

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)

二零一一年第三季度財務及業務回顧

中國海外發展有限公司（「公司」）根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.09 條而作出本公告。

以下的介紹提供有關公司及其附屬公司（合稱「集團」）截至二零一一年第三季度經營表現的若干財務資料。

財務表現

截至二零一一年九月三十日止的九個月，集團經營業務營業額為港幣 357.9 億元，增長 38.2%，經營溢利約為港幣 167.3 億元，增長 46.8%，營業額和經營溢利對比去年同期都錄得顯著增長。按集團於二零一一年八月九日已公佈的未經審核中期業績推算，即集團第三季度未經審核的經營業務營業額約為港幣 139.1 億元，經營溢利約為港幣 57.9 億元。期內，內地地產項目的毛利率仍然維持在 40% 以上的水平。

雖然今年首三季度內地房地產市場環境嚴峻，憑著對市場準確的判斷、多樣化和差異化的產品、創新的銷售方法和強勢的品牌效應，集團在今年頭九個月完成銷售總額（包括合營和聯營的銷售）約為港幣 713.4 億元，比去年同期增加 54.7%；對應銷售面積約為 439 萬平方米，比去年同期增加 22.1%。

財務狀況

集團繼續堅持審慎理財的原則，竭力提升現金流管理能力以及改善債務結構。於二零一一年九月三十日，集團的財務狀況依然理想，淨借貸水平約為 36.8% 左右，而可動用的現金約為港幣 172.4 億元。

業務回顧及展望

進入第三季度，世界經濟形勢更顯複雜多變。美國的長期信用評級於八月份被下調以及歐洲主權債務危機升級，已影響了金融市場的穩定，甚至可能引發全球經濟進一步下滑。致使世界經濟環境充滿極大挑戰。

在外圍經濟環境動盪的大環境下，內地整體經濟也變得複雜，增長持續放緩，流動性仍然趨緊，通脹逐漸受到控制但仍處於較高水平，預料中國政府將會繼續推行宏觀調控政策。內地房地產市場受調控影響而趨於理性，投機受到遏抑。預計內地房地產調控短期內不會放鬆而且會延伸到明年，中央和地方政府未來將更加注重緊縮措施的執行力度。香港、澳門經濟形勢預計仍然保持穩定健康發展勢頭。

期內，集團在廈門、廣州和西安共購入 4 幅土地，新增可開發面積約為 167 萬平方米；聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）在蘭州和吉林共購入 3 幅土地，新增開發面積約為 486,500 平方米。於九月底，集團的土地儲備約為 3,670 萬平方米；中海宏洋的土地儲備約為 630 萬平方米。集團將會繼續伺機增加優質土地儲備。

在嚴峻市場環境下，集團將繼續堅定不移貫徹既定方針，積極有序推進經營，著力於提升集團的品牌價值，鞏固加強集團在內地房地產的領導地位。公司董事局對完成全年的經營目標充滿信心。集團對內地以及香港和澳門房地產的中長期發展保持樂觀看法，會繼續密切關注經濟形勢、調控政策和房地產市場的變化，及時有效應對。

一般資料

本公告可能包含涉及風險和不確定因素的前瞻性陳述。公司股東及潛在投資者不應過份依賴公司於本公告日的前瞻性陳述。此前瞻性陳述是基於集團自有的資料和其他我們相信可靠來源的資料。集團的實際業績可能跟此等前瞻性陳述表示或暗示的不一樣，從而可能對公司股份的市價造成影響。

公司股東及潛在投資者應知悉本公告所載資料乃未經審計的資料。此公告內所載資料不應被視為對集團截至二零一一年九月三十日九個月期間財務表現的任何指示或保證。

公司股東及潛在投資者在買賣公司證券時應審慎，如對自身投資狀況有任何疑問，應徵詢專業顧問的意見。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一一年十月十八日

於本公告日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、董大平、聶潤榮、羅亮及林曉峰諸位先生為本公司之執行董事，吳建斌（副主席）及陳斌兩位先生為本公司之非執行董事，而李國寶、林廣兆、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。

二零一一年第三季度業務回顧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>)。