

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)

## 截至二零一九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. 物業合約銷售額增長 28.7% 至港幣 1,942.0 億元，對應銷售面積為 922 萬平方米，增長 8.9%。
2. 收入上升至港幣 933.8 億元。
3. 經營溢利上升至港幣 366.1 億元。物業發展項目之毛利率保持行業領先水平。
4. 本公司股東應佔溢利上升 7.4% 至港幣 249.4 億元，核心淨利潤達港幣 209.9 億元，同比增長 9.5%。
5. 每股基本盈利上升 7.4% 至港幣 2.28 元。
6. 本集團在中國內地 18 個城市和香港新增 24 幅土地，新增總樓面面積為 464 萬平方米。於六月底，本集團系列公司土地儲備為 9,175 萬平方米。
7. 於六月底，本集團之銀行及其他借貸為港幣 1,399.8 億元，應付票據為港幣 779.0 億元，持有銀行結餘及現金港幣 1,120.4 億元。淨借貸比率維持於 35.0% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一八年底的港幣 2,834.8 億元上升 6.7% 至港幣 3,023.9 億元，即每股資產淨值為港幣 27.60 元。半年股本回報率達到 8.5%。
9. 擬派發中期股息每股港幣 45 仙（二零一八年：每股港幣 40 仙），同比增長 12.5%。

## 自強不息四十載 昂首邁步新征程

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」）截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司股東應佔溢利為港幣249.4億元，比去年同期上升7.4%。每股基本盈利為港幣2.28元，股東資金上升6.7%至港幣3,023.9億元，每股資產淨值達港幣27.60元，半年股本回報率達8.5%。董事局建議派發中期股息每股港幣45仙。

### 簡明綜合收益表

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一八年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	3	<b>93,375,471</b>	88,600,754
直接經營成本		<b>(60,792,349)</b>	(56,900,243)
		<b>32,583,122</b>	31,700,511
淨其他收入及收益		<b>1,368,923</b>	1,399,526
投資物業之公允價值增加		<b>5,260,177</b>	5,408,138
出售投資物業收益		<b>291,864</b>	23,265
分銷費用		<b>(1,320,666)</b>	(1,100,318)
行政費用		<b>(1,571,769)</b>	(1,685,138)
<b>經營溢利</b>		<b>36,611,651</b>	35,745,984
應佔溢利			
聯營公司		<b>1,303,153</b>	1,465,573
合營公司		<b>949,246</b>	622,808
財務費用	4	<b>(475,819)</b>	(690,294)
<b>除稅前溢利</b>		<b>38,388,231</b>	37,144,071
所得稅費用	5	<b>(12,931,762)</b>	(12,888,669)
<b>本期間溢利</b>		<b>25,456,469</b>	24,255,402
分配於：			
本公司股東		<b>24,941,516</b>	23,218,766
非控股權益		<b>514,953</b>	1,036,636
		<b>25,456,469</b>	24,255,402
		<b>港幣</b>	<b>港幣</b>
每股盈利	6		
基本及攤薄		<b>2.28</b>	2.12
		<b>港幣千元</b>	<b>港幣千元</b>
股息	7		
中期股息每股港幣45仙 (二零一八年：每股港幣40仙)		<b>4,930,291</b>	4,382,481

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>25,456,469</u>	<u>24,255,402</u>
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額	(598,296)	(3,230,981)
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	<u>(29,738)</u>	<u>(237,243)</u>
	<u>(628,034)</u>	<u>(3,468,224)</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	(68,811)	(129,108)
本期間其他全面收益	<u>(696,845)</u>	<u>(3,597,332)</u>
本期間全面收益總額	<u>24,759,624</u>	<u>20,658,070</u>
 全面收益總額分配於：		
本公司股東	24,259,993	19,814,965
非控股權益	<u>499,631</u>	<u>843,105</u>
	<u>24,759,624</u>	<u>20,658,070</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		120,702,848	111,574,402
物業、廠房及設備	2	4,736,340	3,666,270
預付土地租金支出	2	-	531,615
聯營公司權益		13,338,412	13,049,023
合營公司權益		14,878,090	13,633,847
應收聯營公司款		2,377,800	4,930,272
應收合營公司款		7,224,453	4,581,650
其他應收款		494,043	388,066
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		7,645,028	5,888,836
		<b>171,461,539</b>	<b>158,308,506</b>
<b>流動資產</b>			
物業及其他存貨		413,154,529	382,912,152
土地發展費用		29,170,044	28,715,739
預付土地租金支出	2	-	15,389
貿易及其他應收款	8	13,007,525	11,124,808
合同資產		1,045,017	1,491,080
按金及預付款		9,363,463	9,498,236
將用於物業發展之土地按金		10,475,313	10,362,832
應收同級附屬公司款		267,807	375,544
應收聯營公司款		7,512,251	7,746,515
應收合營公司款		8,457,577	7,414,115
應收非控制股東款		1,263,647	1,384,113
預付稅金		6,786,932	5,436,273
銀行結餘及現金		112,035,811	100,555,356
		<b>612,539,916</b>	<b>567,032,152</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	9	65,249,119	63,440,260
應付股息	7	5,478,100	-
合同負債		94,631,429	92,984,048
應付同級附屬公司及關聯公司欠款		2,785,700	977,998
應付聯營公司欠款		1,545,597	1,867,490
應付合營公司欠款		9,619,646	8,959,739
應付非控制股東欠款		17,114,658	15,121,521
稅項債務		37,878,403	34,880,729
一年內到期之銀行及其他借貸		21,048,636	14,627,002
一年內到期之應付票據		8,879,393	16,277,376
		<b>264,230,681</b>	<b>249,136,163</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>348,309,235</b>	<b>317,895,989</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>519,770,774</b>	<b>476,204,495</b>

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>		
股本	90,420,438	90,420,438
儲備	211,968,906	193,060,632
本公司股東應佔權益	302,389,344	283,481,070
非控股權益	10,672,997	10,125,172
<b>權益總額</b>	<b>313,062,341</b>	<b>293,606,242</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行及其他借貸	118,933,290	100,504,152
一年後到期之應付票據	69,021,543	64,540,446
應付非控制股東欠款	1,194,741	2,013,003
租賃負債	271,241	-
遞延稅項負債	17,287,618	15,540,652
	206,708,433	182,598,253
	519,770,774	476,204,495

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16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。

與截至二零一八年十二月三十一日止年度有關載在二零一九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二零一八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，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港《公司條例》（第622章）第406(2)、第407(2)或(3)條規定的聲明。

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈報方式。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零一九年十二月三十一日之財務年度生效之新訂及經修訂準則或修訂外，簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零一八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新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第 16 號 年度改進項目	<i>租賃 二零一五年至二零一七年週期的年度改進</i>
香港財務報告準則第 9 號的修訂	<i>具有負補償的提前還款特性</i>
香港會計準則第 19 號的修訂	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第 28 號的修訂	<i>於聯營公司或合營企業之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	<i>所得稅處理的不確定性</i>

除了採納香港財務報告準則第 16 號外，應用上述新訂及經修訂準則或修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

### 香港財務報告準則第 16 號，*租賃*

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月頒佈。由於對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除，導致絕大部分租賃於財務狀況表內確認。根據新訂準則，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的金融負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

本集團已於二零一九年一月一日強制生效日起採納香港財務報告準則第16號，並選擇採用簡易過渡方法，不會追溯及重列所載的過往年度比較數字。

於採納香港財務報告準則第16號時，倘之前按照香港會計準則第17號，「租賃」分類為經營租賃的租賃符合香港財務報告準則第16號所載若干條件，本集團會全數確認相關租賃負債。該等負債其後按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借貸利率進行貼現。相關的使用權資產按相等於租賃負債初步計量的金額計算，並載入於簡明綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。於二零一九年一月一日初次確認使用權資產和租賃負債時，本集團作為承租人應根據未償還的租賃負債結餘確認利息支出，並根據使用權資產確認折舊費用，而非按照以前經營租賃的會計處理方法，以直綫法將應交付的租金於租約期內確認為租金支出。

下列分別為於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日確認的使用權資產及租賃負債：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 一月一日 港幣千元 (未經審核)
使用權資產	262,159	75,429
租賃負債	<u>271,241</u>	<u>75,429</u>

採納香港財務報告準則第 16 號後，本集團於二零一九年一月一日之預付土地租金支出港幣 547,004,000 元及於二零一九年六月三十日之預付土地租金支出港幣 556,813,000 元已重新分類至使用權資產，並載入於簡明綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。

香港財務報告準則第 16 號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表並無重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或修訂：

財務報告概念框架 2018<sup>1</sup>

香港會計準則第 1 號及香港會計準則  
第 8 號 (修訂本) *重要性定義*<sup>1</sup>

香港財務報告準則第 3 號 (修訂本) *業務的定義*<sup>1</sup>

香港財務報告準則第 10 號及  
香港會計準則第 28 號 (修訂本) *投資者與其聯營企業及合營企業之間的  
資產出售或注資*<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 強制生效日期將予以釐定

本集團已經開始評估新訂及經修訂準則或修訂的影響，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用以分配資源及評估表現。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	—	物業發展銷售收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營、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業績）之分部資料：

##### 截至二零一九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
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	80,084,755	-	-	80,084,755
- 在一段時間確認	10,732,310	-	440,496	11,172,806
	<u>90,817,065</u>	<u>-</u>	<u>440,496</u>	<u>91,257,561</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	2,117,910	-	2,117,910
分部收入 - 外部	<u>90,817,065</u>	<u>2,117,910</u>	<u>440,496</u>	<u>93,375,471</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	<u>31,438,848</u>	<u>6,884,207</u>	<u>12,550</u>	<u>38,335,605</u>

##### 截至二零一八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
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	75,849,721	-	-	75,849,721
- 在一段時間確認	10,451,285	-	537,979	10,989,264
	<u>86,301,006</u>	<u>-</u>	<u>537,979</u>	<u>86,838,985</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,761,769	-	1,761,769
分部收入 - 外部	<u>86,301,006</u>	<u>1,761,769</u>	<u>537,979</u>	<u>88,600,754</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	<u>30,645,385</u>	<u>6,688,532</u>	<u>36,540</u>	<u>37,370,457</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、應佔聯營公司溢利及應佔合營公司溢利。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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	<b>38,335,605</b>	37,370,457
未分配項目：		
銀行存款利息收入	<b>745,023</b>	673,650
公司費用	<b>(290,741)</b>	(185,985)
財務費用	<b>(475,819)</b>	(690,294)
計入/(扣除)簡明綜合收益表之 外幣匯兌淨收益/(虧損)	<b>74,163</b>	(23,757)
綜合除稅前溢利	<b>38,388,231</b>	37,144,071

## 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	<b>4,360,433</b>	4,115,848
應付非控制股東欠款之利息	<b>324,930</b>	-
租賃負債利息及其他財務費用	<b>119,942</b>	53,528
總財務費用	<b>4,805,305</b>	4,169,376
減：資本化金額	<b>(4,329,486)</b>	(3,479,082)
	<b>475,819</b>	690,294

## 5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	7,134,033	5,975,579
中國土地增值稅	5,566,847	5,114,387
中國預扣所得稅	177,236	9,763
香港利得稅	33,049	128,175
澳門所得稅	18,123	193,282
其他	1,181	2,360
	<u>12,930,469</u>	<u>11,423,546</u>
以前期間不足撥備：		
香港利得稅	86	50
	<u>86</u>	<u>50</u>
遞延稅項：		
本期	1,207	1,465,073
總計	<u>12,931,762</u>	<u>12,888,669</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% (二零一八年：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% (二零一八年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一八年：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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本期間溢利	<b>24,941,516</b>	23,218,766
	<hr/>	<hr/>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之		
普通股加權平均數	<b>10,956,201</b>	10,956,201
	<hr/>	<hr/>

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權，對於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月具潛在攤薄性之普通股，但對於該期間之每股攤薄盈利之影響並不重大。

## 7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>期內已確認的股息</u>		
二零一八年度末期股息每股港幣50仙		
於二零一九年七月五日派發		
(截至二零一八年六月三十日止六個月：		
二零一七年度末期股息每股港幣45仙於二		
零一八年七月六日派發)	<b>5,478,100</b>	4,930,291
	<hr/>	<hr/>

董事局宣佈向於二零一九年九月十九日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣45仙（二零一八年：每股港幣40仙），金額為港幣4,930,291,000元（二零一八年：港幣4,382,481,000元）。中期股息按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。中期股息將於截至二零一九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。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0-30 日	7,666,085	5,973,972
31-90 日	836,345	778,659
90 日以上	940,777	718,485
	<u>9,443,207</u>	<u>7,471,116</u>
其他應收款	3,564,318	3,653,692
	<u>13,007,525</u>	<u>11,124,808</u>

## 9. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0-30 日	18,637,929	17,871,619
31-90 日	4,598,277	3,273,273
90 日以上	19,457,312	20,768,075
	<u>42,693,518</u>	<u>41,912,967</u>
其他應付款	10,418,679	10,459,363
應付保固金	12,136,922	11,067,930
	<u>65,249,119</u>	<u>63,440,260</u>

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

## 主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核本集團實現收入港幣 933.8 億元，經營溢利港幣 366.1 億元；本公司股東應佔溢利上升 7.4% 至港幣 249.4 億元，淨利潤率 26.7%，扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益港幣 39.5 億元後的核心淨利潤達港幣 209.9 億元，同比增長 9.5%；每股基本盈利港幣 2.28 元，股東資金增加至港幣 3,023.9 億元，每股資產淨值達港幣 27.60 元，半年股本回報率達 8.5%。董事局建議派發二零一九年度中期股息每股港幣 45 仙。

期內，本集團連同合營公司及聯營公司（統稱「本集團系列公司」）實現銷售合約額達港幣 1,942.0 億元，較去年同期增長 28.7%；房屋銷售均價達港幣 21,066 元/平方米，同比增長 18.3%，盈利能力保持領先；持有並投入運營的商業物業實現營業收入港幣 23.5 億元。本集團持續看好香港市場。期內，本集團攜手會德豐、恒地、新世界等同業公司獲取香港啟德兩幅土地，強化了本集團在啟德私人住宅供應的優勢地位。期內，本集團拓展進入石家莊、貴陽，累計新增土地儲備 24 幅，總地價港幣 751.8 億元，權益地價港幣 574.1 億元，總樓面面積 464 萬平方米，權益面積 442 萬平方米。截至二零一九年六月三十日止，本集團系列公司擁有總土地儲備為 9,175 萬平方米。

本集團保持行業一流的信用評級（惠譽 A-／穩定；穆迪 Baa1／穩定；標準普爾 BBB+／穩定），加權平均借貸成本為 4.28%，借貸成本處於行業最低區間；截至二零一九年六月三十日止，本集團持有現金港幣 1,120.4 億元，淨借貸比率 35.0%，負債率處於行業最低區間，現金充裕，財務穩健。

當今世界正處於百年未有之大變局，全球政治經濟格局進入高度不確定時期，全球經濟波動的週期越來越短，疊加中美貿易戰的影響，中國經濟下行壓力加大，國內經濟政策預調微調更加頻繁。本集團相信，以中國經濟強大的韌性與強勁的內生性增長動力，經濟增長將保持在合理區間。本集團將以篤定的戰略與高效的執行力應對外部環境的不確定。本集團相信，在現有政策環境下，將促進房地產行業長期健康發展，下半年內地房地產市場將保持平穩發展。年內，本集團有信心實現超越平均的較快增長，持續高效回報股東。

成功的企業都是時代的產物，抓住時代所賦予的歷史機遇與時俱進。本集團一九七九年於香港創立，與中國內地改革開放相伴而生，見證並參與了香港作為「亞洲四小龍」的經濟騰飛，見證並參與了內地在改革開放之後波瀾壯闊的經濟騰飛，逐步壯大成為中國房地產龍頭企業。本集團將汲取 40 年發展經驗，更好地走向下一個 40 年，致力於共創美好生活，致力於長期確定的股東回報。

致力於成為長期持續發展的企業，專業、專注，為今天、明天、後天的可持續發展長遠佈局。經歷 40 年的發展，歷經多輪經濟週期磨礪，本集團將堅守主航道，更加篤定成為卓越的國際化不動產開發運營集團的發展目標。順應大週期的發展趨勢，本集團確立了面向今天、明天、後天的三個層次業務。立足今天，本集團投入約 90% 的資源用於住宅開發，繼續堅持主流城市、主流地段、主流產品的發展定位，聚焦經濟與人口增長潛力更大的一、二線城市，實現規模與利潤持續增長。著眼於明天的可持續發展，以當前本集團系列公司持有運營的 45 棟寫字樓、13 家購物中心、12 家星級酒店為基礎，配置 7-8% 的資源，預計在五年內實現持有商業物業總營業收入過百億的階段性目標，不斷提升抵禦週期波動的能力。作為後天的業務，本集團將聚焦美好生活，配置 1-2% 的資源，戰略性探索，佈局教育、養老、物流、公用事業等，培育新的利潤增長點。

企業經營在商言商，更要有其獨立的經營準則。本集團堅定「好產品、好服務、好效益、好公民」的「四好公司」發展理念。順應中國房地產行業由高速增長向平穩增長的週期轉換，更加堅定以精細化管理提升競爭優勢，以房地產開發運營全生命週期數字化管理築牢企業經營的護城河。基於日益多元化的客戶需求，本集團建立了五檔十類「CRAFT」標準化與創新疊代相結合的產品體系；不斷完善以客戶為中心的服務體系；建立了擁有中國建築基因的中海精工建造技術與工程管理體系；持續優化中海特色的合約與成本管控體系，強化成本競爭優勢；建立了貫穿房地產開發全生命週期的數字化管控平台，包括城市地圖、全景計劃、供銷存、三級客儲、彈性成本管理、客服 CRM 等 60 多個 IT 系統，實現對每一個項目的投資、客研、設計、施工、進度、成本、價格、銷售、交付等各項要素與節點的精準量化管理；積極採用環保節能的新材料、新技術、新工藝，大力推廣綠色建築，持續開展扶貧賑災、襄助公益等一系列企業公民行動。

於穩健中進取，是本集團在市場潮起潮落中最恆久的特質。本集團注重內部人才培養，廣納五湖四海英才，堅守投資紀律，堅持穩健的財務策略，不斷提升管理不確定性的能力，積極擁抱變化、順勢而為，面向下一個 40 年與時俱進。

最後，藉本集團成立 40 周年機會，本人向過去 40 年，引領中國海外從無到有、從萌芽到茁壯的歷代領導，以及每一個為 40 年輝煌付出辛勤與汗水的同仁，致以崇高的敬意。向一直以來信任與支持本集團發展的股東及業務合作夥伴，致以衷心的感謝。

中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
顏建國

## 管理層討論與分析

### 整體表現

期內，本集團的收入為港幣 933.8 億元（二零一八年同期：港幣 886.0 億元），同比上升 5.4%。經營溢利為港幣 366.1 億元（二零一八年同期：港幣 357.5 億元），同比上升 2.4%。毛利率為 34.9%，淨利潤率達到 26.7%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為 3.1%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為港幣 249.4 億元（二零一八年同期：港幣 232.2 億元），同比上升 7.4%。半年股本回報率達到 8.5%。每股基本盈利港幣 2.28 元（二零一八年同期：港幣 2.12 元），同比增長 7.4%。

於二零一九年六月三十日，本公司股東之應佔權益總額為港幣 3,023.9 億元（二零一八年十二月三十一日：港幣 2,834.8 億元），與去年年底相比增長 6.7%，每股資產淨值則為港幣 27.60 元（二零一八年十二月三十一日：港幣 25.87 元）。於六月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為港幣 1,120.4 億元，淨借貸比率為 35.0%。

### 物業發展

期內，本集團物業發展收入為港幣 908.2 億元（二零一八年同期：港幣 863.0 億元），主要來自濟南的華山瓏城、成都的雲熙和錦江壹號、廣州的錦佳華庭、蘇州的富士居、南昌的中海陽光玫瑰園、佛山的萬錦公館和新晟公館、海南的神州半島等項目銷售。

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 314.4 億元（二零一八年同期：港幣 306.5 億元），同比上升 2.6%。

期內，本集團系列公司（但不含中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」））在中國內地 23 個城市共有 52 個項目竣工，竣工的總面積達 685 萬平方米。

於二零一九年首六個月按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總面積 (萬平方米)
<b>華南地區</b>	
廣州	41.8
佛山	26.4
福州	19.5
長沙	12.1
廈門	10.7
海南	7.3
深圳	0.9
<b>小計</b>	<b>118.7</b>
<b>華東地區</b>	
蘇州	74.8
南昌	52.8
寧波	25.6
南京	9.5
<b>小計</b>	<b>162.7</b>
<b>華北地區</b>	
濟南	88.0
北京	36.0
武漢	7.8
天津	7.7
<b>小計</b>	<b>139.5</b>
<b>北方地區</b>	
瀋陽	41.8
長春	22.4
煙台	19.3
<b>小計</b>	<b>83.5</b>
<b>西部地區</b>	
成都	94.6
西安	44.5
重慶	34.6
昆明	6.4
新疆	0.7
<b>小計</b>	<b>180.8</b>
<b>合計</b>	<b>685.2</b>



期內，本集團於中國內地 18 個城市和香港合共新增 24 幅土地，新增總樓面面積為 464 萬平方米，實際權益面積 442 萬平方米，總地價港幣 751.8 億元，權益地價港幣 574.1 億元。

於二零一九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)	總樓面面積 (萬平方米)
上海	普陀區項目	100%	3.1	12.1
太原	萬柏林區項目	100%	4.5	22.0
北京	大興區項目	100%	7.9	27.3
瀋陽	沈北新區項目	100%	12.5	41.8
石家莊	正定新區項目	100%	5.0	13.7
佛山	順德區項目	100%	7.6	23.1
大連	甘井子區項目#1	100%	8.2	20.1
香港	啟德項目#1	30%	1.0	6.7
廣州	荔灣區項目	100%	1.2	7.9
廣州	番禺區項目	100%	2.9	12.3
東莞	萬江區項目	100%	2.6	12.3
廈門	集美區項目	100%	4.5	18.4
瀋陽	和平區項目	100%	0.3	0.7
杭州	下城區項目	100%	2.5	9.7
蘇州	工業園區項目	100%	7.8	18.5
寧波	海曙區項目	100%	7.1	23.4
香港	啟德項目#2	18%	1.0	10.8
瀋陽	渾南區項目	100%	7.2	20.3
大連	甘井子區項目#2	100%	4.8	8.4
貴陽	觀山湖區項目	100%	18.5	61.8
哈爾濱	道里區項目	100%	4.2	16.7
深圳	光明區項目	100%	4.6	23.8
煙台	福山區項目	100%	9.0	29.3
鄭州	高新區項目	65%	7.6	23.0
<b>合計</b>			<b>135.6</b>	<b>464.1</b>

截至二零一九年六月三十日止，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為6,789萬平方米（實際權益為5,540萬平方米）。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 14 幅，合計新增總樓面面積 356 萬平方米。截至二零一九年六月三十日止，其土地儲備有 2,386 萬平方米（實際權益為 2,202 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 9,175 萬平方米。

期內，合營和聯營項目為本集團貢獻淨利潤達港幣 22.5 億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約銷售額港幣 286.3 億元，收入為港幣 127.9 億元，淨利潤為港幣 18.9 億元，為本集團提供了港幣 7.0 億元淨利潤。

## 物業投資

本集團期內投資物業租金收入為港幣21.2億元（二零一八年同期：港幣17.6億元），同比上升20.5%。期內，本集團積極打造系列商業品牌，提質增效，與此同時，去年開業或試營項目進入穩定運營，實現租金和出租率穩步上升。

分部溢利為港幣 68.8 億元（二零一八年同期：港幣 66.9 億元），同比上升 2.8%，其中港幣 52.6 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後本公司股東應佔淨收益為港幣 39.5 億元）。

## 其他業務

期內，本集團其他業務收入為港幣 4.4 億元（二零一八年同期：港幣 5.4 億元），其中酒店和其他商業物業的收入合共為港幣 2.3 億元（二零一八年同期：港幣 2.7 億元）。

## 流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續堅持審慎財務資金管理的原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，充分考慮境內外的融資環境，保持合理的借貸和現金水平。

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）為 7.9 倍，加權平均借貸成本為 4.28%（期內總財務費用除以加權平均借貸額），相信仍處於行業內一流水平。一月份，本集團與二十家本地銀行簽署港幣 300 億元五年期俱樂部貸款，是本集團在香港有史以來最大金額的一筆融資。同月，本集團於內地成功發行人民幣 35 億元公司債券。另外，本集團於期內在境內外新簽若干貸款，作為再融資安排及營運資金。

期內，本集團境內外債務資金流入共達港幣 466.0 億元，歸還到期債務港幣 243.4 億元。期內，本集團銷售回款比去年同期錄得增長至港幣 1,041.2 億元。本集團資本支出為港幣 934.8 億元（其中用於支付地價為港幣 637.6 億元，建安相關支出為港幣 274.0 億元），稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為港幣 233.2 億元。於六月底，本集團未付土地費用為港幣 145.1 億元，下半年到期歸還銀行及其他借貸和應付票據合共為港幣 194.2 億元。

七月份，本集團在香港首次設立中期票據計劃，並成功發行 5.5 年期港幣 20 億元及 10 年期 4.5 億美元雙幣種定息高級債券，其中的美元債券是本集團歷來最低利率的 10 年期債券。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸和應付票據合共為港幣 2,178.8 億元（二零一八年十二月三十一日：港幣 1,959.5 億元），其中港幣佔 25.6%、美元佔 20.2%、人民幣佔 49.2%、歐元佔 4.1% 及英鎊佔 0.9%。定息債項佔整體帶息債項 44.3%，其餘為浮息債項。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣 1,120.4 億元（其中港幣佔 15.5%、美元佔 0.3%、人民幣佔 83.1%、英鎊佔 1.1% 及少量其他貨幣），加上未動用銀行授信額度港幣 317.6 億元，可動用資金達港幣 1,438.0 億元。

期內，隨著全球經濟不確定性增加和中美貿易摩擦反覆，人民幣兌美元中間價一波三折呈現先升值、再平盤、後貶值的態勢。本集團通過自然對沖方式以抵消匯率風險，並無訂立對沖或投機性的金融衍生工具。考慮到匯率和利率波動明顯增強等因素，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，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率和利率風險相對可控。

## 企業社會責任

「服務社會」是本集團一貫之企業宗旨和理念，本集團持續以務實、誠信、積極的態度履行企業社會責任。本集團在環境保護、捐資助學、精準扶貧、慈善公益等領域都取得了顯著的成績。

期內，本集團新增綠色建築認證項目 28 個，其相應面積達 607 萬平方米，累計認證項目 229 個，總建築面積 4,262 萬平方米。二零一九年，本集團「海惠萬家」精準扶貧行動在甘肅康縣、康樂縣、卓尼縣三個國家貧困縣開展，推進產業扶貧、消費扶貧、教育扶貧，為貧困縣創立「隴康老樹核桃」農產品品牌，設計包裝、開設網路店鋪，並向本集團逾百萬客戶推廣。期內，本集團獲頒「2018 中國十大地產年度扶貧樣本企業」之榮譽。

## 人力資源

本集團堅持以人為本，將人力資源視為本集團最寶貴的資源。截至六月底，本集團聘用員工 6,200 餘人。期內，本集團的員工成本為港幣 14.4 億元。本集團以年度關鍵工作任務為導向，優化三級機構覆蓋全員 KPI，並推出崗、職、級分離的 MAPS 職級體系，拓寬員工職業發展路徑。

二零一九年上半年，本集團在員工能力發展、培訓氛圍感知上開創了新的舉措。本集團發起「精品公開課」、「金牌大講堂」、「大咖來了」三個系列的培訓品牌，有效提升了培訓氛圍，拓展了管理和業務視野，讓員工更好地成長和發展。

為滿足創新業務的人才需求，本集團「海之星」與「海之子」和「海納」並列為本集團人才招聘品牌，持續拓展招聘管道，為本集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。本集團將員工滿意度列為年度重點工作，員工團隊穩定，員工滿意度持續提升。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事局宣佈派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 45 仙（二零一八年：每股港幣 40 仙）。中期股息將以現金支付。

### 有關派發中期股息的日期

除息日期	二零一九年九月十七日
股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的最後時限	二零一九年九月十八日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年九月十九日
記錄日期	二零一九年九月十九日
寄發股息單	二零一九年十月四日

為確保享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，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54樓。

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零一九年六月三十日止六個月及本公告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

於二零一九年一月十五日，中信房地產集團有限公司（本公司全資附屬公司）以票面值贖回部份其發行票面利率 4.40% 含回售選擇權之人民幣 10 億元非公開公司債券（二零二一年一月到期）。該已贖回的非公開公司債券於上海證券交易所上市。回售總金額為人民幣 600 百萬元。

於二零一九年一月二十四日，中海地產集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行合共人民幣 35 億元的公司債券，其中人民幣 20 億元的債券票面利率為 3.47%，餘下人民幣 15 億元的債券票面利率為 3.75%（分別於二零二五年一月及二零二六年一月到期）。該等公司債券於深圳證券交易所上市。

於二零一九年五月八日（即擔保票據到期日），China Overseas Finance (Cayman) VI Limited（本公司全資附屬公司）以票面值全數贖回其發行票面利率 4.25% 之 800 百萬美元擔保票據（二零一九年到期）。該擔保票據於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

於二零一九年七月十五日（即擔保票據到期日），China Overseas Land International (Cayman) Limited（本公司全資附屬公司）以票面值全數贖回其發行票面利率 1.75% 之 600 百萬歐元擔保票據（二零一九年到期）。該擔保票據於愛爾蘭證券交易所及聯交所上市。同日，China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited（本公司全資附屬公司）於其在二零一九年七月八日設立的 25 億美元中期票據計劃下，發行票面利率 2.90% 之 20 億港元擔保票據（二零二五年一月到期）及票面利率 3.45% 之 450 百萬美元擔保票據（二零二九年七月到期）。該等擔保票據於聯交所上市。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

## 企業管治

本公司截至二零一九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》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「管治守則」）（第 A.2.1 條及第 A.4.1 條除外，如下文所述），並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

管治守則第 A.2.1 條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。顏建國先生（「顏先生」）自二零一七年六月十三日起成為本公司主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）。董事局認為，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。此外，考慮到顏先生在物業發展及商業物業管理方面的經驗及知識，董事局相信顏先生將協助本集團制定全面、具競爭力、長遠而實在的業務策略及計劃並相應實施。

就顏先生的權力及授權兩者間之制衡而言，董事局認為，自二零零七年六月起，本公司主席及行政總裁的不同職責及角色已明確界定。此外，由經驗豐富的人才組成的董事局，連同本公司的制衡機制亦能監督顏先生行使其權力及授權。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。

管治守則第 A.4.1 條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司的非執行董事(包括本公司其他所有董事)均無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。經向本公司所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零一九年六月三十日止六個月內遵守標準守則及行為守則。

## 審核及風險管理委員會審閱中期報告

本公司的審核及風險管理委員會已審閱本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，並與本公司管理層討論了有關風險管理、內部監控及其他重要事項。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
顏建國

香港，二零一九年八月二十二日

於本公告日期，顏建國先生(主席兼行政總裁)、羅亮先生及郭光輝先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博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>)。二零一九中期報告將於適當時間在上述網站刊發，並隨後向本公司股東寄發。