

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)

截至二零二零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. 合約物業銷售額增長 4.2% 至人民幣 1,720.1 億元，對應銷售面積為 954 萬平方米，增長 3.5%。
2. 收入上升 11.0% 至人民幣 886.3 億元。
3. 經營溢利為人民幣 312.6 億元。物業發展項目之毛利率保持行業領先水平。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 205.3 億元，同比下降 3.7%。核心淨利潤¹ 達人民幣 179.4 億元，同比上升 0.3%。
5. 每股基本盈利人民幣 1.87 元，同比下降 3.7%。
6. 本集團在中國內地 13 個城市新增 21 幅土地，新增總樓面面積為 582 萬平方米。於六月底，本集團系列公司土地儲備為 9,006 萬平方米。
7. 於六月底，本集團之銀行及其他借貸為人民幣 1,292.9 億元，應付票據為人民幣 793.2 億元，持有銀行結餘及現金人民幣 1,113.8 億元。淨借貸比率維持於 32.95% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一九年底的人民幣 2,806.0 億元上升 5.2% 至人民幣 2,950.9 億元，即每股資產淨值為人民幣 26.93 元。半年股本回報率達 7.1%。
9. 擬派發中期股息每股港幣 45 仙 (二零一九年：每股港幣 45 仙)。

¹ 核心淨利潤指本公司股東應佔溢利扣除稅後投資物業公允價值變動及外幣匯兌淨損益。

守正 積勢

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」）截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司股東應佔溢利為人民幣205.3億元，比去年同期下降3.7%。每股基本盈利為人民幣1.87元，股東資金上升5.2%至人民幣2,950.9億元，每股資產淨值達人民幣26.93元，半年股本回報率達7.1%。董事局建議派發二零二零年中期股息每股港幣45仙（相當於約每股人民幣40仙）。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
收入	3	88,625,398	79,836,028
直接經營成本		(61,511,392)	(51,977,458)
		27,114,006	27,858,570
淨其他收入及收益		1,609,613	1,419,973
投資物業之公允價值增加		5,198,031	4,497,451
分銷費用		(1,294,787)	(1,129,169)
行政費用		(1,364,888)	(1,343,862)
經營溢利		31,261,975	31,302,963
應佔溢利			
聯營公司		937,461	1,114,196
合營公司		1,604,547	811,605
財務費用	4	(430,691)	(406,825)
除稅前溢利		33,373,292	32,821,939
所得稅費用	5	(10,570,192)	(11,056,657)
本期間溢利		22,803,100	21,765,282
分配於：			
本公司股東		20,526,531	21,324,997
非控股權益		2,276,569	440,285
		22,803,100	21,765,282
		人民幣	人民幣
每股盈利	6		
基本及攤薄		1.87	1.95
		人民幣千元	人民幣千元
股息	7		
建議派發中期股息每股港幣45仙 (二零一九年：每股港幣45仙)		4,350,323	4,294,283

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	<u>22,803,100</u>	<u>21,765,282</u>
其他全面收益		
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(352,330)	(115,165)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(98,405)</u>	<u>(23,320)</u>
	<u>(450,735)</u>	<u>(138,485)</u>
本期間其他全面收益	<u>(450,735)</u>	<u>(138,485)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>22,352,365</u></u>	<u><u>21,626,797</u></u>
 全面收益總額分配於：		
本公司股東	20,067,979	21,189,203
非控股權益	<u>2,284,386</u>	<u>437,594</u>
	<u><u>22,352,365</u></u>	<u><u>21,626,797</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		128,167,100	114,020,656
物業、廠房及設備		4,510,061	4,019,414
聯營公司權益		12,604,731	12,430,239
合營公司權益		20,654,509	23,876,179
應收聯營公司款		1,121,401	1,103,456
其他應收款		423,822	433,142
商譽		56,395	56,395
遞延稅項資產		7,706,274	7,324,745
		175,244,293	163,264,226
流動資產			
物業及其他存貨		405,141,185	390,982,478
土地發展費用		17,972,658	18,046,053
貿易及其他應收款	8	12,485,796	10,931,518
合同資產		4,501,943	1,753,993
按金及預付款		9,938,511	9,215,418
將用於物業發展之土地按金		4,643,001	14,026,891
應收同級附屬公司款		49,680	49,680
應收聯營公司款		3,448,985	4,334,368
應收合營公司款		10,972,207	7,068,451
應收非控制股東款		1,530,321	1,059,962
預付稅金		6,687,855	7,715,181
銀行結餘及現金		111,384,880	95,447,568
		588,757,022	560,631,561
流動負債			
貿易及其他應付款	9	68,662,992	65,812,031
預售樓款		98,675,276	97,939,167
應付股息	7	5,639,052	-
應付同級附屬公司及關聯公司欠款		2,338,935	2,556,926
應付聯營公司欠款		1,243,820	727,421
應付合營公司欠款		5,319,044	6,980,871
應付非控制股東欠款		11,446,421	13,409,714
一年內到期之租賃負債		211,247	72,040
稅項債務		33,245,142	38,671,775
一年內到期之銀行及其他借貸		21,029,547	23,217,153
一年內到期之應付票據		12,406,202	8,861,117
		260,217,678	258,248,215
流動資產淨值		328,539,344	302,383,346
總資產減流動負債		503,783,637	465,647,572

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	74,033,624	74,033,624
儲備	221,052,308	206,570,068
本公司股東應佔權益	295,085,932	280,603,692
非控股權益	12,278,591	8,540,933
權益總額	307,364,523	289,144,625
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借貸	108,255,579	99,050,354
一年後到期之應付票據	66,919,387	58,835,801
應付非控制股東欠款	1,653,907	2,293,675
一年後到期之租賃負債	457,648	136,267
遞延稅項負債	19,132,593	16,186,850
	196,419,114	176,502,947
	503,783,637	465,647,572

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。

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈報方式。

根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表，本集團將編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣，二零一九年同期之比較數字已重列，並且對本集團簡明綜合財務報表無重大影響。

二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告載入有關截至二零一九年十二月三十一日止年度作為比較資料的財務資料，並不構成本公司上述年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港公司條例(第622章)第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就本集團該年度的財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使

用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零二零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二零一九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：

香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 (修訂本)	重要性定義

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。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效新準則、準則修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ²
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	觀念架構之引述 ³
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的款項 ³
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	虧損合同 - 履行合同的成本 ³
二零一八年至二零二零年週期的年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號及香港會計準則第 41 號之修訂本 ³
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 ⁴

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期惟可供提早採納

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分類業務部門，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號的經營和可報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展銷售收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營、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：

截至二零二零年六月三十日止六個月 - 未經審核

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	74,749,526	-	-	74,749,526
- 在一段時間確認	11,596,138	-	356,758	11,952,896
	<u>86,345,664</u>	<u>-</u>	<u>356,758</u>	<u>86,702,422</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,922,976	-	1,922,976
分部收入 - 外部	<u>86,345,664</u>	<u>1,922,976</u>	<u>356,758</u>	<u>88,625,398</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	<u>27,386,299</u>	<u>6,493,906</u>	<u>5,232</u>	<u>33,885,437</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月 - 未經審核

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	分部合計 人民幣千元 (重列)
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	68,472,466	-	-	68,472,466
- 在一段時間確認	9,176,125	-	376,624	9,552,749
	<u>77,648,591</u>	<u>-</u>	<u>376,624</u>	<u>78,025,215</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,810,813	-	1,810,813
分部收入 - 外部	<u>77,648,591</u>	<u>1,810,813</u>	<u>376,624</u>	<u>79,836,028</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	<u>26,880,215</u>	<u>5,885,997</u>	<u>10,730</u>	<u>32,776,942</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、應佔聯營公司溢利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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
報告分部溢利	33,885,437	32,776,942
未分配項目：		
銀行存款利息收入	726,277	636,995
公司費用	(208,280)	(248,582)
財務費用	(430,691)	(406,825)
於簡明綜合收益表確認之 外幣匯兌淨(虧損)/收益	(599,451)	63,409
綜合除稅前溢利	<u>33,373,292</u>	<u>32,821,939</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	4,160,858	3,728,170
應付非控制股東及聯屬公司欠款之利息	213,846	277,815
租賃負債利息及其他財務費用	77,256	102,550
總財務費用	<u>4,451,960</u>	<u>4,108,535</u>
減：資本化金額	<u>(4,021,269)</u>	<u>(3,701,710)</u>
	<u>430,691</u>	<u>406,825</u>

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅	5,989,009	6,099,598
中國土地增值稅	2,511,209	4,759,654
中國預扣所得稅	241,842	151,537
香港利得稅	39,128	28,257
澳門所得稅	-	15,495
其他	942	1,010
	<u>8,782,130</u>	<u>11,055,551</u>
以前期間(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(175)	74
	<u>(175)</u>	<u>74</u>
遞延稅項：		
本期	1,788,237	1,032
總計	<u>10,570,192</u>	<u>11,056,657</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% (二零一九年：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。中國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% (二零一九年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一九年：12%) 計算。

6. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
<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	20,526,531	21,324,997
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之		
普通股加權平均數	10,956,199	10,956,201

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權，對於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月具潛在攤薄性之普通股，但對於該期間之每股攤薄盈利之影響並不重大。

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
<u>期內已確認的股息</u>		
二零一九年度末期股息每股港幣57仙		
於二零二零年七月十五日派發		
(二零一九年：二零一八年度末期		
股息每股港幣50仙於二零一九年七		
月五日派發)	5,651,542	4,771,426

董事局宣佈向於二零二零年九月二十二日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣45仙（二零一九年：每股港幣45仙），金額約為人民幣4,350,323,000元（二零一九年重列：人民幣4,294,283,000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。中期股息將於截至二零二零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

物業發展收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展收款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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0-30 日	8,126,148	6,775,299
31-90 日	514,824	290,480
90 日以上	1,270,539	1,207,510
	<u>9,911,511</u>	<u>8,273,289</u>
其他應收款	2,574,285	2,658,229
	<u>12,485,796</u>	<u>10,931,518</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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0-30 日	18,939,542	20,544,498
31-90 日	3,909,842	2,183,732
90 日以上	24,897,523	21,315,096
	<u>47,746,907</u>	<u>44,043,326</u>
其他應付款	10,601,469	10,318,488
應付保固金	10,314,616	11,450,217
	<u>68,662,992</u>	<u>65,812,031</u>

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核本集團實現收入人民幣 886.3 億元，同比增長 11.0%；經營溢利為人民幣 312.6 億元，本公司股東應佔溢利人民幣 205.3 億元，同比下降 3.7%，淨利潤率 23.2%，扣除稅後投資物業公允價值變動及外幣匯兌淨損益的核心淨利潤達人民幣 179.4 億元，同比上升 0.3%，每股基本盈利人民幣 1.87 元，股東資金增加至人民幣 2,950.9 億元，每股資產淨值達人民幣 26.93 元，半年股本回報率為 7.1%。董事局建議派發二零二零年度中期股息每股港幣 45 仙。

二零二零年上半年，新冠肺炎疫情衝擊之下，全球經濟負增長。疫情的影響程度取決於持續的時間，全球經濟持續衰退的風險並未降低。期內，在全球及中國經濟負增長的情況下，本集團收入逆勢增長，經營溢利保持平穩，淨利潤率以 23.2% 保持內地房地產行業領先水平。

處大事貴乎明而能斷，臨大勢貴在順而有為。當今世界處於百年未有之大變局，新冠肺炎疫情的衝擊，加強了大變局的不確定性。本集團剛剛跨過不惑之年，經歷了多輪經濟週期、多次經濟危機的磨礪，獲得了穿越週期的經驗。本集團在當下敏捷有力的應對，堅持守正、積勢以抵禦經濟波動及疫情的影響，實現有質量的增長。

同力協契、共克時艱，是本集團作為企業公民在疫情之下的首要責任。本集團堅持以人為本，保護員工健康，向每一位員工發放「防疫用品關愛包」，切實保護每一位員工的身體健康；向武漢等地的機構捐贈數千套防護服、數萬個口罩；於三月份一次性認購海南省萬寧市東澳鎮 50 萬斤滯銷蔬菜水果，免費分發給因疫情防控不便外出購物的客戶；繼續推進「海惠萬家」精準扶貧，在甘肅省康樂縣打造「康樂香菇」品牌，並承擔農產品的品牌打造與行銷推廣，實現訂單銷售額約人民幣 400 萬元。為支持經濟復蘇，加快復工復產，緩解合作夥伴的經營壓力，期內，本集團對旗下營運之商業項目實施約人民幣 2,000 萬元的租金減免，惠及 1,300 多家商戶。

慎微篤行、穩健審慎，是本集團一貫的財務策略。截至二零二零年六月三十日止，本集團持有現金人民幣 1,113.8 億元，本集團的資產負債率為 59.77%，淨借貸比率為 32.95%，負債率保持行業最低區間，現金充裕，財務穩健。本集團有信心應對挑戰並把握相應的市場機會。

敏捷應對、逆勢增長，充分體現了本集團應對疫情衝擊的強大執行力。在強有力的疫情防控措施之下，中國內地疫情迅速受控，並在四月份率先復工復產。在損失近兩個月開發建設、銷售時間的情況下，上半年本集團連同合營公司及

聯營公司（統稱「本集團系列公司」）實現銷售合約額人民幣 1,720.1 億元，同比增長 4.2%，為全年及未來的增長儲備了動能。六月份，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣 575.6 億元，同比增長 32.3%，創本集團單月銷售新紀錄。

貨量充裕、結構良好，是本集團實現銷售逆勢增長的基礎。內地房地產市場已進入存量競爭階段，市場分化並存在結構性機會，主力市場向價值更高的一、二線城市及核心城市群回歸。本集團堅持主流城市、主流地段、主流產品的發展理念，有效匹配市場趨勢，有效滿足中高端客戶對居住品質改善需求。期內，本集團系列公司銷售均價每平方米超過人民幣 1.8 萬元，遠高於內地商品房銷售均價，在北京、上海、成都、廣州的銷售金額均超過人民幣百億。

深耕主流城市，發揮競爭優勢，獲取超大型項目是本集團強化土地儲備優勢的重要競爭策略。深耕一、二線主流城市，發揮財務資金及綜合城市運營能力優勢，獲取超大型項目資源，將成為本集團核心競爭力之一。二零二零年初至今，本集團獲取上海紅旗村項目、武漢漢陽建橋項目、太原綜改區項目、上海建國東路項目等一批超大型項目，每個項目可售貨值均達人民幣數百億。期內，本集團收購土地累計應佔樓面面積 562 萬平方米，權益地價人民幣 522.8 億元，截至二零二零年六月三十日止，本集團系列公司擁有總土地儲備為 9,006 萬平方米。

優化資產結構，持續積勢蓄能，是本集團商業資產管理運營能力提升的方略。疫情對寫字樓、購物中心、酒店等商業運營產生重大衝擊。本集團順應這一衝擊對市場的整合效應及商業資產價值重估的窗口機會，推進商業資產「投融管退」全週期管理，完成出售成都中海國際中心 H 座寫字樓，收購 13 萬平方米的佛山怡豐城（已更名為「環宇城」），持續積累優質商業資產。期內，本集團優化租戶結構、強化商業運營成本管控、提升商業服務創新與服務品質，持續提升商業資產管理運營能力，儘管部分商業項目延緩入市，商業資產總營業收入仍實現增長 1.1%，達人民幣 20.3 億元。來之不易的增長得益於良好的商業租戶結構，本集團的主要租戶涵蓋 260 家世界 500 強企業。依託本集團作為中國內地最大的單一業權寫字樓開發運營商的優勢地位，成功發行一期 CMBS，籌資人民幣 37.0 億元，發行票息率 2.5%，展示市場對本集團優質商業資產的認可。

積極擁抱變化，創新業務模式，本集團加快培育新增長點。在培育養老、教育、物流等新業務的基礎上，期內，本集團新設成立供應鏈管理公司，旨在整合物資集採優勢資源，打造面向全行業的一流 B2B 建材交易與綜合服務平台；新設成立科技公司，將圍繞住宅開發與商業運營的數字化管理、智慧社區、智慧家居、智慧商業樓宇等不動產開發運營場景提供科技產品與服務，投資上下游科技企業，建立科技生態圈。

強化科技引領，本集團堅定健康綠色、工業化、智慧化的產品升級方向。突發的疫情，促使本集團更加堅定強化戶型方正、南北通透、最大面寬數朝南等結構性規劃設計的優勢，構建整合七大健康場景的健康綠色產品體系；加快整體廚衛工業化製造研發；聯合華為等科技企業推進智慧社區、智慧家居的研發與應用，多個已推向市場的項目獲得市場驗證與客戶認同。

強化科技引領，本集團加快推進以數字化、量化管理為特徵的管理變革，強化精細化管理競爭優勢。本集團將持續完善不動產開發運營全生命週期的數字化管控平台，賦能下屬城市公司及項目開發，融合企業內外「大數據」為精準施策提供支撐，持續迭代，不斷提升管控效率，強化本集團的執行力優勢。

面向未來，本集團對中國經濟充滿信心。信心源於中國改革開放以來的經濟高速增長，信心源於中國面對新冠肺炎疫情強有力且高效的應對，信心源於中國是唯一在第二季度率先經濟回升並實現增長的主要經濟體。本集團相信，以中國經濟強大的韌性，將有效應對疫情及種種外部衝擊，並在疫情之後實現高質量發展。

面向未來，本集團對香港的美好明天充滿信心。港區國安法是香港繁榮穩定的強大法律保障，一國兩制必將行穩致遠，香港定能保持穩定、發展經濟、改善民生。本集團將堅定並持續加大在香港的投資。

最後，本人藉此機會向董事局同仁及全體員工致以衷心感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，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
主席兼執行董事
顏建國

管理層討論與分析

整體表現

期內，本集團收入為人民幣 886.3 億元（二零一九年同期：人民幣 798.4 億元），同比上升 11.0%。經營溢利為人民幣 312.6 億元（二零一九年同期：人民幣 313.0 億元）。毛利率為 30.6%，淨利潤率為 23.2%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為 3.0%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣 205.3 億元（二零一九年同期：人民幣 213.2 億元），同比下降 3.7%，半年股本回報率達 7.1%。每股基本盈利人民幣 1.87 元（二零一九年同期：人民幣 1.95 元），同比下降 3.7%。

於二零二零年六月三十日，本公司股東之應佔權益總額為人民幣 2,950.9 億元（二零一九年十二月三十一日：人民幣 2,806.0 億元），與去年年底相比增長 5.2%，每股資產淨值則為人民幣 26.93 元（二零一九年十二月三十一日：人民幣 25.61 元）。於六月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為人民幣 1,113.8 億元，淨借貸比率為 32.95%。

物業發展

期內，本集團物業發展收入為人民幣 863.5 億元（二零一九年同期：人民幣 776.5 億元），同比上升 11.2%，主要來自濟南的華山瓏城、北京的寰宇天下及中海雲熙、南京的城南公館、瀋陽的半山華府、西安的中海長安府、成都的中海雲麓世家、東莞的雲麓花園、長沙的瓏悅府、大連的萬錦公館等項目銷售。

分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為人民幣 273.9 億元（二零一九年同期：人民幣 268.8 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 21 個城市共 50 個項目竣工，竣工的總面積達 732 萬平方米。

於二零二零年首六個月按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總面積 (萬平方米)
華南地區	
長沙	21.8
珠海	11.9
福州	8.1
小計	41.8
華東地區	
南京	53.8
上海	26.0
南昌	8.1
蘇州	5.9
小計	93.8
華北地區	
濟南	84.1
北京	37.0
武漢	28.3
太原	21.9
天津	8.6
小計	179.9
北方地區	
瀋陽	62.7
長春	45.3
青島	37.2
煙台	27.9
大連	21.2
小計	194.3
西部地區	
西安	99.7
成都	49.0
重慶	41.9
新疆	31.4
小計	222.0
合計	731.8

期內，本集團於中國內地 13 個城市合共新增 21 幅土地，新增總樓面面積為 582 萬平方米，實際權益面積 562 萬平方米，總地價人民幣 555.1 億元，權益地價人民幣 522.8 億元。

於二零二零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)	總樓面面積 (萬平方米)
上海	普陀區項目#1	70%	4.2	39.8
北京	石景山項目	100%	2.7	11.4
上海	普陀區項目#2	70%	0.6	2.9
上海	普陀區項目#3	70%	2.4	10.7
北京	朝陽區項目	80%	8.1	19.3
長沙	岳麓區項目#1	100%	14.8	41.5
瀋陽	和平區項目	100%	10.9	29.1
長沙	岳麓區項目#2	100%	13.6	54.9
太原	萬柏林區項目#1	100%	7.5	31.8
威海	環翠區項目	100%	5.4	14.3
天津	河西區項目	100%	14.3	44.4
大連	中山區項目	100%	2.6	9.1
佛山	南海區項目	100%	9.9	42.9
太原	萬柏林區項目#2	100%	5.1	27.7
太原	萬柏林區項目#3	100%	1.8	8.3
太原	萬柏林區項目#4	100%	4.0	28.7
蘇州	高新區項目	100%	10.2	19.0
寧波	海曙區項目	100%	1.2	3.2
哈爾濱	南崗區項目	100%	2.1	5.7
武漢	漢陽區項目#1	100%	7.0	67.5
武漢	漢陽區項目#2	100%	10.7	70.0
合計			139.1	582.2

截至二零二零年六月三十日止，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為6,372萬平方米（實際權益為5,252萬平方米）。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 18 幅，合計新增總樓面面積 413 萬平方米。截至二零二零年六月三十日止，其土地儲備有 2,634 萬平方米（實際權益為 2,366 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 9,006 萬平米。

期內，合營和聯營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 25.4 億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣 278.7 億元，收入為人民幣 161.1 億元，淨利潤為人民幣 20.8 億元，為本集團提供了人民幣 7.8 億元淨利潤。

物業投資

本集團期內投資物業租金收入為人民幣19.2億元(二零一九年同期:人民幣18.1億元),同比上升6.2%。期內,本集團持續深化資產管理,提升管理精細度,打通投資、融資、運營、退出全鏈條閉環。

分部溢利為人民幣 64.9 億元(二零一九年同期:人民幣 58.9 億元),同比上升 10.3%,其中人民幣 52.0 億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後本公司股東應佔淨收益為人民幣 31.8 億元)。

其他業務

期內,本集團其他業務收入為人民幣 3.6 億元(二零一九年同期:人民幣 3.8 億元),其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 1.1 億元(二零一九年同期:人民幣 1.9 億元)。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團持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,於二零二零年六月三十日的流動資產淨值為人民幣 3,285.4 億元,流動比率為 2.3 倍,而利息倍數比率為 7.2 倍,加權平均借貸成本為 4.01%,處於行業內一流水平。

本集團繼續發揮境內外雙融資平台優勢,靈活運用多項工具,合理安排各類融資組合。二零二零年三月份,本集團透過去年在香港設立的 25 億美元境外中期票據(MTN)計劃,成功發行 5 年期 3 億美元、10 年期 5 億美元及 15 年期 2 億美元的高級債券,票息率分別為 2.375%、2.75%和 3.125%。四月份,本集團成功發行境內單筆規模最大的綠色 CMBS,籌資人民幣 37.0 億元,票息率 2.5%。另外,本集團於期內新簽若干雙邊貸款,優化貸款組合,對存量債務進行相應的置換,及補充營運資金。

期內,本集團境內外債務資金流入共達人民幣 319.1 億元,歸還到期債務人民幣 164.5 億元。期內,本集團銷售回款比去年同期錄得增長至人民幣 927.9 億元。本集團資本支出為人民幣 746.5 億元(其中用於支付地價為人民幣 417.8 億元,建安相關支出為人民幣 323.1 億元),稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣 240.9 億元。於六月底,本集團未付土地費用為人民幣 284.4 億元。下半年到期歸還銀行及其他借貸和應付票據合共為人民幣 195.9 億元。

截至二零二零年六月三十日止，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣 1,292.9 億元及人民幣 793.2 億元，有息負債合共為人民幣 2,086.1 億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣 334.4 億元，佔有息負債總額的 16.0%。有息負債總額當中，港幣佔 28.1%、美元佔 24.9%、人民幣佔 46.2%、英鎊佔 0.8%，定息債項佔整體有息負債總額 40.9%，其餘為浮息債項。

截至二零二零年六月三十日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,113.8 億元（其中港幣佔 8.3%、美元佔 8.2%、人民幣佔 82.7%、英鎊佔 0.6%及少量其他貨幣），加上未動用銀行授信額度人民幣 362.7 億元，可動用資金達人民幣 1,476.5 億元。

二零二零年上半年，受到新冠肺炎疫情衝擊、全球經濟和中美摩擦分歧日益加深等因素的影響，人民幣對美元匯率呈現小幅貶值、寬幅波動的態勢。在全球經濟面臨大幅衰退以及全球金融市場劇烈波動的背景下，中國央行積極實施對實體經濟紓困的貨幣政策，保障市場流動性合理充裕；而美聯儲上半年兩次降息共 150 個基點，並重啟量化寬鬆政策，境內境外融資成本均有所降低。未來，本集團會密切留意利率走勢改變及影響港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，本集團主要以自然對沖為主，暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率利率風險相對可控。

可持續發展

本集團視管理可持續發展議題為實現企業願景和使命的必要路徑，並主動把環境、社會以及管治等可持續發展因素融入營運模式。透過開發及利用綠色、健康、可持續的建築與科技，以及對環境及社會的考慮融入企業運營決策，本集團致力與新世代一同應對氣候變化及城市發展帶來的挑戰。二零二零年上半年，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。

本集團為有系統地推行企業可持續發展管理，制定了《中海地產環境、社會及管治工作管理辦法》，明確可持續發展事務的統籌與執行職責，以及相關的匯報機制。上半年，本集團建立了「四好」ESG 戰略框架，以及識別了 29 項可持續發議題作為可持續發展目標的訂立基礎，在「四好公司」框架下規劃和實現二零一九至二零二三年期可持續發展定性定量目標，目標內容包括綠建面積、空氣品質檢測，客戶滿意度、員工滿意度、員工培訓、碳排放及能源消耗密度。本集團此等舉措亦獲得市場認可，並於七月份獲納入恒生指數公司新推出的恒生 ESG50 指數。

期內，本集團新增綠色建築認證項目 21 個，其相應面積達 257 萬平方米，累計認證項目 315 個，總建築面積 5,804 萬平方米。二零二零年上半年，本集團「海惠萬家」繼續在甘肅康樂縣開展精準扶貧行動，為當地打造「康樂香菇」特色農產品品牌。本集團全程參與考察選品、收購原料、註冊品牌、設計包裝、組織產品生產、線上銷售各環節，還充分發揮自身客群資源優勢，面向近 300 萬全國業主、售樓處年近千萬客流推廣產品，將「康樂香菇」免費贈與客戶，引導其關注產品網店，幫助打響品牌、打開銷路。

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 6,100 餘人。期內，本集團的員工成本為人民幣 13.3 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。

二零二零年上半年，本集團發起線上「金牌大講堂」、「匠人說」、「雲端好課」、「人力思享薈」、四個系列的培訓品牌，有效提升了培訓氛圍，拓展了管理和業務視野，讓員工更好地成長和發展。

為滿足創新業務的人才需求，本集團「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，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二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 45 仙（二零一九年：每股港幣 45 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	二零二零年九月十八日
股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限	二零二零年九月二十一日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二零年九月二十二日
記錄日期	二零二零年九月二十二日
寄發股息單	二零二零年十月五日

為確保享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，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54樓。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

回購股份

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 416,500 股本公司股份（「股份」），總代價（未計費用）為港幣 9,939,385 元。全部回購股份已隨之註銷。於二零二零年六月三十日，本公司已發行股份總數為 10,955,785,035 股。

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二零年六月	416,500	23.95	23.75	9,939,385

發行上市證券

於二零二零年三月三日，China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited（本公司全資附屬公司）於其在二零一九年七月八日設立的 2,500,000,000 美元中期票據計劃下，發行票面利率 2.375% 之 300,000,000 美元擔保票據（二零二五年三月到期）、票面利率 2.750% 之 500,000,000 美元擔保票據（二零三零年三月到期）及票面利率 3.125% 之 200,000,000 美元擔保票據（二零三五年三月到期）（統稱為「該等擔保票據」）。募集資金經扣除有關發行該等擔保票據的承銷商費用後，所得款項淨額分別為 298,260,000 美元、495,485,000 美元及 199,414,000 美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該等擔保票據於聯交所上市及由本公司無條件及不可撤回地擔保。

於二零二零年四月二十八日，北京中海廣場商業發展有限公司（本公司全資附屬公司）發行票面利率 2.5% 之人民幣 3,700,000,000 元綠色資產支持專項計劃證券（二零三八年四月到期）。募集資金經扣除有關發行證券的費用後，所得款項淨額為人民幣 3,694,930,000 元，並用於償還本集團的現有債務及未償負債。該證券於深圳證券交易所（「深交所」）上市。

於二零二零年八月十四日，中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行票面利率 3.2% 之人民幣 2,000,000,000 元住房租賃專項公司債券（二零二六年八月到期）。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，用於本集團住房租賃項目建設及補充營運資金。該公司債券於深交所上市。

除上文披露外，於截至二零二零年六月三十日止六個月及本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

企業管治

本公司截至二零二零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.4.1 條除外，如下文所述），並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

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。本公司之非執行董事（包括其他所有董事）均無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於《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》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

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二零二零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
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二零年八月二十四日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授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>)。二零二零中期報告將於適當時間在上述網站刊發，並隨後向本公司股東寄發。