

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的內容概不負責，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。



## 截至二零一一年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績及董事調任公告

### 財務摘要

1. 營業額上升 24.7% 至港幣 218.8 億元，其中，內地房地產發展之營業額佔 96.4%。
2. 內地房地產發展毛利率從去年同期的 40.5% 上升至 42.9% 的較高水平。
3. 經營溢利增加 37.1% 至港幣 109.4 億元，內地房地產發展經營溢利增加 29.2% 至港幣 86.0 億元，佔經營溢利之 78.6%。期內投資物業之公允價值增加稅後淨收益為港幣 9.8 億元。去年同期並無投資物業重估增值，但集團出售了 3 個項目部分權益予房地產基金和收購中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)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 35.0% 至港幣 68.4 億元(折合人民幣 57.5 億元)；核心利潤上升 50.5% 至港幣 58.2 億元。
5. 每股基本盈利上升 35.0% 至港幣 83.7 仙。
6. 房地產銷售錄得破紀錄的港幣 522.3 億元(內地房地產銷售為港幣 501.1 億元)，同比增加 85.9%，銷售面積增加 38.2% 至 307 萬平方米(內地地產銷售面積約為 306 萬平方米)。
7. 期內，於內地新增 16 幅土地，可供發展的樓面面積約為 776 萬平方米，其中 4 幅為中海宏洋購買，樓面面積約為 98.5 萬平方米；於香港也新增 2 幅土地；於 6 月底，集團土地儲備之樓面面積為 3,620 萬平方米(實際權益為 3,184 萬平方米)。
8. 集團綜合淨借貸比率從去年底的 22.8% 上升至 38.5%。6 月底，集團銀行貸款為港幣 318.2 億元，應付擔保票據為港幣 100.2 億元；集團持有現金港幣 182.2 億元，未提用貸款額度約為港幣 100 億元，合計可動用資金達港幣 282.2 億元。
9. 公司股東權益從去年底的港幣 547.3 億元上升 12.1% 至港幣 613.4 億元，即每股資產淨值為港幣 7.51 元。
10. 宣佈派送中期股息每股港幣 13 仙，比去年同期的港幣 10 仙增加 30%。

## 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」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一一年六月三十日止之六個月期間，本公司股東應佔除稅後綜合溢利為港幣 68.4 億元，比去年同期上升 35.0%。每股盈利為港幣 83.7 仙，比二零一零年同期上升 35.0%。

### 簡明綜合收益表

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一零年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3	21,882,852	17,550,310
銷售成本		(12,037,908)	(10,098,941)
直接經營成本		(486,370)	(300,651)
		<u>9,358,574</u>	<u>7,150,718</u>
其他收入及收益		859,972	334,065
投資物業之公允價值增加		1,527,390	-
收購附屬公司之議價收購收益		-	905,718
出售附屬公司收益		45,628	296,966
分銷費用		(226,042)	(193,908)
行政費用		(628,389)	(514,196)
		<u>10,937,133</u>	<u>7,979,363</u>
經營溢利			
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		82,799	(4,156)
共同控制實體		270,358	24,239
財務費用	4	(258,447)	(187,300)
除稅前溢利		<u>11,031,843</u>	<u>7,812,146</u>
所得稅費用	5	(4,163,550)	(2,570,858)
本期間溢利		<u><u>6,868,293</u></u>	<u><u>5,241,288</u></u>
本期間溢利分配於：			
本公司股東		6,839,381	5,065,746
非控制股東權益		28,912	175,542
		<u><u>6,868,293</u></u>	<u><u>5,241,288</u></u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		83.7	62.0
攤薄		<u>83.7</u>	<u>62.0</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本期間溢利	<u>6,868,293</u>	<u>5,241,288</u>
<b>其他全面收益</b>		
於換算財務報告時產生之匯兌差額	828,443	331,667
應佔聯營公司之匯兌差額	31,439	-
應佔共同控制實體之匯兌差額	300,961	72,850
投資合營地產項目的公允價值轉變	-	970
本期間其他全面收益 (除稅後)	<u>1,160,843</u>	<u>405,487</u>
本期間全面收益總額	<u>8,029,136</u>	<u>5,646,775</u>
全面收益總額分配於:		
本公司股東	7,990,936	5,467,725
非控制股東權益	38,200	179,050
	<u>8,029,136</u>	<u>5,646,775</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,671,426	14,053,675
物業、廠房及設備		330,186	319,388
預付土地租金支出		33,198	35,984
聯營公司權益		3,145,796	210,497
共同控制實體權益		11,608,708	11,323,863
投資合營地產項目公司		22,867	22,867
應收聯營公司款		93,399	42,156
應收共同控制實體款		11,553,355	8,981,367
應收合營地產項目公司款		154	154
其他金融資產		25,405	23,726
商譽		109,021	109,021
其他無形資產		-	39,870
遞延稅項資產		1,496,298	1,190,537
		<b>43,089,813</b>	<b>36,353,105</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,454	4,154
庫存物業		88,307,237	84,461,975
預付土地租金支出		2,263	2,745
貿易及其他應收款	8	2,576,854	2,874,544
按金及預付款		1,909,578	2,771,797
將用於發展待售物業之土地按金		3,547,936	1,916,731
應收同級附屬公司款		-	845,000
應收共同控制實體款		252,895	529,926
應收非控制股東款		161,403	110,386
預付稅金		902,319	354,544
銀行結餘及現金		18,195,117	32,023,494
		<b>115,861,056</b>	<b>125,895,296</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	14,178,602	14,103,430
預售按金		23,090,970	23,274,160
租務及其他按金		1,026,647	712,335
應付同級附屬公司欠款		353,428	353,428
應付聯營公司欠款		263,803	258,703
應付共同控制實體欠款		2,475,981	1,530,187
稅項債務		10,293,776	10,952,001
一年內到期之借貸		10,059,077	10,214,113
		<b>61,742,284</b>	<b>61,398,357</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>54,118,772</b>	<b>64,496,939</b>
		<b>97,208,585</b>	<b>100,850,044</b>

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	817,252	817,252
儲備	60,519,246	53,917,638
本公司股東應佔權益	61,336,498	54,734,890
非控制股東權益	116,674	3,207,251
<b>權益總額</b>	<b>61,453,172</b>	<b>57,942,141</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之借貸	21,765,716	24,305,704
應付票據	10,023,086	10,018,179
應付非控制股東欠款	815,085	791,904
衍生金融負債	-	1,187,323
遞延稅項負債	3,151,526	6,604,793
	35,755,413	42,907,903
	97,208,585	100,850,044

附註：

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司之上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號（「中期財務報告」）編製。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，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二零一零年全年財務報告所採用者相同。

期內，集團首度應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	配股分類

香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具清償金融負債

於期內應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則及詮釋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。

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

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

<sup>1</sup>於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup>於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

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

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

### 3. 營業額及業績貢獻

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

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

#### 分部營業額及業績

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

#### 截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
分部營業額	<b>21,097,456</b>	<b>174,436</b>	<b>610,960</b>	<b>21,882,852</b>
分部溢利	<b>9,152,843</b>	<b>1,681,970</b>	<b>27,229</b>	<b>10,862,042</b>

#### 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>6,602,972</b>	<b>85,071</b>	<b>106,572</b>	<b>6,794,615</b>

## 報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如出售附屬公司收益，收購附屬公司之議價收購收益，利息收入，行政費用，董事酬金，匯兌收益及財務費用。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
報告分部溢利	<b>10,862,042</b>	6,794,615
未分配項目：		
利息收入	<b>94,010</b>	62,766
出售附屬公司收益	<b>45,628</b>	296,966
收購附屬公司之議價收購收益	-	905,718
公司費用	<b>(50,838)</b>	(88,159)
財務費用	<b>(237,053)</b>	(165,339)
匯兌淨收益	<b>318,054</b>	5,579
綜合除稅前溢利	<b>11,031,843</b>	7,812,146

## 4. 財務費用

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



## 5. 所得稅費用

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

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

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

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定允許免額按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率 12%（二零一零年：12%）計算。

## 6. 股息

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

董事局建議向於二零一一年九月二十三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣 13 仙（二零一零年：每股港幣 10 仙）。

## 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 6,839,381,000 元（二零一零年：港幣 5,065,746,000 元）及已發行普通股之加權平均數 8,172,519,000（二零一零年：8,169,767,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣 6,838,826,000 元（二零一零年：港幣 5,065,746,000 元），並就中海宏洋每股攤薄盈利調整本公司股東應佔溢利港幣 555,000 元（二零一零年：無），及已發行及可發行普通股之加權平均數 8,175,124,000（二零一零年：8,174,945,000）股計算，並就假設期內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權獲行使而應發行之普通股加權平均數 2,605,000（二零一零年：5,178,000）股作出調整。

## 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：

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

在接受任何顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在決定貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯，信貸風險的集中是有限的。因此，董事相信於報告期末信貸準備是不需要的。

## 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：

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

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和預計雜項費用。

應付保固金中約港幣 878,000,000 元（二零一零年：港幣 784,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

# 主席報告書

## 業務回顧

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

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

在嚴厲的政策調控下，期內內地房地產市場的表現尚穩。按照國家統計局資料，全國商品房的整體銷售量依然有所增加，但是在多重房地產調控疊加的因素影響下，商品房售價的上升速度已顯著放緩，投機受到遏抑，調控已經在房地產市場顯現出效應。港澳經濟發展表現理想，房地產市場表現良好，特別是集團專注的豪宅市場。

期內，集團一以貫之的沉著應變市場變化，著力提升內部的各項房地產精細化管理能力，重視品牌經營，以創新的營銷方法，依託多樣化與差異化的高品質精品，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務銷售總額為破紀錄的港幣 522.3 億元，同比增加 85.9%，對應銷售面積為 307 萬平方米，同比上升 38.2%。內地地產物業銷售總額港幣 501.1 億元，同比增長 78.5%，銷售面積則為 306 萬平方米，同比增加 37.5%。港澳地區銷售理想，大幅增加到港幣 21.2 億元。

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

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

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

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

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

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構都維持了公司之投資級評級，反映市場對集團在中國房地產市場的領導地位和財務穩健的認同。

## 業務展望

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

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

下半年，集團將繼續依靠高素質專業化團隊、敏銳的市場洞察力、全國性戰略佈局、精品永恆策略、充足財務資源、暢順的境內境外融資管道、國際化公司治理結構，以及有效的風險管控措施，繼續保持規模化、具有國際影響力的全國性房地產開發商地位。雖然下半年市場環境可能更為複雜，集團仍

然維持全年不低於 630 萬平方米銷售面積以及 700 萬平方米竣工面積的目標。

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

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

集團繼續堅持審慎理財的原則。公司作爲內地房地產中香港藍籌公司，繼續發揮境內外融資優勢，爲業務快速發展提供強大的財務資源保證。6 月底，集團的淨借貸比率雖然上升至 38.5%，隨著大量新項目於下半年推出市場，有信心淨借貸水平仍然受到有效控制。

集團中國內地房地產業發展前景廣闊，港澳地產前景良好，董事會對集團未來發展充滿信心。集團將積極持續提升管理能力，以客戶爲導向，透過不斷創新改善經營模式和產品結構，精耕細作，品牌經營。集團的優勢會帶來很多機遇和良好業績，能夠保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展。

集團將繼續秉承「持續增值，和諧共贏」的理念，堅持持續發展及基業長青的戰略，重視公司治理，提高社會責任感，爭取最終達到公司、股東、合作夥伴、員工和社會等全面共贏。

## 管理層討論與分析

### 整體表現

截至二零一一年六月三十日，集團的營業額為港幣 218.8 億元（二零一零年同期：港幣 175.5 億元），同比上升了 24.7%。經營溢利為港幣 109.4 億元（二零一零年同期：港幣 79.8 億元），同比上升 37.1%。股東應佔溢利為港幣 68.4 億元（二零一零年同期：港幣 50.7 億元），同比上升 35.0%。每股基本盈利港幣 83.7 仙（二零一零年同期：港幣 62.0 仙），同比增長 35.0%，每股攤薄後盈利港幣 83.7 仙（二零一零年同期：港幣 62.0 仙）。

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

### 收入

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

投資物業租金收入為港幣 1.7 億元，同比上升 3.4%。

其他業務營業額約為港幣 6.1 億元，同比上升 53.4%。

### 經營溢利

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

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

### 未分攤管理費

二零一一年上半年未分攤管理費為港幣 5,100 萬元，同比下降 42.4%。

## 地產發展

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

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

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

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

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



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

主要竣工項目資料如下表：

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

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

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

期內新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
長沙	大河西先導區洋湖垸地塊	100%	36.0	137.8
長春	高新區地塊	100%	19.0	58.1
長春	南關區地塊	100%	14.5	23.8
中山	石岐區北部地塊	100%	7.3	24.2
煙臺	高新區世貿路地塊	100%	8.1	29.3
青島	李滄區河南南莊社區地塊	100%	37.2	155.2
大連	高新園區七賢嶺地塊	100%	8.2	29.5
南昌	朝陽新城地塊	100%	17.6	45.7
呼和浩特	小台地塊*	100%	7.3	21.4
吉林	豐滿區地塊*	100%	3.7	18.9
合肥	蜀山區地塊*	100%	14.5	39.9
香港	九龍飛鵝山道地塊	100%	0.3	0.1
香港	九龍塘海棠路地塊	100%	0.3	0.3
成都	高新區仁和地塊	100%	11.9	57.6
深圳	龍崗區南嶺地塊	100%	4.9	24.2
南寧	東溝嶺地塊*	100%	4.6	18.3
蘇州	金閶區金閶新城地塊	100%	16.0	48.8
南京	浦口區浦口新城地塊	100%	19.7	43.6
<b>合計</b>			<b>231.1</b>	<b>776.7</b>

\* 中海宏洋新增土地儲備

由於中國次季經濟增長回落到 9.5%，預期下半年經濟增長速度將持續放緩，年內宏觀政策可能有微調但不會有重大改變，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮，流動性也會收緊。集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，但亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時有效應對。

雖然預計下半年市場環境可能更為複雜，集團仍然維持全年不低於 630 萬平方米銷售面積以及 700 萬平方米竣工面積的目標。

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

## 流動資金、財政資源及債務結構

集團繼續堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一的管理模式，保持合理的借貸水平和充足的手頭現金。

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

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

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

集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。考慮到利率上升的可能以及人民幣匯率變動的潛在因素，本集團會審慎考慮是否於適當時候安排進行貨幣和利率掉期，以迴避相應的風險。

## 榮譽

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

## 企業社會責任

集團自成立以來，一直積極履行企業社會責任，熱心參與社會公益活動。集團不斷壯大，責任意識也不斷提升。

在做好企業經營、保障公司可持續發展的同時，集團也積極助學助教。集團除了堅實地履行每年在內地捐建一所希望小學的承諾，更會持續地關懷每家中海希望小學的發展，提供財務資源和機會予學生去開拓視野，融入社會。

今年 6 月，集團獲得「亞洲金融」(Finance Asia) 頒發亞洲最佳公司中的最佳社會責任及最佳派息政策企業，充分體現了公司積極履行企業公民義務的行動得到了社會的廣泛肯定。作為國內領先房地產開發商，集團在開發每一個項目過程中，高度重視環保，減排和節能。

## 人力資源

截至 2011 年 6 月 30 日，集團共有員工 14,858 人。按照業務性質劃分，地產業務 2,382 人，物業管理 11,991 人，其他業務 485 人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工 1,604 人，在內地工作員工 13,254 人。

集團堅信人才是公司最重要的資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源管理體系。集團鼓勵及全力支持員工不斷自我增值和終身學習，通過建立網路培訓平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」計劃繼續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 13 仙（二零一零年：每股港幣 10 仙），給予於二零一一年九月二十三日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一一年十月三日（星期一）派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年九月二十二日（星期四）至二零一一年九月二十三日（星期五）期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。在該期間內，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

凡擬獲取中期股息資格者，最遲須於二零一一年九月二十一日（星期一）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

在截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文 A.4.1 及 A.4.2 除外，如下文所述），並遵從大部份的建議最佳常規。

*守則條文 A.4.1 – 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。*

*守則條文 A.4.2 – 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。*

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則（「章程細則」）。其中規定：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會（「股東周年大會」）並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 董事人數的 1/3，或當人數非 3 或 3 的倍數時，則接近 1/3 的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且不計入輪值告退的董事人數內。

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年。

- (1) 新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及
- (2) 當任何董事（包括身為執行董事的主席或董事總經理）在其獲重選之後第三年的股東周年大會上無需按章程細則輪值告退時，本公司會提醒該名董事作自願性告退。

## 審核委員會審閱中期報告

董事局審核委員會審閱了本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期業績，並與公司管理層討論了有關審核、內部監控及其他重要事項。

## 董事調任

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）宣佈，由於陳斌先生（「陳先生」）擬投入更多時間於其他工作，因此陳先生將不再擔任本公司副總裁職務，並由本公司執行董事調任為本公司非執行董事，有關變動於二零一一年八月十日生效。

### 調任董事資料

根據《上市規則》第13.51(2)條調任董事的詳細資料如下：-

### 陳斌先生

四十一歲，東南大學工學學士，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，為高級工程師。彼於一九九三年加入中國建築工程總公司。陳先生於一九九七年獲派駐本集團，並於二零零一年獲委任為本公司一間附屬公司的董事。陳先生於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事，二零零九年八月獲委任為本公司副總裁。陳先生目前除了擔任本公司執行董事及副總裁外，亦為本公司聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（該公司為香港上市公司）的執行董事兼行政總裁、本公司的控股股東中國海外集團有限公司的董事、以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約18年建築企業管理和人事行政管理經驗。

本公司並未與陳先生簽訂董事服務合約。陳先生於調職前的薪酬包括每年定額的薪金為港幣2,160,000元及按表現酌情發放的花紅。陳先生先前與本公司

簽署的聘用合約，將有效至二零一一年八月九日。由二零一一年八月十日起，陳先生作為本公司非執行董事將收取每年港幣300,000元之董事袍金（不再享有每月薪金、津貼、實物利益及表現相關獎金），該薪酬乃參照本公司之酬金水平、其於本公司的職責及當時市場狀況而釐定。陳先生之任期並無特定期限，惟彼須根據本公司組織章程細則輪值告退及膺選連任。

於本公告日期，陳先生持有本公司及本公司相聯法團（根據《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：-

	股份數目	期權 數目	總數	佔已發行 股本之 百分比
本公司	1,371,971	0	1,371,971	0.017%
中國建築股份有限公司（註）	0	不適用	0	0.000%
中國建築國際集團有限公司（註）	2,483,835	657,770	3,141,605	0.088%
中國海外宏洋集團有限公司（註）	0	不適用	0	0.000%

註：本公司相聯法團（根據《證券及期貨條例》第XV部所界定者）

除上文所披露者外，陳先生**概無**(1)與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何關係，(2)於本公司之股份（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）中擁有任何權益，(3)於過去三年，擔任任何上市公司董事職務及(4)任何須根據《上市規則》第 13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條的任何規定而披露的其他資料且並無其他（特別是與其調任有關的）本公司股東需要知悉的事項。

## 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，二零一一年八月九日

於本公告日期，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之執行董事，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>)。中期報告將於二零一一年九月五日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。