

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

截至二零一二年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一二年六月三十日止六個月內，物業銷售與去年同期比較上升88.9%，達港幣8,009,200,000元，超過二零一一年之全年銷售額港幣7,687,000,000元。銷售面積合共514,036平方米(二零一一年: 203,319平方米)。
2. 本集團營業額上升150.1%至港幣5,137,500,000元，而毛利率與去年同期相若，維持在50.1%水平。經營溢利達港幣2,527,200,000元，較去年同期增加85.8%。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增加61.8%至港幣1,300,600,000元。每股基本盈利為港幣57.0仙(二零一一年重列: 港幣38.8仙)。
3. 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。
4. 於二零一二年三月，本集團完成發行於二零一七年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)。於二零一二年六月三十日，貸款總額與去年底相若，維持在港幣4,016,900,000元水平。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%)。
5. 董事局宣布就截至二零一二年六月三十日止期間派發中期股息每股港幣5仙(二零一一年: 無)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一二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。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%。每股基本盈利為港幣57.0仙（二零一一年重列：每股港幣38.8仙）。

同時，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%。

於二零一二年三月，本集團成功發行於二零一七年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）。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恆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、恆生環球綜合指數及恆生綜合指數（包括恆生綜合行業指數 - 地產建築業及恆生綜合小型股指數）之成份股。成為此等知名基準指數成份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。

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，並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）。

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）。

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）。

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。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%）。

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。

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。

隨着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。

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程序，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。

簡明綜合收益表

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		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	-
其他資產減值回撥，淨額		1,413	22,329
出售一間附屬公司之溢利		-	213,340
其他		-	15,915
經營溢利		2,527,213	1,360,224
財務費用		(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	6	2,521,168	1,348,442
所得稅開支	7	(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	9		
基本		57.0	38.8
攤薄		53.5	35.4

簡明綜合全面收益表

	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	<u>1,343,966</u>	<u>800,530</u>
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	<u>(409)</u>	<u>5,342</u>
	<u>(41,970)</u>	<u>86,318</u>
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬 稅項	(4,360)	(8,305)
	<u>1,553</u>	<u>3,125</u>
	<u>(2,807)</u>	<u>(5,180)</u>
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	<u>(44,777)</u>	<u>81,138</u>
本期間全面收益總額	<u>1,299,189</u>	<u>881,668</u>
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	<u>41,229</u>	<u>210</u>
	<u>1,299,189</u>	<u>881,668</u>

簡明綜合財務狀況表

		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
非流動資產			
投資物業		2,060,006	1,883,563
物業、廠房及設備		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	10	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
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	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		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		2,752,879	2,615,641
可換股債券	12	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		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

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。

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，直至可換股債券獲轉換或贖回為止。

2. 主要會計政策（續）

可換股債券（續）

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。
- 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) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 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。

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. 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)

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

附註：於二零一二年六月三十日，由於若干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。

7. 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。

7. 所得稅開支（續）

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。

8. 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）。

9. 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	<u>1,300,964</u>	<u>808,257</u>

加權平均數股份數目(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	<u>2,429,830</u>	<u>2,282,240</u>

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於二零一一年及二零一二年期間紅股發行作出調整，猶如已於二零一一年一月一日已發行該紅股。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

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。

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。

11. 應付貿易及其他應付款項

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

12. 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，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。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。

有關可換股債券發行之詳情，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的公告。

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)
	<hr/>	<hr/>
	1,558,418	581,196
推算利息開支	44,934	-
	<hr/>	<hr/>
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。

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。

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。

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，除偏離以上企業管治守則外，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周年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

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，並與本公司管理層討論了有關審核、內部監控及其他重要事項。

致謝

本人在此謹向董事同仁、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，2012年8月2日

於本公告日期，董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、于上游先生、向翹先生及王萬鈞先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。

本中期業績公佈登載於本公司的網站(<http://www.cogogl.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告將於二零一二年八月底前在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。