



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

截至二零零八年六月三十日止

六個月之未經審核中期業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升125.2%至港幣107.2億元，其中，內地房地產之營業額佔87.5%；內地業務之營業額佔91.1%。
2. 內地房地產毛利率從去年同期的44.4%上升至47.9%。
3. 經營溢利增加121.7%至港幣44.5億元，內地業務之經營溢利佔92.7%。
4. 股東應佔溢利上升68.8%至港幣23.1億元(折合人民幣21.0億元)，期內並無香港物業回撥及投資物業重估增值。若不計去年同期除稅後港幣1.8億元的物業重估，則股東應佔溢利同比上升94.5%。
5. 每股基本盈利上升55.2%至29.8港仙。
6. 內地房地產錄得港幣150.1億元銷售額，增加78.5%，銷售面積增加57.3%至145.5萬平方米，銷售金額和面積兩方面都再次刷新記錄。
7. 內地房地產經營溢利增加162.1%至港幣40.0億元，佔經營溢利之90.1%。
8. 年內購入8塊土地，新增土地儲備之可供發展的樓面面積230萬平方米。集團土地儲備之樓面面積增加40.3%至2,478萬平方米。
9. 淨借貸比率從去年底的30.2%上升至57.5%。六月底，集團持有現金港幣74.6億元，未提用貸款額度為41.0億元，合計可動用資金達115.6億元；於業績公佈前集團獲得銀行授信額度港幣16億元，預計短期內再可增加20億元以上的銀行額度。六月底，集團銀行貸款為港幣225.9億元，應付擔保票據為港幣23.3億元。
10. 隨著股東資金和儲備增加，公司六月底股東權益比去年底上升15.6%至港幣303.7億元，即每股權益為港幣3.9元。
11. 考慮到集團的資金需求以及地產項目的良好回報，宣佈派送中期股息每股6港仙，比去年同期增加20.0%。

穩中求進 厚積薄發

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」）截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣23.1億元，升幅為二零零七年同期之68.8%。每股盈利為港幣29.8仙，比二零零七年同期上升55.2%。

綜合收益表

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零七年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益		10,719,763	4,759,655
銷售成本		(5,402,470)	(2,460,855)
直接經營成本		(251,010)	(326,507)
		<u>5,066,283</u>	<u>1,972,293</u>
投資物業之公平值增加		-	240,000
其他收入		87,217	163,448
可供出售投資減值		(12,597)	(385)
分銷費用		(268,148)	(155,939)
行政費用		(425,722)	(213,386)
經營溢利		<u>4,447,033</u>	<u>2,006,031</u>
應佔(虧損)溢利			
聯營公司		(4,384)	(9,644)
共同控制實體		64,663	189,032
財務費用		(262,694)	(267,054)
除稅前溢利		<u>4,244,618</u>	<u>1,918,365</u>
所得稅費用		(1,919,525)	(568,292)
本年溢利		<u>2,325,093</u>	<u>1,350,073</u>
分配於：			
本公司股東		2,305,220	1,365,418
少數股東		19,873	(15,345)
		<u>2,325,093</u>	<u>1,350,073</u>
每股盈利		港仙	港仙
基本		<u>29.8</u>	<u>19.2</u>
攤薄		<u>29.6</u>	<u>18.8</u>

綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	2,634,750	2,634,750
物業、廠房及設備	1,419,594	1,212,085
預付土地租金支出	98,128	95,736
聯營公司權益	252,266	328,604
共同控制實體權益	5,755,441	5,201,203
投資合營地產項目公司	22,354	17,147
其他金融資產	1,775	4,404
已抵押銀行結餘	35,710	91,377
商譽	109,021	109,021
	<u>10,329,039</u>	<u>9,694,327</u>
流動資產		
存貨	8,190	7,636
庫存物業	48,996,028	39,890,087
買賣證券	21,026	73,340
預付土地租金支出	3,919	3,713
收購物業訂金	2,465,834	2,532,248
貿易及其他應收款	1,344,998	1,454,511
按金及預付款	1,707,374	974,664
應收共同控制實體款	4,072,604	425,638
應收聯營公司款	660,184	827,958
預付稅金	173,407	39,082
應收少數股東欠款	141,761	119,808
已抵押銀行結餘	108,556	512,954
銀行結餘及現金	7,314,623	7,965,206
	<u>67,018,504</u>	<u>54,826,845</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	6,679,125	7,201,887
物業銷售按金	8,572,774	8,982,528
租務及其他按金	340,155	251,877
應付聯營公司款	179,021	162,651
應付共同體公司款	1,294,779	1,358,497
稅項債務	3,775,804	2,789,968
一年內到期之銀行貸款	5,916,925	2,884,996
	<u>26,758,583</u>	<u>23,632,404</u>
流動淨資產	<u>40,259,921</u>	<u>31,194,441</u>
	<u>50,588,960</u>	<u>40,888,768</u>

	二零零八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	776,996	774,371
儲備	29,594,256	25,507,669
本公司股東權益	<u>30,371,252</u>	<u>26,282,040</u>
少數股東權益	(426,150)	(491,938)
	<u>29,945,102</u>	<u>25,790,102</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	16,672,895	11,289,021
應付擔保票據	2,327,933	2,326,435
應付少數股東欠款	998,421	873,557
與同系公司往來	168,050	135,864
遞延稅項負債	476,559	473,789
	<u>20,643,858</u>	<u>15,098,666</u>
	<u>50,588,960</u>	<u>40,888,768</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。此等準則於二零零八年一月一日開始之集團財政年度生效。

香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務匯報準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

採納該等新訂香港財務報告準則對集團現時及過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

2. 新準則及修訂或詮釋可能產生之影響

集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則及修訂或詮釋。集團現正評估該等準則及詮釋之潛在影響。本公司董事預計應用此等新準則或詮釋對集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1條（經修訂）	財務報告之呈報 ¹
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（經修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生之 責任 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份支付之支出一歸屬條件及 註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務匯報準則）詮釋第13號	客戶優惠計劃 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 營業額及業績貢獻

營業額乃出售發展物業收入、物業租金收入、基建項目投資收入、房地產代理及管理服務收益及其他業務之總和。

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

業務分部資料

截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建項目 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外	10,230,318	96,791	-	392,605	-	10,719,714
分部	-	1,011	-	19,945	(20,956)	-
合計營業額	<u>10,230,318</u>	<u>97,802</u>	<u>-</u>	<u>412,550</u>	<u>(20,956)</u>	<u>10,719,714</u>

分部收入乃按管理層參考市價而釐定之價格計算

業績						
分部業績	<u>4,330,562</u>	<u>89,255</u>	<u>(143)</u>	<u>8,840</u>	<u>(13,981)</u>	<u>4,414,533</u>
利息收入						81,485
未攤分之公司費用						<u>(48,985)</u>
						4,447,033
應佔(虧損)溢利						
聯營公司	(4,384)	-	-	-	-	(4,384)
共同控制實體	24,508	-	40,155	-	-	64,663
財務成本						<u>(262,694)</u>
除稅前溢利						4,244,618
所得稅費用						<u>(1,919,525)</u>
本期間溢利						<u>2,325,093</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建項目 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外	4,203,879	59,060	11,097	485,619	—	4,759,655
分部	—	839	—	12,750	(13,589)	—
合計營業額	<u>4,203,879</u>	<u>59,899</u>	<u>11,097</u>	<u>498,369</u>	<u>(13,589)</u>	<u>4,759,655</u>

分部收入乃按管理層參考市價而釐定之價格計算

業績						
分部業績	<u>1,528,504</u>	<u>293,614</u>	<u>9,350</u>	<u>130,601</u>	<u>(42,246)</u>	1,919,823
利息及其他收入						155,905
未攤分之公司費用						(69,697)
						<u>2,006,031</u>
應佔(虧損)溢利						
聯營公司	(9,644)	-	-	-	-	(9,644)
共同控制實體	155,968	-	33,064	-	-	189,032
財務成本						(267,054)
除稅前溢利						<u>1,918,365</u>
所得稅費用						(568,292)
本期間溢利						<u>1,350,073</u>

4. 所得稅費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	23,347	(1,124)
澳門所得稅	26,950	-
中國企業所得稅	818,977	299,889
中國土地增值稅	909,300	223,628
中國預留所得稅	135,854	-
	<u>1,914,428</u>	<u>522,393</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	(6,190)	(666)
中國土地增值稅	8,518	-
	<u>2,328</u>	<u>(666)</u>
遞延稅項：		
本年度	17,507	68,306
稅率更改之影響	(14,738)	(21,741)
	<u>2,769</u>	<u>46,565</u>
總計：	<u>1,919,525</u>	<u>568,292</u>

香港利得稅乃以期內之估計應課稅溢利以16.5%（二零零七年：17.5%）計算。

澳門所得稅乃以期內之估計應課稅溢利按澳門通用稅率計算。

中國所得稅乃以期內之估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

5. 股息

董事局宣佈派發二零零八年中期股息每股港幣6仙(二零零七年：每股港幣5仙)。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣2,305,220,000元（二零零七年：港幣1,365,418,000元）及已發行普通股之加權平均數7,749,477,000（二零零七年：7,105,296,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣2,305,220,000元（二零零七年：港幣1,365,418,000元），及已發行及可發行普通股之加權平均數7,800,439,000（二零零七年：7,278,886,000）股計算，並就假設期內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權及紅利認股權證獲行使而應發行之普通股加權平均數分別為18,435,000(二零零七年：37,545,000)及32,527,000(二零零七年：136,045,000)股作出調整。

7. 重分類可比較數據

於本中期財務資料中的可比較數據，港幣223,628,000元的土地增值稅於截至二零零七年六月三十日止六個月包含在銷售成本內，於綜合損益表中重分類到所得稅。

主席報告書

業務回顧

期內，世界經濟發展明顯波動。雖然美國次級按揭危機影響全球金融市場的穩定，但香港、澳門經濟發展尚算良好。

在中國內地，儘管推行了“從緊貨幣政策”，但上半年經濟仍然保持著較高速度增長，國內生產總值同比增長 10.4%，但同時，居民消費價格指數同比增長 7.9%。為了抑制通脹，內地收緊銀根，中國人民銀行提升存款準備金率至 17.5%，銀行貸款基準利率亦已提升至 7.47%。隨著市場的複雜變化，內地政府宏觀調控政策已經調整為“一保一控”，既要保持經濟平穩較快發展，同時要控制通貨膨脹。

集團繼續集中精力和資源加強內地房地產業務。為應對二零零八年內地經濟和房地產市場變化所帶來的挑戰，集團年初制定了「穩中求進，厚積薄發」的經營策略，隨後嚴格編制了財務預算，積極協調各方工作，憑藉良好基礎和競爭優勢，上半年各項工作取得了良好的進展。譬如，進一步完善了全國業務佈局，透過內地五大區域內二十個重點城市和港澳地區的業務網絡，增強平衡市場風險的能力，增強了持續發展的動力。在極具挑戰的市場環境下，克服了內地南方雪災和四川地震的不良影響，集團以強勢品牌效應，創新的營銷方法，加快銷售速度，維持較高盈利水準，保持集團在內地房地產行業的領導地位。

集團對履行企業社會責任極為重視。今年二月，對中國雪災作出即時反應，既捐款又捐物，並成立了小組跟進救災支援工作。在四川發生地震期間，積極組織捐款，並集中於災後重建以及加快推行中海希望小學具體規劃。中海地產在震區內和周邊區域的樓盤經得起考驗，集團一貫秉承「誠信卓越，精品永恆」理念徹底落實，集團重視企業社會責任得到確認。

期內集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升 68.8%至港幣 23.1 億元（折合人民幣 21.0 億元）。

實現營業額港幣 107.2 億元，同比增長 125.2%。其中，內地地產業務為港幣 93.8 億元，佔 87.5%，同比增長 126.6%；港澳地產業務約為港幣 8.5 億元，同比上升超過 13 倍。

實現經營溢利港幣 44.5 億元，同比增長 121.7%。其中，內地地產業務為港幣 40.0 億元，同比增長 162.1%；集團在內地除了珠三角地區和個別城市有較大銷售壓力外，整體銷售面積和價格較為理想，特別是杭州和北方地區。因此，毛利率能從去年同期的 44.4% 以及全年的 45.1% 上升到 47.9% 的高水準；港澳地產業務貢獻約為港幣 3.8 億元，同比大幅上升，毛利率則為 45%。

房地產業務完成合約銷售總額港幣 158.1 億元，銷售樓面面積 146.9 萬平方米。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 150.1 億元，同比增長 78.5%；銷售樓面面積 145.5 萬平方米，同比增長 57.3%；入伙 13 個新樓盤，入伙項目面積 85.3 萬平方米，其中 82.2% 於六月底前已售出。香港有 2 個入伙新樓盤，入伙項目面積 1.1 萬平方米，其中 81.4% 於六月底前已售出。集團待售物業銷售成績理想，共售出 16.7 萬平方米，銷售金額為港幣 21.4 億元。

集團在內地新增優質土地 8 幅，分佈於蘇州、杭州、上海、天津、濟南、珠海，可建築樓面面積共約 230 萬平方米，減去上半年入伙項目的相應面積，於六月底總土地儲備超過 2,478 萬平方米，可滿足未來四至五年保持盈利每年 20% 以上增長的開發需要。

二零零七年發行的紅利認股證行使，先後總共注入資本金港幣約 48 億元。六月底股東資金增加至港幣 303.7 億元，資金實力進一步增強，資本結構進一步優化。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構繼續維持對集團之投資級評級。

業務展望

上半年，雖然外圍的經濟環境不利，中國宏觀經濟運行良好，預計中國下半年經濟增長會保持平穩。國家為保障房地產行業健康發展而推出的各項宏觀調控措施漸見成效，對內地房地產市場產生深遠影響。今年將是市場整固的一年，汰弱留強愈趨明顯，這樣的市場環境對集團的持續發展更為有利。

由於房地產行業已經逐步成為國家的經濟支柱行業，在經濟進一步平穩增長的情況下，不排除下半年國家對房地產調控力度會逐步放鬆。依據權威機構的研究，從長遠看，內地房地產市場會有 30 年左右的蓬勃發展期，但會出現發展不平衡，一些城市會出現不同程度的波動和調整，個別城市會局部過熱，而依靠全國性戰略佈局和擴大商業地產可以控制和平衡市場週期性風險。集團將進一

步優化區域佈局和業務構成，目前持有超過 150 萬平方米的商業地產，大部份可於二零一零年年底前完成，屆時將會為集團每年提供可觀穩定收入。

集團依靠高素質專業化團隊、精品永恆策略、充足財務資源及暢順的境內境外融資管道、國際化公司治理結構、敏銳的市場洞察力，以及有效的風險管控措施，繼續保持規模化、具有國際影響力的全國性房地產開發商地位。雖然預計下半年市場環境仍然較為波動，隨著陸續推出新的樓盤，集團仍然維持全年實現不低於 400 萬平方米的銷售面積以及 350 萬平方米的完工面積。預計集團全年業績將能實現持續大幅增長。

為了確保持續性高速發展，集團會透過不同方式擴大優質土地儲備，包括參與一些國家重點支持統籌的城市改革、災後重建的大規模綜合性開發項目。集團將致力伺機以低成本適度加大土地儲備，預計全年新增土地的可建築樓面面積將不會少於 450 萬平方米。

公司作為內地房地產中唯一香港藍籌公司，繼續發揮境內外融資優勢，通過股權融資和銀行借貸方式，為業務快速發展提供強大的財務資源保證。集團繼續得到公司控股股東的支持，並堅持審慎理財的原則，加快資金周轉速度，保持合理借貸水準。六月底淨借貸比率雖然短暫上升至 58%，惟於八月中時已下降至 50% 左右，隨著六、七月的銷售資金回籠，以及一些融資方法得以落實，有信心淨借貸水準能進一步下降。

集團中國內地房地產業發展前景廣闊，港澳地產前景良好，董事會對集團未來發展充滿信心。集團將積極持續提升管理能力，改善經營模式和產品結構，提升精品品牌價值，提升公司已擁有的良好基礎和核心競爭力，保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展。

集團將繼續秉承「持續增值，和諧共贏」的總體理念，堅持持續發展及基業長青的戰略，重視公司治理，提高社會責任感，爭取最終達到公司、股東、合作伙伴、員工和社會等全面共贏。

管理層討論與分析

整體表現

集團的持續經營業務營業額為港幣 107.2 億元 (二零零七年同期：港幣 47.6 億元)，同比上升了 125.2%。經營溢利為港幣 44.5 億元 (二零零七年同期：港幣 20.1 億元)，同比上升 121.7%。股東應佔溢利為港幣 23.1 億元 (二零零七年同期：港幣 13.7 億元)，同比上升 68.8%。每股基本盈利港幣 29.8 仙 (二零零七年同期：港幣 19.2 仙)，同比增長 55.2%，每股攤薄後盈利港幣 29.6 仙 (二零零七年同期：港幣 18.6 仙)。

集團於二零零八年六月三十日之股東權益總額為港幣 303.7 億元 (二零零七年十二月三十一日：港幣 263 億元) 與去年年底相比增長 15.6%，每股帳面資產淨值則為港幣 3.9 元 (二零零七年十二月三十一日：港幣 3.4 元)，與去年年底相比增長 14.7%。

收入

地產發展業務經營收入港幣 102.3 億元，同比增長 143.4%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣 93.8 億元，佔地產業務營業額的 91.7%，以及佔集團營業額的 87.5%，同比上升 126.6%。香港、澳門地產經營收入為港幣 8.5 億元，同比上升超過 13 倍。

物業投資收入港幣 9,560 萬元，同比上升 61.8%。

其他業務營業額約為港幣 4.0 億元，同比下降 20.7%。

經營溢利

本集團經營溢利為港幣 44.5 億元，同比上升 121.7%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣 40.0 億元，同比上升 162.1%。主要由期內 13 個已入伙項目物業和待售物業的銷售構成。內地地產業務的整體銷售毛利率在二零零八年上半年由去年同期的 44.4% 以及全年的 45.1% 上升至 47.9%。港澳地產業務銷售實現港幣 3.8 億元溢利，毛利率則為 45%。

投資物業繼續為本集團提供穩定的收入，經營溢利為港幣 5,900 萬元。

未分攤管理費

二零零八年上半年未分攤管理費為港幣 4,900 萬元，同比下降 30.0%。

地產發展

期內世界經濟發展明顯波動。香港、澳門經濟發展尚算良好。中國宏觀經濟運行良好，隨著市場的複雜變化，內地政府已經對宏觀調控政策作出了必要調整，即為“一保一控”，預計中國下半年經濟增長會保持平穩。國家為保障房地產行業健康發展而推出的各項宏觀調控措施漸見成效，對內地房地產市場產生深遠影響，個別城市地產投資規模過大和房價上升過快的情況已有改善，長三角地區及珠三角地區，特別是深圳和廣州，由於二零零七年升幅過猛而作出較大幅度調整，市場重新回歸理性。今年將是市場整固的一年，汰弱留強愈趨明顯，這樣的市場環境對集團的持續發展更為有利。

經歷過二零零七年第四季度的亢奮，為應對二零零八年內地經濟和房地產市場會出現較劇烈變化所帶來的挑戰，集團年初制定「穩中求進，厚積薄發」的經營策略，穩健推進業務發展。在極具挑戰的市場環境下，仍能爭取到理想的成績。

房地產業務完成合約銷售總額港幣 158.1 億元，同比增長 84.9%，銷售樓面面積 146.9 萬平方米，同比增長 58.3%。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 150.1 億元，同比增長 78.5%；銷售樓面面積 145.5 萬平方米，同比增長 57.3%；港澳地區的物業合約銷售額為港幣 8.0 億元，實現合約銷售面積為 14,000 平方米。截止六月底，集團已銷售而尚未入伙的金額為港幣 143.3 億元，相應面積為 151.5 萬平方米。

雖然預計下半年市場環境仍然較為波動，隨著陸續推出新的樓盤，集團仍然維持全年實現不低於 400 萬平方米的銷售面積以及 350 萬平方米的完工面積。

期內，中國內地和港澳地區共有 15 項目入伙，入伙項目面積 86.4 萬平方米，其中 82.2%即 71.0 萬平方米於六月底前已售出。

具體入伙項目資料如下：

城市	項目名稱	樓面面積 (萬平方米)	已售出面積 (萬平方米)
香港	潮樓	0.74	0.69
	喜居	0.39	0.23
中山	中海翠林蘭溪園二期	2.28	2.11
廣州	璟暉豪庭一期	7.44	7.28
	錦城南苑	3.87	3.74
佛山	金沙灣一期	19.70	18.20
上海	中海瀛台一期	3.81	3.62
	翡翠湖岸一期	1.09	0.99
蘇州	湖濱一號二期	12.65	10.97
	星湖國際二期	2.66	2.25
北京	瓦爾登湖二期	3.49	2.31
	中海城一期 II 區	2.59	2.43
成都	國際社區 5 # 地 A 區	9.90	4.57
	中海龍灣半島 A1-1 區、B1 區	10.60	8.01
重慶	北濱一號	5.22	3.69
合計		86.43	71.09

來自二零零七年底前已入伙的待售物業銷售金額為港幣 21.4 億元，銷售面積 16.7 萬平方米。截止六月底，本集團的待售物業為 82.8 萬平方米。

土地儲備

集團在內地新增優質土地 8 幅，分佈於蘇州、杭州、上海、天津、濟南和珠海，可建築樓面面積共約 230 萬平方米，總土地儲備超過 2,478 萬平方米，同比增加 40.3%，可滿足未來四至五年保持盈利每年 20% 以上增長的開發需要。期內新增土地儲備如下：

二零零八年上半年新增土地儲備一攬表

城市	項目名稱	集團所佔權益	土地面積 (萬平方米)	樓面面積 (萬平方米)	土地成本 (億港元)
蘇州	2007-G-53 號地塊	100%	34.46	34.44	17.9
杭州	濱江區 76 號地塊 (8 號)	50%	4.39	16.78	9.0
	濱江區 75 號地塊 (10 號)	50%	9.68	36.07	17.4
上海	南匯康橋鎮電信園 A 區 1 號	100%	13.12	19.14	10.4
天津	津塘 (2007) 36 號地塊	100%	0.86	5.62	0.4
	響螺灣商務區 C02 地塊	100%	0.99	17.27	0.3
濟南	濟南曆下區盛福片區 B-1 地塊	100%	17.29	34.62	4.5
珠海	橫琴島項目	100%	8.19	13.79	1.0
合計			88.98	177.73	60.9

流動資金、財政資源及負債

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持總資產約 10% 的現金持有比例，以及保持合理的借貸水準平。

集團於二零零八年六月三十日的淨負債率為 57.5%(二零零七年十二月三十一日：30%) (基準：銀行債務總額減銀行存款及現金，除以股東權益)。為滿足集團的快速發展，貸款總額難免有所增加，由於國內外信貸緊縮的影響，市場貸款利率明顯上升，整體財務費用比去年同期增加約 15% 至港幣 3.7 億元。

於二零零八年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 225.9 億元(二零零七年十二月三十一日：港幣 141.7 億元)及港幣 23.3 億元(二零零七年十二月三十一日：港幣 23.3 億元)。其中港幣佔 47.5%，美元佔 9.3%，人民幣佔 43.2%。

集團於二零零八年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣 74.6 億元(其中港幣佔 32.3%，美元佔 6.1%，人民幣佔 61.4% 及澳門元佔 0.2%)，尚未動用銀行融資額度約為港幣 41 億元。集團於六月底後增加授信額度港幣 16 億元，預計短期內可再增加港幣 20 億元以上的銀行額度，從而大大增加了集團備用的資金，充分顯示集團於困難時期的財政實力。集團所有銀行借貸均是無抵押以及按浮息基準利率計算。

二零零七年八月集團發行了紅利認股權證，於本年八月十五日，已獲得股東資金約港幣 53.7 億元，其中約港幣 44 億元來自控股股東中國海外集團有限公司，進一步確認大股東的支持以及集團利用不同金融工具從資本市場獲取所需融資以及加強集團整體財政實力之能力。

集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。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，以回避相應的風險。

榮譽和企業社會責任

榮譽

中海地產為國內房地產的龍頭企業，開發項目都視為永恆精品。期內集團開發的項目獲獎不計其數，值得特別提出有兩項：一、中海地產於今年四月獲經濟觀察社和北京大學管理案例研究中心評選為“2007 年度中國最受尊敬企業”，這是對社會責任感、創新能力、管理水準、公司形象與領導力綜合評判；二、在第十五屆 CNBC 國際地產獎 2008(亞太區)頒獎禮中勇奪五項殊榮，成為獲獎最多的中國房地產開發公司，CNBC 國際地產獎為一歷史悠久，獲業界高度推崇的國際級地產項目獎項。

此外，在企業社會貢獻方面，集團還在“第三屆中國企業社會責任高峰論壇”榮獲“2007 年度中國企業社會責任突出貢獻企業”。

企業社會責任

集團對履行企業社會責任極為重視，熱心參與社會公益活動及善舉。今年集團對中國雪災作出即時反應，成立小組跟進救災支援工作。就四川地震，積極組織捐款、捐物，特別是集中於災後重建以及加快推行中海希望小學計劃方面。單是今年六月已簽約建立中國海外重慶三峽希望小學、陝西周至縣中國海外希望小學和重建四川都江堰特殊教育學校，預計捐助為人民幣 1,500 萬元。加上年初時雪災的捐助，集團上半年承諾和實際捐獻超過港幣 2,000 萬元。

集團地產項目在設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視。房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境以及提升就業作出重要貢獻。中海地

產在地震區內和周邊區域的樓盤，沒有遭受任何破壞。集團一貫秉承「誠信卓越，精品永恆」理念，經得起考驗，集團重視企業社會責任得到確認。

人力資源

截至 2008 年 6 月底，集團共有員工 11,348 人。按照業務性質劃分，集團總部 95 人，地產業務 2,170 人，物業管理 7,852 人，基建業務人 1,231 人。按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工 924 人，在內地工作員工 10,424 人。

集團堅信人才是公司最重要的資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源管理體系。員工得到很好的發揮，亦拿到滿意的回報。各業務線的中高層管理人員保持了很好的穩定性。

今年四月，中海地產榮膺第三屆“中國人力資源管理大獎” 其中最具分量的兩項大獎，“十佳企業”（前三名）和“成果金獎”，被公認為“創造了行業領先的人力資源，建設了卓有特色和競爭力的人力資源管理品牌”，並成為目前唯一獲得該項大獎的房地產企業。集團重視人力資源管理得到確認。

中期股息

董事局宣佈派發中期股息每股港幣 6 仙（二零零七年：每股港幣 5 仙），給予二零零八年九月二十三日名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零零八年十月三日派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年九月二十二日（星期一）起至二零零八年九月二十三日（星期二）止（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。

為確保獲派中期股息，所有過戶文件以及有關股票必須早於二零零八年九月十九日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之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 28 號金鐘匯中心 26 樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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。

董事證券交易

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則。各董事確認於本會計期間內一直遵守證券守則的規定。

企業管治

在截至二零零八年六月三十日止六個月內，除以下偏離守則條文外，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》內的全部條文。

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。

本公司組織章程細則（「章程細則」）規定填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會（「股東周年大會」）並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入計算該會議輪值告退的董事人數內。章程細則更規定本公司董事人數的 1/3，或當人數非 3 或 3 的倍數時，則接近 1/3 的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且並不計入計算輪值告退的董事人數內。

雖然本公司獨立非執行董事無指定任期，唯彼需按章程細則告退及重選。

為符合守則條文 A.4.1 及 A.4.2，本公司已訂立內部機制：(1)新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及(2)當任何董事（包括身為執行董事的主席或董事總經理）在其委任之後第三年或最後選舉的股東周年大會上無需輪值告退時，提醒該名董事作自願性告退。

審核委員會審閱中期報告

董事局審核委員會審閱了本公司二零零八年中期財務業績，並與公司管理層討論了有關審核、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
孔慶平

香港，二零零八年八月十九日

於刊發本公佈日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、吳建斌、陳斌、朱毅堅、羅亮及王萬鈞諸位先生為本公司執行董事，而李國寶、林廣兆及黃英豪諸位先生為獨立非執行董事。

本中期業績公佈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>)。中期報告將於二零零八年九月十九日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。