股本	112	Share Capital
48	證券交易的標準守則	112	Model Code for Securities Transactions
49	有關購股權之資料	113	Information on Share Options
57	董事及行政總裁之證券權益	121	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
60	主要股東之證券權益	124	Substantial Shareholders' Interests in Securities
63	企業管治	127	Corporate Governance
64	董事資料變動	128	Changes in Directors' Information
64	購買、出售或贖回本公司上市證券	128	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
64	審核委員會審閱中期報告	128	Review of Interim Report by Audit Committee



## 董事局、名譽主席以及委員會

### 名譽主席

孔慶平<sup>#</sup>

### 主席兼非執行董事

郝建民

### 執行董事

陳 斌 行政總裁

于上游

向 翊

朱炳坤

### 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

郝建民

于上游

陳 斌 (郝建民的替代授權代表)

向 翊 (于上游的替代授權代表)

### 審核委員會

鍾瑞明\*

林健鋒

盧耀楨

### 薪酬委員會

郝建民\*

翁國基

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

### 提名委員會

郝建民\*

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

<sup>#</sup> 非本公司董事

\* 委員會主席



## 董事局、名譽主席以及委員會(續)

附註：

以下變動已於二零一零年一月一日至二零一零年八月三日期內生效：

二零一零年二月十日生效：

- (1) 陳斌先生獲委任為本公司行政總裁。
- (2) 向翊先生獲委任為本公司財務總監。
- (3) 翁國基先生辭任本公司之集團董事長兼行政總裁。

二零一零年二月二十七日生效：

- (4) 孔慶平先生獲委任為本公司名譽主席。
- (5) 郝建民先生獲委任為本公司主席兼非執行董事。
- (6) 陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生各自獲委任為本公司執行董事。
- (7) 翁國基先生分別由董事局主席及執行董事調任為董事局副主席及本公司非執行董事。

二零一零年三月六日生效：

- (8) 郝建民先生及于上游先生各自獲委任為本公司授權代表。
- (9) 陳斌先生獲委任為郝建民先生的替代授權代表。
- (10) 向翊先生獲委任為于上游先生的替代授權代表。

二零一零年三月二十九日生效：

- (11) 翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅涼先生各自辭任本公司執行董事。

二零一零年三月三十日生效：

- (12) 翁國材先生被罷免本公司非執行董事職務。

二零一零年五月十八日生效：

- (13) 王從安先生退任本公司獨立非執行董事並不再為本公司審核委員會主席及成員及薪酬委員會成員。
- (14) 林晉光先生退任本公司獨立非執行董事並不再為本公司薪酬委員會主席及成員及審核委員會成員。
- (15) 梁文釗先生退任本公司獨立非執行董事並不再為本公司審核委員會成員。
- (16) 成立本公司提名委員會。
- (17) 鍾瑞明先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及成員及提名委員會及薪酬委員會之成員。
- (18) 林健鋒先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。
- (19) 盧耀楨先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。
- (20) 郝建民先生獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會之主席及成員。



## 公司及股東資料

### 公司資料

#### 註冊辦事處(註)

香港金鐘道88號

太古廣場一座30樓3012室

電話 : (852) 2918 5181

傳真 : (852) 2918 5199

互聯網址 : [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

### 公司秘書

蔣月華

### 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](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

### 法律顧問

萬盛國際律師事務所

### 核數師

均富會計師行

執業會計師

### 主要往來銀行(按英文字母順序)

中國銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

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

### 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。

#### 證券代號

##### 股份

聯交所 : 00081

彭博 : 81 : HK

路透社 : 0081.HK

#### 投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部－賀晨先生

電話 : (852) 2862 5071

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : [chen\\_he@cohl.com](mailto:chen_he@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) 2529 9211

電郵 : [doris\\_chung@cohl.com](mailto:doris_chung@cohl.com)

### 二零一零年度財務日程表

中期業績公佈 : 二零一零年八月三日

註：註冊辦事處、電話及傳真之生效日期為二零一零年八月二十四日。



# 主席報告書

## 緒言

本人欣然宣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。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線及三線城市之住宅及混合用途發展，以及倘出現商機時，亦會顧及於一線或二線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。

## 業績

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團分別錄得港幣1,025,600,000元之營業額及本公司擁有人應佔之盈利港幣52,600,000元。

## 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。儘管二零一零年上半年內地居民消費價格指數按年仍錄得增長百分之二點六，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。



## 主席報告書(續)

### 經營前景(續)

#### 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，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，並提供高質素之銷後及物業管理服務。

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。

### 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。

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一零年八月三日



## 管理層討論及分析

### 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。截至二零一零年六月三十日止六個月內，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。

截至二零一零年六月三十日止六個月之經營溢利為港幣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，截至二零一零年六月三十日止六個月之稅後盈利為港幣73,000,000元。撇除非控股權益後，本公司權益股東應佔之盈利為港幣52,600,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：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。



## 管理層討論及分析(續)

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。



## 管理層討論及分析(續)

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の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。

### 已終止業務

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，終止當中業務，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集團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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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集團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(二零零九年十二月三十一日：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%。於截至二零一零年六月三十日止期內，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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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。



## 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)
<b>持續經營業務</b>			
<b>收益</b>	4	<b>1,025,567</b>	1,130,156
銷售及提供服務成本		<b>(757,448)</b>	(770,948)
毛利		<b>268,119</b>	359,208
其他收入	6	<b>3,174</b>	3,158
銷售及分銷費用		<b>(13,178)</b>	(26,910)
行政費用		<b>(120,069)</b>	(57,602)
其他經營開支		<b>(3,625)</b>	(3,625)
其他收益			
投資物業之公平價值溢利		<b>11,326</b>	292,385
出售一間附屬公司之溢利		—	17,286
其他		<b>300</b>	28
<b>經營溢利</b>		<b>146,047</b>	583,928
財務費用	7	<b>(9,327)</b>	(20,821)
應佔共同控制實體業績		<b>(218)</b>	(2,436)
<b>所得稅前之溢利</b>	8	<b>136,502</b>	560,671
所得稅開支	9	<b>(81,470)</b>	(298,674)
來自持續經營業務之本期間溢利		<b>55,032</b>	261,997
<b>已終止業務</b>			
來自已終止業務之本期間溢利／(虧損)	10	<b>17,926</b>	(154,926)
<b>本期間溢利</b>		<b>72,958</b>	107,071



## 簡明綜合收益表(續)

	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)
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
		<b>72,958</b>	107,071
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	12		
基本			
—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	<b>72,958</b>	107,071
<b>其他全面收益</b>		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	<b>11,228</b>	938
— 聯營公司及共同控制實體	<b>2,151</b>	1,965
	<b>13,379</b>	2,903
出售物業存貨時從資產重估儲備 重新分類至損益賬	<b>(36,802)</b>	(60,321)
所得稅	<b>14,345</b>	19,762
	<b>(22,457)</b>	(40,559)
本期間除稅後之其他全面收益	<b>(9,078)</b>	(37,656)
本期間全面收益總額	<b>63,880</b>	69,415
<b>全面收益總額可分配予：</b>		
本公司擁有人	<b>47,915</b>	7,929
非控股權益	<b>15,965</b>	61,486
	<b>63,880</b>	69,415



## 簡明綜合財務狀況表

		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
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>728,013</b>	1,244,869
物業、廠房及設備	13	<b>41,971</b>	212,284
預付租賃土地款		<b>3,407</b>	20,305
商譽		<b>85,330</b>	84,991
其他無形資產		<b>41,110</b>	236,570
在聯營公司之權益		—	459,795
在共同控制實體之權益		<b>221,471</b>	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
		<b>1,121,302</b>	2,594,028
<b>流動資產</b>			
物業存貨		<b>5,878,409</b>	6,416,537
其他存貨		<b>884</b>	100,851
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	14	<b>683,398</b>	715,487
預付租賃土地款		<b>83</b>	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		<b>118,169</b>	119,077
應收一間所投資公司款項		—	8,411
應收少數股東款項		<b>4,241</b>	4,202
持有作買賣之投資		—	28,499
預付稅項		<b>9,988</b>	8,631
受限制的現金及存款		<b>299,011</b>	137,837
現金及現金等值		<b>502,108</b>	853,072
		<b>7,496,291</b>	8,399,484



## 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
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	15	<b>1,892,874</b>	2,688,665
銷售定金		<b>1,698,299</b>	1,347,027
應付一間控股公司款項		<b>1,562</b>	—
應付一間聯營公司款項		—	96
應付一間共同控制實體款項		<b>229</b>	227
應付一位少數股東款項		<b>69,777</b>	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		<b>63,940</b>	74,082
稅項負債		<b>661,381</b>	745,109
銀行借款	16	<b>741,630</b>	760,502
		<b>5,129,692</b>	5,698,384
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,366,599</b>	2,701,100
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,487,901</b>	5,295,128
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	16	<b>903,253</b>	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		<b>388,392</b>	464,601
		<b>1,291,645</b>	1,963,933
<b>資產淨值</b>		<b>2,196,256</b>	3,331,195
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	<b>7,675</b>	261,742
儲備		<b>1,669,653</b>	2,609,901
可分配予本公司擁有人之權益		<b>1,677,328</b>	2,871,643
非控股權益		<b>518,928</b>	459,552
<b>總權益</b>		<b>2,196,256</b>	3,331,195



## 簡明綜合權益變動表

### 可分派予本公司擁有人

	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	附屬公司 以股份支付 之款項儲備*		資產重估 儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	分派儲備 港幣千元	其他儲備 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	總權益 港幣千元
				匯兌儲備 港幣千元	港幣千元								
於二零零九年一月一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	40,134	-	-	1,700,902	3,104,013	526,554	3,630,567
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,053	34,053	73,018	107,071
其他全面收益	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	-	-	(26,124)	(11,532)	(37,656)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	3,669	(29,793)	-	-	-	34,053	7,929	61,486	69,415
確認以股份支付之款項 已購回及註銷股份(附註17(甲)) 已付股息	-	-	-	19,534	-	-	-	-	-	-	19,534	8,372	27,906
	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,705)	(15,705)	-	(15,705)
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	19,534	-	-	-	-	-	(19,927)	(393)	8,372	7,979
於二零零九年六月三十日 (未經審核)	261,742	640,099	44,822	61,216	248,088	100,420	40,134	-	-	1,715,028	3,111,549	596,412	3,707,961
於二零一零年一月一日	261,742	640,099	44,822	143,120	255,484	95,450	64,130	-	-	1,366,796	2,871,643	459,552	3,331,195
本期間純利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,596	52,596	20,362	72,958
其他全面收益	-	-	-	-	11,002	(15,683)	-	-	-	-	(4,681)	(4,397)	(9,078)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	11,002	(15,683)	-	-	-	52,596	47,915	15,965	63,880
資本重組(附註17(乙))	(256,507)	(640,099)	-	-	-	-	-	896,606	-	-	-	-	-
確認以股份支付之款項 實物分派(附註11)	-	-	-	51,310	-	-	-	-	-	-	51,310	21,990	73,300
認購新股(附註17(丁))	1,570	453,861	-	-	-	-	-	-	-	-	455,431	-	455,431
配售新股(附註17(戊))	410	204,590	-	-	-	-	-	-	-	-	205,000	-	205,000
發行新股及註銷管理層購股權 (附註17(己))	460	33,378	-	(154,583)	-	-	-	-	154,345	-	33,600	-	33,600
股份發行開支 (附註17(丁)至(己))	-	(9,188)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,188)	-	(9,188)
視作出售附屬公司權益 (附註18)	-	-	-	(39,847)	(4,852)	-	-	-	-	19,223	(25,476)	33,500	8,024
與擁有人之交易	(254,067)	42,542	-	(143,120)	(161,531)	(1,645)	(6,791)	-	154,345	(871,963)	(1,242,230)	43,411	(1,198,819)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	7,675	682,641	44,822	-	104,955	78,122	57,339	-	154,345	547,429	1,677,328	518,928	2,196,256

\* 由「一間附屬公司之購股權儲備」重新命名為「附屬公司以股份支付之款項儲備」



## 簡明綜合現金流量表

		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
	附註		
營運(耗用)／所得之現金淨額		<b>(442,196)</b>	444,663
<b>投資業務</b>			
利息收入		<b>14,793</b>	4,411
來自一間共同控制公司股息收入		–	1,570
支付收購一間附屬公司之應付代價		<b>(10,831)</b>	(48,303)
增加投資物業		–	(980)
購買物業、廠房及設備	13	<b>(952)</b>	(20,192)
出售物業、廠房及設備所得收入		–	561
出售一間附屬公司所得收入		–	52,658
償還應收貸款，淨額		<b>(61)</b>	–
一間聯營公司償還貸款		–	11,653
增加受限制的現金及存款		<b>(161,174)</b>	(259,778)
其他投資業務		–	(285)
<b>投資業務耗用之現金淨額</b>		<b>(158,225)</b>	(258,685)
<b>融資</b>			
新增銀行及其他借款		<b>229,252</b>	717,646
償還銀行及其他借款		<b>(114,694)</b>	(819,600)
股息支付		–	(15,705)
實物分派	10	<b>(522,127)</b>	–
利息支付		<b>(38,478)</b>	(60,742)
視作出售附屬公司權益所得收入	18	<b>8,024</b>	–
發行新股所得收入	17(丁)至(己)	<b>694,031</b>	–
股份發行開支	17(丁)至(己)	<b>(9,188)</b>	–
支付購回股份之款項		–	(4,222)
<b>融資所得／(耗用)之現金淨額</b>		<b>246,820</b>	(182,623)
<b>現金及現金等值之(減少)／增加淨額</b>		<b>(353,601)</b>	3,355
<b>期初之現金及現金等值</b>		<b>853,072</b>	873,326
<b>匯率變動之影響</b>		<b>2,637</b>	1,682
<b>期末結存之現金及現金等值</b>		<b>502,108</b>	878,363



# 簡明財務報告附註

## 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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 1. 一般資料(續)

#### 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)(「股本削減」)，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」)(「集團架構重組」)。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。
- (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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 1. 一般資料(續)

#### 集團重組及已終止業務(續)

- (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計入損益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年度財務報表一致，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已分派業務業績於期內計入本集團之已終止業務。



## 簡明財務報告附註(續)

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則

除下述者外，所應用會計政策與所述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」以及其後對香港會計準則第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財務報告準則第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。於截至二零一零年六月三十日止六個月本集團訂立非控股權益交易之進一步詳情請參閱附註18。



## 簡明財務報告附註(續)

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

#### (甲) 本集團採納之新訂及經修訂準則：(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。此詮釋並不適用於於分派之前及之後最終由同一方或多方控制的非現金資產的分發。此詮釋導致香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」因而須作出之若干修訂，主要為計入分類為持作分派予於香港財務報告準則第5號範圍內以擁有人身分行事之擁有人之非流動資產(或出售集團)。這詮釋的結果，在附註10提及到的本期實物分派已跟隨香港財務報告準則第5號之會計方法。除此以外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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 3. 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(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：(續)

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



## 簡明財務報告附註(續)

### 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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 5. 分部資料(續) 已終止業務(續)

- 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。

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，乃因該等資產以集團形式管理。



## 簡明財務報告附註(續)

### 5. 分部資料(續) 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				所有 其他分部 港幣千元	小計 港幣千元	綜合 港幣千元
	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			
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>										
<b>(未經審核)</b>										
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 <sup>^</sup>			—						(3,870)	(3,870)
所得稅前溢利			136,502						28,133	164,635
										總計 港幣千元
<b>於二零一零年六月三十日(未經審核)</b>										
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
<b>截至二零零九年六月三十日止六個月</b>										
<b>(未經審核)</b>										
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 <sup>^</sup>			—						(11,919)	(11,919)
所得稅前溢利/(虧損)			560,671						(69,490)	491,181
										總計 港幣千元
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>										
<b>(未經審核)</b>										
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

<sup>^</sup> 集團內公司間之權益抵銷



## 簡明財務報告附註(續)

### 6. 其他收入

	持續經營業務		已終止業務		抵銷		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		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	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
利息收入：								
銀行存款	2,525	2,409	855	1,274	—	—	3,380	3,683
所投資公司貸款	—	—	—	785	—	—	—	785
集團內公司間貸款	—	—	4,029	26,592	(4,029)	(26,592)	—	—
其他，包括應收貸款	—	—	11,413	753	—	—	11,413	753
並非以公平價值計入損益之 財務資產的利息總收入	2,525	2,409	16,297	29,404	(4,029)	(26,592)	14,793	5,221
股息來自上市證券權益	—	—	—	102	—	—	—	102
其他租金收入	—	—	119	2,327	—	—	119	2,327
手續費收入	—	88	1,273	6,251	—	—	1,273	6,339
雜項收入	649	661	100	5,342	—	—	749	6,003
	3,174	3,158	17,789	43,426	(4,029)	(26,592)	16,934	19,992



## 簡明財務報告附註(續)

### 7. 財務費用

	持續經營業務		已終止業務		抵銷		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		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	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
利息支付：								
銀行貸款及透支	37,225	47,021	1,253	9,171	—	—	38,478	56,192
其他貸款	—	—	—	47	—	—	—	47
集團內公司間貸款	4,029	26,592	—	—	(4,029)	(26,592)	—	—
並非以公平價值計入損益之 財務負債之利息總支出	41,254	73,613	1,253	9,218	(4,029)	(26,592)	38,478	56,239
減：發展中物業資本化利息	(31,927)	(52,792)	—	—	3,870	13,000	(28,057)	(39,792)
	9,327	20,821	1,253	9,218	(159)	(13,592)	10,421	16,447



## 簡明財務報告附註(續)

### 8. 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/(計入)：						
攤銷：						
預付租賃土地款	73	60	50	250	123	310
其他無形資產 <sup>#</sup>	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
其他存貨撥備 <sup>#</sup>	—	—	1,408	1,781	1,408	1,781
財務資產之(減值損失回撥)/						
減值損失：						
— 貸款及應收款項*	—	(1,592)	417	4,636	417	3,044
淨匯兌(收益)/虧損**	(295)	1,218	(1,838)	468	(2,133)	1,686
權益結算以股份為基礎之支出	73,300	27,906	—	—	73,300	27,906

<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「其他經營開支」內

\*\* 包括於簡明綜合收益表的「其他收益—其他」內



## 簡明財務報告附註(續)

### 9. 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						
— 企業所得稅	58,299	100,496	3,564	6,769	61,863	107,265
— 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—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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 10. 已終止業務

誠如附註1所述，構成已終止業務之已分派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	<b>164,406</b>	542,295
銷售及提供服務成本		<b>(130,105)</b>	(428,174)
毛利		<b>34,301</b>	114,121
其他收入	6	<b>17,789</b>	43,426
銷售及分銷費用		<b>(3,255)</b>	(14,082)
行政費用		<b>(21,415)</b>	(62,740)
其他經營開支		<b>(1,642)</b>	(18,112)
其他收益／(虧損)			
投資物業之公平價值溢利／(虧損)		<b>3,780</b>	(120,925)
持有作買賣之投資之公平價值 (虧損)／溢利		<b>(1,497)</b>	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損失		—	(992)
其他		<b>1,556</b>	1,329
經營溢利／(虧損)		<b>29,617</b>	(44,557)
財務費用	7	<b>(1,253)</b>	(9,218)
應佔聯營公司業績		<b>3,312</b>	(4,816)
應佔共同控制實體業績		<b>327</b>	1,020
抵銷 <sup>^</sup>		<b>(3,870)</b>	(11,919)
除所得稅前溢利／(虧損)	8	<b>28,133</b>	(69,490)
所得稅開支	9	<b>(10,207)</b>	(85,436)
		<b>17,926</b>	(154,926)

<sup>^</sup> 集團內公司間之權益抵銷



## 簡明財務報告附註(續)

### 10. 已終止業務(續)

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載列如下：

	二零一零年 二月十日 (未經審核) 港幣千元
投資物業	544,890
物業、廠房及設備	167,020
預付租賃土地款	17,328
其他無形資產	194,114
在聯營公司之權益	463,134
在共同控制公司之權益	3,981
可出售之財務資產	3,300
應收貸款	110,618
其他存貨	103,450
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	301,986
應收關連人士款項	797,922
應收一間聯營公司款項	2,340
應收一間所投資公司款項	10,552
持有作買賣之投資	64,967
預付稅項	2,857
現金及現金等值	522,127
應付貿易及其他應付款項	(367,899)
應付一間聯營公司款項	(100)
應付關連人士款項	(28,314)
稅項負債	(72,505)
銀行借款	(733,497)
一位少數股東貸款	(3,630)
其他負債	(12,551)
遞延稅項負債	(57,340)
抵銷 <sup>^</sup>	(69,764)
已分派資產淨值	1,964,986

<sup>^</sup> 集團內公司間之權益抵銷



## 簡明財務報告附註(續)

### 10. 已終止業務(續)

已分派業務現金流量淨額之分析如下：

	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
經營業務	<b>(49,819)</b>	(39,956)
投資業務	<b>13,136</b>	1,899
融資業務	<b>4,250</b>	(7,445)
匯率變動之影響	<b>1,010</b>	1,984
現金流出淨額	<b>(31,423)</b>	(43,518)

按法庭就確認股本重組之法令所規定，Privateco以擔保及彌償保證方式承諾，自該法令日期起，撥出及於兩個獨立計息存款戶口維持港幣共14,100,000元以支付或履行對本公司任何債務申索，另撥出及於一個獨立計息存款戶口維持港幣13,600,000元以補償本公司可能須承擔之潛在負債。於二零一零年六月三十日，存有港幣13,600,000元之存款戶口仍被保留。



## 簡明財務報告附註(續)

### 11. 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(甲))	1,964,986	—
已宣派之中期股息(附註(乙))	—	10,470
	<b>1,964,986</b>	<b>10,470</b>

附註：

(甲) 本集團以實物分派形式分派Privateco集團之資產淨值詳情載於附註10。

(乙) 董事局不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派付中期股息。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。

### 12. 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溢利／(虧損)及於期內已發行普通股股份之加權平均數662,682,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：524,066,000股)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)
	<b>52,596</b>	<b>34,053</b>



## 簡明財務報告附註(續)

### 12. 每股盈利／(虧損)(續)

截至二零一零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			
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)
	<b>32,685</b>	<b>18,055</b>	<b>50,740</b>

截至二零零九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／(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)
	<b>180,871</b>	<b>(154,379)</b>	<b>26,492</b>



## 簡明財務報告附註(續)

### 12. 每股盈利／(虧損)(續)

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(截至二零零九年六月三十日止六個月：524,066,000股)。

### 13. 物業、廠房及設備

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團之資本性支出在廠房及機器設備約港幣31,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣95,000元)、在汽車約港幣264,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣19,265,000元)，及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣657,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣832,000元)。

### 14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	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
應收貿易款項	15,997	226,970
減：應收貿易款項之減值	(8,305)	(21,025)
應收貿易款項，淨額	7,692	205,945
其他應收款項	43,391	67,201
預付款及按金	632,315	442,341
	<b>683,398</b>	715,487



## 簡明財務報告附註(續)

### 14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

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
	<b>7,692</b>	<b>205,945</b>

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。



## 簡明財務報告附註(續)

### 15. 應付貿易及其他應付款項

	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
應付貿易款項	<b>1,653,753</b>	2,210,633
暫收款	—	27,238
遞延收入	—	12,358
其他應付款項及應付費用	<b>214,939</b>	391,253
已收按金	<b>24,182</b>	47,183
	<b>1,892,874</b>	2,688,665

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	<b>1,137,394</b>	1,631,386
31—60天	<b>67,099</b>	29,567
61—90天	<b>837</b>	13,011
91—180天	<b>341</b>	23,537
181—360天	<b>206,836</b>	295,484
360天以上	<b>241,246</b>	217,648
	<b>1,653,753</b>	2,210,633



## 簡明財務報告附註(續)

### 16. 銀行借款

	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
銀行借款		
有抵押(附註19)	<b>1,644,883</b>	1,863,069
無抵押	—	381,151
	<b>1,644,883</b>	2,244,220

銀行借款之變動如下：

	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
於期初／年初之賬面值	<b>2,244,220</b>	2,211,363
匯兌調整	<b>19,534</b>	2,429
新增銀行貸款	<b>229,252</b>	1,225,274
償還銀行貸款	<b>(114,626)</b>	(1,194,846)
實物分派(附註10)	<b>(733,497)</b>	—
於期末／年末之賬面值	<b>1,644,883</b>	2,244,220



## 簡明財務報告附註(續)

### 16. 銀行借款(續)

銀行借款之到期日如下：

	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
銀行貸款		
一年內到期	741,630	760,502
一年後，但少於兩年到期	674,001	1,211,353
兩年後，但少於五年到期	189,133	232,616
五年後到期	40,119	39,749
	<b>1,644,883</b>	2,244,220
減：一年內到期且包括在流動負債內之款項	<b>(741,630)</b>	(760,502)
一年後到期且包括在非流動負債內之款項	<b>903,253</b>	1,483,718

銀行貸款之賬面值主要按以下貨幣計值：

	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
港幣	—	462,251
人民幣	<b>1,644,883</b>	1,516,160
美元	—	265,809
	<b>1,644,883</b>	2,244,220



## 簡明財務報告附註(續)

### 16. 銀行借款(續)

於二零一零年六月三十日之銀行借款以浮動年利率5.18%至6.53%計算。於二零零九年十二月三十一日之銀行借款中港幣155,565,000元以固定年利率0.58%至0.93%計算及餘下之結餘港幣2,088,655,000元以浮動年利率1.28%至6.53%計算。

董事認為，本集團及本公司之流動及非流動銀行借款之賬面值與其公平價值相若。非流動銀行借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

### 17. 股本

	每股面值 港幣	股數 千股	票面值 港幣千元
<b>法定股本</b>			
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日之餘額 (經審核)	0.5	900,000	450,000
股本削減(附註(乙))		—	(441,000)
股份增加(附註(丙))	0.01	44,100,000	441,000
於二零一零年六月三十日之餘額(未經審核)	0.01	45,000,000	450,000
<b>已發行及繳足股本</b>			
於二零零九年一月一日之餘額(經審核)	0.5	525,485	262,742
購回及註銷之股份(附註(甲))	0.5	(2,000)	(1,000)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日之餘額(經審核)	0.5	523,485	261,742
股本削減(附註(乙))		—	(256,507)
認購(附註(丁))	0.01	157,045	1,570
配售新股(附註(戊))	0.01	41,000	410
發行新股(附註(己))	0.01	46,013	460
於二零一零年六月三十日之餘額(未經審核)	0.01	767,543	7,675



## 簡明財務報告附註(續)

### 17. 股本(續)

附註：

- (甲) 於二零零九年二月，本公司於聯交所以總代價港幣4,200,000元(未計開支)購回合共2,000,000股每股面值港幣0.50元之本公司普通股份。所有該等股份已於購回時註銷。
- (乙) 於法院於二零一零年二月一日批准股本削減後，於二零一零年二月九日，本公司法定股本減少港幣441,000,000元，由900,000,000股每股面值港幣0.50元之股份(合共港幣450,000,000元)削減為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份(合共港幣9,000,000元)。於同日，本公司之已發行股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.50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)。
- (丙) 待股本削減生效後，隨即透過增設44,100,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份而將本公司之法定股本由港幣9,000,000元(分為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份)增加至港幣450,000,000元(分為45,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份)，而該等股份在所有方面與所有已發行及未發行削減股份享有同等地位。
- (丁) 於二零一零年二月十日之認購事項完成後，誠如附註1所述，本公司按每股港幣2.90元向中國海外發展之直接全資附屬公司星悅有限公司，發行157,045,368股新股份，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。認購事項導致本公司股本及股本溢價賬分別增加港幣1,570,000元及港幣453,861,000元。相關股份發行開支為港幣6,615,000元。
- (戊) 於二零一零年五月十九日，本公司配售代理已按每股股份港幣5.00元向不少於六名承配人(其本身及其最終實益擁有人為獨立第三方及並非本公司關連人士)配售41,000,000股新普通股。配售所得款項淨額約為港幣202,485,000元。相關股份發行開支為港幣2,515,000元。
- (己) 繼本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會作出批准，本公司於二零一零年六月三日分別根據(i) SMC契約及WTG契約以及(ii) PCL協議發行(i) 22,213,333股及(ii) 23,800,000股新普通股以註銷若干管理層之購股權。交易詳情載於本公司日期為二零一零年五月十日之通函。交易所得款項淨額約為港幣33,542,000元。相關股份發行開支為港幣58,000元。

於報告期間結算日，本公司股本只包括面值為港幣7,675,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣261,742,000元)之繳足普通股。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股份可享有一票投票權。



## 簡明財務報告附註(續)

### 18. 以股份支付之款項 附屬公司

北京華世柏利房地產開發有限公司(「北京華世柏利」)之以股份支付之款項

於截至二零一零年六月三十日止期間，本公司同意以代價人民幣6,000,000元轉讓本公司間接非全資中國附屬公司北京華世柏利註冊資本10%予本集團若干前管理層人員(「前光大管理層」)。該等安排之詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十四日之公布。

於二零一零年二月九日，本公司與前光大管理層就一項由北京華世柏利進行之中國物業發展計劃，透過建議合作訂立補償安排。於建議合作項下，前光大管理層以代價人民幣6,000,000元獲得北京華世柏利註冊資本10%(「資本」)及本集團持有北京華世柏利之實際權益將由90%減至80%。資本轉讓列作以股份支付之款項。於授出日期，由本集團管理層釐定資本之公平值為人民幣56,000,000元(相當於約港幣63,800,000元)。因此，截至二零一零年六月三十日止期間於損益中確認為職工成本之以股份支付之款項數額為人民幣50,000,000元(港幣56,900,000元)，相應數額於以股份支付之款項儲備中確認。概無負債於以股權結算股份支付儲備中確認。期內，轉讓已完成及視作出售附屬公司權益所得款項淨額為港幣8,000,000元。



## 簡明財務報告附註(續)

### 19. 資產抵押

於報告期間結算日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	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
物業、廠房及設備分類下之土地及樓宇	29,562	30,928
投資物業	526,836	691,155
物業存貨	2,428,435	2,817,813
持有作買賣之投資	—	1,346
	<b>2,984,833</b>	<b>3,541,242</b>

於二零零九年十二月三十一日，本集團附屬公司盈滿投資有限公司之全部已發行股本已抵押予一間銀行，以取得授予本集團之銀行融資。本集團根據融資獲授一筆長期貸款，於二零零九年十二月三十一日，該附屬公司之資產淨值約港幣285,000,000元。於二零一零年二月十日，本集團以實物分派形式分派Privateco集團(包括盈滿投資有限公司)。分派詳情載於附註10。



## 簡明財務報告附註(續)

### 20. 承擔

於報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	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
已簽約但未在財務報表中撥備： 物業發展	<b>2,433,083</b>	2,561,624

### 21. 擔保

於報告期間結算日，本集團已發出以下重大擔保：

	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
給予以下人士擔保：		
聯營公司供應商，作為聯營公司償還結欠 供應商結餘之保證	—	13,525
銀行授予若干附屬公司物業買方之按揭貸款	<b>1,205,963</b>	919,617
	<b>1,205,963</b>	933,142



## 簡明財務報告附註(續)

### 21. 擔保(續)

由於附註1所述之集團重組，董事與本公司兩間主要往來銀行達成協議，修訂往來銀行先前授予本公司，可供本公司及其若干附屬公司使用之融資。根據經修訂融資，Privateco成為可動用銀行融資之集團公司，同時，亦為融資之擔保人。本公司繼續為擔保人惟無權再動用經修訂銀行融資。本公司於經修訂銀行融資所載之若干條件獲達成後，已於二零一零年六月三十日後獲解除所提供之擔保。

董事認為，由本集團提供上述之財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無就此於財務報表入賬。

### 22. 關連人士交易

於截至二零一零年六月三十日止六個月主要管理人員(包括董事)之補償為港幣7,303,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：港幣18,600,000元)。



## 其他

### 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集團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）。

### 股本

本公司截至二零一零年六月三十日之已發行股份總數為767,543,263 股每股面值港幣0.01元之普通股。

### 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諮詢後，本公司能合理確認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。



## 其他(續)

### 有關購股權之資料

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「上市規則」)所披露有關購股權的資料如下：

#### (1) 認購本公司股份之購股權

於二零零五年五月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事局可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便於該計劃之條款及條件規限下認購本公司股份。於期內及自採納以來，並無根據該計劃授出任何購股權。

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權

(a) 本公司附屬公司Appeon Corporation(「Appeon」)及Galactic Computing Corporation(「Galactic」)之購股權計劃於二零零二年十一月十一日生效。若干董事、僱員以及Appeon及Galactic之顧問獲授購股權，作為他們持續為公司作出貢獻之鼓勵，接納獲授予購股權之代價為港幣一元。該等附屬公司購股權計劃詳情載於本公司日期為二零零二年十月二十五日致股東之通函。

於二零一零年二月十日作出實物分派(詳情載於本公司日期為二零零九年十二月八日之通函)後，Appeon及Galactic終止成為本公司之附屬公司。於截至二零一零年二月十日止期間，概無Appeon及Galactic之購股權計劃項下承授人行使任何購股權。



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

- (b) 於二零零七年十一月二十九日，本公司間接非全資附屬公司Terborley Limited (「Terborley」)與本集團管理層之合共49名個別人士(「承授人」)訂立購股權契約(「購股權契約」)。根據購股權契約，Terborley已向承授人授出若干購股權(「購股權」)，可按購股權契約訂明之行使價向Terborley購入Terborley之投資公司Pan China Land (Holdings) Corporation(「Pan China Land」)合共116,000股普通股(「購股權股份」)。購股權將於Pan China Land股份於聯交所上市之日(「上市日期」)歸屬及由上市日期起計十年內(「購股權期間」)行使如下：

歸屬時間表	可予行使購股權 包含之購股權股份 最高百分比
	上市日期或之後
上市日期後6個月	40%
上市日期後12個月	60%
上市日期後18個月	80%
上市日期後24個月	100%

日期為二零零九年九月九日之認購協議於二零一零年二月十日完成時，所有購股權已歸屬及自二零一零年二月十日起可予行使。

本公司分別於二零一零年二月九日、二零一零年二月十日及二零一零年三月五日訂立多項協議，據此，將予註銷116,000份已授出購股權。註銷代價將透過若干承授人付予行使價合共港幣33,600,000元(「總代價」)後向相關承授人發行46,013,333股本公司新股份之方式支付。註銷購股權及發行新股份須待本公司日期為二零一零年五月十日之通函所界定獨立股東批准方可作實。上述批准已於二零一零年五月二十六日舉行之股東特別大會正式取得。因此，於二零一零年六月三日獲取總代價後，本公司向承授人發行46,013,333股新股份及於該日註銷合共116,000份購股權。



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

上述購股權之變動／詳情如下：

##### (i) Apeon

於截至二零一零年二月十日止期間內，可認購Apeon股份之購股權之變動如下：

承授人	授出日期	購股權可行使期	每股認購價 美元	購股權數目		於 二零一零年 二月十日
				於 二零一零年 一月一日	期內授出	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	2.50	6,750	—	6,750
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	3,375	—	3,375
					27,000	—
Apeon其他董事	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	562	—	562
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	563	—	563
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	562	—	562
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	563	—	563
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	562	—	562
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	563	—	563
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	562	—	562
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	563	—	563
				4,500	—	4,500



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

##### (i) Apeon(續)

承授人	授出日期	購股權可行使期	每股認購價 美元	購股權數目			於 二零一零年 二月十日
				於 二零一零年 一月一日	期內失效	期內授出	
僱員	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	2,687	—	—	2,687
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	2,688	—	—	2,688
	02.06.2003	02.06.2003 – 10.11.2012	2.50	750	—	—	750
	02.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
	02.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375
02.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	375	—	—	375	
26.09.2005	01.03.2006 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.09.2006 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.03.2007 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.09.2007 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.03.2008 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.09.2008 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.03.2009 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
26.09.2005	01.09.2009 – 10.11.2012	3.00	1,250	—	—	1,250	
				34,500	—	—	34,500



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

##### (i) Apeon(續)

承授人	授出日期	購股權可行使期	每股認購價 美元	購股權數目		於 二零一零年 二月十日	
				於 二零一零年 一月一日	於 二零一零年 二月十日		
Apeon之顧問	25.11.2002	25.11.2002 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.04.2003 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.10.2003 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.04.2004 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.10.2004 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.04.2005 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.10.2005 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	25.11.2002	01.04.2006 – 10.11.2012	2.50	1,250	—	1,250	
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.10	5,106	—	5,106	
	09.06.2003	01.10.2003 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	2,553	
	09.06.2003	01.04.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	2,553	
	09.06.2003	01.10.2004 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	2,553	
	09.06.2003	01.04.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	2,553	
	09.06.2003	01.10.2005 – 10.11.2012	0.10	2,553	—	2,553	
	09.06.2003	01.04.2006 – 10.11.2012	0.10	2,554	—	2,554	
					30,425	—	30,425
					96,425	—	96,425
					港幣	港幣	港幣
加權平均行使價				15.94	—	15.94	



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

##### (ii) Galactic

於截至二零一零年二月十日止期間內，可認購Galactic股份之購股權之變動如下：

承授人	授出日期	購股權可行使期	每股認購價 美元	購股權數目			於 二零一零年 二月十日
				於 二零一零年 一月一日	期內失效	期內授出	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	25,000	—	—	25,000
				200,000	—	—	200,000
Galactic其他董事	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	22,500	—	—	22,500
	09.06.2003	09.06.2003 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	09.06.2003	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	10,000	—	—	10,000
	31.12.2007	01.01.2008 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.07.2008 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.01.2009 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	372,832	—	—	372,832
	31.12.2007	01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	372,831	—	—	372,831
					3,242,655	—	—



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

##### (ii) Galactic(續)

承授人	授出日期	購股權可行使期	每股認購價 美元	購股權數目		於 二零一零年 二月十日	
				於 二零一零年 一月一日	期內授出		
僱員	25.11.2002	01.06.2003 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.12.2003 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.06.2004 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.12.2004 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.06.2005 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.12.2005 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.06.2006 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	25.11.2002	01.12.2006 – 10.11.2012	0.45	6,250	—	6,250	
	31.12.2007	01.01.2008 – 10.11.2012	0.45	229,294	(9,321)	—	219,973
	31.12.2007	01.07.2008 – 10.11.2012	0.45	229,287	(9,320)	—	219,967
	31.12.2007	01.01.2009 – 10.11.2012	0.45	229,294	(9,321)	—	219,973
	31.12.2007	01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	219,967	—	—	219,967
	31.12.2007	01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	219,973	—	—	219,973
	31.12.2007	01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	219,970	—	—	219,970
	31.12.2007	01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	219,972	—	—	219,972
	31.12.2007	01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	219,970	—	—	219,970
	10.03.2009	10.03.2009 – 10.11.2012	0.45	111,851	—	—	111,851
	10.03.2009	01.07.2009 – 10.11.2012	0.45	37,283	—	—	37,283
	10.03.2009	01.01.2010 – 10.11.2012	0.45	37,283	—	—	37,283
	10.03.2009	01.07.2010 – 10.11.2012	0.45	37,283	—	—	37,283
10.03.2009	01.01.2011 – 10.11.2012	0.45	37,283	—	—	37,283	
10.03.2009	01.07.2011 – 10.11.2012	0.45	37,283	—	—	37,283	
				2,135,993	(27,962)	—	2,108,031
				5,578,648	(27,962)	—	5,550,686
				港幣	港幣	港幣	港幣
加權平均行使價				3.51	3.51	—	3.51



## 其他(續)

### 有關購股權之資料(續)

#### (2) 認購附屬公司股份之購股權(續)

##### (iii) Terborley

承授人及其享有之購股權股份詳情如下：

承授人	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團高級職員及其他僱員 <sup>#</sup>	95,200	82.1%
合共	116,000	100.0%

<sup>#</sup> 合共5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。



## 其他(續)

### 董事及行政總裁之證券權益

於二零一零年六月三十日，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) 於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有		持有股份
			普通股數目	好倉總額	好倉總額 佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
郝建民先生	實益擁有人	個人	355,000	355,000	0.046%
翁國基先生	實益擁有人	個人	7,933,333	184,468,084	24.034%
	信託之受益人 (附註2)	其他	169,319,084		
	董事控制之公司 之權益(附註3)	受控制公司 之權益	7,215,667		



## 其他(續)

### 董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉  
(除另有註明外，全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

#### (i) 中國海外發展有限公司

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行股份	
			百分比	(附註4)
郝建民先生	6,253,172	6,253,172	0.077%	
陳 斌先生	1,371,971	1,371,971	0.017%	
于上游先生	1,558,090	1,558,090	0.019%	
向 翊先生	180,480	180,480	0.002%	
鍾瑞明先生	110,000	110,000	0.001%	

#### (ii) 中國建築國際集團有限公司

董事姓名	所持股份數目	購股權所包含		佔已發行股份	
		相關股份數目	總數	百分比	(附註6)
郝建民先生	3,136,240	1,843,820	4,980,060	0.168%	
陳 斌先生	1,437,696	1,264,334	2,702,030	0.091%	
于上游先生	1,610,724 (附註7)	351,204	1,961,928	0.066%	
向 翊先生	0	219,502	219,502	0.007%	
朱炳坤先生	160,000	0	160,000	0.005%	



## 其他(續)

### 董事及行政總裁之證券權益(續)

附註：

- (1) 百分比已按於二零一零年六月三十日本公司已發行股份總數(即 767,543,263股股份)作出調整。
- (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Shell Electric Holdings Limited (翁國基先生於該公司擁有利益)之附屬公司持有。
- (4) 百分比已按於二零一零年六月三十日中國海外發展有限公司已發行股份總數(即 8,172,094,286股股份)作出調整。
- (5) 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。緊隨供股於二零零九年九月一日的有關調整後，該等購股權的行使價為每股港幣0.2345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。
- (6) 百分比已按於二零一零年六月三十日中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即 2,959,148,986股股份)作出調整。
- (7) 該等1,610,724股股份中，86,000股股份由于上游先生的配偶實益擁有。

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)的股份及相關股份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《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)，於二零一零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)的股份及購股權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。



## 其他(續)

### 主要股東之證券權益

於二零一零年六月三十日，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(定義見上市規則)，並於本公司的股份中擁有權益：

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 已發行股本 百分比 (附註1)
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人 (附註2)	實益	99,675,364	99,675,364	12.99%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註2)	實益	69,643,720	69,643,720	9.07%
UBS Trustees (BVI) Limited (「UBS Trustees」)	信託之受託人 (附註2)	其他	169,319,084	169,319,084	22.06%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911 (附註3)	43,577,351 (附註4)	5.68%
	受控制公司之權益 (附註5)	公司	3,529,440 (附註3)		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		
趙敏女士	實益擁有人	個人	900,000	43,577,351	5.68%
	配偶權益(附註7)	家族	42,677,351		
星悦有限公司 (「星悦」)	實益擁有人	實益	370,458,244	370,458,244	48.27%



## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

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 已發行股本 百分比 (附註1)
弘冠有限公司 (「弘冠」)	由主要股東控制之 公司之權益 (附註8)	於受控制公司 之權益	370,458,244	370,458,244	48.27%
中國海外發展有限公司 (「中國海外發展」)	由主要股東控制之 公司之權益 (附註8及9)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	50.10%
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	由主要股東控制之 公司之權益 (附註10)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	50.10%
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	由主要股東控制之 公司之權益 (附註10)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	50.10%
中國建築工程總公司 (「中建總」)	由主要股東控制之 公司之權益 (附註10)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	50.10%



## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按於二零一零年六月三十日本公司已發行股份總數(即767,543,263股股份)作出調整。
2. UBS Trustees所持169,319,084股股份(Diamond Key及On Fat分別持有之99,675,364股及69,643,720股股份組成)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。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。
3. 本文所披露股份數目已參考翁國材先生向聯交所呈交的權益披露資料，惟並無計及翁國材先生以其1,000,000股股份接納中國海外發展收購建議(定義見本公司日期為二零一零年五月十日之通函)。
4. 該等股份為翁國材先生的個人、公司及家族權益數目，惟並無計及翁國材先生接納中國海外發展收購建議之100,000股股份。
5. 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
6. 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。
7. 趙敏女士所持有之個人權益及家族權益股份與其丈夫翁國材先生以家族權益、個人權益及公司權益持有之股份屬同一批股份。
8. 星悅為弘冠之全資附屬公司，而弘冠則為中國海外發展(股份代號：00688)之全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，弘冠及中國海外發展被視為擁有由星悅擁有之370,458,244股股份之權益。
9. 中國海外發展所持384,548,244股股份由星悅持有之370,458,244股股份及中海財務有限公司(「中海財務」)持有之14,090,000股股份組成。星悅為弘冠之全資附屬公司，而弘冠則為中國海外發展之全資附屬公司。中海財務為中國海外發展之全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外發展被視為擁有由星悅及中海財務擁有之股份(即共384,548,244股股份)之權益。
10. 中國海外發展為中國海外集團之非全資附屬公司。中國海外集團為中國建築股份之全資附屬公司，而中國建築股份則為中建總之非全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團、中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外發展擁有之384,548,244股股份之權益。

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，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。



## 其他(續)

### 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本公司現任主席及行政總裁。

#### 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有關輪值告退及連任之規定。



## 其他(續)

### 董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條規定，披露自二零零九年年報刊發日期或本公司於二零一零年五月十八日就有關《上市規則》第13.51(2)條刊發之公告(如適用)至二零一零年八月三日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

#### 林健鋒先生

- 委任為香港貿易發展局理事

### 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。



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



**Mixed Sources**

Product group from well-managed  
forests and other controlled sources  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Cert no. SCS-COC-003677  
© 1996 Forest Stewardship Council