



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock code 股份代號 : 00081

Interim Report 2012 中期報告

Robust Prosperity on

SOLID

FOUNDATION

根基穩健 茁實成長



2	董事局、名譽主席以及委員會	55	Board of Directors, Honourable Chairman and Committees
3	公司及股東資料	56	Corporate and Shareholders' Information
4	主席報告書	57	Chairman's Statement
7	管理層討論及分析	60	Management Discussion and Analysis
13	簡明綜合收益表	66	Condensed Consolidated Income Statement
14	簡明綜合全面收益表	67	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
15	簡明綜合財務狀況表	68	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
17	簡明綜合權益變動表	70	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
18	簡明綜合現金流量表	71	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
19	簡明財務報告附註	72	Notes to the Condensed Financial Statements
46	其他	99	Others
46	中期股息	99	Interim Dividend
46	股本	99	Share Capital
46	證券交易的標準守則	99	Model Code for Securities Transactions
47	有關本公司購股權計劃之資料	100	Information on Share Option Scheme of the Company
48	董事及行政總裁之證券權益	101	Directors' and Chief Executives' Interests in Securities
50	主要股東之證券權益	103	Substantial Shareholders' Interests in Securities
52	企業管治	105	Corporate Governance
53	根據上市規則第13.21條作出披露	106	Disclosure Pursuant to Rule 13.21 of the Listing Rules
53	董事資料變動	106	Changes in Directors' Information
54	購買、出售或贖回本公司之上市證券	107	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
54	發行股份	107	Shares Issued
54	審核委員會審閱中期報告	108	Review of Interim Report by Audit Committee

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

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

林健鋒*

郝建民

翁國基

鍾瑞明

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
中國銀行(香港)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
永隆銀行有限公司

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。

普通股(截至2012年6月30日)

已發行股份 2,282,239,894股
面值 每股港幣0.01元

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 — 鄧子雅小姐
電話：(852) 2862 5073
傳真：(852) 2529 9211
電郵：jane_kun@cohl.com

緒言

本人欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。二零一二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1,300,600,000元，較去年同期上升61.8%。

於二零一二年三月，本集團成功發行於二零一七年期到之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)。該項融資以極具競爭力之財務成本，為本集團進一步加強並鞏固其土地儲備及開展其未來各發展項目時，給予強有力的財務支援。

本集團之傑出表現及優良業績，備受市場認許。摩根士丹利資本國際指數及恒生指數均分別把本公司納入成為其麾下之摩根士丹利資本國際中國小型股指數、恒生環球綜合指數及恒生綜合指數(包括恒生綜合行業指數—地產建築業及恒生綜合小型股指數)之成份股。成為此等知名基準指數成分股清楚顯示出國際及本地投資者對本公司規模、盈利能力及管治能力的認同。

同時，於過去六個月，本集團已拓展至中國贛州，並吸納了1,402,000平方米之土地建築面積。於二零一二年六月三十日，本集團於中國擁有共達7,501,600平方米之土地儲備。

業績

截至二零一二年六月三十日止六個月內，物業銷售達港幣8,009,200,000元，銷售面積合共514,036平方米，與去年同期比較，分別上升88.9%及152.8%。

同時，本集團營業額上升港幣3,083,300,000元或150.1%至港幣5,137,500,000元。而本公司擁有人應佔之溢利則增加港幣496,900,000元或61.8%至港幣1,300,600,000元。每股基本溢利為港幣57.0仙(二零一一年重列：港幣38.8仙)。

經營前景

整體經濟

環球經濟於過去六個月縱使未再變差，然而也未見起色，歐洲方面特別是希臘，仍不斷傳出壞消息。源於市場經濟全球一體化，中國也不能獨善其身。隨著出口轉弱，加上本土緊縮政策，中國經濟明顯有放緩跡象，與去年國民生產總值9.2%比較，二零一二年之全年增長目標已於年初下調至7.5%。

目前，通漲率於中國已然受控，截至二零一二年六月，內地居民消費價格指數按年下降至2.2%。因此，正好為釋放寬鬆金融政策，提供充份空間。二零一二年二月及五月兩次下調存款儲備金率至20%，並且於二零一二年六月下調息率0.25%，是自二零零八年十二月以來首次減息。政府以穩定經濟發展為前題，普遍相信更多刺激經濟之財務措施將會出台，包括加快推行基礎建設。

房地產發展

由於物業發展是資本密集行業，因此很容易受到任何金融政策影響。緊縮銀根及實施價格控制手段已觸發行業內汰弱留強及收購合併的機會。提升優秀及資源豐厚發展商的實力，將有助保障中國地產行業的長遠健康發展。

隨著過去兩年針對投資及投機行為而採取的限購、限價、限貸等宏觀調控政策的推行，將更有利於鼓勵實質用家，以及剛性購房置業者的需求。

經營前景(續)

集團策略

本集團之管理團隊對其市場定位及策略執行已作出了中期檢討，並再次肯定其宏圖。

儘管外圍經濟形勢動盪，但中國仍維持較穩定及令人鼓舞的經濟前景。城鎮化進展的推進，帶動三線城市的快速發展，為房地產行業帶來更多商機。本集團掌握龐大發展空間，將繼續擴展更多最具投資價值與發展潛質之三線城市的中、高端住宅物業市場。

面對未來的挑戰，本集團將持續以健康、穩定、快速發展為主線，在人力資源、財務資源保障系統支援下，推進集團發展戰略。

在具體執行上，本集團正常規化及標準化所有內部監控及操作執行情序，制定標準工作流程，規範操作指引，對發展中項目實施持續連貫的成本控制方案。本集團亦會密切關注外圍經濟形勢及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。

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

主席兼非執行董事

郝建民

香港，二零一二年八月二日

收入及營運業績

儘管回顧期內經濟環境疲弱，政策限制亦不斷被重申，於截至二零一二年六月三十日止六個月內，在按計劃完工及交付預售物業後，本集團仍獲得港幣5,137,500,000元之營業額及港幣2,572,600,000元之毛利。與去年同期比較，營業額上升150.1%，而毛利則增加139.1%。

期內，毛利率與去年同期之52.4%相若，維持在50.1%水平。而截至二零一二年六月三十日止期間，經營溢利達港幣2,527,200,000元，較去年同期增加港幣1,167,000,000元或85.8%。業績大幅攀升主要歸功於強大營業額及穩定的毛利率。

開支方面，分銷及銷售費用與本期營業額升幅一致，增加137.1%至港幣116,100,000元。行政費用溫和上升52.2%至港幣135,800,000元。此外，期內錄得投資物業公允值溢利港幣187,400,000元（二零一一年：港幣157,700,000元）。

財務費用在資本化港幣149,600,000元至發展中之物業後，由去年同期港幣12,900,000元下降至港幣7,800,000元。

截至二零一二年六月三十日止半年內，本公司擁有人應佔之溢利大幅上升至港幣1,300,600,000元，較去年同期增加61.8%。（二零一一年：港幣803,700,000元）。

土地儲備

朝著中國內地具有潛質及最佳投資價值，崛起之三線城市發展，本集團於期內拓展至中國贛州。新購置地塊建築面積約達1,402,000平方米，代價約為人民幣1,105,950,000元。本集團擁有這項目之88%權益。

於二零一二年六月三十日，集團持有位於中國境內九個不同城市之土地儲備，總共約可提供興建7,501,600平方米（其中，扣除少數股東應佔權益後，集團應佔建築面積為6,174,000平方米）之建築面積。

分部資料

物業銷售及發展

以品質為導引，配合品牌宣傳，本集團營銷成效斐然。本集團產品繼續受中、高檔收入之住宅物業用家正面支持。

隨著本集團已進駐城市之項目逐步進入銷售期，集團上半年物業銷售額較去年同期大幅上升港幣3,768,500,000元，創港幣8,009,200,000元之新紀錄，超過二零一一年之全年銷售額港幣7,687,000,000元。當中涉及銷售面積共514,036平方米(二零一一年：203,319平方米)。

截至二零一二年六月三十日止六個月內主要項目之物業銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
廣州	中海橡園國際	76,325	2,254.4
北京	中海尚湖世家	63,790	1,988.6
呼和浩特	中海紫御東郡	35,178	346.5
	中海凱旋門	94,125	818.5
	中海御龍灣	14,728	393.5
合肥	中海原山	79,922	910.9
銀川	中海國際社區	69,418	541.8
吉林	紫御東郡	36,415	238.8
	中海紫御江城	7,478	121.2
桂林／南寧	中海元居／中海雍翠峰	29,176	238.2

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

於二零一二年六月三十日，合共348,500平方米(二零一一年：119,940平方米)之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約80%於期末前已經出售，加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣5,047,500,000元(二零一一年：港幣1,981,000,000元)。而主要由於營業額增加及穩定之毛利率，分部業績上漲至港幣2,327,300,000元(二零一一年：港幣1,168,400,000元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
廣州	中海橡園國際	141,294	3,840.9
	中海錦榕灣	2,732	71.8
北京	中海尚湖世家	33,118	1,011.4
吉林	紫御東郡	10,543	80.9

除上述以外，蘭州中海凱旋門已於期內動工。

期末，在建物業及已完工物業存貨分別為2,071,473平方米及84,221平方米，合共2,155,694平方米。已銷售物業507,820平方米，有待移交後完成有關交易。

物業出租

截至二零一二年六月三十日止期間，由於租約到期後租金調升，因而平均租金上揚，租金收入增加至港幣57,300,000元(二零一一年：港幣48,000,000元)，分部盈利達港幣225,000,000元(二零一一年：港幣190,200,000元)。升幅中已計入來自投資物業進一步上漲之公允值溢利港幣187,400,000元(二零一一年：港幣157,700,000元)及源自共同控制實體之港幣1,800,000元收益(二零一一年：港幣1,200,000元)。

分部資料(續)

物業出租(續)

於期末，位於北京西城區之中海國際中心，其87%經已出租。而位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率則約為96%。本集團分別擁有其100%及65%權益。

發行紅股

本集團於二零一二年六月，按二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會批准，以每兩股現有股份發行一股紅股為基準，共發行為數760,746,631股之紅股。

於期末，本公司已發行股份已增加至2,282,239,894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、以及透過香港作為具領導地位之國際金融中心而面向國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道。

於二零一二年三月，本集團完成發行於二零一七年到期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)，並於新加坡證券交易所有限公司掛牌上市(「可換股債券」)。此外，本集團於期內亦再獲得金融機構提供約港幣1,719,200,000元之無抵押信貸。由於期內動用之信貸額港幣695,200,000元大部份與還款抵銷，貸款總額(不計及可換股債券)與去年底相若，維持在港幣4,016,900,000元水平。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為5.23%。有關貸款之31.5%將於一年內到期償還。

加上期內完成大量銷售，現金及現金等值與及受限制的現金及存款合共為港幣6,979,500,000元，較上一財政年度末(港幣2,826,400,000元)上升146.9%。因此，於二零一二年六月三十日，本集團處於淨現金水平(二零一一年十二月三十一日：淨負債比率為22.9%)。

財務資源及流動性(續)

另外，於二零一二年六月三十日，營運資金淨額為港幣10,560,100,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣7,101,800,000元)而速動比率為0.8(二零一一年十二月三十一日：0.5)。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,802,300,000元，截至二零一二年六月三十日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣2,219,600,000元)達港幣8,781,800,000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

於二零一二年六月三十日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份)，人民幣及港幣分別約佔46.6%及53.4%。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，管理層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，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

資本承擔及擔保

於二零一二年六月三十日，本集團之資本承擔合共為港幣8,539,700,000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3,414,000,000元(折合人民幣2,783,000,000元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於本期內之資本性支出合共約港幣4,700,000元，主要為新添之車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一二年六月三十日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣429,300,000元(折合人民幣350,000,000元)之按揭貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣2,066,200,000元之房地產及應收賬款抵押。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團僱用約579名員工(二零一一年十二月三十一日：403)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零一一年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
收益	4	5,137,466	2,054,172
銷售及提供服務成本		(2,564,863)	(978,282)
毛利		2,572,603	1,075,890
其他收入	6	18,026	14,093
分銷及銷售費用		(116,139)	(48,987)
行政費用		(135,803)	(89,198)
其他經營開支		(246)	(815)
其他溢利·淨額			
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		187,359	—
其他資產減值撥回·淨額		1,413	22,329
出售一間附屬公司之溢利	18	—	213,340
其他		—	15,915
經營溢利		2,527,213	1,360,224
財務費用	7	(7,829)	(12,882)
應佔共同控制實體業績		1,784	1,100
所得稅前之溢利	8	2,521,168	1,348,442
所得稅開支	9	(1,177,202)	(547,912)
本期間溢利		1,343,966	800,530
本期間溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人		1,300,619	803,707
非控股權益		43,347	(3,177)
		1,343,966	800,530
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	11		
基本		57.0	38.8
攤薄		53.5	35.4

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	1,343,966	800,530
其他全面收益		
換算產生之匯兌差額		
— 附屬公司	(41,561)	80,976
— 共同控制實體	(409)	5,342
	(41,970)	86,318
出售物業存貨時從資產重估儲備 重新分類至損益賬	(4,360)	(8,305)
稅項	1,553	3,125
	(2,807)	(5,180)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(44,777)	81,138
本期間全面收益總額	1,299,189	881,668
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,257,960	881,458
非控股權益	41,229	210
	1,299,189	881,668

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		2,060,006	1,883,563
物業、廠房及設備	12	38,858	27,847
預付租賃土地款		5,467	1,970
商譽		46,903	70,475
其他無形資產		34,482	37,065
在共同控制實體之權益		74,667	73,292
遞延稅項資產		379,280	294,656
		2,639,663	2,388,868
流動資產			
物業存貨		13,265,886	12,392,881
其他存貨		913	879
應收貿易及其他應收款項、 預付款及按金	13	1,529,366	1,903,391
預付租賃土地款		173	52
應收共同控制實體款項		45,388	49,340
應收非控股權益款項		11,899	11,965
預付稅項		91,736	108,290
受限制的現金及存款		2,219,594	805,204
現金及現金等值		4,759,911	2,021,223
		21,924,866	17,293,225

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	14	2,381,876	2,172,589
銷售定金		4,156,225	3,786,608
應付一間共同控制實體款項		244	246
應付非控股權益款項		712,723	573,172
收購一間附屬公司之應付代價		—	78,327
稅項負債		2,849,736	2,193,409
借款	15	1,263,983	1,387,066
		11,364,787	10,191,417
流動資產淨值		10,560,079	7,101,808
總資產減流動負債		13,199,742	9,490,676
非流動負債			
借款	15	2,752,879	2,615,641
可換股債券	16	1,603,352	—
遞延稅項負債		1,476,264	1,443,005
		5,832,495	4,058,646
資產淨值		7,367,247	5,432,030
資本及儲備			
股本	17	22,822	15,215
儲備		6,886,234	5,130,792
本公司擁有人之權益		6,909,056	5,146,007
非控股權益		458,191	286,023
總權益		7,367,247	5,432,030

本公司擁有人之權益

	本公司擁有人之權益										非控股	
	股本	股本溢價	可換股 債券權益 儲備	儲備	匯兌儲備	資產重估 儲備	法定儲備	其他儲備	保留盈餘	總額	權益	總權益
	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 (附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	(101,433)	(101,433)	—	(101,433)
兌換收購非控股權益的 應付代價	—	—	—	—	—	—	—	557,669	—	557,669	—	557,669
發行新股(附註17(i))	2,468	1,236,721	—	—	—	—	—	(1,239,189)	—	—	—	—
發行股份開支(附註17(i))	—	(63)	—	—	—	—	—	—	—	(63)	—	(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
於二零一二年一月一日	15,215	1,914,012	44,822	—	356,412	59,669	306,970	154,345	2,294,562	5,146,007	286,023	5,432,030
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,300,619	1,300,619	43,347	1,343,966
其他全面收益	—	—	—	—	(39,852)	(2,807)	—	—	—	(42,659)	(2,118)	(44,777)
本期間全面收益總額	—	—	—	—	(39,852)	(2,807)	—	—	1,300,619	1,257,960	41,229	1,299,189
已付二零一一年末期股息 (附註10)	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,075)	(76,075)	—	(76,075)
發行可換股債券(附註16)	—	—	—	581,196	—	—	—	—	—	581,196	—	581,196
2012紅股發行 (附註17(ii))	7,607	(7,607)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份開支(附註17(ii))	—	(32)	—	—	—	—	—	—	—	(32)	—	(32)
來自若干附屬公司 非控股權益之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	130,939	130,939
與擁有人之交易	7,607	(7,639)	—	581,196	—	—	—	—	(76,075)	505,089	130,939	636,028
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	22,822	1,906,373	44,822	581,196	316,560	56,862	306,970	154,345	3,519,106	6,909,056	458,191	7,367,247

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金淨額		1,979,412	772,080
投資業務			
利息收入		15,277	13,390
支付收購一間附屬公司之 應付代價		(78,327)	—
購買物業、廠房及設備	12	(4,735)	(2,908)
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
受限制的現金及存款之增加		(1,418,829)	(549,312)
投資業務耗用之現金淨額		(1,486,614)	(290,707)
融資業務			
增加應付非控股權益款項		142,711	369,119
新增銀行借款及其他貸款		695,248	1,579,725
償還銀行借款及其他貸款		(665,995)	(719,095)
股息支付		(76,075)	(101,433)
發行可換股債券所得款項之淨額	16	2,139,614	—
利息支付		(112,506)	(133,728)
發行股份開支	17(i)及(iii)	(32)	(63)
來自若干附屬公司非控股 權益之注資		130,939	46,329
融資業務所得之現金淨額		2,253,904	1,040,854
現金及現金等值之增加淨額		2,746,702	1,522,227
期初之現金及現金等值		2,021,223	1,890,555
匯率變動對所持現金之影響		(8,014)	39,005
期末結存之現金及現金等值		4,759,911	3,451,787

1. 一般事項

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、贛州、桂林、合肥、內蒙古 — 呼和浩特、吉林、蘭州、南寧、銀川及中國其他地區進行。

截至二零一二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度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零一一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。本中期財務報表於二零一二年八月二日獲批准刊發。

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。

2. 主要會計政策(續)

除下文所述者及附註3「採納新訂及經修訂香港財務報告準則」外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一一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，猶如該等年度財務報表所述。

可換股債券

本集團所發行之港幣2,200,000,000元之可換股債券包含負債及換股權。由於債券持有人可選擇將可換股債券轉換為權益股本，且轉換時將予發行之股份數目及當時將予收取之代價價值不會改變，故可換股債券乃入賬列作複合金融工具。

於初步確認時，在負債與換股權之間分配所得款項總額時乃按相對公平價值基準作出。可換股債券之負債部分乃採用等值之附有債券持有人贖回選擇權的非可換股債券之市場利率釐定。可換股債券之股本部分則為自分配至可換股債券之所得款項扣減負債之公平價值後當時之剩餘價值。與發行複合金融工具相關之交易成本乃按所得款項之分配比例而分配至負債及股本部分。

負債部分其後按攤銷成本基準列作長期負債，直至於轉換或贖回時註銷為止。就負債部分在損益賬(除了於香港會計準則第23號(經修訂)「借貸成本」規定資本化外)確認之利息開支乃以實際利息法計算。股本部分於可換股債券股本儲備中確認，直至於可換股債券獲轉換或贖回為止。

倘可換股債券獲轉換，則可換股債券股本儲備連同於轉換時負債部分之賬面值，乃轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，則可換股債券股本儲備乃直接撥回保留溢利。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間並無首次生效之經修訂準則或詮釋可以預期對本集團造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下與本集團財務報表可能有關之新訂準則及對準則之修訂於二零一二年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效，且未並獲本集團提早採納。

- *香港財務報告準則第9號「金融工具」*處理金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認。該準則於二零一五年一月一日方始適用，惟可供提早採納。新規定影響按公平價值計入損益賬之金融資產及金融負債之會計方式。終止確認之規則已沿用自*香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」*，且並無變動。
- *香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」*於現有原則上透過識別控制概念作為應否將實體列入母公司綜合財務報表之釐定因素而建立。該準則提供額外指引，於難以評估之情況下協助釐定控制權。
- *香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」*整合有關附屬公司、聯營公司及合營安排之權益披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標為令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平價值之單一指引來源。該準則適用於按公平價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公平價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號「公平價值計量」將公平價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公平價值所採用之方法及輸入數據，以及公平價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採納，現按未來適用基準應用。

本集團正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

4. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團營業額指該等業務之收益。本集團於期內已確認來自主要業務之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銷售物業	5,047,489	1,981,034
物業租金收入	57,336	47,980
物業管理費收入	32,641	25,158
總收益	5,137,466	2,054,172

5. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列須呈報分部為其經營分部：

- | | |
|---------|---|
| 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 | — 此分部提供位於中國之各類房屋物業管理，以賺取物業管理費收入。 |

收益及開支乃參考須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共同控制實體業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／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(包括銀行結餘及現金，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

有關本集團須呈報分部之資料(包括收益、須呈報分部溢利至所得稅前溢利之對賬及總資產)如下：

5. 分部資料(續)

	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	合併 港幣千元
截至二零一二年六月三十日 止六個月(未經審核)				
須呈報分部收益*	5,047,489	57,336	32,641	5,137,466
須呈報分部溢利/(虧損)	2,327,285	224,963	(2,136)	2,550,112
公司收入				3,399
公司支出				(32,343)
所得稅前溢利				2,521,168
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
須呈報分部溢利	1,168,424	190,218	991	1,359,633
公司收入				227
公司支出				(11,418)
所得稅前溢利				1,348,442
於二零一二年六月三十日 (未經審核)				
須呈報分部資產	19,586,272	2,657,315	33,656	22,277,243
公司資產				2,287,286
總綜合資產				24,564,529
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)				
須呈報分部資產	16,939,871	2,232,440	64,169	19,236,480
公司資產				445,613
總綜合資產				19,682,093

* 指外界客戶之銷售，並無不同業務分部間之分部間銷售。

5. 分部資料(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平價值溢利港幣187,359,000元(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)。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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	13,860	11,812
應收一間共同控制實體款項	1,417	1,578
非按公平價值列賬並在收益表內 處理之財務資產之利息總收入	15,277	13,390
雜項收入	2,749	703
	18,026	14,093

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
利息支出：		
銀行借款及透支	106,231	67,440
其他貸款	6,275	14,422
因收購非控股權益應付代價之 推算利息開支	—	51,866
可換股債券之推算利息開支 (附註16)	44,934	—
非按公平價值列賬並在收益表內 處理之財務負債之利息總開支	157,440	133,728
減：於發展中物業之資本化金額	(149,611)	(120,846)
	7,829	12,882

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	26	37
其他無形資產 [#]	2,385	2,306
物業、廠房及設備折舊	3,196	2,343
攤銷及折舊總額	5,607	4,686
財務資產之減值損失回撥：		
— 貸款及應收款項*	(8,233)	(12,814)
非財務資產之(減值損失回撥)／ 減值損失：		
— 商譽*(附註)	19,122	—
— 其他資產*	(12,302)	(9,515)
淨匯兌虧損／(收益)**	(1,377)	1,301

[#] 包括於簡明綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

* 包括於簡明綜合收益表的「其他資產減值回撥，淨額」內

** 包括於簡明綜合收益表之「行政費用」內

附註：於二零一二年六月三十日，由於若干相關項目公司之物業接近售罄，故管理層對該等項目公司並無制定未來計劃，且這些項目公司之可收回款額乃列為低於其賬面值之獨立現金產生單位。按照減值測試結果，就該等項目公司確認減值虧損港幣19,122,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)，且整筆減值虧損款額乃悉數分配至該現金產生單位應佔之商譽。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期稅項		
中國 — 企業所得稅	587,480	237,609
中國 — 土地增值稅	634,953	277,150
	1,222,433	514,759
以前年度之不足額撥備		
中國 — 企業所得稅	—	1,612
遞延稅項	(45,231)	31,541
	1,177,202	547,912

截至二零一二年六月三十日止六個月，由於估計該期間本集團在香港沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(截至二零一一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%(截至二零一一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，包括土地使用權以及開發和建設成本。

10. 股息

董事局宣布向於二零一二年八月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.05元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)，合共港幣114,112,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

期內，已向股東派發每股港幣0.05元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣0.10元之二零一零年末期股息)之二零一一年末期股息，合共港幣76,075,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣101,433,000元)。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	1,300,619	803,707
影響溢利之調整 — 可換股債券之 推算利息(二零一一年：收購 非控股權益之應付代價之推算利息)	345	4,550
用以計算每股攤薄盈利之盈利	1,300,964	808,257

11. 每股盈利(續)

加權平均數普通股股份數目(附註)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千股	二零一一年 (未經審核) 千股 (重列)
計算每股基本盈利之普通股 加權平均數	2,282,240	2,071,437
潛在普通股之攤薄影響 — 就可換股 債券發行股份(二零一一年： 就收購非控股權益發行股份)	147,590	210,803
計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	2,429,830	2,282,240

附註：用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃就2011紅股發行及2012紅股發行(界定及披露於附註17(ii)及(iii))作出調整，猶如已於二零一一年一月一日已發行該兩項紅股發行。

12. 物業、廠房及設備

截至二零一二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3,275,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣886,000元)及在傢俬、裝置及辦公設備約港幣1,460,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣2,022,000元)。另外，本集團將賬面值港幣9,606,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)之若干物業存貨重新分類為物業、廠房及設備中之土地及樓宇。

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易款項	3,209	15,953
減：應收貿易款項之減值	(642)	(8,777)
應收貿易款項，淨額	2,567	7,176
其他應收款項	123,242	94,456
預付款及按金	1,403,557	1,801,759
	1,529,366	1,903,391

按發票日期，扣除減值撥備後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	—	4,348
91-180天	2,526	2,828
181-360天	41	—
	2,567	7,176

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。

13. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

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作出減值撥備。

於報告日，本集團有極少量已逾期但未被減值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。

部分應收貿易款項已作抵押，詳情見附註19。

14. 應付貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付貿易款項	1,906,989	1,772,625
其他應付款項及應付費用	370,065	345,191
已收按金	104,822	54,773
	2,381,876	2,172,589

14. 應付貿易及其他應付款項(續)

按發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	436,354	819,554
31-60天	237,935	118,503
61-90天	33,814	21,141
91-180天	592,833	241,500
181-360天	445,073	243,528
360天以上	160,980	328,399
	1,906,989	1,772,625

15. 借款

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債		
銀行借款	1,263,983	1,066,356
其他貸款	—	320,710
	1,263,983	1,387,066
非流動負債		
銀行借款	2,752,879	2,615,641
	2,752,879	2,615,641
	4,016,862	4,002,707

15. 借款(續)

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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19)	429,345	431,725
無抵押	3,587,517	3,250,272
	4,016,862	3,681,997
其他貸款(附註(ii))		
無抵押	—	320,710
	4,016,862	4,002,707

銀行借款及其他貸款的變動如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初的賬面值	4,002,707	2,247,500
匯兌調整	(15,098)	122,781
新增銀行借款	695,248	2,943,792
償還銀行借款及其他貸款	(665,995)	(1,311,366)
於期／年末的賬面值	4,016,862	4,002,707

15. 借款(續)

附註：

(i) 銀行借款

銀行借款的到期狀況如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債		
一年內償還的部分有期借款	1,263,983	1,066,356
非流動負債		
一年後償還的有期借款		
一年後但兩年內	1,512,247	1,429,861
兩年後但五年內	1,105,695	1,019,258
五年後	134,937	166,522
	2,752,879	2,615,641
	4,016,862	3,681,997

於二零一二年六月三十日之銀行借款已協定浮動年利率介乎1.90%至7.59% (二零一一年十二月三十一日：1.88%至7.76%)。

(ii) 其他貸款

於二零一一年十二月三十一日之其他貸款指來自中國金融機構的貸款，其協定浮動年利率為6.40%及已於截至二零一二年六月三十日止六個月期間全數償還。於二零一一年十二月三十一日，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。

15. 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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
港幣	1,400,000	1,150,000
人民幣	2,616,862	2,852,707
	4,016,862	4,002,707

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。

16. 可換股債券

於二零一二年三月十三日，本公司及中國海外宏洋財務(開曼)有限公司，為本公司一間於開曼群島成立之全資附屬公司(「發行人」)，與牽頭經辦人訂立認購協議(「認購協議」)，據此，牽頭經辦人各別有條件同意認購由發行人發行之可換股債券，並支付本金總額港幣2,200,000,000元(「可換股債券」)。於二零一二年三月二十一日，認購協議已完成及可換股債券已發行。

可換股債券受惠於由一間銀行發出以代表債券持有人之受託人為受益人之不可撤銷備用信用證。本公司作為信用證融資協議的擔保人，不可撤回及無條件地就備用信用證產生的任何金額向銀行作出承諾(附註21)。除於若干例外情況外，不可撤銷備用信用證將於二零一二年三月二十一日後三年零三十日當日屆滿。

16. 可換股債券(續)

發行人在任何債券持有人選擇時，將於二零一五年三月二十一日，按本金額100%贖回該等債券持有人的全部或部分可換股債券。

可換股債券自二零一二年三月二十一日(包括當日)至二零一五年三月二十一日(不包括當日)計息，利息按可換股債券本金額以年利率2.00厘計算。利息自二零一二年九月二十一日起以每半年形式於三月二十一日及九月二十一日支付。於二零一五年三月二十一日後或可換股債券之轉換權已行使後，可換股債券將不再計息。

可換股債券可在條款及條件載列之情況下，於二零一四年三月二十一日或之後直至二零一七年三月二十一日(「到期日」)之前第七日營業時間結束時可由債券持有人按初步換股價每股港幣12.532元(可按認購協議所載列者(包括股份合併、分拆或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分派、供股或授出購股權、其他證券供股、以低於當時市價92%之發行；以低於當時市價92%之其他發行；更改換股權及向股東提出之其他要約)予以調整)轉換為本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股。

於二零一二年六月三十日，假設可換股債券按已調整之換股價每股港幣8.354元(見下文附註)悉數轉換，可換股債券將轉換為約263,346,900股本公司普通股。該等股份與轉換當日尚未行使之所有其他現有股份在所有方面享有同等權益。

16. 可換股債券(續)

於二零一五年三月二十一日或之後，但不少於到期日前七個營業日，發行人可於向債券持有人發出不少於10日亦不超過15日之通知(通知將不可撤銷)後，隨時按當時之換股價強制轉換全部而非部份可換股債券為股份，惟除非截至緊接發出轉換通知日期前不超過三個營業日止當日，連續20個交易日各日之收市價，為各份可換股債券之適用換股價至少130%，否則不得作出上述轉換。

除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將於到期日按本金額100%贖回各可換股債券。

有關可換股債券發行之進一步詳情，已載於本公司日期為二零一二年三月十四日及二零一二年三月二十一日之公告。

於初步確認時，可換股債券負債部份之公平值乃採用具有債券持有人贖回選擇權之類似非可換股債券之當時市場利息釐定。可換股債券之公平值與分配予負債部份之公平值之差額，相等於將可換股債券轉換為股本之選擇權，以可換股債券股本儲備方式計入權益。負債部份之實際利率為9.30%。

16. 可換股債券(續)

可換股債券的負債及股本部份的變動載列如下：

	負債部份 (未經審核) 港幣千元	股本部份 (未經審核) 港幣千元
初始確認公平值	1,610,103	589,897
直接交易成本	(51,685)	(8,701)
	1,558,418	581,196
推算利息開支(附註7)	44,934	—
	1,603,352	581,196
於二零一二年六月三十日之賬面值	1,603,352	581,196

可換股債券發行所得款項於扣除直接交易成本港幣60,386,000元後淨額為港幣2,139,614,000元。

可換股債券於新加坡證券交易所有限公司掛牌上市。於二零一二年六月三十日，經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之可換股債券平均報價，可換股債券之公平值約為港幣2,279,750,000元。

附註：於二零一二年六月三十日，由於2012紅股發行(見附註17(iii)之定義及披露)已自二零一二年六月六日起生效，此處所呈列之換股價已就該2012紅股發行由每股港幣12.532元調整至每股港幣8.354元。

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			
於二零一一年一月一日(經審核)· 二零一一年十二月三十一日 (經審核)及二零一二年六月三十日 (未經審核)之結餘	0.01	45,000,000	450,000
已發行及繳足股本			
於二零一一年一月一日之結餘(經審核)	0.01	767,543	7,675
發行新股股份(附註(i))	0.01	246,786	2,468
2011紅股發行(附註(ii))	0.01	507,164	5,072
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)·二零一二年一月一日 (經審核)	0.01	1,521,493	15,215
2012紅股發行(附註(iii))	0.01	760,747	7,607
於二零一二年六月三十日之結餘 (未經審核)	0.01	2,282,240	22,822

附註：

- (i) 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。

17. 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一一年八月二日，本公司之董事建議向本公司股東進行紅股發行，基準為每持有兩股本公司現有已發行股份獲派送一股紅股(「2011紅股發行」)。建議2011紅股發行於二零一一年八月二十六日之股東特別大會上獲本公司股東批准。緊隨2011紅股發行後，藉增設額外約507,164,000股普通股，本公司之已發行股本約為港幣15,215,000元，分為約1,521,493,000股每股面值港幣0.01元之普通股。透過將本公司股份溢價賬之約港幣5,072,000元款項資本化，該等紅股已入賬列為繳足。有關發行股份開支為港幣158,000元。紅股於所有方面與本公司之現有股份享有同等地位。
- (iii) 於二零一二年二月二十八日，本公司之董事建議向本公司股東進行紅股發行，基準為每持有兩股本公司現有已發行股份獲派送一股紅股(「2012紅股發行」)。建議2012紅股發行於二零一二年五月三十日之週年股東大會上獲本公司股東批准。緊隨2012紅股發行後，藉增設額外約760,747,000股普通股，本公司之已發行股本約為港幣22,822,000元，分為約2,282,240,000股每股面值港幣0.01元之普通股。透過將本公司股份溢價賬之約港幣7,607,000元款項資本化，該等紅股已入賬列為繳足。有關發行股份開支為港幣32,000元。紅股於所有方面與本公司之現有股份享有同等地位(惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度末期股息之權利)。

於報告期間結算日，本公司股本只包括票面值為港幣22,822,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣15,215,000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撇銷。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. 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借款信貸而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業、廠房及設備中之 土地及樓宇	11,085	11,357
投資物業	2,055,091	1,878,621
應收貿易款項	—	989
	2,066,176	1,890,967

20. 承擔

於報告期間結算日，本集團之主要承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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：		
— 收購土地	1,586,229	600,546
— 物業發展	4,289,812	2,667,121
已授權但未簽訂合約：		
— 於股權投資	—	179,598
— 收購土地	2,663,632	3,232,204

21. 擔保

於各報告期間結算日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	二零一二年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一二年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
給予以下人士擔保：				
銀行授予一間附屬公司之 有期貨貸融資	—	—	250,000	400,000
銀行授予一間附屬公司之 備用信用證融資(附註16)	—	—	2,235,000	—
銀行授予若干附屬公司物業買方之 銀行按揭貸款	3,413,953	2,969,355	—	—

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。

22. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
交易性質		
中國海外發展(附註(i))及其附屬公司		
專營權費用	51,427	20,542
物業管理費費用	2,142	—
租金收入	7,674	—
中建股份(附註(ii))及其附屬公司		
物業建造成本	352,763	40,948
中國政府部門／機構		
收購土地使用權	1,360,535	1,833,579
主要管理人員(包括董事)		
酬金	4,141	3,105

附註：

- (i) 中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)為本公司之控股股東。
- (ii) 中國建築股份有限公司(「中建股份」)為中國海外發展之中介控股公司。

中期股息

在考慮截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局宣布派發中期股息每股港幣0.05元(二零一一年：無)，此股息將於二零一二年十月九日派發予二零一二年八月二十八日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。

本公司將於二零一二年八月二十八日暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年八月二十七日(星期一)下午4時30分前，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樓辦理過戶手續。

股本

本公司截至二零一二年六月三十日之已發行股份總數為2,282,239,894股每股面值港幣0.01元之普通股。

證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十作為董事進行證券交易的守則(「標準守則」)。經向本公司董事充分諮詢後，本公司能合理確認截至二零一二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。

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。

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。

有關本公司購股權計劃之資料(續)

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

於二零一二年六月三十日，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：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有普通股 數目	持有股份好倉總額	
				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	4,950,000	4,950,000	0.22%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2)	個人 其他	17,849,999 398,827,688	416,677,687	18.26%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	443,250	443,250	0.02%

董事及行政總裁之證券權益(續)**於本公司股份持有之好倉(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)，於二零一二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) 百分比已按於二零一二年六月三十日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。

主要股東之證券權益

於二零一二年六月三十日，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)於本公司的股份及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)
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司之 權益(附註2)	於受控制公司之 權益	866,700,549	866,700,549	37.98%
Diamond Key Enterprises Inc.(「Diamond Key」)	實益擁有人 (附註3)	實益	225,894,069	225,894,069	9.90%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註3)	實益	156,698,369	156,698,369	6.87%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	398,827,688	398,827,688	17.48%
Kentrise Company Inc.	實益擁有人 (附註4)	實益	168,000,000	168,000,000	7.36%
程揚先生	受控制公司之 權益(附註4)	於受控制公司之 權益	168,000,000	168,000,000	7.36%
王韜光先生	實益擁有人	實益	225,883,775	225,883,775	9.90%

主要股東之證券權益(續)

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，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. 百分比已按於二零一二年六月三十日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。
2. 中建總於866,700,549股股份中擁有權益，當中833,531,049股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及33,169,500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(「中國海外發展」)的全資附屬公司，而中國海外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。
3. UBS TC所持398,827,688股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之225,894,069股及156,689,369股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。
4. Kentrise Company Inc.由程揚先生實益全資擁有。

企業管治

本公司一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部分，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

除偏離條文第A.4.1條、A.6.7條及D.1.4條外，截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄十四(「企業管治守則」)內所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括大部份的建議最佳常規)。

企業管治守則第A.4.1條及D.1.4條規定非執行董事的委任應有指定任期，並應有正式的董事委任書。本公司之非執行董事無特定任期，亦並無正式的董事委任書，惟根據本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。

另外，除以上偏離企業管治守則外，本公司沒有遵守企業管治守則第A.6.7條規定獨立非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事之一鍾瑞明博士因須離港工作，未能出席於二零一二年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東週年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一二年三月十五日，本公司訂立信用證融資協議，就向受託人發出為數高達港幣2,235,000,000元之備用信用證，作為可換股債券之信用增強措施或擔保安排。除於若干例外情況外，備用信用證將於二零一二年三月二十一日後三年零三十日當日屆滿。

信用證融資協議(其中)包括契諾，表明中國海外發展須實益擁有不少於本公司已發行股本30%。違背該等契諾將會構成信用證融資協議之違約事件。

於本中期報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股本約37.98%。

董事資料變動

本公司董事資料自本公司二零一一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

- 於二零一二年三月十六日辭任中國海外發展非執行董事

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年六月三十日止期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行股份

經二零一二年五月三十日本公司股東週年大會上股東之批准，本公司按二零一二年六月五日(發行紅股記錄日期)每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。於二零一二年六月五日，有關股數為1,521,493,263股，發出之紅股數目為760,746,631股。有關之紅股於各方面與當時之股份享有同等權益，惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度末期股息之權利。紅股透過將本公司繳入儲備賬中一筆相等於紅股總面值的款項資本化而入賬列為繳足。於截至二零一二年六月三十日止期內，股份儲備賬內為數約港幣7,607,466元之金額經撥充資本。有關發行紅股之詳情，請參閱本公司於二零一二年三月二十日發出之通函及二零一二年二月二十八日發出之公告。

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二零一二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



MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C102904