



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

2011 中期報告
Interim Report 2011

ENTERING
A NEW DEVELOPMENT
邁向新里程



目錄

2	董事局、名譽主席以及委員會	59	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
3	公司及股東資料	60	Corporate and Shareholders' Information
4	主席報告書	61	Chairman's Statement
7	管理層討論及分析	64	Management Discussion and Analysis
13	簡明綜合收益表	70	Condensed Consolidated Income Statement
15	簡明綜合全面收益表	72	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
16	簡明綜合財務狀況表	73	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
18	簡明綜合權益變動表	75	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
19	簡明綜合現金流量表	76	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
20	簡明財務報告附註	77	Notes to the Condensed Financial Statements
50	其他	107	Others
50	中期股息及建議發行紅股	107	Interim Dividends and Proposed Bonus Issue
50	股本	107	Share Capital
50	證券交易的標準守則	107	Model Code for Securities Transactions
51	有關本公司購股權計劃之資料	108	Information on Share Option Scheme of the Company
52	董事及行政總裁之證券權益	109	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
55	主要股東之證券權益	112	Substantial Shareholders' Interests in Securities
57	企業管治	114	Corporate Governance
58	董事資料變動	115	Changes in Directors' Information
58	購買、出售或贖回本公司之上市證券	115	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
58	審核委員會審閱中期報告	116	Review of Interim Report by Audit Committee

CONTENTS

董事局、名譽主席以及委員會

名譽主席

孔慶平[#]

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

王萬鈞 (於二零一一年七月十一日獲委任)

朱炳坤 (於二零一一年七月十一日辭任)

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

[#] 非本公司董事

^{*} 委員會主席

公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

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

公司秘書

莊惠生

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

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

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

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

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

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部－唐敏芝小姐

電話 : (852) 2823 7333

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : polly_tong@cohl.com

主席報告書

緒言

本人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。

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」，一間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。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。

業績

截至二零一一年六月三十日止六個月內，合約銷售達港幣4,240,700,000元，銷售面積合共203,319平方米。同時，本集團分別錄得港幣2,054,200,000元之營業額及本公司擁有人應佔之溢利港幣803,700,000元。而每股基本盈利為港幣87.3仙。

經營前景

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。

經營前景(續)

整體經濟(續)

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型城市。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。

經營前景(續)

集團策略(續)

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。

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

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一一年八月二日

管理層討論及分析

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)。

分部資料

物業銷售及發展

於回顧期內，以「中海地產」馳名商標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。

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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。

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

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)，分部溢利達港幣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。

財務資源及流動性(續)

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。

資本性支出及資產抵押(續)

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。

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	6	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	18	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	7	(12,882)	(9,327)
應佔共同控制實體業績		1,100	(218)
所得稅前之溢利	8	1,348,442	136,502
所得稅開支	9	(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	10	-	17,926
本期間溢利		800,530	72,958

簡明綜合收益表(續)

	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
本期間溢利/(虧損)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
		港仙	港仙
每股盈利	12		
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

	附註	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	13	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	14	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

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	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
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	15	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	16	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
非流動負債			
借款	16	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
		2,983,245	2,375,572
資產淨值		4,182,449	2,798,279
資本及儲備			
股本	17	10,143	7,675
儲備		4,002,902	2,667,739
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		4,182,449	2,798,279

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益											非控股 權益	總權益
	股本	股本溢價	股本贖回 儲備	附屬公司 以股份支付 之款項儲備	匯兌儲備	資產重估 儲備	法定儲備	分派儲備	其他儲備	保留盈餘	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
股本重組(附註17(ii))	(256,507)	(640,099)	-	-	-	-	-	896,606	-	-	-	-	-
確認以股份支付之款項 實物分派(附註10)	-	-	-	51,310	-	-	-	-	-	-	51,310	21,990	73,300
認購新股(附註17(iii))	1,570	453,861	-	-	(156,679)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	-	(891,186)	(1,952,907)	(12,079)	(1,964,986)
配售新股(附註17(iv))	410	204,590	-	-	-	-	-	-	-	-	455,431	-	455,431
發行新股以結付購股權 (附註17(v))	460	33,378	-	(154,583)	-	-	-	-	154,345	-	33,600	-	33,600
發行股份開支 (附註17(iii)至(v))	-	(9,188)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,188)	-	(9,188)
視作出售附屬公司權益 (附註19)	-	-	-	(39,847)	(4,852)	-	-	-	-	19,223	(25,476)	33,500	8,024
與擁有人之交易	2,440	682,641	-	(143,120)	(161,531)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	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
於二零一一年一月一日	7,675	682,584	44,822	-	160,924	55,997	70,609	-	835,865	816,938	2,675,414	122,865	2,798,279
本期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	803,707	803,707	(3,177)	800,530
其他全面收益	-	-	-	-	82,931	(5,180)	-	-	-	-	77,751	3,387	81,138
本期間全面收益總額	-	-	-	-	82,931	(5,180)	-	-	-	803,707	881,458	210	881,668
已付二零一零年末期股息 兌換收購非控股權益的 應付代價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,433)	(101,433)	-	(101,433)
發行新股(附註17(vi))	2,468	1,236,721	-	-	-	-	-	-	557,669	-	557,669	-	557,669
發行股份開支(附註17(vi))	-	(63)	-	-	-	-	-	-	(1,239,189)	-	-	-	(63)
來自一間新附屬公司 非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,329	46,329
與擁有人之交易	2,468	1,236,658	-	-	-	-	-	-	(681,520)	(101,433)	456,173	46,329	502,502
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	10,143	1,919,242	44,822	-	243,855	50,817	70,609	-	154,345	1,519,212	4,013,045	169,404	4,182,449

簡明綜合現金流量表

	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
營運所得／(耗用)之現金淨額		772,080	(442,196)
投資業務			
利息收入		13,390	14,793
支付收購一間附屬公司之應付代價		–	(10,831)
購買物業、廠房及設備	13	(2,908)	(952)
出售物業、廠房及設備所得收入		23,519	–
出售投資物業所得收入		11,264	–
出售一間附屬公司所得收入	18	213,340	–
墊付應收貸款，淨額		–	(61)
受限制的現金及存款之增加		(549,312)	(161,174)
投資業務耗用之現金淨額		(290,707)	(158,225)
融資			
應付少數股東款項之增加		369,119	–
新增銀行及其他借款		1,579,725	229,252
償還銀行及其他借款		(719,095)	(114,694)
已付股息		(101,433)	–
實物分派		–	(522,127)
已付利息		(133,728)	(38,478)
視作出售附屬公司權益所得收入	19	–	8,024
發行新股所得收入	17(iii)至(vi)	–	694,031
股份發行開支	17(iii)至(vi)	(63)	(9,188)
來自一間新附屬公司非控股權益之注資		46,329	–
融資所得之現金淨額		1,040,854	246,820
現金及現金等值增加／(減少)淨額		1,522,227	(353,601)
期初之現金及現金等值		1,890,555	853,072
匯率變動之影響		39,005	2,637
期末結存之現金及現金等值		3,451,787	502,108

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(「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、物業租賃及投資控股。本集團主要於北京、廣州、桂林、合肥、內蒙古-呼和浩特、吉林、銀川及中國其他地區開展業務活動。

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(「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度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度財務報表一同閱讀。

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(只在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之年度財務報表。

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之年度財務報表一致，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，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同期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，所應用會計政策與所述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二零一零年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瞭解實體於所轉讓資產的任何風險的可能影響。該等修訂亦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的合約現金流特點按攤銷成本或公平價值計量。公平價值溢利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。

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提早採納：(續)

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及財務狀況的影響。

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	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	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。部分業務透過一間共同控制實體進行。 |
| 其他分部 | — | 此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。部分業務透過若干聯營公司進行。 |

5. 分部資料(續)

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)(續)

- | | | |
|--------|---|--|
| 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。

5. 分部資料(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月分部資料之若干比較數字已重新分類。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。

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				已終止業務						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	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有其他分部 港幣千元	小計 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

5. 分部資料(續)

分部業績及分部資產(續)

	持續經營業務				已終止業務						小計	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 (重列)	其他分部 港幣千元 (重列)	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有其他分部 港幣千元	小計 港幣千元		
截至二零一零年六月三十日 止六個月(未經審核)												
須呈報分部收益*	969,947	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. 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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	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	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	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
利息收入：								
銀行存款	11,812	2,525	-	855	-	-	11,812	3,380
集團內公司間貸款	-	-	-	4,029	-	(4,029)	-	-
其他，包括應收貸款	-	-	-	11,413	-	-	-	11,413
應收一間共同控制實體款項	1,578	-	-	-	-	-	1,578	-
並非以公平價值計入損益之 財務資產之利息總收入	13,390	2,525	-	16,297	-	(4,029)	13,390	14,793
其他租金收入	-	-	-	119	-	-	-	119
手續費收入	-	-	-	1,273	-	-	-	1,273
雜項收入	703	649	-	100	-	-	703	749
	14,093	3,174	-	17,789	-	(4,029)	14,093	16,934

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	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	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	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
利息支出：								
銀行借款及透支	67,440	37,225	-	1,253	-	-	67,440	38,478
其他貸款	14,422	-	-	-	-	-	14,422	-
因收購非控股權益應付代價之 推算利息開支	51,866	-	-	-	-	-	51,866	-
集團內公司間貸款	-	4,029	-	-	-	(4,029)	-	-
並非以公平價值計入損益之 財務負債之利息總支出	133,728	41,254	-	1,253	-	(4,029)	133,728	38,478
減：資本化於發展中物業 之金額	(120,846)	(31,927)	-	-	-	3,870	(120,846)	(28,057)
	12,882	9,327	-	1,253	-	(159)	12,882	10,421

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	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	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/(增加)：						
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
其他存貨撥備	-	-	-	1,408	-	1,408
財務資產之(減值回撥)/						
減值損失：						
一貸款及應收款項*	(12,814)	-	-	417	(12,814)	417
非財務資產之減值損失回撥：						
一其他資產*	(9,515)	-	-	-	(9,515)	-
淨匯兌虧損/(收益)**	1,301	(295)	-	(1,838)	1,301	(2,133)
以股權結算股份支付	-	73,300	-	-	-	73,300

* 包括於簡明綜合收益表之「銷售及提供服務成本」內

* 包括於簡明綜合收益表之「回撥資產減值」內(截至二零一零年六月三十日止六個月：包括於簡明綜合收益表之「其他經營開支」內)

** 包括於簡明綜合收益表之「行政費用」內(截至二零一零年六月三十日止六個月：包括於簡明綜合收益表之「其他收益—其他」內)

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	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	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，由於估計該期間在香港沒有應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。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%）之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。

10. 已終止業務

誠如附註1所述，截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司完成實物分派。已分派業務之業績載列如下：

	附註	二零一零年 一月一日起至 二零一零年 二月十日 (經審核) 港幣千元
收益	4	164,406
銷售及提供服務成本		<u>(130,105)</u>
毛利		34,301
其他收入	6	17,789
銷售及分銷費用		(3,255)
行政費用		(21,415)
其他經營開支		(1,642)
其他收益／(虧損)		
投資物業之公平價值溢利		3,780
持有作買賣投資之公平價值虧損		(1,497)
其他		<u>1,556</u>
經營溢利		29,617
財務費用	7	(1,253)
應佔聯營公司業績		3,312
應佔共同控制實體業績		327
抵銷 [^]		<u>(3,870)</u>
所得稅前之溢利	8	28,133
所得稅開支	9	<u>(10,207)</u>
		<u>17,926</u>

[^] 集團內公司間之權益抵銷

10. 已終止業務(續)

於二零一零年二月十日分派當日，以實物分派之已分派業務之資產淨值約為港幣1,964,986,000元。

已分派業務現金流量淨額之分析如下：

	二零一零年 一月一日起至 二零一零年 二月十日 (經審核) 港幣千元
經營業務	(49,819)
投資業務	13,136
融資業務	4,250
匯率變動之影響	1,010
現金流出淨額	(31,423)

11. 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) 實物分派之詳情載於附註10。
- (ii) 董事局並不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。
- (iii) 本期間內，已向股東支付每股港幣0.10元合共港幣101,433,000元之股息作為二零一零年年度之末期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

12. 每股盈利

本公司擁有人應佔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列數據計算：

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
按潛在普通股之攤薄影響對 本集團溢利之調整	4,550	–	4,550
用以計算每股攤薄盈利之盈利	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)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	32,685	18,055	50,740

12. 每股盈利(續)

普通股加權平均數

	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	-
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,014,329	662,682

13. 物業、廠房及設備

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之資本性支出在汽車約港幣886,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣264,000元)及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣2,022,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣657,000元)，而於廠房及設備則並無產生資本開支(截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣31,000元)。

14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	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
應收貿易款項	74,453	52,812
減：應收貿易款項之減值	(8,621)	(8,427)
應收貿易款項，淨額	65,832	44,385
其他應收款項	36,035	32,366
預付款及按金	1,975,567	1,606,528
	2,077,434	1,683,279

扣除減值撥備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

14. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

給予物業銷售買家之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。除此以外，本集團一般給予客戶之信貸期不超過60天。

一般而言，管理層根據過往經驗，認為賬齡在一年以下之應收貿易款項不會減值，而管理層對於賬齡在一年或以上之應收貿易款項會考慮作出減值撥備。

於報告日，本集團有極少量已逾期之應收貿易款項結餘。

於釐定應收貿易款項是否可予收回時，本集團亦考慮應收貿易款項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。由於客戶基礎廣大且並無關連，故信貸風險之集中狀況有限。因此，董事認為於報告期間結算日毋須作出信貸撥備。

15. 應付貿易及其他應付款項

	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
應付貿易款項	1,152,301	1,348,298
其他應付款項及應付費用	234,446	195,944
已收按金	19,185	28,884
	1,405,932	1,573,126

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

16. 借款

	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
流動負債		
銀行借款	360,750	937,810
其他貸款	420,875	-
	781,625	937,810
非流動負債		
銀行借款	2,378,714	898,370
其他貸款	-	411,320
	2,378,714	1,309,690
	3,160,339	2,247,500

16. 借款(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
分析:		
銀行借款(附註(i))		
有抵押(附註20)	420,875	444,226
無抵押	2,318,589	1,391,954
	2,739,464	1,836,180
其他貸款(附註(ii))		
無抵押	420,875	411,320
	3,160,339	2,247,500

銀行借款及其他貸款的變動如下：

	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
於期／年初的賬面值	2,247,500	2,244,220
匯兌調整	52,209	52,800
新增銀行貸款	1,579,725	1,230,700
償還銀行貸款	(719,095)	(546,723)
實物分派	—	(733,497)
於期／年末的賬面值	3,160,339	2,247,500

16. 借款(續)

附註：

- (i) 銀行借款
銀行借款的到期狀況如下：

	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
有期貨款		
一年內到期	360,750	937,810
一年後但兩年內到期	970,189	476,473
兩年後但五年內到期	1,216,125	421,897
五年後到期	192,400	-
	2,739,464	1,836,180
減：已列入流動負債且於一年內到期的款項	(360,750)	(937,810)
已列入非流動負債且於一年後到期的款項	2,378,714	898,370

於二零一一年六月三十日之銀行借款已協定浮動年利率介乎2.24%至6.40%(二零一零年十二月三十一日：5.18%至7.04%)。

- (ii) 其他貸款

於二零一一年六月三十日之其他貸款(二零一零年十二月三十一日：港幣411,320,000元)指來自一間中國金融機構的貸款，其協定浮動年利率為5.40%(二零一零年十二月三十一日：5.85%)及須於二零一一年償還。其他貸款分類為簡明綜合財務狀況表的流動負債及須於一年內悉數償還。

16. 借款(續)

附註：(續)

(iii) 銀行借款及其他貸款的賬面值乃以下列貨幣列賬：

	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
港幣	750,000	—
人民幣	2,410,339	2,247,500
	3,160,339	2,247,500

董事認為，本集團之流動及非流動借款之賬面值與其公平價值相若。非流動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

	每股票面值 港幣元	股數 千股	面值 港幣千元
法定股本			
於二零一零年一月一日之結餘(經審核)	0.5	900,000	450,000
股本削減(附註(i))		-	(441,000)
增加股份(附註(ii))	0.01	44,100,000	441,000
於二零一零年六月三十日(未經審核)、 二零一零年十二月三十一日(經審核) 及二零一一年六月三十日(未經審核) 之結餘	0.01	45,000,000	450,000
已發行及繳足股本			
於二零一零年一月一日之結餘(經審核)	0.5	523,485	261,742
股本削減(附註(ii))		-	(256,507)
認購股份(附註(iii))	0.01	157,045	1,570
配售新股股份(附註(iv))	0.01	41,000	410
發行新股股份(附註(v))	0.01	46,013	460
於二零一零年六月三十日(未經審核)、 二零一零年十二月三十一日(經審核) 及 二零一一年一月一日(經審核)之結餘	0.01	767,543	7,675
發行新股股份(附註(vi))	0.01	246,786	2,468
於二零一一年六月三十日之結餘 (未經審核)	0.01	1,014,329	10,143

17. 股本(續)

附註：

- (i) 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0.5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0.5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)。
- (ii) 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。
- (iii) 於二零一零年二月十日之認購事項完成後，本公司按每股港幣2.90元向中國海外發展有限公司(「中海發展」)之直接全資附屬公司星悅有限公司，發行157,045,368股新股份。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。
- (iv) 於二零一零年五月十九日，本公司配售代理已按每股普通股港幣5.00元向不少於六名承配人(其本身及其最終實益擁有人均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。有關股份發行開支為港幣2,515,000元。
- (v) 經本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會上批准，本公司於二零一零年六月三日發行46,013,333股新股以支付先前向若干管理層授出之購股權。因此，本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣460,000元及港幣33,378,000元。該等交易之詳情載於本公司日期二零一零年五月十日之通函。交易所得款項淨額約港幣33,542,000元。相關股份發行開支為港幣58,000元。
- (vi) 根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議，有關收購本公司間接非全資附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation之30%股本權益，本公司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189,493,000股及57,293,000股新普通股，以支付代價股份。該等交易之詳情載於本公司日期為二零一零年十一月二十六日之通函。相關股份發行開支為港幣63,000元。

於報告期間結算日，本公司股本只包括票面值為港幣10,143,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣7,675,000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。

18. 出售一間附屬公司

誠如二零零九年度之年度報告披露，本集團訂立合作終止協議及償還協議，內容有關本集團70%附屬公司青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)進行之物業發展項目。根據償還協議，青島頤景一名少數股東同意向本集團償付未償還股東貸款以及支付若干罰款金額及資金佔用費合共約人民幣197,000,000元。直至悉數償付未償還股東貸款後，本集團將以人民幣7,000,000元向該名少數股東轉讓其於青島頤景之70%註冊資本。該項目投資已於二零零九年全面撤銷。截至二零一一年六月三十日止六個月期間，根據償還協議，本集團已收取合共港幣213,340,000元(約相等於人民幣179,367,000元)，並完成出售於青島頤景之70%權益。整體而言，出售該附屬公司之溢利約為港幣213,340,000元，而扣除稅項後之出售溢利約為港幣196,136,000元。

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收取償還貸款、罰款及資金佔用費	205,014
70%註冊資本之代價	8,326
合共	213,340
淨資產出售如下：	
其他應收款項	5,947
其他應付款項	(5,947)
	-
出售一間附屬公司之溢利	213,340

18. 出售一間附屬公司(續)

就出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收之現金	213,340
出售現金及銀行結餘	-
現金及現金等值之流入淨額	213,340

期內，已出售的附屬公司於本集團之收益、溢利、營運、投資及融資現金流量貢獻不大。

19. 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」)的股份付款

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司同意向本集團若干前管理層人員轉讓本公司之中國間接非全資附屬公司北京華世柏利之10%註冊資本(「資本」)，代價為人民幣6,000,000元。資本轉讓入賬列作股份付款。該等安排的詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十四日之公告。

於授出日期，於考慮一位獨立專業估值師之估值及代價人民幣6,000,000元後，資本轉讓之公平價值為人民幣50,000,000元(相當於約港幣56,900,000元)。因此，於截至二零一零年六月三十日止六個月的損益中確認為員工成本的股份付款數額為人民幣50,000,000元(相當於約港幣56,900,000元)，相應數額於附屬公司以股份支付之款項儲備及非控股權益中確認。該些以股權結算股份支付之交易並無負債被確認。於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，轉讓完成及視作出售一間附屬公司權益，而所得款項淨額為港幣8,000,000元。

20. 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
分類為物業、廠房及設備中之土地及樓宇	29,187	29,271
投資物業	1,553,029	1,268,041
物業存貨	29,900	161,800
應收貿易款項	4,279	4,155
	1,616,395	1,463,267

21. 承擔

於報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	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
已簽約但未在財務報表中撥備：		
— 物業發展	1,845,335	2,599,020
已授權但未訂約：		
— 於股權投資	—	108,780
— 收購土地	4,882,511	4,771,664

22. 擔保

於各報告期間結算日，本集團給以下之重要擔保：

	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
給予以下人士擔保： 銀行授予若干附屬公司物業買方之銀行按揭貸款	2,604,429	1,925,062

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，因此，並無就該等財務擔保於財務報表入賬。

23. 關連人士交易

除本簡明財務報表其他章節所作之披露外，本集團期內曾與關連人士訂立下列重大交易：

	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
交易性質		
中海發展(附註(i))及其附屬公司 專營權費用	20,542	—
中建股份(附註(ii))及其附屬公司 物業建造成本	40,948	—
主要管理人員(包括董事) 酬金	3,105	7,303

附註：

- (i) 期內，中海發展為本公司之控股股東。
- (ii) 中國建築股份有限公司(「中建股份」)為中海發展之中介控股公司。

其他

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。

股本

本公司截至二零一一年六月三十日之已發行股份總數為1,014,328,842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。

其他(續)

有關本公司購股權計劃之資料

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購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃目的旨在吸引及留任優秀人才，藉著向彼等提供獲得本公司權益的機會，鼓勵彼等爭取更佳表現。

除非董事局或本公司股東於股東大會根據購股權計劃之條款予以終止外，否則購股權計劃將自二零零五年五月十一日起計十年內(「計劃期間」)生效，其後不會授出其他購股權，惟購股權計劃之條款將仍具全權效力，以致能有效行使任何此前授出之購股權。

董事局可全權酌情向任何合資格人士提供購股權以認購本公司股份。承授人接納所授購股權後，須向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權之代價。自二零零五年五月十一日起並無授出購股權。

其他(續)

有關本公司購股權計劃之資料(續)

根據購股權計劃授出之股份最高數目須不超過本公司於二零零五年五月十一日之股份總數之10%，而本公司於股東大會上就更新10%限額取得其股東批准則另作別論。

購股權計劃之每股行使價須由董事局釐定，惟不少於以下各項之最高價：

- (a) 於發售日期(其必須為營業日)，股份在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (b) 緊接發售日期前五個營業日，股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
- (c) 股份面值。

倘於任何購股權維持可供行使時本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，本公司須就尚未行使購股權之每股行使價作出相應調整。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一一年六月三十日，本公司董事及行政總裁根據《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標準守則通知本公司及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：

其他(續)

董事及行政總裁之證券權益(續) 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	2,200,000	2,200,000	0.22%
翁國基先生	實益擁有人	個人	7,933,333	184,468,084	18.19%
	信託之受益人 (附註2)	其他	169,319,084		
	受控制公司 之權益(附註3)	於受控制公司 之權益	7,215,667		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	297,000	297,000	0.03%

其他(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

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)，於二零一一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。

附註：

- (1) 百分比已按於二零一一年六月三十日本公司已發行股份總數(即1,014,328,842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配偶之利益而持有。
- (3) 該等股份由富資投資有限公司(翁國基先生於該公司擁有利益)持有。富資投資有限公司為Shell Electric Holdings Limited全資附屬公司，實益擁有7,215,667股該等股份。Shell Electric Holdings Limited則由(i)翁國基先生實益擁有7.13%權益；(ii)翁國基先生及其配偶擁有1.91%權益；(iii) Red Dynasty Investments Ltd擁有74.14%權益。而Red Dynasty Investments Ltd由翁國基先生及其配偶擁有100%權益。根據證券及期貨條例，翁國基先生被視作於7,215,667股該等股份中擁有權益。

主要股東之證券權益

於二零一一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

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	9.83%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註2)	實益	69,643,720	69,643,720	6.87%
UBS Trustees (BVI) Limited (「UBS Trustees」)	信託之受託人 (附註2)	其他	169,319,084	169,319,084	16.69%
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司 之權益(附註3)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	37.91%
Kentrise Company Inc	實益擁有人	實益	100,392,790	100,392,790	9.90%
程揚先生	受控制公司 之權益(附註4)	於受控制公司 之權益	100,392,790	100,392,790	9.90%
王韜光先生	實益擁有人	實益	100,372,789	100,372,789	9.90%

其他(續)

主要股東之證券權益(續)

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，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。

附註：

1. 百分比已按於二零一一年六月三十日本公司已發行股份總數(即1,014,328,842股股份)作出調整。
2. UBS Trustees所持169,319,084股股份由(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配偶之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。
3. 中建總於384,548,244股股份中擁有權益，當中370,458,244股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及14,090,000股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展有限公司(「中海發展」)的全資附屬公司，而中海發展則為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
4. Kentrise Company Inc.由程楊先生實益全資擁有。

其他(續)

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。

其他(續)

董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一零年度之年度報告日期後有所變動，根據上市規則第13.51B(1)條披露如下：

董事名稱	變動詳情
陳斌先生	<ul style="list-style-type: none">原出任中海發展執行董事及副總裁，調任為非執行董事，自二零一一年八月十日起生效
向翊先生	<ul style="list-style-type: none">辭任本公司財務總監，自二零一一年七月十一日起生效，惟繼續出任本公司執行董事調任為本公司副總裁，自二零一一年七月十一日起生效於二零一一年七月辭任中海發展財務副總監

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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。

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。



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 Cert no. SGS-COC-003677
© 1996 Forest Stewardship Council