



## 截至二零一零年六月三十日止 六個月之未經審核中期業績公告

### 財務摘要

1. 營業額上升13.4%至港幣175.5億元，其中，內地房地產之營業額佔96.6%。
2. 內地房地產毛利率從去年同期的37.3%或去年全年的31.1%上升至40.5%，回復到一個比較高的水平。
3. 經營溢利增加48.4%至港幣79.8億元，內地房地產經營溢利增加27.3%至港幣64.4億元，佔經營溢利之80.7%。去年同期和期內並無物業回撥及投資物業重估增值。但集團出售了3個項目部分權益予房地產基金和收購中國海外宏洋集團有限公司的控股權，2項交易合共產生約港幣12億元的利潤。
4. 股東應佔溢利上升66.7%至港幣50.7億元(折合人民幣44.6億元)。
5. 每股基本盈利上升66.2%至62.0港仙。
6. 內地房地產錄得破紀錄的港幣280.7億元銷售額，增加9.5%，銷售面積減少21.1%至222.3萬平方米。
7. 期內，集團於內地新增9幅土地，可供發展的樓面面積約為280萬平方米；收購中國海外宏洋集團有限公司，增加土地儲備230萬平方米；於港澳也新增2幅土地；於6月底，集團土地儲備之樓面面積為3,450萬平方米(實際權益為3,050萬平方米)。集團有信心完成今年內補充不少於600萬平方米土地的目標。
8. 集團綜合淨借貸比率從去年底的22.4%上升至48.4%。六月底，集團銀行貸款為港幣346.6億元，應付擔保票據為港幣23.3億元；集團持有現金港幣145.6億元，未提用貸款額度為港幣35.7億元，合計可動用資金達港幣181.3億元。
9. 公司股東權益從去年底的港幣420.9億元上升10.2%至港幣463.8億元，即每股資產淨值為港幣5.68元。
10. 宣佈派送中期股息每股10港仙，比去年同期的7港仙增加42.9%。

## 精耕細作      品牌經營

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一零年六月三十日止之六個月期間，股東應佔溢利為港幣50.7億元，比去年同期上升66.7%。每股盈利為港幣62.0仙，比二零零九年同期上升66.2%。

### 簡明綜合全面收益表

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零九年同期之比較數字如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	17,550,310	15,478,979
銷售成本	(10,098,941)	(9,420,274)
直接經營成本	(300,651)	(246,387)
	7,150,718	5,812,318
出售附屬公司收益	296,966	-
收購附屬公司之折讓	905,718	-
其他收入	334,065	226,218
分銷費用	(193,908)	(255,167)
行政費用	(514,196)	(405,208)
	7,979,363	5,378,161
經營溢利		
應佔溢利(虧損)		
聯營公司	(4,156)	(6,306)
共同控制實體	24,239	(10,927)
財務費用	(187,300)	(220,361)
除稅前溢利	7,812,146	5,140,567
所得稅費用	(2,570,858)	(2,072,150)
本期間溢利	5,241,288	3,068,417
<b>其他全面收益</b>		
於換算財務報告時產生之匯兌差額	331,667	(85,756)
應佔共同控制實體儲備之變動	72,850	1,383
投資合營地產項目的公平值轉變	970	4,963
於變現資產時釋放之儲備之重分類調整	-	10,634
本期間其他全面收益 (除稅後)	405,487	(68,776)
本期間全面收益總額	5,646,775	2,999,641

## 簡明綜合全面收益表 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利分配於：		
本公司股東	5,065,746	3,038,543
非控制股東權益	175,542	29,874
	<u>5,241,288</u>	<u>3,068,417</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	5,467,725	3,004,543
非控制股東權益	179,050	(4,902)
	<u>5,646,775</u>	<u>2,999,641</u>
每股盈利	港仙	港仙
基本	62.0	37.3
攤薄	<u>62.0</u>	<u>37.3</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	8,475,612	7,747,599
物業、廠房及設備	281,576	248,500
預付土地租金支出	57,075	52,379
聯營公司權益	174,947	180,600
共同控制實體權益	5,896,984	2,558,944
投資合營地產項目公司	21,943	20,971
應收聯營公司款	91,589	87,424
應收共同控制實體款	12,567,893	9,172,006
應收合營地產項目公司款	436	436
其他無形資產	41,110	-
其他金融資產	139,935	30,161
商譽	109,021	109,021
遞延稅項資產	831,359	650,791
	<u>28,689,480</u>	<u>20,858,832</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	4,697	3,718
庫存物業	80,990,509	50,447,028
預付土地租金支出	2,214	4,013
貿易及其他應收款	994,427	1,120,299
按金及預付款	1,858,179	1,059,712
將用於發展之土地按金	6,729,203	15,934,835
應收聯營公司款	76,227	142,929
應收共同控制實體款	2,516,172	276,369
應收非控制股東款	129,773	75,007
預付稅金	601,853	331,926
銀行結餘及現金	14,423,238	23,862,725
	<u>108,326,492</u>	<u>93,258,561</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	11,746,426	10,963,564
預售按金	20,232,990	17,522,447
租務及其他按金	706,838	1,240,783
應付控股公司欠款	-	9,659,281
應付同級附屬公司欠款	251,219	251,292
應付聯營公司欠款	213,326	209,906
應付共同控制實體欠款	1,751,668	524,249
應付非控制股東欠款	69,777	-
稅項債務	6,945,729	5,459,135
一年內到期之銀行貸款	5,737,001	4,364,155
	<u>47,654,974</u>	<u>50,194,812</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>60,671,518</u>	<u>43,063,749</u>
	<u>89,360,998</u>	<u>63,922,581</u>

	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	817,209	816,902
儲備	45,559,614	41,276,170
本公司股東應佔權益	46,376,823	42,093,072
非控制股東權益	4,294,164	(283,441)
<b>權益總額</b>	<b>50,670,987</b>	41,809,631
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	28,919,896	16,969,870
應付票據	2,333,923	2,332,426
應付非控制股東欠款	838,420	820,310
遞延稅項負債	6,597,772	1,990,344
	<b>38,690,011</b>	22,112,950
	<b>89,360,998</b>	63,922,581

附註：

## 1. 編製基準

未經審核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平值計量外，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二零零九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)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則第5號之改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目

香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產

### 香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) 「業務合併」

本集團預期就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併，應用香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)，不會對本集團目前及過往期間之簡明綜合財務報告構成重大影響。

### 香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂) 「綜合及獨立財務報告」

應用香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂) 導致本集團會計政策於本集團附屬公司之擁有權權益增加或減少而有所變動。於過往年度，在香港財務報告準則並無特別規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以與收購附屬公司相同之方式處理，而商譽或收購折讓則於適當時候予以確認，倘於現有附屬公司之權益減少不會導致失去控制權，則已收代價與應佔售資產淨值賬面值之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)，有關增幅或減幅均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。因此，本集團在期內分別就收購於附屬公司之額外權益及視作出售附屬公司，於權益確認收購折讓約港幣49,888,000元及虧損約港幣174,815,000元。

倘因進行交易，發生事件或其他情況而導致失去附屬公司控制權，經修訂準則規定本集團按所有資產、負債及非控股權益之賬面值終止確認有關資產、負債及權益。於前附屬公司之保留權益於失去控制權當日按公平值確認。失去控制權所產生損益於損益確認為所得款項之差額。本集團出售於出售後成為共同控制實體之若干附屬公司。於該等附屬公司之保留權益按公平值約港幣1,179,060,000元確認。失去控制權所產生收益約港幣296,966,000元已於截至二零一零年六月三十日止期間確認。倘若應用過往之會計政策，截至二零一零年六月三十日止六個月之溢利將減少約港幣215,046,000元。

除上文所述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現時及過往期間本集團之簡明綜合財務報告構成任何重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士之披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	對首次應用香港財務報告準則第 7 號 之披露比較信息之有限度豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（視情況而定）開始或之後的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年二月一日開始或之後的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日開始或之後的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年一月一日開始或之後的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日開始或之後的年度期間生效

本公司董事預期，應用其他新訂或經修訂的準則、修訂或詮釋對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

### 3. 營業額及業績貢獻

本集團於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第 8 號「營業分部」。香港財務報告準則第 8 號是披露準則，要求營業類別以首席經營決策者定期檢討的內部報告去分類及決定資源分配和表現評估。

本集團是根據各自的產品和服務去分業務部門，在此基礎上準則的資料會報告給首席經營決策者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 號的經營及分部報告如下：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	出租物業
其他業務	—	主要物業管理、物業代理、規劃設計顧問服務及買賣證券

## 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	<b>16,983,291</b>	<b>168,773</b>	<b>398,246</b>	<b>17,550,310</b>
分部溢利	<b>6,504,185</b>	<b>85,071</b>	<b>920</b>	<b>6,590,176</b>

### 截至二零零九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	15,058,836	99,324	320,819	15,478,979
分部溢利	5,223,031	90,988	(13,295)	5,300,724

## 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，收購附屬公司之折讓，利息收入，行政費用，董事酬金，應佔聯營公司和共同控制實體之溢利(虧損)及財務費用。首席經營決策者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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
報告分部溢利	<b>6,590,176</b>	5,300,724
未分配項目：		
利息收入	<b>274,662</b>	166,675
出售附屬公司收益	<b>296,966</b>	-
收購附屬公司之折讓	<b>905,718</b>	-
應佔聯營公司虧損	<b>(4,156)</b>	(6,306)
應佔共同控制實體溢利(虧損)	<b>24,239</b>	(10,927)
公司費用	<b>(88,159)</b>	(89,238)
財務費用	<b>(187,300)</b>	(220,361)
綜合除稅前溢利	<b>7,812,146</b>	5,140,567



#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支 及其他借款之利息	409,055	304,818
需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	67,275	67,275
應付非控制股東欠款之推算利息	21,961	24,362
其他財務費用	11,641	8,565
總財務費用	509,932	405,020
減：撥作物業發展成本之數額	(322,632)	(184,659)
	<u>187,300</u>	<u>220,361</u>

#### 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	-	17,870
澳門所得稅	806	15,012
中國企業所得稅	1,542,266	1,233,816
中國土地增值稅	1,255,444	764,612
	<u>2,798,516</u>	<u>2,031,310</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	-	62
中國企業所得稅	(2,452)	(45,791)
中國土地增值稅	(4,375)	(9,382)
	<u>(6,827)</u>	<u>(55,111)</u>
遞延稅項：		
本期	(220,831)	95,951
總計：	<u>2,570,858</u>	<u>2,072,150</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零零九年：16.5%）計算。

中國以中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）和中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之企業所得稅稅率是 25%，除了在過渡性條例下該等享有優惠稅率之附屬公司之新稅率將續漸增加至 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。

澳門所得稅按澳門適用稅率計算。

集團於本期及上年同期沒有於其他綜合淨利確認重大之所得稅稅項。

## 6. 股息

本公司於二零一零年六月十八日向股東派發二零零九年末期股息每股港幣13仙（二零零九年：二零零八年末期股息每股港幣7仙）。

董事局建議向於二零一零年九月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣10仙（二零零九年：每股港幣7仙）。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣5,065,746,000元（二零零九年：港幣3,038,543,000元）及已發行普通股之加權平均數8,169,767,000（二零零九年：8,138,734,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣5,065,746,000元（二零零九年：港幣3,038,543,000元），及已發行及可發行普通股之加權平均數8,174,945,000（二零零九年：8,148,486,000）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5,178,000（二零零九年：9,752,000）股作出調整。

計算截止二零零九年六月三十日止期間之每股盈利之普通股加權平均數，已包括於二零零九年二月三日完成的公開發售而發行之新股之影響。

## 8. 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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	<b>416,282</b>	456,328
31-90 日	<b>83,333</b>	112,286
90 日以上	<b>253,705</b>	385,014
其他應收款	<b>753,320</b>	953,628
	<b>241,107</b>	166,671
	<b>994,427</b>	1,120,299

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。

於報告日，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。

## 9. 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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	<b>4,284,722</b>	4,432,739
31-90 日	<b>513,634</b>	736,717
90 日以上	<b>3,633,859</b>	2,756,358
	<b>8,432,215</b>	7,925,814
其他應付款	<b>1,941,519</b>	1,706,713
應付保固金	<b>1,372,692</b>	1,331,037
	<b>11,746,426</b>	10,963,564

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 664,000,000 元（二零零九年：港幣 762,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

# 主席報告書

## 業務回顧

受到歐洲主權債務危機的影響，期內全球經濟形勢變得較為複雜，主要工業發達國家的經濟增長有所放緩，流動性趨緊張，惟新興國家的經濟發展還是不錯，像中國上半年的經濟增長是 11.1%。

面對國內經濟可能過熱的威脅以及外圍經濟複雜多變的情況，中國採取積極的財政政策以及適度寬松的貨幣政策，確保經濟平穩較快發展。繼年初對銀行存款準備率作出一年半來首次提升，期內再作二次上調，銀行放貸速度、規模受到有效控制。正如集團年初預計，二零零九年樓市的強勁反彈，年初房價高位盤整，土地價格快速上揚，對社會的和諧構成影響，終於引致中央政府推出更多、更嚴厲的調控房地產政策，明顯地影響過去幾個月國內房地產市場的走勢，成交大幅減少，個別樓盤出現減價。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，集團仍然一貫的沉著應變市場變化，著力提升整體的管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，推出多樣化與差異化的精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務合約銷售總額為破記錄的港幣 281.0 億元，其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 280.7 億元，同比增長 9.5%，銷售面積則為 222.3 萬平方米，減少 21.1%。

期內集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升 66.7% 至港幣 50.7 億元（折合人民幣 44.6 億元）。

實現營業額港幣 175.5 億元，同比增長 13.4%。其中，內地地產業務為港幣 169.5 億元，佔 96.6%，同比增長 14.3%。

實現經營溢利港幣 79.8 億元，同比增長 48.4%。其中，內地地產業務為港幣 64.4 億元，同比增長 27.3%；毛利率從去年同期的 37.3% 或去年全年的 31.1% 上升至 40.5%，回復到一個比較高的水平。

國內 15 個城市共入伙 22 個新樓盤，入伙項目的開發面積約為 164.8 萬平方米。入伙項目截至 6 月底前的銷售金額達港幣 124.6 億元。集團待售物業銷售成績理想，共售出 39 萬平方米，銷售金額約為港幣 57.8 億元。

主要由於要支付較多的地價以及清還母公司的全部短期貸款，集團綜合淨借貸比率從去年底的 22.4% 大幅上升至六月底的 48.4%。於六月底，集團整體財務狀況理想，公司股東資金增加至港幣 463.8 億元，資金實力進一步增強；集團銀行貸款為港幣 346.6 億元，應付擔保票據為港幣 23.3 億元；集團持有現金港幣 145.6 億元，未提用貸款額度為 35.7 億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構都調高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

歐洲主權債務危機會對全球經濟增長構成一定程度威脅，預計對歐元區影響較大，但不會發生類似 2008 年的全球金融危機，各國會維持救市措施和低息環境一段較長的日子，以確保全球經濟整體的復蘇。由於國際金融危機影響的嚴重性和經濟復蘇的曲折性超過預期，中國的宏觀調控正處於關鍵時刻，既要解決當前存在的突出緊迫問題，又要解決那些長期存在的結構性問題，而且都要在經濟平穩較快發展的前提下進行。由於次季經濟增長回落到 10.3%，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。

集團預計房地產緊縮政策對經濟的影響將於第四季度才會較明顯反映，第四季度的經濟數據會決定未來宏觀政策的走向，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮。集團深信工業化和城市化於未來相當長一段時間內會產生龐大的有效房屋需求，因此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。

集團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 480 萬平方米的銷售面積以及 600 萬平方米的完工面積的目標。

為了確保持續高速發展，集團會繼續透過不同方式擴大優質土地儲備。上半年集團在國內 8 個城市買入 9 幅地塊，新增可供發展樓面面積 280 萬平方米，再加上收購中國海外宏洋集團有限公司（前稱蜆壳電器工業（集團）有限公司）的 230 萬平方米土地儲備，集團上半年於國內新增土地樓面面積約為 510 萬平方米。集團於港澳亦新增 2 幅土地，可供發展樓面面積約為 4 萬平方米。於 6 月底，集團土地儲備約為 3,450 萬平方米（實際權益為 3,050 萬平方米）。集團

會伺機以低成本適度加大土地儲備，有信心完成全年補充不少於600萬平方米土地的目標。

為了加快業務發展，集團持續努力推動聯營和併構等多元增長模式，期內已得到良好成果。集團於3月宣佈成立房地產基金，並於6月出售3個項目的部份權益予該基金。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，讓不同的投資者參與和支持集團的房地產項目，並提升和改善集團的財務彈性和結構，而出售項目交易帶來約港幣3億元的利潤。收購中國海外宏洋集團有限公司的控股權已於期內完成，既為集團帶來便宜土地儲備，也為集團帶來約港幣9億元的利潤。

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。六月底，集團的淨借貸比率雖然上升至48.4%，隨著大量新項目於下半年推出市場，淨借貸水準將受到有效控制。

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。集團亦認為房地產已成為中國支柱行業，對經濟起關鍵作用，調控房地產市場是調控經濟其一有效手段。因此，調控已變成房地產行業的常態。而像[中海地產]這樣的房地產開發商，經營和財務皆穩健，又重視品牌經營，完全有能力在持續調控的市場環境下成功經營。每次調控對集團來說，是機會多於挑戰。集團將積極持續提升管理能力，以客戶為導向，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、合作伙伴、員工和社會等全面共贏。公司於7月被納入恆生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展（包括環保、社會責任和企業管治三個範疇）的高度認可。

## 管理層討論與分析

### 整體表現

集團的持續經營業務營業額為港幣 175.5 億元 (二零零九年同期：港幣 154.8 億元)，同比上升了 13.4%。經營溢利為港幣 79.8 億元 (二零零九年同期：港幣 53.8 億元)，同比上升 48.4%。股東應佔溢利為港幣 50.7 億元 (二零零九年同期：港幣 30.4 億元)，同比上升 66.7%。每股基本盈利港幣 62.0 仙 (二零零九年同期：港幣 37.3 仙)，同比增長 66.2%，每股攤薄後盈利港幣 62.0 仙 (二零零九年同期：港幣 37.3 仙)。

集團於二零一零年六月三十日之股東權益總額為港幣 463.8 億元 (二零零九年十二月三十一日：港幣 420.9 億元) 與去年年底相比增長 10.2%，每股帳面資產淨值則為港幣 5.68 元 (二零零九年十二月三十一日：港幣 5.15 元)，與去年年底相比增長 10.3%。

### 收入

地產發展業務經營收入港幣 169.8 億元，同比增長 12.8%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣 169.5 億元，佔集團營業額的 96.6%，同比上升 14.3%。香港、澳門沒有新入伙項目，庫存剩餘無幾，因此地產經營收入僅為港幣 2,800 萬元，同比下降 87.4%。

集團於 6 月出售 3 個項目的部份權益予集團於 3 月牽頭成立的房地產基金，出售 3 個項目之交易為集團帶來約港幣 3 億元的利潤 (為基金所付之代價和餘下共同控制實體權益之公平值高於出售確認淨資產之差異)。收購中國海外宏洋集團有限公司的控股權已於期內完成，確認約港幣 9 億元之收入，為集團攤佔收購可識別資產及負債之淨公平值和集團所付總代價之差異。

投資物業租金收入港幣 1.7 億元，同比上升 70.0%。

其他業務營業額約為港幣 4.0 億元，同比上升 24.1%。

### 經營溢利

本集團經營溢利為港幣 79.8 億元，同比上升 48.4%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣 64.4 億元，同比上升 27.3%。主要由期內 22 個已入伙項目物業的銷售和待售物業的銷售構成。內地房地產毛利率從去年同期的 37.3% 或去年全年的 31.1% 上升至 40.5%，回復到一個比較高的水平。港澳地產業務銷售

實現港幣 0.1 億元溢利，毛利率則為 39.5%。

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 8,500 萬元。

## 未分攤管理費

二零一零年上半年未分攤管理費為港幣 8,800 萬元，同比下降 1.1%。

## 地產發展

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。不管市場怎樣變化，政策怎樣調整，集團都能維持業務快速擴充，利潤每年實現高增長，成績有目共睹，既是首家內房藍籌公司，亦是行業的領導者。

正如集團年初預計，二零零九年樓市的強勁反彈，年初房價高位盤整，土地價格快速上揚，對社會的和諧構成影響，終於引致中央政府推出更多、更嚴厲的調控房地產政策，明顯地影響過去幾個月國內房地產市場的走勢，成交大幅減少，個別樓盤出現減價。期內，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。由於中國次季經濟增長回落到 10.3%，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。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。

期內，集團仍然一貫的沉著應變市場變化，著力提升整體的管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，推出多樣化與差異化的精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務合約銷售總額為破記錄的港幣 281.0 億元，同比增長 7.0%，其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 280.7 億元，同比增長 9.5%，銷售面積則為 222.3 萬平方米，減少 21.1%。

實現營業額港幣 175.5 億元，同比增長 13.4%。其中，內地地產業務為港幣 169.5 億元，佔 96.6%，同比增長 14.3%。

實現經營溢利港幣 79.8 億元，同比增長 48.4%。其中，內地地產業務為港幣 64.4 億元，同比增長 27.3%；由於期內入賬的銷售主要來自二零零九年市場好轉後和二零一零年四月市場變化前，毛利率從去年同期的 37.3% 或去年全年的 31.1% 上升至 40.5%，回復到一個比較高的水平。



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 480 萬平方米的銷售面積以及 600 萬平方米的完工面積的目標。

期內，中國內地 15 個城市共有 22 個項目入伙，入伙項目的開發面積約為 164.8 萬平方米。入伙項目截至 6 月底前的銷售金額達港幣 124.6 億元。

主要入伙項目資料如下表：

城市	項目名稱	入伙物業面積 (萬平方米)	已出售面積 (萬平方米)	入伙物業銷售金額 (億港元)
佛山	金沙灣中區一期	17.5	17.5	16.8
佛山	文華熙岸二期	8.0	7.8	7.2
北京	紫禦公館一期	4.8	3.6	13.8
成都	城南一號	16.6	6.9	9.5
西安	國際社區鉅宮	5.0	4.3	7.5
蘇州	胥江岸花園	7.0	5.9	7.0
深圳	陽光玫瑰園二期	4.5	3.5	6.5
上海	萬錦城一期	3.4	2.0	6.4
<b>合計</b>		<b>66.8</b>	<b>51.5</b>	<b>74.7</b>

集團待售物業銷售成績理想，共售出 39 萬平方米，銷售金額約為港幣 57.8 億元。於 6 月底，待售物業僅為 86 萬平方米。

## 土地儲備

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 8 個內地城市新增 9 塊土地，可開發面積約為 280 萬平方米，再加上收購中國海外宏洋集團有限公司的 230 萬平方米土地儲備，集團期內於內地新增土地儲備達到 510 萬平方米。此外，集團於港澳新增 2 塊土地。於 6 月底，集團土地儲備約為 3,450 萬平方米(實際權益為 3,050 萬平方米)。集團會伺機以低成本適度加大土地儲備，有信心完成全年補充不少於 600 萬平方米土地的目標。

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)
成都	武侯區龍井村地塊	100%	12.3	43.0
大連	沙河口區石門山地塊	100%	11.5	19.2
中山	臺灣仔	100%	8.5	24.2
北京	豐台地塊 A	100%	28.4	50.6
北京	豐台地塊 B	100%	3.7	5.8
蘇州	高新區地塊	51%	4.4	10.0
珠海	富華地塊	100%	6.8	23.9
天津	河北區鐵東路	50%	15.0	59.0
西安	西安曲江新區	100%	10.0	44.0
澳門	澳門新口岸地塊	100%	0.3	4.0
香港	香港南區春坎角環角徑地塊	100%	0.3	0.2
合計			<b>101.2</b>	<b>283.9</b>

### 流動資金、財政資源及負債

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，維持總資產約 10% 的現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

由於上半年要支付較多的地價以及清還母公司的全部短期貸款，使集團於二零一零年六月三十日的淨借貸比率從去年底的 22.4% 大幅上升至 48.4%（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(按營業溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算)由去年同期的 17 倍減至 16 倍。貸款總額也有所增加，整體財務費用比去年同期增加約 25.9% 至港幣 5.1 億元。

於二零一零年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 346.6 億元（二零零九年十二月三十一日：港幣 213.3 億元）及港幣 23.3 億元（二零零九年十二月三十一日：港幣 23.3 億元）。其中港幣佔 55.1%，美元佔 6.3%，人民幣佔 38.6%。

集團於二零一零年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣 145.6 億元（其中港幣佔 29.0%，美元佔 19.6%，人民幣佔 51.4% 及少量其他貨幣），尚未動用

銀行融資額度約為港幣 35.7 億元。集團所有銀行借貸均是按浮息基準利率計算。

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，公司及下屬子公司獲獎很多，表揚其於品質、設計、管理以及企業公民的特出表現。其中，今年 3 月份公司獲得由中國房地產 TOP10 研究組頒發的“2009 中國房地產行業領導品牌”牌匾，5 月份公司獲得由《金融時報》頒發的“2010 年度 FT 全球 500 強，唯一上榜的內地房企”牌匾，以及由《證券市場週刊》頒發的“2009 年上市房企綜合實力排名第一”牌匾，均進一步彰顯了集團長久以來較高的品牌知名度及企業信譽度。

## 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。在各大自然災害發生時，公司第一時間反應，積極組織捐款捐物，協助災區人民渡過難關，今年 5 月集團即時對玉樹地震捐助款、物合計約 200 萬港元，今年亦在第一時間向西南旱情重災區廣西百色捐款 100 萬元人民幣。

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。今年 7 月份，集團在瀋陽沙嶺投資 600 多萬捐建的中國海外沙嶺希望小學順利完成主體封頂，預計在年內即可投入使用，該學校是集團在內地捐建的第六所希望小學，集團正堅實地履行每年在內地捐建一所希望小學的承諾。

今年 7 月，公司獲得由住建部中國房地產及住宅研究會、經濟觀察報授予的“2010 中國最具社會責任房地產企業 20 強”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；同時公司獲得“恆生可持續發展企業指數”榮譽，進一步體現了公司的實力和形象，體現了社會對公司可持續發展的高度認可。

## 人力資源

截至 2010 年 6 月 30 日，集團共有員工 12,865 人。按照業務性質劃分，地產業務 2,397 人，物業管理 10,468 人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工 1,379 人，在內地工作員工 11,486 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臺及舉辦“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”計畫自實施以來已日趨完善，為公司的持續穩健發展招募了大量的優質人才。

## 中期股息

董事局宣佈派發中期股息每股港幣 10 仙（二零零九年：每股港幣 7 仙），給予於二零一零年九月二十一日（星期二）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一零年十月五日（星期二）派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年九月二十日（星期一）至二零一零年九月二十一日（星期二）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，最遲須於二零一零年九月十七日（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。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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。

## 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」）。各董事確認於本會計期間內一直遵守證券守則的規定。

## 企業管治

在截至二零一零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」），由於本公司採納了下文所述的內部機制（「內部機制」），彼等之任期實際為三年或少於三年。

章程細則（其中包括）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，且並不計入輪值告退的董事人數內。

為確保所有董事至少每三年均輪值告退一次或彼等的任期為三年或少於三年，本公司的內部機制訂立以下額外要求：

- (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。

## 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二零一零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。

## 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，二零一零年八月十一日

於刊發本公告日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、陳斌、董大平、聶潤榮、羅亮及林曉峰諸位先生為本公司執行董事，吳建斌先生（副主席）為本公司之非執行董事，而李國寶、林廣兆及黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本中期業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告將於二零一零年九月十六日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。