



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

Stock Code 股份代號: 00688

Interim Report 2011
二零一一年中期報告

A Trusted Brand Growing Through
Diligence and Care
精耕細作 品牌經營





目錄

2	公司業務架構
3	財務摘要
4	董事局、名譽主席以及委員會 公司及股東資料
5	主席報告書
11	管理層討論與分析
19	簡明綜合收益表
20	簡明綜合全面收益表
21	簡明綜合財務狀況表
23	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合權益變動表
25	財務報表附註
51	其他
51	中期股息
51	暫停辦理股份過戶登記
51	股本
52	本公司之期權資料
54	董事及行政總裁之證券權益
57	主要股東之證券權益
58	董事進行證券交易的《標準守則》
58	企業管治
59	根據上市規則第13.22條作出 之披露
60	董事資料變動
60	購買、出售或贖回本公司之 上市證券
60	審核委員會審閱中期報告

Contents

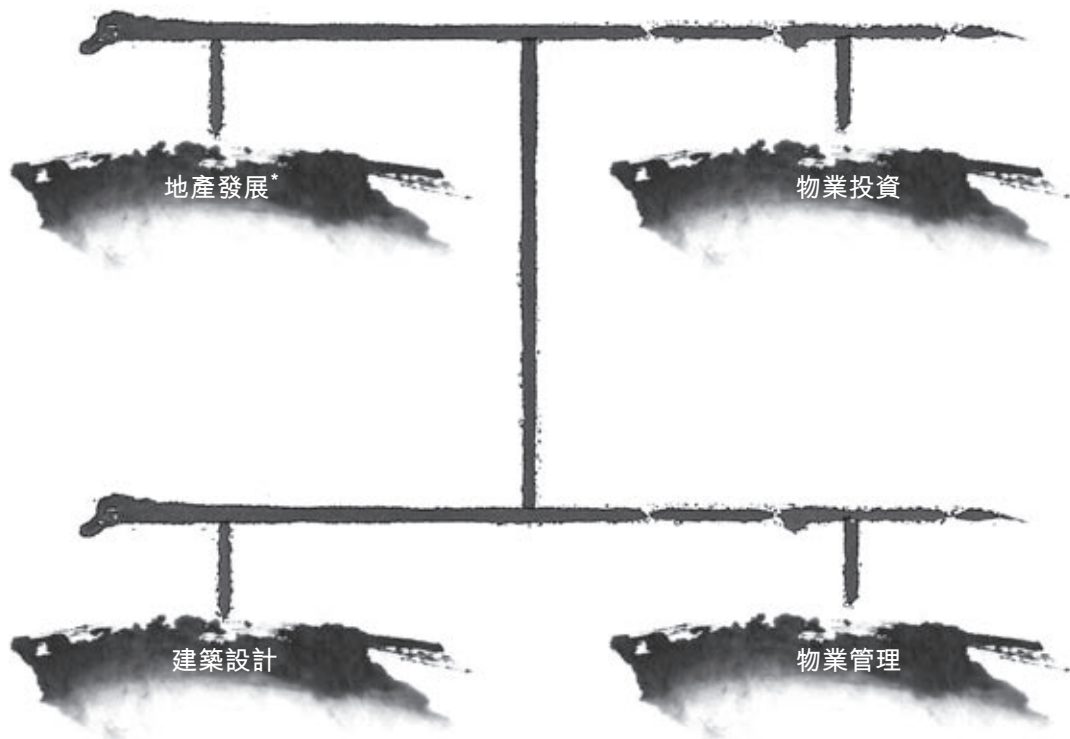
61	Corporate Structure
62	Financial Highlights
63	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
64	Corporate and Shareholders' Information
65	Chairman's Statement
70	Management Discussion & Analysis
78	Condensed Consolidated Income Statement
79	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
80	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
82	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
83	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
84	Notes to the Financial Statements
110	Others
110	Interim Dividends
110	Closure of Register of Members
110	Share Capital
111	Information on Share Options of the Company
113	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
117	Substantial Shareholders' Interests in Securities
118	Model Code for Directors' Share Dealing
118	Corporate Governance
119	Disclosure pursuant to Rule 13.22 of the Listing Rules
120	Changes in Directors' Information
120	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
120	Review of Interim Report by Audit Committee



公司業務架構

集團在中國內地、香港和澳門地區從事以下業務：

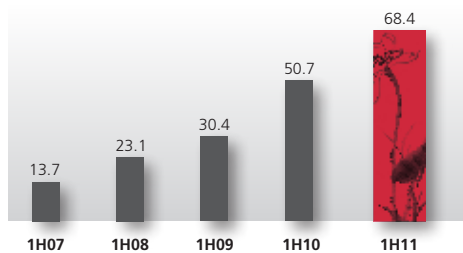
中國海外發展有限公司



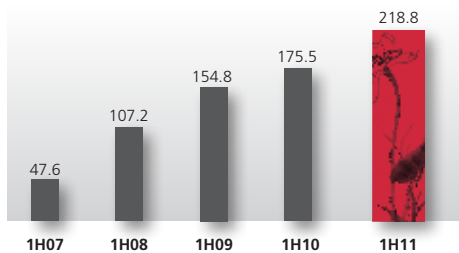
* 於中國內地29個主要城市，包括北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、濟南、長沙、南昌、煙台、呼和浩特#、桂林#、銀川#、南寧#、合肥#、吉林#，以及港澳的地產發展。

中海宏洋營運的城市，中海宏洋也在北京和廣州有項目。

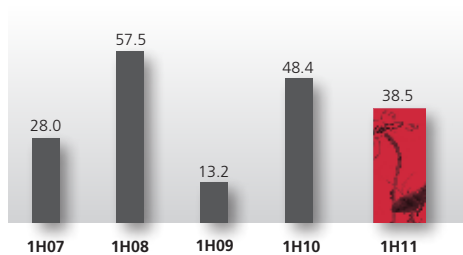
股東應佔溢利增長
港幣億元



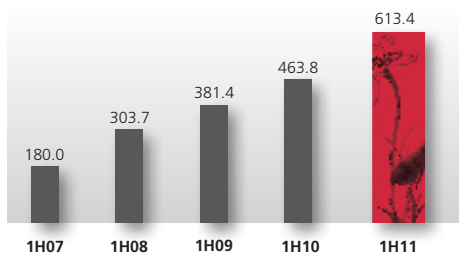
營業額增長
港幣億元



淨借貸率變化
%



股東資金增長
港幣億元





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 (見下文附註)

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 (見下文附註)

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

附註：

誠如二零一一年八月九日所公佈，陳斌先生將於二零一一年八月十日起由本公司執行董事調任為本公司非執行董事。



公司及股東資料

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)

中國農業銀行股份有限公司
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
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

	票據1	票據2
聯交所：	China OVS N1207	China OVS N2011
	代號：2521	代號：4503
彭博：	EF0142101	EI4567265
路透社：	XS0220459035	XS0508012092

票據1：年利率5.75%之300,000,000美元擔保票據
(2012年到期)

票據2：年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據
(2020年到期)

投資者關係及公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部－楊海松先生
電話：(852) 2823 7978
傳真：(852) 2529 9211
電子郵件：haisong@cohl.com

二零一一年度財務日程表

中期業績公佈：二零一一年八月九日
截止過戶登記：二零一一年九月二十二日至
二零一一年九月二十三日
(包括首尾兩天)
中期息派發：二零一一年十月三日

業務回顧

期內，全球經濟形勢更趨複雜。主要工業發達國家上半年繼續延續了經濟和貨幣刺激政策，但美國房地產市場和失業問題並未有實質改善，整體經濟復蘇緩慢；歐洲主權債務危機有惡化跡象，加上中東北非政治動盪和日本地震引發經濟擔憂，令世界經濟增添風險。在外圍經濟環境動盪的大環境下，中國經濟依然保持了良好增長，但亦面臨挑戰。

量化寬鬆措施使環球市場資金氾濫，投機活動增加，新興國家受到資產泡沫和通脹威脅。中國上半年的經濟增長是9.6%，而6月份通脹率則攀升至6.4%的高位。面對經濟可能過熱和抑制通脹，中央政府進一步收緊流動性。存款準備金率上升到21.5%，商業銀行貸款基準利率持續上升，銀行信貸資金環境嚴重趨緊。

在嚴厲的政策調控下，期內內地房地產市場的表現尚穩。按照國家統計局資料，全國商品房的整體銷售量依然有所增加，但是在多重房地產調控疊加的因素影響下，商品房售價的上升速度已顯著放緩，投機受到遏抑，調控已經在房地產市場顯現出效應。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，集團一以貫之的沉著應變市場變化，著力提升內部的各項房地產精細化管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，依託多樣化與差異化的高品質精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務銷售總額為破紀錄的港幣522.3億元，同比增加85.9%，對應銷售面積為307萬平方米，同比上升38.2%。內地地產物業銷售總額港幣501.1億元，同比增長78.5%，銷售面積則為306萬平方米，同比增加37.5%。港澳地區銷售理想，大幅增加到港幣21.2億元。

業務回顧 (續)

集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升35.0%至港幣68.4億元（折合人民幣57.5億元）。

實現營業額港幣218.8億元，同比增長24.7%。其中，內地地產業務為港幣210.9億元，佔96.4%，同比增長24.4%。

實現經營溢利港幣109.4億元，同比增長37.1%。其中，內地地產業務為港幣86.0億元，同比增長29.2%；毛利率從去年同期的40.5%上升至42.9%的較高水平。

國內16個城市共竣工21個新樓盤，竣工項目的開發面積約為142萬平方米，可銷售面積為113萬平方米。竣工項目截至6月底，已售出近80%，達90萬平方米，銷售金額達港幣143.9億元。扣除合營及聯營公司銷售以及6月底未及結利的銷售後，可結利銷售金額為港幣121.2億元。期內，集團待售物業銷售成績理想，共售出53萬平方米，銷售金額約為港幣94.1億元。

主要由於要支付較多的地價，集團綜合淨借貸比率從去年底的22.8%上升至6月底的38.5%。憑藉集團在房地產市場的領先地位，良好的信用記錄，在流動性緊張的市場環境下，集團於5月底在香港跟11家國內外銀行簽訂港幣62億元5年期的俱樂部貸款協議。於6月底，集團整體財務狀況理想，公司股東資金增加至港幣613.4億元，資金實力進一步增強；集團銀行貸款為港幣318.2億元，應付擔保票據為港幣100.2億元；集團持有現金港幣182.2億元，未提用貸款額度約為港幣100億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構都維持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

歐洲主權債務危機愈演愈烈，美國實體經濟復蘇緩慢，加上美國主權評級被調低將會對環球經濟和金融市場產生負面影響，全球經濟環境的不確定性大增。預計下半年歐美主要經濟體在關注通脹水平的同時，將維持經濟刺激措施和低息環境較長一段時間，以最終實現全球經濟的整體復蘇。中央調控政策的效果逐漸顯現，次季經濟增長回落到9.5%，預計中國政府下半年將繼續推行積極財政政策和審慎貨幣政策，年內推出的一系列宏觀調控政策將會維持，國內經濟增長速度將持續放緩，通脹會逐步受到控制，流動性仍然趨緊。

上半年，在嚴峻的市場環境下錄得出色表現，再次印證了集團在全國佈局以及在城市核心地段開發精品住宅的戰略是正確的。作為經營和財務穩健以及有極佳品牌的大型開發商，集團能有效地應對常態化的政策調控。集團深信中國的工業化和城市化發展將帶來中長期內龐大的住房屋需求，因而對內地房地產的中長期發展充滿信心。在短期內，集團預計內地房地產政策調控將持續，進一步加快市場的整合。因此，集團亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時有效應對。

下半年，集團將繼續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、精品永恆策略、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。雖然下半年市場環境可能更為複雜，集團仍然維持全年不低於630萬平方米銷售面積以及700萬平方米竣工面積的目標。



業務展望 (續)

上半年集團在國內11個城市買入12幅地塊，中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)在4個城市購入4塊土地，集團加上中海宏洋上半年於國內合共新增土地樓面面積約為776萬平方米。集團於香港亦新增2幅土地。於6月底，集團土地儲備約為3,620萬平方米(實際權益為3,184萬平方米)，中海宏洋土地儲備之樓面面積為593萬平方米(實際權益為477萬平方米)。在嚴厲調控的環境下，內地房地產市場逐漸回歸理性，集團上半年吸納的土地都是以理想價格購入。集團會維持按銷售的進度和手頭上的財務資源去伺機以低成本適度加大土地儲備。

為了加快業務發展，集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式。集團於去年3月成立的房地產基金運作良好。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，並提升和改善集團的財務彈性和結構。考慮到集團的財務狀況，房地產基金二期的推動比預計有所放緩。於6月底，集團於合營項目和聯營公司的權益和應收款扣除應付款約達港幣240億元。集團預計合營項目的利潤貢獻將會逐步顯現。從二零一一年二月起中海宏洋已成為集團的聯營公司，集團作為中海宏洋的單一大股東，將繼續管理中海宏洋。中海宏洋的業績良好，期內為集團提供了港幣1.3億元利潤。集團有信心中海宏洋的發展可成為中海地產業務有效的補充。

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。6月底，集團的淨借貸比率雖然上升至38.5%，隨著大量新項目於下半年推出市場，有信心淨借貸水平仍然受到有效控制。



主席報告書 (續)

業務展望 (續)

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。集團將積極持續提升管理能力，以客戶為導向，透過不斷創新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、合作夥伴、員工和社會等全面共贏。

致謝

本人謹此向董事局全寅及全體員工致謝，感謝彼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，二零一一年八月九日



管理層討論與分析

整體表現

二零一一年上半年，集團的營業額為港幣218.8億元（二零一零年同期：港幣175.5億元），同比上升了24.7%。經營溢利為港幣109.4億元（二零一零年同期：港幣79.8億元），同比上升37.1%。股東應佔溢利為港幣68.4億元（二零一零年同期：港幣50.7億元），同比上升35.0%。每股基本盈利港幣83.7仙（二零一零年同期：港幣62.0仙），同比增長35.0%，每股攤薄後盈利港幣83.7仙（二零一零年同期：港幣62.0仙）。

集團於二零一一年六月三十日之股東權益總額為港幣613.4億元（二零一零年十二月三十一日：港幣547.3億元）與去年年底相比增長12.1%，每股帳面資產淨值則為港幣7.51元（二零一零年十二月三十一日：港幣6.70元），與去年年底相比增長12.1%。

收入

地產發展業務經營收入為港幣211.0億元，同比增長24.2%。其中，內地地產銷售增長24.4%，收入增加至港幣210.9億元，佔集團營業額的96.4%。

投資物業租金收入為港幣1.7億元，同比上升3.4%。

其他業務營業額約為港幣6.1億元，同比上升53.4%。

經營溢利

本集團經營溢利為港幣109.4億元，同比上升37.1%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣86.0億元，同比上升29.2%。房地產毛利率從去年同期的40.5%上升至42.9%的較高水平。



管理層討論與分析 (續)

經營溢利 (續)

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1.6億元。投資物業公允價值增加為港幣15.3億元（計提遞延稅後淨收益為港幣9.8億元）。去年同期並無投資物業重估增值，但集團出售了3個項目部分權益予房地產基金和收購中海宏洋的控股權，2項交易合共產生約港幣12億元的淨利潤。

未分攤管理費

二零一一年上半年未分攤管理費為港幣5,100萬元，同比下降42.4%。

地產發展

在外圍經濟環境動盪的大環境下，中國經濟依然保持了良好的增長。在嚴厲的政策調控下，期內內地房地產市場表現不錯，而房地產市場的投機、投資需求得到遏制，價格過快上升受到控制，這對內地房地產市場健康發展極為有利。港澳經濟發展理想，房地產市場前景良好，特別是集團專注的豪宅市場。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。同時，集團持續提升管控能力，加強核心競爭力，被視為行業內少數經營和財務穩健以及有極佳品牌的大型開發商，是行業的領導者。中央政府對房地產市場的調控將常態化存在，但集團仍然有信心能保持業務持續健康發展。

期內，集團在嚴峻的市場環境下仍然獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務銷售總額為破記錄的港幣522.3億元，同比增長85.9%，對應銷售面積為307萬平方米，同比增長38.2%。內地地產物業合同銷售總額港幣501.1億元，同比增長78.5%，銷售面積則為306萬平方米，同比增長37.5%。

地產發展 (續)

今年，華北區和華東區的上半年銷售金額首度超過港幣100億元，北方區是銷售金額最少的，也達到港幣73億元，但它的銷售面積是最高的77.6萬平方米，主要來自瀋陽。港澳地區銷售理想，大幅增加至港幣21.2億元。

集團上半年業績表現理想，內地房地產的利潤增長是主因，內地地產佔營業額96.4%，佔經營溢利78.6%，毛利率則處於42.9%的較高水平。

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。到6月底，集團在合營和聯營公司的權益加上應收扣除應付總額達到港幣240億元。包括中海牽頭的房地產基金投資的3個項目以及跟公司中介控股公司中國建築股份有限公司合作的上海長風項目，集團共有16個合營項目，都是一些比較大型或投資物業比重較大的項目，合作方都是具有相當的經營及或財政實力的公司，比如是九龍倉集團，世茂集團，華潤集團和一些房地產基金。集團預計合營項目的利潤貢獻會逐漸加大，合營上半年銷售總額達到港幣74億元，扣除推算利息約港幣1.5億元後，對集團還提供約港幣2.7億元的利潤。此外，中海宏洋是集團內的主要聯營公司，將會快速發展並成為中海地產業務的有效補充。上半年中海宏洋業務表現理想，淨利潤達到港幣8億元，在調整過集團去年收購中海宏洋控股權產生並記帳的利潤後，仍然為集團提供了約港幣1.3億元利潤。

期內，中國內地16個城市共有21個項目竣工，竣工項目的開發面積約為142萬平方米，可售面積約為113萬平方米。竣工項目截至6月底前已出售近80%，對應銷售金額達港幣143.9億元，對應銷售面積約為90萬平方米。

地產發展 (續)

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	可銷售面積 (萬平方米)	已銷售面積 (萬平方米)	銷售金額 (億港元)
佛山	金沙灣東區二期	13.4	5.2	7.8
佛山	金沙灣中區二期	7.5	7.5	8.9
佛山	萬錦東苑一期	14.0	11.7	16.8
上海	禦景熙岸二期	7.2	3.8	9.4
寧波	雍城世家二期	6.5	6.1	13.3
南京	鳳凰熙岸一期	4.5	4.3	12.3
蘇州	獨墅島一期	4.4	4.2	10.5
北京	中海城	7.7	7.5	14.7
濟南	紫禦東郡二期	7.3	7.2	6.6
大連	英倫觀邸	6.9	6.8	8.7
合計		79.4	64.3	109.0

集團待售物業銷售成績理想，共售出53萬平方米，銷售金額約為港幣94.1億元。於6月底，待售物業僅約為100萬平方米，比去年年底下跌28.5%。

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11個內地城市新增12塊土地，可開發面積約為677.5萬平方米，再加上中海宏洋在國內4個城市新增4塊土地的98.5萬平方米土地儲備，期內於內地新增土地儲備達到776萬平方米。此外，集團於香港新增2塊土地。於6月底，集團土地儲備約為3,620萬平方米（實際權益為3,184萬平方米）。集團會充分考慮市場變化，銷售和財務資源狀況去伺機以低成本適度加大土地儲備。



管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

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)
長沙	大河西先導區洋湖垸地塊	100%	36.0	137.8
長春	高新區地塊	100%	19.0	58.1
長春	南關區地塊	100%	14.5	23.8
中山	石岐區北部地塊	100%	7.3	24.2
煙臺	高新區世貿路地塊	100%	8.1	29.3
青島	李滄區河南南莊社區地塊	100%	37.2	155.2
大連	高新園區七賢嶺地塊	100%	8.2	29.5
南昌	朝陽新城地塊	100%	17.6	45.7
呼和浩特	小台地塊*	100%	7.3	21.4
吉林	豐滿區地塊*	100%	3.7	18.9
合肥	蜀山區地塊*	100%	14.5	39.9
香港	九龍飛鵝山道地塊	100%	0.3	0.1
香港	九龍塘海棠路地塊	100%	0.3	0.3
成都	高新區仁和地塊	100%	11.9	57.6
深圳	龍崗區南嶺地塊	100%	4.9	24.2
南寧	東溝嶺地塊*	100%	4.6	18.3
蘇州	金閶區金閶新城地塊	100%	16.0	48.8
南京	浦口區浦口新城地塊	100%	19.7	43.6
合計			231.1	776.7

* 中海宏洋新增土地儲備



管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

由於中國次季經濟增長回落到9.5%，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，流動性也會收緊。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。

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630萬平方米銷售面積以及700萬平方米竣工面積的目標。

由於有比較多的預售尚未入帳，如無不可預測的情況，集團對全年的業績表現還是充滿信心的。

流動資金、財政資源及債務結構

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，保持合理的借貸水平和充足的手頭現金。

二零一一年上半年，集團於香港籌組了一筆五年期62億港元俱樂部貸款，並於國內新簽了30億人民幣貸款。主要由於上半年支付較多的土地費用，集團於二零一一年六月三十日的淨借貸比率從去年底的22.8%上升至38.5%（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（按經營溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算）由去年同期的16.2倍上升至16.3倍。期內，主要由於去年年底新增一筆十年期5.5% 10億美元債券以及國內貸款息率上升，整體財務費用比去年同期增加約35.0%至港幣6.9億元。上半年集團的借貸成本約為3.3%（期內利息支出除以平均借貸額），可能是行業內的最低水平。



管理層討論與分析 (續)

流動資金、財政資源及債務結構 (續)

於二零一一年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣318.2億元（二零一零年十二月三十一日：港幣345.2億元）及港幣100.2億元（二零一零年十二月三十一日：港幣100.2億元）。其中港幣佔52.3%，美元佔24.0%，人民幣佔23.7%。

集團於二零一一年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣182.2億元（其中港幣佔10.3%，美元佔5.4%，人民幣佔84.3%及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度約為港幣100億元。集團全部銀行貸款均為浮息債項。

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，公司及附屬子公司獲獎很多，表揚其於品質、設計、管理以及企業公民的突出表現。其中，今年6月份公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的2011中國內地在港上市房地產按公司綜合實力，財富創造能力和投資價值均為第一名。

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。集團不斷壯大，責任意識也不斷提升。

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。集團除了堅實地履行每年在內地捐建一所希望小學的承諾，更會持續地關懷每家中海希望小學的發展，提供財務資源和機會予學生去開拓視野，融入社會。



管理層討論與分析 (續)

企業社會責任 (續)

今年6月，集團獲得「亞洲金融」(Finance Asia)頒發亞洲最佳公司中的最佳社會責任及最佳派息政策企業，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。作為國內領先房地產開發商，集團在開發每一個項目過程中，高度重視環保，減排和節能。

人力資源

截至2011年6月30日，集團共有員工14,858人。按照業務性質劃分，地產業務2,382人，物業管理11,991人，其他業務485人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工1,604人，在內地工作員工13,254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」計劃繼續為公司的持續穩健發展招募了大量的優質人才。



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 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
營業額	3	21,882,852	17,550,310
銷售成本		(12,037,908)	(10,098,941)
直接經營成本		(486,370)	(300,651)
		9,358,574	7,150,718
其他收入及收益		859,972	334,065
投資物業之公允價值增加		1,527,390	–
收購附屬公司之議價收購收益	13	–	905,718
出售附屬公司收益	14	45,628	296,966
分銷費用		(226,042)	(193,908)
行政費用		(628,389)	(514,196)
經營溢利		10,937,133	7,979,363
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		82,799	(4,156)
共同控制實體		270,358	24,239
財務費用	4	(258,447)	(187,300)
除稅前溢利		11,031,843	7,812,146
所得稅費用	5	(4,163,550)	(2,570,858)
本期間溢利	6	6,868,293	5,241,288
本期間溢利分配於：			
本公司股東		6,839,381	5,065,746
非控制股東權益		28,912	175,542
		6,868,293	5,241,288
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	8	83.7	62.0
攤薄		83.7	62.0



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 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	6,868,293	5,241,288
其他全面收益		
於換算財務報告時產生之匯兌差額	828,443	331,667
應佔聯營公司之匯兌差額	31,439	-
應佔共同控制實體之匯兌差額	300,961	72,850
投資合營地產項目的公允價值轉變	-	970
本期間其他全面收益(除稅後)	1,160,843	405,487
本期間全面收益總額	8,029,136	5,646,775
全面收益總額分配於：		
本公司股東	7,990,936	5,467,725
非控制股東權益	38,200	179,050
	8,029,136	5,646,775



簡明綜合財務狀況表

		二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	14,671,426	14,053,675
物業、廠房及設備		330,186	319,388
預付土地租金支出		33,198	35,984
聯營公司權益		3,145,796	210,497
共同控制實體權益		11,608,708	11,323,863
投資合營地產項目公司		22,867	22,867
應收聯營公司款		93,399	42,156
應收共同控制實體款		11,553,355	8,981,367
應收合營地產項目公司款		154	154
其他金融資產		25,405	23,726
商譽		109,021	109,021
其他無形資產		–	39,870
遞延稅項資產		1,496,298	1,190,537
		43,089,813	36,353,105
流動資產			
存貨		5,454	4,154
庫存物業		88,307,237	84,461,975
預付土地租金支出		2,263	2,745
貿易及其他應收款	10	2,576,854	2,874,544
按金及預付款		1,909,578	2,771,797
將用於發展待售物業之土地按金		3,547,936	1,916,731
應收同級附屬公司款		–	845,000
應收共同控制實體款		252,895	529,926
應收非控制股東款		161,403	110,386
預付稅金		902,319	354,544
銀行結餘及現金		18,195,117	32,023,494
		115,861,056	125,895,296

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 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	11	14,178,602	14,103,430
預售按金		23,090,970	23,274,160
租務及其他按金		1,026,647	712,335
應付同級附屬公司欠款		353,428	353,428
應付聯營公司欠款		263,803	258,703
應付共同控制實體欠款		2,475,981	1,530,187
稅項債務		10,293,776	10,952,001
一年內到期之借貸		10,059,077	10,214,113
		61,742,284	61,398,357
流動資產淨值			
		54,118,772	64,496,939
		97,208,585	100,850,044
資本及儲備			
股本	12	817,252	817,252
儲備		60,519,246	53,917,638
本公司股東應佔權益		61,336,498	54,734,890
非控制股東權益		116,674	3,207,251
權益總額			
		61,453,172	57,942,141
非流動負債			
一年後到期之借貸		21,765,716	24,305,704
應付票據		10,023,086	10,018,179
應付非控制股東欠款		815,085	791,904
衍生金融負債		-	1,187,323
遞延稅項負債		3,151,526	6,604,793
		35,755,413	42,907,903
		97,208,585	100,850,044



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 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額		(9,894,920)	(7,452,020)
投資業務			
收購附屬公司(減去收購之現金及 現金等額項目)	13	-	(1,870,720)
給予共同控制實體之注資		-	(1,525,203)
給予共同控制實體墊款		(2,494,015)	(1,669,701)
出售附屬公司(減去出售之現金及 現金等額項目)	14	(2,161,555)	1,052,453
同級附屬公司墊款之償還		845,000	-
其他投資業務現金流量		173,158	96,182
用於投資業務之現金淨額		(3,637,412)	(3,916,989)
融資業務			
發行普通股所得款項淨額		-	3,346
已付現金股息		(1,389,328)	(1,062,393)
新取得之銀行貸款		2,819,762	14,188,858
銀行貸款之償還		(2,551,310)	(2,678,540)
控股公司之償還		-	(9,659,281)
共同控制實體之墊款		910,515	1,104,613
其他融資業務現金流量		(663,083)	(320,604)
(用於) 融資業務的現金淨額		(873,444)	1,575,999
現金及現金等額項目減少淨額		(14,405,776)	(9,793,010)
期初之現金及現金等額項目		31,573,981	23,781,456
外幣匯率轉變之影響		409,316	73,527
期末之現金及現金等額項目		17,577,521	14,061,973
現金及現金等額項目之結餘分析			
銀行結存及現金		18,195,117	14,423,238
減：受規管之銀行結存		(617,596)	(361,265)
		17,577,521	14,061,973

簡明綜合權益變動表

	未經審核									
	本公司應佔									
	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	非控制 股東權益 港幣千元	總額 港幣千元	
於二零一零年一月一日	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 於出售附屬公司時釋出的 匯兌儲備	307	3,630	-	(591)	-	-	3,346	-	3,346	
收購附屬公司(附註13a)	-	-	-	(186,153)	-	186,153	-	-	-	
增加收購附屬公司權益(附註13a)	-	-	-	-	-	49,888	49,888	4,244,876	4,244,876	
出售附屬公司之部分權益 (附註13a)	-	-	-	-	-	(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	3,749,894	741,302	22,254,145	46,376,823	4,294,164	50,670,987	
於二零一一年一月一日	817,252	18,796,072	18,798	5,298,580	1,120,969	28,683,219	54,734,890	3,207,251	57,942,141	
本期全面收益總額	-	-	-	1,151,555	-	6,839,381	7,990,936	38,200	8,029,136	
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(1,389,328)	(1,389,328)	-	(1,389,328)	
於出售附屬公司時釋出的 匯兌儲備	-	-	-	(269,130)	-	269,130	-	-	-	
出售附屬公司(附註14a)	-	-	-	-	-	-	-	(3,128,777)	(3,128,777)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	252,031	(252,031)	-	-	-	
於二零一一年六月三十日	817,252	18,796,072	18,798	6,181,005	1,373,000	34,150,371	61,336,498	116,674	61,453,172	



財務報表附註

1. 編製基準

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允價值計量外，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二零一零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）	於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	配股分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具清償金融負債

於期內應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表及／或簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。



財務報表附註 (續)

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)

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ¹
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採用新準則可能會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額造成影響，本集團管理層目前正在確定相關財務影響。

香港會計準則第12號 (修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」主要處理有關根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項的計量。根據該修訂本，就計量以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，乃假設投資物業的賬面值可透過出售收回，惟該假設在若干情況下不能成立則除外。董事預期，應用香港會計準則第12號 (修訂本)可能會對就以公允價值模型計量的投資物業確認的遞延稅項造成影響。

3. 營業額及業績貢獻

本集團是根據各自的產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層去分配資源及評估業績。本集團的經營及報告分部及業務收入如下：

- 物業發展 – 銷售物業收入
- 物業投資 – 物業租金收入
- 其他業務 – 房地產代理及管理服務收入、規劃設計顧問服務及證券買賣

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：

截至二零一一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	21,097,456	174,436	610,960	21,882,852
分部溢利	9,152,843	1,681,970	27,229	10,862,042

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	6,602,972	85,071	106,572	6,794,615

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，收購附屬公司之議價收購收益，利息收入，行政費用，董事酬金，匯兌淨收益及財務費用。管理層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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
報告分部溢利	10,862,042	6,794,615
未分配項目：		
利息收入	94,010	62,766
出售附屬公司收益	45,628	296,966
收購附屬公司之議價收購收益	-	905,718
公司費用	(50,838)	(88,159)
財務費用	(237,053)	(165,339)
匯兌淨收益	318,054	5,579
綜合除稅前溢利	11,031,843	7,812,146

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支、 應付擔保票據及其他借款之利息	436,492	476,330
不需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	218,004	–
應付非控制股東欠款之推算利息	21,394	21,961
其他財務費用	12,355	11,641
總財務費用	688,245	509,932
減：計入物業發展成本之數額	(429,798)	(322,632)
	258,447	187,300

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	3,072	–
澳門所得稅	398	806
中國企業所得稅	1,899,356	1,542,266
中國土地增值稅	2,041,284	1,255,444
	3,944,110	2,798,516
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	(26)	–
澳門所得稅	(1,953)	–
中國企業所得稅	(1,624)	(2,452)
中國土地增值稅	(971)	(4,375)
	(4,574)	(6,827)
遞延稅項：		
本期	224,014	(220,831)
總計：	4,163,550	2,570,858

5. 所得稅費用 (續)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，自二零零八年一月一日起，除了在過渡條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之稅率為24% (二零一零年：22%)，本公司中國附屬公司之法定稅率是25%。

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。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一零年：12%) 計算。

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期間溢利已扣除 (計入) 下列項目：		
物業、廠房及設備之折舊	17,299	17,210
預付土地租金支出攤銷	1,132	1,093
確認為費用之庫存物業成本	12,037,908	10,098,941
確認為費用之存貨成本	7,622	4,771
利息收入	(269,613)	(274,662)
匯兌淨收益	(318,054)	(5,579)
沖回應收聯營公司款減值	(205,127)	—



財務報表附註 (續)

7. 股息

本公司於二零一一年六月十五日向股東派發二零一零年末期股息每股港幣17仙（二零一零年：二零零九年末期股息每股港幣13仙）。

董事局建議向於二零一一年九月二十三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣13仙（二零一零年：每股港幣10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6,839,381,000元（二零一零年：港幣5,065,746,000元）及已發行普通股之加權平均數8,172,519,000（二零一零年：8,169,767,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣6,838,826,000元（二零一零年：港幣5,065,746,000元），並就中海宏洋每股攤薄盈利調整本公司股東應佔溢利港幣555,000元（二零一零年：無），及已發行及可發行普通股之加權平均數8,175,124,000（二零一零年：8,174,945,000）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2,605,000（二零一零年：5,178,000）股作出調整。

9. 投資物業

(a) 本期間變動

	已竣工的 投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
公允價值			
於二零一一年一月一日	10,670,198	3,383,477	14,053,675
新增土地及建築成本	-	173,057	173,057
轉至物業、廠房及設備	(5,200)	-	(5,200)
出售附屬公司而減少 (附註14a)	(1,309,549)	-	(1,309,549)
投資物業之公允價值增加	1,527,390	-	1,527,390
匯兌調整	153,529	78,524	232,053
於二零一一年六月三十日	11,036,368	3,635,058	14,671,426

(b) 以上物業價值包括：

	總計 港幣千元
投資物業：	
在香港按	
長期契約	538,600
中期契約	2,509,560
在澳門按	
中期契約	149,000
在中國按	
中期契約	11,474,266
	14,671,426

9. 投資物業 (續)

- (c) 本集團的投資物業 (包括土地及樓宇) 於二零一一年六月三十日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

本集團 (除中海宏洋) 的投資物業及中海宏洋的投資物業於二零一零年十二月三十一日之公允價值已分別由戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司均為獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

10. 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：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	1,254,885	2,004,987
31-90日	509,267	389,721
90日以上	149,478	162,779
	1,913,630	2,557,487
其他應收款	663,224	317,057
	2,576,854	2,874,544

10. 貿易及其他應收款 (續)

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。

於報告期末，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。

11. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款之分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	4,792,001	6,366,823
31-90日	991,582	427,196
90日以上	3,522,373	3,197,265
	9,305,956	9,991,284
其他應付款	3,211,764	2,565,108
應付保固金	1,660,882	1,547,038
	14,178,602	14,103,430

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878,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣784,000,000元)不會於未來十二個月到期。

12. 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		
於二零一一年一月一日及二零一一年六月三十日	8,172,519	817,252

13. 收購附屬公司

截至二零一零年六月三十日止六個月

- (a) 於二零零九年九月九日，本公司與中海宏洋（一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，持有發展中物業及待出售已落成物業，其股份於香港聯交所上市）訂立有條件認購協議。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（「認購事項」），佔中海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海宏洋已發行股本約23.08%。本公司間接全資附屬公司星悅有限公司（「星悅」）認購該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。於認購事項完成之日期，中海宏洋於中國從事物業發展及投資。

認購事項於二零一零年二月十日完成後，星悅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所有股份（「收購股份」）向中海宏洋之股東以每收購股現金港幣5.00元（「股份收購價」）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，星悅已有效接納收購股份項下213,412,876股股份，現金代價約為港幣1,067,000,000元。緊隨收購建議後，星悅持有中海宏洋之370,458,244股股份，相當於中海宏洋全部已發行股份約54.44%。



13. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

根據認購協議，翁國基先生(中海宏洋之董事及一名主要股東)承諾促使星悅擁有經認購事項擴大後中海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取得中海宏洋之實際控制權及此收購已使用收購法。50.1%之現金代價約港幣1,374,000,000元及收購附屬公司之議價收益約港幣906,000,000元乃計入截至二零一零年六月三十日止六個月之綜合收益表。

從中海宏洋之其他股東增加收購中海宏洋的4.34%權益之現金代價約港幣148,000,000元，而已付現金代價與中海宏洋資產淨值4.34%之賬面值約港幣198,000,000元之間之差額約為港幣50,000,000元，乃計入截至二零一零年六月三十日止六個月之保留溢利。

於收購建議後，中海宏洋透過私人配售向若干投資者及中海宏洋一間附屬公司之前任管理層發行股份。本公司持有中海宏洋之實際權益已由54.44%被攤薄至50.1%。出售於中海宏洋部份權益之已收現金代價約港幣176,000,000元與相對應之中海宏洋資產淨值之賬面值約港幣351,000,000元之間之差額約為港幣175,000,000元，乃計入截至二零一零年六月三十日止六個月之保留溢利。

13. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (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
預付税金	8,299
受規管之銀行存款	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)
借貸	(1,747,598)
遞延稅項負債	(4,646,617)
	6,525,422
非控制股東權益	(4,244,876)
議價收購收益	(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)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

於收購日，貿易及其他應付款、應收共同控制實體款及非控制股東款之公允價值分別約為港幣523,000,000元、港幣119,000,000元及港幣4,000,000元，與本集團所收購該等相應結餘之合約金額總值相若。於收購日，本集團管理層認為預期無法收回之合約現金流量並不重大。

由於中海宏洋之股份認購價低於所收購資產淨值之公允價值，故本集團於收購日在中海宏洋可識別資產及負債公允價值之淨值所佔權益高於該業務合併之成本。因此，議價收購收益乃即時於損益中確認。

中海宏洋可識別資產及負債公允價值已重新評估，而共同控制實體權益及庫存物業之公允價值已經參考共同控制實體及中海宏洋附屬公司所持物業之估值（乃根據戴德梁行有限公司於二零一零年二月十日之估值釐定）而作出調整。已落成投資物業之估值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業調升潛力，或參照同一地區及條件下類似物業之市場交易價格而達致。在建物業之估值乃按該等物業將根據中海宏洋最新發展計劃發展及落成之基準，並經參考相關市場可獲得的可比較銷量證據及考慮將產生之估計總建築成本達致（如適用）。

非控制股東權益

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

13. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

收購對本集團業績之影響

於收購日至二零一零年六月三十日期間，中海宏洋為本集團期內營業額及溢利分別貢獻港幣1,006,525,000元及港幣59,755,000元。

倘收購中海宏洋於二零一零年一月一日生效，年度本集團營業額總額將約為港幣17,569,352,000元，而年度之溢利則約為港幣5,181,151,000元。備考資料僅供說明用途，未必可作為倘收購已於二零一零年一月一日完成本集團實際營業額及業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。

- (b) 於二零一零年四月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購天威投資置業有限公司之全部股權，現金代價為港幣960,000,000元。被收購公司主要擁有澳門一幅用作物業發展土地之土地使用權。該交易列賬為收購資產。

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)
總代價，以現金支付	960,000
收購產生之現金流出	960,000

13. 收購附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

- (c) 於二零一零年六月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購珠海經濟特區卓運房產有限公司之全部股權，現金代價約為人民幣304,000,000元（相當於港幣348,000,000元）。被收購公司主要擁有中國珠海一幅用作物業發展土地之土地使用權。該交易列賬為收購資產。

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. 出售附屬公司

截至二零一一年六月三十日止六個月

- (a) 於二零一零年十一月二日，中海宏洋與本集團獨立第三方數贏投資有限公司（「數贏」）、王韜光先生（「王先生」）、程揚先生（「程先生」）及Kentrise Company Inc.（「Kentrise」）訂立一項協議（「收購協議」），據此，中海宏洋將收購數贏於Pan China Land (Holdings) Corporation（「Pan China Land」）及其附屬公司（於中國從事物業投資及物業發展）30%非控制權益。透過收購事項，本集團於Pan China Land之實際股權由70%增加至100%。數贏分別由王先生及程先生（「賣方」）各實益擁有50%之權益。Kentrise則由程先生全資實益擁有。根據收購協議之條款，中海宏洋收購30%股權之代價將由中海宏洋透過發行246,785,579股中海宏洋普通股（「代價股份」）或以現金款項港幣1,233,928,000元償付。

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

根據收購協議之條款，自該交易於中海宏洋特別股東大會獲獨立股東批准通過日期起計12個月內(「首12個月期間」)，倘中海宏洋於聯交所報收市價連續任何十個交易日上漲至或高於每股港幣6.6元(「條件」)，中海宏洋將有責任向賣方發行代價股份。

倘條件未能於首12個月期間達成，將自首12個月期間結束之日自動進一步延長6個月期間(「其後6個月期間」)。相應地，倘條件於其後6個月期間達成，中海宏洋須向賣方發行代價股份。倘條件並沒於首12個月期間及其後6個月期間達成，賣方將有權要求中海宏洋於其後6個月期間結束起計6個月期間內(「最後6個月期間」)透過發行代價股份或以現金款項港幣1,233,928,000元償付代價。

倘於最後6個月期間屆滿之時，賣方並無行使其權利要求中海宏洋透過發行代價股份或以現金款項償付代價，中海宏洋並無責任根據收購協議之條款配發及發行代價股份或以現金償付，且在該等情況下，中海宏洋將被視為已於最後6個月期間屆滿之時悉數履行其於收購協議項下之所有責任。根據收購協議，配發及發行代價股份不得導致王先生、程先生及Kentrise任何一方擁有經發行代價股份擴大後中海宏洋當時已發行股本之9.9%以上權益。

收購協議的條件已於二零一一年二月十日滿足。中海宏洋向王先生及Kentrise發行246,785,579股股份，因此，本集團於中海宏洋的實際權益已由50.1%攤薄至37.9%，從而失去對中海宏洋的控制權，中海宏洋成為本公司之聯營公司。

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

中海宏洋於出售日期之淨資產總計如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	40,214
投資物業	1,309,549
共同控制實體權益	483,087
預付土地租金支出	3,543
其他無形資產	39,870
存貨	840
庫存物業	12,575,954
貿易及其他應收款	76,752
按金及預付款	1,778,527
應收共同控制實體款	123,644
應收非控制股東款	11,399
預付稅金	14,863
受規管之銀行存款	512,415
現金及現金等額項目	2,161,555
貿易及其他應付款	(1,547,967)
其他按金	(28,884)
預售按金	(1,936,686)
應付共同控制實體欠款	(234)
稅項債務	(1,306,294)
借貸	(3,162,500)
衍生金融負債	(1,187,323)
遞延稅項負債	(4,025,827)
	5,936,497
非控制股東權益	(3,128,777)
	2,807,720
出售收益按以下方式計算：	
聯營公司權益之公允價值	2,853,348
所出售附屬公司淨資產	(2,807,720)
出售收益	45,628
收取方式：	
聯營公司權益 (按公允價值計算)	2,853,348
出售所產生之現金流出淨額：	
出售之銀行結餘及現金	2,161,555

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月 (續)

(a) (續)

截至二零一一年六月三十日止，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣469,000,000元及融資業務現金流入約港幣915,000,000元。該已出售附屬公司對本集團營業額及溢利並無重大貢獻。

截至二零一零年六月三十日止六個月

- (b) 於二零一零年三月十七日，本公司連同旗下一間附屬公司與獨立第三方及中國海外集團的一間共同控制實體訂立合營企業協議（「合營企業協議」），成立和管理Harmony China Real Estate Fund L.P.（「HCREF」）投資中國房地產開發項目。根據合營企業協議，HCREF由股東共同控制，本集團持有HCREF 41.87%實際股本權益。

於二零一零年六月二十二日，本公司一間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出售新惠有限公司（「新惠」）65%股本權益及股東貸款、永泰有限公司（「永泰」）30%股本權益及股東貸款以及偉華（香港）有限公司（「偉華」）全部股本權益訂立買賣協議（「買賣協議」），總代價約為港幣1,234,599,000元（相當於158,282,000美元）。於出售前，新惠、永泰及偉華均為本公司之全資附屬公司。

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(b) (續)

新惠為一間投資控股公司，間接持有於中國成立及主要於中國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的土地使用權之中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)之全部權益。

於二零一零年六月二十五日，本公司與HCREF訂立總合營企業協議(「總合營企業協議」)以共同控制新惠、永泰、偉華以及中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)。根據總合營企業協議，新惠、永泰、偉華及西安項目公司之營運及財務政策決策須經本公司及HCREF一致同意。於訂立總合營企業協議前，西安項目公司為本公司之全資附屬公司。根據總合營企業協議，本集團與HCREF須向西安項目公司作出注資，以令本集團與HCREF於西安項目公司持有的股本權益分別達致70%及30%。

於二零一零年九月，偉華與本集團分別注資港幣538,200,000元及港幣203,885,000元入西安項目公司。於注資後，本集團擁有西安項目公司70%股本權益，其餘30%權益由偉華持有。

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(b) (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
預付稅金	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	(3,783,038)
預售按金	(739,368)
	2,112,163
出售收益按以下方式計算：	
現金代價	1,234,599
共同控制實體權益之公允價值	1,173,930
	2,408,529
所出售附屬公司淨資產	(2,112,163)
出售收益	296,366
收取方式：	
現金	1,234,599
共同控制實體權益 (按公允價值計算)	1,173,930
	2,408,529
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

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(b) (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣1,764,021,000元及投資現金流出約港幣356,000元。本集團簡明綜合財務報表包括已出售附屬公司之營業額及溢利分別約為港幣242,752,000及港幣47,011,000元。

出售收益包括於已出售附屬公司之保留權益公允價值港幣1,173,930,000元與該等附屬公司資產淨值之賬面值港幣959,485,000元之差額港幣214,445,000元。

(c) 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(約港幣5,700,000元)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。

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(c) (續)

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
出售收益按以下方式計算：	
現金代價	5,731
共同控制實體權益之公允價值	5,130
	10,861
所出售附屬公司淨資產	(10,261)
出售收益	600
收取方式：	
現金	5,731
共同控制實體權益 (按公允價值計算)	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

於出售日期，上海海創餘下權益之公允價值與其資產淨值之賬面值相若。本公司董事認為，上海海創所持庫存物業之賬面值與其根據相似地點可比較的最新市場交易釐定之公允價值之間並無重大差異。



財務報表附註 (續)

14. 出售附屬公司 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月 (續)

(c) (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣3,959,522,000元及融資業務現金流入約港幣3,690,685,000元。本集團綜合財務報表內已出售附屬公司之虧損約為港幣126,000元。

15. 或然負債及承擔

於二零一一年六月三十日，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8,910,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣9,543,000,000元）提供擔保。

於二零一一年六月三十日，本集團已就共同控制實體之銀行貸款額度約港幣1,407,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,375,000,000元）提供擔保，其中共同控制實體已使用額度為港幣956,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣740,000,000元）。

16. 資產抵押

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備中之租賃土地及樓宇 (附註a)	-	29,271
投資物業 (附註a)	-	1,268,041
庫存物業 (附註a)	-	449,153
貿易應收款 (附註a)	-	4,155
銀行存款 (附註b)	25,376	23,605
	25,376	1,774,225

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。

17. 承擔

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未於簡明綜合財務狀況表作出撥備	347,543	463,318
已授權但未訂約	12,594,409	12,751,737
	12,941,952	13,215,055

18. 關連人士交易

- (a) 除簡明綜合財務狀況表所列之關連人士款項外，期內，本集團與關連人士有以下交易：

交易類別	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
同系附屬公司		
物業發展項目工程費用	105,219	58,676
租金收入	5,208	5,208
保險費用	1,136	839
保安服務收入	8,789	7,108
聯營公司		
推算利息收入	6,168	6,168
專營權收入	20,542	—
非控制股東權益		
推算利息費用	12,355	11,641
共同控制實體		
推算利息收入	145,190	178,965
利息收入	24,021	26,763

- (b) 期內，本公司董事及本集團主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期福利	14,050	16,108
強制性公積金貢獻	30	36
	14,080	16,144



中期股息

董事局宣佈派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣13仙（二零一零年：每股港幣10仙），給予於二零一一年九月二十三日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一一年十月三日（星期一）派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年九月二十二日（星期四）至二零一一年九月二十三日（星期五）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，最遲須於二零一一年九月二十一日（星期三）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

本公司截至二零一一年六月三十日之已發行股份總數為8,172,519,077股每股面值港幣0.10元之普通股。



本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

- (1) 截至二零一一年六月三十日止六個月內（「期內」）期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於 30.06.2011 尚未行使 之數目
		於 01.01.2011 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
	小計	1,359,334	-	-	-	1,359,334
其他僱員的 總數*	24.10.2001 (v)	-	-	-	-	-
	18.06.2004 (vi)	1,456,429	-	-	-	1,456,429
	小計	1,456,429	-	-	-	1,456,429
	合計	2,815,763	-	-	-	2,815,763

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 於二零一一年六月三十日，已授出期權認購2,815,763股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。截至二零一一年六月三十日止六個月內，並無取消可認購股份之期權。

於本中期報告日期，2,815,763股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.03%。

本公司之期權資料 (續)

(3) 截至二零一一年六月三十日止六個月內(「期內」)，概無可認購本公司股份之期權獲行使。

附註：

(a) 授出期權詳情

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，當時未獲行使的期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頒佈的補充指引調整。

(b) 本公司於回顧期內，概無期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。



其他 (續)

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、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	期權所含相 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	5,353,172	0	5,353,172	0.066%
肖 肖先生	1,935,244	0	1,935,244	0.024%
吳建斌先生	2,619,372	0	2,619,372	0.032%
陳 斌先生	1,371,971	0	1,371,971	0.017%
董大平先生	534,353	0	534,353	0.007%
羅 亮先生	750,080	0	750,080	0.009%
林曉峰先生	1,271,825	0	1,271,825	0.016%
李國寶博士	10,000,000	0	10,000,000	0.122%



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

董事姓名	所持股份 數目	期權所含相關 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	3,060,400	3,288,848	6,349,248	0.177%
郝建民先生	1,713,780	959,247	2,673,027	0.075%
肖 肖先生	1,879,278	959,247	2,838,525	0.079%
吳建斌先生	4,228,150	959,247	5,187,397	0.145%
陳 斌先生	2,483,835	657,770	3,141,605	0.088%
董大平先生	1,658,447	0	1,658,447	0.046%
羅 亮先生	3,531,469	0	3,531,469	0.098%
林曉峰先生	737,528	0	737,528	0.021%
李國寶博士	120,200	0	120,200	0.003%

(ii) 中國海外宏洋集團有限公司

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行股份 百分比 (附註5)
郝建民先生	2,200,000	2,200,000	0.217%
吳建斌先生	360,000	360,000	0.035%

董事及行政總裁之證券權益 (續)

附註：

1. 本公司於二零零九年二月三日，根據本公司期權計劃授出而尚未行使的期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期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》所披露有關期權的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
2. 百分比已按截至二零一一年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,172,519,077股股份)作出調整。
3. 有關期權於二零零五年九月十四日授出，而每股期權的現時行使價為港幣0.2254元(調整詳情如下)。

於二零零五年九月十四日授出時的行使價為每股期權港幣1.03元。行使價於二零零七年九月十日的公開發售完成時，下調至港幣0.99元，並於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後，進一步調整至港幣0.2475元。緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元，並於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成調整至港幣0.2254元。

該等期權之歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日(包括首尾兩日)及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)。自二零零六年九月十四日可每年行使20%(「上限」)。未行使之上限部分(如有)可於餘下期間行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾在內)予以悉數行使。

4. 百分比已按截至二零一一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3,586,743,521股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一一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1,014,328,842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》所界定者)的股份及期權的利益或權利，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)	
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	-	-	53.06%	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	-	53.06%	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	-	53.06%	3.00%	- 受控制公司之權益

附註：

1. 百分比已按截至二零一一年六月三十日止本公司已發行股份總數（即8,172,519,077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54.07%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**」）。各董事確認於截至二零一一年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

企業管治

於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（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**」）。其中規定：

- (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，且不計入輪值告退的董事人數內。



其他 (續)

企業管治 (續)

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年。

- (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。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零一一年六月三十日，本公司聯屬公司獲得之財務資助及（如適用）就其獲授貸款融資提供之擔保之總額超過上市規則第14.07(1)條界定之資產比率之8%。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司截至最後實際可行日期（即二零一一年六月三十日）之合併資產負債表（含本集團於聯屬公司中應佔的權益）載列如下：

	合併 資產負債表 港幣千元	本集團 所佔權益 港幣千元
非流動資產	9,528	5,628
流動資產	50,676,829	28,101,332
流動負債	(4,396,524)	(2,703,226)
	46,289,833	25,403,734
股本	11,706,575	7,229,585
儲備	1,996,939	1,237,248
應付股東款項	25,320,474	12,812,685
非流動負債	7,265,845	4,124,216
	46,289,833	25,403,734



其他 (續)

董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條規定，披露自二零一零年年報刊發日期至二零一一年八月九日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

- 一 范徐麗泰博士獲委任為中國遠洋控股股份有限公司(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。
- 一 誠如二零一一年八月九日所公佈，陳斌先生將於二零一一年八月十日起不再擔任本公司副總裁職務，並由本公司執行董事調任為本公司非執行董事，且從該日起，收取每年港幣300,000元之董事袍金(不再享有每月薪金、津貼、實物利益及表現相關獎金)。陳先生於調職前的薪酬包括每年定額的薪金為港幣2,160,000元及按表現酌情發放的花紅。

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六個月內，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二零一一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

