

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)

## 截至二零一三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 27.3% 至港幣 321.9 億元，其中，內地房地產發展之營業額佔 91.9%。（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 383.6 億元。）
2. 內地房地產發展毛利率仍然維持於行業的較理想水平。
3. 經營溢利增加 7.8% 至港幣 131.7 億元，內地房地產發展經營溢利為港幣 100.8 億元，佔經營溢利之 76.5%。期內投資物業之公允價值增加稅後淨收益為港幣 15.1 億元，比去年同期下跌 25.2%。此外，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有項目權益之公允價值增加約為港幣 14.6 億元。
4. 股東應佔溢利上升 31.6% 至港幣 110.3 億元（折合人民幣 88.2 億元）；核心利潤上升 26.7% 至港幣 80.6 億元（折合人民幣 64.5 億元）。
5. 每股基本盈利上升 31.1% 至港幣 1.35 元。
6. 房地產合約銷售額為破紀錄的港幣 800.7 億元（內地房地產銷售為港幣 784.9 億元），對應銷售面積為 524 萬平方米（內地房地產銷售面積約為 523 萬平方米）。
7. 於內地新增 11 幅土地，可供發展的樓面面積約為 462 萬平方米，其中 3 幅土地為中國海外宏洋集團有限公司購買，樓面面積約為 146 萬平方米；集團於香港也新增 2 幅土地；於六月底，集團土地儲備之樓面面積為 3,649 萬平方米（實際權益為 3,329 萬平方米）。
8. 集團綜合淨借貸比率從去年年底的 20.5% 下降至 14.9%。六月底，集團銀行貸款為港幣 452.4 億元，應付擔保票據為港幣 211.6 億元；集團持有現金港幣 518.0 億元，未提用貸款額度約為港幣 93.7 億元，合計可動用資金高達港幣 611.7 億元。
9. 公司股東權益從去年年底的港幣 872.4 億元上升 12.3% 至港幣 980.1 億元，即每股資產淨值約為港幣 12.0 元。
10. 宣佈派發中期股息每股港幣 18 仙，比去年同期的港幣 15 仙增加 20%。

## 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」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一三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110.3億元，比去年同期上升31.6%。每股盈利為港幣1.35元，比二零一二年同期上升31.1%。

### 簡明綜合收益表

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一二年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	3	32,188,481	25,282,063
銷售成本		(19,149,262)	(13,833,705)
直接經營成本		(1,362,399)	(1,098,028)
		<u>11,676,820</u>	<u>10,350,330</u>
其他收入、收益及虧損		735,940	263,391
投資物業之公允價值增加 及轉至投資物業之收益		1,963,974	2,567,402
分銷費用		(449,536)	(358,436)
行政費用		(753,732)	(597,124)
		<u>13,173,466</u>	<u>12,225,563</u>
經營溢利		13,173,466	12,225,563
重新計量於收購前本集團原持有 共同控制實體權益之公允價值增加 應佔溢利	10	1,458,176	-
聯營公司		412,357	194,210
共同控制實體		1,216,310	367,678
財務費用	4	(151,258)	(111,753)
除稅前溢利		<u>16,109,051</u>	<u>12,675,698</u>
所得稅費用	5	(5,008,753)	(4,253,516)
本期間溢利		<u>11,100,298</u>	<u>8,422,182</u>
本期間溢利分配於：			
本公司股東		11,032,502	8,384,721
非控制股東權益		67,796	37,461
		<u>11,100,298</u>	<u>8,422,182</u>
中期股息每股港幣18仙（二零一二年：每股港幣 15仙及特別股息每股港幣2仙）	6	1,471,071	1,389,328
每股盈利	7	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>
基本		<u>1.35</u>	<u>1.03</u>
攤薄		<u>1.34</u>	<u>1.02</u>
集團營業額		32,188,481	25,282,063
應佔共同控制實體之營業額		6,172,656	2,938,784
		<u>38,361,137</u>	<u>28,220,847</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期間溢利	<u>11,100,298</u>	<u>8,422,182</u>
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	1,387,291	(364,079)
換算共同控制實體之匯兌差額	<u>236,411</u>	<u>(45,366)</u>
	<u>1,623,702</u>	<u>(409,445)</u>
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算聯營公司之匯兌差額	90,976	(15,122)
本期間其他全面收益	<u>1,714,678</u>	<u>(424,567)</u>
本期間全面收益總額	<u>12,814,976</u>	<u>7,997,615</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	12,731,610	7,962,764
非控制股東權益	<u>83,366</u>	<u>34,851</u>
	<u>12,814,976</u>	<u>7,997,615</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		26,622,650	23,657,327
物業、廠房及設備		1,020,268	975,862
預付土地租金支出		158,085	161,996
聯營公司權益		4,063,964	3,612,633
共同控制實體權益		10,250,544	13,579,848
投資合營地產項目公司		18,369	18,369
應收共同控制實體款		2,830,434	5,317,039
已抵押銀行存款		58,817	51,436
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,025,627	2,073,652
		<b>47,157,779</b>	<b>49,557,183</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		30,859	24,238
庫存物業		142,005,462	108,479,874
土地發展費用		1,746,001	3,271,962
預付土地租金支出		7,997	5,105
貿易及其他應收款	8	2,399,509	2,598,854
按金及預付款		7,439,096	3,838,625
將用於物業發展之土地按金		12,072,281	14,136,292
應收聯營公司款		231,543	196,947
應收共同控制實體款		6,009,047	5,453,479
應收非控制股東款		498,777	440,712
預付稅金		1,549,492	941,005
銀行結餘及現金		51,741,667	40,880,412
		<b>225,731,731</b>	<b>180,267,505</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	21,198,884	16,916,629
預售按金		58,651,871	40,506,159
租務及其他按金		1,012,364	816,645
應付同級附屬公司欠款		353,501	353,501
應付聯營公司欠款		276,932	228,520
應付共同控制實體欠款		6,264,127	4,590,819
稅項債務		13,972,099	15,017,622
一年內到期之借貸		10,297,430	5,545,557
		<b>112,027,208</b>	<b>83,975,452</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>113,704,523</b>	<b>96,292,053</b>
		<b>160,862,302</b>	<b>145,849,236</b>

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	817,262	817,252
儲備	97,197,168	86,426,887
本公司股東應佔權益	98,014,430	87,244,139
非控制股東權益	373,240	312,817
<b>權益總額</b>	<b>98,387,670</b>	<b>87,556,956</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之借貸	34,945,326	32,095,339
應付擔保票據	21,158,154	21,147,701
應付非控制股東欠款	2,107,385	2,017,849
遞延稅項負債	4,263,767	3,031,391
	62,474,632	58,292,280
	160,862,302	145,849,236

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，簡明綜合財務報表根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之主要會計政策與二零一二年全年財務報表所採用者相同。

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新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或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)	政府貸款
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
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第 13 號	公允價值計量
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
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第 19 號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第 27 號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本
年度改進項目	2009-2011 年的年度改進

於期內，除了因香港會計準則第1號 (修訂本)及香港財務報告準則第13號之額外披露外，應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

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、修訂及詮釋：

香港會計準則第32號 (修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產之可收回款項披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號 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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號， 香港財務報告準則第12號 (修訂本) 及香港會計準則第27號 (2011)	投資實體 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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或經修訂準則、修訂及詮釋，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，可能對信息披露造成變化，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、建築及規劃 設計顧問服務收入

管理層密切監控其附屬公司及共同控制實體物業發展項目的銷售活動，由於共同控制實體的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔共同控制實體營業額及溢利之分部分析會定期提供予集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露集團應佔共同控制實體營業額（除了根據香港財務報告準則簡明綜合收益表及財務報告表附註外）及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督共同控制實體在物業發展業務的業績和表現。

#### 分部營業額及業績

下表載列集團及集團應佔共同控制實體營業額及業績之分部資料：

*截至二零一三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	30,239,766	396,689	1,552,026	32,188,481
集團應佔共同控制實體營業額	6,172,656	-	-	6,172,656
集團及集團應佔共同控制實體營業額	36,412,422	396,689	1,552,026	38,361,137
分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利)	11,936,348	2,298,092	80,586	14,315,026
集團應佔共同控制實體溢利	1,216,310	-	-	1,216,310

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

### 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，應佔共同控制實體及應佔聯營公司溢利。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，如利息收入、重新計量於收購前本集團原持有共同控制實體權益之公允價值增加、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨收益(虧損)。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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
報告分部溢利	14,315,026	12,800,566
未分配項目：		
利息收入	204,340	115,688
重新計量於收購前本集團原持有 共同控制實體權益之公允價值增加	1,458,176	-
公司費用	(77,658)	(23,978)
財務費用	(151,258)	(90,359)
外幣匯兌淨收益(虧損)	360,425	(126,219)
除稅前溢利	16,109,051	12,675,698



#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	680,210	516,400
不需於五年內悉數償還之 擔保票據之利息	390,630	326,132
應付非控制股東欠款之利息	-	21,394
其他財務費用	41,843	21,330
總財務費用	1,112,683	885,256
減：資本化金額	(961,425)	(773,503)
	<u>151,258</u>	<u>111,753</u>

#### 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	44,127	149,551
中國企業所得稅	2,443,031	1,699,260
中國預扣所得稅	169,100	58,247
中國土地增值稅	1,901,393	1,825,263
	<u>4,557,651</u>	<u>3,732,321</u>
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(89)	(6)
中國企業所得稅	(5,772)	128
中國土地增值稅	(12,612)	-
	<u>(18,473)</u>	<u>122</u>
遞延稅項：		
本期	469,575	521,073
總計	<u>5,008,753</u>	<u>4,253,516</u>

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一二年：16.5%）計算。

中國附屬公司之企業所得稅法定稅率是25%（二零一二年：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%（二零一二年：12%）計算。

## 6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
二零一二年末期股息派發每股港幣 24 仙 (截至二零一二年六月三十日止六個月： 二零一一年末期股息派發每股港幣 20 仙)	<b>1,961,428</b>	<b>1,634,504</b>

董事局建議向於二零一三年八月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣 18 仙(二零一二年：每股港幣 15 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

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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	<b>11,032,502</b>	8,384,721
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利(註)	<b>(42,164)</b>	(12,011)
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>10,990,338</b>	<b>8,372,710</b>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>8,172,556</b>	8,172,519
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	<b>2,642</b>	2,614
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>8,175,198</b>	<b>8,175,133</b>

註：本期用於計算每股攤薄盈利之盈利已被調整，以假設中海宏洋之可換股債券於期內被轉換。

## 8. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	1,253,905	1,518,323
31-90 日	193,633	159,060
90 日以上	250,592	316,577
	<hr/>	<hr/>
	1,698,130	1,993,960
其他應收款	701,379	604,894
	<hr/>	<hr/>
	2,399,509	2,598,854

## 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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	8,464,059	4,853,870
31-90 日	1,415,463	929,074
90 日以上	5,163,397	5,194,664
	<hr/>	<hr/>
	15,042,919	10,977,608
其他應付款	2,012,132	2,274,325
應付保固金	4,143,833	3,664,696
	<hr/>	<hr/>
	21,198,884	16,916,629

其他應付款主要包括預收賬款，應付其他稅款和計提雜項費用。

## 10. 收購附屬公司

於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中國海外興業」)與Harmony China Real Estate Fund, L.P. (「基金」)訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買而該基金同意出售(i) 興利有限公司(「興利」)之全部已發行股本及有關股東貸款，(ii) 永泰有限公司(「永泰」)30%之全部已發行股本及有關股東貸款，(iii) 新惠有限公司(「新惠」)65%之全部已發行股本及有關股東貸款，有關買賣之總現金代價為約港幣2,814,552,000元(相當於362,700,000美元)，其中包括代價約港幣1,641,993,000元(相當於211,597,000美元)之股東貸款。於完成後，興利、永泰及新惠成為本公司的全資附屬公司。收購已於二零一三年五月完成。

興利為一家間接擁有30%中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)權益之投資控股公司。西安項目公司成立於中國內地，主要經營於中國西安之房地產發展。永泰為一家間接擁有100%中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)權益之投資控股公司。青島項目公司成立於中國內地，主要經營於中國青島之房地產發展。新惠為一家間接擁有49%中海地產(瀋陽)有限公司(「瀋陽項目公司」)權益之投資控股公司。瀋陽項目公司成立於中國內地，主要經營於中國瀋陽之房地產發展。

於收購前，本集團分別持有70%，70%及68.15%於西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益。本集團視之為合營公司。於完成後，西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司成為本集團的100%全資附屬公司，並受本集團控制。

集團重新計量於收購前其原持有西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益，公允價值約為港幣4,710,175,000元。因此，導致於簡明綜合收益表確認公允價值增加約為港幣1,458,176,000元。

# 主席報告書

## 業務回顧

期內，全球經濟形勢依然是複雜多變，美國房地產市場和失業問題初步有好轉跡象，聯儲局表示會於年內開始退減量化寬鬆政策，對環球金融市場帶來震盪，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展下行壓力；歐洲主權債務危機持續，經濟前景並不理想；日本於上半年推行經濟和貨幣刺激政策，惟其效用尚待觀察。

受外圍經濟差的影響，以及中央政府堅持經濟轉型和產業結構調整的方向，中國出口貿易增長進一步放慢，投資和內需則動力不足，今年上半年中國經濟增長仍能達到穩中有進，穩中提質的目標，GDP 增長為 7.6%，略高於全年 7.5% 的目標。

嚴厲的房地產政策調控持續，但由於剛性需求強大，內地整體房價和交易量有所增加，土地市場氣氛有所改善。

港澳經濟發展相對平穩，在調控政策出台後，房地產市場成交轉趨淡靜。

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，堅持設計與營銷創新，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。上半年合約銷售總額(含合營項目和聯營公司的銷售)為破紀錄的港幣 800.7 億元，對應合約銷售面積為 524 萬平方米。其中，內地銷售總額為港幣 784.9 億元，銷售面積為 523 萬平方米。港澳地區銷售理想，銷售金額為港幣 15.8 億元。

集團整體業務表現理想，股東應佔溢利同比上升 31.6% 至港幣 110.3 億元(折合人民幣 88.2 億元)，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣 15.1 億元，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有項目權益之公允價值增加約為港幣 14.6 億元。核心利潤達到港幣 80.6 億元(折合人民幣 64.5 億元)，增長 26.7%。

營業額(不包括合營和聯營的營業額)為港幣 321.9 億元，同比增長約 27.3%。其中，內地地產業務為港幣 295.9 億元，佔 91.9%；港澳地產業務為港幣 6.5 億元，佔 2.0%。若加上攤佔合營的營業額，總額增加至港幣 383.6 億元。經營溢利為港幣 131.7 億元，同比增長 7.8%。其中，內地地產業務為港幣 100.8 億元，佔 76.5%。期內，出售庫存的待售物業理想，而毛利率仍然能維持於行業

較理想水平；港澳地產業務的經營溢利為港幣 2.2 億元，佔 1.7%，毛利率約為 41.2%。

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的金額約達港幣 168.4 億元，合營項目的利潤貢獻已逐步顯現，達到港幣 12.2 億元。中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）為集團的聯營公司，為集團提供了港幣 4.1 億元淨利潤貢獻。期內，合營項目和聯營公司合共提供約港幣 16.3 億元淨利潤貢獻。

期內，國內外竣工項目的樓面面積約為 190 萬平方（含合營項目）。集團項目可結利金額約為港幣 168.8 億元。期內，集團年初庫存的待售物業銷售成績非常理想，共售出約 63 萬平方米，銷售金額約為港幣 133.6 億元。

集團整體物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣 4.0 億元，同比增加 63.6%。

集團堅持審慎理財原則，確保資金收支平衡。上半年完成資本支出約港幣 296.0 億元，主要用於支付地價及承建費用，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 106.9 億元。由於銷售增加以及加大追收銷售資金回籠力度，集團銷售回收資金比去年同期增加 40.5% 至港幣 435.2 億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年底的 20.5% 下降至六月底的 14.9%。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，公司成功在香港與多家國內外銀行簽訂港幣 62.5 億元 5 年期貸款協議。此外公司於六月二十日與 4 間銀行簽訂港幣 57.5 億元過橋貸款協議，使集團上半年在香港完成銀行融資共約為港幣 120 億元。六月底，集團整體財務狀況理想，股東資金增加至港幣 980.1 億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣 452.4 億元，應付擔保票據為港幣 211.6 億元；持有現金港幣 518.0 億元，未提用貸款額度約為港幣 93.7 億元。

二月份，公司獲得惠譽評級機構給予 **BBB+**/穩定投資評級。穆迪和標準普爾國際評級機構繼後提升公司之投資評級，穆迪的評級為 **Baa1**/穩定，標準普爾的評級為 **BBB+**/穩定，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

美國可能會於年內縮減量化寬鬆和刺激經濟政策，預期會不時對環球金融市場產生震蕩。縱使繼續推行量化寬鬆政策，預計歐洲、日本等發達國家經濟增長仍然緩慢。資產泡沫風險增加新興市場經濟下行壓力。為求使經濟走上健康、平衡和可持續發展的道路，在控通脹和調結構大戰略下，中國堅持穩健的貨幣政策，預料將促使金融市場整體流動性持續偏緊。特別是中央鼓勵把資金投放在促進產業升級的業務，有可能影響短期的經濟增長動力，而中國經濟增長放緩對環球經濟發展添加不確定性。

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策略是正確的。集團將繼續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。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。

國家對房地產調控預計短期內不會放鬆，所以房地產行業仍面對巨大挑戰。加上國內流動性趨緊張，將加速行業整合，淘汰一些管理能力較差、財務實力較弱及借貸水平偏高的開發商。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目前高位作出一些調整，但由於剛性需求強大，前景美好，集團將繼續堅持在港澳市場適度投資的策略。

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、暢順的境內外融資渠道、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，決定提升全年銷售合約金額目標至港幣 1,200 億元。

上半年集團在國內 8 個城市買入 8 幅地塊，中海宏洋購入 3 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 462 萬平方米。集團於香港亦新增 2 幅土地。於六月底，集團土地儲備約為 3,649 萬平方米（實際權益為 3,329 萬平方米），中海宏洋的土地儲備之樓面面積為 964 萬平方米（實際權益為 838 萬平方米）。由於上半年全國房地產市場回暖，預料房地產行業的嚴控政策會持續，集團將密切關注調控力度進一步加大的可能性。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 2 個城市獲得 3 幅土地，新增土地樓面面積約為 75 萬平方米。

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式。考慮到集團資金充裕，財務成本低企，集團於五月底完成回購跟房地產基金合作的三個項目。

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，下半年有足夠空間伺機增加備用財務資源。由於下半年房地產和金融市場可能較波動，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

截至二零一三年六月三十日，集團的營業額為港幣 321.9 億元（二零一二年同期：港幣 252.8 億元），同比上升約 27.3%。經營溢利為港幣 131.7 億元（二零一二年同期：港幣 122.3 億元），同比上升 7.8%。股東應佔溢利為港幣 110.3 億元（二零一二年同期：港幣 83.8 億元），同比上升 31.6%。每股基本盈利港幣 1.35 元（二零一二年同期：港幣 1.03 元），同比增長 31.1%，每股攤薄後盈利港幣 1.34 元（二零一二年同期：港幣 1.02 元）。

集團於二零一三年六月三十日之股東權益總額為港幣 980.1 億元（二零一二年十二月三十一日：港幣 872.4 億元）與去年年底相比增長 12.3%，每股賬面資產淨值則為港幣 12.0 元（二零一二年十二月三十一日：港幣 10.7 元），與去年年底相比增長 12.1%。

### 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302.4億元，同比增長 27.3%。內地物業銷售為港幣295.9億元，港澳物業銷售為港幣6.5億元。物業銷售營業額主要來自北京的九號公館和蘇黎世家、佛山的千燈湖一號和金沙灣、南京的鳳凰熙岸、濟南的國際社區、成都的金沙府、深圳的康城花園、珠海的富華里、廈門的國際社區等。

物業銷售溢利（包括集團應佔聯營公司及共同控制實體之溢利）為港幣 119.4 億元，同比上升 19.6%。

### 物業租務

集團物業租務營業額為港幣 4.0 億元，同比上升 63.6%。租金收入增長主要來自租金上升和去年年底竣工之投資物業的新增租金貢獻。分部溢利港幣 23.0 億元，其中港幣 19.6 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後淨收益約為港幣 15.1 億元），經營溢利則為港幣 3.4 億元，同比上升 61.9%。

### 其他業務

其他業務營業額為港幣 15.5 億元，同比上升 21.5%。

## 地產發展

期內，環球經濟複雜多變。中國經濟增長的動力逐步放緩。嚴厲的政策調控持續，但由於剛性需求強大，國內投資渠道不多，使得內地整體房地產市場出現回暖現象，房價和交易量俱有所增加。港澳經濟發展相對平穩，在調控政策出台後，市場成交淡靜。

中海地產作為國內行業領先開發商，一直著力於追求持續均衡發展，特別是當集團年度銷售規模達港幣千億元以上，更要確保有充足的可供銷售資源，於任何市場環境，必須做到每月相對均衡的銷售。在市場氣氛改善時，更加大銷售力度，使上半年房地產業務合約銷售總額（含合營和聯營項目銷售）為破記錄的港幣 800.7 億元，（對應銷售面積為 524 萬平方米），平均每月銷售為港幣 133 億元，而期內每月銷售都超過港幣 100 億元，最差是二月份也有港幣 107 億元，主要是因為農曆新年的影響。

集團上半年業績表現理想，內地房地產發展的利潤增長是主因，內地地產發展佔營業額 91.9%，佔經營溢利 76.5%，毛利率則仍然能維持於行業上的較高水平。

集團一直透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。截至六月底，集團於合營項目和聯營公司的權益和應收款扣除應付款的金額約達港幣 168.4 億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行存款合共為港幣 120.9 億元，而銀行貸款合共僅為港幣 34.5 億元。恰如集團以前的預計，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 161.9 億元，營業額約為港幣 104.2 億元（主要來自上海的紫禦豪庭、寧波的雍城世家及重慶的寰宇天下等），對集團提供港幣 12.2 億元的淨利潤貢獻。此外，中海宏洋作為集團內的主要聯營公司，上半年業務表現理想，股東應佔溢利達港幣 15.6 億元，在調整過集團於二零一零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 4.1 億元利潤。

期內，中國內地 12 個城市共有 18 個項目竣工（含合營項目），於香港有龍苑項目竣工。國內外竣工項目的樓面面積約為 190 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	開發面積 (萬平方米)
北京	九號公館	21.5
濟南	國際社區	11.3
長春	紫金苑	7.7
南京	鳳凰熙岸二期	11.2
中山	龍灣花園二期	18.9
佛山	金沙灣東區三期	14.9
佛山	千燈湖花園一期	25.7
西安	曲江花園	6.9
珠海	富華里一期	10.5
香港	龍苑	1
上海	紫禦豪庭#	10.4
蘇州	姑蘇公館#	8.1
濟南	奧龍觀邸#	6.6
<b>合計</b>		<b>154.7</b>

# 合營項目

集團年初庫存的待售物業銷售成績理想，共售出約 63 萬平方米，銷售金額約為港幣 133.6 億元。於六月底，集團待售物業僅約為 109 萬平方米，比去年年底下降 12.8%；合營公司持有待售物業約為 38 萬平方米，比去年年底下降 51.2%。

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，集團於昆明、北京、南京、西安、長春、濟南、瀋陽和杭州 8 個國內城市新增 8 塊土地，可供發展的樓面面積約為 316 萬平方米，再加上中海宏洋在呼和浩特、鹽城和常州共新增 3 塊合共 146 萬平方米的土地，期內於內地新增土地儲備合共達到 462 萬平方米。此外，集團於香港以港幣 45.4 億元新增 2 塊土地。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。令人鼓舞的是集團上半年在國內拿到 8 塊土地，其中有 6 宗土地是以競拍底價吸納，爲項目的盈利打下良好的基礎。

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)
<b>集團新增土地</b>				
昆明	官渡區項目	65%	17.3	37.7
北京	石景山區項目	100%	3.8	16.0
南京	江寧區項目	100%	23.4	93.1
西安	曲江新區項目	100%	13.4	58.4
長春	南關區項目	100%	7.0	18.8
濟南	高新區項目	100%	10.2	28.7
瀋陽	東陵區項目	100%	23.6	54.7
香港	啓德新區項目	100%	1.6	8.2
杭州	江幹區項目	100%	1.5	9.1
小計			101.8	324.7
<b>中海宏洋新增土地</b>				
呼和浩特	興安南路項目	100%	12.3	40.4
鹽城	聚亨路項目	65%	14.7	47.2
常州	鳳凰路項目	100%	15.8	58.3
小計			42.8	145.9
<b>合計</b>			<b>144.6</b>	<b>470.6</b>

由於預計中國於下半年會堅持穩健的貨幣政策，使市場整體流動性偏緊，加上中央鼓勵金融界把資金投放在促進產業升級的行業，可能會影響房地產行業的流動性。下半年房地產成交量有可能收縮，中小型的房地產商融資成本會增加，甚至出現融資困難，最終加快行業的整合。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，堅持奉行審慎的財務政策以及可持續發展的戰略。以合理價格補充高價值地塊，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。

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。

爲了應付年內到期貸款或債務，也爲了加強對業務發展資金需求的支持，集團於期內透過安排銀團或雙邊貸款，在國內外合共融資約港幣 75 億元。此外，於六月底跟 4 家銀行安排了港幣 57.5 億元的過橋貸款。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，集團的淨借貸比率從去年底的 20.5% 進一步下降至六月底的 14.9%（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 14.0 倍下跌至 11.6 倍，仍然處於較理想的水平。上半年集團的加權平均借貸成本維持於 3.8%（期內總財務費用除以加權平均借貸額），仍然可能是行業內的最低水平。主要由於借貸金額增加的影響，整體財務費用比去年同期增加約 25.7% 至港幣 11.1 億元。

於二零一三年六月三十日，集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別爲港幣 452.4 億元（二零一二年十二月三十一日：港幣 376.4 億元）及港幣 211.6 億元（二零一二年十二月三十一日：港幣 211.5 億元）。其中港幣佔 54.6%，美元佔 32.6%，人民幣佔 12.8%。

集團於二零一三年六月三十日之銀行結餘及現金約爲港幣 518.0 億元（其中港幣佔 14.6%，美元佔 1.7%，人民幣佔 83.6% 及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度約爲港幣 93.7 億元。

集團所有銀行貸款均爲浮息債項。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，在奉行審慎理想的大原則繼續伺機增加備用財務資源，爲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不勝枚舉，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「2012 年最

具潛力中國企業」兩個獎項。六月份獲亞洲企業管治頒發「第九屆亞洲企業管治大獎 2013」。七月份榮獲由全球知名機構美國通訊聯盟 (League of American Communications Professionals)頒發的 2012 年度最佳年度財務報告「遠見獎」金獎，以及入選「中國年報 50 強」。

## 企業社會責任

服務社會是集團一貫堅持的企業宗旨和理念，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。

集團堅定不移地履行每年在內地捐建一所希望小學的企業公民承諾。集團自 2005 年起陸續在陝西漢中、吉林長春、重慶南川和雲陽、遼寧瀋陽、四川都江堰、山東濟南、寧夏銀川、浙江開化捐建了九所希望小學。於二零一三年四月十六日，中國海外沅陵希望學校是集團正式對外宣佈捐建的第十所希望小學。中國海外沅陵希望學校規劃總佔地面積 23,275 平方米，可容納 1,200 名學生就讀。

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，持續將「低碳」、「綠色建築」的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推進低耗、環保、健康的人居環境、可持續發展的生態理念，致力於建設優質的綠色社會。

## 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，致力於持續創新管理理念與實踐以順應內外部環境變化，不斷增強人力資源管理系統能力以提升企業競爭力，全面服務和推動公司的可持續發展。

隨著業務規模的不斷擴張，集團二零一三年人力資源管理立足於公司整體戰略，以組織管控和人員任用管理體系的優化為基礎，聚焦管控模式和制度流程的完善，強化基於任用管理的選用育留平臺建設，全面提升組織能力和管控水平。

截止六月底，集團內共有員工 18,255 人。在人才吸納方面，集團繼續鞏固和完善校園招聘和社會招聘兩個人才吸納通道，豐富和優化「海之子」和「海納」兩個人力資源品牌，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。二零一三年上半年海之子招募共 52 人，海納招募共 201 人。

## 中期股息

董事局宣佈派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 18 仙（二零一二年：每股港幣 15 仙），給予於二零一三年八月二十八日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一三年九月九日（星期一）派發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年八月二十八日（星期三）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。

凡擬獲取中期股息資格者，最遲須於二零一三年八月二十七日（星期二）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

於截至二零一三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」）。各董事確認於截至二零一三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

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守《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（「《守則條文》」）（A.4.1、A.4.2 及 A.6.7 除外，如下文所述），並遵從其中所載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) 董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一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（包括大部份獨立非執行董事）皆出席股東大會與股東進行交流。

孔慶平、羅亮、郭勇及黃英豪諸位先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一三年五月三十日舉行之股東周年大會及股東特別大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第 A.6.7 條。



## 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二零一三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

最後，本人謹此衷心感謝董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支持和信任，以及全體員工辛勤努力的工作！

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零一三年八月五日

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）、聶潤榮、羅亮、郭勇及關洪波諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆、黃英豪、李民斌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>)。二零一三中期報告將於二零一三年八月二十二日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。