

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)

截至二零一二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. 營業額上升約10% 至港幣 252.8 億元，其中，內地房地產發展之營業額佔 86.9%。（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總營業額增加至港幣 282.2 億元。）
2. 內地房地產發展毛利率仍然能維持於40%以上的較高水平。
3. 經營溢利增加 12.2% 至港幣 122.3 億元，內地房地產及港澳房地產發展經營溢利分別為港幣 85.4 億元及港幣 8.9 億元，各佔經營溢利之 69.8% 及7.3%。期內投資物業之公允價值增加稅後淨收益為港幣 20.2 億元，比去年同期增加 60.3%。
4. 股東應佔溢利上升17.7% 至港幣 83.8 億元（折合人民幣 67.9 億元）；核心利潤上升 9.3% 至港幣 63.6 億元（折合人民幣 51.5 億元）。
5. 每股基本盈利上升 17.7% 至港幣102.6 仙。
6. 房地產銷售為破紀錄的港幣 651.5 億元（內地房地產銷售為港幣590.8億元），同比增加 24.7%，銷售面積增加 28.6% 至 395 萬平方米（內地地產銷售面積約為 390 萬平方米）。
7. 期內，於內地新增 3 幅土地，可供發展的樓面面積約為 272 萬平方米，其中 1 幅為中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）購買，樓面面積約為 140 萬平方米；集團於香港也新增 1 幅土地；於 6 月底，集團土地儲備之樓面面積為 3,436 萬平方米（實際權益為 3,022 萬平方米）。
8. 集團綜合淨借貸比率從去年底的 32.7% 下調至 32.1%。6 月底，集團銀行貸款為港幣 358.7 億元，應付擔保票據為港幣 158.2 億元；集團持有現金港幣 266.4 億元，未提用貸款額度約為港幣 100.8 億元，合計可動用資金達港幣 367.2 億元。
9. 公司股東權益从去年底的港幣 716.2 億元（重列後數字）上升 8.8% 至港幣 779.5 億元，即每股資產淨值為港幣 9.5 元。
10. 宣佈派送中期股息每股港幣 15 仙，比去年同期的港幣 13 仙增加 15.4%，另慶祝本公司上市20周年而派發的特別股息為每股港幣 2 仙。

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」）截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一二年六月三十日止之六個月期間，本公司股東應佔除稅後綜合溢利為港幣 83.8 億元，比去年同期上升 17.7%。每股盈利為港幣 102.6 仙，比二零一一年同期上升 17.7%。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一一年同期之比較數字如下：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
集團營業額		25,282,063	23,012,166
應佔共同控制實體之營業額		2,938,784	1,967,197
營業額		<u>28,220,847</u>	<u>24,979,363</u>
集團營業額	3	25,282,063	23,012,166
銷售成本		(13,833,705)	(13,135,147)
直接經營成本		(1,098,028)	(518,445)
		<u>10,350,330</u>	<u>9,358,574</u>
其他收入、收益及虧損		263,391	859,972
投資物業之公允價值增加 及轉至投資物業之收益		2,567,402	1,527,390
分銷費用		(358,436)	(226,042)
行政費用		(597,124)	(628,389)
		<u>12,225,563</u>	<u>10,891,505</u>
經營溢利		12,225,563	10,891,505
視同出售附屬公司收益		-	45,628
應佔溢利			
聯營公司		194,210	82,799
共同控制實體		367,678	270,358
財務費用	4	(111,753)	(258,447)
除稅前溢利		12,675,698	11,031,843
所得稅費用	5	(4,253,516)	(3,877,121)
本期間溢利		<u>8,422,182</u>	<u>7,154,722</u>
本期間溢利分配於：			
本公司股東		8,384,721	7,125,810
非控制股東權益		37,461	28,912
		<u>8,422,182</u>	<u>7,154,722</u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		102.6	87.2
攤薄		102.4	87.2

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期間溢利	<u>8,422,182</u>	<u>7,154,722</u>
其他全面(虧損)收益		
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	(364,079)	844,530
換算聯營公司產生之匯兌差額	(15,122)	31,439
換算共同控制實體產生之匯兌差額	(45,366)	300,961
本期間其他全面(虧損)收益	<u>(424,567)</u>	<u>1,176,930</u>
本期間全面收益總額	<u>7,997,615</u>	<u>8,331,652</u>
全面收益總額分配於:		
本公司股東	7,962,764	8,293,452
非控制股東權益	<u>34,851</u>	<u>38,200</u>
	<u>7,997,615</u>	<u>8,331,652</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		21,246,699	17,765,372
物業、廠房及設備		318,511	337,635
預付土地租金支出		65,981	68,591
聯營公司權益		3,474,791	3,340,454
共同控制實體權益		12,446,157	12,668,593
投資合營地產項目公司		22,776	22,776
應收聯營公司款		-	88,793
應收共同控制實體款		5,261,954	11,727,717
其他金融資產		39,532	17,417
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		1,829,741	1,844,924
		44,815,163	47,991,293
流動資產			
存貨		31,784	30,682
庫存物業		103,403,924	94,801,075
土地發展費用		3,055,426	2,670,856
預付土地租金支出		2,886	2,096
貿易及其他應收款	8	3,478,879	1,850,085
按金及預付款		2,835,600	1,858,122
將用於發展待售物業之土地按金		2,743,097	6,027,677
應收聯營公司款		146,130	51,743
應收共同控制實體款		8,077,564	676,226
應收非控制股東款		360,916	301,243
預付稅金		743,479	534,944
銀行結餘及現金		26,596,761	19,179,381
		151,476,446	127,984,130
流動負債			
貿易及其他應付款	9	13,878,085	16,378,354
預售按金		31,507,863	24,480,225
租務及其他按金		709,787	732,196
應付同級附屬公司欠款		353,501	353,428
應付聯營公司欠款		269,914	270,566
應付共同控制實體欠款		3,821,630	3,214,042
稅項債務		11,804,172	12,680,089
一年內到期之借貸		10,206,574	7,481,866
應付擔保票據		2,339,914	2,338,416
		74,891,440	67,929,182
流動資產淨值		76,585,006	60,054,948
		121,400,169	108,046,241

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
資本及儲備		
股本	817,252	817,252
儲備	77,127,991	70,799,731
本公司股東應佔權益	77,945,243	71,616,983
非控制股東權益	303,561	273,015
權益總額	78,248,804	71,889,998
非流動負債		
一年後到期之借貸	25,667,396	25,113,861
應付擔保票據	13,475,967	7,689,578
應付非控制股東欠款	1,208,006	1,055,226
遞延稅項負債	2,799,996	2,297,578
	43,151,365	36,156,243
	121,400,169	108,046,241

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（「上市規則」）附錄十六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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除投資物業及若干金融工具以公允價值計量外，簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報告所採用之主要會計政策與二零一一年全年財務報告所採用者相同。

期內，集團首度應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之修訂準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重的惡性通貨膨脹和為 首次採納者去除固定的日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除了以下敘述，於期內應用上述修訂本香港財務報告準則對簡明綜合財務報表及／或簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公允價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。香港會計準則第12號在此修訂之前，需要公司來衡量遞延稅項於相關資產根據公司是希望通過使用或出售實現該資產的賬面金額。

本集團已個別重估本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過出售而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過出售而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

本集團於期內追溯採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對簡明綜合收益表及簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利增加		
除稅前溢利	-	-
所得稅費用	476,960	286,429
本期間溢利	476,960	286,429
本期間溢利分配於：		
本公司股東	476,960	286,429
非控制股東權益	-	-
	476,960	286,429
每股盈利	港仙	港仙
基本	5.84	3.50
攤薄	5.83	3.50

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
增加(減少)：		
保留溢利	476,960	1,256,794
匯兌儲備	(7,633)	48,492
權益總額	469,327	1,305,286
遞延稅項負債	(469,327)	(1,305,286)
權益負債總額	-	-

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之準則及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露 — 金融資產及金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本) 及第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性 生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港財務報告準則第10號, 11號及12號(修訂本)	綜合財務報表, 合營安排及其他 實體權益之披露：過渡指引 ²
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號 年度改進項目	地表採礦生產階段的剝採成本 ² 2009-2011年的年度改進 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對會計政策、信息披露造成變化，並對簡明綜合財務報表內某些項目重新計量。

3. 營業額及業績貢獻

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去分配資源及評估業績。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：

物業發展	—	銷售物業收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	房地產代理及管理服務收入、建築及規劃 設計顧問服務

分部營業額及業績

下表載列營業額及業績之分部資料：

截至二零一二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	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	23,762,250	242,517	1,277,296	25,282,063
集團應佔共同控制實體營業額	2,938,784	-	-	2,938,784
集團及集團應佔共同控制實體營業額	26,701,034	242,517	1,277,296	28,220,847
分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利)	9,979,818	2,776,224	44,524	12,800,566
集團應佔共同控制實體溢利	367,678	-	-	367,678

截至二零一一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	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	22,194,695	180,836	636,635	23,012,166
集團應佔共同控制實體營業額	1,967,197	-	-	1,967,197
集團及集團應佔共同控制實體營業額	24,161,892	180,836	636,635	24,979,363
分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利)	9,152,843	1,681,970	27,229	10,862,042
集團應佔共同控制實體溢利	270,358	-	-	270,358

註：截至二零一一年六月三十日止六個月，營業稅港幣1,129,314,000元以淨營業額呈列及已重列分類至銷售成本及直接經營成本以符合本期的呈報方式及市場慣例。

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

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，如視同出售附屬公司收益、利息收入、行政費用、董事酬金、財務費用及外幣匯兌淨(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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
報告分部溢利	12,800,566	10,862,042
未分配項目：		
利息收入	115,688	94,010
視同出售附屬公司收益	-	45,628
公司費用	(23,978)	(50,838)
財務費用	(90,359)	(237,053)
外幣匯兌淨(虧損)收益	(126,219)	318,054
綜合除稅前溢利	12,675,698	11,031,843

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款 及擔保票據之利息	516,400	436,492
不需於五年內悉數償還之 擔保票據之利息	326,132	218,004
應付非控制股東欠款之利息	21,394	21,394
其他財務費用	21,330	12,355
總財務費用	885,256	688,245
減：資本化金額	(773,503)	(429,798)
	111,753	258,447

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期稅項：		
香港利得稅	149,551	3,072
澳門所得稅	-	398
中國企業所得稅	1,699,260	1,899,356
中國預扣所得稅	58,247	-
中國土地增值稅	1,825,263	2,041,284
	3,732,321	3,944,110
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(6)	(26)
澳門所得稅	-	(1,953)
中國企業所得稅	128	(1,624)
中國土地增值稅	-	(971)
	122	(4,574)
遞延稅項：		
本期	521,073	(62,415)
總計	4,253,516	3,877,121

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）和新法之實施條例，自二零零八年一月一日起，除了二零一一年在過渡性條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之新稅率為24%，本公司中國附屬公司之法定稅率是25%。

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。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%（二零一一年：12%）計算。

6. 股息

本公司於二零一二年六月十五日向股東派發二零一一年末期股息每股港幣 20 仙（二零一一年：二零一零年末期股息每股港幣 17 仙）。

董事局建議向於二零一二年九月三日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣 15 仙（二零一一年：每股港幣 13 仙）及為慶祝本公司上市20周年而派發特別股息每股港幣 2 仙。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣 8,384,721,000 元（二零一一年：港幣 7,125,810,000 元）及已發行普通股之加權平均數 8,172,519,000（二零一一年：8,172,519,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣 8,372,710,000 元（二零一一年：港幣 7,125,255,000 元），並就中國海外宏洋集團有限公司每股攤薄盈利調整本公司股東應佔溢利港幣 12,011,000 元（二零一一年：港幣 555,000 元），及已發行及可發行普通股之加權平均數 8,175,133,000（二零一一年：8,175,124,000）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獲行使而應發行之普通股加權平均數 2,614,000（二零一一年：2,605,000）股作出調整。

8. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業銷售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。

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	2,360,256	774,224
31-90 日	207,694	289,919
90 日以上	242,512	211,938
	<hr/>	<hr/>
	2,810,462	1,276,081
其他應收款	668,417	574,004
	<hr/>	<hr/>
	3,478,879	1,850,085

9. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	2,664,957	6,443,905
31-90 日	746,997	403,840
90 日以上	6,068,036	4,911,637
	<hr/>	<hr/>
其他應付款	9,479,990	11,759,382
應付保固金	1,722,635	2,255,612
	2,675,460	2,363,360
	<hr/>	<hr/>
	13,878,085	16,378,354

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和計提雜項費用。

主席報告書

業務回顧

期內，全球經濟形勢更趨複雜多變。美國房地產市場和失業問題仍然沒有實質改善，整體經濟復蘇緩慢；歐洲主權債務危機惡化，歐洲經濟前景堪虞且危及金融體系的穩健；主要發達國家上半年繼續推行經濟和貨幣刺激政策，惟其效用已日漸減弱。因經濟增長動力明顯不足，更多國家包括新興國家亦紛紛推行刺激經濟措施，以減輕經濟下行壓力。

受周邊經濟惡化影響，中國出口貿易增長放慢，且呈加劇態勢。中國持續實施從緊貨幣政策，終令通脹受到控制而六月份的消費物價指數僅上升 2.2%。因此中央政府有空間自去年十二月開始，連續三次調低存款準備金率；今年六月，連續兩次下調貸款基準利率；並採取一系列措施，以確保經濟增長。上半年中國經濟增長僅為 7.8%，略高於全年 7.5% 經濟增長目標。

持續嚴厲的房地產政策調控，令投機和投資受到有效遏抑。內地整體房價和交易量有所縮減，但國家仍然堅持房地產市場宏觀調控不動搖。過度借貸的或財政實力不足的中小型房地產商依然備受壓力。土地市場環境有所改善但並不明顯。

港澳經濟發展相對平穩，房地產市場較具活力，集團專注的豪宅市場表現良好。

期內，集團一以貫之的沉著應對市場變化，大力加強精細化管理，重視品牌經營，準確判斷市場，堅持設計與行銷創新，依託多樣化與差異化的住宅精品，贏得市場與客戶的高度認可。上半年銷售總額(含合營和聯營項目銷售)為破紀錄的港幣 651.5 億元，同比增加 24.7%，銷售面積為 395 萬平方米，同比上升 28.6%。其中，內地銷售總額港幣 590.8 億元，同比增長 17.9%，銷售面積為 390 萬平方米，同比增加 27.4%。港澳地區銷售理想，銷售金額大幅增加到港幣 60.7 億元。

集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比上升 17.7% 至港幣 83.8 億元（折合人民幣 67.9 億元），其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣 20.2 億元。核心利潤達到港幣 63.6 億元（折合人民幣 51.5 億元），增長 9.3%。

營業額（不包括合營和聯營的營業額）為港幣 252.8 億元，同比增長約 10%。其中，內地地產業務為港幣 219.7 億元，佔 86.9%；港澳地產業務為港幣 17.9 億元，佔 7.1%。若加上攤佔合營的營業額，總營業額增加至港幣 282.2 億元。

經營溢利港幣 122.3 億元，同比增長 12.2%。其中，內地地產業務為港幣 85.4 億元，佔 69.8%，毛利率仍然能維持於 40% 以上的較高水平；港澳地產業務為港幣 8.9 億元，佔 7.3%，毛利率約為 53.0%。

於六月底，集團於合營項目和聯營公司的權益和應收款扣除應付款約達港幣 253.2 億元，集團有信心合營項目的利潤貢獻將會逐步顯現。從去年二月，中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）已成為集團的聯營公司。期內中海宏洋為集團提供了港幣 2.0 億元淨利潤。期內，合營項目和聯營公司共提供約港幣 5.6 億元利潤貢獻。

內地 11 個城市共竣工 18 個新樓盤。竣工項目的樓面面積約為 171 萬平方米，可銷售面積為 127 萬平方米。截至六月底，竣工項目已售出近 79.5%，達 101 萬平方米，銷售金額約達港幣 150.1 億元。扣除合營公司銷售以及六月底未及結利的銷售後，可結利銷售金額為港幣 116.2 億元。期內，集團年初庫存的待售物業銷售成績理想，共售出約 60 萬平方米，銷售金額約為港幣 121.4 億元。

集團整體物業出租情況理想，2012 年上半年實現租金總收入港幣 2.4 億元，同比增加 34.1%。

集團堅持審慎理財原則，堅持資金收支平衡。上半年完成資本支出約港幣 227.9 億元，主要用於支付地價及開發費用，以加大集團整體開發規模和加快個別項目開發進度，增加可售資源。期內稅務費用和營銷費用達港幣 77 億元。由於加大追收銷售資金回籠力度，銷售回收資金（不包括合營和聯營）達港幣 309.8 億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年底 32.7% 輕微下調至六月底的 32.1%。今年二月，集團抓住機遇，成功以 4.917% 的孳息率共發行 7.5 億美元 5 年期債券，進一步改善集團的債務結構。儘管環球金融市場流動性緊張，但憑藉集團在房地產市場的領先地位和良好信用，公司成功於四月中在香港與 12 家國內外銀行簽訂港幣 76 億元 3 年期俱樂部貸款協議。另外公司還與個別銀行簽訂若干雙邊貸款協定，使集團上半年在香港完成銀行融資共約為港幣 100 億元。至六月底，集團整體財務狀況理想，股東資金增加至港幣 779.5 億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣 358.7 億元，應付擔保票據為港幣 158.2 億元；持有現金港幣 266.4 億元，未提用貸款額度約為港幣 100.8 億元。

期內，標準普爾和穆迪國際評級機構繼續維持公司之投資評級，反映市場對集團在中國房地產市場的領導地位和財務穩健的認同。

業務展望

發達國家經濟環境不確定性加大；新興市場經濟動力不足。預期各國會推出更多的量化寬鬆和刺激經濟措施，加快世界經濟的復蘇。中國通脹威脅雖然解除，但外貿、投資和消費需求疲弱，經濟困難短期內仍將持續。預期中央政府會加快推出一系列措施，確保經濟平穩增長，下半年可能會進一步下調存款準備金率以及貸款基準利率，以增加流動性。長遠而言，中國仍將堅持經濟結構性調整，不斷創新提高生產力，促進產業升級，以確保經濟持續健康發展。

上半年，在嚴峻的市場環境下獲得極出色的表現，證明集團全國佈局戰略以及在城市內核心地段開發精品住宅的定位是正確的。鑒於國家房地產調控政策常態化，中國房地產市場漸趨成熟，市場競爭的主要特徵是品牌競爭。集團繼續將堅定不移地推進精品戰略；追求快速開發、快速銷售，快速現金回籠，始終保持堅實的財務基礎；堅持不斷創新，堅持精細化管理，保證精確的產品定位，實施嚴謹的成本控制，為客戶提供物有所值的住宅精品。

眾所周知，國家對房地產調控短期內不會放鬆，所以房地產行業仍面對巨大挑戰，行業將加速整合。如此形勢對本集團而言，機會大於挑戰。

預計港澳房地產市場會在高位整固，集團將繼續堅持在港澳市場的適度參與策略。

下半年，集團將繼續依靠高素質專業化團隊、敏銳的市場洞察力、全國戰略佈局、精品永恆策略、充足財務資源、暢順的境內境外融資管道、國際化公司治理，以及有效的風險管控措施，繼續保持具有國際影響力的全國性房地產開發商地位。由於上半年的銷售相當理想，集團決定提升全年銷售金額目標至港幣 1,000 億元。

上半年集團在國內 2 個城市買入 2 幅地塊，中海宏洋購入 1 塊土地，集團加上中海宏洋上半年於國內合共新增土地樓面面積約為 272 萬平方米。集團於香港亦新增 1 幅土地。於六月底，集團土地儲備約為 3,436 萬平方米（實際權益為 3,022 萬平方米），中海宏洋的土地儲備之樓面面積為 750 萬平方米（實際權益為 617 萬平方米）。嚴厲調控政策，使內地房地產市場逐漸回歸理性。下半年集團將會繼續維持按銷售進度和可供使用的財務資源去決定投資規模，伺機以低成本適度加大土地儲備。

七月份集團在天津獲得 1 幅土地，在香港則獲得與市區重建局合作開發土瓜灣北帝街項目。

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式。集團的房地產基金業務整體運作良好。

集團將繼續充分發揮境內外融資優勢，為業務快速發展提供強大的財務資源保證。由於淨借貸比率較低，有足夠空間使集團可根據市場投資機會和融資機會的變化，伺機增加備用財務資源。集團會繼續堅持審慎理財的原則，包括控制好借貸水平和保持較高的現金水平。

集團認為，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，以客戶為導向，透過不斷創新改善經營模式和產品結構，精耕細作，品牌經營。集團的優勢會帶來很多機遇和良好業績，集團有能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」的理念，堅持百年長青基業願景，強化公司治理，履行社會責任，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

截至二零一二年六月三十日，集團的營業額為港幣 252.8 億元（二零一一年同期：港幣 230.1 億元），同比上升約 10%。經營溢利為港幣 122.3 億元（二零一一年同期：港幣 108.9 億元），同比上升 12.2%。股東應佔溢利為港幣 83.8 億元（二零一一年同期：港幣 71.3 億元），同比上升 17.7%。每股基本盈利港幣 102.6 仙（二零一一年同期：港幣 87.2 仙），同比增長 17.7%，每股攤薄後盈利港幣 102.4 仙（二零一一年同期：港幣 87.2 仙）。

集團於二零一二年六月三十日之股東權益總額為港幣 779.5 億元（二零一一年十二月三十一日：港幣 716.2 億元）與去年年底相比增長 8.8%，每股賬面資產淨值則為港幣 9.5 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 8.8 元），與去年年底相比增長 8.0%。

物業銷售

物業銷售營業額（不包括合營和聯營的營業額）為港幣 237.6 億元，同比增長 7.1%。內地物業銷售為港幣 219.7 億元，港澳物業銷售為港幣 17.9 億元。物業銷售營業額主要來自佛山的金沙灣、西安的國際社區、北京的九號公館和紫禦公館、香港的牛津道一號和赤柱灘道六號、成都的城南一號、中海錦城和國際社區、上海的禦景熙岸、蘇州的獨墅島及長春的紫禦華府。

集團物業銷售溢利（包括攤佔共同控制實體之物業損益）為港幣 99.8 億元，同比上升 9.0%。

物業租務

集團物業租務營業額為港幣 2.4 億元，同比上升 34.1%。租金收入增長主要來自租金上升和新投資物業的新增租金貢獻。分部溢利港幣 27.8 億元，其中港幣 25.7 億元為投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益（計提遞延稅後淨收益約為港幣 20.2 億元），經營溢利則為港幣 2.1 億元，同比上升 35.1%。

其他業務

其他業務營業額為港幣 12.8 億元，同比上升 100%。

地產發展

在外圍經濟環境動盪的大環境下，中國經濟增長的動力放緩，上半年的經濟增長僅略高於全年 7.5% 經濟增長目標。在嚴厲的政策調控下，房地產市場的投機、投資需求得到遏制。基於房地產行業聯動產業眾多，對拉動經濟的作用明顯，放鬆房地產的管控有助於經濟的穩定增長，但國家仍然堅持房地產市場宏觀調控不動搖，使得內地整體房價和交易量有所縮減，不少的房地產商備受壓力。港澳經濟發展相對平穩，房地產市場較具活力，特別是集團專注的豪宅市場。

中海地產作為行業內少數經營和財務穩健以及有極佳品牌的大型開發商，準確判斷市場變化和國家對房地產市場緊縮政策不放鬆，因此在市場氣氛改善時，加大銷售力度，獲得滿意的銷售成績。上半年房地產業務銷售總額（含合營和聯營項目銷售）為破記錄的港幣 651.5 億元，同比增長 24.7%，對應銷售面積為 395 萬平方米，同比增長 28.6%。內地地產物業銷售總額港幣 590.8 億元，同比增長 17.9%，銷售面積則為 390 萬平方米，同比增長 27.4%。港澳地區銷售理想，大幅增加至港幣 60.7 億元。

集團上半年業績表現理想，內地房地產的利潤增長是主因，內地地產佔營業額 86.9%，佔經營溢利 69.8%，毛利率仍然能維持於 40% 以上的較高水平。

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。到 6 月底，集團在合營和聯營公司的權益加上應收扣除應付總額達到港幣 253.2 億元。集團共有 17 個合營項目，都是一些比較大型或投資物業比重較大的項目，合作方都是具有相當的經營及或財政實力的公司。各合營公司財政健全，於 6 月底，銀行存款合共為港幣 77.9 億元，而銀行貸款合共為港幣 43.3 億元。集團預計合營項目的利潤貢獻會逐漸加大，合營上半年銷售總額達到港幣 150 億元，營業額約為港幣 44.0 億元。期內，合營對集團提供約港幣 3.7 億元的利潤。此外，中海宏洋是集團內的主要聯營公司。上半年中海宏洋業務表現理想，股東應佔溢利達到港幣 13 億元，在調整過集團於 2010 年收購中海宏洋控股權產生並記賬的利潤後，仍然為集團提供了約港幣 2.0 億元利潤。

期內，中國內地 11 個城市共有 18 個項目竣工，竣工項目的開發面積約為 171 萬平方米，可售面積約為 127 萬平方米。竣工項目截至 6 月底前已出售近 79.5%，對應銷售金額達港幣 150.1 億元，對應銷售面積約為 101 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	可銷售面積 (萬平方米)	已銷售面積 (萬平方米)	銷售金額 (億港元)
佛山	金沙灣中區三期	15.4	15.4	24.7
蘇州	獨墅島二期	3.6	2.7	8.2
北京	九號公館	9.4	7.2	18.8
長春	紫禦華府	11.5	5.8	8.9
瀋陽	國際社區一期 #	12.0	8.9	8.6
成都	錦城一期	15.7	13.0	12.3
西安	國際社區	17.5	16.1	27.1
西安	碧林灣 #	14.0	13.7	12.2
合計		99.1	82.8	120.8

合營項目

集團待售物業銷售成績理想，共售出約 60 萬平方米，銷售金額約為港幣 121.4 億元。於 6 月底，集團待售物業僅約為 110 萬平方米，比去年年底下降 24.1%。

爲了確保持續高速發展，集團持續透過不同方式擴大優質土地儲備。期內，集團於佛山和成都新增 2 塊土地，可供發展的樓面面積約為 132 萬平方米，再加上中海宏洋在贛州新增 1 塊 140 萬平方米的土地，期內於內地新增土地儲備合共達到 272 萬平方米。此外，集團於香港以港幣 25 億元新增 1 塊土地。於 6 月底，集團土地儲備約為 3,436 萬平方米(實際權益為 3,022 萬平方米)。集團會充分考慮市場變化，銷售和財務資源狀況去伺機以低成本適度加大土地儲備。

期內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)
佛山	南海區桂城項目	100%	19.9	73.1
香港	鴨脷洲項目	100%	0.3	2.1
成都	城南新區項目	100%	10.2	59.0
贛州	章江新區項目 *	88%	35.1	140.2
合計			65.5	274.4

* 中海宏洋新增土地儲備

由於中國次季經濟增長回落到 7.8%，預期下半年國家將進一步推出一系列的刺激經濟政策，短期內對房地產的緊縮政策可能有微調但基本上不會放鬆，下半年房地產成交量則有可能進一步收縮。集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，但亦不會盲目樂觀，將密切關注經濟形勢和調控政策的變化，及時有效應對。加快開發，加快銷售，加快現金回流，精確產品定位，嚴謹的成本控制，為客戶提供物有所值的住宅精品是集團的未來經營主調。

儘管下半年市場比較艱難，集團決定提升全年銷售金額目標至港幣 1,000 億元。

由於有比較多的預售尚未入賬，如無不可預測的情況，集團對全年的業績表現還是充滿信心的。

流動資金、財政資源及債務結構

集團繼續堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一的管理模式，保持合理的借貸和現金水平。

為了應付年內到期貸款或債務，也為了加強對業務發展資金需求的支持，集團於期內透過組織銀團，安排雙邊貸款或發行美元債券，在國內外合共融資超過港幣 190 億元。同時，集團加大追收資金回籠，在支付大量地價、開發費用和稅費後，使得集團的淨借貸比率從去年底的 32.7%（重列後數字）輕微下調至六月底的 32.1%（基準：借貸總額減銀行存款及現金，除以股東權益），利息倍數比率（按經營溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算）由去年同期的 16.2 倍減少至 14.3 倍，仍然處於較理想的水平。上半年集團的借貸成本雖然上升至約為 3.8%（期內利息支出除以平均借貸額），但仍然可能是行業內的最低水平。由於借貸成本上升，借貸金額增加的雙重影響，整體財務費用比去年同期增加約 28.6%至港幣 8.9 億元。

於二零一二年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣 358.7 億元（二零一一年十二月三十一日：港幣 326.0 億元）及港幣 158.2 億元（二零一一年十二月三十一日：港幣 100.3 億元）。其中港幣佔 52.4%，美元佔 30.6%，人民幣佔 17.0%。

集團於二零一二年六月三十日之銀行結餘及現金約為港幣 266.4 億元（其中港幣佔 6.1%，美元佔 10.0%，人民幣佔 83.8%及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度約為港幣 100.8 億元。所有銀行貸款均為浮息債項。

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，以迴避相應的風險。

中國房地產行業的整合在加快，投資和併購的機會在增加。集團將繼續發揮境內外多元融資的優勢，伺機增加備用財務資源，為業務的快速發展提供強大的支持。

榮譽

期內，公司及中海地產獲獎多不勝數，以表揚其於行業內的領先地位和綜合實力，以及在企業公民和企業管治的突出表現。其中，今年三月份公司獲財資香港頒發「財資企業治理獎」鈦金獎（財務表現及社會責任範疇）及「2011 年最具潛力中國企業（房地產）」兩個獎項。六月份獲亞洲企業管治（Corporate Governance Asia）頒發「第八屆亞洲企業管治大獎 2012」及亞洲週刊（香港）頒發「中國大陸企業香港股市排行榜—最大市值企業大獎」。

企業社會責任

集團在履行企業社會責任方面一直不遺餘力，致力將集團的成功與社會分享。集團在慈善公益和助學、環境保護、優化生活、顧客服務及員工發展上都盡心盡力，通過不同方式，致力締造和諧社會。服務社會是集團一貫堅持的企業宗旨和理念，為此集團成立了企業社會責任委員會，進一步加強企業社會責任的工作力度。

二零一二年二月約 400 名員工參加了香港公益金年度「新界百萬行」活動。中海義工隊積極參與各類型的義工服務，獲得香港社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。集團履行每年在內地捐建一所希望小學的目標，於二零一二年七月二日，中國海外馬金希望小學在浙江省開化縣馬金鎮隆重舉行開工典禮，中國

海外馬金希望小學是中海在內地捐建的第七所希望小學，按計劃該所學校該能於二零一二年年底交付。此外，作為國內的領先房地產商，集團在強調精品住宅的同時更加注重環保與節能，堅持可持續發展的生態理念，推行低碳建築，努力構建綠色社會。

人力資源

集團始終把人才戰略作為公司最大的戰略，把人力資源視為公司最寶貴的資源。人力資源是集團過去多年健康發展的立足之本，也是未來百年長青基業的發展之源，其與資金、土地共同構成了集團戰略實現的核心要素。根據戰略規劃的總體安排，集團滾動修訂人力資源管理三年規劃，針對性地解決公司高速擴張過程中的人力資源矛盾，系統性地平衡公司和員工共同的發展訴求，預見性地滿足員工現實和潛在的精神和物質需求，全面保障和推動集團戰略目標的實現，並在此過程中實現人力資本的持續增值。在人才的吸納方面，透過「海納計劃」和「海之子計劃」，為集團源源不斷地輸入具有豐富經驗的優秀社會專業人才和具備突出潛力的優質高校畢業生。二零一二年上半年海之子招募來源共 58 人，海納招募來源共 177 人。

截止二零一二年上半年末集團內共有員工 16,266 人。按照業務性質劃分，地產業務線 2,706 人，物業管理與服務線 12,890 人，華藝設計 670 人，按照工作地點劃分，在港澳地區工作的員工 1,566 人，在中國內地工作的員工 14,700 人。

中期股息及特別股息

董事局宣佈派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 15 仙（二零一一年：每股港幣 13 仙）及為慶祝本公司上市 20 周年而派發之特別股息每股港幣 2 仙，給予於二零一二年九月三日（星期一）名列本公司股東名冊之股東。中期股息及特別股息將於二零一二年九月十三日（星期四）派發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定享有中期股息及特別股息資格者，本公司將於二零一二年九月三日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。於當日，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

凡擬獲取中期股息及特別股息資格者，最遲須於二零一二年八月三十一日（星期五）下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之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 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二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」）。各董事確認於截至二零一二年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

企業管治

於截至二零一二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》/《企業管治守則》內不時所載的全部條文（守則條文 A.4.1、A.4.2 及 A.6.7 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」）。其中規定：

- (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，且不計入輪值告退的董事人數內。

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年，因此，本公司只是技術上不符合守則條文 A.4.1 及 A.4.2。

- (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。

守則條文 A.6.7 – 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。大部份董事（包括所有獨立非執行董事）皆出席股東周年大會與股東進行交流。

本公司兩位非執行董事吳建斌先生及鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第 A.6.7 條。

除上文所述外，於2012年8月10日，本公司尚未符合《上市規則》第3.10A條，該規則規定發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一及發行人必須於2012年12月31日或之前符合該項規則。唯本公司將於8月10日另文公佈的董事變更於2012年8月11日生效後，提前符合遵守該項規定。

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截至二零一二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審核、內部監控及其他重要事項。

致謝

八月二十三日，集團將迎來公司上市 20 周年慶典，本人謹此向董事局全寅及全體員工致謝！也向一直以來關心、支持和幫助集團發展的公司股東和社會各界友好致謝！

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一二年八月十日

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）及鄭學選諸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。

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>)。二零一二中期報告將於二零一二年八月三十日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。