

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)

## 截至二零一七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. 收入上升3.5% 至港幣872.0億元。
2. 經營溢利增加18.0% 至港幣321.3億元。
3. 股東應佔溢利上升25.2% 至港幣216.5億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣27.4億元。此外，重新計量於收購前本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣21.4億元。
4. 每股基本盈利上升13.1% 至港幣1.98元。
5. 房地產合約銷售額增加33.7% 至港幣1,273.2億元，對應銷售面積為780萬平方米。
6. 本集團於中國內地和香港新增27幅土地，可供發展的總面積為633萬平方米；於六月底，本集團土地儲備為5,853萬平方米（實際權益為4,948萬平方米）。
7. 於六月底，本集團銀行及其他貸款為港幣855.3億元，應付票據為港幣732.3億元，持有銀行結餘及現金港幣1,195.0億元。淨借貸維持於16.1%的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從去年年底的港幣2,222.5億元上升9.5% 至港幣2,434.4億元，即每股資產淨值為港幣22.22元。
9. 宣佈派發中期股息每股港幣35仙（二零一六年：每股港幣35仙）。

## 穩中求進 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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一七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216.5億元，比去年同期上升25.2%。每股盈利為港幣1.98元，比二零一六年同期上升13.1%。

### 簡明綜合收益表

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一六年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收入	3	87,199,418	84,266,510
營業稅		<u>(1,425,103)</u>	<u>(3,764,055)</u>
淨收入	3	85,774,315	80,502,455
直接經營成本，扣除上述營業稅		<u>(59,178,892)</u>	<u>(57,321,416)</u>
		26,595,423	23,181,039
淨其他收入及收益		1,553,774	994,098
投資物業之公允價值增加		3,772,309	5,377,754
出售投資物業收益		38,634	837,759
出售附屬公司收益		-	1,640,289
重新計量於收購前本集團原持有合營公司權益之 公允價值增加	10	2,140,171	-
收購附屬公司收益	10	326,267	-
商譽減值		-	(1,903,104)
分銷費用		(1,060,692)	(1,263,205)
行政費用		(1,234,531)	(1,625,051)
<b>經營溢利</b>		<u>32,131,355</u>	<u>27,239,579</u>
應佔溢利			
聯營公司		651,500	254,657
合營公司		738,484	503,621
財務費用	4	<u>(650,983)</u>	<u>(1,155,635)</u>
<b>除稅前溢利</b>		<u>32,870,356</u>	<u>26,842,222</u>
所得稅費用	5	<u>(10,383,437)</u>	<u>(9,055,699)</u>
<b>本期間溢利</b>		<u>22,486,919</u>	<u>17,786,523</u>
分配於：			
本公司股東		21,654,474	17,293,458
非控股權益		832,445	493,065
		<u>22,486,919</u>	<u>17,786,523</u>
每股盈利	6	港幣	港幣
基本及攤薄		<u>1.98</u>	<u>1.75</u>
股息	7	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣35仙 (二零一六年：每股港幣35仙)		<u>3,834,671</u>	<u>3,834,671</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	<u>22,486,919</u>	<u>17,786,523</u>
<b>其他全面收益</b>		
<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	3,648,491	(5,212,850)
換算合營公司之匯兌差額	<u>330,750</u>	<u>(532,234)</u>
	<u>3,979,241</u>	<u>(5,745,084)</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>436,677</u>	<u>(241,592)</u>
本期間其他全面收益	<u>4,415,918</u>	<u>(5,986,676)</u>
本期間全面收益總額	<u>26,902,837</u>	<u>11,799,847</u>
 全面收益總額分配於：		
本公司股東	25,791,843	11,411,880
非控股權益	<u>1,110,994</u>	<u>387,967</u>
	<u>26,902,837</u>	<u>11,799,847</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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		89,823,376	67,093,181
物業、廠房及設備		3,873,471	3,886,507
預付土地租金支出		577,741	567,873
聯營公司權益		7,299,377	5,512,064
合營公司權益		11,803,185	10,526,289
投資聯合地產項目公司		24,212	24,212
可供出售投資		151,621	147,211
應收聯營公司款		4,088,578	2,728,181
應收合營公司款		2,779,578	2,058,017
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		4,176,180	3,767,912
		<b>124,661,844</b>	<b>96,375,972</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		95,878	88,711
庫存物業		278,791,525	261,689,777
土地發展費用		7,459,208	7,631,262
預付土地租金支出		18,675	18,397
貿易及其他應收款	8	12,265,478	11,341,431
按金及預付款		20,518,292	6,897,193
將用於物業發展之土地按金		6,425,589	5,166,601
應收同級附屬公司款		124,323	214,442
應收聯營公司款		6,969,721	11,801,798
應收合營公司款		4,559,018	5,512,861
應收非控制股東款		1,058,892	817,806
應收中信集團款		335,379	839,050
預付稅金		5,334,262	5,732,244
銀行結餘及現金		119,504,929	157,161,732
		<b>463,461,169</b>	<b>474,913,305</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	48,546,881	44,815,201
應付股息	7	4,601,605	-
預售按金		79,319,554	82,255,805
租務及其他按金		3,056,144	2,887,399
應付同級附屬公司欠款		737,937	678,296
應付聯營公司欠款		1,533,901	1,400,177
應付合營公司欠款		2,748,195	2,158,084
應付非控制股東欠款		2,682,715	2,969,183
應付中信集團欠款		130,476	265,845
稅項債務		23,072,921	21,888,194
一年內到期之銀行及其他借貸		29,569,048	34,471,679
一年內到期之應付票據		-	5,814,611
		<b>195,999,377</b>	<b>199,604,474</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>267,461,792</b>	<b>275,308,831</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>392,123,636</b>	<b>371,684,803</b>

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	90,420,438	90,420,438
儲備	153,021,644	131,828,004
本公司股東應佔權益	243,442,082	222,248,442
非控股權益	5,932,161	5,174,917
<b>權益總額</b>	<b>249,374,243</b>	<b>227,423,359</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借貸	55,960,229	61,773,449
一年後到期之應付票據	73,227,828	71,760,801
應付非控制股東欠款	812,766	869,939
遞延稅項負債	12,748,570	9,857,255
	142,749,393	144,261,444
	<b>392,123,636</b>	<b>371,684,803</b>

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。

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。

與截至二零一六年十二月三十一日止年度有關並包括在二零一七年六月三十日止六個月之中期業績初步公佈內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條須予披露之與該等法定財務報表有關之進一步資料如下：

本公司已按香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部分之規定，向公司註冊處遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見；不包括對任何事項的參照而核數師透過強調事項籲請關注而無對其報告作出保留意見；亦不包含香港《公司條例》（第622章）第406(2)、第407(2)或(3)條規定的聲明。

## 應用共同控制下之企業合併之影響

### 收購中信被收購集團

於二零一六年九月十五日，本公司（作為買方及擔保人）已完成向中信泰富有限公司及中國中信有限公司（兩者皆為中國中信股份有限公司的全資附屬公司，作為賣方）收購Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司（連同其附屬公司，即「中信被收購集團」）的全部已發行股本及中信被收購集團欠付中國中信股份有限公司及其附屬公司（「中信集團」）的未償還貸款（「中信資產收購」）。

由於本公司與中國中信股份有限公司均為國有企業及同屬於中華人民共和國國務院控制，中信資產收購視為共同控制下之企業合併。因此，簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及其相關附註的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重列，猶如彼等於中信被收購集團首度被中華人民共和國國務院控制之最早日被本集團合併。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採用於二零一七年十二月三十一日之財務年度生效之香港財務報告準則之修訂外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編制本集團截至二零一六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。

於本中期內，本集團首度應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 7 號 (修訂本)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	<i>對未實現損失確認遞延所得稅資產</i>

應用上述香港財務報告準則之修訂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準則及修訂：

香港會計準則第 40 號 (修訂本)	<i>投資物業之轉移<sup>1</sup></i>
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	<i>以股份為基礎的支付交易的分類和計量<sup>1</sup></i>
香港財務報告準則第 9 號	<i>金融工具<sup>1</sup></i>
香港財務報告準則第 15 號	<i>來自客戶合約之收入<sup>1</sup></i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租約<sup>2</sup></i>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修訂本)	<i>投資者與其聯營企業及合營企業 之間的資產出售或注資<sup>3</sup></i>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 強制生效日期將予以釐定。

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約的香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層現正評估採納香港財務報告準則第15號對本集團財務報表構成的影響，並預計收入確認的時間可能受影響。

本集團已經開始評估其他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. 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	—	酒店運營、房地產管理服務、建築及規劃設計顧問

#### 分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績（包括本集團應佔聯營公司及合營公司溢利）之分部資料：

截至二零一七年六月三十日止六個月 - 未經審核

	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	85,327,970	1,158,340	713,108	87,199,418
營業稅	(1,378,466)	(19,250)	(27,387)	(1,425,103)
淨收入	<u>83,949,504</u>	<u>1,139,090</u>	<u>685,721</u>	<u>85,774,315</u>
分部溢利 / (虧損) (包括應佔 聯營公司及合營公司溢利)	<u>25,577,490</u>	<u>7,066,430</u>	<u>(46,089)</u>	<u>32,597,831</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月 - 未經審核 (重列)

	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	82,389,112	1,063,828	813,570	84,266,510
營業稅	(3,690,079)	(43,623)	(30,353)	(3,764,055)
淨收入	<u>78,699,033</u>	<u>1,020,205</u>	<u>783,217</u>	<u>80,502,455</u>
分部溢利 / (虧損) (包括應佔 聯營公司及合營公司溢利)	<u>19,114,958</u>	<u>8,637,460</u>	<u>(44,554)</u>	<u>27,707,864</u>

## 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、應佔聯營公司及應佔合營公司溢利。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，如銀行存款及應收賬款利息收入、公司費用、財務費用及於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益/(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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核) (重列)
報告分部溢利	32,597,831	27,707,864
未分配項目：		
銀行存款及應收賬款利息收入	693,631	968,830
公司費用	(151,486)	(211,641)
財務費用	(650,983)	(1,155,635)
計入/(扣除)簡明綜合收益表之 外幣匯兌淨收益/(虧損)	381,363	(467,196)
綜合除稅前溢利	<u>32,870,356</u>	<u>26,842,222</u>

## 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核) (重列)
銀行及其他借貸及票據之利息	3,606,030	4,739,743
其他財務費用	60,564	62,218
總財務費用	<u>3,666,594</u>	<u>4,801,961</u>
減：資本化金額	<u>(3,015,611)</u>	<u>(3,646,326)</u>
	<u>650,983</u>	<u>1,155,635</u>

## 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅	5,614,941	4,825,525
中國土地增值稅	3,856,971	3,201,238
中國預扣所得稅	134,451	160,856
香港利得稅	82,342	-
其他	3,574	3,784
	<u>9,692,279</u>	<u>8,191,403</u>
以前期間(超額)/不足撥備：		
中國企業所得稅	(1,380)	-
香港利得稅	38,097	-
澳門所得稅	(2,522)	(2,867)
	<u>34,195</u>	<u>(2,867)</u>
遞延稅項：		
本期	656,963	867,163
總計	<u>10,383,437</u>	<u>9,055,699</u>

根據中國企業所得稅法（「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%（二零一六年：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。

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一六年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%（二零一六年：12%）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。

於報告期末之貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	6,979,565	6,789,334
31-90 日	512,607	297,355
90 日以上	772,157	695,944
	<u>8,264,329</u>	<u>7,782,633</u>
其他應收款	4,001,149	3,558,798
	<u>12,265,478</u>	<u>11,341,431</u>

## 9. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	11,673,796	9,481,660
31-90 日	1,606,354	697,096
90 日以上	18,167,598	18,219,961
	<u>31,447,748</u>	<u>28,398,717</u>
其他應付款	6,445,770	4,900,652
應付保固金	10,653,363	11,515,832
	<u>48,546,881</u>	<u>44,815,201</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

## 10. 收購附屬公司

於二零一七年六月十七日，本公司全資附屬公司擇美有限公司（「擇美」）與GCPF Shanghai 65 Corp.（「GCPF」）訂立買賣協議。據此，擇美同意購買而GCPF同意以總現金代價美金232,545,000元（相當於港幣1,813,903,000元）出售大利企業有限公司（「大利」）50%之已發行股本。有關股東貸款美金160,840,000元（相當於港幣1,252,185,000元）亦視為收購的一部分。大利為一家投資控股公司，擁有上海中海海軒房地產有限公司（「上海海軒」）之100%權益。上海海軒於中國上海經營房地產投資業務。收購已於二零一七年六月二十七日完成，同時大利成為本公司的全資附屬公司。

於收購前，本集團持有大利50%之權益，本集團視之為合營公司。本集團重新計量於收購前其原持有大利之權益，產生重新計量公允價值收益為港幣2,140,171,000元。此外，確認收購附屬公司收益為港幣326,267,000元（為可識別收購淨資產之公允價值與轉讓總代價及原持有權益之公允價值之差額）。

# 主席報告書

## 業務回顧

期內，全球經濟增長有所改善。美國經濟復蘇持續但通脹溫和，減弱市場對加息和縮減資產負債表的預期；歐元區和日本經濟增長尚可，短期內量寬政策不會減退；受到資本流入正面影響、貨幣貶值壓力舒緩，新興國家經濟發展有所好轉。人民幣匯率回穩，中國進出口貿易增長近兩成，加上投資和內需好轉提供動力，上半年 GDP 增長為 6.9%，高於全年的經濟增長目標。

由於期內國內經濟增長比預期理想，貨幣政策趨緊，中央政府加強金融監管並繼續透過不同措施以收緊包括房地產的流動性。由於加強對房地產調控，整體房價以及交易量增速有所放慢，土地市場活躍，房地產開發投資和新開發面積增加顯著。

港澳經濟增長溫和，房地產市場穩中帶升，個別內地開發商積極參與在香港投地，地價升幅顯著。

期內，本集團整體業務表現理想，各關鍵表現指標顯示出本集團的戰略和經營目標得到落實，行業風險得到有效控制。中信資產收購完成後的後續整合工作進展順利，鞏固本集團的行業領先地位。

本集團加上合營和聯營上半年的合約銷售總額為港幣 1,273.2 億元，同比上升 33.7%，對應合約銷售面積為 780 萬平方米。

本公司股東應佔溢利同比上升 25.2% 至港幣 216.5 億元，扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益港幣 27.4 億元及重新計量於收購前本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣 21.4 億元後的淨利潤達到港幣 167.7 億元，同比上升 26.0%。期內平均股東資金回報約為 9.3%。

本集團收入為港幣 872.0 億元，同比增長 3.5%；經營溢利為港幣 321.3 億元，同比增長 18.0%。

竣工項目的總面積為 549 萬平方米（含合營和聯營項目，中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）除外）。本集團期內竣工項目可結利金額為港幣 581.2 億元，而來自二零一六年底前已落成的庫存物業銷售的金額為港幣 272.1 億元。

本集團持有商業物業總收入為港幣 13.9 億元。其中投資物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣 11.6 億元，同比增加 8.9%；酒店及其他商業物業收入為港幣 2.3 億元。持有商業物業收入主要來自 32 棟甲級寫字樓、6 個購物中心和 6 家酒店。

因應土地市場狀況，項目合作的機會明顯增加，相關合作項目的資料會稍後於該等合作項目正式成立時披露。於六月底，本集團於合營項目淨投入資金增加至港幣 163.9 億元，合營項目的利潤貢獻增加 46.6% 至港幣 7.4 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 103.2 億元，而銀行貸款合共僅為港幣 29.7 億元。聯營公司盈利貢獻上升 155.8% 至港幣 6.5 億元，而主要聯營公司中海宏洋提供了港幣 2.7 億元淨利潤貢獻。

上半年本集團在國內 18 個城市和香港買入 27 幅地塊，新增土地總樓面面積 633 萬平方米。於六月底，本集團土地儲備為 5,853 萬平方米（實際權益為 4,948 萬平方米）；中海宏洋的土地儲備為 1,784 萬平方米（實際權益為 1,663 萬平方米）。

本集團一直堅持審慎理財原則。上半年本集團資本支出為港幣 721.4 億元（其中用於支付地價為港幣 536.2 億元，建安相關支出為港幣 185.2 億元），稅務費用、營銷費用和財務費用的支付則為港幣 185.2 億元。期內，本集團提款共達港幣 94.8 億元，歸還到期銀行及其他貸款和票據港幣 291.3 億元，其中包括原屬於中信資產收購約人民幣 58.9 億元的國內高息貸款。儘管國內流動性收緊，銷售回款比去年同期仍然錄得增長至港幣 848.9 億元。以上的綜合影響最終使得本集團於六月底的淨借貸水平從去年年底的 7.5% 上升至 16.1%。六月底，本集團整體財務狀況非常理想，本公司股東應佔權益增加至港幣 2,434.4 億元；本集團銀行及其他貸款為港幣 855.3 億元，應付票據為港幣 732.3 億元；持有銀行結餘及現金港幣 1,195.0 億元。

## 業務展望

展望下半年，預計全球經濟將保持穩步增長。美國經濟維持溫和復蘇，強勢美元對新興經濟體的壓力有所緩解，由於歐洲央行未顯著收緊貨幣政策，歐洲經濟增長將會進一步改善。亞洲仍是全球增長的主引擎，預計下半年中國經濟態勢繼續穩中趨好，該可超額實現全年經濟增長 6.5% 的目標。

下半年，為了確保房地產行業的穩定健康發展，預計強監管、去杠杆的政策不會很快撤出，國家會在房地產市場、金融和稅收諸多方面實施更多可持續的長效調控機制，房地產行業會繼續獲得溫和增長，行業整合將會加速，集中度會提升。如此形勢對本集團而言，機會大於挑戰。

由於剛性需求強大，預計港澳房地產市場可以在高位平穩運行。本集團將繼續堅持在港澳市場積極關注，適度投資的策略。

期內，本集團拓展多元化投資手段，通過加速新增土地儲備、加快開發進度，新開工面積約為 932 萬平方米。七月份，本集團購入九幅地塊，新增土地資源樓面面積 110 萬平方米。本集團有信心完成全年 1,900 萬平方米的開工目標，有效增加了二零一七年可售資源，並為未來兩年提供大量銷售資源。考慮到市場的變化及集團可售貨量增加，本集團決定把全年合約銷售金額目標（含合營和聯營）上調百分之十。

本集團認為，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。同時，本集團相信，中國房地產市場正在發生巨變，未來市場空間仍然巨大，但增量逐步遞減，行業集中度將進一步加速提高，改善型需求將逐步成為市場主流，有效滿足客戶需求的高品質產品將能獲取更大溢價，土地、資金、人才三大要素資源的獲取能力與精細化管控能力，將決定企業的成敗。本集團會竭力追求可持續的業務發展和利潤增長，結合外部環境和內部能力和資源，充分考慮規模與股東回報，機會與風險的平衡，力保行業的領先地位。

本集團將繼續秉承「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。

今年是本公司上市 25 周年。未來如何更好地走向下一個 25 周年，實現有質量可持續增長的股東回報，本人將特此編制致股東函，分享本集團對未來的思考，請留意登載於本公司網站的相關函件。

## 管理層討論與分析

### 整體表現

本集團的管理層欣然匯報二零一七年上半年本集團的整體表現理想，各關鍵表現指標顯示出本集團的戰略和經營目標得到落實，本集團毛利率及淨利潤率分別為 30.5% 及 24.8%，保持行業領先的盈利能力。期內，本集團的收入為港幣 872.0 億元（二零一六年同期：港幣 842.7 億元），同比上升 3.5%。經營溢利為港幣 321.3 億元（二零一六年同期：港幣 272.4 億元），同比上升 18.0%。股東應佔溢利為港幣 216.5 億元（二零一六年同期：港幣 172.9 億元），同比上升 25.2%。每股基本盈利港幣 1.98 元（二零一六年同期：港幣 1.75 元），同比增長 13.1%。

本公司於二零一七年六月三十日之股東權益總額為港幣 2,434.4 億元（二零一六年十二月三十一日：港幣 2,222.5 億元），與去年年底相比增長 9.5%，每股賬面資產淨值則為港幣 22.22 元（二零一六年十二月三十一日：港幣 20.29 元）。於六月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，手頭現金接近港幣 1,200 億元，淨借貸水平僅為 16.1%。

### 物業發展

物業銷售收入為港幣 853.3 億元，同比增長 3.6%。物業銷售收入主要來自廣州的中海花灣壹號、珠海的中信紅樹灣花園和中海左岸嵐庭、天津的寰宇天下和復興九里、北京的金鑾公館和中信墅、南京的中海玄武公館、太原的中海·寰宇天下、青島的寰宇天下和杭州的御道路一號。

物業銷售分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為港幣 255.8 億元，同比上升 33.8%，主要受惠於毛利率的改善。另外，去年同期有一次性的商譽減值為港幣 19.0 億元。

期內，國家加強對房地產行業的調控，內地房地產市場的地價、房價和交易量增速放緩。港澳房地產市場則在高位運行，土地價格穩步向上。

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，同時也重視風險管理，因此絕對不會盲目追求規模增長。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 1,273.2 億元，比去年同期上升 33.7%，其中，港澳地產的整體銷售不錯，達港幣 57 億元。

期內，中國內地 22 個城市共有 39 個項目竣工（含合營和中海宏洋之外的聯營項目），竣工的總面積為 549 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	總面積 (萬平方米)
青島	中海藍庭	20.6
青島	寰宇天下	19.0
煙臺	國際社區	12.7
瀋陽	和平之門	22.6
珠海	中海左岸嵐庭	18.6
珠海	中信紅樹灣花園	29.9
北京	金璽公館	25.9
北京	中信墅	13.0
天津	寰宇天下	18.5
太原	中海·寰宇天下	33.8
南京	玄武公館	11.9
無錫	海悅花園	15.0
佛山	中海鳳凰熙岸	17.1
佛山	山湖世家	16.6
廣州	中海花灣壹號	86.2
太原	華潤·中海·幸福裡*	22.6
重慶	國金中心*	16.8
蘇州	環秀湖花園*	15.3
廣州	亞運城*	26.4
		<b>442.5</b>

\*合營和聯營項目以 100% 為基準

來自二零一六年底前已落成的庫存物業銷售成績理想，可結利的金額為港幣 272.1 億元。於六月底，本集團已落成的庫存物業賬面成本為港幣 442.3 億元，屬於行業內較低水平。

期內，本集團以約港幣 410 億元於國內 18 城市和香港合共新增 27 塊土地，可供發展的總面積為 633 萬平方米。為了確保穩定發展，下半年本集團仍然會採取積極參與，細心研判，審慎出價的原則，在公開土地市場去補充土地儲備，同時也開拓更多其它不同管道增加土地資源。

於二零一七年首六個月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)	總面積 (萬平方米)
<b>本集團新增土地</b>				
哈爾濱市	松北區項目	100%	9.3	25.9
東莞市	鳳崗鎮項目	100%	7.3	21.8
武漢市	江漢區項目	100%	2.7	19.2
西安市	曲江區項目	50%	44.4	132.7
鄭州市	惠濟區項目#1	100%	4.8	31.2
鄭州市	惠濟區項目#2	100%	4.2	19.9
鄭州市	惠濟區項目#3	100%	0.8	3.8
北京市	房山區項目	40%	7.6	18.9
蘇州市	吳中區項目	100%	1.5	7.8
煙臺市	福山區項目	100%	5.5	12.9
無錫市	濱湖區項目	100%	6.0	12.6
成都市	雙流區項目	100%	10.1	43.7
西安市	鳳城三路項目	100%	5.3	20.0
重慶市	九龍坡區項目	100%	4.7	18.9
上海市	松江區項目	100%	13.9	24.1
佛山市	南海區項目	100%	2.4	9.0
蘇州市	吳江區項目	100%	6.9	18.3
中山市	港口鎮項目	100%	4.8	17.5
武漢市	蔡甸區項目	100%	3.5	13.5
北京市	豐台區項目	35%	7.5	26.1
福州市	營前新區項目	100%	4.0	13.5
香港	西鐵錦上路項目	33 $\frac{1}{3}$ %	4.2	11.5
鎮江市	黃山西路項目	100%	16.3	33.6
上海市	奉賢區項目	100%	7.5	18.6
烏魯木齊	水磨溝區項目	100%	7.4	26.4
漳州市	龍文區項目	100%	4.1	13.0
成都市	龍泉驛區項目	100%	6.6	19.1
<b>合計</b>			<b>203.3</b>	<b>633.5</b>

本集團對內地房產的中長期發展維持樂觀的看法，將從四個方面著力，在加快規模增長的同時，實現可持續以及理想的股東回報。

第一、本集團將聚焦高價值目標客群與改善需求視為核心能力，深耕一二線高價值市場，圍繞軌道交通，加速拓展一線及二線中心城市都市圈，以三年為週

期滾動確保公司增長所需的土地儲備。同時，集團更加靈活高效、多元化投資模式，抓住行業併購整合的機遇，加快業務規模的增長，提升市場份額。

第二、本集團將以構建價值全速全流程數位化管控平台為中心，提升精細化管控能力。

第三、本集團將繼續強化成本領先優勢，提升標準化與差異化的價值創造能力。

第四、本集團將繼續保持穩健的財務政策，確保財務資源充裕、防範流動性風險以及支持業務發展。

## 物業投資

本集團投資物業租務收入為港幣 11.6 億元，同比上升 8.9%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升。分部溢利港幣 70.7 億元，其中港幣 37.7 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後本集團應佔淨收益為港幣 27.4 億元）。此外，重新計量於收購前本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣 21.4 億元。本集團在建及尚未開發的商業物業超過 500 萬平方米，為增加穩定收入提供堅實的基礎。

## 其他業務

期內，本集團其他業務收入為港幣 7.1 億元，同比下降 12.3%。其中酒店及其他商業物業收入為港幣 2.3 億元。

## 流動資金、財政資源及債務結構

本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，充分考慮境內外的融資環境，保持合理的借貸和現金水平。

本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 5.4 倍上升至 8.5 倍，處於行業內一流水平。上半年本集團的加權平均借貸成本維持在大約 4.2%（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。

於六月底，本集團未付土地費用僅為港幣 164.6 億元，下半年銀行到期貸款為港幣 160.4 億元，再考慮到銷售資金回籠於下半年會持續改善，即使仍然會積極吸納土地，並且加快開發項目，預計本集團的財務狀況到年底仍然會維持在行業的理想水平。雖然手頭現金充裕，本集團亦會考慮在下半年適當的時候安

排融資。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款和應付票據分別為港幣 855.3 億元（二零一六年十二月三十一日：港幣 962.5 億元）及港幣 732.3 億元（二零一六年十二月三十一日：港幣 775.7 億元）。其中港幣佔 17.3%，美元佔 26.7%，人民幣佔 49.2%，歐元佔 5.6%，英鎊佔 1.2%。

本集團於二零一七年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣 1,195.0 億元（其中港幣佔 23.6%，美元佔 12.4%，人民幣佔 63.4%，英鎊佔 0.5% 及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度為港幣 441.7 億元。

於六月底，本集團的銀行貸款和其他貸款（港幣、英鎊或人民幣）合共為港幣 855.3 億元，其中 27.2% 為定息債項，其餘為浮息債項。此外，所有美元、歐元或人民幣債券均為定息債項，連同定息貸款，定息債項佔整體帶息債務 60.8%。本集團的非人民幣有息負債約為港幣 807.3 億元，人民幣上半年輕微升值而下半年預計會保持平穩，董事局認為本集團的外匯風險相對可控。本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，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。

## 企業社會責任

「服務社會」是本集團一貫之企業宗旨和理念，本集團在履行企業社會責任方面一直不遺餘力，致力將本集團的成功與社會分享。本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。

本集團繼續宣揚「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。

作為國內的領先房地產商，本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

本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。六月底，本集團聘用員工約 5,500 人。本集團建立了較為完善的員工培訓與培養體系，為員工瞭解本集團戰略、融入企業文化、增進專業知識、強化管理能力提供全面的機制保障與資源支援。期內，本集團對薪酬結構作出改革，

既能提升員工的積極性也加強本集團保留人才的競爭力。

為進一步增強業務的延續性及可持續性，本集團堅持「海之子」和「海納」兩翼齊飛的人才招聘策略，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。

## 中期股息

董事局宣佈派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 35 仙（二零一六年：每股港幣 35 仙），給予於二零一七年九月十五日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一七年十月六日（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，本公司將於二零一七年九月十五日（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，最遲須於二零一七年九月十四日（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

於截至二零一七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。

## 企業管治

本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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 及 A.4.2 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），但有部分時間並未符合守則上半部份的規定。

自尚尚先生於二零一七年六月十三日辭任本公司主席後，顏建國先生（「顏先生」）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。根據顏先生的知識及經驗，董事局相信顏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。*

*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。

## **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》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，各董事確認於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

## 審核及風險管理委員會審閱中期報告

本公司的審核及風險管理委員會已審閱本公司截至二零一七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風險管理、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  
顏建國

香港，二零一七年八月二十一日

於本公告日期，顏建國（主席兼行政總裁）、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生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>)。二零一七中期報告將於二零一七年九月十五日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。