

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.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00081)

截至二零一一年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
營業額 (港幣百萬元)	2,054.2	1,025.6
本公司擁有人		
應佔溢利 (港幣百萬元)	803.7	52.6
每股基本盈利 (港仙)	87.3	7.9

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一一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 803,700,000 元。每股基本盈利為港幣 87.3 仙。

於過去六個月中，本集團之經營業務錄得持續快速發展。期間，本集團成功進入中國三個三線城市，包括吉林、合肥及南寧。於二零一一年六月三十日，本集團共於中國九個城市經營業務，並擁有共達 5,931,500 平方米之土地儲備。

本公司亦於今年二月及五月完成發行合共 246,785,579 股代價股份，用以收購中海宏洋地產集團有限公司（下稱「中海宏洋」，為於中國境內註冊成立之外商獨資企業。）30%之少數股東權益。因此，於去年最後結算日提呈約港幣 505,800,000 元潛在支出債務已被資本化至股東權益上。加上自去年底本公司股價大幅上揚，主要反映在新策略方向下，投資者對本公司股價之內在價值充滿信心，本公司於本報告日之市值目前已超越港幣一百億元（二零一零年十二月三十一日：港幣四十一億五千萬元）。

收入及營運業績

隨著新的一年於中國內地全面開展房地產業務，截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團共錄得港幣 2,054,200,000 元之營業額及港幣 1,075,900,000 元之毛利。期內，陸續交付已完工之預售物業加上現貨銷售，與去年同期比較，營業額上漲一倍，而毛利則增加三倍。毛利率則由去年同期之 26.1% 增強至本期 52.4%，主要反映平均售價升幅及於不同城市物業發展項目混合銷售量之變化。

截至二零一一年六月三十日止期間，經營溢利為港幣 1,360,200,000 元，較去年同期增加港幣 1,214,200,000 元或 8.3 倍。此增加涉及幾項因素，包括(i) 銷量及毛利率上升，(ii) 由存貨重列至投資物業之公允值溢利港幣 157,700,000 元，及(iii) 從第三者因履行其約定債務回購本集團於中國青島市一間子公司權益而收回之港幣 213,300,000 元，詳情曾於二零零九年之年報披露。

財務費用由去年同期港幣 9,300,000 元增加至港幣 12,900,000 元。

總結，截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔之溢利為港幣 803,700,000 元。(二零一零年: 港幣 52,600,000 元)。

物業銷售及發展

於回顧期內，以「中海地產」馳名品牌進行之市場推廣及銷售活動十分成功，本集團之高端優質房產品需求殷切。以產品差異化之策略於三線城市成效尤其顯著，當地市民均樂意付出合理價錢購買及置換以獲得更優越之居住條件，並更能保障其資本投資之價值。合約銷售額達港幣 4,240,700,000 元，銷售面積共 203,319 平方米，其中 87.5% 已於期末前收取。

因此，入賬營業額上升至港幣 1,981,000,000 元 (二零一零年: 港幣 969,900,000 元)。而主要由於營業額大幅上升及毛利率增加，分部業績亦上漲至港幣 1,168,400,000 元 (二零一零年: 港幣 141,600,000 元)。

於期末，在建物業及已完工物業存貨分別為 1,002,785 平方米及 110,616 平方米，共計 1,113,401 平方米。已銷售物業 197,587 平方米有待交樓後完成有關交易。

以下為本集團主要項目於本期之業務摘要:

廣州 - 中海錦榕灣

J 區建造工程進度良好，並將按計劃於下半年全面完工。同時，項目持續錄得銷售，達人民幣 1,484,500,000 元，銷售面積 62,944 平方米。部份單位 (36,783 平方米) 已交付予各買家，相關之入賬營業額為人民幣 738,000,000 元。

於期末，項目已售出 97%。

北京 - 學院派·紫鑫閣

期內，對部份完工物業已進行整改工程。銷售面積為 25,603 平方米，錄得營業額為人民幣 565,400,000 元。於期末，項目已售出 83%。

呼和浩特 - 中海錦繡城

此位於呼和浩特市甚具代表性的項目於期內已全部竣工，並再錄得人民幣 233,900,000 元新增銷售額，售出面積達 21,082 平方米。整體上，本項目共 98% 已經出售。在陸續交付面積達 53,917 平方米之完成物業予買家後，營業額達人民幣 362,200,000 元已確認入賬。

呼和浩特 - 紫御東郡

項目於去年開始預售。期內，新增合約銷售額為人民幣 410,700,000 元，銷售面積達 59,260 平方米。

廣州 - 橡園國際

項目於二零一一年三月二十六日開始預售。憑藉優越位置及發展項目本身之高品質制作，吸引大批買家垂青。期內，銷售額達人民幣 1,207,000,000 元，出售面積達 53,079 平方米。

本集團持有上述各物業發展項目的 100% 權益。

土地儲備

按照集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，本集團已於期內成功進駐包括吉林、合肥和南寧等三個新興城市。新購置地塊建築面積約達 965,800 平方米，代價合共為人民幣 1,726,900,000 元。

於二零一一年六月三十日，集團持有位於中國境內之土地儲備，總共約可提供興建 5,931,500 平方米 (其中集團應佔建築面積為 4,773,100 平方米) 之建築面積。

期內，部份位於呼和浩特市和北京上湖項目之預留用地，與吉林新項目之建造工程經已動工。

以下列舉之其他項目，其情況與本集團二零一零年度年報披露之資料並無重大變化：

- 位於桂林貓兒山及桂林生態家園建設計劃之項目
- 銀川項目，及
- 北京通惠河項目 (以共同控制實體持有)

物業出租

截至二零一一年六月三十日止期間，租金收入為港幣 48,000,000 元 (二零一零年：重列為港幣 31,300,000 元)，分部盈利達港幣 190,200,000 元 (二零一零年：重列為港幣 9,000,000 元)。當中已計入來自投資物業公允值溢利港幣 157,700,000 元 (二零一零年：港幣 11,300,000 元) 及源自共同控制實體之港幣 1,200,000 元收益(二零一零年：虧損港幣 100,000 元)。

於期末，位於北京西城區的中海國際中心及位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率分別約為 90% 及 76%。本集團分別擁有其 100% 及 65% 權益。

發行代價股份

於二零一零年十一月二十六日之通函中披露，有關收購中海宏洋餘下 30% 少數股東權益之代價股份 189,493,224 股及 57,292,355 股 (共 246,785,579 股) 已分別於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日發行，並已全部支付收購代價。中海宏洋為於中國境內註冊成立之外商獨資企業。本集團透過持有中海宏洋，經營大部份現有地產發展及投資業務。

因此，本公司全部已發行股份已增加至 1,014,328,842 股。

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，本公司及其子公司掌握從中國內地及透過香港，作為具領導地位之國際金融中心面向國際市場，向投資者及財務機構融資的多重渠道。

於二零一一年六月三十日，貸款總額(扣除期間已償還之港幣 719,100,000 元) 為港幣 3,160,300,000 元，較去年年末上升 40.6%。利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為 5.01%。貸款中之 24.7%將於一年內到期。

另外，於二零一一年六月三十日，營運資金淨額為港幣 5,084,200,000 元 (二零一零年十二月三十一日：港幣 3,368,600,000 元) 而速動比率為 0.9 (二零一零年十二月三十一日：0.7)。由於期內完成大量銷售，現金及現金等值為港幣 3,451,800,000 元，較上一財政年度末(港幣 1,890,600,000 元)上升 82.6%。

因此，於二零一一年六月三十日，本集團維持於淨現金水平 (即現金及現金等值與受限制的現金及存款總額高於借貸總額)。利息收入亦超過資本化後之利息支出。

若包括約港幣 776,800,000 元仍未提取之本集團可動用銀行信貸額，截至二零一一年六月三十日止，本集團可動用之資金達港幣 4,228,600,000 元。本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

於二零一一年六月三十日，本集團之貸款中，人民幣及港幣分別約佔 76% 及 24%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，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。

資本承擔及擔保

於回顧期內，本集團之資本承擔合共為港幣 6,727,800,000 元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣 2,604,400,000 元 (折合人民幣 2,165,800,000 元) 之擔保。

資本性支出及資產抵押

本集團於回顧期內之資本性支出合共約港幣 2,900,000 元，主要為新添之車輛、傢俬及裝置。

另外，於二零一一年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣 420,900,000 元 (折合人民幣 350,000,000 元) 之按揭貸款，佔總貸款 13.3%。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣 1,616,400,000 元之房地產及應收賬款抵押。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團僱用約 295 名員工 (二零一零年十二月三十一日：214)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

展望

整體經濟

截至二零一一年六月，內地居民消費價格指數按年錄得 6.4%增長，而中國全年目標僅為 4%，去年亦只有 3.3%。由外部輸入之過量流動資金及內部成本上漲所引起之價格通漲仍然是中央政府密切監控之主要問題。自去年年末，透過多次提高存款儲備金率及利率等措施，貨幣供應已受壓抑。

然而，按世界銀行估計，今年國內生產總值亦可能由去年高峰之 10.3%下降至 9.3%。因此面臨的挑戰，將是如何於收緊及擴張性之貨幣政策中取得平衡，精巧地穩定經濟增長，以保障中國作為發展中國家，能作出健全及持續之經濟發展。

房地產發展

自今年一月推出新一輪之全國性房地產調控政策後，各主要城市之地方政府已陸續頒佈不同之細則跟進，包括在按揭貸款及購買上之限制。一方面，一線及二線城市之房產價格壓力將得以舒緩，而另一方面，在三線城市之剛性需求亦得以釋放，有利健康發展。

截至二零一一年六月，統計數字顯示主要城市之房產價格上升已受控。與此同時，交投活躍，正好在日益改善之全國生產力及中國內地普羅大眾增強之購買力時，在穩定的樓價下，對房產之整體持續剛性需求予以肯定。

集團策略

隨著經濟逐步轉型，中國須作工業升級及向製造業之價值鏈上游邁進，並發展其高增值之服務產業，以達至為現代化之社會。大量基礎建設投資已大大縮短城際間距離及促進人力之流動性。以中國幅員之廣，不同之城市各處不同之發展階段，沿海區域較發達之工商業為保持競爭優勢及發展規模，將拓展蘊藏豐富天然資源及較廉人力之內陸地區。因此，此類內陸城市正經歷急速工業化及都市化。

因此，本集團已致力著眼於位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，處於高端之精品住宅市場。在過去六個月內，本集團已成功進入三個此類形城市。展望將來，本集團將以平穩過渡、持續發展、走精品路線，為主要工作方向。本集團將繼續於經嚴格挑選之三線城市中，擴充其土地儲備，以作持續之業務擴展。

察覺到外圍形勢動盪，本集團定會密切關注國際經濟形勢和金融市場對中國經濟和房地產市場帶來的影響。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一零年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務			
收益	4	2,054,172	1,025,567
銷售及提供服務成本		(978,282)	(757,448)
毛利		1,075,890	268,119
其他收入		14,093	3,174
銷售及分銷費用		(48,987)	(13,178)
行政費用		(89,198)	(120,069)
其他經營開支		(815)	(3,625)
其他收益			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		157,657	-
投資物業之公平價值溢利		-	11,326
出售一間附屬公司之溢利		213,340	-
回撥資產減值		22,329	-
其他		15,915	300
經營溢利		1,360,224	146,047
財務費用		(12,882)	(9,327)
應佔共同控制實體業績		1,100	(218)
所得稅前之溢利	6	1,348,442	136,502
所得稅開支	7	(547,912)	(81,470)
來自持續經營業務之本期間溢利		800,530	55,032
已終止業務			
來自已終止業務之本期間溢利		-	17,926
本期間溢利		800,530	72,958
本期間純利可分配予：			
本公司擁有人		803,707	52,596
非控股權益		(3,177)	20,362
		800,530	72,958
每股盈利	9	港仙	港仙
基本			
— 來自持續經營業務及已終止業務		87.3	7.9
— 來自持續經營業務		87.3	5.2
— 來自已終止業務		-	2.7
攤薄			
— 來自持續經營業務及已終止業務		79.7	7.7
— 來自持續經營業務		79.7	5.0
— 來自已終止業務		-	2.7

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	800,530	72,958
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
－ 附屬公司	80,976	11,228
－ 聯營公司及共同控制實體	5,342	2,151
	86,318	13,379
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	(8,305) 3,125	(36,802) 14,345
	(5,180)	(22,457)
本期間除稅後之其他全面收益	81,138	(9,078)
本期間全面收益總額	881,668	63,880
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	881,458	47,915
非控股權益	210	15,965
	881,668	63,880

簡明綜合財務狀況表

		二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,583,941	1,309,549
物業、廠房及設備		33,844	40,214
預付租賃土地款		3,502	3,458
商譽		87,133	86,258
其他無形資產		38,465	39,870
在共同控制實體之權益		235,891	229,449
遞延稅項資產		98,682	96,442
		2,081,458	1,805,240
流動資產			
物業存貨		6,058,148	5,068,407
其他存貨		1,003	840
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	2,077,434	1,683,279
預付租賃土地款		87	85
應收共同控制實體款項		126,497	123,644
應收少數股東款項		11,664	11,399
預付稅項		35,045	14,863
受限制的現金及存款		886,727	337,415
現金及現金等值		3,451,787	1,890,555
		12,648,392	9,130,487
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	1,405,932	1,573,126
銷售定金		3,654,133	1,876,686
應付一間共同控制實體款項		240	234
應付少數股東款項		369,119	-
收購一間附屬公司之應付代價		69,299	67,726
稅項負債		1,283,808	1,306,294
借款		781,625	937,810
		7,564,156	5,761,876
流動資產淨值		5,084,236	3,368,611
總資產減流動負債		7,165,694	5,173,851

簡明綜合財務狀況表（續）

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
借款	2,378,714	1,309,690
收購非控股權益之應付代價	-	505,803
遞延稅項負債	604,531	560,079
	<u>2,983,245</u>	<u>2,375,572</u>
資產淨值	<u>4,182,449</u>	<u>2,798,279</u>
資本及儲備		
股本	10,143	7,675
儲備	4,002,902	2,667,739
可分配予本公司擁有人之權益	4,013,045	2,675,414
非控股權益	169,404	122,865
總權益	<u>4,182,449</u>	<u>2,798,279</u>

1. 一般資料

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）是在中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限公司，其股份於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金鐘道88號太古廣場一座30樓3012室。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北京、廣州、桂林、合肥、內蒙古-呼和浩特、吉林、銀川及中國其他地區進行。

截至二零一一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，因此應與截至二零一零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。本中期財務報表於二零一一年八月二日獲批准刊發。

集團重組及已終止業務（於二零一零年同期期間）

於二零一零年六月三十日止六個月期間，本公司已完成了股本重組及實物分派，此實物分派構成已終止業務。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。詳情載於截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。

2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，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二零一零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，以實物分派形式之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。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二零一零年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二零一零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二零一一年一月一日開始之財政年度首次應用。

香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

香港會計準則第24號（經修訂）澄清及簡化關連人士之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。

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）

香港會計準則第34號之修訂「中期財務報告」

其規定於最新近的年度財務報告中更新有關重大事件及交易的相關資料。香港會計準則第34號現時明確規定須作披露的事件及交易，並已就應用金融工具的規定方面增加指引。

香港會計師公會於二零一零年五月頒佈了香港財務報告準則之改進，除以上說明之香港會計準則第34號之修訂「中期財務報告」，其他之修訂對本集團不會構成重大財務影響。

（乙）以下與本集團有關之新準則以及準則之修訂已頒佈但於二零一一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7號之修訂披露－轉讓財務資產

香港財務報告準則第7號之修訂改進了取消確認財務資產轉讓交易的披露規定，使財務報告的用者更能了解實體於所轉讓資產的任何風險的可能影響。該等修訂亦規定在呈報期末前後進行的轉讓交易所涉數額比例不均時作出額外披露。

香港財務報告準則第9號金融工具

準則內容是關於財務資產的分類及計量。新準則減少財務資產計量類別之數目，並且所有財務資產將會根據該實體管理財務資產之業務模式及財務資產的合約現金流特點按攤銷成本或公平價值計量。公平價值收益及虧損將會於損益表確認，惟若干股本投資則於其他全面收益呈列者除外。

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項－收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂引入反駁推定，投資物業可透過銷售全部收回。倘投資物業須予折舊及在目的為隨著時間過去不斷消耗投資物業內含大部分經濟利益（而非透過銷售）之業務模式，則此項推定可予駁回。本修訂將追溯應用。

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 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
銷售物業	1,981,034	969,947	-	-	1,981,034	969,947
銷售貨品	-	-	-	149,339	-	149,339
物業租金收入	47,980	31,320	-	6,912	47,980	38,232
物業管理費收入	25,158	24,300	-	-	25,158	24,300
的士牌照費收入	-	-	-	8,155	-	8,155
總收益	2,054,172	1,025,567	-	164,406	2,054,172	1,189,973

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。 |
| 其他分部 | — | 該分部向中國之某些房屋物業提供管理服務以獲得管理費收入。 |

已終止業務（只在於截至二零一零年六月三十日止六個月期間）

- | | | |
|--------|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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。

分部資產包括所有資產，惟公司資產（包括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。

截至二零一零年六月三十日止六個月分部資料之比較數字已重列。往年，物業管理業務乃歸屬於「物業租賃」之分部中。截至二零一一年六月三十日止六個月，由於資源分配及業務表現評估之內部報告資料發生變動，故物業管理業務已重新分類，並作為獨立之分部。比較數字因此已重新分類。

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、所得稅前溢利及總資產) 之對賬如下:

	持續經營業務			小計 港幣千元	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	其他分部 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			
截至二零一一年六月三十日											
止六個月(未經審核)											
須呈報分部收益*	1,981,034	47,980	25,158	2,054,172	-	-	-	-	-	-	2,054,172
須呈報分部溢利	1,168,424	190,218	991	1,359,633	-	-	-	-	-	-	1,359,633
公司收入				227							227
公司支出				(11,418)							(11,418)
所得稅前溢利				1,348,442							1,348,442
											總計
											港幣千元
於二零一一年六月三十日											
(未經審核)											
須呈報分部資產	12,608,122	1,848,575	62,450	14,519,147	-	-	-	-	-	-	14,519,147
公司資產											210,703
總資產											14,729,850
(重列) (重列)											
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	31,320	24,300	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	8,975	(2,727)	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
於二零一零年十二月三十一日(經審核)											
須呈報分部資產	9,099,619	1,499,114	55,144	10,653,877	-	-	-	-	-	-	10,653,877
公司資產											281,850
總資產											10,935,727

* 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。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團將賬面值港幣95,715,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)之若干物業存貨重新分類為投資物業，並於重新分類日期確認公平價值溢利港幣157,657,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。此公平價值溢利歸屬於「物業租賃」之分部中呈報。

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 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (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	37	73	-	50	37	123
其他無形資產	2,306	2,208	-	-	2,306	2,208
物業、廠房及設備之折舊	2,343	2,149	-	2,423	2,343	4,572
攤銷及折舊總額	4,686	4,430	-	2,473	4,686	6,903
財務資產之(減值回撥)/減值損失						
- 貸款及應收款項	(12,814)	-	-	417	(12,814)	417
非財務資產之減值回撥						
- 其他資產	(9,515)	-	-	-	(9,515)	-

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 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (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	-	1,167
中國其他地區						
- 企業所得稅	237,609	58,299	-	3,564	237,609	61,863
- 土地增值稅	277,150	48,596	-	-	277,150	48,596
其他	-	-	-	140	-	140
	514,759	106,895		4,871	514,759	111,766
以前年度之不足額撥備：						
中國其他地區						
- 企業所得稅	1,612	99	-	-	1,612	99
遞延稅項	31,541	(25,524)	-	5,336	31,541	(20,188)
	547,912	81,470	-	10,207	547,912	91,677

截至二零一一年六月三十日止六個月，由於估計該期間沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅。截至二零一零年六月三十日止六個月，香港利得稅乃根據該期間之估計應課稅溢利以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%（截至二零一零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%（截至二零一零年六月三十日止六個月：30%至60%）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. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
實物分派(附註(i))	-	1,964,986

附註：

- (i) 實物分派之詳情於附註1披露。
- (ii) 董事局不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月（二零一零年六月三十日止六個月：無）派付中期股息。
- (iii) 本期間內，已支付每股港幣0.10元（二零一零年六月三十日止六個月：無）合共港幣101,433,000元給予股東作為二零一零年年度末期股息。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔之來自持續經營業務及已終止業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利乃根據下述數據計算：

盈利	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
截至二零一一年六月三十日止六個月			
用以計算每股基本盈利之盈利	803,707	-	803,707
根據潛在普通股之攤薄影響溢利之調整	4,550	-	4,550
	808,257	-	808,257
截至二零一零年六月三十日止六個月			
用以計算每股基本盈利之盈利	34,541	18,055	52,596
按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
加權平均數股份數目		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 千股	二零一零年 (未經審核) 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數		920,639	662,682
潛在普通股之攤薄影響		93,690	-
		1,014,329	662,682

10. 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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	43,381	43,820
31-60天	16,847	489
61-90天	-	-
91-180天	4,045	47
181-360天	1,559	-
360天以上	-	29
	65,832	44,385

給予物業銷售買家的信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。本集團一般允許客戶的信貸期不超過60天。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及管理層對於賬齡在一年或以上的應收貿易賬款會考慮需計提減值準備。

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。

11. 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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	263,559	877,031
31-60天	82,610	117,461
61-90天	3,802	7,676
91-180天	140,715	112,806
181-360天	462,552	72,293
360天以上	199,063	161,031
	1,152,301	1,348,298

中期股息及建議發行紅股

董事局不建議宣派截至二零一一年六月三十日止六個月中期股息(二零一零年：無)。但為答謝股東不斷支持，董事局建議按每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。董事局相信，建議紅股發行可提高股份之市場流通性從而擴大本公司股東及資本基礎。發行紅股之詳情將載於本公司另一刊發公告內（日期為二零一一年八月二日），並分別會於本公司及聯交所網站內刊發。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年六月三十日止期內，本公司已

- (1) 於二零一一年二月二十二日根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議按每股港幣 5.02132 元向王韜光先生及 Kentrise Company Inc. 分別發行 94,746,612 股普通股及 94,746,612 股普通股; 和
- (2) 於二零一一年五月五日根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議按每股港幣 5.02132 元向王韜光先生及 Kentrise Company Inc. 分別發行 28,646,177 股普通股及 28,646,178 股普通股。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十「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二零一一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。

企業管治

在截至二零一一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.4.1 外），並遵從大部份的建議最佳常規。

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，並須輪流退任及接受重新選舉。公司非執行董事無特定任期，唯根據公司的組織章程細則，非執行董事均需輪流退任及重新選舉。

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二零一一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

本人在此謹向董事同寅、全體員工及各股東的繼續支持，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，二零一一年八月二日

於本公告日期，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、向翹先生及王萬鈞先生；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博士、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.cogogl.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告將於二零一一年八月底前在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。