



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

精耕細作 品牌經營

2015

Interim Report
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	公司資料
6	股東資料及財務日程表
8	主席報告書
13	管理層討論與分析
22	簡明綜合收益表
23	簡明綜合全面收益表
24	簡明綜合財務狀況表
26	簡明綜合現金流量表
28	簡明綜合權益變動表
30	財務報表附註
50	其他
50	中期股息
50	暫停辦理股份過戶登記
50	股本
50	董事進行證券交易的標準守則
51	董事及行政總裁之證券權益
54	主要股東之證券權益
55	企業管治
57	董事資料變動
58	購買、出售或贖回本公司之上市證券
58	審核委員會審閱中期報告

Contents

59	Corporate Structure
60	Financial Highlights
61	Board of Directors and Committees
62	Corporate Information
63	Shareholders' Information and Financial Calendar
65	Chairman's Statement
70	Management Discussion & Analysis
79	Condensed Consolidated Income Statement
80	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
81	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
83	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
85	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
87	Notes to the Financial Statements
107	Others
107	Interim Dividend
107	Closure of Register of Members
107	Share Capital
107	Model Code for Securities Transactions by Directors
108	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
111	Substantial Shareholders' Interests in Securities
112	Corporate Governance
114	Changes in Directors' Information
116	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
116	Review of Interim Report by Audit Committee

公司業務架構

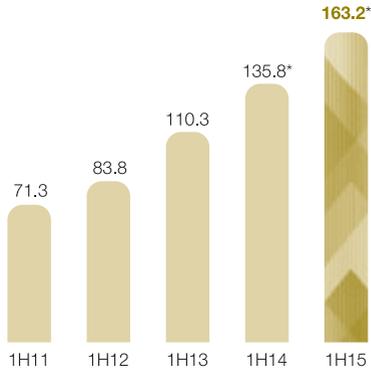


* 於中國內地48個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、重慶、長春、長沙、成都、大連、佛山、福州、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、烏魯木齊、濰坊、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、鄭州、中山、珠海、淄博、常州#、桂林#、贛州#、吉林#、合肥#、呼和浩特#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、鹽城#、揚州#、銀川#，以及港澳的地產發展。

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

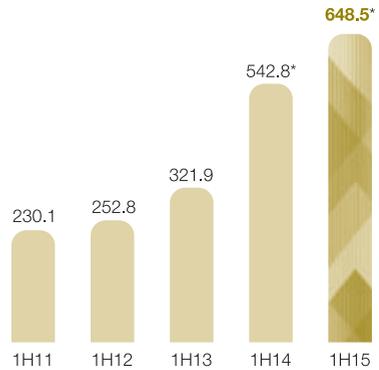
股東應佔溢利

港幣億元



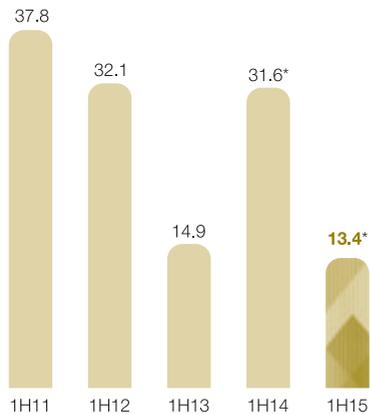
收入

港幣億元



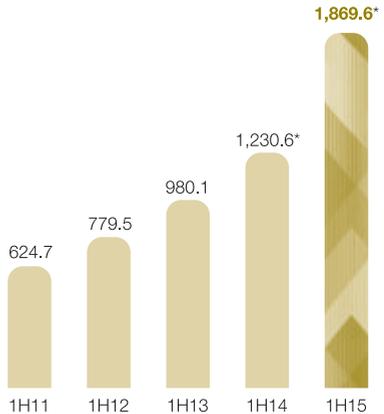
淨負債與股東權益比率

%



股東權益

港幣億元



* 1H15數字和1H14重列數字根據合併會計法原則編製。有關合併會計法政策的詳細信息，請參閱財務報表附註之附註1。

董事局及委員會

執行董事

郝建民 主席兼行政總裁

肖 肖 副主席

陳 誼

羅 亮

聶潤榮

郭 勇

關洪波

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆

范徐麗泰

李民斌

授權代表

郝建民

肖 肖

聶潤榮 (郝建民及肖肖的替代授權代表)

審核委員會

李民斌*

林廣兆

范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*

范徐麗泰

李民斌

提名委員會

范徐麗泰*

林廣兆

李民斌

* 委員會主席



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183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

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

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.pr@cohl.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
中國農業銀行股份有限公司香港分行
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
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行香港分行
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
華僑銀行
華僑永亨銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
三井住友銀行
大華銀行

股東資料及財務日程表



上市資料

本公司股份及擔保票據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

擔保票據

美元

	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5:	China OVS N1810	EJ9002563	XS0984184316
	代號: 5987		
票據6:	China OVS N2310	EJ9002621	XS0972980097
	代號: 5988		
票據7:	China OVS N4310	EJ9002803	XS0985567881
	代號: 5989		
票據8:	China OVS N1905	EK2478924	XS1063561143
	代號: 5745		
票據9:	China OVS N2405	EK2478981	XS1063561499
	代號: 5746		
票據10:	China OVS N3406	EK3172450	XS1075180379
	代號: 5760		

- 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)。
- 票據5: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率3.375%之500,000,000美元擔保票據(二零一八年十月到期)。
- 票據6: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率5.375%之500,000,000美元擔保票據(二零二三年十月到期)。
- 票據7: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率6.375%之500,000,000美元擔保票據(二零四三年十月到期)。
- 票據8: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率4.25%之800,000,000美元擔保票據(二零一九年五月到期)。
- 票據9: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率5.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二四年五月到期)。
- 票據10: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率6.45%之500,000,000美元擔保票據(二零三四年六月到期)。

證券代號(續)

擔保票據(續)

歐元

愛爾蘭證券

交易所 聯交所 彭博 路透社

票據11: BYM68V0 CN OVS LD N1907 AF2041693 XS1236611684

Code: 5541

票據11: 由本公司全資附屬公司*China Overseas Land International (Cayman) Limited*·發行年利率1.75%之600,000,000歐元擔保票據(二零一九年七月到期)。

財務日程表

中期業績公佈: 二零一五年八月十九日

截止過戶登記: 二零一五年九月十一日

中期股息派發: 二零一五年九月二十五日

主席報告書



業務回顧

期內，全球經濟依然是複雜多變而且增長緩慢。美國經濟復蘇和失業問題明確好轉；雖然推出更多量寬政策，歐洲、日本經濟發展前景仍不明朗；新興國家經濟發展下行壓力持續。

受外圍經濟不理想的影響，中國出口貿易增長進一步放慢，而投資和內需則動力不足。由於中國經濟增長放緩，中央政府推出多項穩增長政策，最終上半年GDP增長為7.0%，符合全年的經濟增長目標。

由於期內國內經濟增長放緩，貨幣寬鬆政策持續，中央政府透過不同措施包括降低銀行存款準備金率以增加流動性，並且透過減息以減輕企業的財務成本。受惠於房地產調控政策的放鬆，房地產市場氣氛改善，整體房價有所回穩以及交易量有所增加。

港澳經濟發展平穩，房地產市場成交正常。

期內，集團以一貫的沉著態度積極應對市場變化，準確研判市場。集團加上合營和聯營上半年公佈的合約銷售總額為港幣854.5億元，對應合約銷售面積為582萬平方米。

集團整體業務表現理想。股東應佔溢利同比上升20.1%至港幣163.2億元，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益港幣26.9億元。集團核心利潤達到港幣136.3億元，增長20.3%。

集團收入為港幣648.5億元，同比增長19.5%。集團經營溢利為港幣232.9億元，同比增長18.3%。

業務回顧(續)

期內，國內竣工項目的總建築面積約為576萬平方米(含合營項目)，集團項目可結利金額為港幣480.1億元，而來自二零一四年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，銷售金額為港幣145.4億元。

集團整體物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣9.2億元，同比增加23.4%。

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維持於港幣165.5億元的較低水平，合營項目的利潤貢獻減少至港幣3.2億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行結餘及現金合共為港幣61.2億元，而銀行貸款合共僅為港幣22.2億元。聯營公司中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)為集團提供了港幣2.2億元淨利潤貢獻，同比減少46.3%。

經過21個月的努力，公司於二零一五年五月七日完成了向控股股東中國建築股份有限公司(「中建股份」)收購其持有中國房地產業務和英國倫敦三個投資物業的被收購集團(「資產收購」)，以及於二零一五年五月十八日完成向中國海外集團有限公司(「中國海外集團，中建股份的全資附屬公司」)配售公司股份(「股份發行」)。既鞏固了公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台地位，有效處理了中建股份系統內於中國，港澳和倫敦房地產行業的同業競爭問題，擴大了集團的經營規模，也增強了公司的資本基礎和財政實力。整體而言，有利於公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於資產收購和股份發行的詳情，請參閱公司於今年三月二十四日和五月十八日發出的公告。

上半年集團在國內五個城市買入五幅地塊，新增土地總建築面積226萬平方米。於六月底，集團土地儲備之總建築面積為4,409萬平方米(實際權益為4,074萬平方米)，而其中約891萬平方米來自資產收購的項目；中海宏洋的土地儲備之總建築面積為1,097萬平方米(實際權益為1,031萬平方米)。

主席報告書(續)



業務回顧(續)

集團一直堅持審慎理財原則，爭取資金收支平衡，持續加強財政實力。不計入資產收購項目的現金支出，上半年集團資本支出為港幣385.6億元(其中用於支付地價為港幣150.8億元)，稅務費用、營銷費用和財務費用的支付則為港幣187.7億元。由於國內流動性改善，集團銷售回款(也不計入資產收購項目的銷售回款)比去年同期增加36.6%至港幣553.4億元，再加上資產收購和股份發行對集團財政的綜合正面影響，最終使得集團的綜合淨借貸比率從去年年底的28.0%下跌至六月底的13.4%。六月底，集團整體財務狀況非常理想，股東資金增加至港幣1,869.6億元；集團銀行貸款為港幣554.6億元，應付擔保票據為港幣481.9億元；持有銀行結餘及現金港幣786.1億元。

業務展望

展望下半年，全球經濟可望逐漸改善。美國經濟前景和失業問題進一步轉好情況下，年內加息的機會大增；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；而資產泡沫風險增加新興市場經濟下行壓力。預計中國會持續推行貨幣寬鬆政策，把流動性引入實體經濟，冀有效提升經濟增長動力。預計全年約7.0%的經濟增長目標仍可實現。

上半年，集團的整體銷售不錯，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，確保在整體經營規模和利潤能保持理想增長的同時，也能提升股東資金回報。考慮到市場的變化，集團把全年合約銷售金額目標上調到港幣1,800億元(含合營和聯營)。

業務展望(續)

國家對房地產行業的發展預計有更多政策上的支持，房地產行業會逐步獲得溫和改善。行業整合將會加速，淘汰一些管理能力較差、財務實力較弱的開發商。如此形勢對集團而言，機會大於挑戰。

由於剛性需求強大，港澳房地產市場前景依舊看好，集團將繼續堅持在港澳市場適度投資的策略。

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，銷售回款回歸正常，加上對內地房地產商境內融資放開，集團會有更多元的融資管道，改善債務結構，為業務發展提供強而有力的支援。於七月，公司完成了六億歐元債的發行，四年期固定票息僅為1.75%，是首家內房發行歐債，是公司應對強美元下開拓融資管道的嘗試。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。

董事會欣然向公司股東匯報，公司擬分拆其全資附屬公司，中海物業集團有限公司(「中海物業」)，並且在香港聯合交易所有限公司獨立上市的準備工作正全面推行中。董事局相信中海物業獨立上市將會有利於其物業管理業務的發展。有關上市的詳細情況，請參閱二零一五年五月十八日和二零一五年七月六日以及稍後發出的相關公司公告。

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。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。集團不會盲目追求規模增長，而是透過強化競爭優勢，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、合作夥伴、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
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一五年八月十九日

整體表現

截至二零一五年六月三十日，集團的收入為港幣648.5億元(二零一四年同期：港幣542.8億元)，同比上升19.5%。經營溢利為港幣232.9億元(二零一四年同期：港幣196.9億元)，同比上升18.3%。股東應佔溢利為港幣163.2億元(二零一四年同期：港幣135.8億元)，同比上升20.1%。每股基本及攤薄後盈利港幣1.90元(二零一四年同期：港幣1.66元)，同比增長14.5%。

公司於二零一五年六月三十日之股東權益總額為港幣1,869.6億元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,336.7億元)與去年年底相比增長39.9%，每股賬面資產淨值則為港幣19.0元(二零一四年十二月三十一日：港幣16.4元)，與去年年底相比增長15.9%。

集團管理層對於上半年的業績表現是滿意的。集團管理層在此提醒公司的股東，在考評集團上半年的營運以及財務表現和狀況時，需要注意到資產收購和股份發行產生的影響。由於集團與被收購集團同屬於中建股份控制，轉讓被收購集團的權益屬共同控制體之間的合併。根據會計準則，本公司截至二零一五年六月三十日止中期的簡明綜合財務報表連同去年比較數字需要包括被收購集團的財務數字，猶如彼等於被收購集團首度被集團及中建股份控制之日被合併。

物業銷售

物業銷售收入為港幣625.5億元，同比增長19.2%。物業銷售收入主要來自澳門的雙鑽、蘇州的鳳凰熙岸、成都的九號公館、濟南的國際社區和天悅府、深圳的九號公館、青島的國際社區、天津的八里台和廣州的中海譽城。

管理層討論與分析(續)



物業銷售(續)

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190.6億元，同比上升12.4%。

物業租務

集團物業租務收入為港幣9.2億元，同比上升23.4%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升。分部溢利港幣42.6億元，其中港幣35.5億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26.9億元)，經營溢利則為港幣7.1億元，同比上升15.9%。

其他業務

其他業務收入為港幣13.8億元(二零一四年同期：港幣10.5億元)，同比上升32.4%，增長主要來自物業管理。

地產發展

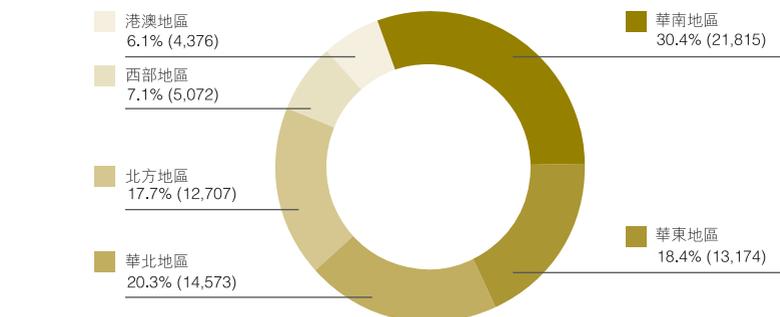
期內，受惠於房地產調控政策的放鬆，內地房地產市場氣氛改善，整體房價有所回穩以及交易量有所增加。港澳經濟發展平穩，房地產市場成交正常。

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以及股東資金的回報。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，毛利率維持在行業的較理想水平。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854.5億元，比去年同期上升17.0%，其中，港澳地產的整體銷售不錯，達港幣43.8億元。

地產發展(續)

二零一五年上半年集團按地區合約銷售金額分佈圖

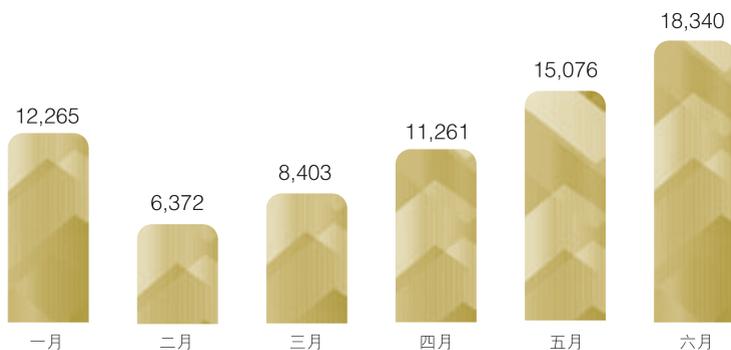
港幣百萬元



- 華南地區：深圳、佛山、中山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海
- 華東地區：蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫
- 華北地區：北京、天津、濟南、武漢、鄭州、太原、淄博、濰坊
- 北方地區：長春、青島、大連、瀋陽、煙臺、哈爾濱
- 西部地區：成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊

二零一五年上半年集團按月份合約銷售金額

港幣百萬元



管理層討論與分析(續)



地產發展(續)

期內，中國內地21個城市及港澳地區共有44個項目竣工(含合營項目)，竣工的總建築面積為576萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	總建築面積 (萬平方米)
長春	蘭庭	21.1
青島	臨安府	13.1
青島	國際社區	17.9
瀋陽	康城	14.7
瀋陽	寰宇天下	23.7
瀋陽	國際社區	12.0
濟南	天悅府	22.4
濟南	國際社區	34.4
南京	鳳凰熙岸	19.6
蘇州	鳳凰熙岸	36.3
寧波	陽光玫瑰園	15.3
廣州	譽城	19.7
佛山	中山錦城	24.2
北京	紅杉溪谷	11.6
上海	溪岸瀾庭	12.8
長沙	梅溪湖壹號	11.7
成都	九號公館	39.1
南昌	朝陽郡熙岸	14.0
西安	中海城	34.5
西安	開元壹號	11.7
蘇州	山湖一號 [#]	17.3
成都	桐梓林壹號 [#]	25.6
		452.7

[#] 合營項目以100%為基準

來自二零一四年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，銷售金額為港幣145.4億元。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313萬平方米。

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，集團以港幣104.6億元於廈門、濟南、青島、廣州和南京五個國內城市新增五塊土地，可供發展的總建築面積為226萬平方米。集團上半年只完成全年補充土地儲備目標少於四分之一，主要是由於土地市場平淡，再加上資產收購已經帶來達900萬平方米的土地資源。

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)	總建築面積 (萬平方米)
集團新增土地				
廈門	同安區項目	100%	4.4	15.0
濟南	歷城區華山項目	100%	43.1	147.5
青島	濱海新區海岸路項目	100%	7.1	26.6
廣州	荔灣區項目	100%	0.7	2.6
南京	玄武區項目	100%	11.9	34.4
合計			67.2	226.1

國家對房地產行業的發展預計會有更多政策上的支持，房地產行業會逐步獲得溫和改善。隨著市場愈來愈規範有利於大型發展商提升市場佔有率，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，維持合理規模的優質土地儲備，加快開發，加快銷售，加快現金回流，嚴控風險，確保利潤能夠有穩定增長以及股東資金有理想回報。

管理層討論與分析(續)



地產發展(續)

如果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管理的模式，保持合理的借貸和現金水平。

考慮到上半年有較多到期的貸款，集團早於去年底作出再融資安排，債務到期組合於六月底大幅改善。由於上半年國內銀行批准按揭和釋放貸款時間的改善，上半年集團的銷售資金回籠高達港幣 553.4 億元(不計入資產收購項目的銷售回款)，再加上資產收購和股份發行對財務狀況的綜合正面影響，集團的淨借貸比率從去年底的 28.0% 下降至六月底的 13.4%(基準：借貸總額減銀行結餘及現金除以股東權益，而借貸總額並不包括應付控股公司欠款)。

集團整體的財務狀況相當理想。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 11.1 倍下降至 9.9 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在大約 4.3%(期內總財務費用扣除應付控股公司欠款之利息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 33.1% 至港幣 23.2 億元。於六月底，集團未付土地費用僅為港幣 84.1 億元，下半年銀行到期貸款僅為港幣 35.8 億元，考慮到銷售資金回籠於下半年會持續改善，預計集團的財務狀況到年底該會維持在理想水平。

流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零一五年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣554.6億元(二零一四年十二月三十一日：港幣491.8億元)及港幣481.9億元(二零一四年十二月三十一日：港幣481.8億元)。其中港幣佔31.8%，美元佔46.5%，人民幣佔19.4%，英鎊佔2.3%。

集團於二零一五年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣786.1億元(其中港幣佔26.8%，美元佔3.8%，人民幣佔69.0%及少量其他貨幣)，尚未動用銀行融資額度為港幣95.7億元。

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、英鎊或人民幣)均為浮息債項而所有債券均為美元和定息債項。集團並無訂立對沖或投機性的金融衍生工具。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。

管理層討論與分析(續)



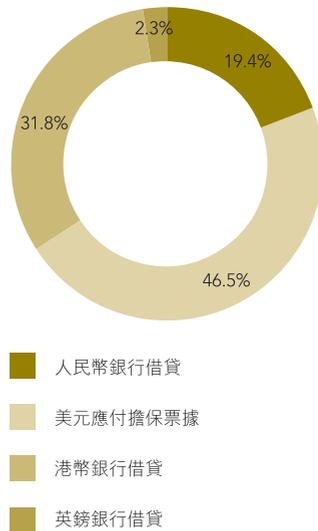
流動資金、財政資源及債務結構(續)

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。於七月，集團首次發行六億歐元債，四年期固定票息僅為1.75%，是公司應對強美元下開拓新融資渠道的嘗試。

於二零一五年六月三十日債務到期組合
港幣百萬元



於二零一五年六月三十日按貨幣
之計息債務分佈圖



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，持續推進每年一家中海希望小學捐建為其中較重要的公益活動。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、浙江衢州和湖南懷化建成了九所希望小學，在山東棲霞另有一所小學在建。

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

截至六月底，集團內共有員工超過26,000人，其中中海物業員工達到21,000人。集團始終把人才戰略作為其中一項最大的戰略，把人力資源視為最寶貴的資源。針對企業當前的經營環境與發展階段，在管理策略上，堅持「品質建設」主旨，系統性地平衡集團和員工共同的發展訴求，全面性地提升人力資源管理品質。其中「海無涯網路學院」和以視頻共用為主要形式的日常培訓，實現了集團內跨地域、跨業務線、跨層級的知識共用與經驗交流。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一四年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收入	5	64,848,644	54,275,298
銷售成本		(42,691,298)	(35,829,335)
直接經營成本		(1,247,137)	(925,487)
		20,910,209	17,520,476
淨其他收入及收益		786,938	669,369
投資物業之公允價值增加		3,551,483	2,992,137
分銷費用		(937,363)	(529,366)
行政費用		(1,016,964)	(961,651)
經營溢利		23,294,303	19,690,965
應佔溢利			
聯營公司		225,974	624,454
合營公司		317,943	481,157
財務費用	6	(282,084)	(240,704)
除稅前溢利		23,556,136	20,555,872
所得稅費用	7	(6,839,247)	(6,798,416)
本期間溢利	8	16,716,889	13,757,456
分配於：			
本公司股東		16,317,238	13,583,631
非控制股東權益		399,651	173,825
		16,716,889	13,757,456
		港幣	港幣
每股盈利	9		
基本		1.90	1.66
攤薄		1.90	1.66

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	16,716,889	13,757,456
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	63,626	(1,131,620)
換算合營公司之匯兌差額	5,032	(136,571)
	68,658	(1,268,191)
<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	2,843	(96,238)
本期間其他全面收益	71,501	(1,364,429)
本期間全面收益總額	16,788,390	12,393,027
全面收益總額分配於：		
本公司股東	16,387,314	12,215,871
非控制股東權益	401,076	177,156
	16,788,390	12,393,027

簡明綜合財務狀況表



	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	11	62,025,357	54,920,548
物業、廠房及設備		1,365,426	1,377,552
預付土地租金支出		140,827	147,564
聯營公司權益		6,260,168	6,176,612
合營公司權益		10,883,708	10,775,156
投資聯合地產項目公司		20,873	20,873
可供出售投資		47,602	47,584
應收合營公司款		1,895,193	1,895,513
已抵押銀行存款		-	67,249
商譽		64,525	109,021
遞延稅項資產		2,805,429	2,967,929
		85,509,108	78,505,601
流動資產			
存貨		71,357	80,957
庫存物業		233,003,842	230,483,699
土地發展費用		2,257,375	1,428,682
預付土地租金支出		4,876	8,112
貿易及其他應收款	12	9,646,482	8,449,656
按金及預付款		7,180,886	6,289,407
將用於物業發展之土地按金		6,335,791	15,124,018
應收同級附屬公司款		233,113	233,215
應收聯營公司款		185,949	237,951
應收合營公司款		5,503,489	5,053,590
應收非控制股東款		983,135	982,761
預付稅金		3,505,206	2,480,014
銀行結餘及現金		78,610,721	59,847,580
		347,522,222	330,699,642
待售資產		958,264	957,903
		348,480,486	331,657,545

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) (重列)
流動負債			
貿易及其他應付款	13	36,884,832	42,817,746
應付股息	10	3,451,203	-
預售按金		54,581,448	55,950,373
租務及其他按金		2,076,430	1,748,764
應付控股公司欠款	1	10,652,205	40,576,725
應付同級附屬公司欠款		606,933	372,923
應付聯營公司欠款		1,243,475	1,243,002
應付合營公司欠款		1,734,514	1,686,876
應付非控制股東欠款		1,237,184	1,029,030
稅項債務		17,435,207	21,116,314
一年內到期之銀行借貸		10,210,605	22,541,806
		140,114,036	189,083,559
流動資產淨值		208,366,450	142,573,986
總資產減流動負債		293,875,558	221,079,587
資本及儲備			
股本	14	62,434,116	19,634,031
儲備		124,527,200	114,036,452
本公司股東應佔權益		186,961,316	133,670,483
非控制股東權益		5,017,471	4,886,320
權益總額		191,978,787	138,556,803
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸		45,250,386	26,638,546
應付擔保票據		48,194,021	48,177,442
應付非控制股東欠款		1,338,937	1,321,743
遞延稅項負債		7,113,427	6,385,053
		101,896,771	82,522,784
		293,875,558	221,079,587

簡明綜合現金流量表



	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核) (重列)
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	18,827,433	16,533,839
庫存物業及將用於物業發展之		
土地按金減少／(增加)	5,009,671	(13,375,325)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(2,161,290)	(1,183,113)
貿易及其他應付款、預售按金、		
租務及其他按金減少	(6,999,438)	(8,210,682)
其他流動資金變動	405,534	876,453
來自／(用於)經營業務之現金	15,081,910	(5,358,828)
已付所得稅	(10,655,362)	(7,963,965)
來自／(用於)經營業務之現金淨額	4,426,548	(13,322,793)
投資業務		
已收合營公司股息	214,430	222,558
投資物業增加	(606,557)	(3,181,849)
給予合營公司墊款之增加	(447,657)	(749,991)
收購被收購集團	(2,308,770)	–
收購附屬公司	(33,626)	–
其他投資業務現金流量	757,632	64,363
用於投資業務之現金淨額	(2,424,548)	(3,644,919)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核) (重列)
融資業務		
已付利息	(2,202,948)	(1,429,305)
發行股份	42,800,085	-
新取得之銀行借貸	25,580,603	8,919,767
償還銀行借貸	(19,336,420)	(2,350,949)
發行擔保票據	-	15,458,447
(償還)／取得控股公司之墊款	(29,939,956)	2,567,090
取得聯營公司之墊款	-	726,656
取得／(償還)非控制股東之墊款	224,454	(588,890)
其他融資業務現金流量	(323,823)	(292,532)
來自融資業務的現金淨額	16,801,995	23,010,284
現金及現金等額項目增加淨額	18,803,995	6,042,572
於一月一日之現金及現金等額項目(重列)	58,280,945	51,139,147
外幣匯率轉變之影響	23,346	(383,569)
於六月三十日之現金及現金等額項目	77,108,286	56,798,150
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	78,610,721	58,192,140
減：受規管銀行結餘	(1,502,435)	(1,393,990)
	77,108,286	56,798,150

簡明綜合權益變動表



	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	合併儲備	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	港幣千元		
二零一四年一月一日，原列	817,262	18,796,190	18,798	10,495,239	-	42,313	2,060,638	77,740,143	109,970,583	1,079,813	111,050,396	
收購被收購集團(附註1)	-	-	-	167,024	1,447,788	-	273,572	1,358,821	3,247,205	1,560,970	4,808,175	
二零一四年一月一日，重列	817,262	18,796,190	18,798	10,662,263	1,447,788	42,313	2,334,210	79,098,964	113,217,788	2,640,783	115,858,571	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	13,583,631	13,583,631	173,825	13,757,456	
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(1,134,951)	-	-	-	-	(1,134,951)	3,331	(1,131,620)	
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	(136,571)	-	-	-	-	(136,571)	-	(136,571)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(96,238)	-	-	-	-	(96,238)	-	(96,238)	
本期間全面收益總額	-	-	-	(1,367,760)	-	-	-	13,583,631	12,215,871	177,156	12,393,027	
於二零一四年三月三十一日調整	18,814,988	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	-	-	-	-	-	
應付二零一三年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)	-	(2,370,453)	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,669)	(70,669)	
於行使期權所發行之股份	1,781	-	-	-	-	(262)	-	-	1,519	-	1,519	
已過期之期權	-	-	-	-	-	(238)	-	238	-	-	-	
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203,913	1,203,913	
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	(619)	-	-	-	619	-	-	-	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	137,189	(137,189)	-	-	-	
於二零一四年六月三十日，重列	19,634,031	-	-	9,293,884	1,447,788	41,813	2,471,399	90,175,810	123,064,725	3,951,183	127,015,908	

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	匯兌儲備	合併儲備	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		
二零一五年一月一日，原列	19,634,031	10,179,223	-	43,779	2,874,435	100,602,115	133,333,583	3,474,112	136,807,695	
收購被收購集團(附註1)	-	165,980	786,598	-	489,945	(1,105,623)	336,900	1,412,208	1,749,108	
二零一五年一月一日，重列	19,634,031	10,345,203	786,598	43,779	3,364,380	99,496,492	133,670,483	4,886,320	138,556,803	
本期間溢利	-	-	-	-	-	16,317,238	16,317,238	399,651	16,716,889	
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	62,201	-	-	-	-	62,201	1,425	63,626	
換算合營公司之匯兌差額	-	5,032	-	-	-	-	5,032	-	5,032	
換算聯營公司之匯兌差額	-	2,843	-	-	-	-	2,843	-	2,843	
本期間全面收益總額	-	70,076	-	-	-	16,317,238	16,387,314	401,076	16,788,390	
應付二零一四年末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	(3,451,203)	(3,451,203)	-	(3,451,203)	
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(180,406)	(180,406)	
發行股份(附註14)	42,800,085	-	-	-	-	-	42,800,085	-	42,800,085	
收購被收購集團(附註1)	-	-	(2,308,770)	-	-	-	(2,308,770)	-	(2,308,770)	
應佔聯營公司儲備	-	1	-	(136,593)	-	(1)	(136,593)	-	(136,593)	
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(89,519)	(89,519)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	617,441	(617,441)	-	-	-	
於二零一五年六月三十日	62,434,116	10,415,280	(1,522,172)	(92,814)	3,981,821	111,745,085	186,961,316	5,017,471	191,978,787	

註： 集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備，乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。



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。

應用共同控制合併之影響

收購被收購集團

於二零一五年五月七日，Alpha Progress Global Limited(「Alpha Progress」，本公司的全資附屬公司)已完成向頌景有限公司，即中國海外集團有限公司(「中國海外集團」，本公司的直接控股公司)的全資附屬公司，收購天宇投資有限公司及其附屬公司(「被收購集團」)的全部已發行股本(「資產收購」)。資產收購代價為人民幣1,824,000,000元(相當於約港幣2,308,800,000元)乃經參考被收購集團於二零一五年一月三十一日未經審核合併重估資產淨值釐定。此外，於資產收購完成後，Alpha Progress將承擔被收購集團欠付中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司的中間控股公司)及其附屬公司的股東貸款額約人民幣31,992,900,000元(相當於約港幣40,497,300,000元)。

被收購集團從事物業開發及投資，亦擁有一間聯營公司，金茂投資(長沙)有限公司的20%股權，三間合營公司，分別為成都錦城中建地產開發有限公司的41%股權，成都錦府中建房地產開發有限公司的50%股權及上海海創房地產開發有限公司(「上海海創」)的50%股權。這些聯營及合營公司主要於國內從事物業發展業務。由於上海海創的餘下50%股權於資產收購前已經由本公司持有，上海海創於資產收購完成後成為本公司的附屬公司。

1. 編製基準(續)

應用共同控制合併之影響(續)

收購被收購集團(續)

由於本公司與被收購集團同屬於中建股份控制，轉讓被收購集團的權益屬共同控制合併。因此本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的中期財務資料連同去年比較數字根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編製，猶如彼等於被收購集團首度被本集團及中建股份控制之日被合併。

對於共同控制合併之合併會計法的會計政策

簡明綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

簡明綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

財務報表附註(續)



1. 編製基準(續)

應用共同控制合併之影響(續)

對於共同控制合併之合併會計法的會計政策(續)

呈列簡明綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，在合併會計法下確認為發生當期的費用。

1. 編製基準(續)

下列為共同控制合併對綜合財務狀況表影響之調節。

截至二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
總資產減負債	136,807,695	1,749,108	138,556,803
股本	19,634,031	–	19,634,031
匯兌儲備	10,179,223	165,980	10,345,203
合併儲備	–	786,598	786,598
其他儲備	43,779	–	43,779
中國法定儲備	2,874,435	489,945	3,364,380
保留溢利	100,602,115	(1,105,623)	99,496,492
本公司股東應佔權益	133,333,583	336,900	133,670,483
非控制股東權益	3,474,112	1,412,208	4,886,320
權益總額	136,807,695	1,749,108	138,556,803

財務報表附註(續)



1. 編製基準(續)

截至二零一五年六月三十日之綜合財務狀況表：

	本集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
投資於被收購集團	2,308,770	(2,308,770)	-
其他資產減負債	187,062,980	4,915,807	191,978,787
總資產減負債	189,371,750	2,607,037	191,978,787
股本	62,434,116	-	62,434,116
匯兌儲備	10,216,248	199,032	10,415,280
合併儲備	-	(1,522,172)	(1,522,172)
其他儲備	(92,814)	-	(92,814)
中國法定儲備	3,427,711	554,110	3,981,821
保留溢利	109,838,203	1,906,882	111,745,085
本公司股東應佔權益	185,823,464	1,137,852	186,961,316
非控制股東權益	3,548,286	1,469,185	5,017,471
權益總額	189,371,750	2,607,037	191,978,787

沒有其他由於共同控制合併而對淨資產及任何實體的淨利潤或虧損作出的重大調整，以實現會計政策一致。

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根據公允價值計量外，簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編列。

除了應用新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日之年度財務報表所遵循的會計政策一致。

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19號(修訂本)	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
年度改進項目	2010-2012年週期的年度改進
年度改進項目	2011-2013年週期的年度改進

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定，根據該條例第358條已於本中期內生效。

於本期應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則及新香港《公司條例》對本集團業績及財務狀況無重大影響。



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、經修訂準則或修訂：

香港會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號(修訂本)	可接受折舊及攤銷的方式的澄清 ¹
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號(修訂本)	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第 27 號(修訂本)	獨立財務報告的權益法 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 ¹
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號(2011)(修訂本)	投資實體：應用合併的例外規定 ¹
香港財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購合營權益的入賬 ¹
香港財務報告準則第 9 號(2014)	金融工具 ²
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 ²
年度改進項目	2012-2014 年週期的年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八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或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對簡明綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

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。

簡明綜合財務報表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，應連同集團二零一四年度財務報表一併閱讀。

自年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在編製簡明綜合財務報表時，管理層要對影響執行會計政策及資產、負債、收入及費用的報告金額作出判斷、估計及假設。真實的結果可能有所不同。

在編製簡明綜合財務報表時，管理層在執行會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與應用在截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。



5. 收入及業績貢獻

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

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績之分部資料：

截至二零一五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
分部收入—外部顧客	62,545,866	917,883	1,384,895	64,848,644
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	19,060,467	4,264,329	102,950	23,427,746

5. 收入及業績貢獻(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元 (重列)	物業投資 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	分部合計 港幣千元 (重列)
分部收入—外部顧客	52,485,431	744,107	1,045,760	54,275,298
分部溢利(包括應佔聯營 公司及合營公司溢利)	16,956,900	3,606,993	33,366	20,597,259

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、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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
報告分部溢利	23,427,746	20,597,259
未分配項目：		
銀行存款利息收入	365,167	270,534
公司費用	(108,167)	(100,525)
財務費用	(282,084)	(240,704)
外幣匯兌淨收益	153,474	29,308
除稅前溢利	23,556,136	20,555,872



6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
需於五年內悉數償還之銀行貸款 及擔保票據之利息	1,150,220	895,783
不需於五年內悉數償還之 擔保票據之利息	903,481	673,071
應付控股公司欠款之利息	165,826	123,292
其他財務費用	95,743	47,882
總財務費用	2,315,270	1,740,028
減：資本化金額	(2,033,186)	(1,499,324)
	282,084	240,704

7. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本期稅項：		
香港利得稅	30,048	11,729
澳門所得稅	432,177	119
中國企業所得稅	3,304,507	3,566,795
中國預扣所得稅	183,955	1,893
中國土地增值稅	1,894,854	2,710,992
其他	2,045	3
	5,847,586	6,291,531
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	(10)	(89)
中國企業所得稅	(2,659)	(4,886)
	(2,669)	(4,975)
遞延稅項：		
本期	994,330	511,860
總計	6,839,247	6,798,416

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%(二零一四年：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，本公司之中國附屬公司之法定稅率是 25%(二零一四年：25%)。

中國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%(二零一四年：12%)計算。



8. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本期間溢利已扣除(計入)下列項目：		
營業稅及附加	3,264,137	3,224,099
物業、廠房及設備之折舊	43,023	56,517
預付土地租金支出攤銷	2,438	4,056
利息收入	(405,537)	(309,532)
外幣匯兌淨收益	(153,474)	(29,308)

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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本和攤薄盈利		
分配於本公司股東之盈利	16,317,238	13,583,631

9. 每股盈利(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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	8,583,979	8,173,022
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	-	2,086
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,583,979	8,175,108

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
期內已確認的股息		
二零一四年末期股息每股港幣 35 仙		
於二零一五年七月八日派發		
(截至二零一四年六月三十日止六個月：		
二零一三年末期股息派發每股港幣 29 仙)	3,451,203	2,370,453

董事局宣佈向於二零一五年九月十一日(二零一四年：二零一四年八月二十九日)名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣 20 仙(二零一四年：每股港幣 20 仙)，金額為港幣 1,972,116,000 元(二零一四年：港幣 1,634,795,000 元)。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，並未於本簡明綜合財務報表被確認為負債。中期股息將於截至二零一五年十二月三十一日止年度的股東權益確認。



11. 投資物業

投資物業上升主要來自投資物業之公允價值增加港幣3,551,000,000元及由被收購集團的發展中物業重分類至投資物業港幣3,099,000,000元。

12. 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：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
貿易應收款，賬齡		
0-30日	6,544,314	5,731,418
31-90日	271,671	255,188
90日以上	716,420	498,194
	7,532,405	6,484,800
其他應收款	2,114,077	1,964,856
	9,646,482	8,449,656

13. 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：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡		
0-30日	7,922,003	10,259,865
31-90日	1,959,451	3,794,375
90日以上	8,277,820	13,298,273
	18,159,274	27,352,513
其他應付款	3,888,729	5,183,914
應付保固金	14,836,829	10,281,319
	36,884,832	42,817,746

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。



14. 股本

	股份數目 千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日	8,173,976	19,634,031
發行股份	1,686,605	42,800,085
於二零一五年六月三十日	9,860,581	62,434,116

就資產收購事項而言及補充本集團及被收購集團於資產收購完成後的資金來源及支持日後物業發展業務，中國海外集團訂立股份認購協議以每股港幣25.38元認購本公司1,686,605,875股普通股，所得款項淨額約為港幣42,800,085,000元。

15. 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團就若干建築合約和物業管理合約之保證作出之反賠償承諾分別約為港幣668,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣751,000,000元)。

於二零一五年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣25,745,000,000元(二零一四年十二月三十一日重列：港幣20,559,000,000元)提供擔保。

於二零一五年六月三十日，本集團已就合營公司之銀行貸款額度港幣970,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,647,000,000元)提供擔保，其中合營公司已使用額度為港幣970,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,647,000,000元)。

15. 或然負債(續)

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，本公司董事認為其最初確認及報告期末之公允價值不重大。

16. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干價值合共約港幣5,424,000,000元(二零一四年十二月三十一日重列：港幣5,386,000,000元)之資產為其銀行借貸作抵押擔保。

17. 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 港幣千元	二零一四年 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	6,501,475	7,363,888
已訂約但未作出撥備	3,918,772	1,459,993
	10,420,247	8,823,881



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重大交易：

交易類別	註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	1,483,934	1,158,885
租金收入	(b)	6,671	7,412
保險費用	(c)	633	740
保安收入	(a)	7,957	9,101
暖氣管接駁服務費	(a)	26,825	–
建築設計顧問收入	(c)	1,877	724
控股公司			
利息支出	(g)	165,826	123,292
聯營公司			
專營權收入	(e)	72,341	78,453
租金費用	(b)	8,860	7,871
物業管理收入	(f)	1,329	–
合營公司			
利息收入	(d)	39,216	38,999
物業管理收入	(f)	11,966	10,189

18. 關連人士交易(續)

(a) (續)

註：

- (a) 物業發展項目工程費用、保安收入及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用及建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。
- (g) 借貸含年利率由5.04%至5.54%。

(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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
短期福利	43,621	74,274
強制性公積金貢獻	156	124
	43,777	74,398

其他



中期股息

董事局宣佈派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣20仙(二零一四年：每股港幣20仙)，給予於二零一五年九月十一日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一五年九月二十五日(星期五)派發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定享有中期股息資格者，本公司將於二零一五年九月十一日(星期五)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，最遲須於二零一五年九月十日(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。

股本

本公司截至二零一五年六月三十日之已發行股份總數為9,860,581,381股普通股。

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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」)。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一五年六月三十日，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》第352條規定存置之登記名冊內或根據本公司採納之證券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	總數	佔已發行 股份百分比 (附註1)
郝建民先生	3,353,172	3,353,172	0.034%
肖肖先生	1,022,064	1,022,064	0.010%
郭勇先生	200,000	200,000	0.002%
關洪波先生	696,800	696,800	0.007%
李民斌先生	5,460,000	5,460,000	0.055%

(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4及5)
—中國建築股份有限公司			
鄭學選先生	360,000	360,000	0.001%
陳誼先生	320,000	320,000	0.001%
—中國海外宏洋集團有限公司			
羅亮先生	70,000	70,000	0.003%

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(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一五年六月三十日止本公司已發行股份總數(即9,860,581,381股股份)作出調整(如適用)。
2. 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。
3. 百分比已按截至二零一五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4,012,417,632股股份)作出調整(如適用)。
4. 百分比已按截至二零一五年六月三十日止中國建築股份有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)。
5. 百分比已按截至二零一五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)。

董事及行政總裁之證券權益(續)

此外，肖肖先生及羅亮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**」) 1,879,278 及 3,531,469 股份。另肖肖先生持有中國建築國際集團期權(見上文附註2)所含相關股份之數目為 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。

肖肖先生及羅亮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 2,838,525 及 3,531,469，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註3)的 0.071% 及 0.088%。

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 部或根據本公司採納之證券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)，於二零一五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

於二零一五年六月三十日，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
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)	509,136,928	-	-	5.16%	-	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	5,523,986,255	-	-	56.02%	-	-	實益擁有人
	509,136,928 (附註2)	175,690,923	-	5.16%	1.78%	-	受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	6,033,123,183 (附註3)	175,690,923	-	61.18%	1.78%	-	受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)	6,033,123,183 (附註3)	175,690,923	-	61.18%	1.78%	-	受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	86,319,761 130,078,906 336,925,917	16,067,392 -	336,925,917 -	5.61%	0.16%	3.41%	實益擁有人 投資經理 保管人-法團/ 核准借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一五年六月三十日止本公司已發行股份總數(即9,860,581,381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，於二零一五年六月三十日，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。

企業管治

於截至二零一五年六月三十日止期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四《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。

於截至二零一五年六月三十日止期間內，郝建民先生(「郝先生」)同時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本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其中任何一個職位，則本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本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，而本公司由經驗豐富之人才(其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)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。

其他(續)



企業管治(續)

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規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職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。唯所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。本公司的組織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。

企業管治(續)

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。本公司於回顧期內，除股東周年大會外，召開了一次股東大會，而除了下文所述以外的所有董事(包括大部分獨立非執行董事)皆有出席股東大會及股東周年大會與股東進行交流。

因於國內處理事務，郭勇、鄭學選諸位先生及范徐麗泰女士未能出席本公司於二零一五年五月五日舉行之股東大會，而郭勇、鄭學選及黃英豪諸位先生未能出席本公司於二零一五年六月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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，披露自二零一四年年報刊發日期至二零一五年八月十九日(本中期報告之日)期間之董事資料變動，如下：

其他(續)



董事資料變動(續)

- 黃英豪博士自二零一五年八月三日起辭任本公司的獨立非執行董事，於辭職生效時卸任本公司薪酬委員會主席及成員、審核委員會成員及提名委員會成員等職位。
- 林廣兆先生自二零一五年八月三日起被委任為本公司薪酬委員會主席，其董事袍金自其委任生效日起，從每年港幣 390,000 元調整至每年港幣 500,000 元。
- 李民斌先生獲委任為香港特別行政區政府(「香港特區政府」)金融發展局市場推廣小組成員及香港特區政府航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員。彼不再擔任香港特區政府海濱事務委員會成員及香港特區政府航空發展及諮詢委員會成員。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五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二零一五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。



 **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

