



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

Stock Code 股份代號: 00688

Interim Report **2010** 中期報告

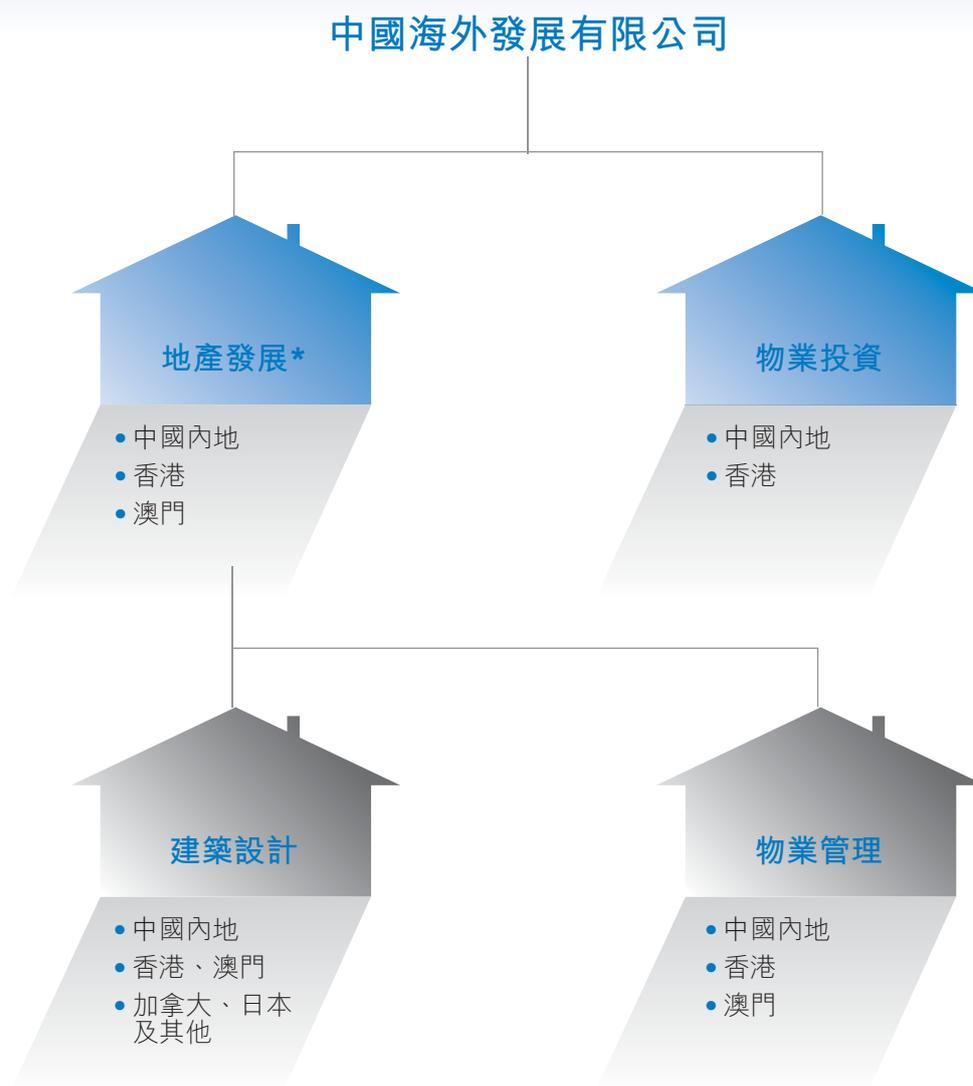
A Trusted Brand Growing Through
Diligence and **Care**

精耕**細作** 品牌**經營**

目錄

Contents

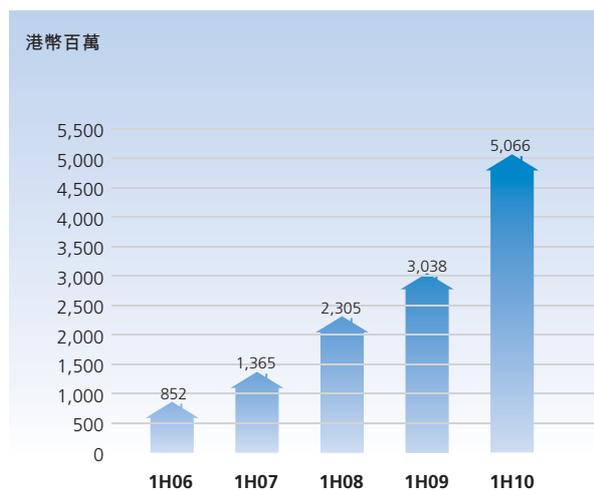
2	公司業務架構	45	Corporate Structure
3	財務摘要	46	Financial Highlights
4	董事局、名譽主席以及委員會	47	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
5	公司及股東資料	48	Corporate and Shareholders' Information
6	主席報告書	49	Chairman's Statement
9	管理層討論與分析	52	Management Discussion and Analysis
14	簡明綜合全面收益表	58	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
16	簡明綜合財務狀況表	60	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
18	簡明綜合現金流量表	62	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
19	綜合權益變動表	63	Consolidated Statement of Changes in Equity
21	財務報表附註	65	Notes to the Financial Statements
37	其他	81	Others
37	中期股息	81	Interim Dividends
37	暫停辦理股份過戶登記	81	Closure of Register of Members
37	股本	81	Share Capital
37	本公司之購股權資料	81	Information on Share Options of the Company
40	董事及行政總裁之證券權益	84	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
42	主要股東之證券權益	86	Substantial Shareholders' Interests in Securities
43	董事進行證券交易的《標準守則》	87	Model Code for Directors' Share Dealing
43	企業管治	87	Corporate Governance
44	董事資料變動	88	Changes in Directors' Information
44	購買、出售或贖回本公司之上市證券	88	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
44	審核委員會審閱中期報告	88	Review of Interim Report by Audit Committee



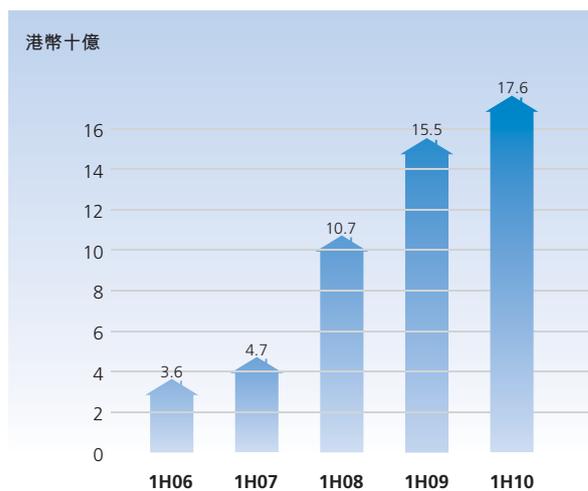
* 於中國內地23個主要城市，包括北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、濟南、呼和浩特、桂林、惠州，以及港澳的地產發展。



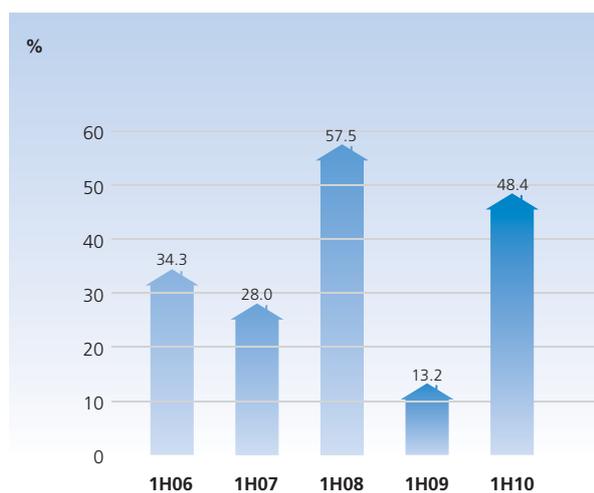
淨利潤增長



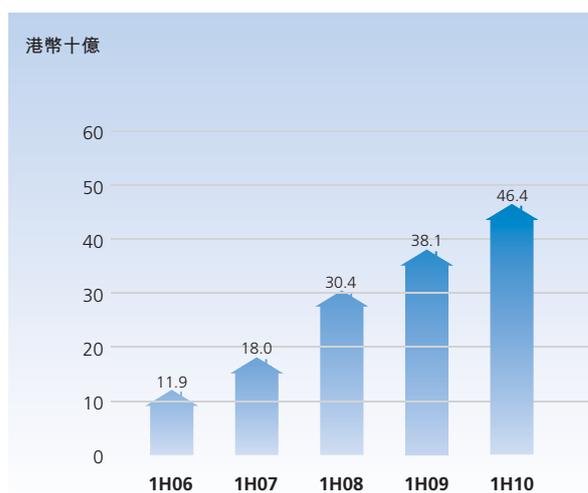
營業額增長



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[#]

執行董事

郝建民 副主席兼行政總裁

肖 肖 副主席

陳 斌

董大平

聶潤榮

羅 亮

林曉峰

非執行董事

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

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

范徐麗泰^{*}

孔慶平

董大平

李國寶

林廣兆

黃英豪

[#] 非本公司董事

^{*} 委員會主席



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 : 00688
彭博 : 688:HK
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) 2529 9211
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) 2529 9211
電郵 : doris_chung@cohl.com

二零一零年度財務日程表

中期業績公佈 : 二零一零年八月十一日
截止過戶登記 : 二零一零年九月二十日至
二零一零年九月二十一日
(包括首尾兩天)
中期息派發 : 二零一零年十月五日

業務回顧

受到歐洲主權債務危機的影響，期內全球經濟形勢變得較為複雜，主要工業發達國家的經濟增長有所放緩，流動性趨緊張，惟新興國家的經濟發展還是不錯，像中國上半年的經濟增長是11.1%。

面對國內經濟可能過熱的威脅以及外圍經濟複雜多變的情況，中國採取積極的財政政策以及適度寬松的貨幣政策，確保經濟平穩較快發展。繼年初對銀行存款準備率作出一年半來首次提升，期內再作二次上調，銀行放貸速度、規模受到有效控制。正如集團年初預計，二零零九年樓市的強勁反彈，年初房價高位盤整，土地價格快速上揚，對社會的和諧構成影響，終於引致中央政府推出更多、更嚴厲的調控房地產政策，明顯地影響過去幾個月國內房地產市場的走勢，成交大幅減少，個別樓盤出現減價。港澳經濟發展表現理想，房地產市場表現良好，特別是集團專注的豪宅市場。

期內，集團仍然一貫的沉著應變市場變化，著力提升整體的管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，推出多樣化與差異化的精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務合約銷售總額為破記錄的港幣281.0億元，其中，內地地產物業合同銷售總額港幣280.7億元，同比增長9.5%，銷售面積則為222.3萬平方米，減少21.1%。

期內集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升66.7%至港幣50.7億元(折合人民幣44.6億元)。

實現營業額港幣175.5億元，同比增長13.4%。其中，內地地產業務為港幣169.5億元，佔96.6%，同比增長14.3%。

實現經營溢利港幣79.8億元，同比增長48.4%。其中，內地地產業務為港幣64.4億元，同比增長27.3%；毛利率從去年同期的37.3%或去年全年的31.1%上升至40.5%，回復到一個比較高的水平。

國內15個城市共入伙22個新樓盤，入伙項目的開發面積約為164.8萬平方米。入伙項目截至6月底前的銷售金額達港幣124.6億元。集團待售物業銷售成績理想，共售出39萬平方米，銷售金額約為港幣57.8億元。



業務回顧(續)

主要由於要支付較多的地價以及清還母公司的全部短期貸款，集團綜合淨借貸比率從去年底的22.4%大幅上升至六月底的48.4%。於六月底，集團整體財務狀況理想，公司股東資金增加至港幣463.8億元，資金實力進一步增強；集團銀行貸款為港幣346.6億元，應付擔保票據為港幣23.3億元；集團持有現金港幣145.6億元，未提用貸款額度為35.7億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構都調高了公司之投資級評級，反映市場對集團在中國房地產市場的領導地位和財務穩健的認同。

業務展望

歐洲主權債務危機會對全球經濟增長構成一定程度威脅，預計對歐元區影響較大，但不會發生類似2008年的全球金融危機，各國會維持救市措施和低息環境一段較長的日子，以確保全球經濟整體的復蘇。由於國際金融危機影響的嚴重性和經濟復蘇的曲折性超過預期，中國的宏觀調控正處於關鍵時刻，既要解決當前存在的突出緊迫問題，又要解決那些長期存在的結構性問題，而且都要在經濟平穩較快發展的前提下進行。由於次季經濟增長回落到10.3%，預期下半年經濟增長速度將持續放緩，年內宏觀政策可能有微調但不會有重大改變。

集團預計房地產緊縮政策對經濟的影響將於第四季度才會較明顯反映，第四季度的經濟數據會決定未來宏觀政策的走向，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮。集團深信工業化和城市化於未來相當長一段時間內會產生龐大的有效房屋需求，因此對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法。但亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時有效應對。

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、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更為複雜，集團仍然維持全年不低於480萬平方米的銷售面積以及600萬平方米的完工面積的目標。

為了確保持續高速發展，集團會繼續透過不同方式擴大優質土地儲備。上半年集團在國內8個城市買入9幅地塊，新增可供發展樓面面積280萬平方米，再加上收購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)的230萬平方米土地儲備，集團上半年於國內新增土地樓面面積約為510萬平方米。集團於港澳亦新增2幅土地，可供發展樓面面積約為4萬平方米。於6月底，集團土地儲備約為3,450萬平方米(實際權益為3,050萬平方米)。集團會伺機以低成本適度加大土地儲備，有信心完成全年補充不少於600萬平方米土地的目標。

業務展望(續)

為了加快業務發展，集團持續努力推動聯營和併構等多元增長模式，期內已得到良好成果。集團於3月宣佈成立房地產基金，並於6月出售3個項目的部份權益予該基金。成立和管理房地產基金可有效整合集團的資源，增加集團的融資管道，讓不同的投資者參與和支持集團的房地產項目，並提升和改善集團的財務彈性和結構，而出售項目交易帶來約港幣3億元的利潤。收購中國海外宏洋集團有限公司的控股權已於期內完成，既為集團帶來便宜土地儲備，也為集團帶來約港幣9億元的利潤。

集團繼續堅持審慎理財的原則。公司作為內地房地產中香港藍籌公司，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。六月底，集團的淨借貸比率雖然上升至48.4%，隨著大量新項目於下半年推出市場，淨借貸水準將受到有效控制。

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。集團亦認為房地產已成為中國支柱行業，對經濟起關鍵作用，調控房地產市場是調控經濟其一有效手段。因此，調控已變成房地產行業的常態。而像中海地產這樣的房地產開發商，經營和財務皆穩健，又重視品牌經營，完全有能力在持續調控的市場環境下成功經營。每次調控對集團來說，是機會多於挑戰。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，精耕細作，品牌經營。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。公司於7月被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展(包括環保、社會責任和企業管治三個範疇)的高度認可。

致謝

本人謹此向董事局全寅及全體員工致謝，感謝彼等在期內之努力及對集團之支持。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一零年八月十一日



整體表現

集團的持續經營業務營業額為港幣175.5億元(二零零九年同期：港幣154.8億元)，同比上升了13.4%。經營溢利為港幣79.8億元(二零零九年同期：港幣53.8億元)，同比上升48.4%。股東應佔溢利為港幣50.7億元(二零零九年同期：港幣30.4億元)，同比上升66.7%。每股基本盈利港幣62.0仙(二零零九年同期：港幣37.3仙)，同比增長66.2%，每股攤薄後盈利港幣62.0仙(二零零九年同期：港幣37.3仙)。

集團於二零一零年六月三十日之股東權益總額為港幣463.8億元(二零零九年十二月三十一日：港幣420.9億元)與去年年底相比增長10.2%，每股帳面資產淨值則為港幣5.68元(二零零九年十二月三十一日：港幣5.15元)，與去年年底相比增長10.3%。

收入

地產發展業務經營收入港幣169.8億元，同比增長12.8%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣169.5億元，佔集團營業額的96.6%，同比上升14.3%。香港、澳門沒有新入伙項目，庫存剩餘無幾，因此地產經營收入僅為港幣2,800萬元，同比下降87.4%。

集團於6月出售3個項目的部份權益予集團於3月牽頭成立的房地產基金，出售3個項目之交易為集團帶來約港幣3億元的利潤，為基金所付之代價和餘下共同控制實體權益之公平值高於出售確認淨資產之差異。收購中國海外宏洋集團有限公司的控股權已於期內完成，確認約港幣9億元之收入，為集團攤佔收購可識別資產及負債之淨公平值和集團所付總代價之差異。

投資物業租金收入港幣1.7億元，同比上升70.0%。

其他業務營業額約為港幣4.0億元，同比上升24.1%。

經營溢利

本集團經營溢利為港幣79.8億元，同比上升48.4%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣64.4億元，同比上升27.3%。主要由期內22個已入伙項目物業的銷售和待售物業的銷售構成。內地房地產毛利率從去年同期的37.3%或去年全年的31.1%上升至40.5%，回復到一個比較高的水平。港澳地產業務銷售實現港幣0.1億元溢利，毛利率則為39.5%。

投資物業繼續為本集團提供穩定的收入，經營溢利約為港幣8,500萬元。

未分攤管理費

二零一零年上半年未分攤管理費為港幣8,800萬元，同比下降1.1%。

地產發展

過去幾年集團按照戰略規劃，調整業務結構，集中資源大力拓展房地產業務，特別是內地房地產。不管市場怎樣變化，政策怎樣調整，集團都能維持業務快速擴充，利潤每年實現高增長，成績有目共睹，既是首家內房藍籌公司，亦是行業的領導者。

正如集團年初預計，二零零九年樓市的強勁反彈，年初房價高位盤整，土地價格快速上揚，對社會的和諧構成影響，終於引致中央政府推出更多、更嚴厲的調控房地產政策，明顯地影響過去幾個月國內房地產市場的走勢，成交大幅減少，個別樓盤出現減價。期內，港澳經濟發展表現理想，房地產市場表現良好，特別是集團專注的豪宅市場。由於中國次季經濟增長回落到10.3%，預期下半年經濟增長速度將持續放緩，年內宏觀政策可能有微調但不會有重大改變，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮。集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，但亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時有效應對。



地產發展(續)

期內，集團仍然一貫的沉著應變市場變化，著力提升整體的管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，推出多樣化與差異化的精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務合約銷售總額為破記錄的港幣281.0億元，同比增長7.0%，其中，內地地產物業合同銷售總額港幣280.7億元，同比增長9.5%，銷售面積則為222.3萬平方米，減少21.1%。

實現營業額港幣175.5億元，同比增長13.4%。其中，內地地產業務為港幣169.5億元，佔96.6%，同比增長14.3%。

實現經營溢利港幣79.8億元，同比增長48.4%。其中，內地地產業務為港幣64.4億元，同比增長27.3%；由於期內入賬的銷售主要來自二零零九年市場好轉後和二零一零年四月市場變化前，毛利率從去年同期的37.3%或去年全年的31.1%上升至40.5%，回復到一個比較高的水平。

雖然預計下半年市場環境可能更為複雜，集團仍然維持全年不低於480萬平方米的銷售面積以及600萬平方米的完工面積的目標。

期內，中國內地15個城市共有22個項目入伙，入伙項目的開發面積約為164.8萬平方米。入伙項目截至6月底前的銷售金額達港幣124.6億元。

主要入伙項目資料如下表：

城市	項目名稱	入伙物業面積 (萬平方米)	已出售面積 (萬平方米)	入伙物業 銷售金額 (億港元)
佛山	金沙灣中區一期	17.5	17.5	16.8
佛山	文華熙岸二期	8.0	7.8	7.2
北京	紫禦公館一期	4.8	3.6	13.8
成都	城南一號	16.6	6.9	9.5
西安	國際社區鉅宮	5.0	4.3	7.5
蘇州	胥江岸花園	7.0	5.9	7.0
深圳	陽光玫瑰園二期	4.5	3.5	6.5
上海	萬錦城一期	3.4	2.0	6.4
合計		66.8	51.5	74.7

集團待售物業銷售成績理想，共售出39萬平方米，銷售金額約為港幣57.8億元。於6月底，待售物業僅為86萬平方米。

土地儲備

為了確保持續高速發展，集團繼續透過不同方式擴大優質土地儲備。期內，集團於8個內地城市新增9塊土地，可開發面積約為280萬平方米，再加上收購中國海外宏洋集團有限公司的230萬平方米土地儲備，集團期內於內地新增土地儲備達到510萬平方米。此外，集團於港澳新增2塊土地。於6月底，集團土地儲備約為3,450萬平方米(實際權益為3,050萬平方米)。集團會伺機以低成本適度加大土地儲備，有信心完成全年補充不少於600萬平方米土地的目標。

期內新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
成都	武侯區龍井村地塊	100%	12.3	43.0
大連	沙河口區石門山地塊	100%	11.5	19.2
中山	臺灣仔	100%	8.5	24.2
北京	豐台地塊 A	100%	28.4	50.6
北京	豐台地塊 B	100%	3.7	5.8
蘇州	高新區地塊	51%	4.4	10.0
珠海	富華地塊	100%	6.8	23.9
天津	河北區鐵東路	50%	15.0	59.0
西安	西安曲江新區	100%	10.0	44.0
澳門	澳門新口岸地塊	100%	0.3	4.0
香港	香港南區春坎角環角徑地塊	100%	0.3	0.2
合計			101.2	283.9

流動資金、財政資源及負債

集團繼續堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一的管理模式，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。

由於上半年要支付較多的地價以及清還母公司的全部短期貸款，使集團於二零一零年六月三十日的淨借貸比率從去年底的22.4%大幅上升至48.4%(基準：借貸總額減銀行存款及現金，除以股東權益)，利息倍數比率(按營業溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算)由去年同期的17倍減至16倍。貸款總額也有所增加，整體財務費用比去年同期增加約25.9%至港幣5.1億元。



流動資金、財政資源及負債(續)

於二零一零年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣346.6億元(二零零九年十二月三十一日：港幣213.3億元)及港幣23.3億元(二零零九年十二月三十一日：港幣23.3億元)。其中港幣佔55.1%，美元佔6.3%，人民幣佔38.6%。

集團於二零一零年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣145.6億元(其中港幣佔29.0%，美元佔19.6%，人民幣佔51.4%及少量其他貨幣)，尚未動用銀行融資額度約為港幣35.7億元。集團所有銀行借貸均是按浮息基準利率計算。

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，以迴避相應的風險。

榮譽

期內，公司及下屬子公司獲獎很多，表揚其於品質、設計、管理以及企業公民的特出表現。其中，今年3月份公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國房地產行業領導品牌」牌匾，5月份公司獲得由《金融時報》頒發的「2010年度FT全球500強，唯一上榜的內地房企」牌匾，以及由《證券市場週刊》頒發的「2009年上市房企綜合實力排名第一」牌匾，均進一步彰顯了集團長久以來較高的品牌知名度及企業信譽度。

企業社會責任

集團自成立以來，一直積極履行企業社會責任，熱心參與社會公益活動。在各大自然災害發生時，公司第一時間反應，積極組織捐款捐物，協助災區人民渡過難關，今年5月集團即時對玉樹地震捐助款、物合計約200萬港元，今年亦在第一時間向西南旱情重災區廣西百色捐款100萬元人民幣。

在做好企業經營、保障公司可持續發展的同時，集團也積極助學助教。今年7月份，集團在瀋陽沙嶺投資600多萬捐建的中國海外沙嶺希望小學順利完成主體封頂，預計在年內即可投入使用，該學校是集團在內地捐建的第六所希望小學，集團正堅實地履行每年在內地捐建一所希望小學的承諾。

今年7月，公司獲得由住建部中國房地產及住宅研究會、經濟觀察報授予的「2010中國最具社會責任房地產企業20強」充分體現了公司積極履行企業公民義務的行動得到了社會的廣泛肯定；同時公司獲得「恒生可持續發展企業指數」榮譽，進一步體現了公司的實力和形象，體現了社會對公司可持續發展的高度認可。

人力資源

截至2010年6月30日，集團共有員工12,865人。按照業務性質劃分，地產業務2,397人，物業管理10,468人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工1,379人，在內地工作員工11,486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。集團鼓勵及全力支持員工不斷自我增值和終身學習，通過建立網路培訓平台及舉辦「高管動力營」等方式為員工的學習提供了良好的環境。在人才招聘方面，「海之子」及「海納」計畫自實施以來已日趨完善，為公司的持續穩健發展招募了大量的優質人才。

簡明綜合全面收益表

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 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	17,550,310	15,478,979
銷售成本		(10,098,941)	(9,420,274)
直接經營成本		(300,651)	(246,387)
		7,150,718	5,812,318
出售附屬公司收益	12	296,966	–
收購附屬公司之折讓	13	905,718	–
其他收入		334,065	226,218
分銷費用		(193,908)	(255,167)
行政費用		(514,196)	(405,208)
經營溢利		7,979,363	5,378,161
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		(4,156)	(6,306)
共同控制實體		24,239	(10,927)
財務費用	4	(187,300)	(220,361)
除稅前溢利	5	7,812,146	5,140,567
所得稅費用	6	(2,570,858)	(2,072,150)
本期間溢利		5,241,288	3,068,417
其他全面收益			
於換算財務報告時產生之匯兌差額		331,667	(85,756)
應佔共同控制實體儲備之變動		72,850	1,383
投資合營地產項目的公平值轉變		970	4,963
於變現資產時釋放之儲備之重分類調整		–	10,634
本期間其他全面收益(除稅後)		405,487	(68,776)
本期間全面收益總額		5,646,775	2,999,641

簡明綜合全面收益表 (續)



	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利分配於：			
本公司股東		5,065,746	3,038,543
非控制股東權益		175,542	29,874
		5,241,288	3,068,417
全面收益總額分配於：			
本公司股東		5,467,725	3,004,543
非控制股東權益		179,050	(4,902)
		5,646,775	2,999,641
每股盈利		港仙	港仙
基本	8	62.0	37.3
攤薄		62.0	37.3

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		8,475,612	7,747,599
物業、廠房及設備		281,576	248,500
預付土地租金支出		57,075	52,379
聯營公司權益		174,947	180,600
共同控制實體權益		5,896,984	2,558,944
投資合營地產項目公司		21,943	20,971
應收聯營公司款		91,589	87,424
應收共同控制實體款		12,567,893	9,172,006
應收合營地產項目公司款		436	436
其他無形資產		41,110	-
其他金融資產		139,935	30,161
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		831,359	650,791
		28,689,480	20,858,832
流動資產			
存貨		4,697	3,718
庫存物業		80,990,509	50,447,028
預付土地租金支出		2,214	4,013
貿易及其他應收款	9	994,427	1,120,299
按金及預付款		1,858,179	1,059,712
將用於發展之土地按金		6,729,203	15,934,835
應收聯營公司款		76,227	142,929
應收共同控制實體款		2,516,172	276,369
應收非控制股東款		129,773	75,007
預付稅金		601,853	331,926
銀行結餘及現金		14,423,238	23,862,725
		108,326,492	93,258,561

簡明綜合財務狀況表(續)



	附註	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	10	11,746,426	10,963,564
預售按金		20,232,990	17,522,447
租務及其他按金		706,838	1,240,783
應付控股公司欠款		–	9,659,281
應付同級附屬公司欠款		251,219	251,292
應付聯營公司欠款		213,326	209,906
應付共同控制實體欠款		1,751,668	524,249
應付非控制股東欠款		69,777	–
稅項債務		6,945,729	5,459,135
一年內到期之銀行貸款		5,737,001	4,364,155
		47,654,974	50,194,812
流動資產淨值		60,671,518	43,063,749
		89,360,998	63,922,581
資本及儲備			
股本	11	817,209	816,902
儲備		45,559,614	41,276,170
本公司股東應佔權益		46,376,823	42,093,072
非控制股東權益		4,294,164	(283,441)
權益總額		50,670,987	41,809,631
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款		28,919,896	16,969,870
應付票據		2,333,923	2,332,426
應付非控制股東欠款		838,420	820,310
遞延稅項負債		6,597,772	1,990,344
		38,690,011	22,112,950
		89,360,998	63,922,581

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 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
經營業務(所用)所得之現金淨額	(7,452,020)	9,796,352
投資業務		
收購附屬公司(減去收購之現金及現金等額項目)	(1,870,720)	-
給予共同控制實體之注資	(1,525,203)	(251,016)
出售附屬公司(減去出售之現金及現金等額項目)	1,052,453	-
其他投資業務現金流量	(468,906)	(429,362)
用於投資業務之現金淨額	(2,812,376)	(680,378)
融資業務		
發行普通股所得款項淨額	3,346	2,482,313
已付現金股息	(1,062,393)	(571,531)
新取得之銀行貸款	14,188,858	3,224,334
銀行貸款之償還	(2,678,540)	(4,216,676)
控股公司之償還	(9,659,281)	-
其他融資業務現金流量	(320,604)	(220,914)
融資業務的現金淨額	471,386	697,526
現金及現金等額項目(減少)增加淨額	(9,793,010)	9,813,500
期初之現金及現金等額項目	23,781,456	8,503,257
外幣匯率轉變之影響	73,527	210,008
期末之現金及現金等額項目	14,061,973	18,526,765
現金及現金等額項目之結餘分析		
銀行結存及現金	14,423,238	18,538,690
減：受規管之銀行結存	(361,265)	(11,925)
	14,061,973	18,526,765

綜合權益變動表



	本公司應佔							非控制 股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	中國 法定儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零零九年一月一日	785,070	16,336,796	18,798	3,473,880	501,963	12,103,275	33,219,782	(335,394)	32,884,388
本期全面收益及費用總額	-	-	-	(34,000)	-	3,038,543	3,004,543	(4,902)	2,999,641
已付二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	(571,531)	(571,531)	-	(571,531)
於行使期權時發行之股份	94	1,144	-	(181)	-	-	1,057	-	1,057
發行股份之費用-期權	-	(622)	-	-	-	-	(622)	-	(622)
於公開發售時發行之股份	31,403	2,480,821	-	-	-	-	2,512,224	-	2,512,224
發行股份之費用-公開發售	-	(30,346)	-	-	-	-	(30,346)	-	(30,346)
購股權之確認	-	-	-	100	-	-	100	-	100
已付非控制股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(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
本期全面收益總額	-	-	-	95,408	-	4,430,385	4,525,793	141,729	4,667,522
於行使期權時發行之股份	335	4,056	-	(647)	-	-	3,744	-	3,744
發行股份之費用-期權	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
購股權之確認	-	-	-	99	-	-	99	-	99
附屬公司之非控制股東墊款	-	-	-	-	-	-	-	49,145	49,145
已付二零零九年年中期股息	-	-	-	-	-	(571,767)	(571,767)	-	(571,767)
已付非控制股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(29,787)	(29,787)
增加收購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	82,156	82,156
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(57,330)	(57,330)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	102,818	(102,818)	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	816,902	18,791,845	18,798	3,534,659	719,711	18,211,157	42,093,072	(283,441)	41,809,631
本期全面收益總額	-	-	-	401,979	-	5,065,746	5,467,725	179,050	5,646,775
已付二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	(1,062,393)	(1,062,393)	-	(1,062,393)
於行使期權時發行之股份	307	3,630	-	(591)	-	-	3,346	-	3,346
於出售附屬公司時匯兌收益之變現	-	-	-	(186,153)	-	186,153	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	4,244,877	4,244,877
增加收購附屬公司權益(附註i)	-	-	-	49,888	-	-	49,888	(197,556)	(147,668)
視作出售部份附屬公司權益(附註ii)	-	-	-	(174,815)	-	-	(174,815)	351,234	176,419
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	21,591	(21,591)	-	-	-
於二零一零年六月三十日	817,209	18,795,475	18,798	3,624,967	741,302	22,379,072	46,376,823	4,294,164	50,670,987

綜合權益變動表 (續)

附註：

- (i) 該數額乃收購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)(「中國海外宏洋」)之4.34%權益折讓。詳情載於附註13a。
- (ii) 該數額乃中國海外宏洋發行41,000,000股新股份以作配售及發行46,013,333股新股份以註銷若干管理層於中國海外宏洋之期權時，視作出售中國海外宏洋權益由54.44%下跌至50.1%之虧損。



1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司之上市規則(「上市規則」)附錄十六之披露規定及根據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」)編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報告所採用之主要會計政策與二零零九年全年財務報告所採用者相同。

期內，集團首度應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則第5號之改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
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39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」

本集團預期就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)，不會對本集團目前及過往期間之簡明綜合財務報告構成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報告」

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團會計政策於本集團附屬公司之擁有權權益增加或減少而有所變動。於過往年度，在香港財務報告準則並無特別規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以與收購附屬公司相同之方式處理，而商譽或收購折讓則於適當時候予以確認，倘於現有附屬公司之權益減少不會導致失去控制權，則已收代價與應佔售出资產淨值賬面值之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，有關增幅或減幅均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。因此，本集團在期內分別就增加收購附屬公司權益及視作出售附屬公司，於權益確認收購折讓約港幣49,888,000元及虧損約港幣174,815,000元。詳情載於附註13。

倘因進行交易，發生事件或其他情況而導致失去附屬公司控制權，經修訂準則規定本集團按所有資產、負債及非控股權益之賬面值終止確認有關資產、負債及權益。於前附屬公司之保留權益於失去控制權當日按公平值確認。失去控制權所產生損益於損益確認為所得款項之差額。本集團出售於出售後成為共同控制實體之若干附屬公司。於該等附屬公司之保留權益按公平值約港幣1,179,060,000元確認。失去控制權所產生收益約港幣296,966,000元已於截至二零一零年六月三十日止期間確認。詳情載於附註12。倘若應用過往之會計政策，截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利將減少約港幣215,046,000元。

除上文所述外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現時及過往期間本集團之簡明綜合財務報告構成任何重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次應用香港財務報告準則第7號之披露比較信息之 有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

- ¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視情況而定)開始或之後的年度期間生效
- ² 於二零一零年二月一日開始或之後的年度期間生效
- ³ 於二零一零年七月一日開始或之後的年度期間生效
- ⁴ 於二零一一年一月一日開始或之後的年度期間生效
- ⁵ 於二零一三年一月一日開始或之後的年度期間生效

本公司董事預期，應用該等新訂或經修訂的準則、修訂或詮釋對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 營業額及業績貢獻

本集團於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第 8 號「營業分部」。香港財務報告準則第 8 號是披露準則，要求營業類別以首席經營決策者定期檢討的內部報告去分類及決定資源分配和表現評估。

本集團是根據各自的產品和服務去分業務部門，在此基礎上準則的資料會報告給首席經營決策者去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第 8 號的經營及分部報告如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	出租物業
其他業務	—	主要物業管理、物業代理、規劃設計顧問服務及買賣證券

財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 營業額及業績貢獻 (續)

分部營業額及業績

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

截至二零一零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	綜合 港幣千元
分部營業額	16,983,291	168,773	398,246	17,550,310
分部溢利	6,504,185	85,071	920	6,590,176

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	綜合 港幣千元
分部營業額	15,058,836	99,324	320,819	15,478,979
分部溢利	5,223,031	90,988	(13,295)	5,300,724



3. 營業額及業績貢獻 (續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如出售附屬公司收益，收購附屬公司之折讓，利息收入，行政費用，董事酬金，應佔聯營公司和共同控制實體之溢利(虧損)及財務費用。首席經營決策者根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
報告分部溢利	6,590,176	5,300,724
未分配項目：		
利息收入	274,662	166,675
出售附屬公司收益	296,966	-
收購附屬公司之折讓	905,718	-
應佔聯營公司虧損	(4,156)	(6,306)
應佔共同控制實體溢利(虧損)	24,239	(10,927)
公司費用	(88,159)	(89,238)
財務費用	(187,300)	(220,361)
綜合除稅前溢利	7,812,146	5,140,567

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借款之利息	409,055	304,818
需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	67,275	67,275
應付非控制股東欠款之推算利息	21,961	24,362
其他財務費用	11,641	8,565
總財務費用	509,932	405,020
減：撥作物業發展成本之數額	(322,632)	(184,659)
	187,300	220,361

財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
折舊	17,210	15,596
利息收入	(274,662)	(166,675)

6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	–	17,870
澳門所得稅	806	15,012
中國企業所得稅	1,542,266	1,233,816
中國土地增值稅	1,255,444	764,612
	2,798,516	2,031,310
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	–	62
中國企業所得稅	(2,452)	(45,791)
中國土地增值稅	(4,375)	(9,382)
	(6,827)	(55,111)
遞延稅項：		
本期	(220,831)	95,951
總計：	2,570,858	2,072,150

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零零九年：16.5%)計算。

中國以中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之企業所得稅稅率是 25%，除了在過渡性條例下該等享有優惠稅率之附屬公司之新稅率將續漸增加至 25%。



6. 所得稅費用 (續)

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定允許免額按系內遞增率計提。

澳門所得稅按澳門適用稅率計算。

集團於本期及上年同期沒有於其他全面收益確認重大之所得稅稅項。

7. 股息

本公司於二零一零年六月十八日向股東派發二零零九年末期股息每股港幣13仙(二零零九年：二零零八年末期股息每股港幣7仙)。

董事局建議向於二零一零年九月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣10仙(二零零九年：每股港幣7仙)。

8. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣5,065,746,000元(二零零九年：港幣3,038,543,000元)及已發行普通股之加權平均數8,169,767,000(二零零九年：8,138,734,000)股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣5,065,746,000元(二零零九年：港幣3,038,543,000元)，及已發行及可發行普通股之加權平均數8,174,945,000(二零零九年：8,148,486,000)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獲行使而應發行之普通股加權平均數5,178,000(二零零九年：9,752,000)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。

9. 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。

除物業銷售和租金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。

於報告期末根據發票日之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	416,282	456,328
31-90日	83,333	112,286
90日以上	253,705	385,014
	753,320	953,628
其他應收款	241,107	166,671
	994,427	1,120,299

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報告期末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，董事相信於報告期末信貸準備是不需要的。



10. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	4,284,722	4,432,739
31-90日	513,634	736,717
90日以上	3,633,859	2,756,358
	8,432,215	7,925,814
其他應付款	1,941,519	1,706,713
應付保固金	1,372,692	1,331,037
	11,746,426	10,963,564

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和預計雜項費用。

應付保固金中約港幣 664,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣 762,000,000元)不會於未來十二個月到期。

11. 股本

	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股 法定	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
於二零零九年一月一日	7,850,699	785,070
公開發售時發行股份	314,028	31,403
行使期權時發行股份	946	94
於二零零九年六月三十日	8,165,673	816,567
行使期權時發行股份	3,350	335
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	8,169,023	816,902
行使期權時發行股份	3,071	307
於二零一零年六月三十日	8,172,094	817,209

12. 出售附屬公司

- (a) 於二零一零年三月十七日，本公司連同其中一間附屬公司(「本集團」)與其他獨立第三方及關聯人士訂立合營協議，成立及管理Harmony China Real Estate Fund L.P. (「HCREF」)投資國內房地產項目。於二零一零年六月三十日，本集團已投資120,000,000美元(約相當於港幣936,000,000元)並持有HCREF 41.87%權益。

於二零一零年六月二十二日，本公司全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中國海外興業」)與HCREF分別就中國海外興業向HCREF銷售新惠有限公司(「新惠」)65%股權及股東貸款、永泰有限公司(「永泰」)30%股權及股東貸款以及偉華(香港)有限公司(「偉華」)全部權益訂立買賣協議(「買賣協議」)，總代價為港幣1,234,599,600元(相當於158,282,000美元)。新惠為一間投資控股公司，間接持有於中國成立及主要從事物業發展之公司中海地產(瀋陽)有限公司(「瀋陽項目公司」)49%權益。永泰為一間投資控股公司，間接持有於中國成立及擁有一塊位於中國青島市西北區之土地使用權之公司中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)之全部權益。

預期緊隨上述出售事項完成後，偉華將須向中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)注資港幣538,200,000元(相當於69,000,000美元)擬作增資，以補足偉華於西安項目公司之30%權益。於該次增資後，本集團須額外注入港幣202,800,000元(相當於26,000,000美元)並將於該資本增加後持有70%權益。於二零一零年六月三十日西安項目公司之資本增加尚未完成。

根據本公司與HCREF於二零一零年六月二十五日簽訂之合營協議，本集團與HCREF於新惠、瀋陽項目公司、永泰及青島項目公司擁有共同控制。故該等已出售附屬公司不獲確認為全資附屬公司及自二零一零年六月二十五日按權益法列賬為共同控制實體。



12. 出售附屬公司 (續)

(a) (續)

於出售日期附屬公司之資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	3,905
庫存物業	6,245,003
貿易及其他應收款	44,242
按金及預付款	40,189
應收股東款	122,579
預付稅項	23,185
銀行結餘及現金	186,599
貿易及其他應付款	(31,133)
應付股東欠款	(2,154,039)
預售按金	(739,368)
	3,741,162
出售收益	296,366
總代價	4,037,528
收取方式：	
現金	1,234,599
共同控制實體之權益，按公平值	1,173,930
應收共同控制實體款	1,628,999
	4,037,528
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	1,234,599
減：已出售之銀行結餘及現金	(186,599)
	1,048,000

截至二零一零年六月三十日止期間，已出售附屬公司對本集團貢獻經營現金流量約港幣279,898,000元、投資現金流出約港幣208,000元及融資業務現金流出港幣約500,900,000元。本集團簡明綜合財務報表包括已出售附屬公司之溢利約為港幣47,011,000元。

12. 出售附屬公司 (續)

- (b) 於二零零九年九月十日，本公司全資附屬公司中國海外發展(上海)有限公司(「中海上海」)於公開招標成功以人民幣7,006,000,000元(約港幣7,961,000,000元)之價格收購土地。

根據招標文件，中海上海已設立上海海創房地產有限公司(「上海海創」)(中海上海全資附屬公司，已繳足註冊資本人民幣10,000,000元(約港幣11,500,000元))為項目公司，以持有及發展土地。

於二零零九年九月二十四日，中海上海、中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司之中介控股公司)及中國建築第八工程局有限公司(「中建八局」，中建股份之全資附屬公司)訂立合營協議，據此，中海上海、中建股份及中建八局成立合營企業，中海上海透過以總現金代價人民幣5,000,000元(佔已繳足合營公司之現有註冊資本50%)轉讓上海海創(「合營公司」)50%股權予中建股份及中建八局，致使上海海創之股權將由中海上海、中建股份及中建八局分別擁有50%、30%及20%。交易已於二零一零年六月十日完成，而上海海創已成為本公司之共同控制實體。

於出售日期上海海創之資產淨值如下：

	港幣千元
庫存物業	8,327,448
銀行結餘及現金	1,278
應付中介控股公司欠款	(8,027,282)
應付股東欠款	(170,734)
其他應付款	(120,449)
	10,261
出售收益	600
總代價	10,861
收取方式：	
現金	5,731
共同控制實體之權益，按公平值	5,130
	10,861
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	5,731
減：已出售銀行結餘及現金	(1,278)
	4,453



12. 出售附屬公司 (續)

(b) (續)

截至二零一零年六月三十日止期間，已出售附屬公司對本集團貢獻經營現金流出約港幣3,959,522,000元及融資業務現金流量約港幣3,690,685,000元。本集團簡明綜合財務報表內已出售附屬公司之虧損約為港幣126,000元。

13. 收購附屬公司

- (a) 於二零零九年九月九日，本公司與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，為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯交所上市) (「中國海外宏洋」) 訂立認購協議。本公司或本公司全資擁有之一間或多間特設公司(「收購方」) 將以現金代價每股港幣2.90元認購157,045,368股股份，佔中國海外宏洋於二零零九年九月九日之已發行股本約30%及經認購事項擴大後之中國海外宏洋已發行股本約23.08% (「認購事項」)。本公司間接全資附屬公司星悅有限公司(「星悅」) 認購157,045,368股股份，現金代價約為港幣455,000,000元，認購事項已於二零一零年二月十日完成。

認購事項於二零一零年二月十日完成後，星悅向中國海外宏洋之股東以每股收購價為現金港幣5.00元(「股份收購價」) (就星悅及其一致行動人士已持有或同意收購之股份以外之股份(「收購股份」)) 作出自願無條件現金收購建議(「收購建議」)。於二零一零年三月二十九日收購建議到期日，星悅已接納於收購股份項下213,412,876股股份，現金代價約為港幣1,067,000,000元。緊隨本公司收購建議後，星悅持有中國海外宏洋之370,458,244股股份，相當於全部已發行股份約54.44%。

翁國基先生(中國海外宏洋之董事及一名主要股東) 將盡力促使其他主要股東接納收購建議，以使星悅於收購建結束後擁有經認購事項擴大後中國海外宏洋已發行股本不少於50.1%。因此，本集團於二零一零年二月十日於中國海外宏洋獲得控制。50.1%之現金代價約港幣1,374,000,000元及收購附屬公司之折讓約港幣906,000,000元乃計入截至二零一零年六月三十日止期間之簡明綜合全面收益表。

增加收購中國海外宏洋4.34%股權之現金代價約港幣148,000,000元及收購附屬公司權益之折讓約港幣50,000,000元乃計入截至二零一零年六月三十日止期間之權益。

財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

13. 收購附屬公司 (續)

(a) (續)

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	723,084
物業、廠房及設備	43,438
預付土地租金支出	3,493
其他無形資產	42,548
共同控制實體權益	474,365
存貨	1,250
庫存物業	15,220,419
貿易及其他應收款	523,287
應收共同控制實體款	119,370
應收非控制股東款	4,212
預付稅金	8,299
受規管之現金及存款	303,462
現金及現金等額項目	810,656
貿易及其他應付款	(2,153,327)
預售按金	(1,657,690)
應付共同控制實體欠款	(227)
應付一名非控制股東欠款	(82,555)
應付關連人士欠款	(797,922)
稅項債務	(666,525)
銀行貸款	(1,747,598)
遞延稅項負債	(4,646,617)
非控制股東權益	(4,244,876)
	2,280,546
收購折讓	(905,718)
總代價，以現金支付	1,374,828
收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	1,374,828
減：所收購之現金及現金等額項目	(810,656)
	564,172



13. 收購附屬公司 (續)

(a) (續)

應收款公平值及合約金額總值與其賬面值相若。估計預期於收購日無法收回之合約現金流量並不重大。

由於中國海外宏洋之股份認購價低於所收購資產淨值之公平值，故本集團於收購日在中國海外宏洋可識別資產及負債公平淨值所佔權益高於業務合併之成本。因此，產生收購附屬公司之折讓，並即時於簡明綜合全面收益表內確認。

非控制股東權益

於收購日確認之中國海外宏洋非控制股東權益(49.9%)乃參考非控制股東在中國海外宏洋可識別資產淨值之公平值所佔權益，金額約為港幣2,271,000,000元。

收購對本集團業績之影響

於收購日至報告日期間，中國海外宏洋為本集團期內營業額及溢利貢獻分別為港幣1,006,525,000及港幣17,088,000元。

倘收購中國海外宏洋於二零一零年一月一日生效，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月持續經營業務之收益將為港幣1,025,567,000元，而持續經營業務之期內虧損則為港幣2,225,000元。備考資料僅供說明用途，未必可作為倘收購於二零一零年一月一日完成本集團實際收益及經營業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。

- (b) 於二零一零年四月十五日，本集團以現金代價港幣960,000,000元透過收購天威投資置業有限公司之全部權益及股東貸款，分別收購及承擔以下資產及負債。被收購公司主要擁有澳門一幅土地之土地使用權。

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
庫存物業	959,867
其他應收款	316
其他應付款	(183)
	960,000

財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

13. 收購附屬公司 (續)

- (c) 於二零一零年六月十一日，本集團以現金代價約人民幣304,000,000元收購及承擔以下珠海經濟特區卓運房產有限公司之資產及負債。被收購公司主要擁有中國珠海一幅土地之土地使用權。

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
銀行結餘及現金	1,690
庫存物業	354,687
其他應付款	(8,139)
總代價，以現金支付	348,238
收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	348,238
減：所收購之現金及現金等額項目	(1,690)
	346,548

14. 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款約港幣10,354,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣7,979,000,000元)提供擔保。本集團就本集團之物業管理合約發出之履約保證作出之反賠償承諾達港幣39,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣54,000,000元)。

15. 資產抵押

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
物業、廠房及設備中之租賃土地及樓宇(附註a)	29,562	—
投資物業(附註a)	526,836	—
庫存物業(附註a)	3,752,312	—
銀行存款(附註b)	15,273	28,126
	4,323,983	28,126

附註：

- (a) 資產賬面值已抵押作為本集團獲授一般銀行及其他貸款額度之擔保。
(b) 銀行存款已抵押作為銀行向房產買家授出之按揭貸款之擔保。



中期股息

董事局宣佈派發中期股息每股港幣10仙(二零零九年：每股港幣7仙)，給予於二零一零年九月二十一日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一零年十月五日(星期二)派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年九月二十日(星期一)至二零一零年九月二十一日(星期二)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。在該期間內，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

凡擬獲取中期股息資格者，最遲須於二零一零年九月十七日(星期五)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票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28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。

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8,172,094,286股每股面值港幣0.10元之普通股。

本公司之購股權資料

根據《上市規則》所披露有關購股權的資料如下：

(1) 截至二零一零年六月三十日止期內購股權的變動：

姓名	授出日期	購股權所含相關股份之數目				於30.06.2010 尚未行使 之數目
		於01.01.2010 尚未行使 之數目	於期內 調整/授出 之數目	於期內認購 之數目	於期內 取消/失效 之數目	
董事						
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,359,334	-	-	-	1,359,334
		1,359,334	-	-	-	1,359,334
郝建民先生	18.06.2004 (vi)	582,572	-	(582,572)	-	0
		582,572	-	(582,572)	-	0
肖 肖先生	18.06.2004 (vi)	404,564	-	(404,564)	-	0
		404,564	-	(404,564)	-	0
吳建斌先生	18.06.2004 (vi)	582,572	-	(582,572)	-	0
		582,572	-	(582,572)	-	0

本公司之購股權資料(續)

(1) 截至二零一零年六月三十日止期內購股權的變動：(續)

姓名	授出日期	購股權所含相關股份之數目				於30.06.2010 尚未行使 之數目
		於01.01.2010 尚未行使 之數目	於期內 調整/授出 之數目	於期內認購 之數目	於期內 取消/失效 之數目	
董事						
陳 斌先生	18.06.2004 (vi)	323,651	-	(323,651)	-	0
		323,651	-	(323,651)	-	0
董大平先生	18.06.2004 (vi)	80,913	-	-	-	80,913
		80,913	-	-	-	80,913
林曉峰先生	18.06.2004 (vi)	161,825	-	-	-	161,825
		161,825	-	-	-	161,825
	小計	3,495,431	-	(1,893,359)	-	1,602,072
其他僱員的總數*						
	24.10.2001 (v)	-	-	-	-	-
	18.06.2004 (vi)	2,815,762	-	(1,117,280)	-	1,638,482
	小計	2,815,762	-	(1,177,280)	-	1,638,482
	合計	6,311,193	-	(3,070,639)	-	3,240,554

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

(2) 於二零一零年六月三十日，已授出購股權認購3,240,554股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.04%。截至二零一零年六月三十日止期內，並無取消可認購股份之購股權。

於本中期報告日期，3,078,729股股份可按購股權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.04%。



本公司之購股權資料(續)

(3) 截至二零一零年六月三十日止期內，可認購本公司合共3,070,639股股份之購股權(包括由董事行使的購股權)已獲行使，其詳情如下：

行使日期	24.10.2001 (v)	18.06.2004 (vi)	總數	行使左述購股權前 的加權平均 收市價 (港幣元)
06.05.2010	0	1,367,426	1,367,426	15.69
25.05.2010	0	1,314,832	1,314,832	15.56
07.06.2010	0	388,381	388,381	15.51
總數：	0	3,070,639	3,070,639	

附註：

(a) 授出購股權詳情

	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	失效
(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。

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領佈的補充指引調整。

(b) 本公司於回顧期內，概無購股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	購股權所含 相關股份數目 (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	6,253,172	0	6,253,172	0.077%
肖 肖先生	1,935,244	0	1,935,244	0.024%
吳建斌先生	3,619,372	0	3,619,372	0.044%
陳 斌先生	1,371,971	0	1,371,971	0.017%
董大平先生	453,440	80,913	534,353	0.007%
羅 亮先生	750,080	0	750,080	0.009%
林曉峰先生	1,110,000	161,825	1,271,825	0.016%
李國寶博士	8,800,000	0	8,800,000	0.108%

(b) 於本公司之相聯法團 (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)

(i) 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

董事姓名	所持股份數目	購股權所含 相關股份數目 (附註3)	總數	佔已發行股份 百分比 (附註4)
孔慶平先生	2,988,800	3,160,834	6,149,634	0.208%
郝建民先生	3,136,240	1,843,820	4,980,060	0.168%
肖 肖先生	0	2,801,188	2,801,188	0.095%
吳建斌先生	3,306,240	1,843,820	5,150,060	0.174%
陳 斌先生	1,437,696	1,264,334	2,702,030	0.091%
董大平先生	1,043,840	614,607	1,658,447	0.056%
羅 亮先生	2,416,086	526,805	2,942,891	0.099%
林曉峰先生	0	614,607	614,607	0.021%
李國寶博士	100,000	0	100,000	0.003%



董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於本公司之相聯法團

(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)(續)

(ii) 中國海外宏洋集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行股份
			百分比 (附註5)
郝建民先生	355,000	355,000	0.046%

附註：

1. 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。根據《上市規則》所披露有關購股權的資料，載於本報告書「本公司之購股權資料」一節內。
2. 百分比已按截至二零一零年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,172,094,286股股份)作出調整。
3. 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。
4. 百分比已按截至二零一零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2,959,148,986股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一零年六月三十日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即767,543,263股股份)作出調整。

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。

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 (附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出 的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出 的股份)	
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)(附註2)	499,276,928	-	-	6.11%	-	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	3,837,380,380	-	-	53.07%	3.00%	-	實益擁有人
	499,276,928	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3)	4,336,657,308	245,197,740	-	53.07%	3.00%	-	受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)(附註3)	4,336,657,308	245,197,740	-	53.07%	3.00%	-	受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	54,349,526	25,344,120	241,994,595	5.99%	0.31%	2.96%	實益擁有人
	192,921,188	-	-				投資經理
	241,994,595	-	-				託管人/核准借出 代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一零年六月三十日止本公司已發行股份總數(即 8,172,094,286 股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有之 499,276,928 股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 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 52.99% 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 4,336,657,308 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條須予存置之登記冊內。



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(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。

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)條規定，披露自二零零九年年報刊發日期至二零一零年八月十一日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

- 林曉峰先生獲委任為中國海外集團有限公司董事。
- 范徐麗泰博士獲委任為中國神華能源股份有限公司(於香港聯合交易所有限公司上市的公司)之獨立非執行董事，提名委員會成員及薪酬委員會主席。
- 由二零一零年四月一日起，孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、吳建斌先生、陳斌先生、董大平先生、聶潤榮先生、羅亮先生及林曉峰先生之每年薪酬(未計按表現酌情發放之花紅)分別由港幣4,461,600元、港幣3,036,000元、港幣2,760,000元、港幣2,760,000元、港幣1,620,000元、人民幣844,800元、港幣1,983,600元、人民幣915,600元及人民幣656,400元增加至港幣4,900,000元、港幣3,340,000元、港幣3,040,000元、港幣2,900,000元、港幣1,750,000元、人民幣915,600元、港幣2,160,000元、人民幣986,400元及人民幣715,200元。

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。



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

香港皇后大道東1號太古廣場三座10樓

10/F., Three Pacific Place
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : 2823 7888
傳真 Fax : 2865 5939
網頁 Website : www.coli.com.hk

