



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

Stock Code 股份代號: 00688

*A Trusted Brand
Growing Through
Diligence and Care*

Interim Report 2013 中期報告

精耕細作
品牌經營





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
21	簡明綜合收益表
22	簡明綜合全面收益表
23	簡明綜合財務狀況表
25	簡明綜合現金流量表
26	簡明綜合權益變動表
28	財務報表附註
47	其他
47	中期股息
47	暫停辦理股份過戶登記
47	股本
48	本公司之期權資料
50	董事及行政總裁之證券權益
53	主要股東之證券權益
54	董事進行證券交易的標準守則
54	企業管治
56	董事資料變動
56	購買、出售或贖回本公司之上市證券
56	審核委員會審閱中期報告



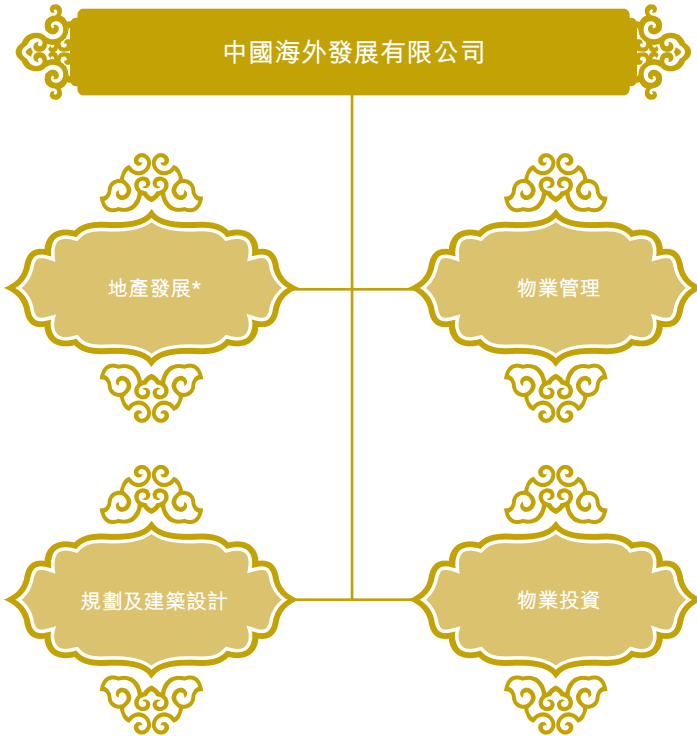
Contents

57	Corporate Structure
58	Financial Highlights
59	Board of Directors and Committees
60	Corporate and Shareholders' Information
61	Chairman's Statement
67	Management Discussion & Analysis
77	Condensed Consolidated Income Statement
78	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
79	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
81	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
82	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
84	Notes to the Financial Statements
103	Others
103	Interim Dividend
103	Closure of Register of Members
103	Share Capital
104	Information on Share Options of the Company
106	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
109	Substantial Shareholders' Interests in Securities
110	Model Code for Securities Transactions by Directors
110	Corporate Governance
112	Changes in Directors' Information
112	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
112	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：



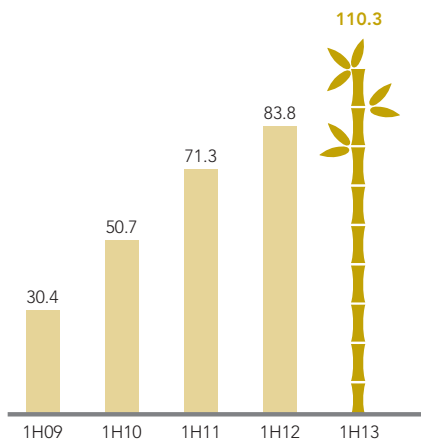
* 於中國內地 38 個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、佛山、蘇州、杭州、瀋陽、重慶、西安、長春、長沙、成都、大連、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、天津、武漢、廈門、煙臺、中山、珠海、常州#、贛州#、桂林#、吉林#、合肥#、呼和浩特#、蘭州#、南寧#、南通#、鹽城#、揚州#、銀川#，以及港澳的地產發展。

中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市，中海宏洋在北京和廣州亦有項目。

財務摘要

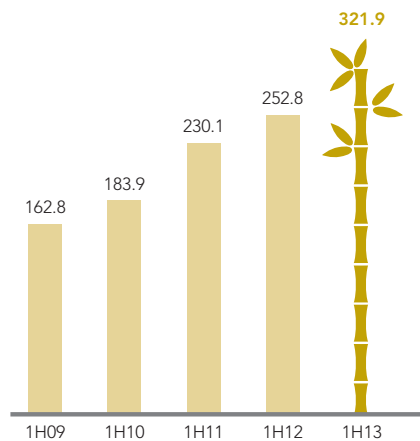
股東應佔溢利增長

港幣億元



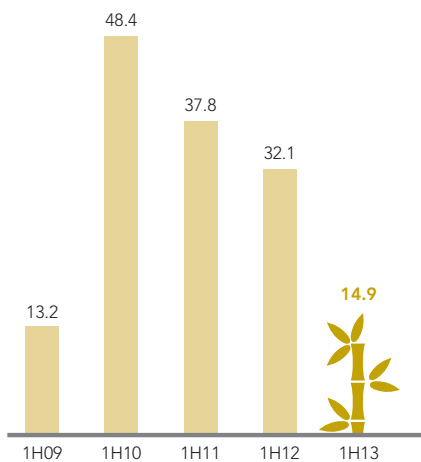
營業額增長

港幣億元



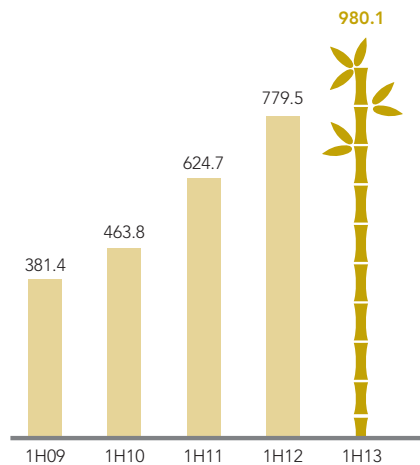
淨借貸比率變化

%



股東資金增長

港幣億元



董事局及委員會

主席

(見下文附註)

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

聶潤榮

羅亮

郭勇

關洪波

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

李民斌

審核委員會

李民斌*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

黃英豪*

林廣兆

范徐麗泰

李民斌

提名委員會

范徐麗泰*

林廣兆

黃英豪

李民斌

* 委員會主席

授權代表

(見下文附註)

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：

以下變動，如二零一三年八月五日公佈所述，於二零一三年八月六日生效：

- (1) 孔慶平先生辭任本公司執行董事職位，並因此卸任本公司主席職位；
- (2) 郝建民先生獲選接任為本公司董事局主席並繼續擔任本公司行政總裁一職；及
- (3) 陳誼先生獲委任為本公司執行董事。

以下於二零一三年八月六日生效：

- (1) 郝建民先生及肖肖先生任本公司之授權代表；及
- (2) 聶潤榮先生任郝建民先生及肖肖先生之替代授權代表。

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

獨立核數師

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

財務日程表

中期業績公佈 : 二零一三年八月五日
截止過戶登記 : 二零一三年八月二十八日
中期股息派發 : 二零一三年九月九日

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

	聯交所	彭博	路透社
票據1	China OVS N2011	EI4567265	XS0508012092
	代號: 4503		
票據2	China OVS N1702	EJ0197768	XS0745169044
	代號: 4533		
票據3	China OVS N2211	EJ4365304	XS0852986156
	代號: 4579		
票據4	China OVS N4211	EJ4365403	XS0852986313
	代號: 4580		

票據1 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited發行年利率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 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。

票據3 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。

票據4 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率5.35%之300,000,000美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。

投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : coli.ir@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : coli.pr@cohl.com



主席報告書

業務回顧

期內，全球經濟形勢依然是複雜多變，美國房地產市場和失業問題初步有好轉跡象，聯儲局表示會於年內開始退減量化寬鬆政策，對環球金融市場帶來震盪，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展下行壓力；歐洲主權債務危機持續，經濟前景並不理想；日本於上半年推行經濟和貨幣刺激政策，惟其效用尚待觀察。

受外圍經濟差的影響，以及中央政府堅持經濟轉型和產業結構調整的方向，中國出口貿易增長進一步放慢，投資和內需則動力不足，今年上半年中國經濟增長仍能達到穩中有進，穩中提質的目標，GDP增長為7.6%，略高於全年7.5%的目標。

嚴厲的房地產政策調控持續，但由於剛性需求強大，內地整體房價和交易量有所增加，土地市場氣氛有所改善。

港澳經濟發展相對平穩，在調控政策出台後，房地產市場成交轉趨淡靜。

期內，集團一以貫之的沉著應對市場變化，大力加強精細化管理，重視品牌經營，準確判斷市場，堅持設計與營銷創新，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。上半年合約銷售總額(含合營項目和聯營公司的銷售)為破紀錄的港幣800.7億元，對應合約銷售面積為524萬平方米。其中，內地銷售總額為港幣784.9億元，銷售面積為523萬平方米。港澳地區銷售理想，銷售金額為港幣15.8億元。

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31.6%至港幣110.3億元(折合人民幣88.2億元)，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣15.1億元，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有項目權益之公允價值增加約為港幣14.6億元。核心利潤達到港幣80.6億元(折合人民幣64.5億元)，增長26.7%。

營業額(不包括合營和聯營的營業額)為港幣321.9億元，同比增長約27.3%。其中，內地地產業務為港幣295.9億元，佔91.9%；港澳地產業務為港幣6.5億元，佔2.0%。若加上攤佔合營的營業額，總額增加至港幣383.6億元。經營溢利為港幣131.7億元，同比增長7.8%。其中，內地地產業務為港幣100.8億元，佔76.5%。期內，出售庫存的待售物業理想，而毛利率仍然能維持於行業較理想水平；港澳地產業務的經營溢利為港幣2.2億元，佔1.7%，毛利率約為41.2%。

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的金額約達港幣168.4億元，合營項目的利潤貢獻已逐步顯現，達到港幣12.2億元。中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)為集團的聯營公司，為集團提供了港幣4.1億元淨利潤貢獻。期內，合營項目和聯營公司合共提供約港幣16.3億元淨利潤貢獻。

期內，國內外竣工項目的樓面面積約為190萬平方(含合營項目)。集團項目可結利金額約為港幣168.8億元。期內，集團年初庫存的待售物業銷售成績非常理想，共售出約63萬平方米，銷售金額約為港幣133.6億元。



主席報告書 (續)

業務回顧 (續)

集團整體物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣 4.0 億元，同比增加 63.6%。

集團堅持審慎理財原則，確保資金收支平衡。上半年完成資本支出約港幣 296.0 億元，主要用於支付地價及承建費用，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 106.9 億元。由於銷售增加以及加大追收銷售資金回籠力度，集團銷售回收資金比去年同期增加 40.5% 至港幣 435.2 億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年底的 20.5% 下降至六月底的 14.9%。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，公司成功在香港與多家國內外銀行簽訂港幣 62.5 億元 5 年期貸款協議。此外公司於六月二十日與 4 間銀行簽訂港幣 57.5 億元過橋貸款協議，使集團上半年在香港完成銀行融資共約為港幣 120 億元。六月底，集團整體財務狀況理想，股東資金增加至港幣 980.1 億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣 452.4 億元，應付擔保票據為港幣 211.6 億元；持有現金港幣 518.0 億元，未提用貸款額度約為港幣 93.7 億元。

二月份，公司獲得惠譽評級機構給予 BBB+ / 穩定投資評級。穆迪和標準普爾國際評級機構繼後提升公司之投資評級，穆迪的評級為 Baa1 / 穩定，標準普爾的評級為 BBB+ / 穩定，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

美國可能會於年內縮減量化寬鬆和刺激經濟政策，預期會不時對環球金融市場產生震蕩。縱使繼續推行量化寬鬆政策，預計歐洲、日本等發達國家經濟增長仍然緩慢。資產泡沫風險增加新興市場經濟下行壓力。為求使經濟走上健康、平衡和可持續發展的道路，在控通脹和調結構大戰略下，中國堅持穩健的貨幣政策，預料將促使金融市場整體流動性持續偏緊。特別是中央鼓勵把資金投放在促進產業升級的業務，有可能影響短期的經濟增長動力，而中國經濟增長放緩對環球經濟發展添加不確定性。

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策略是正確的。集團將繼續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。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。

國家對房地產調控預計短期內不會放鬆，所以房地產行業仍面對巨大挑戰。加上國內流動性趨緊張，將加速行業整合，淘汰一些管理能力較差、財務實力較弱及借貸水平偏高的開發商。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目前高位作出一些調整，但由於剛性需求強大，前景美好，集團將繼續堅持在港澳市場適度投資的策略。



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、精品永恒策略、充足財務資源、暢順的境內外融資渠道、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，決定提升全年銷售合約金額目標至港幣1,200億元。

上半年集團在國內8個城市買入8幅地塊，中海宏洋購入3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462萬平方米。集團於香港亦新增2幅土地。於六月底，集團土地儲備約為3,649萬平方米(實際權益為3,329萬平方米)，中海宏洋的土地儲備之樓面面積為964萬平方米(實際權益為838萬平方米)。由於上半年全國房地產市場回暖，預料房地產行業的嚴控政策會持續，集團將密切關注調控力度進一步加大的可能性。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2個城市獲得3幅土地，新增土地樓面面積約為75萬平方米。

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式。考慮到集團資金充裕，財務成本低企，集團於五月底完成回購跟房地產基金合作的三個項目。

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，下半年有足夠空間伺機增加備用財務資源。由於下半年房地產和金融市場可能較波動，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。

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。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

最後，本人謹此衷心感謝董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支持和信任，以及全體員工辛勤努力的工作！

承董事局命

中國海外發展有限公司

主席

孔慶平

香港，二零一三年八月五日



管理層討論與分析

整體表現

截至二零一三年六月三十日，集團的營業額為港幣321.9億元(二零一二年同期：港幣252.8億元)，同比上升約27.3%。經營溢利為港幣131.7億元(二零一二年同期：港幣122.3億元)，同比上升7.8%。股東應佔溢利為港幣110.3億元(二零一二年同期：港幣83.8億元)，同比上升31.6%。每股基本盈利港幣1.35元(二零一二年同期：港幣1.03元)，同比增長31.1%，每股攤薄後盈利港幣1.34元(二零一二年同期：港幣1.02元)。

集團於二零一三年六月三十日之股東權益總額為港幣980.1億元(二零一二年十二月三十一日：港幣872.4億元)與去年年底相比增長12.3%，每股賬面資產淨值則為港幣12.0元(二零一二年十二月三十一日：港幣10.7元)，與去年年底相比增長12.1%。

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302.4億元，同比增長27.3%。內地物業銷售為港幣295.9億元，港澳物業銷售為港幣6.5億元。物業銷售營業額主要來自北京的九號公館和蘇黎世家、佛山的千燈湖一號和金沙灣、南京的鳳凰熙岸、濟南的國際社區、成都的金沙府、深圳的康城花園、珠海的富華里、廈門的國際社區等。

物業銷售溢利(包括集團應佔聯營公司及共同控制實體之溢利)為港幣119.4億元，同比上升19.6%。

物業租務

集團物業租務營業額為港幣4.0億元，同比上升63.6%。租金收入增長主要來自租金上升和去年年底竣工之投資物業的新增租金貢獻。分部溢利港幣23.0億元，其中港幣19.6億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣15.1億元)，經營溢利則為港幣3.4億元，同比上升61.9%。

其他業務

其他業務營業額為港幣 15.5 億元，同比上升 21.5%。

地產發展

期內，環球經濟複雜多變。中國經濟增長的動力逐步放緩。嚴厲的政策調控持續，但由於剛性需求強大，國內投資渠道不多，使得內地整體房地產市場出現回暖現象，房價和交易量俱有所增加。港澳經濟發展相對平穩，在調控政策出台後，市場成交淡靜。

中海地產作為國內行業領先開發商，一直著力於追求持續均衡發展，特別是當集團年度銷售規模達港幣千億元以上，更要確保有充足的銷售資源，於任何市場環境，必須做到每月相對均衡的銷售。在市場氣氛改善時，更加大銷售力度，使上半年房地產業務合約銷售總額(含合營和聯營項目銷售)為破記錄的港幣800.7億元，(對應銷售面積為524萬平方米)，平均每月銷售為港幣133億元，而期內每月銷售都超過港幣100億元，最差是二月份也有港幣107億元，主要是因為農曆新年的影響。

集團上半年業績表現理想，內地房地產發展的利潤增長是主因，內地地產發展佔營業額91.9%，佔經營溢利76.5%，毛利率則仍然能維持於行業上的較高水平。



管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

集團一直透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。截至六月底，集團於合營項目和聯營公司的權益和應收款扣除應付款的金額約達港幣168.4億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行存款合共為港幣120.9億元，而銀行貸款合共僅為港幣34.5億元。恰如集團以前的預計，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161.9億元，營業額約為港幣104.2億元（主要來自上海的紫禦豪庭、寧波的雍城世家及重慶的寰宇天下等），對集團提供港幣12.2億元的淨利潤貢獻。此外，中海宏洋作為集團內的主要聯營公司，上半年業務表現理想，股東應佔溢利達港幣15.6億元，在調整過集團於二零一零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4.1億元利潤。

期內，中國內地12個城市共有18個項目竣工（含合營項目），於香港有龍苑項目竣工。國內外竣工項目的樓面面積約為190萬平方米。

地產發展(續)

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	開發面積 (萬平方米)
北京	九號公館	21.5
濟南	國際社區	11.3
長春	紫金苑	7.7
南京	鳳凰熙岸二期	11.2
中山	龍灣花園二期	18.9
佛山	金沙灣東區三期	14.9
佛山	千燈湖花園一期	25.7
西安	曲江花園	6.9
珠海	富華里一期	10.5
香港	龍苑	1
上海	紫禦豪庭 [#]	10.4
蘇州	姑蘇公館 [#]	8.1
濟南	奧龍觀邸 [#]	6.6
合計		154.7

[#] 合營項目

集團年初庫存的待售物業銷售成績理想，共售出約63萬平方米，銷售金額約為港幣133.6億元。於六月底，集團待售物業僅約為109萬平方米，比去年年底下降12.8%；合營公司持有待售物業約為38萬平方米，比去年年底下降51.2%。



管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

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，集團於昆明、北京、南京、西安、長春、濟南、瀋陽和杭州 8 個國內城市新增 8 塊土地，可供發展的樓面面積約為 316 萬平方米，再加上中海宏洋在呼和浩特、鹽城和常州共新增 3 塊合共 146 萬平方米的土地，期內於內地新增土地儲備合共達到 462 萬平方米。此外，集團於香港以港幣 45.4 億元新增 2 塊土地。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。令人鼓舞的是集團上半年在國內拿到 8 塊土地，其中有 6 宗土地是以競拍底價吸納，為項目的盈利打下良好的基礎。

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)
集團新增土地				
昆明	官渡區項目	65%	17.3	37.7
北京	石景山區項目	100%	3.8	16.0
南京	江寧區項目	100%	23.4	93.1
西安	曲江新區項目	100%	13.4	58.4
長春	南關區項目	100%	7.0	18.8
濟南	高新區項目	100%	10.2	28.7
瀋陽	東陵區項目	100%	23.6	54.7
香港	啟德新區項目	100%	1.6	8.2
杭州	江幹區項目	100%	1.5	9.1
小計			101.8	324.7
中海宏洋新增土地				
呼和浩特	興安南路項目	100%	12.3	40.4
鹽城	聚亨路項目	65%	14.7	47.2
常州	鳳凰路項目	100%	15.8	58.3
小計			42.8	145.9
合計			144.6	470.6

地產發展(續)

由於預計中國於下半年會堅持穩健的貨幣政策，使市場整體流動性偏緊，加上中央鼓勵金融界把資金投放在促進產業升級的行業，可能會影響房地產行業的流動性。下半年房地產成交量有可能收縮，中小型的房地產商融資成本會增加，甚至出現融資困難，最終加快行業的整合。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，堅持奉行審慎的財務政策以及可持續發展的戰略。以合理價格補充高價值地塊，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。

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，集團於期內透過安排銀團或雙邊貸款，在國內外合共融資約港幣 75 億元。此外，於六月底跟 4 家銀行安排了港幣 57.5 億元的過橋貸款。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，集團的淨借貸比率從去年底 20.5% 進一步下降至六月底的 14.9% (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 14.0 倍下跌至 11.6 倍，仍然處於較理想的水平。上半年集團的加權平均借貸成本維持於 3.8% (期內總財務費用除以加權平均借貸額)，仍然可能是行業內的最低水平。主要由於借貸金額增加的影響，整體財務費用比去年同期增加約 25.7% 至港幣 11.1 億元。



管理層討論與分析 (續)

流動資金、財政資源及債務結構 (續)

於二零一三年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 452.4 億元 (二零一二年十二月三十一日：港幣 376.4 億元) 及港幣 211.6 億元 (二零一二年十二月三十一日：港幣 211.5 億元)。其中港幣佔 54.6%，美元佔 32.6%，人民幣佔 12.8%。

集團於二零一三年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣 518.0 億元 (其中港幣佔 14.6%，美元佔 1.7%，人民幣佔 83.6% 及少量其他貨幣)，尚未動用銀行融資額度約為港幣 93.7 億元。

集團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，在奉行審慎理想的大原則繼續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不勝枚舉，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「2012年最具潛力中國企業」兩個獎項。六月份獲亞洲企業管治頒發「第九屆亞洲企業管治大獎2013」。七月份榮獲由全球知名機構美國通訊聯盟(League of American Communications Professionals)頒發的2012年度最佳年度財務報告「遠見獎」金獎，以及入選「中國年報50強」。

企業社會責任

服務社會是集團一貫堅持的企業宗旨和理念，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。

集團堅定不移地履行每年在內地捐建一所希望小學的企業公民承諾。集團自2005年起陸續在陝西漢中、吉林長春、重慶南川和雲陽、遼寧瀋陽、四川都江堰、山東濟南、寧夏銀川、浙江開化捐建了九所希望小學。於二零一三年四月十六日，中國海外沅陵希望學校是集團正式對外宣佈捐建的第十所希望小學。中國海外沅陵希望學校規劃總佔地面積23,275平方米，可容納1,200名學生就讀。

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，持續將「低碳」、「綠色建築」的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推進低耗、環保、健康的人居環境、可持續發展的生態理念，致力於建設優質的綠色社會。



管理層討論與分析 (續)

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，致力於持續創新管理理念與實踐以順應內外部環境變化，不斷增強人力資源管理系統能力以提升企業競爭力，全面服務和推動公司的可持續發展。

隨著業務規模的不斷擴張，集團二零一三年人力資源管理立足於公司整體戰略，以組織管控和人員任用管理體系的優化為基礎，聚焦管控模式和制度流程的完善，強化基於任用管理的選用育留平臺建設，全面提升組織能力和管控水平。

截止六月底，集團內共有員工 18,255 人。在人才吸納方面，集團繼續鞏固和完善校園招聘和社會招聘兩個人才吸納通道，豐富和優化「海之子」和「海納」兩個人力資源品牌，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。二零一三年上半年海之子招募共 52 人，海納招募共 201 人。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一二年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	4	32,188,481	25,282,063
銷售成本		(19,149,262)	(13,833,705)
直接經營成本		(1,362,399)	(1,098,028)
		11,676,820	10,350,330
其他收入、收益及虧損		735,940	263,391
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益		1,963,974	2,567,402
分銷費用		(449,536)	(358,436)
行政費用		(753,732)	(597,124)
經營溢利		13,173,466	12,225,563
重新計量於收購前本集團原持有共同控制實體權益之公允價值增加應佔溢利	14	1,458,176	-
聯營公司		412,357	194,210
共同控制實體		1,216,310	367,678
財務費用	5	(151,258)	(111,753)
除稅前溢利		16,109,051	12,675,698
所得稅費用	6	(5,008,753)	(4,253,516)
本期間溢利	7	11,100,298	8,422,182
本期間溢利分配於：			
本公司股東		11,032,502	8,384,721
非控制股東權益		67,796	37,461
		11,100,298	8,422,182
中期股息每股港幣18仙(二零一二年：每股港幣15仙及特別股息每股港幣2仙)	8	1,471,071	1,389,328
		港幣	港幣
每股盈利			
基本	9	1.35	1.03
攤薄		1.34	1.02
集團營業額		32,188,481	25,282,063
應佔共同控制實體之營業額		6,172,656	2,938,784
		38,361,137	28,220,847



簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	11,100,298	8,422,182
其他全面收益		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	1,387,291	(364,079)
換算共同控制實體之匯兌差額	236,411	(45,366)
	1,623,702	(409,445)
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算聯營公司之匯兌差額	90,976	(15,122)
本期間其他全面收益	1,714,678	(424,567)
本期間全面收益總額	12,814,976	7,997,615
全面收益總額分配於：		
本公司股東	12,731,610	7,962,764
非控制股東權益	83,366	34,851
	12,814,976	7,997,615

簡明綜合財務狀況表

		二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	26,622,650	23,657,327
物業、廠房及設備		1,020,268	975,862
預付土地租金支出		158,085	161,996
聯營公司權益		4,063,964	3,612,633
共同控制實體權益		10,250,544	13,579,848
投資合營地產項目公司		18,369	18,369
應收共同控制實體款		2,830,434	5,317,039
已抵押銀行存款		58,817	51,436
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,025,627	2,073,652
		47,157,779	49,557,183
流動資產			
存貨		30,859	24,238
庫存物業		142,005,462	108,479,874
土地發展費用		1,746,001	3,271,962
預付土地租金支出		7,997	5,105
貿易及其他應收款	11	2,399,509	2,598,854
按金及預付款		7,439,096	3,838,625
將用於物業發展之土地按金		12,072,281	14,136,292
應收聯營公司款		231,543	196,947
應收共同控制實體款		6,009,047	5,453,479
應收非控制股東款		498,777	440,712
預付稅金		1,549,492	941,005
銀行結餘及現金		51,741,667	40,880,412
		225,731,731	180,267,505



簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	12	21,198,884	16,916,629
預售按金		58,651,871	40,506,159
租務及其他按金		1,012,364	816,645
應付同級附屬公司欠款		353,501	353,501
應付聯營公司欠款		276,932	228,520
應付共同控制實體欠款		6,264,127	4,590,819
稅項債務		13,972,099	15,017,622
一年內到期之借貸		10,297,430	5,545,557
		112,027,208	83,975,452
流動資產淨值		113,704,523	96,292,053
		160,862,302	145,849,236
資本及儲備			
股本	13	817,262	817,252
儲備		97,197,168	86,426,887
本公司股東應佔權益		98,014,430	87,244,139
非控制股東權益		373,240	312,817
權益總額		98,387,670	87,556,956
非流動負債			
一年後到期之借貸		34,945,326	32,095,339
應付擔保票據		21,158,154	21,147,701
應付非控制股東欠款		2,107,385	2,017,849
遞延稅項負債		4,263,767	3,031,391
		62,474,632	58,292,280
		160,862,302	145,849,236



簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	1,398,592	1,691,197
投資業務		
已收共同控制實體之股息	1,001,579	-
投資物業增加	(642,376)	(837,542)
給予共同控制實體墊款減少(增加)	339,900	(429,833)
收購附屬公司(已扣除購入之現金 及現金等額項目)	14 (822,934)	-
來自共同控制實體之資本分配	528,446	-
其他投資業務現金流量	118,599	74,178
用於投資業務之現金淨額	523,214	(1,193,197)
融資業務		
已付利息	(1,060,387)	(834,964)
已付現金股息	(1,961,428)	(1,634,504)
新取得之銀行貸款	12,201,620	7,828,387
償還銀行貸款	(4,744,725)	(4,518,478)
發行擔保票據	-	5,780,319
共同控制實體之墊款	4,004,913	625,330
其他融資業務現金流量	46,354	106,955
來自融資業務的現金淨額	8,486,347	7,353,045
現金及現金等額項目增加淨額	10,408,153	7,851,045
於一月一日之現金及現金等額項目	39,879,598	17,841,478
外幣匯率轉變之影響	619,217	(113,590)
於六月三十日之現金及現金等額項目	50,906,968	25,578,933
現金及現金等額項目之結餘分析		
銀行結餘及現金	51,741,667	26,596,761
減：受規管之銀行存款	(834,699)	(1,017,828)
	50,906,968	25,578,933



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
於二零一二年一月一日	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之匯兌差額	-	-	-	(361,469)	-	-	-	(361,469)	(2,610)	(364,079)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(15,122)	-	-	-	(15,122)	-	(15,122)
換算共同控制實體之匯兌差額	-	-	-	(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

簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核										
	本公司股東應佔										
	資本贖回					中國法定			非控制股東		總額
	股本	股份溢價	儲備	匯兌儲備	其他儲備	儲備	保留溢利	總額	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		
於二零一三年一月一日	817,252	18,796,072	18,798	7,886,984	41,794	1,838,624	57,844,615	87,244,139	312,817	87,556,956	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	11,032,502	11,032,502	67,796	11,100,298	
換算公司及其附屬公司之 匯兌差額	-	-	-	1,371,721	-	-	-	1,371,721	15,570	1,387,291	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	90,976	-	-	-	90,976	-	90,976	
換算共同控制實體之匯兌差額	-	-	-	236,411	-	-	-	236,411	-	236,411	
本期間全面收益總額	-	-	-	1,699,108	-	-	11,032,502	12,731,610	83,366	12,814,976	
已付二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,961,428)	(1,961,428)	-	(1,961,428)	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,500)	(27,500)	
於行使期權所發行之股份	10	118	-	-	(19)	-	-	109	-	109	
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	4,557	4,557	
於收購時釋出的共同控制實體 之匯兌儲備	-	-	-	(299,473)	-	-	299,473	-	-	-	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	1,672	(1,672)	-	-	-	
於二零一三年六月三十日	817,262	18,796,190	18,798	9,286,619	41,775	1,840,296	67,213,490	98,014,430	373,240	98,387,670	



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，簡明綜合財務報表根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之主要會計政策與二零一二年全年財務報表所採用者相同。

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或經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂或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)	政府貸款
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抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
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
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
年度改進項目	2009–2011年的年度改進



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)

於期內，除了因香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第13號之額外披露外，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

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、修訂及詮釋。

香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回款項披露 ¹
香港財務報告準則第7號及第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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 (修訂本)及香港會計準則 第27號(2011)	投資實體 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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，可能對信息披露造成變化，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、外幣、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，應連同集團二零一二年度財務報表一併閱讀。

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、建築及規劃設計 顧問服務收入

管理層密切監控其附屬公司及共同控制實體物業發展項目的銷售活動，由於共同控制實體的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔共同控制實體營業額及溢利之部分分析會定期提供予集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露集團應佔共同控制實體營業額(除了根據香港財務報告準則簡明綜合收益表及財務報告表附註外)及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督共同控制實體在物業發展業務的業績和表現。

4. 營業額及業績貢獻(續)

分部營業額及業績

下表載列集團及集團應佔共同控制實體營業額及業績之分部資料：

截至二零一三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	30,239,766	396,689	1,552,026	32,188,481
集團應佔共同控制實體營業額	6,172,656	-	-	6,172,656
集團及集團應佔共同控制實體營業額	36,412,422	396,689	1,552,026	38,361,137
分部溢利(包括應佔聯營公司 及共同控制實體溢利)	11,936,348	2,298,092	80,586	14,315,026
集團應佔共同控制實體溢利	1,216,310	-	-	1,216,310



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

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

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔共同控制實體及應佔聯營公司溢利。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，如利息收入、重新計量於收購前本集團原持有共同控制實體權益之公允價值增加、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨收益(虧損)。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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
報告分部溢利	14,315,026	12,800,566
未分配項目：		
利息收入	204,340	115,688
重新計量於收購前本集團原持有 共同控制實體權益之公允價值增加	1,458,176	-
公司費用	(77,658)	(23,978)
財務費用	(151,258)	(90,359)
外幣匯兌淨收益(虧損)	360,425	(126,219)
除稅前溢利	16,109,051	12,675,698



財務報表附註(續)

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	680,210	516,400
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	390,630	326,132
應付非控制股東欠款之利息	–	21,394
其他財務費用	41,843	21,330
總財務費用	1,112,683	885,256
減：資本化金額	(961,425)	(773,503)
	151,258	111,753

6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	44,127	149,551
中國企業所得稅	2,443,031	1,699,260
中國預扣所得稅	169,100	58,247
中國土地增值稅	1,901,393	1,825,263
	4,557,651	3,732,321
以前年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(89)	(6)
中國企業所得稅	(5,772)	128
中國土地增值稅	(12,612)	–
	(18,473)	122
遞延稅項：		
本期	469,575	521,073
總計	5,008,753	4,253,516

財務報表附註(續)

6. 所得稅費用(續)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算。

中國附屬公司之企業所得稅法定稅率是 25% (二零一二年：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% (二零一二年：12%) 計算。

7. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	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	1,728,346	1,183,484
物業、廠房及設備之折舊	44,847	24,702
預付土地租金支出攤銷	3,998	1,443
利息收入	(227,064)	(145,701)
外幣匯兌淨(收益)虧損	(360,425)	126,219



財務報表附註(續)

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
二零一二年末期股息每股港幣24仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月： 二零一一年末期股息每股港幣20仙)	1,961,428	1,634,504

董事局建議向於二零一三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18仙(二零一二年：每股港幣15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)。

9. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	11,032,502	8,384,721
根據中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)每股攤薄盈利調整 本集團盈利(註)	(42,164)	(12,011)
計算每股攤薄盈利之盈利	10,990,338	8,372,710

財務報表附註(續)

9. 每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千股	千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,172,556	8,172,519
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	2,642	2,614
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,175,198	8,175,133

註： 本期用於計算每股攤薄盈利之盈利已被調整，以假設中海宏洋之可換股債券於期內被轉換。

10. 投資物業

	已竣工的	在建	總計
	投資物業	投資物業	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
公允價值			
於二零一三年一月一日	16,058,746	7,598,581	23,657,327
新增建築成本	–	642,376	642,376
投資物業之公允價值增加	1,233,395	730,579	1,963,974
匯兌調整	217,878	141,095	358,973
於二零一三年六月三十日	17,510,019	9,112,631	26,622,650



財務報表附註(續)

10. 投資物業(續)

於二零一三年六月三十日，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	729,400
中期契約	3,346,900
在澳門按	
中期契約	170,000
在中國按	
中期契約	22,376,350
	26,622,650

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一三年六月三十日及二零一二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。

11. 貿易及其他應收款

物業發展的收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	1,253,905	1,518,323
31-90日	193,633	159,060
90日以上	250,592	316,577
其他應收款	1,698,130	1,993,960
	701,379	604,894
	2,399,509	2,598,854



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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	8,464,059	4,853,870
31-90日	1,415,463	929,074
90日以上	5,163,397	5,194,664
	15,042,919	10,977,608
其他應付款	2,012,132	2,274,325
應付保固金	4,143,833	3,664,696
	21,198,884	16,916,629

其他應付款主要包括預收賬款，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		
於二零一三年一月一日及 二零一三年六月三十日	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
於二零一三年一月一日	8,172,519	817,252
於行使期權所發行之股份	97	10
於二零一三年六月三十日	8,172,616	817,262

14. 收購附屬公司

於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中國海外興業」)與Harmony China Real Estate Fund, L.P.(「基金」)訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買而該基金同意出售(i)興利有限公司(「興利」)之全部已發行股本及有關股東貸款，(ii)永泰有限公司(「永泰」)30%之全部已發行股本及有關股東貸款，(iii)新惠有限公司(「新惠」)65%之全部已發行股本及有關股東貸款，有關買賣之總現金代價為約港幣2,814,552,000元(相當於362,700,000美元)，其中包括代價約港幣1,641,993,000元(相當於211,597,000美元)之股東貸款。於完成後，興利、永泰及新惠成為本公司的全資附屬公司。收購已於二零一三年五月完成。

興利為一家間接擁有30%中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)權益之投資控股公司。西安項目公司成立於中國內地，主要經營於中國西安之房地產發展。永泰為一家間接擁有100%中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)權益之投資控股公司。青島項目公司成立於中國內地，主要經營於中國青島之房地產發展。新惠為一家間接擁有49%中海地產(瀋陽)有限公司(「瀋陽項目公司」)權益之投資控股公司。瀋陽項目公司成立於中國內地，主要經營於中國瀋陽之房地產發展。

於收購前，本集團分別持有70%、70%及68.15%於西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益。本集團視之為合營公司。於完成後，西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司成為本集團的100%全資附屬公司，並受本集團控制。



財務報表附註(續)

14. 收購附屬公司(續)

集團重新計量於收購前其原持有西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益，公允價值約為港幣 4,710,175,000 元。因此，導致於簡明綜合收益表確認公允價值增加約為港幣 1,458,176,000 元。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於簡明綜合收益表中之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	港幣千元
已轉讓之總代價及原持有權益的公允價值：	
總代價	2,814,552
於收購前原持有之興利，永泰和新惠權益之	
總公允價值	4,710,175
	<hr/>
	7,524,727

財務報表附註(續)

14. 收購附屬公司(續)

	收購之 公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	3,943
庫存物業	10,867,032
貿易及其他應收款	244,154
按金及預付款	533,610
銀行結餘及現金	1,991,618
應收關聯公司款(註)	2,413,440
應付股東欠款(註)	(1,688,349)
貿易及其他應付款	(789,484)
其他按金	(208,634)
預售按金	(4,956,210)
稅項債務	(94,787)
遞延稅項負債	(791,606)
總可識別資產收購淨值	7,524,727
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,814,552)
購入之現金及現金等額項目	1,991,618
	(822,934)

假如興利，永泰和新惠的收購於二零一三年一月一日生效，本集團本期間的營業額將約為港幣32,188,000,000元，而本期間溢利則約為港幣11,047,000,000元。

註：應收關聯公司款和應付股東欠款分別代表應付共同控制實體欠款及於收購前本集團原持有永泰和新惠權益之股東貸款。



財務報表附註(續)

15. 或然負債

於二零一三年六月三十日，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13,933,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣11,058,000,000元)提供擔保。

於二零一三年六月三十日，本集團已就共同控制實體之銀行貸款額度約港幣1,425,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,307,000,000元)提供擔保，其中共同控制實體已使用額度為港幣1,425,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,093,000,000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。

16. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，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58,817,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣51,436,000元)作為抵押。

17. 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業發展項目資本開支：		
已授權但未訂約	13,550,993	15,024,262
已訂約但未作出撥備	1,106,070	303,144
	14,657,063	15,327,406

於二零一三年六月三十日，本集團承諾投入美元4,000萬元(二零一二年十二月三十一日：美元4,000萬元)予本集團之共同控制實體。

財務報表附註(續)

18. 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	註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	128,109	133,673
租金收入	(b)	7,412	5,208
保險費用	(c)	755	1,795
保安服務收入	(c)	10,581	11,887
建築設計顧問收入	(c)	11,523	-
聯營公司			
專營權收入	(e)	80,142	51,427
租金費用	(b)	7,767	7,674
物業管理收入	(f)	187	2,142
共同控制實體			
利息收入	(d)	22,713	23,809
物業發展項目建築收入	(a)	106,424	472,599



財務報表附註(續)

18. 關連人士交易(續)

(a) (續)

註：

- (a) 物業發展項目工程費用／收入按各份合同收取。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、保安服務收入及建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入按各份合同所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂收取。
- (f) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。

(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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
短期福利	41,425	16,646
強制性公積金貢獻	30	25
	41,455	16,671

中期股息

董事局宣佈派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 18 仙(二零一二年：每股港幣 15 仙)，給予於二零一三年八月二十八日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一三年九月九日(星期一)派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年八月二十八日(星期三)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。

凡擬獲取中期股息資格者，最遲須於二零一三年八月二十七日(星期二)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

本公司截至二零一三年六月三十日之已發行股份總數為 8,172,616,172 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) 截至二零一三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30.06.2013 尚未行使 之數目
		於01.01.2013 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	
		董事				
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,359,334	-	-	-	1,359,334
	小計	1,359,334	-	-	-	1,359,334
其他僱員的總數*	24.10.2001 (v)	-	-	-	-	-
	18.06.2004 (vi)	1,456,429	-	(97,095)	-	1,359,334
	小計	1,456,429	-	(97,095)	-	1,359,334
	合計	2,815,763	-	(97,095)	-	2,718,668

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 於二零一三年六月三十日，已授出期權認購2,718,668股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。截至二零一三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，2,718,668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%。

本公司之期權資料(續)

- (3) 截至二零一三年六月三十日止六個月內，可認購本公司合共 97,095 股股份之期權於二零一三年四月二十三日已獲行使，行使該期權前的加權平均收市價為港幣 22.73 元。

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*)	

* 於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

於二零一三年六月三十日，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		佔已發行	
		相關股份數目 (附註1)	總數	股份百分比 (附註2)	
孔慶平先生	3,935,760	1,359,334	5,295,094	0.065%	
郝建民先生	3,353,172	-	3,353,172	0.041%	
肖 肖先生	1,022,064	-	1,022,064	0.013%	
郭 勇先生	200,000	-	200,000	0.002%	
闕洪波先生	696,800	-	696,800	0.009%	
李民斌先生	5,460,000	-	5,460,000	0.067%	

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)

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行 股份百分比 (附註5及6)
— 中國建築股份有限公司			
鄭學選先生	360,000	360,000	0.001%
— 中國海外宏洋集團有限公司			
羅亮先生	105,000	105,000	0.005%

附註：

- 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。
- 百分比已按截至二零一三年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,172,616,172股股份)作出調整(如適用)。
- 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。



其他(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

4. 百分比已按截至二零一三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3,888,744,651股股份)作出調整(如適用)。
5. 百分比已按截至二零一二年六月三十日止中國建築股份大月限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整(如適用)。
6. 百分比已按截至二零一三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(如適用)。

此外，孔慶平先生、肖肖先生、羅亮先生及李民斌先生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; 1,879,278; 3,531,469及4,101,080股份。另孔慶平先生、郝建民先生及肖肖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、羅亮先生及李民斌先生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; 959,247; 2,838,525; 3,531,469及4,101,080，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.163%、0.025%、0.073%、0.091%及0.105%。

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)，於二零一三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。

主要股東之證券權益

於二零一三年六月三十日，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.	86,546,585 194,189,624 281,768,348	51,786,840 - -	281,768,348 - -	6.88%	0.63%	3.45% 實益擁有人 投資經理 保管人—法團/ 核准借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一三年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,172,616,172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股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
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之非全資附屬公司，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，於二零一三年六月三十日，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條須予存置之登記冊內。



其他 (續)

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」)。各董事確認於截至二零一三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

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文(「《守則條文》」)(A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述)，並遵從其中所載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。

企業管治 (續)

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(包括大部份獨立非執行董事)皆出席股東大會與股東進行交流。

孔慶平、羅亮、郭勇及黃英豪諸位先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一三年五月三十日舉行之股東周年大會及股東特別大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第A.6.7條。



其他(續)

董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條規定，披露自二零一二年年報刊發日期至二零一三年八月五日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

- 李民斌先生獲委任為香港特別行政區政府(「香港特區政府」)交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、香港特區政府海濱事務委員會委員以及香港歐盟經濟合作委員會委員，並不再擔任香港特區政府財務匯報檢討委員團成員。
- 羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生的二零一三年定額薪金因二零一三年五月一日起增加每月薪金，而將會分別變更至1,152,800人民幣、821,200人民幣及801,600人民幣。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三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二零一三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

