

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。



(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：688)

截至二零一四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 54.0% 至港幣 495.7 億元，其中，內地房地產發展之營業額佔 96.7%。(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 528.1 億元。)
2. 內地房地產發展毛利率仍然維持於行業的較理想水平。
3. 經營溢利增加 42.7% 至港幣 188.0 億元，內地房地產發展經營溢利為港幣 152.2 億元，佔經營溢利之 81.0%。
4. 股東應佔溢利上升 18.0% 至港幣 130.2 億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 22.3 億元，比去年同期上升 47.7%。核心利潤上升 33.7% 至港幣 107.9 億元。
5. 每股基本盈利上升 18.0% 至港幣 1.59 元。
6. 房地產合約銷售額為港幣 730.4 億元（內地房地產銷售為港幣 686.6 億元），對應銷售面積為 442 萬平方米（內地房地產銷售面積為 440 萬平方米）。
7. 集團於內地新增十幅土地，可供發展的樓面面積為 685 萬平方米；於六月底，集團土地儲備之樓面面積為 4,155 萬平方米（實際權益為 3,912 萬平方米）。
8. 集團綜合淨借貸比率從去年年底的 28.4% 上升至 37.2%。六月底，集團銀行貸款為港幣 461.7 億元，應付擔保票據為港幣 481.6 億元；集團持有現金港幣 498.2 億元。
9. 公司股東權益從去年年底的港幣 1,099.7 億元上升 8.7% 至港幣 1,195.5 億元，即每股資產淨值為港幣 14.6 元。
10. 宣佈派發中期股息每股港幣 20 仙，比去年同期的港幣 18 仙增加 11.1%。

慎微篤行 精築致遠

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」）截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一四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130.2億元，比去年同期上升18.0%。每股盈利為港幣1.59元，比二零一三年同期上升18.0%。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	49,574,968	32,188,481
銷售成本		(32,056,325)	(19,149,262)
直接經營成本		(858,482)	(1,362,399)
		16,660,161	11,676,820
淨其他收入及收益		583,309	735,940
投資物業之公允價值增加		2,956,061	1,963,974
分銷費用		(479,567)	(449,536)
行政費用		(916,154)	(753,732)
經營溢利		18,803,810	13,173,466
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加		-	1,458,176
應佔溢利			
聯營公司		420,252	412,357
合營公司		554,809	1,216,310
財務費用	4	(184,951)	(151,258)
除稅前溢利		19,593,920	16,109,051
所得稅費用	5	(6,537,612)	(5,008,753)
本期間溢利		13,056,308	11,100,298
本期間溢利分配於：			
本公司股東		13,022,065	11,032,502
非控制股東權益		34,243	67,796
		13,056,308	11,100,298
每股盈利	6	港幣	港幣
基本		1.59	1.35
攤薄		1.59	1.34
		港幣千元	港幣千元
股息	7		
中期股息每股港幣20仙 (二零一三年：每股港幣18仙)		1,634,795	1,471,071
本集團營業額		49,574,968	32,188,481
應佔合營公司之營業額		3,235,209	6,172,656
		52,810,177	38,361,137

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期間溢利	<u>13,056,308</u>	<u>11,100,298</u>
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	(849,703)	1,387,291
換算合營公司之匯兌差額	<u>(143,194)</u>	<u>236,411</u>
	<u>(992,897)</u>	<u>1,623,702</u>
<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	<u>(84,061)</u>	<u>90,976</u>
本期間其他全面收益	<u>(1,076,958)</u>	<u>1,714,678</u>
本期間全面收益總額	<u>11,979,350</u>	<u>12,814,976</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	11,949,509	12,731,610
非控制股東權益	<u>29,841</u>	<u>83,366</u>
	<u>11,979,350</u>	<u>12,814,976</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		38,443,589	32,531,661
物業、廠房及設備		1,335,090	1,371,196
預付土地租金支出		150,613	156,373
聯營公司權益		4,780,281	4,496,092
合營公司權益		11,749,548	11,434,403
投資合營地產項目公司		18,907	18,907
應收合營公司款		2,848,152	2,843,910
已抵押銀行存款		72,142	68,179
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,301,908	2,277,091
		61,809,251	55,306,833
流動資產			
存貨		58,712	28,906
庫存物業		173,534,328	160,952,085
土地發展費用		4,331,319	3,409,653
預付土地租金支出		8,110	7,978
貿易及其他應收款	8	4,535,169	2,430,978
按金及預付款		5,166,121	5,521,776
將用於物業發展之土地按金		21,613,400	19,835,111
應收聯營公司款		231,382	200,441
應收合營公司款		5,695,522	5,000,978
應收非控制股東款		701,037	526,852
預付稅金		2,248,134	1,889,656
銀行結餘及現金		49,751,729	41,411,223
		267,874,963	241,215,637
流動負債			
貿易及其他應付款	9	23,439,288	21,523,324
應付股息	7	2,370,453	-
預售按金		54,990,837	61,414,386
租務及其他按金		1,327,605	1,202,760
應付同級附屬公司欠款		1,109,359	353,501
應付聯營公司欠款		277,909	280,596
應付合營公司欠款		8,599,572	5,651,284
應付非控制股東欠款		129,460	842,221
稅項債務		15,478,923	16,357,023
一年內到期之銀行借貸		21,172,535	3,302,733
		128,895,941	110,927,828
流動資產淨值		138,979,022	130,287,809
總資產減流動負債		200,788,273	185,594,642

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	10	19,634,031	817,262
儲備		99,917,127	109,153,321
本公司股東應佔權益		119,551,158	109,970,583
非控制股東權益		2,299,656	1,079,813
權益總額		121,850,814	111,050,396
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸		25,000,240	36,708,758
應付擔保票據		48,161,149	32,688,088
應付非控制股東欠款		697,952	581,634
遞延稅項負債		5,078,118	4,565,766
		78,937,459	74,544,246
		200,788,273	185,594,642

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。

除了應用新訂或經修訂準則、修訂及詮釋外（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），本簡明綜合財務報表所採用之主要會計政策與二零一三年全年財務報表所採用者相同。

期內，本集團首度應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷
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
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號	投資實體
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）	

於期內，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16號及第38號 (修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利: 界定福利計劃 – 僱員供款 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 ⁴
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具(衍生金融工具及香港財務報 告準則第9號、香港財務報告準則 第7號及香港會計準則第39號 的修訂) ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ³
年度改進項目	2010 - 2012年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	2011 - 2013年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 可供應用 — 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成部分後釐定

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則、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。

3. 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	—	物業發展收入
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

本集團管理層密切監控其附屬公司及合營公司物業發展項目的銷售活動，由於合營公司的營業額及溢利是本集團財務表現的重要部分，本集團應佔合營公司營業額及溢利之分部分析會定期提供予本集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露本集團應佔合營公司營業額（除了根據香港財務報告準則簡明綜合收益表及此財務報告表附註外）及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督合營公司在物業發展業務的業績和表現。

分部營業額及業績

下表載列本集團及本集團應佔合營公司營業額及業績之分部資料：

截至二零一四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	48,037,745	521,147	1,016,076	49,574,968
本集團應佔合營公司營業額	3,235,209	-	-	3,235,209
本集團及本集團應佔合營公司營業額	51,272,954	521,147	1,016,076	52,810,177
分部溢利（包括應佔聯營公司及 合營公司溢利）	16,222,869	3,396,622	34,776	19,654,267
本集團應佔合營公司溢利	554,809	-	-	554,809

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
本集團應佔合營公司營業額	6,172,656	-	-	6,172,656
本集團及本集團應佔合營公司營業額	36,412,422	396,689	1,552,026	38,361,137
分部溢利（包括應佔聯營公司及 合營公司溢利）	11,936,348	2,298,092	80,586	14,315,026
本集團應佔合營公司溢利	1,216,310	-	-	1,216,310

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，應佔合營公司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，如銀行存款利息收入、重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司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。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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
報告分部溢利	19,654,267	14,315,026
未分配項目：		
銀行存款利息收入	195,821	204,340
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加	-	1,458,176
公司費用	(100,525)	(77,658)
財務費用	(184,951)	(151,258)
外幣匯兌淨收益	29,308	360,425
除稅前溢利	19,593,920	16,109,051

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	840,030	680,210
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	673,071	390,630
其他財務費用	47,882	41,843
總財務費用	1,560,983	1,112,683
減：資本化金額	(1,376,032)	(961,425)
	184,951	151,258

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	11,729	44,127
澳門所得稅	119	-
中國企業所得稅	3,399,833	2,443,031
中國預扣所得稅	1,893	169,100
中國土地增值稅	2,621,980	1,901,393
	<u>6,035,554</u>	<u>4,557,651</u>
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	(89)	(89)
中國企業所得稅	(4,886)	(5,772)
中國土地增值稅	-	(12,612)
	<u>(4,975)</u>	<u>(18,473)</u>
遞延稅項：		
本期	507,033	469,575
總計	<u>6,537,612</u>	<u>5,008,753</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一三年：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，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%（二零一三年：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%（二零一三年：12%）計算。

6. 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	13,022,065	11,032,502
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	-	(42,164)
計算每股攤薄盈利之盈利	13,022,065	10,990,338
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千股	千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,173,022	8,172,556
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	2,086	2,642
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,175,108	8,175,198

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
<u>期內已確認的股息</u>		
二零一三年末期股息每股港幣 29 仙		
於二零一四年七月三日派發		
(截至二零一三年六月三十日止六個月：		
二零一二年末期股息派發每股港幣 24 仙)	2,370,453	1,961,428

董事局建議向於二零一四年八月二十九日（二零一三年：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 20 仙（二零一三年：每股港幣 18 仙），金額為港幣 1,634,795,000 元（二零一三年：1,471,071,000 元）。建議中期股息按本簡明綜合財務報表通過日時已發行普通股股份數目計算。

8. 貿易及其他應收款

物業發展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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	2,966,489	1,568,853
31-90 日	262,718	124,518
90 日以上	617,921	254,271
	3,847,128	1,947,642
其他應收款	688,041	483,336
	4,535,169	2,430,978

9. 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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	8,619,784	6,871,308
31-90 日	1,293,153	1,690,877
90 日以上	4,982,832	4,315,527
	14,895,769	12,877,712
其他應付款	2,817,125	2,852,189
應付保固金	5,726,394	5,793,423
	23,439,288	21,523,324

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提雜項費用。

10. 股本

本公司的股本增加主要根據二零一四年三月三日生效的新香港公司條例（第622章），本公司股份不再有票面值或面值。任何股本溢價及資本贖回儲備已成為本公司股本的一部分，因此本公司的股本總額增加港幣 18,814,988,000。

主席報告書

業務回顧

期內，全球經濟形勢依然是複雜多變。美國經濟復蘇緩慢但通脹和失業問題則明確好轉。美國聯儲局持續推動減少購買資產計劃，資金從新興國家流出態勢明顯，增加新興國家經濟發展下行壓力；雖然推出更多量寬政策，歐洲、日本經濟發展前景仍不明朗。

受外圍經濟不理想的影響，加上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。年初中國經濟增長放緩，中央政府推出多項穩增長政策，最終上半年 GDP 增長為 7.4%，略低於全年 7.5% 的目標。

由於國內經濟增長放緩，金融業改革引至流動性和信貸進一步收緊，促使整體房價和交易量有所收縮，土地市場氣氛平淡。

港澳經濟發展相對平穩，在房地產調控政策作出少許修改後，房地產市場成交轉趨活躍。

期內，集團以一貫的沉著態度積極應對市場變化，大力加強精細化管理，重視品牌經營，準確研判市場。集團加上合營和聯營上半年合約銷售總額為港幣 730.4 億元，對應合約銷售面積為 442 萬平方米。其中，內地銷售總額為港幣 686.6 億元，銷售面積為 440 萬平方米。港澳地區銷售理想，銷售金額為港幣 43.8 億元。

集團整體業務表現理想。股東應佔溢利同比上升 18.0% 至港幣 130.2 億元，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益港幣 22.3 億元。集團核心利潤達到港幣 107.9 億元，增長 33.7%。

集團營業額（不包括合營和聯營的營業額）為港幣 495.7 億元（若加上攤佔合營的營業額，總額增加至港幣 528.1 億元），同比增長 54.0%，而其中，內地地產業務為港幣 479.4 億元，佔 96.7%。集團經營溢利為港幣 188.0 億元，同比增長 42.7%，其中，內地地產業務為港幣 152.2 億元，佔 81.0%。

於六月底，集團於合營項目的權益和應收款扣除應付款的金額進一步減少至港幣 116.9 億元，合營項目的利潤貢獻相應減少至港幣 5.5 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，國內竣工項目的樓面面積為 495 萬平方米（含合營項目）。集團項目可結利金額為港幣 385.3 億元。期內，來自二零一三年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，共售出 37 萬平方米，銷售金額為港幣 95.1 億元。

集團整體物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣 5.2 億元，同比增加 31.4%。

集團一直堅持審慎理財原則，爭取資金收支平衡。上半年完成資本支出為港幣 442.5 億元，其中用於支付地價為港幣 239.7 億元，期內稅務費用、營銷費用和財務費用的支付高達港幣 130 億元，再加上由於流動性緊張，國內銀行對房屋按揭的批准和放貸比過往有所放緩，集團銷售回收資金比去年同期減少 6.9% 至港幣 405.1 億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年年底的 28.4% 上升至六月底的 37.2%。儘管環球金融市場流動性緊張，但憑藉在房地產市場的領先地位和良好信用，集團成功於五月及六月合共發行 20 億美元債券，進一步增加了集團的財務資源以支持業務發展。此外，公司與三間銀行簽訂合共人民幣 38.5 億元貸款協議，使集團於境外能夠以較優惠條款融入人民幣。六月底，集團整體財務狀況尚算理想，股東資金增加至港幣 1,195.5 億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣 461.7 億元，應付擔保票據為港幣 481.6 億元；持有現金港幣 498.2 億元。

業務展望

展望下半年，全球經濟可望逐漸改善。美國經濟和失業問題逐步轉好，但明年可能加息以及中東、歐洲和亞洲地緣政治風波，環球金融市場將不時會出現震蕩；縱使繼續推行更多量化寬鬆政策，預計歐洲、日本等發達國家經濟增長仍然緩慢；而資產泡沫風險增加新興市場經濟下行壓力。為求使經濟繼續走上健康、平衡和可持續發展的道路，在控通脹和調結構大戰略下，中國將會堅持實施穩健的貨幣政策。個別針對穩增長的刺激措施預料將會促使金融市場整體流動性持續得到改善，並有效提升經濟增長動力，預計全年約 7.5% 的經濟增長目標仍可實現。

上半年，在嚴峻的市場環境下集團的整體銷售尚算不錯，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，確保整體經營規模和利潤的理想增長，以及提升股東資金回報。

國家對房地產調控預計短期內不會全面放鬆，所以房地產行業仍面對較大挑戰。加上國內外流動性緊張，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。如此形勢對集團而言，機會大於挑戰。

港澳房地產市場在高位調整後，已作出一些反彈。由於剛性需求強大，前景依舊看好，集團將繼續堅持在港澳市場適度投資的策略。

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。

上半年集團在國內九個城市買入十幅地塊，新增土地樓面面積 685 萬平方米。於六月底，集團土地儲備為 4,155 萬平方米（實際權益為 3,912 萬平方米）；中海宏洋的土地儲備之樓面面積為 1,306 萬平方米（實際權益為 1,191 萬平方米）。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狀況來決定投資規模，伺機以低成本加大優質土地儲備的吸納。

公司於二零一三年八月五日作出公佈，披露公司的控股股東，中國建築股份有限公司（「中建股份」）擬將部份房地產業務注入集團。於二零一四年一月二十八日，公司公佈把擬注入業務的經營和管理全部先行託管作為過渡安排。集團會繼續積極與中建股份磋商，落實擬注資事宜，並會及時通知公司股東任何重大進展。注資和託管的詳情可參閱相關公告。

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多的財務資源。隨著國內銀行流動性逐步改善，銷售回款逐步回歸正常，集團的財務狀況將會更趨理想。

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，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。集團的優勢會帶來諸多機遇和良好業績，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。

管理層討論與分析

整體表現

截至二零一四年六月三十日，集團的營業額為港幣 495.7 億元（二零一三年同期：港幣 321.9 億元），同比上升 54.0%。經營溢利為港幣 188.0 億元（二零一三年同期：港幣 131.7 億元），同比上升 42.7%。股東應佔溢利為港幣 130.2 億元（二零一三年同期：港幣 110.3 億元），同比上升 18.0%。每股基本盈利港幣 1.59 元（二零一三年同期：港幣 1.35 元），同比增長 18.0%，每股攤薄後盈利港幣 1.59 元（二零一三年同期：港幣 1.34 元）。

集團於二零一四年六月三十日之股東權益總額為港幣 1,195.5 億元（二零一三年十二月三十一日：港幣 1,099.7 億元）與去年年底相比增長 8.7%，每股賬面資產淨值則為港幣 14.6 元（二零一三年十二月三十一日：港幣 13.5 元），與去年年底相比增長 8.7%。

物業銷售

物業銷售營業額（包括應佔合營公司之營業額）為港幣 512.7 億元，同比增長 40.8%。物業銷售營業額主要來自濟南的國際社區、佛山的千燈湖一號和中海錦城、瀋陽的寰宇天下和中海城、廣州的花城灣和中海譽城、北京的九號公館、蘇州的獨墅島和八號公館及一些合營項目如武漢的萬錦江城和重慶的紫禦江山。

物業銷售溢利（包括集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為港幣 162.2 億元，同比上升 35.9%。

物業租務

集團物業租務營業額為港幣 5.2 億元，同比上升 31.4%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升。分部溢利港幣 34.0 億元，其中港幣 29.6 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後淨收益為港幣 22.3 億元），經營溢利則為港幣 4.4 億元，同比上升 31.9%。

其他業務

其他業務營業額為港幣 10.2 億元（二零一三年同期：港幣 15.5 億元），主要來自物業管理及華藝設計業務。物業管理營業額為港幣 8.4 億元（二零一三年同期：港幣 7.8 億元），同比上升 7.7%。華藝設計業務營業額為港幣 1.2 億元（二零一三年同期：港幣 1.2 億元），與去年同期相若。

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，嚴厲的政策調控仍然持續，加上流動性偏緊，一些房地產開發商庫存增多，財務狀況轉趨惡化，被迫減價促銷，使得內地房地產市場局部出現調整現象，房價和交易量俱有所下降。港澳經濟發展相對平穩，在調控政策作出微調後，房地產成交轉趨活躍。

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和重視現金流管理。雖然集團年度銷售規模目標已達港幣千億元以上，即使在嚴峻的市場環境下，仍然會盡力做到每月相對均衡的銷售。上半年房地產業務合約銷售總額（含合營和聯營項目銷售）為港幣 730.4 億元，比去年同期減少 8.8%，但平均每月銷售為港幣 122 億元，即使是傳統淡季的二月份也有港幣 91 億元。考慮到去年上半年整體市場氣氛良好，致使銷售基數攀上新高，今年上半年如此嚴峻的市場形勢下仍能取得理想的銷售業績，確實令人鼓舞。

集團上半年業績表現良好。期內雖然沒有了去年同期所錄得的特殊性收益港幣 14.6 億元，而且期內集團投資物業之公允價值變動的淨增加數也大致被合營利潤貢獻的減少所抵消，但集團淨利潤仍然錄得 17.6% 增長，內地房地產發展的營業額大幅增加 62.0% 是利潤增長的主因。內地地產發展佔集團整體營業額的 96.7%，佔整體經營溢利的 81.0%，集團毛利率則仍能維持於行業內的較高水平。

隨著財政實力持續增強，集團近年已減少投資於合營項目。截至六月底，集團於合營項目的權益和應收款扣除應付款的金額為港幣 116.9 億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行存款合共為港幣 87.3 億元，而銀行貸款合共僅為港幣 33.4 億元。合營上半年銷售總額達到港幣 67.2 億元，營業額為港幣 63.0 億元（主要來自武漢的萬錦江城和重慶的紫禦江山等項目），對集團提供港幣 5.5 億元的淨利潤貢獻。此外，中海宏洋作為集團內的主要聯營，縱使三線城市受經濟放緩影響較大，上半年業務仍然為集團提供了港幣 4.1 億元利潤，跟去年同期相若。

期內，中國內地 18 個城市共有 28 個項目竣工（含合營項目），竣工的樓面面積為 495 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	樓面面積 (萬平方米)
佛山	千燈湖一號	54.2
佛山	中海錦城	22.9
瀋陽	寰宇天下	43.2
瀋陽	國際社區	15.2
瀋陽	中海城	29.2
蘇州	獨墅島	20.5
蘇州	國際社區	7.4
蘇州	八號公館	9.6
深圳	天頌雅苑	31.8
廣州	中海譽城	12.6
廣州	花城灣	6.0
長春	紫金苑	13.7
煙臺	銀海熙岸	12.0
大連	紫禦觀邸	10.1
南昌	朝陽郡	13.9
濟南	國際社區	60.0
重慶	紫禦江山 [#]	20.8
武漢	萬錦江城 [#]	15.0
		398.1

[#]合營項目以 100% 為基準

來自二零一三年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，共售出 37 萬平方米，銷售金額為港幣 95.1 億元。由於期內入伙項目較多，於六月底，集團已入伙的待售物業增加至為 170 萬平方米。集團於下半年會加大庫存銷售的力度。

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，集團以港幣 309.7 億元於大連、濟南、佛山、青島、鄭州、廣州、哈爾濱、太原和天津九個國內城市新增十塊土地，可供發展的樓面面積為 685 萬平方米。集團會充分考慮市場變化，結合公司的銷售和財務資源狀況去伺機以低成本適度加大土地儲備。因此，進入第二季度，集團放慢補充土地力度而僅在天津核心地段增添一優質地塊。由於上半年已經完成全年補充土地儲備目標超過三分之二，如國內市場狀況短期內未能出現實質性的重大改善，集團於下半年仍將繼續審慎的購地步伐。

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				
大連	甘井子區項目	100%	9.6	18.4
濟南	曆城區華山項目	100%	60.0	178.2
佛山	南海區桂城項目	100%	6.6	27.6
青島	即墨市田橫鎮項目	100%	87.2	110.7
鄭州	金水區項目	100%	6.6	27.2
廣州	荔灣區項目	100%	14.0	106.0
哈爾濱	群力新區項目	100%	18.3	60.3
太原	萬柏林區項目#1	95%	4.4	67.6
太原	萬柏林區項目#2	50%	5.9	43.3
天津	河西區項目	100%	7.8	45.3
集團小計			220.4	684.6
中海宏洋新增土地			70.3	270.3
合計			290.7	954.9

預計中國於下半年會堅持穩健的貨幣政策，在穩增長的前提下，推出更多針對性的微刺激措施，極可能會改善房地產行業的流動性，下半年房地產的成交量價因此應能有所好轉。中小型的房地產商經營環境預計將日益困難，最終推動行業整合的加快。集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，同時堅持奉行審慎的財務政策以及可持續發展的戰略，維持合理優質土地儲備，加快開發，加快銷售，加快現金回流，嚴控風險並確保利潤有穩定增長以及股東資金有理想回報。

如市場沒有重大不可預測的不利情況出現，集團對全年的業績表現仍然有信心。

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。

為了加強對業務發展資金需求的支持，集團於期內安排合共 20 億美元的債券發行。此外，在香港跟三家銀行籌措合共人民幣 38.5 億元三年期定息貸款。由於國內銀行流動性緊張，加上房產按揭的息率相對偏低，銀行需要更長的時間

去批准按揭和釋放貸款，從而較大影響了上半年的銷售資金回籠，而在支付大量地價、開發費用和稅費後，集團的淨借貸比率從去年底的 28.4% 進一步上升至六月底的 37.2%（基準：借貸總額減銀行存款及現金，除以股東權益）。

集團整體的財務狀況仍然相當理想。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 11.6 倍上升至 11.9 倍，處於較理想的水平。上半年集團的加權平均借貸成本上升至 4.0%（期內總財務費用除以加權平均借貸額），相信仍是行業內的最低水平。主要由於借貸金額和債券金額增加的影響，整體財務費用比去年同期增加 40.3% 至港幣 15.6 億元。於六月底，集團未付土地費用僅為港幣 194 億元，下半年銀行到期貸款為港幣 14.2 億元，考慮到資金回籠於下半年會有所改善，集團的財務狀況到年底該會進一步好轉。下半年擬進行的融資安排主要是為了應付明年上半年港幣 168.2 億元的港元銀行貸款再融資需要。

於二零一四年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 461.7 億元（二零一三年十二月三十一日：港幣 400.1 億元）及港幣 481.6 億元（二零一三年十二月三十一日：港幣 326.9 億元）。其中港幣佔 31.5%，美元佔 51.6%，人民幣佔 16.9%。

集團於二零一四年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣 498.2 億元（其中港幣佔 3.4%，美元佔 31.8%，人民幣佔 64.8% 及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度為港幣 88.1 億元。

除了在境外借入的人民幣 38.5 億元外，集團所有銀行貸款（港幣，美元或人民幣）均為浮息債項而所有債券均為美元和定息債項。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，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，在奉行審慎理財的原則下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。

企業社會責任

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念，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。

集團繼續宣揚「海無涯，愛無疆」知名公益品牌，制定企業社會責任中長期發展規劃，持續推進與中海希望小學捐建的公益活動。目前，集團已在陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南和浙江衢州建成了八所希望小學，在湖南懷化另有一所小學在建。

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

集團始終把人才視為公司最寶貴的資源，並持續強化人員任用的系統建設和核心人才管理，不斷提升集團的人力資源管控水平。透過人力資源管理團隊的持續創新，集團人力資源綜合效益和管理水平保持著行業領先，從而有效保障和推動了集團戰略目標的實現。

截止六月底，集團內共有員工 23,159 人。在人才吸納方面，公司繼續堅持「海之子」和「海納」的招聘策略，持續拓展招聘管道，為公司業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。公司期內繼續推進「海之子」系列計劃，與清華大學、東南大學、重慶大學等 23 所國內知名高等學府合作組織「職業發展研習營」，幫助優質大學生前瞻性打造職業競爭力，進一步深化校企聯合辦學和人才協同培養機制。

中期股息

董事局宣佈派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 20 仙（二零一三年：每股港幣 18 仙），給予於二零一四年八月二十九日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一四年九月十一日（星期四）派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年八月二十九日（星期五）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，最遲須於二零一四年八月二十八日（星期四）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183號合和中心22樓，辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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。

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《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（「證券守則」）。各董事確認於截至二零一四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

於截至二零一四年六月三十日止期間內，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.2.1、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.2.1 — 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於期間內符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

自孔慶平先生於二零一三年八月六日辭任本公司主席後，郝建民先生（「郝先生」）擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任任何一個職位，則集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼任兩個職務將可繼續為集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而現時由經驗豐富之人才（其中有充足人數擔任獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

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。

本公司的組織章程細則(「章程細則」)及新組織章程細則(於本公司二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會上採納)(「新章程細則」)規定如下：

章程細則

- (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) 在每次股東周年大會上，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。

新章程細則

- (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) 在每次股東周年大會上，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，唯每名董事(包括任期為指定期限之董事)應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事(與其他所有董事一樣)，其委任皆無按照守則條文A.4.1條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須(身為執行董事的主席在不須依章輪值告退時自願)按照本公司章程細則或(視情況而定)新章程細則輪值告退及重選。章程細則/新章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會(並非守則條文A.4.2條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文A.4.2條上半部分的規定)上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是有為期三年(至股東周年大會為止)的具體任期，故只是技術上不符合守則條文A.4.1條上半部分之規定。

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。本公司於回顧期內，除股東周年大會外，並未召開任何股東大會，而除了鄭學選先生以外的所有董事（包括全部獨立非執行董事）皆有出席股東周年大會與股東進行交流。

鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守守則條文第A.6.7條的規定。

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二零一四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內部監控及其他重要事項。

致謝

最後，本人謹此對股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作致以衷心感謝。本人亦對董事局同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一四年八月一日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、尚尚（副主席）、陳誼、羅亮、聶潤榮、郭勇及關洪波諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆、黃英豪、李民斌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>)。二零一四中期報告將於二零一四年八月二十一日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。