



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

Stock Code 股份代號：00688

2018 INTERIM REPORT
中期報告

新時代·新征程
— 實現又好又快的發展
New Era · New Journey

— Moving Forward To a
Better and Faster Development



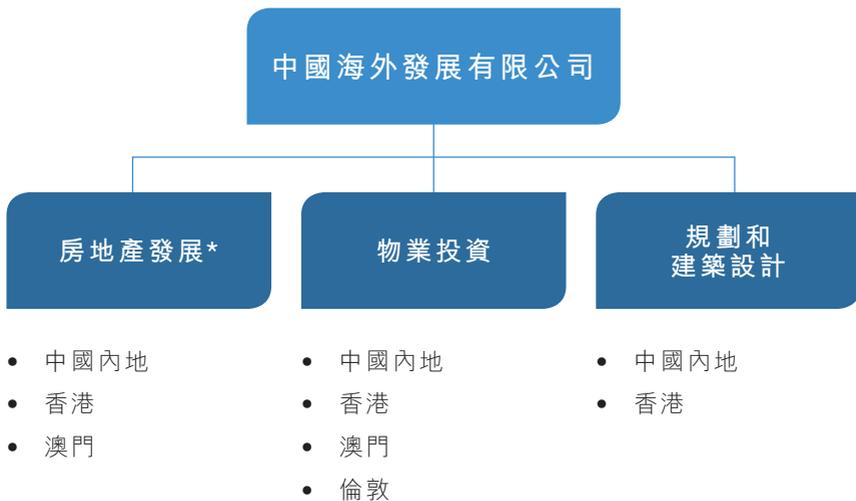
目錄

Contents

2	公司業務架構	65	Corporate Structure
3	財務摘要	66	Financial Highlights
4	董事局及委員會	67	Board of Directors and Committees
5	公司資料	68	Corporate Information
6	股東資料及財務日程表	69	Shareholders' Information and Financial Calendar
8	主席報告書	71	Chairman's Statement
13	管理層討論與分析	76	Management Discussion & Analysis
22	簡明綜合收益表	85	Condensed Consolidated Income Statement
23	簡明綜合全面收益表	86	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
24	簡明綜合財務狀況表	87	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
26	簡明綜合權益變動表	89	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
28	簡明綜合現金流量表	91	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
30	財務報表附註	93	Notes to the Financial Statements
53	其他	116	Others
53	中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續	116	Interim Dividend and Closure of Register of Members
53	股本	116	Share Capital
53	購買、出售或贖回本公司之上市證券	116	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
53	擔保票據	116	Guaranteed Notes
54	董事及行政總裁之證券權益	117	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
58	主要股東之證券權益	121	Substantial Shareholders' Interests in Securities
59	股份期權計劃	122	Share Option Scheme
62	企業管治	125	Corporate Governance
63	董事進行證券交易的標準守則	126	Model Code for Securities Transactions by Directors
63	董事資料變動	126	Changes in Directors' Information
64	審核及風險管理委員會審閱中期報告	127	Review of Interim Report by Audit and Risk Management Committee



公司業務架構



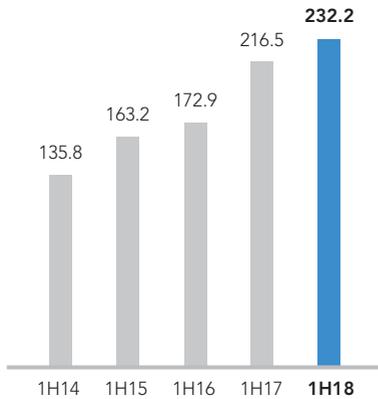
* 於中國內地62個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江、中山、珠海、常州#、贛州#、合肥#、呼和浩特#、黃山#、惠州#、吉林#、九江#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、濰坊#、西寧#、徐州#、鹽城#、揚州#、銀川#、淄博#、柳州#、包頭#，以及港澳的房地產發展。

中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市。

財務摘要

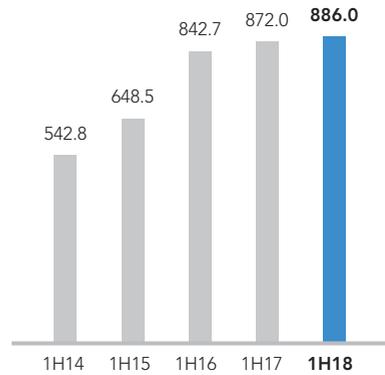
股東應佔溢利

港幣億元



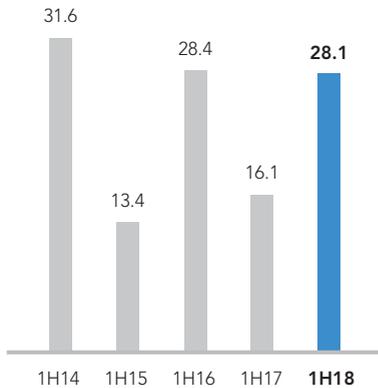
收入

港幣億元



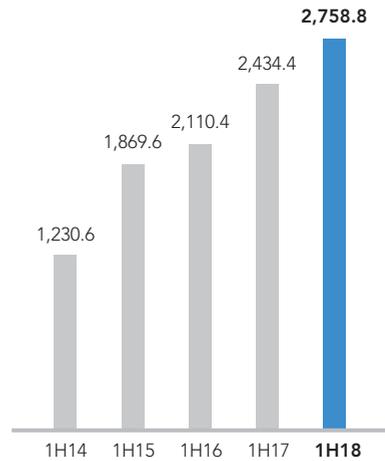
淨借貸比率

%



股東應佔權益

港幣億元



董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席兼行政總裁
羅 亮
郭光輝 (於二零一八年
六月十二日獲委任)
聶潤榮 (於二零一八年
四月三日辭任)

非執行董事

常 穎

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

顏建國
羅 亮 (於二零一八年
四月三日獲委任)
聶潤榮 (於二零一八年
四月三日辭任)

審核及風險管理委員會

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) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
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) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
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
中國銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中信銀行
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
國家開發銀行香港分行
招商銀行
中國民生銀行股份有限公司
星展銀行香港分行
中國工商銀行
華僑永亨銀行有限公司
華僑銀行香港分行
中國郵政儲蓄銀行
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
彭博 : 688:HK
路透社 : 0688.HK

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 N2211	EJ4365304	XS0852986156
	代號 : 4579		
票據3 :	CHINA OVS N4211	EJ4365403	XS0852986313
	代號 : 4580		
票據4 :	CHINA OVS N1810	EJ9002563	XS0984184316
	代號 : 5987		
票據5 :	CHINA OVS N2310	EJ9002621	XS0972980097
	代號 : 5988		
票據6 :	CHINA OVS N4310	EJ9002803	XS0985567881
	代號 : 5989		
票據7 :	CHINA OVS N1905	EK2478924	XS1063561143
	代號 : 5745		
票據8 :	CHINA OVS N2405	EK2478981	XS1063561499
	代號 : 5746		
票據9 :	CHINA OVS N3406	EK3172450	XS1075180379
	代號 : 5760		
票據10 :	CHINA OVS N2304	AS2175493	XS1811821054
	代號 : 4475		
票據11 :	CHINA OVS N2804	AS3025309	XS1811821211
	代號 : 4476		

歐元

愛爾蘭證券 聯交所 彭博 路透社
交易所
票據12 : BYM68V0 CN OVS LD N1907 AF2041693 XS1236611684
Code: 5541

人民幣

上海證券交易所
票據13 : 15 中海 01
代號 : 136046
票據14 : 15 中海 02
代號 : 136049
票據15 : 16 中海 01
代號 : 136646
票據16 : 15 中地 01
代號 : 125678
票據17 : 16 中地 01
代號 : 135067
上海清算所及中國外匯交易中心
票據18 : 18 中海地產 MTN001
代號 : 101800100

備註 :

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) 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3 : 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4 : 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5 : 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)。

股東資料及財務日程表 (續)

證券代號 (續)

票據 (續)

備註：(續)

- 票據6：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7：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8：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9：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)。
- 票據10：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VII Limited發行年利率4.25%之750,000,000美元擔保票據(二零二三年四月到期)。
- 票據11：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VII Limited發行年利率4.75%之750,000,000美元擔保票據(二零二八年四月到期)。
- 票據12：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)。
- 票據13：由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.40%之7,000,000,000人民幣票據含回售選擇權(二零二一年十一月到期)。
- 票據14：由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.85%之1,000,000,000人民幣票據含回售選擇權(二零二二年十一月到期)。

票據15：由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.10%之6,000,000,000人民幣票據含回售選擇權(二零二六年八月到期)。

票據16：由本公司全資附屬公司中信房地產集團有限公司發行年利率4.80%之4,000,000,000人民幣票據含回售選擇權(二零二零年十二月到期)。

票據17：由本公司全資附屬公司中信房地產集團有限公司發行年利率4.40%之1,000,000,000人民幣票據含回售選擇權(二零二一年一月到期)。

票據18：由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率5.60%之3,000,000,000人民幣中期票據(二零二二年二月到期)。

財務日程表

中期業績公佈	：	二零一八年八月二十三日
除息日期	：	二零一八年九月十八日
暫停辦理股份	：	二零一八年九月二十日
過戶登記手續		
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

主席報告書

業務回顧與展望

本人欣然向各位股東提呈中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「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。

業務回顧與展望(續)

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。

主席報告書(續)

業務回顧與展望(續)

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。

業務回顧與展望(續)

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。

主席報告書(續)

業務回顧與展望(續)

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。

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

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。

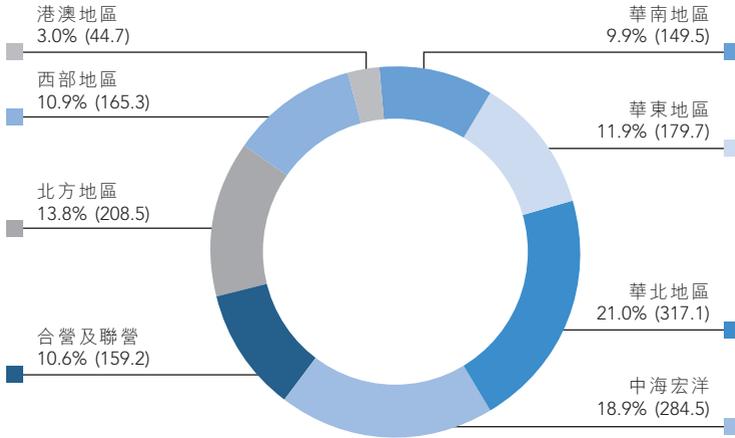
主要由於毛利率的上升，分部溢利(包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利)同比上升19.8%至港幣306.5億元。

管理層討論與分析(續)

房地產發展(續)

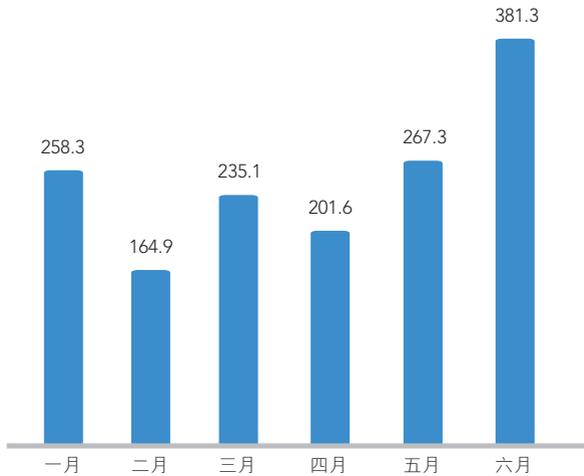
二零一八年上半年按地區合約銷售金額#

港幣億元



二零一八年上半年按月份合約銷售金額#

港幣億元



為本集團系列公司

管理層討論與分析(續)

房地產發展(續)

期內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)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)
華南地區	
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
華東地區	
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
華北地區	
濟南	14.5
天津	6.0
北京	0.9
小計	21.4
北方地區	
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
西部地區	
成都	100.4
西安	26.8
新疆	4.8
小計	132.0
合計	579.7

管理層討論與分析(續)

房地產發展(續)

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
合計			235.9	789.0

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)。

管理層討論與分析(續)

房地產發展(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

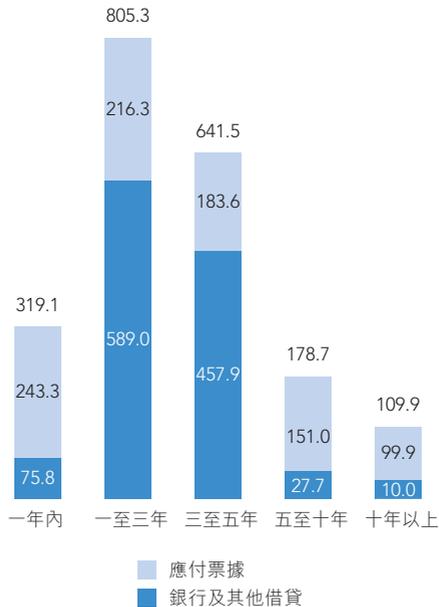
流動資金、財政資源及債務結構(續)

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。

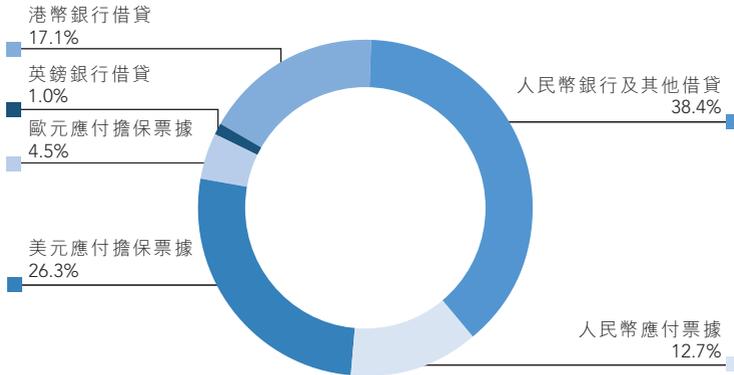
於二零一八年六月三十日債務到期組合

港幣億元



管理層討論與分析(續)

於二零一八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。

管理層討論與分析(續)

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。

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	5	88,600,754	87,199,418
營業稅		(1,155,733)	(1,425,103)
淨收入	5	87,445,021	85,774,315
直接經營成本，扣除上述營業稅		(55,744,510)	(59,178,892)
		31,700,511	26,595,423
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	15	-	2,140,171
收購附屬公司收益	15	-	326,267
分銷費用		(1,100,318)	(1,060,692)
行政費用		(1,685,138)	(1,234,531)
經營溢利		35,745,984	32,131,355
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	6	(690,294)	(650,983)
除稅前溢利		37,144,071	32,870,356
所得稅費用	7	(12,888,669)	(10,383,437)
本期間溢利	8	24,255,402	22,486,919
分配於：			
本公司股東		23,218,766	21,654,474
非控股權益		1,036,636	832,445
		24,255,402	22,486,919
		港幣	港幣
每股盈利	9		
基本及攤薄		2.12	1.98

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	24,255,402	22,486,919
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
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	(237,243)	330,750
	(3,468,224)	3,979,241
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	(129,108)	436,677
本期間其他全面收益	(3,597,332)	4,415,918
本期間全面收益總額	20,658,070	26,902,837
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	843,105	1,110,994
	20,658,070	26,902,837

簡明綜合財務狀況表

	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)
非流動資產		
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
	154,079,583	143,614,279
流動資產		
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	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
	561,762,214	501,790,506

簡明綜合財務狀況表(續)

	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)
流動負債			
貿易及其他應付款	12	47,600,537	51,826,299
應付股息	10	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
		236,093,394	206,542,566
流動資產淨值		325,668,820	295,247,940
總資產減流動負債		479,748,403	438,862,219
資本及儲備			
股本	13	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
權益總額		286,646,952	273,543,430
非流動負債			
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	14	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

簡明綜合權益變動表

	未經審核								
	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	中國 法定儲備 港幣千元 (註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	90,420,438	(13,484,719)	(14,105,752)	327,248	7,597,154	151,494,073	222,248,442	5,174,917	227,423,359
本期間溢利	-	-	-	-	-	21,654,474	21,654,474	832,445	22,486,919
換算本公司及其附屬公司之 匯兌差額	-	3,369,942	-	-	-	-	3,369,942	278,549	3,648,491
換算聯營公司及合營公司之 匯兌差額	-	767,427	-	-	-	-	767,427	-	767,427
本期間全面收益總額	-	4,137,369	-	-	-	21,654,474	25,791,843	1,110,994	26,902,837
應付二零一六年度末期股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(4,601,605)	(4,601,605)	-	(4,601,605)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(353,750)	(353,750)
於收購時釋出的合營公司之 匯兌儲備	-	(171,955)	-	-	-	171,955	-	-	-
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資	-	-	-	3,402	-	-	3,402	-	3,402
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	1,763,147	(1,763,147)	-	-	-
於二零一七年六月三十日	90,420,438	(9,519,305)	(14,105,752)	330,650	9,360,301	166,955,750	243,442,082	5,932,161	249,374,243

簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核								
	本公司股東應佔								
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	中國 法定儲備 港幣千元 (註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日 採納香港財務報告準則第15號之 調整，稅後淨額(附註2(a))	90,420,438	(2,548,848)	(14,105,752)	334,154	9,763,450	181,830,845	265,694,287	7,849,143	273,543,430
於二零一八年一月一日重列總額	90,420,438	(2,725,281)	(14,105,752)	334,154	9,763,450	177,304,148	260,991,157	7,696,329	268,687,486
本期間溢利	-	-	-	-	-	23,218,766	23,218,766	1,036,636	24,255,402
換算本公司及其附屬公司之 匯兌差額	-	(3,037,450)	-	-	-	-	(3,037,450)	(193,531)	(3,230,981)
換算聯營公司及合營公司之 匯兌差額	-	(366,351)	-	-	-	-	(366,351)	-	(366,351)
本期間全面收益總額	-	(3,403,801)	-	-	-	23,218,766	19,814,965	843,105	20,658,070
應付二零一七年度末期股息 (附註10)	-	-	-	-	-	(4,930,291)	(4,930,291)	-	(4,930,291)
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(371,155)	(371,155)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(129,518)	(129,518)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	2,728,724	2,728,724
由中介控股公司承擔的以股份為 基礎支付的注資	-	-	-	3,636	-	-	3,636	-	3,636
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	255,013	(255,013)	-	-	-
於二零一八年六月三十日	90,420,438	(6,129,082)	(14,105,752)	337,790	10,018,463	195,337,610	275,879,467	10,767,485	286,646,952

註：本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。

簡明綜合現金流量表

	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)
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	29,433,188	24,702,498
庫存物業及將用於物業發展之土地按金增加	(13,665,631)	(13,163,766)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(5,671,785)	(13,643,524)
合同資產增加	(911,369)	-
貿易及其他應付款、合同負債、預售按金、租務及其他按金減少	(1,267,283)	(4,060,003)
其他流動資金變動	(704,804)	(724,944)
來自／(用於)經營業務之現金	7,212,316	(6,889,739)
已付所得稅	(11,323,555)	(8,587,517)
用於經營業務之現金淨額	(4,111,239)	(15,477,256)
投資業務		
利息收入	745,978	746,111
投資物業增加	(537,530)	(3,413,636)
給予聯營公司墊款增加	(1,873,157)	(1,538,005)
來自聯營公司墊款減少	4,721,800	5,368,942
給予合營公司墊款增加	(5,338,763)	(1,620,271)
來自合營公司墊款減少	4,438,929	836,411
給予聯營公司之注資	(1,899,493)	(729,433)
給予合營公司之注資	(1,236,152)	(413,321)
收購附屬公司(附註15)	-	(3,007,959)
其他投資業務現金流量	242,500	534,843
用於投資業務之現金淨額	(735,888)	(3,236,318)

簡明綜合現金流量表(續)

	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)
融資業務		
已付利息	(3,667,765)	(3,296,999)
新取得之銀行及其他借貸	20,513,508	9,484,981
償還銀行及其他借貸	(6,851,300)	(23,317,405)
發行票據	15,271,429	-
贖回票據	-	(5,815,625)
償還非控制股東墊款	(815,817)	(519,582)
取得非控制股東墊款	2,767,412	77,367
非控制股東之注資	2,728,724	-
取得合營公司墊款	2,264,619	631,825
其他融資業務現金流量	(652,177)	(375,033)
來自／(用於)融資業務之現金淨額	31,558,633	(23,130,471)
現金及現金等額項目增加／(減少)淨額	26,711,506	(41,844,045)
於一月一日之現金及現金等額項目	99,460,057	154,983,386
外幣匯率轉變之影響	(1,917,218)	3,089,597
於六月三十日之現金及現金等額項目	124,254,345	116,228,938
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	127,931,163	119,504,929
減：受規管之銀行結餘	(3,676,818)	(3,275,991)
	124,254,345	116,228,938

財務報表附註

1. 編製基準

本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。簡明綜合財務報表應連同本集團按照香港財務報告準則編製之二零一七年度財務報表一併閱讀。

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簡明綜合財務報表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)	投資物業之轉移
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入

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。

財務報表附註(續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

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事項的確認、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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入(續)

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。

財務報表附註(續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入(續)

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。

財務報表附註(續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入(續)

- (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	根據香港	重列 港幣千元
		財務報告準則 第15號重分類 港幣千元	財務報告準則 第15號調整 港幣千元	
綜合財務狀況表(摘錄)				
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

財務報表附註(續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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 ¹ 二零一五年至二零一七年週期的年 度改進 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第19號的修訂	僱員福利 ¹
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 ¹
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 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)	投資者與其聯營企業及合營企業之 間的資產出售或注資 ²

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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. 金融風險管理

在正常業務運作中，本集團須承受因利率、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，應連同本集團二零一七年度財務報表一併閱讀。

自去年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

4. 估計

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，除了與應用在截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同之外，也應用以下重大判斷及估計：

房地產發展活動的收入確認

如本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將在一段時間內確認物業發展收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。因合約約束，本集團對於已與客戶簽訂合約的預售物業在一般情況下沒有其他用途。由於合約限制，本集團已合約預售給客戶的物業一般無替代用途。但是，本集團是否有權就累計至今已完成的履約部分收取款項並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和適用於該合同的相關法律。管理層需要就此進行判斷。

對於按一段時間內的方法確認的物業發展收入，本集團在報告日根據已完成履約義務的進度確認該等物業發展收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時於報告日已發生的實際支出及預計支出。管理層需要就估計進行判斷，例如整體預算的準確性、所產生成本的範圍、以及對每個單位物業成本的分攤。

財務報表附註(續)

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業績)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
來自客戶合約之收入				
- 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
	86,301,006	-	537,979	86,838,985
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,761,769	-	1,761,769
分部收入	86,301,006	1,761,769	537,979	88,600,754
營業稅	(1,106,469)	(22,521)	(26,743)	(1,155,733)
淨收入 - 外部	85,194,537	1,739,248	511,236	87,445,021
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	30,645,385	6,688,532	36,540	37,370,457

5. 收入及業績貢獻(續)

分部收入及業績(續)

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

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	37,144,071	32,870,356

財務報表附註(續)

6. 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	4,169,376	3,666,594
減：資本化金額	(3,479,082)	(3,015,611)
	690,294	650,983

7. 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
	11,423,546	9,692,279
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)
	50	34,195
遞延稅項：		
本期	1,465,073	656,963
總計	12,888,669	10,383,437

7. 所得稅費用(續)

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。

8. 本期間溢利

	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)
本期間溢利已扣除／(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	98,671	97,762
預付土地租金支出攤銷	8,240	8,016
利息收入	(951,362)	(823,544)
外幣匯兌淨虧損／(收益)	23,757	(381,363)

財務報表附註(續)

9. 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)
盈利		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之本期間溢利	23,218,766	21,654,474

	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)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,956,201	10,956,201

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權(附註13)，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。

10. 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)
期內已確認的股息		
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)	4,930,291	4,601,605

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。中期股息將於截至二零一八年十二月三十一日止年度的股東權益確認。

11. 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。

財務報表附註(續)

11. 貿易及其他應收款(續)

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
	7,509,903	8,826,281
其他應收款	4,093,919	5,474,286
	11,603,822	14,300,567

12. 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
	29,586,421	34,166,578
其他應付款	5,904,453	6,537,816
應付保固金	12,109,663	11,121,905
	47,600,537	51,826,299

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

13. 股本

	股份數目	
	千股	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	10,956,201	90,420,438

股份期權計劃

本公司於二零一八年六月二十九日(「授出日期」)，已根據其於二零一八年六月十一日採納的股份期權計劃向若干合資格人士(統稱「承授人」)授出股份期權(「股份期權」)，供承授人認購本公司股份合共107,320,000股，惟須待承授人接納方可作實。於所授出的107,320,000份股份期權中，合共2,000,000份股份期權乃授予本公司董事。期權執行價格是每股股份港幣25.85元。

每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。於緊接授出日期的收市價為每股股份港幣25.85元。

公平值的估值技術

按二項式定價模式計算，於授出日期授出的股份期權的公平值評估為每股港幣6.36元。有關公平值乃按照無風險年率2.12%，經參考香港政府債券(到期日為二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日)於授出日估的息率，以及過去股價與購股權年期相同的期間的歷史波動比率31.91%計算，並以過去六年平均股息率假設股息率為3.09%及股份期權的預計年期為六年。

二項式定價模式需要加入主觀性的假設，當中包括預計的股價波幅。主觀性假設的變動亦可能對估計的公平值構成重大影響。

財務報表附註(續)

13. 股本(續)

股份期權的會計政策

授出股份期權的公允價值會確認為職工福利費用，並對權益作出相應調整。將作為費用的總金額會參考授予期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場表現可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和實體之員工於特定時間內留任)的影響；及
- 包括任何非可行權條件(例如規定職工儲蓄或在一段指定期間內持有股份)的影響。

費用的總金額會於等待期內確認，即當所有指定的可行權條件已達到的期間。在每個報告期末，實體依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的期權數目的估計。實體在損益確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。在期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本。

14. 一年後到期之應付票據

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團新發行之應付票據如下：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零一八年 六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零一八年二月五日	人民幣3,000 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,743)	100%	5.60%	二零二一年二月六日	3,571,429
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣5,850)	99.844%	4.25%	二零二三年四月二十六日	5,822,270
二零一八年四月二十六日	美元750 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣5,850)	99.646%	4.75%	二零二八年四月二十六日	5,810,429

附註：

⁽ⁱ⁾ 利息是每年支付。

⁽ⁱⁱ⁾ 票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上票據即時到期及須予以歸還。利息是每半年支付。

15. 收購附屬公司

截至二零一七年六月三十日止六個月

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。

財務報表附註(續)

15. 收購附屬公司(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月(續)

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)。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於損益之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日資產收購及負債承擔之公允價值。

	港幣千元
轉讓總代價及原持有權益之公允價值：	
總代價	1,813,903
於收購前原持有之大利權益之公允價值	2,140,171
	<hr/>
	3,954,074

財務報表附註(續)

15. 收購附屬公司(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月(續)

	收購之公允價值 港幣千元	
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：		
投資物業	9,780,396	
物業、廠房及設備	286	
其他應收款、按金及預付款	21,817	
銀行結餘及現金	58,129	
貿易及其他應付款	(371,664)	
銀行借貸	(1,065,825)	
遞延稅項負債	(1,638,428)	
欠GCPF之貸款	(1,252,185)	
欠本集團之貸款	(1,252,185)	
總可識別資產收購淨值	4,280,341	
收購附屬公司收益	(326,267)	
	3,954,074	
收購產生之現金流出淨額		
已付現金代價	(1,813,903)	
收購大利欠GCPF之貸款	(1,252,185)	
購入之現金及現金等額項目	58,129	
	(3,007,959)	

由收購日至二零一七年六月三十日期間，大利沒有為本集團貢獻任何收入及溢利。

倘大利之收購於二零一七年一月一日完成，本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之收入及溢利將分別為港幣87,199,418,000元及港幣22,486,793,000元。

16. 資本承擔

	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)
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未作出撥備	1,078,773	1,041,127

財務報表附註(續)

17. 或然負債

本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	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)
聯營公司		
- 最大額度	771,429	1,474,104
- 已用額度	771,429	1,474,104
合營公司		
- 最大額度	1,444,446	1,241,988
- 已用額度	1,444,446	1,241,988

於二零一八年六月三十日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為港幣20,191,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣20,191,000元)。

於二零一八年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣42,733,110,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣51,140,067,000元)出任擔保人。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及報告期末之公允價值並不重大。

18. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行及其他借貸作抵押擔保。抵押資產於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之賬面值如下：

	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)
投資物業	-	1,937,760
	-	1,937,760

財務報表附註(續)

19. 關連人士交易

- (a) 除簡明綜合財務狀況表內其他章節披露之結餘及交易外，本集團與關連人士於期內有以下重大交易：

交易類別	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)
同級附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	2,081,426	2,036,737
租金及水電費收入	(b)	17,752	789
保險費用	(c)	19	6
暖氣管接駁服務費	(a)	24,538	2,848
建築設計顧問收入	(c)	1,752	-
物業管理費用	(f)	180,299	79,995
工程服務費用	(f)	6,505	2,496
聯營公司			
物業管理收入	(f)	-	6,554
利息收入	(d)	154,443	111,316
專營權收入	(e)	111,592	83,917
租金支出	(b)	9,020	7,578
合營公司			
利息收入	(d)	123,269	18,596

財務報表附註(續)

19. 關連人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用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期間簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租金支出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、物業管理費用及工程服務費用按各份合約訂明所收取。

(b) 本公司董事及本集團主要管理層之其他成員於期內之薪酬如下：

	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)
基本薪金、房屋津貼、獎金、其他津貼 及實物利益	48,940	43,594
股權結算以股份為基礎支付的費用	3,636	3,402
強制性公積金供款	146	146
	52,722	47,142

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司董事(「董事」)局(「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股份港幣40仙(二零一七年：每股股份港幣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。

股本

截至二零一八年六月三十日之已發行股份總數為10,956,201,535股普通股。

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買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

擔保票據

於二零一八年四月十九日，本公司及發行人(本公司全資附屬公司)與聯席牽頭經辦人、聯席帳簿管理人和聯席全球協調人就有關發行年利率4.25%之750,000,000美元擔保票據(二零二三年四月到期)及年利率4.75%之750,000,000美元擔保票據(二零二八年四月到期)(「該等擔保票據」)訂立認購協議，該等擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保，其詳情載於本公司財務報表附註第14項。

其他(續)

擔保票據(續)

經扣除有關發行該等擔保票據的費用及其他開支後，發行該等擔保票據之所得款項淨額約為1,491.4百萬美元，用於為新項目及現有項目提供資金、償還及／或再融資本集團的現有債務以及作一般公司用途。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一八年六月三十日，董事、本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定記錄在登記冊內或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)通知本公司及聯交所持有本公司及其相關法團(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

(i) 於普通股之好倉

(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	佔已發行股份	
		百分比	(附註)
范徐麗泰博士	24,000	0.0002%	
李民斌先生	5,460,000	0.0498%	

附註：百分比是按截至二零一八年六月三十日止已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。

董事及行政總裁之證券權益(續)

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉(續)

(ii) 於普通股股份期權之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	股份期權 授出日期 (日.月.年)	股份期權數目						授出 股份期權 之總代價 港元	股份期權 行使期 (包括 首尾兩日)* (日.月.年)	股份 認購價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
		於授出 日期 之結餘	於2018年 1月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2018年 6月30日 之結餘					
顏建國 先生	29.06.2018	700,000	-	700,000	-	-	700,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
羅亮 先生	29.06.2018	700,000	-	700,000	-	-	700,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
郭光輝 先生	29.06.2018	600,000	-	600,000	-	-	600,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃(「股份期權計劃」)授出的股份期權(「股份期權」)之附註：

(a) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。

(b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日之前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

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
(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 (附註5)	佔已發行股份 百分比 (附註1、2、3及4)
- 中國建築股份有限公司(「中建股份」)		
羅 亮先生	294,000	0.001%
郭光輝先生	210,000	0.001%
- 中國建築國際集團有限公司		
羅 亮先生	3,531,469	0.079%
- 中海物業集團有限公司		
李民斌先生	1,820,000	0.055%
- 中國海外宏洋集團有限公司		
羅 亮先生	105,000	0.003%

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. 百分比是按截至二零一八年六月三十日止中建股份已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)計算得出。於二零一八年七月二日完成中建股份之紅股上市後，中建股份之已發行股份總數增加至41,985,174,455股股份，而羅亮先生及郭光輝先生各持有之股份數目，分別相當於截至二零一八年六月三十日止中建股份已發行股份之0.001%。
2. 百分比是按截至二零一八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5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比是按截至二零一八年六月三十日止中海物業集團有限公司已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
4. 百分比是按截至二零一八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3,423,359,841股股份)計算得出。
5. 根據中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，羅亮先生及郭光輝先生於二零一六年十二月二十九日按每股人民幣4.866元分別購入210,000股及150,000股中建股份之股份。於二零一八年六月二十九日，中建股份按每持有十股A股可獲發四股紅利A股的基礎發行紅股。於中建股份發行紅股後，羅亮先生及郭光輝先生分別持有294,000股及210,000股中建股份之股份。

除上文所披露者外，任何董事或本公司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《標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一八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》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

其他(續)

主要股東之證券權益

於二零一八年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)為本公司主要股東，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			佔已發行股份之百分比(附註1)		身份 (可供借出 的股份)
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出 的股份)	(好倉)	(淡倉)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)(附註2)	5,613,080,255	280,124,096 (附註4)	-	51.23%	2.56%	實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	受控制公司之權益
中建股份(附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	受控制公司之權益
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)(附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	受控制公司之權益
CITIC Glory Limited(「CITIC Glory」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	受控制公司之權益

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一八年六月三十日止已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。
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. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團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))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股股份的可換股債券。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有之股份權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊內。

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃，除非另行終止或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本公司業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人(即(其中包括)股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何僱員或有關其他人士)提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠財務成功。

其他(續)

股份期權計劃(續)

因根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使其所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目不得超過於採納股份期權計劃日期(即二零一八年六月十一日)已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何十二個月期間可向各合資格人士授出的股份期權數目不得超過1%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i) 佔合共已發行股本逾0.1%；及(ii) 按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣5百萬元。

任何個別股份期權之認購價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i) 股份在授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；及(ii) 股份在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均收市價。

根據股份期權，認購股份之期間須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期間不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

於接納股份期權要約時，股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。

股份期權計劃(續)

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

於報告期內，本公司根據股份期權計劃授出107,320,000份股份期權予3名董事及401名其他合資格人士，供承授人以每股港幣25.85元之認購價認購本公司股份合共107,320,000股，惟須待合資格人士接納方可作實。

截至二零一八年六月三十日，概無任何股份期權獲歸屬，且無任何已授出之尚未行使股份期權可予發行之股份。除上述披露者外，並無股份期權授出、失效、獲行使或被註銷。

於二零一八年六月三十日止六個月期間，本公司根據股份期權計劃的條款向合資格人士共授出107,320,000份股份期權，於授出日期的公允價值約為港幣682,418,000元。

於二零一八年六月三十日止六個月期間，除於「董事及行政總裁之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	股份期權數目										授出股份期權之總代價 (包括首屆兩日)* 港元	股份期權行使日期 (日/月/年)	股份期權認購價 港元 (每股)	緊接授出日期前之 普通股價格** 港元 (每股)	緊接行使日期前之 普通股價格*** 港元 (每股)
	授出日期 (日/月/年)	於授出日期之結餘	於2018年			於2018年			之結餘						
			1月1日之結餘	於期內授出	於期內行使	於期內註銷/失效	6月30日之結餘								
其他合資格人士	29.06.2018	105,320,000	-	105,320,000	-	-	-	105,320,000	401	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-		

有關上述根據股份期權計劃授出的股份期權之附註：

- 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

其他(續)

股份期權計劃(續)

- * 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日之前之營業日的營業時間結束時終止。
- ** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。
- *** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

企業管治

本公司截至二零一八年六月三十日止六個月內，皆遵守聯交所證券上市規則(「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(其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)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。

企業管治(續)

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。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(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十的《標準守則》。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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，披露自二零一七年年報刊發日期至二零一八年八月二十三日(本中期報告之日期)期間之董事資料變動，如下：

董事名稱	變動詳情
林廣兆先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為中銀國際有限公司的非執行董事獲委任為域高國際控股有限公司的獨立非執行董事，自2018年1月16日起生效
李民斌先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為合和公路基建有限公司的薪酬委員會主席，自2018年4月11日起生效獲委任為香港特別行政區政府行政長官創新及策略發展顧問團成員獲委任為亞洲金融論壇策劃委員會委員不再擔任香港管理專業協會理事會委員不再擔任香港-台灣商貿合作委員會委員

其他(續)

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二零一八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。



 **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 : 2988 0666

傳真 Fax : 2865 7517

網頁 Website : www.coli.com.hk

