

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)

## 截至二零一八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. 房地產合約銷售額增加 18.5% 至港幣 1,508.5 億元，對應銷售面積為 847 萬平方米，增長 8.6%。
2. 收入上升至港幣 886.0 億元。
3. 經營溢利增加 11.2% 至港幣 357.5 億元。房地產發展項目之毛利率仍然保持行業領先水平。
4. 本公司股東應佔溢利上升 7.2% 至港幣 232.2 億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 40.5 億元。
5. 每股基本盈利上升 7.2% 至港幣 2.12 元。
6. 本集團在中國內地 17 個城市新增 26 幅土地，可供發展的總樓面面積為 789 萬平方米。於六月底，土地儲備為 6,748 萬平方米（實際權益為 5,657 萬平方米）。
7. 於六月底，本集團之銀行及其他借貸為港幣 1,160.4 億元，應付票據為港幣 894.1 億元，持有銀行結餘及現金港幣 1,279.3 億元。淨借貸比率維持於 28.1% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從去年年底的港幣 2,656.9 億元上升 3.8% 至港幣 2,758.8 億元，即每股資產淨值為港幣 25.18 元。平均股東資金回報達到 8.6%。
9. 擬派發中期股息每股港幣 40 仙（二零一七年：每股港幣 35 仙），同比增長 14.3%。

# 新時代 新征程

## ----實現又好又快的發展

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」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司股東應佔除稅後綜合溢利為港幣232.2億元，比去年同期上升7.2%。每股盈利為港幣2.12元，股東資金上升3.8%至港幣2,758.8億元，每股資產淨值達港幣25.18元，平均股東資金回報達8.6%。董事局建議派發中期股息每股港幣40仙。

### 簡明綜合收益表

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一七年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	88,600,754	87,199,418
營業稅		(1,155,733)	(1,425,103)
淨收入	3	<u>87,445,021</u>	<u>85,774,315</u>
直接經營成本，扣除上述營業稅		(55,744,510)	(59,178,892)
		<u>31,700,511</u>	<u>26,595,423</u>
淨其他收入及收益		1,399,526	1,553,774
投資物業之公允價值增加		5,408,138	3,772,309
出售投資物業收益		23,265	38,634
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		-	2,140,171
收購附屬公司收益		-	326,267
分銷費用		(1,100,318)	(1,060,692)
行政費用		(1,685,138)	(1,234,531)
<b>經營溢利</b>		<u>35,745,984</u>	<u>32,131,355</u>
應佔溢利			
聯營公司		1,465,573	651,500
合營公司		622,808	738,484
財務費用	4	(690,294)	(650,983)
<b>除稅前溢利</b>		<u>37,144,071</u>	<u>32,870,356</u>
所得稅費用	5	(12,888,669)	(10,383,437)
<b>本期間溢利</b>		<u>24,255,402</u>	<u>22,486,919</u>
分配於：			
本公司股東		23,218,766	21,654,474
非控股權益		1,036,636	832,445
		<u>24,255,402</u>	<u>22,486,919</u>
		<b>港幣</b>	<b>港幣</b>
每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>2.12</u>	<u>1.98</u>
		<b>港幣千元</b>	<b>港幣千元</b>
股息	7		
中期股息每股港幣40仙 (二零一七年：每股港幣35仙)		<u>4,382,481</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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>24,255,402</u>	<u>22,486,919</u>
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額	(3,230,981)	3,648,491
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	<u>(237,243)</u>	<u>330,750</u>
	<u>(3,468,224)</u>	<u>3,979,241</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>(129,108)</u>	436,677
本期間其他全面收益	<u>(3,597,332)</u>	4,415,918
本期間全面收益總額	<u>20,658,070</u>	<u>26,902,837</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	19,814,965	25,791,843
非控股權益	<u>843,105</u>	<u>1,110,994</u>
	<u>20,658,070</u>	<u>26,902,837</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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		104,012,194	97,377,389
物業、廠房及設備		3,785,021	3,897,596
預付土地租金支出		567,248	575,810
聯營公司權益		11,417,300	8,232,345
合營公司權益		14,038,407	12,405,070
投資聯合地產項目公司		24,212	24,212
可供出售投資		-	115,842
應收聯營公司款		8,239,780	8,969,792
應收合營公司款		5,455,070	6,592,674
其他應收款		1,589,262	456,540
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		4,886,564	4,902,484
		<b>154,079,583</b>	<b>143,614,279</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		99,896	82,852
庫存物業		361,508,375	335,541,563
土地發展費用		25,562,446	24,305,938
預付土地租金支出		9,896	16,396
貿易及其他應收款	8	11,603,822	14,300,567
合同資產		1,386,078	-
按金及預付款		10,278,364	7,240,012
將用於物業發展之土地按金		6,912,273	2,386,145
應收同級附屬公司款		362,666	356,221
應收聯營公司款		3,451,649	5,508,696
應收合營公司款		5,006,322	2,985,523
應收非控制股東款		1,070,256	728,934
應收中信集團款		-	197,949
預付稅金		6,579,008	4,089,095
銀行結餘及現金		127,931,163	104,050,615
		<b>561,762,214</b>	<b>501,790,506</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	47,600,537	51,826,299
應付股息	7	4,930,291	-
預售按金		-	77,857,359
合同負債		101,096,586	-
租務及其他按金		3,674,264	3,428,838
應付同級附屬公司欠款		936,270	756,994
應付聯營公司欠款		2,114,747	2,028,855
應付合營公司欠款		7,544,229	5,425,631
應付非控制股東欠款		8,976,457	5,053,174
稅項債務		27,308,470	29,741,619
一年內到期之銀行及其他借貸		7,584,524	13,324,575
一年內到期之應付票據		24,327,019	17,099,222
		<b>236,093,394</b>	<b>206,542,566</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>325,668,820</b>	<b>295,247,940</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>479,748,403</b>	<b>438,862,219</b>

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	185,459,029	175,273,849
本公司股東應佔權益	275,879,467	265,694,287
非控股權益	10,767,485	7,849,143
<b>權益總額</b>	<b>286,646,952</b>	<b>273,543,430</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借貸	108,458,491	90,256,116
一年後到期之應付票據	65,078,463	57,558,524
應付非控制股東欠款	3,585,773	3,799,801
遞延稅項負債	15,978,724	13,704,348
	193,101,451	165,318,789
	479,748,403	438,862,219

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16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。

與截至二零一七年十二月三十一日止年度有關並包括在二零一八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二零一七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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零一八年十二月三十一日之財務年度生效之新訂及經修訂準則或修訂外，簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零一七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新訂及經修訂準則或修訂：

香港會計準則第 40 號 (修訂本)	<i>投資物業之轉移</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</i>
香港財務報告準則第 9 號	<i>金融工具</i>
香港財務報告準則第 15 號	<i>來自客戶合約之收入</i>

除了採納香港財務報告準則第 15 號外，應用上述新訂及經修訂準則或修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

### 香港財務報告準則第 9 號，*金融工具*

香港財務報告準則第 9 號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產的新減值模式。本集團已從二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 9 號，並導致會計政策之轉變。根據香港財務報告準則第 9 號中的過渡性條款，本集團並沒有重列比較數字。

本集團所持有的股本投資，包括之前在香港會計準則第 39 號下分類為可供出售財務資產的可供出售投資和投資聯合地產項目公司，已根據香港財務報告準則第 9 號重新分類為按公允值計入其他全面收入的財務資產。除上述之影響，採納香港財務報告準則第 9 號對本集團於二零一八年一月一日和六月三十日持有的其他財務資產的分類、確認及計量並無重大影響。

由於採納香港財務報告準則第 9 號僅影響被指定為按公允值計入損益的財務負債的會計處理，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團財務負債的會計處理將不受影響。終止確認的規則引自香港會計準則第 39 號，並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進較為傾向以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。由於本集團現時並無任何對沖關係，故採納香港財務報告準則第 9 號對本集團之財務報表並無影響。

新減值模型規定以預期信用虧損，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的財務資產、按公允值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第15號下的合同資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。本集團已於二零一八年一月一日和六月三十日評估虧損撥備的影響並不重大。

### 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入

於本期內，本集團採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第15號。採納香港財務報告準則第15號導致了會計政策的改變和簡明綜合財務報表確認收入金額的調整。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合約」中涉及收入和成本的確認、分類和計量。

本集團選擇於二零一八年首六個月之簡明綜合財務報表使用修訂追溯方式過渡香港財務報告準則第15號，這修訂追溯方式容許本集團因首次執行香港會計準則第15號時所產生的累計影響數，於二零一八年一月一日之年初權益作出調整，而未重列以前期間比較數字。本集團選擇對二零一八年一月一日的合約採納香港財務報告準則第15號。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

#### 房地產發展活動的會計處理

在以往年度的報告期間，本集團於物業擁有權的重大風險和回報轉移給客戶的特定時點時確認銷售物業的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團判斷履約過程中所產出的物業是否具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

- 對於履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，但沒有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團於完成履約義務及客戶獲得資產控制權的某一時點確認收入。

銷售若干庫存物業的收入確認時間，過往是基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，現時是於相關物業合法或實物轉移至客戶之時點。

- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

### 合約成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

### 重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整（如重大）。

### 合同資產和合同負債的列示

於二零一八年一月一日起重分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與建築活動有關的客戶工程欠款的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款。
- 就房地產發展活動中確認的進度付款的合同負債在以往年度列示為預售按金。

(a) 本集團於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表因應用香港財務報告準則第 15 號而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日			
	以前年度列示 港幣千元	根據香港財務報告準則第 15 號重 分類 港幣千元	根據香港財務報告準則第 15 號調整 港幣千元	重表述 港幣千元
<b>綜合財務狀況表（摘錄）</b>				
聯營公司權益	8,232,345	-	201,789	8,434,134
遞延稅項資產	4,902,484	-	(326,353)	4,576,131
庫存物業	335,541,563	-	16,657,747	352,199,310
貿易及其他應收款	14,300,567	(487,295)	(3,834,750)	9,978,522
按金及預付款	7,240,012	-	29,139	7,269,151
合同資產	-	487,295	146,373	633,668
預付稅金	4,089,095	-	247,069	4,336,164
貿易及其他應付款	51,826,299	-	(1,906,236)	49,920,063
預售按金	77,857,359	(73,089,843)	(4,767,516)	-
合同負債	-	73,089,843	28,546,858	101,636,701
稅項債務	29,741,619	-	(4,578,842)	25,162,777
遞延稅項負債	13,704,348	-	682,695	14,387,043
匯兌儲備	(2,548,848)	-	(176,433)	(2,725,281)
保留溢利	181,830,845	-	(4,526,697)	177,304,148
非控股權益	7,849,143	-	(152,814)	7,696,329

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第 16 號 年度改進項目	租約 <sup>1</sup> 二零一五年至二零一七年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 19 號的修訂	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營企業及合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 強制生效日期將予以釐定

本集團已經開始評估新訂及經修訂準則或修訂的影響，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用以分配資源及評估表現。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：

房地產發展	—	房地產發展銷售收入
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服務收入

#### 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：

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產發展 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
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	75,849,721	-	-	75,849,721
- 在一段時間確認	10,451,285	-	537,979	10,989,264
	<b>86,301,006</b>	<b>-</b>	<b>537,979</b>	<b>86,838,985</b>
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,761,769	-	1,761,769
分部收入	<b>86,301,006</b>	<b>1,761,769</b>	<b>537,979</b>	<b>88,600,754</b>
營業稅	(1,106,469)	(22,521)	(26,743)	(1,155,733)
淨收入 - 外部	<b>85,194,537</b>	<b>1,739,248</b>	<b>511,236</b>	<b>87,445,021</b>
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	<b>30,645,385</b>	<b>6,688,532</b>	<b>36,540</b>	<b>37,370,457</b>

截至二零一七年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產發展 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	<b>83,949,504</b>	<b>1,139,090</b>	<b>685,721</b>	<b>85,774,315</b>
分部溢利/（虧損）（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	<b>25,577,490</b>	<b>7,066,430</b>	<b>(46,089)</b>	<b>32,597,831</b>

## 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（虧損）/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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	37,370,457	32,597,831
未分配項目：		
銀行存款利息收入	673,650	693,631
公司費用	(185,985)	(151,486)
財務費用	(690,294)	(650,983)
(扣除)/計入簡明綜合收益表之 外幣匯兌淨(虧損)/收益	(23,757)	381,363
綜合除稅前溢利	<u>37,144,071</u>	<u>32,870,356</u>

## 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	4,115,848	3,606,030
其他財務費用	53,528	60,564
總財務費用	<u>4,169,376</u>	<u>3,666,594</u>
減：資本化金額	<u>(3,479,082)</u>	<u>(3,015,611)</u>
	<u>690,294</u>	<u>650,983</u>

## 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	5,975,579	5,614,941
中國土地增值稅	5,114,387	3,856,971
中國預扣所得稅	9,763	134,451
香港利得稅	128,175	82,342
澳門所得稅	193,282	-
其他	2,360	3,574
	<b>11,423,546</b>	<b>9,692,279</b>
以前期間不足/(超額)撥備：		
中國企業所得稅	-	(1,380)
香港利得稅	50	38,097
澳門所得稅	-	(2,522)
	<b>50</b>	<b>34,195</b>
遞延稅項：		
本期	<b>1,465,073</b>	656,963
總計	<b>12,888,669</b>	<b>10,383,437</b>

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% (二零一七年：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% (二零一七年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一七年：12%) 計算。

## 6. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本期間溢利	<b>23,218,766</b>	<b>21,654,474</b>
	<hr/>	<hr/>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
<u>股份數目</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之		
普通股加權平均數	<b>10,956,201</b>	<b>10,956,201</b>
	<hr/>	<hr/>

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權，對於截至二零一八年六月三十日止六個月具潛在攤薄性之普通股，但對於每股攤薄盈利之影響並不重大。

由於截至二零一七年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄性之普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

## 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>期內已確認的股息</u>		
二零一七年度末期股息每股港幣45仙		
於二零一八年七月六日派發		
(截至二零一七年六月三十日止六個月：		
二零一六年度末期股息每股港幣42仙於二		
零一七年七月七日派發)	<b>4,930,291</b>	<b>4,601,605</b>
	<hr/>	<hr/>

董事局宣佈向於二零一八年九月二十日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣40仙（二零一七年：每股港幣35仙），金額為港幣4,382,481,000元（二零一七年：港幣3,834,671,000元）。中期股息按簡明

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。中期股息將於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股東權益確認。

## 8. 貿易及其他應收款

房地產發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除房地產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。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0-30 日	4,897,869	6,315,313
31-90 日	1,018,013	653,876
90 日以上	1,594,021	1,857,092
	<u>7,509,903</u>	<u>8,826,281</u>
其他應收款	4,093,919	5,474,286
	<u>11,603,822</u>	<u>14,300,567</u>

## 9. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0-30 日	10,365,097	12,550,567
31-90 日	1,368,432	1,392,923
90 日以上	17,852,892	20,223,088
	<u>29,586,421</u>	<u>34,166,578</u>
其他應付款	5,904,453	6,537,816
應付保固金	12,109,663	11,121,905
	<u>47,600,537</u>	<u>51,826,299</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

# 主席報告書

## 業務回顧與展望

本人欣然向各位股東提呈本集團二零一八年中中期業務回顧與展望。截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔溢利增加 7.2%至港幣 232.2 億元，淨利潤率 26.2%，扣除投資物業公允價值變動帶來的稅後淨收益港幣 40.5 億元後的淨利潤達港幣 191.7 億元，同比上升 14.3%，每股基本盈利港幣 2.12 元，股東資金增加至港幣 2,758.8 億元，每股資產淨值達港幣 25.18 元，平均股東資金回報達 8.6%。董事局建議派發二零一八年度中期股息每股港幣 40 仙。

期內，本集團加上合營和聯營公司（統稱「本集團系列公司」）實現銷售合約額港幣 1,508.5 億元，同比增長 18.5%，銷售符合預期並顯著提速；本集團實現收入港幣 886.0 億元，同比增長 1.6%；經營溢利港幣 357.5 億元，同比增長 11.2%；銷售現金回款港幣 942.9 億元，同比增長 11.1%。

當前，儘管美國發起的貿易戰對中國出口與經濟增長形成壓力，但中國經濟增長潛力大、韌性強、內需足的基本態勢沒有改變。下半年，中國內地經濟保持中高速增長的大勢不會改變，預計全球經濟仍將維持強勢復蘇態勢，香港亦將延續強勁增長。

於七月三十一日，中央提出「下決心解決好房地產市場問題，堅持因城施策，促進供求平衡，合理引導預期，整治市場秩序，堅決遏制房價上漲」。本集團預計下半年房地產調控管制將更加嚴厲，房價與銷量都將面臨下行壓力，市場波動調整的不確定性加大。同時，中央也強調「要做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作」。本集團相信，現階段的調控政策旨在為建立長效機制，為構建「多主體供應、多渠道保障、租購並舉」新的住房體系打下基礎，本集團對中國房地產市場的中長期發展充滿信心。本集團將繼續聚焦經濟實力強、人口持續流入的城市，堅持主流城市、主流地段、主流產品的定位，深耕已佈局的內地 60 餘個城市及港澳市場，擴大當地市場佔有率，以精益管理提升效率，發揮成本控制優勢，加快周轉，打造好產品、好服務，實現好效益，實現又好又快的發展。

二零一八年，本集團系列公司在建規模全年預計超過5,000萬平方米，在建規模、新增銷售貨量均創歷史新高，年度新增貨量大部分集中在下半年推向市場。本集團將在下半年加快開發，加快銷售，力爭實現銷售規模較快增長。

本集團堅持穩健的財務政策，保持充裕的現金，嚴格控制負債。截至二零一八年六月三十日止，本集團持有現金港幣 1,279.3 億元，淨借貸比率 28.1%。本集團充裕的資金、穩健的財務狀況，將令本集團從容應對下半年內地房地產行業資金更加趨緊的市場態勢。期內，本集團保持行業一流信用評級(穆迪 Baa1/穩定; 標準普爾 BBB+/穩定; 惠譽 A-/穩定)，本集團的加權平均借貸成本為 4.27%，借貸成本處於行業最低區間。下半年，本集團將擇機高效低成本融入所需發展資金。

上半年，內地及香港地價高企，多個內地城市出現土地流拍現象。本集團繼續保持穩健審慎的投資策略，期內累計吸納土地 26 宗，新增土地總樓面面積 789 萬平方米（實際權益為 664 萬平方米），地價總權益支出港幣 459.5 億元。於六月底，本集團系列公司總土地儲備為 8,736 萬平方米。隨著內地房地產行業資金更趨緊張，本集團預計下半年將面臨更好的投資機會。

本集團持續提升商業物業運營規模與經營效益。上半年，本集團商業物業總收入達港幣 20.3 億元，同比增長 46.0%，其中投資物業出租情況理想，實現租金總收入港幣 17.6 億元，同比增長 52.1%，酒店及其他商業物業收入港幣 2.7 億元，同比增長 17.4%。於六月底，本集團系列公司持有運營寫字樓 38 棟，運營面積 229 萬平方米，是內地最大的單一業權寫字樓發展商。本集團另有 5 個輕資產運營的商業項目，運營面積 28 萬平方米。期內，本集團聯合辦公品牌 Officezip 推出新一代產品，在北京、上海、成都、濟南、武漢落地運營，平均出租率超過 90%，有效租金較傳統寫字樓租金溢價 160%。北京、成都環宇薈購物中心正式開業，本集團在內地七個城市購物中心投入運營。期內，本集團牽頭投資建設並負責運營的雄安市民服務中心順利投入運營，作為綠色智慧城市的標杆項目，為本集團的不動產投資運營積累了豐富的經驗與資源。下半年，本集團將有若干商業物業陸續投入運營。

在調整的市場中，本集團更加重視精益管理帶來的增長動能。自去年以來，本集團陸續推進了 60 多個資訊化管理系統的研發與應用。直到目前，本集團已完成並應用城市地圖、全景計劃、供銷存、三級客儲、成本管理、銷售與佣金管理、客服 CRM 等 30 多個資訊化系統，基本構建了全流程數字化管控平台，對房地產開發全流程的業務進度與作業水平實施精準管控。本集團成立了客戶研究中心，建立五檔十類客戶的分級、分類產品研發體系，針對不同類型客戶的需求與敏感點，設計標準化與創新設計相結合，並實現成本的彈性適配，一批展示文化自信的新中式產品獲得市場廣泛認同。本集團加強過程質量管控，強化精工體系在施工過程的落實，加強新技術、新工藝的應用，開展神秘客調研與客戶訪談，主動發現客戶訴求並高效響應，開展形式多樣的客戶關懷與聯誼活動，客戶滿意度持續提升。本集團相信，各項精益管理行動的持續推進，將有效提升本集團在調整市場中的競爭力，提升業務管控效率與執行力。

在各位股東的支持下，上半年本集團推出了股權激勵計畫，向 404 名中高級管理人員授出股份期權 107,320,000 股。未來幾年，本集團還將陸續分批次推出股權激勵計畫。本集團被列入中央企業首批實施「職業經理人」制度試點，本集團高管人員均簽署職業經理人履職協議，有效強化中高級管理人員的事業共同體意識與職業精神。

本集團積極擔當企業社會責任，持續捐建希望小學。期內，本集團與貴州松江縣簽約並計劃捐建中國海外美娥希望小學。本集團在山西省呂梁地區的國家貧困縣嵐縣開展精準扶貧，助力貧困農民脫貧致富。本集團將堅定「成為卓越國際化不動產開發運營集團」之目標，與股東、合作夥伴、員工和社會攜手共進。

最後，本人藉此機會向董事局同寅及全體員工致以衷心謝意，感謝他們的竭誠努力及專業精神，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司  
顏建國  
主席兼行政總裁

## 管理層討論與分析

### 整體表現

期內，本集團的收入上升至港幣 886.0 億元（二零一七年同期：港幣 872.0 億元），經營溢利為港幣 357.5 億元（二零一七年同期：港幣 321.3 億元），同比上升 11.2%。毛利率從去年同期的 30.5% 上升 5.3 個百分點至 35.8%，淨利潤率達到 26.2%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔比收入為 3.1%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為港幣 232.2 億元（二零一七年同期：港幣 216.5 億元），同比上升 7.2%。平均股東資金回報達到 8.6%。每股基本盈利港幣 2.12 元（二零一七年同期：港幣 1.98 元），同比增長 7.2%。

於二零一八年六月三十日本公司股東之應佔權益總額為港幣 2,758.8 億元（二零一七年十二月三十一日：港幣 2,656.9 億元），與去年年底相比增長 3.8%，每股資產淨值則為港幣 25.18 元（二零一七年十二月三十一日：港幣 24.25 元）。於六月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為港幣 1,279.3 億元，淨借貸比率僅為 28.1%。

### 房地產發展

房地產發展收入為港幣 863.0 億元，主要來自南京的中海玄武公館和桃源里、深圳的天鑽、哈爾濱的文昌公館、海口的中海錦城、濟南的華山瓏城、天津的寰宇天下、福州的寰宇天下、香港的啟德 1 號和澳門的雙鑽。

主要由於毛利率的上升，分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）同比上升 19.8% 至港幣 306.5 億元。

期內，本集團系列公司（但不含中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」））在中國內地 24 個城市共有 33 個項目竣工，竣工的總面積為 580 萬平方米。

於二零一八年首六個月按地區房地產項目竣工面積資料如下表：

城市	總面積 (萬平方米)
<b>華南地區</b>	
廣州	89.0
海南	30.6
長沙	28.9
福州	25.6
東莞	20.5
珠海	0.6
小計	195.2
<b>華東地區</b>	
南京	45.5
無錫	19.7
蘇州	14.6
上海	10.0
南昌	7.9
寧波	2.9
小計	100.6
<b>華北地區</b>	
濟南	14.5
天津	6.0
北京	0.9
小計	21.4
<b>北方地區</b>	
哈爾濱	56.9
瀋陽	30.7
長春	23.8
青島	8.5
大連	7.5
煙台	3.1
小計	130.5
<b>西部地區</b>	
成都	100.4
西安	26.8
新疆	4.8
小計	132.0
<b>合計</b>	<b>579.7</b>

期內，本集團以港幣 459.5 億元於國內 17 個城市合共新增 26 塊土地，可供發展的總樓面面積為 789 萬平方米。

於二零一八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)
佛山	順德區項目	100%	14.9	38.6
杭州	濱江區項目	100%	2.3	8.9
北京	昌平區項目	100%	17.5	49.0
廣州	南沙區項目	100%	7.9	23.3
深圳	坪山區項目	100%	1.9	12.4
北京	大興區項目	100%	7.4	20.6
昆明	五華區項目	60%	10.3	51.5
烏魯木齊	水磨溝區項目#1	100%	3.4	14.5
烏魯木齊	水磨溝區項目#2	100%	3.5	14.3
瀋陽	渾南區項目	100%	18.0	45.0
廣州	番禺區項目	14.28%	7.6	36.6
重慶	巴南區項目	51%	8.9	29.9
武漢	江岸區項目	100%	2.2	13.0
西安	長安區項目	100%	13.1	56.9
濟南	高新區項目#1	100%	20.0	45.0
長沙	雨花區項目	100%	7.1	34.3
青島	高新區項目	100%	8.6	23.2
北京	大興區項目	33%	3.1	12.8
昆明	官渡區項目	100%	11.7	58.4
烏魯木齊	高新區項目	100%	1.7	7.6
重慶	南川區項目	100%	12.1	29.2
烏魯木齊	會展片區項目	100%	5.8	24.0
福州	高新區項目	100%	3.0	11.2
長春	北湖區項目	100%	17.2	57.2
天津	紅橋區項目	25%	5.2	24.2
濟南	高新區項目#2	33%	21.5	47.4
<b>合計</b>			<b>235.9</b>	<b>789.0</b>

截至二零一八年六月三十日止，本集團系列公司 (但不含中海宏洋) 土地儲備為6,748萬平方米 (實際權益為5,657萬平方米)。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 9 塊，合計新增總樓面面積 201 萬平方米。截至二零一八年六月三十日止，其土地儲備有 1,988 萬平方米 (實際權益為 1,840 萬平方米)。

本集團系列公司合計土地儲備達到 8,736 萬平方米。

因應市場狀況，期內合共新增多個合營及聯營項目。截至二零一八年六月底，本集團於合營和聯營項目總計投入淨資金達港幣 379.5 億元。期內，合營和聯營項目為本集團貢獻利潤達港幣 20.9 億元。其中，中海宏洋是本集團的主要聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。期內，中海宏洋的合約銷售額為港幣 284.5 億元，收入為港幣 111.9 億元，淨利潤為港幣 10.8 億元，為本集團提供了港幣 3.9 億元淨利潤。二零一八年年初，中海宏洋透過供股融資方案，合共獲得資金港幣 46.1 億元，財務實力進一步增強。本集團於是次供股以合共港幣 18.2 億元認購中海宏洋 445,265,017 股股份。完成供股後，本集團在中海宏洋的持股比例為 38.32%。

## 物業投資

本集團投資物業租金收入為港幣 17.6 億元，同比上升 52.1%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升，及貢獻來自去年竣工的寫字樓於今年投入營運。分部溢利為港幣 66.9 億元，其中港幣 54.1 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 40.5 億元）。於六月底，本集團系列公司在建及尚未開發的商業物業超過 556 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 5.4 億元，其中酒店及其他商業物業收入為港幣 2.7 億元。

## 流動資金、財政資源及債務結構

本集團繼續堅持審慎財務資金管理的原則，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理想。上半年利息倍數比率（按經營溢利扣除利息收入，與總財務費用的比例來計算）為 8.3 倍，加權平均借貸成本為 4.27%（總財務費用除以加權平均借貸額），相信均處於行業內一流水平。於四月，本集團準確把握資本市場機會窗口，成功發行五年期、十年期兩個品種共計 15 億美元高級債券，進一步提高了本集團的資金儲備，優化了本集團的借貸成本及期限結構。

上半年本集團資本支出為港幣 673.3 億元（其中用於支付地價為港幣 461.4 億元，建安相關支出為港幣 211.9 億元），稅務費用、分銷費用、行政費用和財

務費用的支付則為港幣 253.5 億元。期內，本集團債務資金流入共達港幣 357.8 億元，歸還到期銀行及其他借貸港幣 68.5 億元。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 942.9 億元。於六月底，本集團未付土地費用僅為港幣 100.4 億元，下半年到期銀行貸款和應付票據分別為港幣 53.7 億元和港幣 170.2 億元。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸和應付票據合共為港幣 2,054.5 億元（二零一七年十二月三十一日：港幣 1,782.4 億元），其中港幣佔 17.1%，美元佔 26.3%，人民幣佔 51.1%，歐元佔 4.5%，英鎊佔 1.0%，而定息債項佔整體帶息債項 53.3%，其餘為浮息債項。

本集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣 1,279.3 億元（其中港幣佔 12.7%，美元佔 7.3%，人民幣佔 79.2%，英鎊佔 0.8%及少量其他貨幣）。

期內，人民幣兌美元中間價呈現先升值、中期震盪、後期貶值的態勢。本集團通過自然對沖方式以抵消匯率風險，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雙向波動明顯增強等因素，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，以回避相應的風險。董事局認為本集團的外匯風險相對可控。

## 企業社會責任

「服務社會」是本集團一貫之企業宗旨和理念，本集團持續以務實、誠信、積極的態度履行企業社會責任。本集團在環境保護、捐資助學、精準扶貧、慈善公益等領域都取得了顯著的成績。

期內，本集團持續加大環保新材料、新技術的應用，加大預先組件裝配式住宅的施工建造比例。持續推進每年一家中海希望小學捐建。本集團在山西省呂梁地區的國家貧困縣嵐縣開展精準扶貧，針對品質優良但銷售不暢的農產品，幫助農民創立農產品品牌，設計包裝，開設網路店鋪，並實際採購貧困農民的農產品贈送客戶，向本集團逾百萬客戶推廣貧困縣農產品，助力貧困縣農產品拓展銷路，助力貧困農民脫貧致富。

## 人力資源

本集團堅持以人為本，將人力資源視為本集團最寶貴的資源。截至六月底，本集團聘用員工 5,900 餘人。期內，本集團的員工成本為港幣 15.7 億元。本集團以年度關鍵工作任務為導向，優化三級機構覆蓋全員 KPI，並推出崗、職、級分離的 MAPS 職級體系，拓寬員工職業發展路徑。

為滿足創新業務的人才需求，期內本集團推出全新的校園招聘僱主品牌「海之星」，主要吸納銷售、商業、教育、養老等各類一線實務管理人才，已累計招募高校應屆畢業生 550 人。「海之星」與「海之子」和「海納」並列為本集團人才招聘品牌，持續拓展招聘管道，為本集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。

本集團將員工滿意度列為年度重點工作。通過薪酬福利向一線員工傾斜，開展豐富的聯誼活動，優化後勤支援服務，打造以奮鬥者為本的企業文化，本集團員工團隊穩定，員工滿意度持續提升。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事局宣佈派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 40 仙（二零一七年：每股港幣 35 仙）。中期股息將以現金支付。

### 有關派發中期股息的日期

除息日期	二零一八年九月十八日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一八年九月二十日
記錄日期	二零一八年九月二十日
寄發股息單	二零一八年十月五日

凡擬獲取中期股息資格者，最遲須於二零一八年九月十九日（星期三）下午四時三十分前，將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，辦理股份過戶登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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

本公司截至二零一八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》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「管治守則」）（第 A.2.1 條及第 A.4.1 條除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

管治守則第 A.2.1 條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。

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，顏建國先生（「顏先生」）同時擔任本公司主席及行政總裁。在允許一人兼任兩個職位時，本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹瞭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。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。根據顏先生的經驗及資格，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。董事局亦相信此安排將不會損害權力及授權兩者間之平衡，因董事局由經驗豐富之人才（其中包括本公司的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事，統稱「董事」）組成，足以確保此平衡。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。

管治守則第 A.4.1 條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司的非執行董事（與其他所有董事一樣），其委任皆無指定任期。惟所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。

## 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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂標準守則（「證券守則」）。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一八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集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，並與本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。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
顏建國  
主席兼行政總裁

香港，二零一八年八月二十三日

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝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、范徐麗泰博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>)。二零一八年中報將於適當時間在上述網站刊發，並隨後向本公司股東寄發。