

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)

截至二零一六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. 收入上升20.5% 至港幣781.5億元。
2. 經營溢利增加21.5% 至港幣283.1億元。
3. 股東應佔溢利上升20.6% 至港幣196.9億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣39.0億元，比去年同期上升45.0%。
4. 每股基本盈利上升5.3% 至港幣2.00元。
5. 房地產合約銷售額為港幣952.6億元，對應銷售面積為601萬平方米。
6. 於中國內地和香港新增四幅土地，可供發展的總建築面積為228萬平方米；於六月底，土地儲備之總建築面積為3,645萬平方米（實際權益為3,431萬平方米）。
7. 十多年來首度出現淨現金狀況。於六月底，本集團銀行貸款為港幣431.5億元，應付票據為港幣661.6億元，持有銀行結餘及現金港幣1,179.7億元。
8. 公司股東應佔權益從去年年底的港幣1,915.6億元上升5.2% 至港幣2,015.4億元，即每股資產淨值約為港幣20.44元。
9. 宣佈派發中期股息每股港幣35仙（二零一五年：每股港幣20仙），比去年同期上升75%。

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」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。截至二零一六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196.9億元，比去年同期上升20.6%。每股盈利為港幣2.00元，比二零一五年同期上升5.3%。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一五年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入	3	78,149,549	64,848,644
營業稅		<u>(3,434,167)</u>	<u>(3,264,137)</u>
淨收入	3	74,715,382	61,584,507
直接經營成本，扣除上述營業稅		<u>(52,676,176)</u>	<u>(40,674,298)</u>
		22,039,206	20,910,209
淨其他收入及收益		483,311	786,938
投資物業之公允價值增加		5,273,031	3,551,483
出售投資物業收益		837,759	-
出售附屬公司收益	10	1,640,289	-
分銷費用		(998,802)	(937,363)
行政費用		(961,889)	(1,016,964)
經營溢利		28,312,905	23,294,303
應佔溢利			
聯營公司		239,799	225,974
合營公司		502,489	317,943
財務費用	4	(293,213)	(282,084)
除稅前溢利		28,761,980	23,556,136
所得稅費用	5	(8,543,516)	(6,839,247)
本期間溢利		20,218,464	16,716,889
分配於：			
本公司股東		19,685,530	16,317,238
非控股權益		532,934	399,651
		<u>20,218,464</u>	<u>16,716,889</u>
		港幣	港幣
每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>2.00</u>	<u>1.90</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	7		
中期股息每股港幣35仙 (二零一五年：每股港幣20仙)		<u>3,451,203</u>	<u>1,972,116</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>20,218,464</u>	<u>16,716,889</u>
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	(5,031,859)	63,626
換算合營公司之匯兌差額	<u>(488,516)</u>	<u>5,032</u>
	<u>(5,520,375)</u>	<u>68,658</u>
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(225,464)</u>	<u>2,843</u>
本期間其他全面收益	<u>(5,745,839)</u>	<u>71,501</u>
本期間全面收益總額	<u>14,472,625</u>	<u>16,788,390</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	14,029,014	16,387,314
非控股權益	<u>443,611</u>	<u>401,076</u>
	<u>14,472,625</u>	<u>16,788,390</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		66,070,393	64,057,066
收購投資物業之按金		-	166,555
物業、廠房及設備		1,173,413	1,222,990
預付土地租金支出		122,333	127,302
聯營公司權益		5,603,628	5,589,294
合營公司權益		9,095,865	9,420,805
投資聯合地產項目公司		24,233	24,233
可供出售投資		30,693	31,392
應收合營公司款		2,013,430	1,971,029
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		3,077,409	3,011,132
		87,275,922	85,686,323
流動資產			
存貨		56,103	60,304
庫存物業		180,168,576	203,182,608
土地發展費用		5,602,903	3,158,493
預付土地租金支出		4,044	4,022
貿易及其他應收款	8	10,104,442	11,203,163
按金及預付款		5,923,869	6,759,833
將用於物業發展之土地按金		3,184,151	4,492,733
應收同級附屬公司款		2,635,397	220,423
應收聯營公司款		404,508	467,295
應收合營公司款		4,886,737	4,453,866
應收非控制股東款		856,155	893,645
預付稅金		3,398,046	3,282,152
銀行結餘及現金		117,973,995	102,445,644
		335,198,926	340,624,181
待售資產		905,536	926,165
		336,104,462	341,550,346
流動負債			
貿易及其他應付款	9	34,212,170	34,643,922
預售按金		39,995,026	47,494,710
租務及其他按金		1,506,924	1,863,896
應付同級附屬公司欠款		947,970	618,156
應付聯營公司欠款		1,032,361	1,053,344
應付合營公司欠款		1,918,791	1,322,733
應付非控制股東欠款		801,238	960,454
稅項債務		17,252,555	18,466,252
一年內到期之銀行借貸		7,667,950	7,269,470
一年內到期之應付票據		5,810,756	-
		111,145,741	113,692,937
流動資產淨值		224,958,721	227,857,409
總資產減流動負債		312,234,643	313,543,732

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	62,434,116	62,434,116
儲備	139,109,585	129,123,409
本公司股東應佔權益	<u>201,543,701</u>	<u>191,557,525</u>
非控股權益	5,467,161	5,055,420
權益總額	<u>207,010,862</u>	<u>196,612,945</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	35,487,450	41,986,405
一年後到期之應付票據	60,348,144	66,200,380
應付非控制股東欠款	1,033,828	1,238,436
遞延稅項負債	8,354,359	7,505,566
	<u>105,223,781</u>	<u>116,930,787</u>
	<u>312,234,643</u>	<u>313,543,732</u>

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。

除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編列。

與截至二零一五年十二月三十一日止年度有關並包括在二零一六年六月三十日止六個月之中期業績初步公佈內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條須予披露之與該等法定財務報表有關之進一步資料如下：

本公司已按香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部分之規定，向公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見；不包括對任何事項的參照而核數師透過強調事項籲請關注而無對其報告作出保留意見；亦不包含香港《公司條例》（第622章）第406(2)、第407(2)或(3)條規定的聲明。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採用於二零一六年十二月三十一日之財務年度生效之香港財務報告準則之修訂外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編制本集團截至二零一五年十二月三十一日之年度財務報表所遵循的會計政策一致。

於本中期內，本集團首度應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第 1 號（修訂本） 年度改進項目	<i>披露計劃</i> <i>2012-2014 年週期的年度改進</i>
----------------------------	--

應用上述香港財務報告準則之修訂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準則及修訂：

香港財務報告準則第 9 號	<i>金融工具¹</i>
香港財務報告準則第 15 號	<i>來自客戶合約之收入¹</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租約²</i>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	<i>投資者與其聯營企業及合營企業 之間的資產出售或注資³</i>

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 強制生效日期將予以釐定。

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對簡明綜合財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。

3. 收入及業績貢獻

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	—	物業發展收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績（包括本集團應佔聯營公司及合營公司溢利）之分部資料：

截至二零一六年六月三十日止六個月 - 未經審核

	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
分部收入				
- 外部顧客	76,812,550	1,063,828	273,171	78,149,549
營業稅	(3,384,141)	(43,623)	(6,403)	(3,434,167)
淨收入	<u>73,428,409</u>	<u>1,020,205</u>	<u>266,768</u>	<u>74,715,382</u>
分部溢利 / (虧損) (包括應佔 聯營公司及合營公司溢利)	<u>20,487,119</u>	<u>8,532,737</u>	<u>(11,607)</u>	<u>29,008,249</u>

截至二零一五年六月三十日止六個月 - 未經審核

	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
分部收入				
- 外部顧客	62,545,866	917,883	1,384,895	64,848,644
營業稅	(3,155,218)	(47,140)	(61,779)	(3,264,137)
淨收入	<u>59,390,648</u>	<u>870,743</u>	<u>1,323,116</u>	<u>61,584,507</u>
分部溢利 (包括應佔 聯營公司及合營公司溢利)	<u>19,060,467</u>	<u>4,264,329</u>	<u>102,950</u>	<u>23,427,746</u>

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、應佔合營公司溢利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，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨（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	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	29,008,249	23,427,746
未分配項目：		
銀行存款利息收入	656,967	365,167
公司費用	(142,827)	(108,167)
財務費用	(293,213)	(282,084)
(扣除)/計入簡明綜合收益表之 外幣匯兌淨(虧損)/收益	(467,196)	153,474
綜合除稅前溢利	<u>28,761,980</u>	<u>23,556,136</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
銀行貸款及應付票據之利息	2,185,318	2,053,701
應付控股公司欠款之利息	-	165,826
其他財務費用	62,218	95,743
總財務費用	<u>2,247,536</u>	<u>2,315,270</u>
減：資本化金額	<u>(1,954,323)</u>	<u>(2,033,186)</u>
	<u>293,213</u>	<u>282,084</u>

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	4,414,161	3,304,507
中國土地增值稅	3,047,418	1,894,854
中國預扣所得稅	158,804	183,955
香港利得稅	-	30,048
澳門所得稅	-	432,177
其他	3,782	2,045
	<u>7,624,165</u>	<u>5,847,586</u>
以前年度超額撥備：		
中國企業所得稅	-	(2,659)
香港利得稅	-	(10)
澳門所得稅	(2,867)	-
	<u>(2,867)</u>	<u>(2,669)</u>
遞延稅項：		
本期	922,218	994,330
總計	<u>8,543,516</u>	<u>6,839,247</u>

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%（二零一五年：25%）。

中國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。

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一五年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%（二零一五年：12%）計算。

6. 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	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
<u>盈利</u>		
計算每股基本和攤薄盈利		
分配於公司股東之盈利	19,685,530	16,317,238
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千股 (未經審核)	二零一五年 千股 (未經審核)
<u>股份數目</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之		
普通股加權平均數	9,860,581	8,583,979

由於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
<u>期內已確認的股息</u>		
二零一五年末期股息每股港幣41仙 於二零一六年五月三十一日派發 (截至二零一五年六月三十日止六個月： 二零一四年末期股息派發每股港幣35仙)	4,042,838	3,451,203

董事局宣佈向於二零一六年九月二十日（二零一五年：二零一五年九月十一日）名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣35仙（二零一五年：每股港幣20仙），金額為港幣3,451,203,000元（二零一五年：港幣1,972,116,000元）。中期股息按本簡明綜合財務報表通過日時已發行普通股股份數目計算，並未於簡明綜合財務報表被確認為負債。中期股息將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的股東權益確認。

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。

於報告期末之貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	6,372,058	7,727,482
31-90 日	190,908	269,296
90 日以上	722,565	487,364
	<u>7,285,531</u>	<u>8,484,142</u>
其他應收款	2,818,911	2,719,021
	<u>10,104,442</u>	<u>11,203,163</u>

9. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	8,011,241	6,793,726
31-90 日	1,557,792	1,262,568
90 日以上	11,119,732	12,461,163
	<u>20,688,765</u>	<u>20,517,457</u>
其他應付款	2,764,560	2,947,464
應付保固金	10,758,845	11,179,001
	<u>34,212,170</u>	<u>34,643,922</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

10. 出售附屬公司收益

於二零一六年五月十一日，本集團與中國海外集團有限公司（本公司之直接控股公司）之全資附屬公司景泰有限公司（「景泰」）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售，而景泰同意購買 **Treasure Trinity Limited**（於香港間接持有海華苑第五座）之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣507,367,000元。該出售事項已於二零一六年五月十八日完成。因此，出售收益港幣50,000,000元已於簡明綜合收益表中確認。

於二零一六年五月十一日，本集團亦與中國建築國際集團有限公司（本集團之同級附屬上市公司）之全資附屬公司皆樂環球有限公司（「皆樂」）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售，而皆樂同意購買怡茂環球有限公司（於香港間接持有中國海外大廈）之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣4,825,147,000元。該出售事項已於二零一六年六月二十四日完成。因此，出售收益港幣1,590,289,000元已於簡明綜合收益表中確認。

11. 報告期後事項

於二零一六年三月十四日，本公司（作為買方及擔保人）與中信泰富有限公司及中國中信有限公司（均為中國中信股份有限公司的全資附屬公司（作為賣方））以及中國中信股份有限公司（作為擔保人）訂立買賣協議（「買賣協議」）以收購 **Tuxiana Corp.** 及中信房地產集團有限公司（連同其各家附屬公司，統稱為「中信目標集團」）的全部已發行股本及中信目標集團欠付中國中信股份有限公司及其各家附屬公司的未償還貸款及墊款，受到買賣協議的條款和條件限制（「中信地產收購」）。於有關重組完成後，中信目標集團將持有由中國中信股份有限公司擁有以住宅為主的物業發展項目。中信地產收購的初始代價為人民幣 310 億元（相當於港幣 370.8 億元，受到買賣協議中的調整限制），及須透過下列方式清償：
(i) 於完成時，向賣方按每股代價股份港幣 27.13 元的發行價配發及發行 1,095,620,154 股償付港幣 297.2 億元；及(ii) 於完成時，向賣方轉讓物業組合償付人民幣 61.5 億元（相當於港幣 73.6 億元）。

相關中信地產收購在二零一六年七月二十日的公司股東大會獲得通過。中信地產收購將會於餘下先決條件獲得滿足後完成。

主席報告書

業務回顧

期內，全球經濟依然是複雜多變而且增長緩慢。美國經濟復蘇和失業問題沒有預期的好；加碼量化寬鬆對歐元區和日本經濟增長收效並不顯著；受到資本外流、貨幣貶值制約，新興國家經濟發展下行壓力持續。

受外圍經濟不理想的影響，中國出口貿易進一步放慢，而投資和內需則仍然是動力不足。中央政府推出多項穩增長政策，第三產業 GDP 佔比持續上升，最終上半年 GDP 增長下跌至 6.7%，仍然符合全年的經濟增長目標。

由於期內國內經濟增長放緩，貨幣寬鬆政策持續，中央政府繼續透過不同措施以增加流動性。再加上受惠於房地產調控政策的放鬆，房地產市場氣氛改善，商品房庫存數量持續減少，整體房價以及交易量有所提升，房地產開發投資增加顯著。

港澳經濟增長溫和，房地產市場漸趨穩定。

期內，本集團整體業務表現理想，各關鍵表現指標顯示出本集團的戰略和經營目標得到落實，行業風險得到有效控制。

本集團加上合營和聯營上半年的合約銷售總額為港幣 952.6 億元，同比上升 11.5%，對應合約銷售面積為 601 萬平方米。

公司股東應佔溢利同比上升 20.6% 至港幣 196.9 億元，扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益港幣 39.0 億元後的淨利潤達到港幣 157.9 億元，同比上升 15.8%。期內，平均公司股東資金年回報仍然維持於 20% 以上。

本集團收入為港幣 781.5 億元，同比增長 20.5%；經營溢利為港幣 283.1 億元，同比增長 21.5%。

竣工項目的總建築面積約為 713 萬平方米（含合營項目）。本集團期內竣工項目可結利金額為港幣 546.3 億元，而來自二零一五年底前已入伙的待售物業銷售的金額為港幣 221.8 億元。

本集團整體物業出租情況理想，上半年實現租金總收入港幣 10.6 億元，同比增加 15.9%。

於六月底，本集團於合營項目的權益和應收款扣除應付款的金額維持於港幣 140.8 億元的較低水平，合營項目的利潤貢獻增加 58.0% 至港幣 5.0 億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行結餘及現金合共為港幣 64.6 億元，而銀行貸款合共僅為港幣 25.1 億元。聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）為本集團提供了港幣 2.4 億元淨利潤貢獻。

在內地房地產市場加快整合的背景下，公司抓住一良好機遇，於二零一六年三月十四日就收購中國中信股份有限公司持有以住宅為主的物業發展項目（「中信地產收購」）簽署買賣協議。相關中信地產收購在二零一六年七月二十日的公司股東大會獲得通過，但收購的完成仍待餘下先決條件獲得滿足後才會進行。董事會認為中信地產收購有利於本集團業務的持續發展，鞏固本集團的行業領先地位。

上半年本集團在國內三個城市和香港買入四幅地塊，新增土地總建築面積 228 萬平方米。於六月底，本集團土地儲備之總建築面積為 3,645 萬平方米（實際權益為 3,431 萬平方米）；中海宏洋的土地儲備之總建築面積為 954 萬平方米（實際權益為 890 萬平方米）。

本集團一直堅持審慎理財原則，爭取資金收支平衡，持續加強財政實力。上半年本集團資本支出為港幣 304.1 億元（其中用於支付地價為港幣 121.9 億元），稅務費用、營銷費用和財務費用的支付則為港幣 177.1 億元。由於國內流動性改善，本集團銷售回款比去年同期大幅增加至港幣 720.7 億元，以上的綜合影響最終使得本集團於六月底出現淨現金狀況。六月底，本集團整體財務狀況非常理想，公司股東資金增加至港幣 2,015.4 億元；本集團銀行貸款為港幣 431.5 億元，應付票據為港幣 661.6 億元；持有銀行結餘及現金港幣 1,179.7 億元。

業務展望

展望下半年，全球經濟有所改善。英國公投結果出人意料地選擇脫歐對環球金融市場產生重大不確定性，預計美國聯邦儲備局加息決策會更加慎重，各國可能加大量化寬鬆尺度；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波，環球金融市場將不時會出現震蕩；而熱錢流入新興市場可能增加資產泡沫爆破的風險；中國會持續推行貨幣寬鬆政策，預計全年約 6.5-7.0% 的經濟增長目標仍可實現。

上半年，本集團的整體銷售不錯，證明本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。本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，確保在整體經營規模和利潤能保持理想增長的同時，也能維持較理想的股東資金回報。考慮到市場的變化以及中信地產收購的影響，本集團決定把全年合約銷售金額目標上調到港幣 2,100 億

元（含合營和聯營）。

國家對房地產行業的發展預計有更多政策上的支持，房地產行業會繼續獲得溫和改善。行業整合將會加速，淘汰一些管理能力較差、財務實力較弱的開發商。如此形勢對本集團而言，機會大於挑戰。

由於剛性需求強大，港澳房地產市場前景依舊平穩，本集團將繼續堅持在港澳市場適度投資的策略。

本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多的財務資源。國內銀行流動性逐步改善，使得本集團有更多元的融資管道。年內，本集團一直積極以不同方式增加境內人民幣債務，再加上國內銷售回款理想，將有利於改善債務結構，並為業務發展提供強而有力的支援。下半年本集團將會繼續維持按銷售進度和可供使用的財務資源狀況來決定投資規模，伺機以低成本加大優質土地儲備的吸納。

本集團認為，中國內地房地產業發展前景廣闊，港澳地產前景良好。董事局對集團未來發展充滿信心。本集團將積極持續提升管理能力，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。本集團不會盲目追求規模增長，而是透過強化競爭優勢，保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展。

本集團將繼續秉承「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、合作夥伴、員工和社會等全面共贏。

管理層討論與分析

整體表現

本集團的管理層欣然匯報二零一六年上半年本集團的整體表現理想。期內，本集團的收入為港幣 781.5 億元（二零一五年同期：港幣 648.5 億元），同比上升 20.5%。經營溢利為港幣 283.1 億元（二零一五年同期：港幣 232.9 億元），同比上升 21.5%。股東應佔溢利為港幣 196.9 億元（二零一五年同期：港幣 163.2 億元），同比上升 20.6%。每股基本及攤薄後盈利港幣 2.00 元（二零一五年同期：港幣 1.90 元），同比增長 5.3%。

公司於二零一六年六月三十日之股東權益總額為港幣 2,015.4 億元（二零一五年十二月三十一日：港幣 1,915.6 億元），與去年年底相比增長 5.2%，每股賬面資產淨值則為港幣 20.44 元（二零一五年十二月三十一日：港幣 19.43 元），與去年年底相比增長 5.2%。

物業銷售

物業銷售收入為港幣 768.1 億元，同比增長 22.8%。物業銷售收入主要來自佛山的千燈湖花園和金沙里、上海的大公館、寧波的國際社區、天津的八里臺和復興九里、濟南的國際社區和華山瓏城、瀋陽的寰宇天下和珠海的名鑽花園。

物業銷售分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為港幣 204.9 億元，同比上升 7.5%。

地產發展

期內，受惠於貨幣政策持續寬鬆以及對房地產調控政策的放鬆，內地房地產市場氣氛改善，地價、房價和交易量明顯上升。港澳房地產市場成交漸趨正常。

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和重視現金流管理以及股東資金的回報，絕對不會盲目追求規模增長。雖然行業內有數家房地產開發商上半年錄得銷售規模達到港幣千億元以上，本集團仍然盡力做到每月銷售有相對均衡的增長，毛利率維持在行業的較理想水平。上半年房地產業務合約銷售總額（含合營和聯營項目銷售）為港幣 952.6 億元，比去年同期上升 11.5%，其中，港澳地產的整體銷售不錯，達港幣 64.2 億元。

期內，中國內地 26 個城市及港澳地區共有 48 個項目竣工（含合營項目），竣工的總建築面積約為 713 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	總建築面積 (萬平方米)
哈爾濱	雍景熙岸	26.1
瀋陽	中海城	19.6
瀋陽	寰宇天下	31.1
瀋陽	中海廣場	12.5
長春	寰宇天下	11.8
濟南	華山瓏城	120.2
天津	復興九里	20.5
鄭州	中海錦苑	16.8
南京	國際社區	12.4
寧波	寰宇天下	15.1
寧波	國際社區	38.0
佛山	萬錦熙岸	18.6
佛山	繁華里	17.1
佛山	金沙里	20.4
西安	中海城	15.1
珠海	中海名鑽花園	20.6
深圳	中海錦城	22.5
無錫	瓏璽	15.5
杭州	御道路一號	13.8
昆明	半島華府	37.7
新疆	雲鼎大觀	13.0
蘇州	山湖一號 102*	23.3
杭州	寰宇天下*	15.3
重慶	紫御江山*	23.2
		580.2

*合營項目以 100% 為基準

來自二零一五年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，可結利的金額為港幣 221.8 億元。即使期內入伙項目眾多，於六月底，本集團已入伙的待售物業面積與去年年底相比輕微增加至 256 萬平方米，屬於行業內較低水平。

為了確保持續高速發展，本集團持續透過不同方式擴大優質土地儲備。公司於 3 月份宣佈了中信地產收購，很可能一次性向本集團注入土地資源約 3,000 萬

平方米，再加上個別城市土地市場熾熱，使得本集團更選擇性去吸納土地。期內，本集團以約港幣 99 億元於濟南、香港、南昌和長春新增四塊土地，可供發展的總建築面積為 228 萬平方米。考慮到中信地產收購的影響，預計下半年本集團仍然會採取較為保守方式去補充土地儲備。

於二零一六年首六個月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)	總建築面積 (萬平方米)
本集團新增土地				
濟南市	歷城區華山項目	100%	55.9	147.1
香港	新界大埔項目	100%*	3.8	10.7
南昌市	東湖區青山湖項目	100%	6.0	24.0
長春市	綠園區景陽大路項目	100%	14.9	46.2
合計			80.6	228.0

*其中 20% 權益已於二零一六年三月二十四日出售予中國建築國際集團有限公司。

預計未來國家對房地產行業發展會維持其政策上的支持，房地產行業會繼續獲得改善，這樣是有利於房地產市場長遠健康發展。市場愈來愈規範則有利於大型發展商提升市場佔有率，而中小型的房地產商經營環境預計將日益困難，最終推動行業整合的加快。本集團對內地房地產的中長期發展維持樂觀的看法，同時堅持奉行審慎的財務政策以及可持續發展的戰略，維持合理規模的優質土地儲備，加快開發，加快銷售，加快現金回流，嚴控風險，確保利潤能夠有穩定增長以及股東資金有理想回報。下半年本集團的重點工作在於盡快有效完成中信地產收購項目的整合，為本集團今年和未來幾年的增長提供動力。

物業租務

本集團物業租務收入為港幣 10.6 億元，同比上升 15.9%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升。分部溢利港幣 85.3 億元，其中港幣 52.7 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後淨收益為港幣 39.0 億元）。另外，港幣 24.8 億元為出售附屬公司和投資物業之收益。

本集團於期內透過出售數家附屬公司之全部已發行股份和股東貸款，成功完成出售中國海外大廈及海華苑第五座兩棟香港投資物業，總代價分別為港幣 48.3 億元及港幣 5.1 億元，該兩項出售為本集團期內帶來淨盈利合共港幣 16.4 億元。另外，出售北京投資物業帶來稅前收益港幣 8.4 億元。去年同期並沒有出售投資物業。

其他業務

其他業務收入為港幣 2.7 億元（二零一五年同期：港幣 13.8 億元），同比下降 80.4%。本集團於去年十月分拆其物業管理業務上市，因此，期內錄得其他業務收入主要來自華藝設計業務。

流動資金、財政資源及債務結構

本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管理的模式，保持合理的借貸和現金水平。

主要考慮到第三季度可以完成中信地產收購工作，可一次性注入大量土地儲備，上半年本集團土地費用支出大幅減少，再加上國內銀行流動性有所改善，上半年本集團的銷售資金回籠高達約港幣 720 億元，使得本集團在過去 10 多年來首次出現淨現金狀況。

本集團整體的財務狀況相當理想。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 9.9 倍上升至 12.3 倍，屬於行業內較理想的水平。上半年本集團的加權平均借貸成本維持在大約 3.97%（期內總財務費用除以加權平均借貸額），相信仍是行業內的最低水平。於六月底，本集團未付土地費用僅為港幣 40.0 億元，下半年銀行到期貸款僅為港幣 12.3 億元，再考慮到銷售資金回籠於下半年會持續改善，即使中信地產收購可能有高達港幣 800 億元的銀行和股東貸款需要清還或置換，預計本集團的財務狀況到年底仍然該會維持在行業的理想水平。

於二零一六年六月三十日，本集團之綜合銀行貸款和應付票據分別為港幣 431.5 億元（二零一五年十二月三十一日：港幣 492.6 億元）及港幣 661.6 億元（二零一五年十二月三十一日：港幣 662.0 億元）。其中港幣佔 25.2%，美元佔 44.1%，人民幣佔 21.1%，歐元佔 7.8%，英鎊佔 1.8%。

本集團於二零一六年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣 1,179.7 億元（其中港幣佔 8.4%，美元佔 0.5%，人民幣佔 90.8%，英鎊佔 0.2% 及少量其他貨幣），尚未動用銀行融資額度為港幣 97.8 億元。

於六月底，除了在境外借入的人民幣 38.5 億元外，本集團所有銀行貸款（港幣、美元、英鎊或人民幣）均為浮息債項而所有美元、歐元或人民幣債券均為定息債項。本集團並無訂立對沖或投機性的金融衍生工具。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。本集團將繼續發揮境內外多元融資的優勢，在奉行審慎理財的大原則下繼續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。

企業社會責任

「服務社會」是本集團一貫之企業宗旨和理念，本集團在履行企業社會責任方面一直不遺餘力，致力將本集團的成功與社會分享。本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。

本集團繼續宣揚「海無涯，愛無疆」知名公益品牌，制定企業社會責任中長期發展規劃，持續推進每年一家中海希望小學捐建為其中較重要的公益活動。目前，本集團已在陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南和棲霞、浙江衢州和湖南懷化建成了十所希望小學。

作為國內的領先房地產商，本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

本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，分拆物業管理業務後，目前聘用員工大幅下降至約 4,500 人。本集團建立了較為完善的員工培訓與培養體系，為員工瞭解公司戰略、融入企業文化、增進專業知識、強化管理能力提供全面的機制保障與資源支援。

為進一步增強業務的延續性及可持續性，本集團堅持「海之子」和「海納」兩翼齊飛的招聘策略，持續拓展招聘管道，為公司業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。憑藉卓越的招聘品牌和雇主形象，本集團年度再獲「2015 中國年度最佳雇主」（智聯招聘主辦）、「2015 年中國最佳雇主 TOP50」等多項殊榮。

中期股息

董事局宣佈派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 35 仙（二零一五年：每股港幣 20 仙），給予於二零一六年九月二十日（星期二）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一六年十月五日（星期三）派發。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定享有中期股息資格者，本公司將於二零一六年九月二十日（星期二）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，最遲須於二零一六年九月十九日（星期一）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183號合和中心22樓，辦理登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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。

企業管治

本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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.2.1、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.2.1 — 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於期間內符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，郝建民先生（「郝先生」）同時擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任其中任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼

任兩個職務將可繼續為本集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而本公司由經驗豐富之人才（其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

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。

本公司的組織章程細則規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職至下一個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) 在每次股東周年大會上，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，唯每名董事（包括任期為指定期限之董事）應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事（與其他所有董事一樣），其委任皆無按照守則條文 A.4.1 條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。本公司的組織章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會（並非守則條文 A.4.2 條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文 A.4.2 條上半部分的規定）上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是有為期三年（至股東周年大會為止）的具體任期，故只是技術上不符合守則條文 A.4.1 條上半部分之規定。

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。本公司

於回顧期內，除股東周年大會外，並未召開任何股東大會，而除了鄭學選先生以外的所有董事（包括全部獨立非執行董事）皆有出席股東周年大會與股東進行交流。

因於國內處理事務，鄭學選先生未能出席本公司於二零一六年五月六日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守守則條文第 A.6.7 條的規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準（「證券守則」）。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一六年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

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二零一六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同寅卓越高效的領導，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！

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年八月二十二日

於本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、羅亮及聶潤榮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，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生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>)。二零一六中期報告將於二零一六年九月十二日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。