

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



截至二零零九年六月三十日止 六個月之未經審核中期業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升44.4%至港幣154.8億元，其中，內地房地產之營業額佔95.8%。
2. 內地房地產毛利率從去年同期的47.9%下降至37.3%，仍然處於比較高的水平。
3. 經營溢利增加21.0%至港幣53.8億元，內地房地產經營溢利增加27.2%至港幣51.1億元，佔經營溢利之95.0%。
4. 股東應佔溢利上升31.8%至港幣30.4億元(折合人民幣26.7億元)，去年同期和期內並無物業回撥及投資物業重估增值。
5. 每股基本盈利上升25.3%至37.3港仙。
6. 內地房地產錄得港幣256.4億元銷售額，增加70.8%，銷售面積增加93.5%至281.6萬平方米，銷售金額和面積兩方面都再次刷新記錄。
7. 集團剛新增三幅土地，可供發展的樓面面積約為263萬平方米；於公佈日，集團土地儲備之樓面面積為2,563萬平方米。集團有信心完成年初制定今年內補充不少於400萬平方米土地的目標。
8. 淨借貸比率從去年底的46.8%大幅下調至13.2%。六月底，集團銀行貸款為港幣212.8億元，應付擔保票據為港幣23.3億元；集團持有現金港幣185.8億元，未提用貸款額度為26.7億元，合計可動用資金高達212.5億元。
9. 隨著年初公開發售成功完成和儲備增加，公司六月底股東權益比去年底的港幣332.2億元，上升14.8%至港幣381.4億元，即每股權益為港幣4.7元。
10. 考慮公司股東對派發更高股息的期望，宣佈派送中期股息每股7港仙，比去年同期增加16.7%。

慎微篤行 精築致遠

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」）截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零零九年六月三十日止之六個月期間，股東應佔溢利為港幣30.4億元，比去年同期上升31.8%。每股盈利為港幣37.3仙，比二零零八年同期上升25.3%。

綜合全面收益表

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零八年同期之比較數字如下：

	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	15,478,979	10,719,763
銷售成本	(9,420,274)	(5,402,470)
直接經營成本	(246,387)	(251,010)
毛利	5,812,318	5,066,283
其他收入	226,218	74,620
分銷費用	(255,167)	(268,148)
行政費用	(405,208)	(425,722)
財務費用	(220,361)	(262,694)
應佔(虧損)溢利		
聯營公司	(6,306)	(4,384)
共同控制實體	(10,927)	64,663
除稅前溢利	5,140,567	4,244,618
所得稅費用	(2,072,150)	(1,919,525)
本期間溢利	3,068,417	2,325,093
其他綜合淨利		
於換算財務報告時產生之匯兌差額	(85,756)	1,771,755
應佔聯營公司儲備之變動	-	13,836
應佔共同控制實體儲備之變動	1,383	301,572
投資合營地產項目的公平值轉變	4,963	5,627
於變現資產時釋放之儲備	10,634	3,149
本期間其他綜合溢利(除稅後)	(68,776)	2,095,939
本期間總綜合溢利	2,999,641	4,421,032

	截至六月三十日止六個月期間	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期間綜合溢利之分配於:		
本公司股東	3,038,543	2,305,220
非控制股東權益	29,874	19,873
	<u>3,068,417</u>	<u>2,325,093</u>
總綜合溢利分配於:		
本公司股東	3,004,543	4,371,382
非控制股東權益	(4,902)	49,650
	<u>2,999,641</u>	<u>4,421,032</u>
每股盈利	港仙	港仙
基本	37.3	29.8
攤薄	<u>37.3</u>	<u>29.6</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	6,428,067	6,428,067
物業、廠房及設備	254,006	275,520
預付土地租金支出	54,625	63,465
聯營公司權益	156,776	164,581
共同控制實體權益	2,088,073	1,947,655
投資合營地產項目公司	23,619	18,654
應收聯營公司款	100,591	90,108
應收共同控制實體款	3,996,026	4,071,170
應收合營地產項目公司款	508	1,056
其他金融資產	46,581	42,443
商譽	109,021	109,021
遞延稅項資產	683,007	485,090
	13,940,900	13,696,830
流動資產		
存貨	5,347	2,999
庫存物業	51,681,613	53,978,804
買賣證券	-	9,506
預付土地租金支出	2,986	3,846
貿易及其他應收款	2,037,373	1,044,655
按金及預付款	2,782,421	2,920,074
應收控股公司款	428,000	618,249
應收聯營公司款	394,702	613,246
應收共同控制實體款	4,556,400	3,312,030
應收非控制股東款	57,012	138,647
預付稅金	255,176	231,407
銀行結餘及現金	18,538,690	9,006,148
	80,739,720	71,879,611
流動負債		
貿易及其他應付款	7,313,130	7,824,472
公開發售按金	-	1,214,275
預售按金	17,535,325	11,846,616
租務及其他按金	497,685	434,248
應付同級附屬公司欠款	196,363	174,934
應付聯營公司欠款	212,390	181,905
應付共同控制實體欠款	495,909	483,658
稅項債務	4,607,922	3,829,624
一年內到期之銀行貸款	4,402,850	3,946,026
	35,261,574	29,935,758
流動資產淨值	45,478,146	41,943,853
	59,419,046	55,640,683

	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	816,567	785,070
股份溢價及儲備	37,318,640	32,434,712
本公司股東應佔權益	38,135,207	33,219,782
非控制股東權益	(469,354)	(335,394)
權益總額	37,665,853	32,884,388
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	16,875,933	18,320,005
應付票據	2,330,928	2,329,431
應付非控制股東欠款	996,588	850,983
遞延稅項負債	1,549,744	1,255,876
	21,753,193	22,756,295
	59,419,046	55,640,683

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」）

期內，集團應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於一間附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖

香港財務報告準則第8號要求以集團主要營運決策者在評估不同科部的表現及就營運項目作出決策時所審閱的報告作為區分營運分部的基準，採納香港財務報告準則第8號使呈報的業務分類資料與向本集團最高行政管理層提供的營運分部資料更為一致。

董事認為採用新香港財務報告準則並未對本年度及往年度賬目的編製及呈報構成重大影響，因此無需作往年調整。

2. 新準則及修訂或詮釋可能產生之影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉移 ²

¹ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年七月一日或以後開始之轉移

香港財務報告準則第3號（經修訂）的應用可能對收購日或第一個年度報告期間在二零零九年七月一日或以後開始之業務合併會計構成影響。香港會計準則第27號（經修訂）會影響母公司在子公司的股權有轉變時的會計處理。

本公司董事預期採納其他新及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的財務狀況並無重大影響。

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、房地產代理及管理服務收益及其他業務之總和。

於首次採納香港財務報告準則第 8 號「營業類別」，並參照內部用作資源分配及表現評估的呈報方式，本集團已確定三大呈報分類。

分部收入及業績分析如下：

截至二零零九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	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	15,058,836	99,324	320,819	-	15,478,979
分部	-	1,731	32,902	(34,633)	-
合計營業額	<u>15,058,836</u>	<u>101,055</u>	<u>353,721</u>	<u>(34,633)</u>	<u>15,478,979</u>
業績					
分部業績	<u>5,223,031</u>	<u>92,719</u>	<u>(12,351)</u>	<u>(2,675)</u>	<u>5,300,724</u>
利息收入					166,675
未攤分之公司費用					<u>(89,238)</u>
					5,378,161
應佔虧損					
聯營公司					(6,306)
共同控制實體					(10,927)
財務成本					<u>(220,361)</u>
除稅前溢利					5,140,567
所得稅費用					<u>(2,072,150)</u>
本期間溢利					<u>3,068,417</u>

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	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	10,230,318	96,791	392,654	-	10,719,763
分部	-	1,011	19,945	(20,956)	-
合計營業額	<u>10,230,318</u>	<u>97,802</u>	<u>412,599</u>	<u>(20,956)</u>	<u>10,719,763</u>
業績					
分部業績	<u>4,359,987</u>	<u>89,255</u>	<u>8,697</u>	<u>(13,981)</u>	<u>4,443,958</u>
利息					52,060
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)
共同控制實體					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>

4. 所得稅費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	17,870	23,347
澳門所得稅	15,012	26,950
中國企業所得稅	1,233,816	1,017,712
中國土地增值稅	764,612	909,300
	<u>2,031,310</u>	<u>1,977,309</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	62	-
中國企業所得稅	(45,791)	(6,190)
中國土地增值稅	(9,382)	8,518
	<u>(55,111)</u>	<u>2,328</u>
遞延稅項：		
本年度	95,951	(45,374)
稅率更改之影響	-	(14,738)
	<u>95,951</u>	<u>(60,112)</u>
總計：	<u>2,072,150</u>	<u>1,919,525</u>

註：因本期間的呈列方式有所變更，若干比較數字已調整或重新分類。

香港利得稅乃以期內之估計應課稅溢利以16.5%（二零零八年：16.5%）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

董事局宣佈派發二零零九年中中期股息每股港幣7仙(二零零八年：每股港幣6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3,038,543,000元（二零零八年：港幣2,305,220,000元）及已發行普通股之加權平均數8,138,734,000（二零零八年：7,749,477,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣3,038,543,000元（二零零八年：港幣2,305,220,000元），及已發行及可發行普通股之加權平均數8,148,486,000（二零零八年：7,800,439,000）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9,752,000（二零零八年：18,435,000）及零（二零零八年：32,527,000）股作出調整。

計算截止二零零九年六月三十日止期間之每股盈利之普通股加權平均數，已包括於二零零九年二月三日完成的公開發售而發行之新股之影響。

主席報告書

業務回顧

期內，受國際金融風暴衝擊，世界經濟形勢開局不利，主要工業發達國家如英國、日本、美國和歐元區各國今年上半年幾乎全部陷入經濟衰退，出現戰後首次整體性負增長。各主要政府和中央銀行推出各種救市措施，並大幅調低利率。二季度市場開始穩定下來，全球主要股市大幅度反彈，原油、黃金、有色金屬等國際大宗商品價格大幅度上漲。

在中國內地，國家繼續推行積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，促進經濟平穩較快增長。雖然一季度中國經濟增速下降至 6.1%，創下十多年新低，但是從三月份開始，隨著國家 4 萬億人民幣的刺激經濟方案的落實，新增信貸大幅度超常規增加，銀行體系和市場體系流動性空前充裕，中國經濟明顯提速。內地房地產市場在寬鬆的貨幣政策刺激下，二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放，市場預期逐步向好，出現了明顯回升。

集團繼續集中精力和資源加強內地房地產業務，同時維持港澳地產平穩發展。面對複雜多變的經濟環境，尤其是金融風暴影響和國內宏觀政策的不確定性，集團沉著迎戰，勤練內功，著力提升整體的管理能力。憑藉良好基礎和競爭優勢，強勢品牌效應，創新的營銷方法，上半年錄得滿意的成績，銷售金額和面積兩方面再闖高峯，保持集團在內地房地產行業領先地位。

期內集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比大幅上升 31.8% 至港幣 30.4 億元（折合人民幣 26.7 億元）。

實現營業額港幣 154.8 億元，同比增長 44.4%。其中，內地地產業務為港幣 148.3 億元，佔 95.8%，同比增長 58.1%；港澳地產業務約為港幣 2.2 億元，同比下降 73.6%。

實現經營溢利港幣 53.8 億元，同比增長 21.0%。其中，內地地產業務為港幣 51.1 億元，同比增長 27.2%；集團在內地銷售暢旺，整體銷售面積和價格理想，特別是南方地區。毛利率跟去年的 43.7% 下調至 37.3%，仍然處於比較高的水平；港澳地產業務貢獻約為港幣 1.1 億元，毛利率則為 49.6%。

房地產業務完成合約銷售總額港幣 262.7 億元，銷售面積 282.7 萬平方米，兩方面都刷新了記錄。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 256.4 億元，同比增長 70.8%；銷售面積 281.6 萬平方米，同比增長 93.5%；國內 14 個城市共入伙 27 個新樓盤，入伙項目可出售面積 169.5 萬平方米，其中約 83.5% 於六月底前已售出，達 141.6 萬平方米，銷售金額達港幣 131.0 億元。集團待售物業銷售成績理想，共售出 35.3 萬平方米，銷售金額為港幣 39.0 億元，其中港幣 6.3 億元來自港澳方面。

二零零八年十二月公開發售公司股份獲得股東支持，注入資本金港幣約 25.0 億元。集團資金實力進一步增強，公司資本結構進一步優化。六月底股東資金增加至港幣 381.4 億元，淨借貸比率從去年底的 46.8% 大幅下調至 13.2%。六月底，集團銀行貸款為港幣 212.8 億元，應付擔保票據為港幣 23.3 億元；集團持有現金港幣 185.8 億元，未提用貸款額度為 26.7 億元。

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。

集團對履行企業社會責任極為重視，全力推動各項慈善公益事業，助學、環保、優化生活和員工發展活動。

業務展望

今年二季度以來，全球經濟下跌勢頭有所減緩，一些國家還顯露出回暖的跡象。世界經濟形勢趨向穩定。近期數據表明，部分國家實體經濟出現回暖跡象，美國經濟出現明顯改善；歐元區和日本經濟仍在收縮但幅度減小；中國等少數國家經濟企穩向上。內地整體經濟預期逐漸向好，但市場信心仍然比較敏感，實體經濟形勢仍然不樂觀。本輪房地產回暖是流動性充裕、通脹預期強烈以及二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放所形成的一輪行情，在經濟尚未完全企穩，政府未主動大規模收縮流動性以及通脹尚未惡化的情況下，房地產行業面臨的政策環境在中短期內儘管可能會現微調，但不會有大的逆轉，集團對於內地房地產的中長期發展維持樂觀看法。亦會密切關注宏觀經濟形勢、政策環境以及通脹預期等因素對市場的短期走勢帶來的影響。

集團依靠高素質專業化團隊、敏銳的市場洞察力、全國性戰略佈局、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，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可能較為波動，集團非常有信心超越原本定下全年不低於 350 萬平方米的銷售面積以及 500 萬平方米的完工面積的目標。

爲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，上半年雖然沒有買入地塊，但隨著房地產投資回升，預計下半年政府土地供應規模會增加，我們將密切關注宏觀政策的變化，尤其是關注信貸市場、土地市場、房地產產業政策的調整，從吸納方式、投資時機、投資成本、區域佈局、增長模式方面著手，爭取在新一輪的投資擴張中把握好投資的節奏和方向，伺機以低成本適度加大土地儲備。集團剛新增三幅土地，可供發展的樓面面積約爲 263 萬平方米；於公佈日，集團土地儲備之樓面面積爲 2,563 萬平方米。集團有信心完成年初制定今年內補充不少於 400 萬平方米土地的目標。

公司作爲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，爲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中海集團有限公司的支持，並堅持審慎理財的原則，中海集團有限公司的母公司中國建築股份有限公司七月二十九日於國內 A 股上市，預計集團最終會有所得益。面對金融風暴，信貸緊縮，集團更加重視經營現金流的管理，加快資產周轉速度，加強手頭上的財務資源。集團已通過了金融風暴的考驗，相對九七年的亞洲金融風暴，集團顯得更爲成熟、更爲從容。六月底，淨借貸比率雖然短暫下降至 13.2%，隨著新增土地和併購的落實，以及加快項目的開發，預計淨借貸水平會有所回升。

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，以客戶爲導向，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。集團的優勢會帶來很多機遇和良好業績，能夠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 154.8 億元 (二零零八年同期：港幣 107.2 億元)，同比上升了 44.4%。經營溢利為港幣 53.8 億元 (二零零八年同期：港幣 44.5 億元)，同比上升 21.0%。股東應佔溢利為港幣 30.4 億元 (二零零八年同期：港幣 23.1 億元)，同比上升 31.8%。每股基本盈利港幣 37.3 仙 (二零零八年同期：港幣 29.8 仙)，同比增長 25.3%，每股攤薄後盈利港幣 37.3 仙 (二零零八年同期：港幣 29.6 仙)。

集團於二零零九年六月三十日之股東權益總額為港幣 381.4 億元 (二零零八年十二月三十一日：港幣 332.2 億元) 與去年年底相比增長 14.8%，每股帳面資產淨值則為港幣 4.7 元 (二零零八年十二月三十一日：港幣 4.2 元)，與去年年底相比增長 9.2%。

收入

地產發展業務經營收入港幣 150.6 億元，同比增長 47.2%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣 148.3 億元，佔地產業務營業額的 98.5%，以及佔集團營業額的 95.8%，同比上升 58.1%。香港、澳門地產經營收入為港幣 2.2 億元，同比下降 73.6%。

物業投資收入港幣 9,930 萬元，同比上升 2.6%。

其他業務營業額約為港幣 3.2 億元，同比下降 18.3%。

經營溢利

本集團經營溢利為港幣 53.8 億元，同比上升 21.0%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣 51.1 億元，同比上升 27.2%。主要由期內 27 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二零零九年上半年由去年同期的 47.9% 以及全年的 43.7% 下降至 37.3%，但仍處於相對較高水平。港澳地產業務銷售實現港幣 1.1 億元溢利，毛利率則為 49.6%。

投資物業繼續為本集團提供穩定的收入，經營溢利為港幣 9,300 萬元。

未分攤管理費

二零零九年上半年未分攤管理費為港幣 8,900 萬元，同比上升 82%。

地產發展

期內，全球金融危機直接、快速影響世界經濟發展。中國經濟增長大幅放緩，香港和澳門，先後陷入衰退。在各主要政府和中央銀行推出各種救市措施，市場情況穩定下來，自三月以來，環球樓市、股市大幅反彈。

在中國內地，國家推出 4 萬億人民幣的刺激經濟方案，漸見成效。銀行放貸令流動性大為寬鬆，持續減息，連番減稅，都令企業受惠。在寬鬆的貨幣政策刺激下，二零零八年被壓抑的剛性需求集中釋放，房地產市場於期內出現量價明顯上升。

面對複雜多變的經濟環境，以及愈來愈規範成熟的內地房地產市場，集團堅持要沉著迎戰，勤練內功，積極提升整體的管理能力。期內，經營規模大增下經營效率得到顯著的改善，特別是分銷和行政費用控制方面。憑藉良好基礎和競爭優勢，強勢品牌效應，創新的營銷方法，再加上掌控好國內宏觀政策和房地產市場的改變，於去年下半年沒有割價促銷，待期內市場環境改善才加快銷售。因此，上半年錄得滿意的成績，銷售金額和面積兩方面再闖高峯，保持集團在內地房地產行業領先地位。

房地產業務完成合約銷售總額港幣 262.7 億元，同比增長 66.1%，銷售面積 282.7 萬平方米，同比增長 92.4%。其中，內地地產物業合同銷售總額港幣 256.4 億元，同比增長 70.8%；銷售面積 281.6 萬平方米，同比增長 93.5%；港澳地區的物業合約銷售額為港幣 6.3 億元，全部來自待售物業銷售。截止六月底，集團已銷售而尚未入伙的金額為港幣 215.6 億元，相應面積為 253.1 萬平方米；已收到物業銷售按金為港幣 170.8 億元，比去年同期增加 44.2%。

雖然預計下半年市場環境仍然較為波動，集團仍然非常有信心超越原本定下全年不低於 350 萬平方米的銷售面積以及 500 萬平方米的完工面積的目標。七月份的銷售仍然強勁，累計銷售達到 324.9 萬平方米，金額為港幣 303.6 億元。

期內，中國內地 14 個城市共有 27 個項目入伙，入伙項目可出售面積 169.5 萬平方米，其中約 83.5% 即 141.6 萬平方米於六月底前已售出。

主要入伙項目資料如下：

城市	項目名稱	樓面面積 (萬平方米)	已售出面積 (萬平方米)	銷售金額 (億港元)
深圳	大山地北區	12.71	9.35	9.54
廣州	環暉華庭二期	10.43	8.34	16.03
佛山	金沙灣二期	18.62	14.87	11.01
上海	翡翠湖岸二期	3.85	2.66	6.97
蘇州	熙岸華府一期	15.44	10.72	10.93
成都	中海龍灣半島	11.62	6.52	5.90
	國際社區 8# 地 B 區	19.85	15.89	8.84
	中海蘭亭 A 區	14.34	10.56	7.57
重慶	國際社區一期	19.44	14.07	6.41
合計		126.30	92.98	83.20

來自二零零八年底前已入伙的待售物業銷售金額為港幣 39.0 億元，銷售面積 35.33 萬平方米。截止六月底，本集團的待售物業為 103.9 萬平方米。

土地儲備

期內，集團並沒有購入任何地塊。但於公佈日，集團在內地濟南市以港幣約 38 億元新增三幅優質土地，可建築樓面面積約為 263 萬平方米，總土地儲備超過 2,563 萬平方米。集團會繼續透過不同方式以低成本擴大優質土地儲備，預計最終全年新增土地的可建築樓面面積不會少於年初制定的 400 萬平方米，土地儲備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。

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平。

由於上半年的國內物業銷售遠超預期，大量資金回流再加上有相當長一段時間沒有購入新的土地，使集團於二零零九年六月三十日的淨借貸比率大幅下調至 13.2%（二零零八年十二月三十一日：46.8%）（基準：銀行債務總額減銀行存款及現金，除以股東權益），貸款總額也有所減少；更由於市場貸款利率下降，整體財務費用比去年同期減少約 9.0% 至港幣 3.4 億元。

於二零零九年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 212.8 億元（二零零八年十二月三十一日：港幣 222.7 億元）及港幣 23.3 億元（二零零八年十二月三十一日：港幣 23.3 億元）。其中港幣佔 53.1%，美元佔 9.9%，人民幣佔 37.0%。

集團於二零零九年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣 185.8 億元（其中港幣佔 21.2%，美元佔 2.6%，人民幣佔 76.1% 及澳門元佔 0.1%），尚未動用銀行融資額度約為港幣 26.7 億元。集團所有銀行借貸均是無抵押以及按浮息基準利率計算。

集團於二零零八年十二月十日公告的公開發售公司股份獲得大股東支持及包銷，並獲股東超額認購，公開發售已於本年二月完成，獲取約港幣 25.0 億元的資金。於六月三十日公司股東資金進一步上升至港幣 381.4 億元，大大加強集團的財政實力，有利於下一輪集團的業務拓展。

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

期內，公司和國內房地產旗艦中海地產獲獎無數。其中，今年六月公司榮獲由信譽研究院（中國）及中華（海外）企業信譽協會聯合頒發的 2009 年度“中國信譽企業”品牌認證，進一步彰顯公司長久以來的好企業信譽以及擁有廣泛品牌知名度。今年七月，公司奪得 CNBC 國際地產獎 2009（亞太區）兩項「中國最佳地產項目」獎項，成為獲獎最多的中國房地產商。

此外，中海地產建造的四個樓盤獲得“2009 中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎”，充分展現了集團在規劃、建築、環境、科技、品質的高水準。中海地產也在社會責任、誠信和綜合實力等多方面獲得多項殊榮。

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。面對金融海嘯的衝擊，不忘助學愛心。去年捐助的中國海外三峽希望小學已於今年四月份入伙，重建四川都江堰特殊教育學校也將於今年八月底入伙。今年加快推行中海希望小學計劃，簽約捐建重慶市雲陽最美希望小學。

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。

期內，公司榮膺“傑出內房股巡禮 2009”之“社責內房企業大獎”，是唯一一家獲得此獎項的企業。此獎項充分證明公司在社會責任方面的成績得到廣泛認可。

人力資源

截至 2009 年 6 月 30 日，集團共有員工 10,567 人。按照業務性質劃分，集團總部 100 人，地產業務 1,750 人，物業管理 8,454 人，基建業務 263 人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工 1,202 人，在內地工作員工 9,365 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。

中期股息

董事局宣佈派發中期股息每股港幣 7 仙（二零零八年：每股港幣 6 仙），給予於二零零九年九月十八日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零零九年九月二十八日（星期一）派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年九月十七日（星期四）起至二零零九年九月十八日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派中期股息，所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票必須早於二零零九年九月十六日（星期三）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。

董事進行證券交易的《標準守則》

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（「**證券守則**」）。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

在截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文 A.4.1 及 A.4.2 除外，如下文所述），並遵從大部份的建議最佳常規。

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。

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則（「**章程細則**」），由於本公司採納了下文所述的內部機制（「**內部機制**」），彼等之任期實際為三年或少於三年。

章程細則（其中包括）規定：

- (a) 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，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 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，且並不計入輪值告退的董事人數內。

為確保所有董事至少每三年均輪值告退一次或彼等的任期為三年或少於三年，本公司的內部機制訂立以下額外要求：

- (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）在其獲重選之後第三年的股東周年大會上無需按章程細則輪值告退時，本公司會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二零零九年中期財務業績，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。

董事及委員會成員變動

於中國建築股份有限公司(本公司之第二最終控股股東)上市後，本公司董事局成員需作出變更，令辭任董事可專注於中國海外集團有限公司(本公司之直接控股股東)的業務，以進一步提升本公司的企業管治。有關變動的詳情請參閱本公司於今天刊發的另一份公告。

致謝

最後，本人謹此對董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作，深表謝意！

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零零九年八月十七日

於刊發本公佈日期（於董事變生效前），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及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

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>)。中期報告將於二零零九年九月二十一日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。