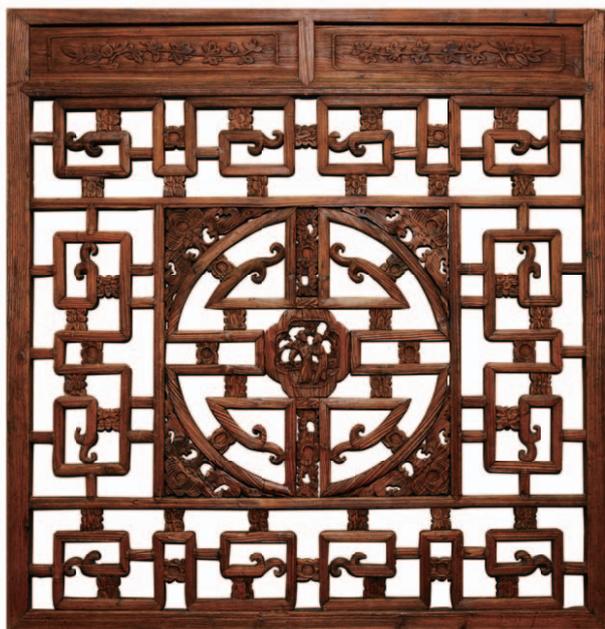




中國海外發展有限公司  
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

Stock Code 股份代號: 00688



Exercise caution in  
details and implementation  
Build a strong foundation  
to seek greater success  
慎微篤行 精築致遠



1993-2012  
中國海外發展上市20年  
00688.HK

Interim Report 2012 中期報告

## 目錄

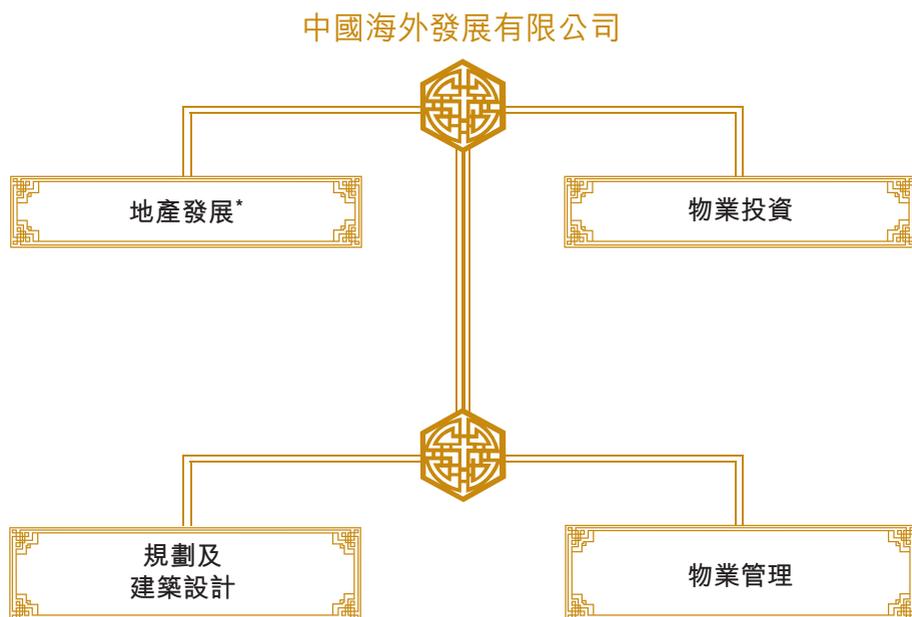
2	公司業務架構
3	財務摘要
4	董事局及委員會
5	公司及股東資料
6	主席報告書
12	管理層討論與分析
19	簡明綜合收益表
20	簡明綜合全面收益表
21	簡明綜合財務狀況表
23	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合權益變動表
26	財務報表附註
43	其他
43	中期股息及特別股息
43	暫停辦理股份過戶登記
43	股本
44	本公司之期權資料
46	董事及行政總裁之證券權益
49	主要股東之證券權益
50	董事進行證券交易的 標準守則
50	企業管治
52	董事資料變動
52	購買、出售或贖回本公司 之上市證券
52	審核委員會審閱中期報告

## Contents

53	Corporate Structure
54	Financial Highlights
55	Board of Directors and Committees
56	Corporate and Shareholders' Information
57	Chairman's Statement
63	Management Discussion & Analysis
71	Condensed Consolidated Income Statement
72	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
73	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
75	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
76	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
78	Notes to the Financial Statements
95	Others
95	Interim Dividend and Special Dividend
95	Closure of Register of Members
95	Share Capital
96	Information on Share Options of the Company
98	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
101	Substantial Shareholders' Interests in Securities
102	Model Code for Securities Transactions by Directors
102	Corporate Governance
104	Changes in Directors' Information
104	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
104	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：

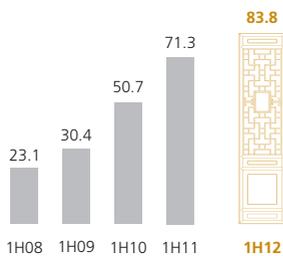


\* 於中國內地33個主要城市，(包括北京、上海、深圳、廣州、佛山、蘇州、杭州、瀋陽、重慶、西安、長春、長沙、成都、大連、濟南、南昌、南京、寧波、青島、天津、武漢、廈門、煙臺、中山、珠海、桂林#、吉林#、合肥#、呼和浩特#、蘭州#、南寧#、銀川#、贛州#)，以及港澳的地產發展。

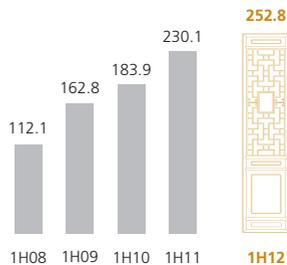
# 中海宏洋營運的城市；中海宏洋在北京和廣州擁有地產項目。

# 財務摘要

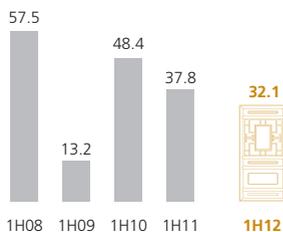
股東應佔溢利增長  
港幣億元



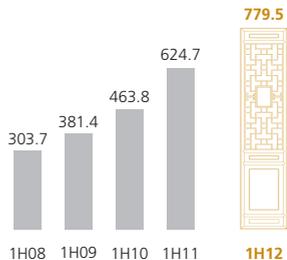
營業額增長  
港幣億元



淨借貸比率變化  
%



股東資金增長  
港幣億元



## 董事局及委員會

### 主席

孔慶平

### 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

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

鄭學選

### 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)

附註：

如二零一二年八月十日公佈所述，以下變動於二零一二年八月十一日起生效：

- (1) 吳建斌先生辭任本公司非執行董事及副主席職位；
- (2) 林曉峰先生辭任本公司執行董事職位；
- (3) 孔慶平先生不再擔任本公司提名委員會成員；
- (4) 董大平先生不再擔任本公司提名委員會成員；及
- (5) 郝建民先生不再擔任本公司薪酬委員會成員。

### 審核委員會

李國寶\*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

### 薪酬委員會

(見下文附註)

黃英豪\*

郝建民

李國寶

林廣兆

范徐麗泰

### 提名委員會

(見下文附註)

范徐麗泰\*

孔慶平

董大平

李國寶

林廣兆

黃英豪

\* 委員會主席

# 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

羅兵咸永道會計師事務所  
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  
三井住友銀行

## 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 N2011	China OVS N1702
	代號：4503	代號：4533
彭博	EI4567265	EJ0197768
路透社	XS0508012092	XS0745169044

票據1：年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年十一月到期)

票據2：年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)

### 投資者關係

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  
電郵：haisong@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

## 財務日程表

中期業績公佈：二零一二年八月十日  
截止過戶登記：二零一二年九月三日  
中期股息及特別股息派發：二零一二年九月十三日

# 主席報告書

## 業務回顧

期內，全球經濟形勢更趨複雜多變。美國房地產市場和失業問題仍然沒有實質改善，整體經濟復蘇緩慢；歐洲主權債務危機惡化，歐洲經濟前景堪虞且危及金融體系的穩健；主要發達國家上半年繼續推行經濟和貨幣刺激政策，惟其效用已日漸減弱。因經濟增長動力明顯不足，更多國家包括新興國家亦紛紛推行刺激經濟措施，以減輕經濟下行壓力。

受周邊經濟惡化影響，中國出口貿易增長放慢，且呈加劇態勢。中國持續實施從緊貨幣政策，終令通脹受到控制而六月份的消費物價指數僅上升2.2%。因此中央政府有空間自去年十二月開始，連續三次調低存款準備金率；今年六月，連續兩次下調貸款基準利率；並採取一系列措施，以確保經濟增長。上半年中國經濟增長僅為7.8%，略高於全年7.5%經濟增長目標。

持續嚴厲的房地產政策調控，令投機和投資受到有效遏抑。內地整體房價和交易量有所縮減，但國家仍然堅持房地產市場宏觀調控不動搖。過度借貸的或財政實力不足的中小型房地產商依然備受壓力。土地市場環境有所改善但並不明顯。

港澳經濟發展相對平穩，房地產市場較具活力，集團專注的豪宅市場表現良好。

期內，集團一以貫之的沉着應對市場變化，大力加強精細化管理，重視品牌經營，準確判斷市場，堅持設計與行銷創新，依託多樣化與差異化的住宅精品，贏得市場與客戶的高度認可。上半年銷售總額(含合營和聯營項目銷售)為破紀錄的港幣651.5億元，同比增加24.7%，銷售面積為395萬平方米，同比上升28.6%。其中，內地銷售總額港幣590.8億元，同比增長17.9%，銷售面積為390萬平方米，同比增加27.4%。港澳地區銷售理想，銷售金額大幅增加到港幣60.7億元。

## 主席報告書(續)

### 業務回顧(續)

集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比上升17.7%至港幣83.8億元(折合人民幣67.9億元)，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣20.2億元。核心利潤達到港幣63.6億元(折合人民幣51.5億元)，增長9.3%。

營業額(不包括合營和聯營的營業額)為港幣252.8億元，同比增長約10%。其中，內地地產業務為港幣219.7億元，佔86.9%；港澳地產業務為港幣17.9億元，佔7.1%。若加上攤佔合營的營業額，總營業額增加至港幣282.2億元。

經營溢利港幣122.3億元，同比增長12.2%。其中，內地地產業務為港幣85.4億元，佔69.8%，毛利率仍然能維持於40%以上的較高水平；港澳地產業務為港幣8.9億元，佔7.3%，毛利率約為53.0%。

於六月底，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253.2億元，集團有信心合營項目的利潤貢獻將會逐步顯現。從去年二月，中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)已成為集團的聯營公司。期內中海宏洋為集團提供了港幣2.0億元淨利潤。期內，合營項目和聯營公司共提供約港幣5.6億元利潤貢獻。

## 主席報告書(續)

### 業務回顧(續)

內地11個城市共竣工18個新樓盤。竣工項目的樓面面積約為171萬平方米，可銷售面積為127萬平方米。截至六月底，竣工項目已售出近79.5%，達101萬平方米，銷售金額約達港幣150.1億元。扣除合營公司銷售以及六月底未及結利的銷售後，可結利銷售金額為港幣116.2億元。期內，集團年初庫存的待售物業銷售成績理想，共售出約60萬平方米，銷售金額約為港幣121.4億元。

集團整體物業出租情況理想，2012年上半年實現租金總收入港幣2.4億元，同比增加34.1%。

集團堅持審慎理財原則，堅持資金收支平衡。上半年完成資本支出約港幣227.9億元，主要用於支付地價及開發費用，以加大集團整體開發規模和加快個別項目開發進度，增加可售資源。期內稅務費用和營銷費用達港幣77億元。由於加大追收銷售資金回籠力度，銷售回收資金(不包括合營和聯營)達港幣309.8億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年底的32.7%輕微下調至六月底的32.1%。今年二月，集團抓住機遇，成功以4.917%的孳息率共發行7.5億美元5年期債券，進一步改善集團的債務結構。儘管環球金融市場流動性緊張，但憑藉集團在房地產市場的領先地位和良好信用，公司成功於四月中在香港與12家國內外銀行簽訂港幣76億元3年期俱樂部貸款協議。另外公司還與個別銀行簽訂若干雙邊貸款協定，使集團上半年在香港完成銀行融資共約為港幣100億元。至六月底，集團整體財務狀況理想，股東資金增加至港幣779.5億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣358.7億元，應付擔保票據為港幣158.2億元；持有現金港幣266.4億元，未提用貸款額度約為港幣100.8億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構繼續維持公司之投資評級，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。

## 主席報告書(續)

### 業務展望

發達國家經濟環境不確定性加大；新興市場經濟動力不足。預期各國會推出更多的量化寬鬆和刺激經濟措施，加快世界經濟的復蘇。中國通脹威脅雖然解除，但外貿、投資和消費需求疲弱，經濟困難短期內仍將持續。預期中央政府會加快推出一系列措施，確保經濟平穩增長，下半年可能會進一步下調存款準備金率以及貸款基準利率，以增加流動性。長遠而言，中國仍將堅持經濟結構性調整，不斷創新提高生產力，促進產業升級，以確保經濟持續健康發展。

上半年，在嚴峻的市場環境下獲得極出色的表現，證明集團全國佈局戰略以及在城市內核心地段開發精品住宅的定位是正確的。鑒於國家房地產調控政策常態化，中國房地產市場漸趨成熟，市場競爭的主要特徵是品牌競爭。集團繼續將堅定不移地推進精品戰略；追求快速開發、快速銷售，快速現金回籠，始終保持堅實的財務基礎；堅持不斷創新，堅持精細化管理，保證精確的產品定位，實施嚴謹的成本控制，為客戶提供物有所值的住宅精品。

眾所周知，國家對房地產調控短期內不會放鬆，所以房地產行業仍面對巨大挑戰，行業將加速整合。如此形勢對本集團而言，機會大於挑戰。

預計港澳房地產市場會在高位整固，集團將繼續堅持在港澳市場的適度參與策略。

## 主席報告書(續)

### 業務展望(續)

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，以及有效的風險管控措施，繼續保持具有國際影響力的全國性房地產開發商地位。由於上半年的銷售相當理想，集團決定提升全年銷售金額目標至港幣1,000億元。

上半年集團在國內2個城市買入2幅地塊，中海宏洋購入1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272萬平方米。集團於香港亦新增1幅土地。於六月底，集團土地儲備約為3,436萬平方米(實際權益為3,022萬平方米)，中海宏洋的土地儲備之樓面面積為750萬平方米(實際權益為617萬平方米)。嚴厲調控政策，使內地房地產市場逐漸回歸理性。下半年集團將會繼續維持按銷售進度和可供使用的財務資源去決定投資規模，伺機以低成本適度加大土地儲備。

七月份集團在天津獲得1幅土地，在香港則獲得與市區重建局合作開發土瓜灣北帝街項目。

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式。集團的房地產基金業務整體運作良好。

集團將繼續充分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。由於淨借貸比率較低，有足夠空間使集團可根據市場投資機會和融資機會的變化，伺機增加備用財務資源。集團會繼續堅持審慎理財的原則，包括控制好借貸水平和保持較高的現金水平。

## 主席報告書(續)

### 業務展望(續)

集團認為，中國內地房地產業發展前景廣闊，港澳地產前景良好。公司董事局(「董事局」)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，集團有能力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，堅持百年長青基業願景，強化公司治理，履行社會責任，爭取最終達到公司、股東、合作伙伴、員工和社會等全面共贏。

### 致謝

八月二十三日，集團將迎來公司上市20周年慶典，本人謹此向董事局全寅及全體員工致謝！也向一直以來關心、支持和幫助集團發展的公司股東和社會各界友好致謝！

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零一二年八月十日

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一二年六月三十日，集團的營業額為港幣252.8億元(二零一一年同期：港幣230.1億元)，同比上升約10%。經營溢利為港幣122.3億元(二零一一年同期：港幣108.9億元)，同比上升12.2%。股東應佔溢利為港幣83.8億元(二零一一年同期：港幣71.3億元)，同比上升17.7%。每股基本盈利港幣102.6仙(二零一一年同期：港幣87.2仙)，同比增長17.7%，每股攤薄後盈利港幣102.4仙(二零一一年同期：港幣87.2仙)。

集團於二零一二年六月三十日之股東權益總額為港幣779.5億元(二零一一年十二月三十一日：港幣716.2億元)與去年年底相比增長8.8%，每股賬面資產淨值則為港幣9.5元(二零一一年十二月三十一日：港幣8.8元)，與去年年底相比增長8.0%。

### 物業銷售

物業銷售營業額(不包括合營和聯營的營業額)為港幣237.6億元，同比增長7.1%。內地物業銷售為港幣219.7億元，港澳物業銷售為港幣17.9億元。物業銷售營業額主要來自佛山的金沙灣、西安的國際社區、北京的九號公館和紫禦公館、香港的牛津道一號和赤柱灘道六號、成都的城南一號、中海錦城和國際社區、上海的禦景熙岸、蘇州的獨墅島及長春的紫禦華府。

集團物業銷售溢利(包括攤佔共同控制實體之物業損益)為港幣99.8億元，同比上升9.0%。

### 物業租務

集團物業租務營業額為港幣2.4億元，同比上升34.1%。租金收入增長主要來自租金上升和新投資物業的新增租金貢獻。分部溢利港幣27.8億元，其中港幣25.7億元為投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益(計提遞延稅後淨收益約為港幣20.2億元)，經營溢利則為港幣2.1億元，同比上升35.1%。

## 管理層討論與分析(續)

### 其他業務

其他業務營業額為港幣 12.8 億元，同比上升 100%。

### 地產發展

在外圍經濟環境動盪的大環境下，中國經濟增長的動力放緩，上半年的經濟增長僅略高於全年 7.5% 經濟增長目標。在嚴厲的政策調控下，房地產市場的投機、投資需求得到遏制。基於房地產行業聯動產業眾多，對拉動經濟的作用明顯，放鬆房地產的管控有助於經濟的穩定增長，但國家仍然堅持房地產市場宏觀調控不動搖，使得內地整體房價和交易量有所縮減，不少的房地產商備受壓力。港澳經濟發展相對平穩，房地產市場較具活力，特別是集團專注的豪宅市場。

中海地產作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，準確判斷市場變化和國家對房地產市場緊縮政策不放鬆，因此在市場氣氛改善時，加大銷售力度，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務銷售總額(含合營和聯營項目銷售)為破記錄的港幣 651.5 億元，同比增長 24.7%，對應銷售面積為 395 萬平方米，同比增長 28.6%。內地地產物業銷售總額港幣 590.8 億元，同比增長 17.9%，銷售面積則為 390 萬平方米，同比增長 27.4%。港澳地區銷售理想，大幅增加至港幣 60.7 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 86.9%，佔經營溢利 69.8%，毛利率仍然能維持於 40% 以上的較高水平。

## 管理層討論與分析(續)

### 地產發展(續)

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253.2億元。集團共有17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。各合營公司財政健全，於6月底，銀行存款合共為港幣77.9億元，而銀行貸款合共為港幣43.3億元。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150億元，營業額約為港幣44.0億元。期內，合營對集團提供約港幣3.7億元的利潤。此外，中海宏洋是集團內的主要聯營公司。上半年中海宏洋業務表現理想，股東應佔溢利達到港幣13億元，在調整過集團於2010年收購中海宏洋控股權產生並記賬的利潤後，仍然為集團提供了約港幣2.0億元利潤。

期內，中國內地11個城市共有18個項目竣工，竣工項目的開發面積約為171萬平方米，可售面積約為127萬平方米。竣工項目截至6月底前已售近79.5%，對應銷售金額達港幣150.1億元，對應銷售面積約為101萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 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	金沙灣中區三期	15.4	15.4	24.7
蘇州	獨墅島二期	3.6	2.7	8.2
北京	九號公館	9.4	7.2	18.8
長春	紫禦華府	11.5	5.8	8.9
瀋陽	國際社區一期 <sup>#</sup>	12.0	8.9	8.6
成都	錦城一期	15.7	13.0	12.3
西安	國際社區	17.5	16.1	27.1
西安	碧林灣 <sup>#</sup>	14.0	13.7	12.2
<b>合計</b>		<b>99.1</b>	<b>82.8</b>	<b>120.8</b>

<sup>#</sup> 合營項目

集團待售物業銷售成績理想，共售出約60萬平方米，銷售金額約為港幣121.4億元。於6月底，集團待售物業僅約為110萬平方米，比去年年底下降24.1%。

為了確保持續高速發展，集團持續透過不同方式擴大優質土地儲備。期內，集團於佛山和成都新增2塊土地，可供發展的樓面面積約為132萬平方米，再加上中海宏洋在贛州新增1塊140萬平方米的土地，期內於內地新增土地儲備合共達到272萬平方米。此外，集團於香港以港幣25億元新增1塊土地。於6月底，集團土地儲備約為3,436萬平方米(實際權益為3,022萬平方米)。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)
佛山	南海區桂城項目	100%	19.9	73.1
香港	鴨脷洲項目	100%	0.3	2.1
成都	城南新區項目	100%	10.2	59.0
贛州	章江新區項目*	88%	35.1	140.2
<b>合計</b>			<b>65.5</b>	<b>274.4</b>

\* 中海宏洋新增土地儲備

由於中國次季經濟增長回落到7.8%，預期下半年國家將進一步推出一系列的刺激經濟政策，短期內對房地產的緊縮政策可能有微調但基本上不會放鬆，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮。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。加快開發，加快銷售，加快現金回流，精確產品定位，嚴謹的成本控制，為客戶提供物有所值的住宅精品是集團的未來經營主調。

儘管下半年市場比較艱難，集團決定提升全年銷售金額目標至港幣1,000億元。

由於有比較多的預售尚未入賬，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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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，保持合理的借貸和現金水平。

為了應付年內到期貸款或債務，也為了加強對業務發展資金需求的支持，集團於期內透過組織銀團，安排雙邊貸款或發行美元債券，在國內外合共融資超過港幣190億元。同時，集團加大追收資金回籠，在支付大量地價、開發費用和稅費後，使得集團的淨借貸比率從去年底**的32.7%**（重列後數字）輕微下調至六月底的**32.1%**（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**減少至**14.3倍**，仍然處於較理想的水平。上半年集團的借貸成本雖然上升至約為**3.8%**（期內利息支出除以平均借貸額），但仍然可能是行業內的最低水平。由於借貸成本上升，借貸金額增加的雙重影響，整體財務費用比去年同期增加約**28.6%**至港幣8.9億元。

於二零一二年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣358.7億元（二零一一年十二月三十一日：港幣326.0億元）及港幣158.2億元（二零一一年十二月三十一日：港幣100.3億元）。其中港幣佔**52.4%**，美元佔**30.6%**，人民幣佔**17.0%**。

集團於二零一二年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣266.4億元（其中港幣佔**6.1%**，美元佔**10.0%**，人民幣佔**83.8%**及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度約為港幣100.8億元。所有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。

中國房地產行業的整合在加快，投資和併購的機會在增加。集團將繼續發揮境內外多元融資的優勢，伺機增加備用財務資源，為業務的快速發展提供強大的支持。

## 管理層討論與分析(續)

### 榮譽

期內，公司及中海地產獲獎多不勝數，以表揚其於行業內的領先地位和綜合實力，以及在企業公民和企業管治的突出表現。其中，今年三月份公司獲財資香港頒發「財資企業治理獎」鈦金獎(財務表現及社會責任範疇)及「2011年最具潛力中國企業(房地產)」兩個獎項。六月份獲亞洲企業管治(Corporate Governance Asia)頒發「第八屆亞洲企業管治大獎2012」及亞洲週刊(香港)頒發「中國大陸企業香港股市排行榜 — 最大市值企業大獎」。

### 企業社會責任

集團在履行企業社會責任方面一直不遺餘力，致力將集團的成功與社會分享。集團在慈善公益和助學、環境保護、優化生活、顧客服務及員工發展上都盡心盡力，通過不同方式，致力締造和諧社會。服務社會是集團一貫堅持的企業宗旨和理念，為此集團成立了企業社會責任委員會，進一步加強企業社會責任的工作力度。

二零一二年二月約400名員工參加了香港公益金年度「新界百萬行」活動。中海義工隊積極參與各類型的義工服務，獲得香港社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。集團履行每年在內地捐建一所希望小學的目標，於二零一二年七月二日，中國海外馬金希望小學在浙江省開化縣馬金鎮隆重舉行開工典禮，中國海外馬金希望小學是中海在內地捐建的第七所希望小學，按計劃該所學校該能於二零一二年底交付。此外，作為國內的領先房地產商，集團在強調精品住宅的同時更加注重環保與節能，堅持可持續發展的生態理念，推行低碳建築，努力構建綠色社會。

### 人力資源

集團始終把人才戰略作為公司最大的戰略，把人力資源視為公司最寶貴的資源。人力資源是集團過去多年健康發展的立足之本，也是未來百年長青基業的發展之源，其與資金、土地共同構成了集團戰略實現的核心要素。根據戰略規劃的總體安排，集團滾動修訂人力資源管理三年規劃，針對性地解決公司高速擴張過程中的人力資源矛盾，系統性地平衡公司和員工共同的發展訴求，預見性地滿足員工現實和潛在的精神和物質需求，全面保障和推動集團戰略目標的實現，並在此過程中實現人力資本的持續增值。在人才的吸納方面，透過「海納計劃」和「海之子計劃」，為集團源源不斷地輸入具有豐富經驗的優秀社會專業人才和具備突出潛力的優質高校畢業生。二零一二年上半年海之子招募來源共58人，海納招募來源共177人。

截止二零一二年上半年末集團內共有員工16,266人。按照業務性質劃分，地產業務線2,706人，物業管理與服務線12,890人，華藝設計670人，按照工作地點劃分，在港澳地區工作的員工1,566人，在中國內地工作的員工14,700人。

## 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 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
集團營業額		<b>25,282,063</b>	23,012,166
應佔共同控制實體之營業額		<b>2,938,784</b>	1,967,197
營業額		<b>28,220,847</b>	24,979,363
集團營業額	4	<b>25,282,063</b>	23,012,166
銷售成本		<b>(13,833,705)</b>	(13,135,147)
直接經營成本		<b>(1,098,028)</b>	(518,445)
		<b>10,350,330</b>	9,358,574
其他收入、收益及虧損		<b>263,391</b>	859,972
投資物業之公允價值增加及 轉至投資物業之收益		<b>2,567,402</b>	1,527,390
分銷費用		<b>(358,436)</b>	(226,042)
行政費用		<b>(597,124)</b>	(628,389)
經營溢利		<b>12,225,563</b>	10,891,505
視同出售附屬公司收益		—	45,628
應佔溢利			
聯營公司		<b>194,210</b>	82,799
共同控制實體		<b>367,678</b>	270,358
財務費用	5	<b>(111,753)</b>	(258,447)
除稅前溢利		<b>12,675,698</b>	11,031,843
所得稅費用	6	<b>(4,253,516)</b>	(3,877,121)
本期間溢利	7	<b>8,422,182</b>	7,154,722
本期間溢利分配於：			
本公司股東		<b>8,384,721</b>	7,125,810
非控制股東權益		<b>37,461</b>	28,912
		<b>8,422,182</b>	7,154,722
		港仙	港仙
每股盈利			
基本	9	<b>102.6</b>	87.2
攤薄		<b>102.4</b>	87.2

## 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 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期間溢利	<b>8,422,182</b>	7,154,722
<b>其他全面(虧損)收益</b>		
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	<b>(364,079)</b>	844,530
換算聯營公司產生之匯兌差額	<b>(15,122)</b>	31,439
換算共同控制實體產生之匯兌差額	<b>(45,366)</b>	300,961
本期間其他全面(虧損)收益	<b>(424,567)</b>	1,176,930
本期間全面收益總額	<b>7,997,615</b>	8,331,652
全面收益總額分配於：		
本公司股東	<b>7,962,764</b>	8,293,452
非控制股東權益	<b>34,851</b>	38,200
	<b>7,997,615</b>	8,331,652

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	21,246,699	17,765,372
物業、廠房及設備		318,511	337,635
預付土地租金支出		65,981	68,591
聯營公司權益		3,474,791	3,340,454
共同控制實體權益		12,446,157	12,668,593
投資合營地產項目公司		22,776	22,776
應收聯營公司款		—	88,793
應收共同控制實體款		5,261,954	11,727,717
其他金融資產		39,532	17,417
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		1,829,741	1,844,924
		<b>44,815,163</b>	<b>47,991,293</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		31,784	30,682
庫存物業		103,403,924	94,801,075
土地發展費用		3,055,426	2,670,856
預付土地租金支出		2,886	2,096
貿易及其他應收款	11	3,478,879	1,850,085
按金及預付款		2,835,600	1,858,122
將用於發展待售物業之土地按金		2,743,097	6,027,677
應收聯營公司款		146,130	51,743
應收共同控制實體款		8,077,564	676,226
應收非控制股東款		360,916	301,243
預付稅金		743,479	534,944
銀行結餘及現金		26,596,761	19,179,381
		<b>151,476,446</b>	<b>127,984,130</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	12	<b>13,878,085</b>	16,378,354
預售按金		<b>31,507,863</b>	24,480,225
租務及其他按金		<b>709,787</b>	732,196
應付同級附屬公司欠款		<b>353,501</b>	353,428
應付聯營公司欠款		<b>269,914</b>	270,566
應付共同控制實體欠款		<b>3,821,630</b>	3,214,042
稅項債務		<b>11,804,172</b>	12,680,089
一年內到期之借貸		<b>10,206,574</b>	7,481,866
應付擔保票據		<b>2,339,914</b>	2,338,416
		<b>74,891,440</b>	67,929,182
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>76,585,006</b>	60,054,948
		<b>121,400,169</b>	108,046,241
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	<b>817,252</b>	817,252
儲備		<b>77,127,991</b>	70,799,731
本公司股東應佔權益		<b>77,945,243</b>	71,616,983
非控制股東權益		<b>303,561</b>	273,015
<b>權益總額</b>			
		<b>78,248,804</b>	71,889,998
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之借貸		<b>25,667,396</b>	25,113,861
應付擔保票據		<b>13,475,967</b>	7,689,578
應付非控制股東欠款		<b>1,208,006</b>	1,055,226
遞延稅項負債		<b>2,799,996</b>	2,297,578
		<b>43,151,365</b>	36,156,243
		<b>121,400,169</b>	108,046,241

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	<b>1,691,197</b>	(9,894,920)
<b>投資業務</b>		
投資物業增加	<b>(837,542)</b>	(173,057)
給予共同控制實體墊款增加	<b>(429,833)</b>	(2,494,015)
視同出售附屬公司	—	(2,161,555)
同級附屬公司墊款之償還	—	845,000
其他投資業務現金流量	<b>74,178</b>	346,215
用於投資業務之現金淨額	<b>(1,193,197)</b>	(3,637,412)
<b>融資業務</b>		
已付現金股息	<b>(1,634,504)</b>	(1,389,328)
新取得之銀行貸款	<b>7,828,387</b>	2,819,762
償還銀行貸款	<b>(4,518,478)</b>	(2,551,310)
共同控制實體之墊款	<b>625,330</b>	910,515
發行擔保票據	<b>5,780,319</b>	—
其他融資業務現金流量	<b>(728,009)</b>	(663,083)
來自(用於)融資業務之現金淨額	<b>7,353,045</b>	(873,444)
現金及現金等額項目增加(減少)淨額	<b>7,851,045</b>	(14,405,776)
於一月一日之現金及現金等額項目	<b>17,841,478</b>	31,573,981
外幣匯率轉變之影響	<b>(113,590)</b>	409,316
於六月三十日之現金及現金等額項目	<b>25,578,933</b>	17,577,521
現金及現金等額項目之結餘分析		
銀行結餘及現金	<b>26,596,761</b>	18,195,117
減：受規管之銀行結存	<b>(1,017,828)</b>	(617,596)
	<b>25,578,933</b>	17,577,521

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核									
	本公司股東應佔									
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	匯兌儲備	其他儲備	中國法定儲備	保留溢利	總額	非控制股東權益	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
於二零一一年一月一日										
(以往呈列)	817,252	18,796,072	18,798	5,252,288	46,292	1,120,969	28,683,219	54,734,890	3,207,251	57,942,141
會計政策改變之以前年度調整	—	—	—	10,223	—	—	818,086	828,309	—	828,309
於二零一一年一月一日(重列)	817,252	18,796,072	18,798	5,262,511	46,292	1,120,969	29,501,305	55,563,199	3,207,251	58,770,450
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	7,125,810	7,125,810	28,912	7,154,722
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	835,242	—	—	—	835,242	9,288	844,530
換算聯營公司產生之匯兌差額	—	—	—	31,439	—	—	—	31,439	—	31,439
換算共同控制實體產生之匯兌差額	—	—	—	300,961	—	—	—	300,961	—	300,961
本期間全面收益總額	—	—	—	1,167,642	—	—	7,125,810	8,293,452	38,200	8,331,652
已付二零一零年末期股息於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	—	—	—	(269,130)	—	—	(1,389,328)	(1,389,328)	—	(1,389,328)
視同出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	6,161,023	46,292	1,373,000	35,254,886	62,467,323	116,674	62,583,997

## 簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核										
	本公司股東應佔									非控制股東 權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	匯兌儲備	其他儲備	中國法定 儲備	保留溢利	總額	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		
於二零一二年一月一日											
(以往呈列)	817,252	18,796,072	18,798	7,986,422	46,201	1,446,070	41,200,882	70,311,697	273,015	70,584,712	
會計政策改變之以前年度調整	—	—	—	48,492	—	—	1,256,794	1,305,286	—	1,305,286	
於二零一二年一月一日(重列)	817,252	18,796,072	18,798	8,034,914	46,201	1,446,070	42,457,676	71,616,983	273,015	71,889,998	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	8,384,721	8,384,721	37,461	8,422,182	
換算公司及其附屬公司 產生之匯兌差額	—	—	—	(361,469)	—	—	—	(361,469)	(2,610)	(364,079)	
換算聯營公司產生之匯兌差額	—	—	—	(15,122)	—	—	—	(15,122)	—	(15,122)	
換算共同控制實體產生之 匯兌差額	—	—	—	(45,366)	—	—	—	(45,366)	—	(45,366)	
本期間全面收益總額	—	—	—	(421,957)	—	—	8,384,721	7,962,764	34,851	7,997,615	
已付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	(1,634,504)	(1,634,504)	—	(1,634,504)	
非控制股東權益之資本贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,305)	(4,305)	
於清算附屬公司時釋出的 匯兌儲備	—	—	—	(78,700)	—	—	78,700	—	—	—	
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	46,174	(46,174)	—	—	—	
於二零一二年六月三十日	817,252	18,796,072	18,798	7,534,257	46,201	1,492,244	49,240,419	77,945,243	303,561	78,248,804	

# 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

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二零一一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修訂準則(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重的惡性通貨膨脹和為首次 採納者去除固定的日期
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

除了以下敘述，於期內應用上述修訂本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(續)

#### 香港會計準則第 12 號(修訂本) 遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公允價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。香港會計準則第 12 號在此修訂之前，需要公司來衡量遞延稅項於相關資產根據公司是希望通過使用或出售實現該資產的賬面金額。

本集團已個別重估本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過出售而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過出售而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

## 財務報表附註(續)

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第12號(修訂本) 遞延稅項：收回相關資產(續)

本集團於期內追溯採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對簡明綜合收益表及簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期間溢利增加：		
除稅前溢利	—	—
所得稅費用	<b>476,960</b>	286,429
本期間溢利	<b>476,960</b>	286,429
本期間溢利分配於：		
本公司股東	<b>476,960</b>	286,429
非控制股東權益	—	—
	<b>476,960</b>	286,429
每股盈利	港仙	港仙
基本	<b>5.84</b>	3.50
攤薄	<b>5.83</b>	3.50

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
增加(減少)：		
保留溢利	<b>476,960</b>	1,256,794
匯兌儲備	<b>(7,633)</b>	48,492
權益總額	<b>469,327</b>	1,305,286
遞延稅項負債	<b>(469,327)</b>	(1,305,286)
權益負債總額	—	—

## 財務報表附註(續)

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露 — 金融資產及金融負債之 抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)及第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性生效日期及 過渡性披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號， 11號及12號(修訂本)	綜合財務報表，合營安排及其他實體權益之 披露：過渡指引 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>2</sup>
年度改進項目	2009–2011年的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對會計政策、信息披露造成變化，並對簡明綜合財務報表內某些項目重新計量。

## 財務報表附註(續)

### 3. 金融風險管理

在正常業務運作中，集團須承受因利率、貨幣、信貸、流動資金及公允價值引起的金融風險。

中期賬目並不包括所有金融風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，應連同集團二零一一年度賬目一併閱讀。

自年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無改變。

### 4. 營業額及業績貢獻

本集團是根據各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。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營、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、建築及規劃 設計顧問服務

## 財務報表附註(續)

### 4. 營業額及業績貢獻(續)

#### 分部營業額及業績

下表載列營業額及業績之分部資料：

截至二零一二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	分部合計 港幣千元
分部營業額				
— 外部顧客	23,762,250	242,517	1,277,296	25,282,063
集團應佔共同控制實體營業額	2,938,784	—	—	2,938,784
集團及集團應佔共同控制實體 營業額	26,701,034	242,517	1,277,296	28,220,847
分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利)	9,979,818	2,776,224	44,524	12,800,566
集團應佔共同控制實體溢利	367,678	—	—	367,678

## 財務報表附註(續)

### 4. 營業額及業績貢獻(續)

#### 分部營業額及業績(續)

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	分部合計 港幣千元
分部營業額				
— 外部顧客	22,194,695	180,836	636,635	23,012,166
集團應佔共同控制實體營業額	1,967,197	—	—	1,967,197
集團及集團應佔共同控制實體 營業額	24,161,892	180,836	636,635	24,979,363
分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利)	9,152,843	1,681,970	27,229	10,862,042
集團應佔共同控制實體溢利	270,358	—	—	270,358

註：截至二零一一年六月三十日止六個月，營業稅港幣1,129,314,000元以淨營業額呈列及已重列分類至銷售成本及直接經營成本以符合本期的呈報方式及市場慣例。

## 財務報表附註(續)

### 4. 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，如視同出售附屬公司收益、利息收入、行政費用、董事酬金、財務費用及外幣匯兌淨(虧損)收益。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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
報告分部溢利	<b>12,800,566</b>	10,862,042
未分配項目：		
利息收入	<b>115,688</b>	94,010
視同出售附屬公司收益	<b>—</b>	45,628
公司費用	<b>(23,978)</b>	(50,838)
財務費用	<b>(90,359)</b>	(237,053)
外幣匯兌淨(虧損)收益	<b>(126,219)</b>	318,054
綜合除稅前溢利	<b>12,675,698</b>	11,031,843

### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款及擔保票據之利息	<b>516,400</b>	436,492
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	<b>326,132</b>	218,004
應付非控制股東欠款之利息	<b>21,394</b>	21,394
其他財務費用	<b>21,330</b>	12,355
總財務費用	<b>885,256</b>	688,245
減：資本化金額	<b>(773,503)</b>	(429,798)
	<b>111,753</b>	258,447

## 財務報表附註(續)

### 6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期稅項：		
香港利得稅	149,551	3,072
澳門所得稅	—	398
中國企業所得稅	1,699,260	1,899,356
中國預扣所得稅	58,247	—
中國土地增值稅	1,825,263	2,041,284
	<b>3,732,321</b>	<b>3,944,110</b>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(6)	(26)
澳門所得稅	—	(1,953)
中國企業所得稅	128	(1,624)
中國土地增值稅	—	(971)
	<b>122</b>	<b>(4,574)</b>
遞延稅項：		
本期	521,073	(62,415)
總計	<b>4,253,516</b>	<b>3,877,121</b>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和新法之實施條例，自二零零八年一月一日起，除了二零一一年在過渡性條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之新稅率為24%，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許可扣除項目按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一一年：12%)計算。

## 財務報表附註(續)

### 7. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列項目：		
營業稅及其他附加稅	<b>1,183,484</b>	1,129,314
物業、廠房及設備之折舊	<b>24,702</b>	17,299
預付土地租金支出攤銷	<b>1,443</b>	1,132
利息收入	<b>(145,701)</b>	(269,613)
外幣匯兌淨虧損(收益)	<b>126,219</b>	(318,054)
回撥應收聯營公司款之減值損失	—	(205,127)

### 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
二零一一年末期股息每股港幣20仙 (截至二零一一年六月三十日止六個月： 二零一零年末期股息港幣17仙)	<b>1,634,504</b>	1,389,328

董事局建議向於二零一二年九月三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣15仙(二零一一年：每股港幣13仙)及為慶祝本公司上市20周年而派發特別股息每股港幣2仙。

## 財務報表附註(續)

### 9. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本盈利及每股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	<b>8,384,721</b>	7,125,810
根據中國海外宏洋集團有限公司 每股攤薄盈利調整本集團盈利	<b>(12,011)</b>	(555)
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>8,372,710</b>	7,125,255

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>8,172,519</b>	8,172,519
潛在普通股之攤薄影響 授出期權	<b>2,614</b>	2,605
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>8,175,133</b>	8,175,124

## 財務報表附註(續)

### 10. 投資物業

	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
<b>公允價值</b>			
於二零一二年一月一日	12,930,133	4,835,239	17,765,372
新增土地及建築成本	101,370	736,172	837,542
轉自物業、廠房及設備	32,144	—	32,144
轉自己竣工物業	143,888	—	143,888
投資物業之公允價值增加及 轉至投資物業之收益(註)	1,671,475	895,927	2,567,402
匯兌調整	(62,622)	(37,027)	(99,649)
<b>於二零一二年六月三十日</b>	<b>14,816,388</b>	<b>6,430,311</b>	<b>21,246,699</b>

註： 當中包括由已竣工待售物業轉撥為投資物業之收益港幣321,545,000元。

## 財務報表附註(續)

### 10. 投資物業(續)

於二零一二年六月三十日，本集團之投資物業分析如下：

	總計 港幣千元
投資物業：	
在香港按	
長期契約	670,000
中期契約	2,979,220
在澳門按	
中期契約	149,000
在中國按	
中期契約	17,448,479
	21,246,699

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，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。

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本和預計去完成建造的成本也考慮在內。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

## 財務報表附註(續)

### 11. 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。

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	<b>2,360,256</b>	774,224
31-90日	<b>207,694</b>	289,919
90日以上	<b>242,512</b>	211,938
	<b>2,810,462</b>	1,276,081
其他應收款	<b>668,417</b>	574,004
	<b>3,478,879</b>	1,850,085

## 財務報表附註(續)

### 12. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	<b>2,664,957</b>	6,443,905
31-90日	<b>746,997</b>	403,840
90日以上	<b>6,068,036</b>	4,911,637
	<b>9,479,990</b>	11,759,382
其他應付款	<b>1,722,635</b>	2,255,612
應付保固金	<b>2,675,460</b>	2,363,360
	<b>13,878,085</b>	16,378,354

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和計提雜項費用。

### 13. 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		
於二零一二年一月一日及 二零一二年六月三十日	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
於二零一二年一月一日及 二零一二年六月三十日	8,172,519	817,252

## 財務報表附註(續)

### 14. 或然負債

於二零一二年六月三十日，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6,512,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣6,521,000,000元)提供擔保。

於二零一二年六月三十日，本集團已就共同控制實體之銀行貸款額度約港幣1,153,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,752,000,000元)提供擔保，其中共同控制實體已使用額度為港幣940,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,231,000,000元)。

基於該等財務擔保合約於短期內到期及相關不履行合約比率較低，董事局認為其最初確認及報告期末之公允價值不重大。

### 15. 資產抵押

於二零一二年六月三十日，金融機構向本集團樓宇買家提供之按揭貸款乃以本集團之銀行存款港幣39,517,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣17,346,000元)作為抵押。

### 16. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未作出撥備	725,666	192,570
已授權但未訂約	14,940,961	11,861,883
	<b>15,666,627</b>	12,054,453

於二零一二年六月三十日，本集團承諾投入美元4,000萬元(二零一一年十二月三十一日：美元4,000萬元)以成立及管理Harmony China Real Estate Fund II, L.P.，該公司是一家投資基金公司及為本集團之共同控制實體。

## 財務報表附註(續)

### 17. 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>同系附屬公司</b>		
物業發展項目工程費用	<b>133,673</b>	105,219
租金收入	<b>5,208</b>	5,208
保險費用	<b>1,795</b>	1,136
保安服務收入	<b>11,887</b>	8,789
<b>聯營公司</b>		
利息收入	<b>6,168</b>	6,168
專營權收入	<b>51,427</b>	20,542
租金費用	<b>7,674</b>	—
物業管理收入	<b>2,142</b>	—
<b>非控制股東</b>		
利息費用	<b>21,394</b>	21,394
<b>共同控制實體</b>		
利息收入	<b>23,809</b>	169,211
物業發展項目建築收入	<b>472,599</b>	—

- (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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
短期福利	<b>16,646</b>	14,050
強制性公積金貢獻	<b>25</b>	30
	<b>16,671</b>	14,080

## 其他

### 中期股息及特別股息

董事局宣佈派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣15仙(二零一一年：每股港幣13仙)及為慶祝本公司上市20周年而派發之特別股息每股港幣2仙，給予於二零一二年九月三日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。中期股息及特別股息將於二零一二年九月十三日(星期四)派發。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定享有中期股息及特別股息資格者，本公司將於二零一二年九月三日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續。於當日，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

凡擬獲取中期股息及特別股息資格者，最遲須於二零一二年八月三十一日(星期五)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

本公司截至二零一二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。

## 其他(續)

### 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) 截至二零一二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30.06.2012 尚未行使 之數目
		於01.01.2012 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	
<b>董事</b>						
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,359,334	—	—	—	1,359,334
	小計	<b>1,359,334</b>	—	—	—	<b>1,359,334</b>
其他僱員的總數*	24.10.2001 (v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004 (vi)	1,456,429	—	—	—	1,456,429
	小計	<b>1,456,429</b>	—	—	—	<b>1,456,429</b>
	合計	<b>2,815,763</b>	—	—	—	<b>2,815,763</b>

\* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 於二零一二年六月三十日，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%。截至二零一二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，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。

## 其他(續)

### 本公司之期權資料(續)

- (3) 截至二零一二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	失效
(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 <sup>#</sup> )	

\* 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

於二零一二年六月三十日，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《上市發行人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		總數	佔已發行 股份百分比 (附註2)
		相關股份數目 (附註1)			
孔慶平先生	3,935,760	1,359,334		5,295,094	0.065%
郝建民先生	5,353,172	—		5,353,172	0.066%
肖肖先生	1,935,244	—		1,935,244	0.024%
吳建斌先生	2,119,372	—		2,119,372	0.026%
董大平先生	534,353	—		534,353	0.007%
羅亮先生	750,080	—		750,080	0.009%
林曉峰先生	1,271,825	—		1,271,825	0.016%
李國寶博士	10,000,000	—		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  
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

#### 一 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	4,950,000	4,950,000	0.217%
羅 亮先生	105,000	105,000	0.005%

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. 百分比已按截至二零一二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(經調整)為港幣0.2254元(調整詳情：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. 百分比已按截至二零一二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3,587,447,383股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一二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2,282,239,894股股份)作出調整。

## 其他(續)

### 董事及行政總裁之證券權益(續)

此外，孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、吳建斌先生、董大平先生、羅亮先生、林曉峰先生及李國寶博士分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)3,060,400; 1,713,780; 1,879,278; 3,306,240; 1,658,447; 3,531,469; 737,528及1,404,200股份。另孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生及吳建斌先生分別持有中國建築國際集團期權(見上文附註3)所含相關股份之數目為3,288,848; 959,247; 959,247及959,247。董事所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、吳建斌先生、董大平先生、羅亮先生、林曉峰先生及李國寶博士分別所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目總和為6,349,248; 2,673,027; 2,838,525; 4,265,487; 1,658,447; 3,531,469; 737,528及1,404,200，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.177%，0.075%，0.079%，0.119%，0.046%，0.098%，0.021%及0.039%。

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《上市發行人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)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

## 其他(續)

### 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 (可供借出 的股份)
	(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」)	509,136,928	—	—	6.23%	—	— 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	—	—	46.95%	—	— 實益擁有人
	509,136,928 (附註2)	245,197,740	—	6.23%	3.00%	— 受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	4,346,517,308 (附註3)	245,197,740	—	53.18%	3.00%	— 受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)	4,346,517,308 (附註3)	245,197,740	—	53.18%	3.00%	— 受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	75,655,407	30,180,253	247,917,596	6.01%	0.37%	3.03% 實益擁有人 投資經理 保管人—法團/ 核准借出代理人
	167,356,960	—	—			
	247,917,596	—	—			

附註：

1. 百分比已按截至二零一二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509,136,928股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

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54.28%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4,346,517,308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。

### 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《上市發行人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」)。各董事確認於截至二零一二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

於截至二零一二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》/《企業管治守則》內不時所載的全部條文(守則條文A.4.1、A.4.2及A.6.7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

## 其他 (續)

### 企業管治 (續)

- (b) 董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一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。

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，因此，本公司只是技術上不符合守則條文A.4.1及A.4.2。

- (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。

守則條文A.6.7 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。大部份董事(包括所有獨立非執行董事)皆出席股東周年大會與股東進行交流。

本公司兩位非執行董事吳建斌先生及鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第A.6.7條。

除上文所述外，於二零一二年八月十日，本公司尚未符合《上市規則》第3.10A條，該規則規定發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一及發行人必須於二零一二年十二月三十一日或之前符合該項規則。唯本公司將於八月十日另文公佈的董事變更於二零一二年八月十一日生效後，提前符合遵守該項規定。

## 其他(續)

### 董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條規定，披露自二零一一年年報刊發日期至二零一二年八月十日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

- 一 李國寶博士退任中遠太平洋有限公司(於香港聯合交易所有限公司上市的公司)之獨立非執行董事及不再擔任香港管理專業協會主席。
- 一 鄭學選先生獲委任為中國建築股份有限公司(本公司之第二最終控股股東及於上海證券交易所上市的公司)之助理總經理。

### 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。



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



香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓  
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](http://www.coli.com.hk)

