



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.



Stock Code 股份代號 : 00688

自強不息四十載
昂首邁步新征程

Striving Ahead for 40 Years
Striding Confidently
on the New Journey

2019

Interim Report 中期報告

目錄

02	公司業務架構
03	財務摘要
04	董事局及委員會
05	公司資料
06	股東資料及財務日程表
07	主席報告書
11	管理層討論與分析
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
28	財務報表附註
46	其他
46	中期股息及暫停辦理股份 過戶登記手續
46	股本
46	購買、出售或贖回本集團之 上市證券
48	董事及行政總裁之證券權益
52	主要股東之證券權益
53	股份期權計劃
57	企業管治
58	董事進行證券交易的 標準守則
58	董事資料變動
58	審核及風險管理委員會審閱 中期報告

Contents

59	Corporate Structure
60	Financial Highlights
61	Board of Directors and Committees
62	Corporate Information
63	Shareholders' Information and Financial Calendar
64	Chairman's Statement
68	Management Discussion & Analysis
77	Condensed Consolidated Income Statement
78	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
79	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
81	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
83	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
85	Notes to the Financial Statements
103	Others
103	Interim Dividend and Closure of Register of Members
103	Share Capital
103	Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
105	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
109	Substantial Shareholders' Interests in Securities
110	Share Option Scheme
114	Corporate Governance
115	Model Code for Securities Transactions by Directors
115	Changes in Directors' Information
115	Review of Interim Report by Audit and Risk Management Committee



公司業務架構

中國海外發展有限公司

物業發展*

- 中國內地
- 香港
- 澳門

商業物業

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

其他地產 相關業務

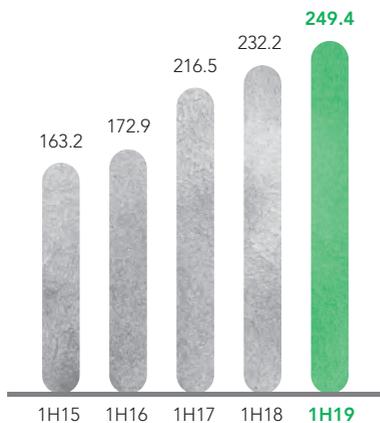
- 中國內地
- 香港

* 於中國內地68個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江、中山、珠海、鄂州、石家莊、貴陽、常州#、贛州#、合肥#、呼和浩特#、黃山#、惠州#、吉林#、九江#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、濰坊#、西寧#、徐州#、鹽城#、揚州#、銀川#、淄博#、柳州#、包頭#、濟寧#、桂林#、泉州#，以及港澳的物業發展。

中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市。

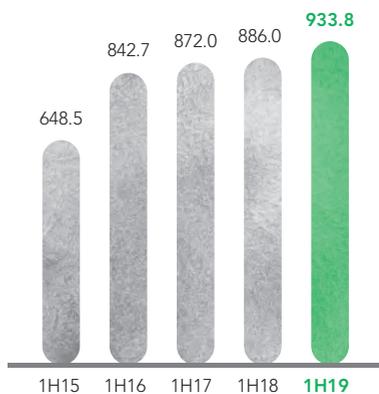
股東應佔溢利

港幣億元



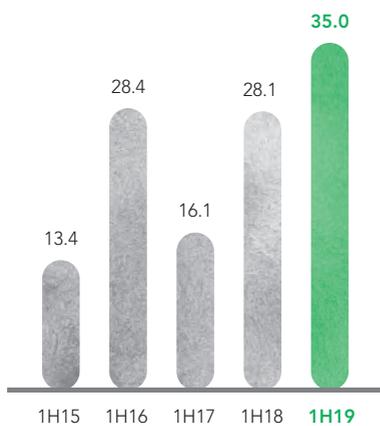
收入

港幣億元



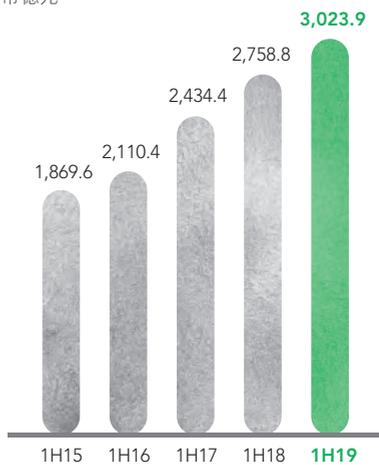
淨借貸比率

%



股東應佔權益

港幣億元





董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席兼行政總裁
羅 亮
郭光輝

非執行董事

常 穎

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

顏建國
羅 亮

審核及風險管理委員會

李民斌*
林廣兆
范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
林廣兆
李民斌

* 委員會主席

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
電郵：coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行
招商銀行
星展銀行香港分行
恆生銀行有限公司
中國工商銀行
南洋商業銀行有限公司
中國郵政儲蓄銀行
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
大華銀行香港分行



股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
彭博 : 688:HK
路透社 : 0688.HK

財務日程表

中期業績公佈 : 二零一九年八月二十二日
除息日期 : 二零一九年九月十七日
暫停辦理股份 : 二零一九年九月十九日
過戶登記手續
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

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。



主席報告書(續)

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恒久的特質。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。



主席報告書(續)

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。

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

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。

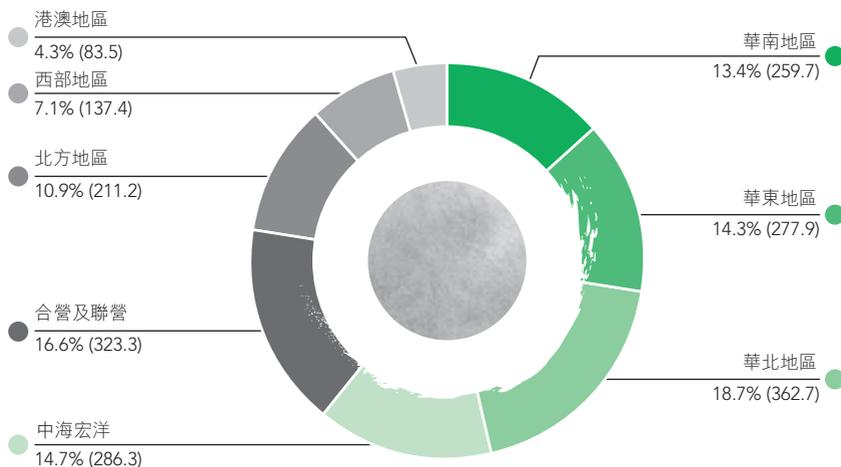
分部溢利(包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣314.4億元(二零一八年同期：港幣306.5億元)，同比上升2.6%。

管理層討論與分析(續)

物業發展(續)

二零一九年上半年按地區合約銷售金額#

港幣億元



二零一九年上半年按月份合約銷售金額#

港幣億元



為本集團系列公司

物業發展(續)

期內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)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)
華南地區	
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
小計	118.7
華東地區	
蘇州	74.8
南昌	52.8
寧波	25.6
南京	9.5
小計	162.7
華北地區	
濟南	88.0
北京	36.0
武漢	7.8
天津	7.7
小計	139.5
北方地區	
瀋陽	41.8
長春	22.4
煙台	19.3
小計	83.5
西部地區	
成都	94.6
西安	44.5
重慶	34.6
昆明	6.4
新疆	0.7
小計	180.8
合計	685.2



管理層討論與分析(續)

物業發展(續)

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	瀋北新區項目	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
合計			135.6	464.1

物業發展(續)

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)。



管理層討論與分析(續)

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。

流動資金、財政資源及債務結構(續)

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。

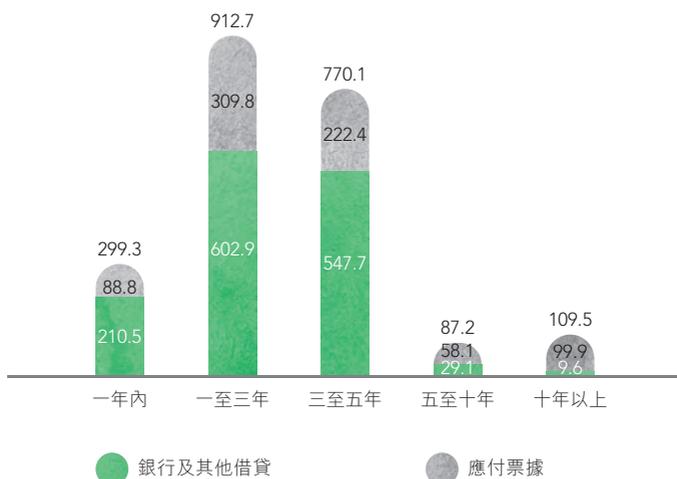
管理層討論與分析(續)

流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零一九年六月三十日

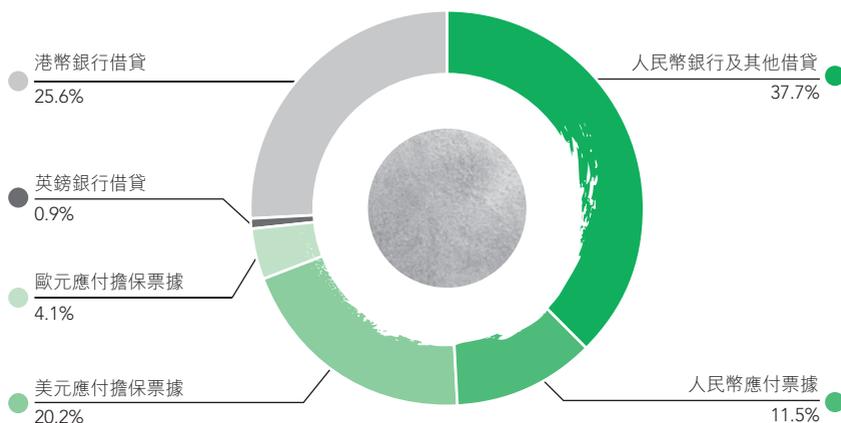
計息債務到期組合

港幣億元



於二零一九年六月三十日

按貨幣之計息債務分佈圖



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。

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)
收入	5	93,375,471	88,600,754
直接經營成本		(60,792,349)	(56,900,243)
淨其他收入及收益		32,583,122	31,700,511
投資物業之公允價值增加		1,368,923	1,399,526
出售投資物業收益		5,260,177	5,408,138
分銷費用		291,864	23,265
行政費用		(1,320,666)	(1,100,318)
行政費用		(1,571,769)	(1,685,138)
經營溢利		36,611,651	35,745,984
應佔溢利			
聯營公司		1,303,153	1,465,573
合營公司		949,246	622,808
財務費用	6	(475,819)	(690,294)
除稅前溢利		38,388,231	37,144,071
所得稅費用	7	(12,931,762)	(12,888,669)
本期間溢利	8	25,456,469	24,255,402
分配於：			
本公司股東		24,941,516	23,218,766
非控股權益		514,953	1,036,636
		25,456,469	24,255,402
每股盈利	9	港幣	港幣
基本及攤薄		2.28	2.12

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	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	25,456,469	24,255,402
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
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	(29,738)	(237,243)
	(628,034)	(3,468,224)
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	(68,811)	(129,108)
本期間其他全面收益	(696,845)	(3,597,332)
本期間全面收益總額	24,759,624	20,658,070
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	499,631	843,105
	24,759,624	20,658,070



簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
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
		171,461,539	158,308,506
流動資產			
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	11	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
		612,539,916	567,032,152

簡明綜合財務狀況表(續)

		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	附註	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	12	65,249,119	63,440,260
應付股息	10	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
		264,230,681	249,136,163
流動資產淨值		348,309,235	317,895,989
總資產減流動負債		519,770,774	476,204,495
資本及儲備			
股本	13	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
權益總額		313,062,341	293,606,242
非流動負債			
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	14	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	2	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

簡明綜合權益變動表

	未經審核								
	本公司股東應佔								
	股本	匯兌儲備	合併儲備	其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (註)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年十二月三十一日	90,420,438	(2,548,848)	(14,105,752)	334,154	9,763,450	181,830,845	265,694,287	7,849,143	273,543,430
採納香港財務報告準則 第15號之調整·稅後淨額	-	(176,433)	-	-	-	(4,526,697)	(4,703,130)	(152,814)	(4,855,944)
於二零一八年一月一日									
重列總額	90,420,438	(2,725,281)	(14,105,752)	334,154	9,763,450	177,304,148	260,991,157	7,696,329	268,687,486
本期間溢利	-	-	-	-	-	23,218,766	23,218,766	1,036,636	24,255,402
換算本公司及其附屬公司 之匯兌差額	-	(3,037,450)	-	-	-	-	(3,037,450)	(193,531)	(3,230,981)
換算聯營公司及合營公司 之匯兌差額	-	(366,351)	-	-	-	-	(366,351)	-	(366,351)
本期間全面收益總額	-	(3,403,801)	-	-	-	23,218,766	19,814,965	843,105	20,658,070
應付二零一七年度									
末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	(4,930,291)	(4,930,291)	-	(4,930,291)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(371,155)	(371,155)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	(129,518)	(129,518)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	2,728,724	2,728,724
由中介控股公司承擔的 以股份為基礎支付的注資	-	-	-	3,636	-	-	3,636	-	3,636
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	255,013	(255,013)	-	-	-
於二零一八年六月三十日	90,420,438	(6,129,082)	(14,105,752)	337,790	10,018,463	195,337,610	275,879,467	10,767,485	286,646,952

簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核									
	本公司股東應佔									
	股本	匯兌儲備	合併儲備	其他儲備	中國			總額	非控股權益	總額
					法定儲備	保留溢利	港幣千元			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
(註)										
於二零一九年一月一日	90,420,438	(15,937,444)	(14,105,752)	440,655	11,157,078	211,506,095	283,481,070	10,125,172	293,606,242	
本期間溢利	-	-	-	-	-	24,941,516	24,941,516	514,953	25,456,469	
換算本公司及其附屬公司 之匯兌差額	-	(582,974)	-	-	-	-	(582,974)	(15,322)	(598,296)	
換算聯營公司及合營公司 之匯兌差額	-	(98,549)	-	-	-	-	(98,549)	-	(98,549)	
本期間全面收益總額	-	(681,523)	-	-	-	24,941,516	24,259,993	499,631	24,759,624	
應付二零一八年度 末期股息(附註10)	-	-	-	-	-	(5,478,100)	(5,478,100)	-	(5,478,100)	
付非控制股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(260,731)	(260,731)	
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	308,925	308,925	
權益結算以股份為基礎之交易 由中介控股公司承擔的 以股份為基礎支付的注資	-	-	-	122,949	-	-	122,949	-	122,949	
轉入中國法定儲備	-	-	-	3,432	-	-	3,432	-	3,432	
於二零一九年六月三十日	90,420,438	(16,618,967)	(14,105,752)	567,036	11,320,116	230,806,473	302,389,344	10,672,997	313,062,341	

註： 本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。



簡明綜合現金流量表

	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)
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	30,224,122	29,433,188
物業及其他存貨及將用於物業發展之土地按金增加	(27,289,898)	(13,683,661)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(1,918,248)	(5,671,785)
合同資產減少／(增加)	446,063	(911,369)
貿易及其他應付款及合同負債增加／(減少)	3,151,514	(1,267,283)
其他流動資金變動	(1,377,030)	(686,774)
來自經營業務之現金	3,236,523	7,212,316
已付所得稅	(11,254,931)	(11,323,555)
用於經營業務之現金淨額	(8,018,408)	(4,111,239)
投資業務		
利息收入	849,606	745,978
投資物業增加	(4,797,160)	(537,530)
給予聯營公司墊款增加	(27,118)	(1,873,157)
來自聯營公司墊款減少	3,688,719	4,721,800
給予合營公司墊款增加	(4,795,283)	(5,338,763)
來自合營公司墊款減少	833,965	4,438,929
給予聯營公司之注資	(94,485)	(1,899,493)
給予合營公司之注資	(429,366)	(1,236,152)
出售投資物業所得款淨額	1,535,539	164,265
其他投資業務現金流量	669,704	78,235
用於投資業務之現金淨額	(2,565,879)	(735,888)

簡明綜合現金流量表(續)

	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)
融資業務		
已付利息	(4,199,012)	(3,667,765)
新取得之銀行及其他借貸	42,592,376	20,513,508
償還銀行及其他借貸	(17,380,117)	(6,851,300)
發行票據	4,004,577	15,271,429
贖回票據	(6,960,154)	-
償還非控制股東墊款	(1,106,946)	(815,817)
取得非控制股東墊款	2,220,319	2,767,412
非控制股東之注資	308,925	2,728,724
取得合營公司墊款	1,421,803	2,264,619
其他融資業務現金流量	384,943	(652,177)
來自融資業務之現金淨額	21,286,714	31,558,633
現金及現金等額項目增加淨額	10,702,427	26,711,506
於一月一日之現金及現金等額項目	96,105,342	99,460,057
外幣匯率轉變之影響	(126,308)	(1,917,218)
於六月三十日之現金及現金等額項目	106,681,461	124,254,345
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	112,035,811	127,931,163
減：受規管之銀行結餘	(5,354,350)	(3,676,818)
	106,681,461	124,254,345



財務報表附註

1. 編製基準

本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。簡明綜合財務報表應連同本集團按照香港財務報告準則編製之二零一八年度財務報表一併閱讀。

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。

與截至二零一八年十二月三十一日止年度有關並載在二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表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	租賃 二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第19號的修訂	僱員福利
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
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

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號，租賃(續)

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，以直線法將應交付的租金於租賃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	271,241	75,429

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

下列之已頒布但仍未生效新準則、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。

財務報告概念框架2018¹

香港會計準則第1號和 重要性定義¹

香港會計準則第8號(修訂本)

香港財務報告準則第3號(修訂本) 業務的定義¹

香港財務報告準則第10號和 投資者與其聯營企業及合營企業之間的

香港會計準則第28號(修訂本) 資產出售或注資²

1 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 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. 金融風險管理

在正常業務運作中，本集團須承受因利率、外幣、信貸、流動資金及公允價值引起的金融風險。

簡明綜合財務報表並不包括所有金融風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，應連同本集團二零一八年度財務報表一併閱讀。

自去年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變。



財務報表附註(續)

4. 估計

在編製簡明綜合財務報表時，管理層要對影響執行會計政策及資產、負債、收入及費用的報告金額作出判斷、估計及假設。真實的結果可能有所不同。

在編製簡明綜合財務報表時，管理層在執行會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與應用在截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

5. 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

5. 收入及業績貢獻(續)

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
來自客戶合約之收入				
– 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
	90,817,065	–	440,496	91,257,561
其他收入來源				
– 租金收入	–	2,117,910	–	2,117,910
分部收入 - 外部	90,817,065	2,117,910	440,496	93,375,471
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	31,438,848	6,884,207	12,550	38,335,605

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
來自客戶合約之收入				
– 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
	86,301,006	–	537,979	86,838,985
其他收入來源				
– 租金收入	–	1,761,769	–	1,761,769
分部收入 - 外部	86,301,006	1,761,769	537,979	88,600,754
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	30,645,385	6,688,532	36,540	37,370,457



財務報表附註(續)

5. 收入及業績貢獻(續)

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、應佔聯營公司及合營公司溢利。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	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
報告分部溢利	38,335,605	37,370,457
未分配項目：		
銀行存款利息收入	745,023	673,650
公司費用	(290,741)	(185,985)
財務費用	(475,819)	(690,294)
計入／(扣除)簡明綜合收益表之 外幣匯兌淨收益／(虧損)	74,163	(23,757)
綜合除稅前溢利	38,388,231	37,144,071

6. 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	4,360,433	4,115,848
應付非控制股東欠款之利息	324,930	-
租賃負債利息及其他財務費用	119,942	53,528
總財務費用	4,805,305	4,169,376
減：資本化金額	(4,329,486)	(3,479,082)
	475,819	690,294

7. 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
	12,930,469	11,423,546
以前期間不足撥備：		
香港利得稅	86	50
	86	50
遞延稅項：		
本期	1,207	1,465,073
總計	12,931,762	12,888,669



財務報表附註(續)

7. 所得稅費用(續)

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。

8. 本期間溢利

	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)
本期間溢利已扣除／(計入)下列各項：		
折舊及攤銷	145,319	106,911
利息收入	(1,032,660)	(951,362)
外幣匯兌淨(收益)／虧損	(74,163)	23,757

9. 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)
盈利		
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	24,941,516	23,218,766

	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)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,956,201	10,956,201

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權(附註13)，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，但對於每股攤薄盈利之影響並不重大。

10. 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)
期內已確認的股息		
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)	5,478,100	4,930,291

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，並未於本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。

11. 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。

11. 貿易及其他應收款(續)

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
	9,443,207	7,471,116
其他應收款	3,564,318	3,653,692
	13,007,525	11,124,808

12. 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
	42,693,518	41,912,967
其他應付款	10,418,679	10,459,363
應付保固金	12,136,922	11,067,930
	65,249,119	63,440,260

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。

13. 股本

	股份數目	
	千股	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日及		
二零一九年六月三十日	10,956,201	90,420,438

以股份為基礎支付

本集團之股權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零一八年六月二十九日，本集團同意向若干合資格人士(統稱「承授人」)授予股權，認購本公司股份合計107,320,000股。授出股權合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

授出之三分一股權分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日進行平均行權。截至二零一九年六月二十九日之收市價為每股港幣25.85元。

於二零一八年六月二十九日股權的公允價值以二項期權定價模型釐定為每股港幣6.36元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	2.12%(參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)
歷史波幅	31.91%(根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	各承授人薪酬的40%
股息收益率	3.09%(基於過去六年之平均股息收益率)
預期股權期限	六年

13. 股本(續)

二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入變動可能顯著影響公允價值估計。

以下為該計劃授出之股權：

	二零一九年	
	股權每股 平均行權價	股權數目 千股
於一月一日	港幣25.85元	105,040
期內沒收	港幣25.85元	(1,620)
於六月三十日	港幣25.85元	103,420

本報告期內，無任何股權被授予，到期或行使。

在期末時未行使股權的到期日和行使價如下：

授出日期	到期日期	每股行權價	股份期權數目
二零一八年 六月二十九日	二零二四年 六月二十八日	港幣25.85元	103,420,000
期末未行使股權的加權平均剩餘合約期限			5年

財務報表附註(續)

14. 一年後到期之應付票據

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團新發行之應付票據如下：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日	於二零一九年 六月三十日 之賬面值 港幣千元
二零一九年一月二十四日	人民幣2,000 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,388)	100%	3.47% ⁽ⁱ⁾	二零二五年一月二十三日	2,288,330
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣1,716)	100%	3.75% ⁽ⁱ⁾	二零二六年一月二十三日	1,716,247

附註：

- (i) 利息是每年支付。
- (ii) 附有自發行日期起第三年末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。
- (iii) 附有自發行日期起第五年末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。

15. 資本承擔

	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)
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未作出撥備	3,458,403	2,777,073

16. 財務擔保

本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	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)
聯營公司		
– 最大額度	1,936,886	1,565,325
– 已用額度	1,936,886	1,565,325
合營公司		
– 最大額度	776,259	1,005,017
– 已用額度	776,259	1,005,017

於二零一九年六月三十日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為港幣101,935,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣23,381,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣46,632,544,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣45,854,228,000元)出任擔保人。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及報告期末之公允價值並不重大。

17. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行及其他借貸作抵押擔保。抵押資產於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之賬面值如下：

	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)
物業存貨	6,498,547	-

財務報表附註(續)

18. 關聯人士交易

- (a) 除簡明綜合財務狀況表內其他章節披露之結餘及交易外，本集團與關連人士於期內有以下重大交易：

交易類別	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)
同級附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	3,331,115	2,081,426
租金及水電費收入	(b)	32,658	17,752
保險費用	(c)	54	19
暖氣管接駁服務費	(a)	-	24,538
建築設計顧問收入	(c)	1,912	1,752
物業管理費用	(d)	217,078	180,299
工程服務費用	(d)	19,371	6,505
租金支出	(b)	128	-
物業銷售收入	(e)	223,813	-
聯營公司			
利息收入	(f)	168,282	154,443
專營權收入	(g)	127,556	111,592
租金支出	(b)	8,488	9,020
合營公司			
利息收入	(f)	112,671	123,269

18. 關聯人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本期間簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租金支出按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用及建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 物業管理收入、物業管理費用及工程服務費用按各份合約訂明所收取。
- (e) 於二零一八年十一月二十九日，本集團與中海集團物業有限公司(本集團同級附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干中國地區的車位及辦公室單位，其總價值經雙方公平磋商後釐定，並已考慮獨立估值師所進行的估值，約人民幣191.4百萬元(相當於約港幣223.8百萬元)。該交易在本期間完成。
- (f) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
- (g) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。

(b) 本公司董事及本集團主要管理層之其他成員於期內之薪酬如下：

	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)
基本薪金、房屋津貼、獎金、 其他津貼及實物利益	47,970	48,940
股權結算以股份為基礎支付的費用	12,982	3,636
強制性公積金供款	1,504	146
	62,456	52,722



其他

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司董事局(「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股份港幣45仙(二零一八年：每股股份港幣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 記錄日期	二零一九年九月十九日 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。

股本

截至二零一九年六月三十日之已發行股份總數為10,956,201,535股普通股。

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內及本中期報告日期，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。

發行債權證

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3,500,000,000元的公司債券，其中人民幣2,000,000,000元的債券票面利率為3.47%，餘下人民幣1,500,000,000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)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。該等公司債券於深圳證券交易所上市。

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

發行債權證(續)

於二零一九年七月十五日，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2,500,000,000美元中期票據計劃下，發行票面利率2.90%之2,000,000,000港元擔保票據(二零二五年一月到期)及票面利率3.45%之450,000,000美元擔保票據(二零二九年七月到期)(統稱為「該等擔保票據」)。該等擔保票據於聯交所上市。該等擔保票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。經扣除有關發行該等擔保票據的承銷商費用後，發行該等擔保票據之所得款項淨額分別為1,997,000,000港元及448,645,500美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。

贖回上市債券

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1,000,000,000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。已收到的回售有效期登記數量為600,000手，回售總金額為人民幣600,000,000元。

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800,000,000美元擔保票據(二零一九年到期)。該擔保票據在贖回之前於聯交所上市。

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600,000,000歐元擔保票據(二零一九年到期)。該擔保票據在贖回之前於愛爾蘭證券交易所及聯交所上市。

上述證券之詳情載於本公司的相關公告。



其他(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事(「董事」)及本公司行政總裁根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(i) 於普通股之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份	
		百分比	(附註1)
范徐麗泰博士(附註2)	24,000	0.0002%	
李民斌先生	5,460,000	0.0498%	

附註：

1. 百分比是按截至二零一九年六月三十日止已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。
2. 於二零一九年七月一日至本中期報告日期期間，范徐麗泰博士已出售其24,000股股份並於其後購買合共30,000股股份，於本中期報告日期持有30,000股股份(相當於已發行股份約0.0003%)。

董事及行政總裁之證券權益(續)

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉(續)

(ii) 於普通股股份期權之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	股份期權 授出日期 (日.月.年)	股份期權數目					授出 股份期權 之總代價 港元	股份期權 行使期 (包括首尾 兩日)* 日期	股份 期權 認購價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
		於二零一九年 一月一日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於二零一九年 六月三十日 之結餘					
顏建國先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
羅亮先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
郭光輝先生	29.06.2018	600,000	-	-	-	600,000	1	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃(「股份期權計劃」)授出的股份期權(「股份期權」)之附註：

(a) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。

(b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日之前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。



其他(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目 (附註5)	佔已發行股份 百分比 (附註1、2、3及4)
- 中國建築股份有限公司(「中建股份」)		
羅亮先生	294,000	0.001%
郭光輝先生	210,000	0.001%
- 中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)		
羅亮先生	3,531,469	0.070%
- 中海物業集團有限公司(「中海物業」)		
李民斌先生	1,820,000	0.055%
- 中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)		
羅亮先生	105,000	0.003%

董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉(續)

附註：

1. 百分比是按截至二零一九年六月三十日止中建股份已發行股份總數(即41,981,265,652股股份)計算得出。
2. 百分比是按截至二零一九年六月三十日止中國建築國際已發行股份總數(即5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比是按截至二零一九年六月三十日止中海物業已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
4. 百分比是按截至二零一九年六月三十日止中海宏洋已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算得出。
5. 根據中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，羅亮先生及郭光輝先生於二零一六年十二月二十九日按每股人民幣4.866元分別購入210,000股及150,000股中建股份之股份。中建股份於二零一八年六月二十九日按每十股現有A股股份獲發四股A股紅股股份為基準，羅亮先生及郭光輝先生分別獲發84,000股及60,000股中建股份之股份。

除上文所披露者外，任何董事或本公司行政總裁又或彼等的配偶及未滿18歲子女概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《標準守則》通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記名冊。董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一九年六月三十日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

其他(續)

主要股東之證券權益

於二零一九年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)為本公司主要股東，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股份之百分比(附註1)		身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	- 實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)(附註2)	5,613,080,255	280,124,096 (附註4)	-	51.23%	2.56%	- 實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	- 受控制公司之權益
中建股份(附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	- 受控制公司之權益
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)(附註3)	6,134,345,183	280,124,096 (附註4)	-	55.99%	2.56%	- 受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零一九年六月三十日止已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股股份的可換股債券。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有之股份權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃，以供合資格承授人認購本公司之普通股，除非另行終止或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本集團業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人(即(其中包括)股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何僱員或有關其他人士)提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠之財務成功。



其他(續)

股份期權計劃(續)

因根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使之所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目不得超過於採納股份期權計劃日期(即二零一八年六月十一日)已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則行使購股權時已發行及將予發行(不論是行使或未行使)的股份期權於任何十二個月期間可向各合資格人士授出的數目不得超過已發行股份的1%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i)佔不時已發行股份逾0.1%；及(ii)按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣5百萬元。

任何個別股份期權之認購價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；及(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均收市價。

股份期權計劃(續)

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

於接納股份期權要約時，股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。港幣404.00元已獲支付。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

根據股份期權計劃，於二零一八年六月二十九日，合共107,320,000份股份期權已授予3名董事及401名其他合資格人士，並隨後全數獲接納，其中2,280,000份股份期權已於二零一八年內失效。

於本報告期內，根據股份期權計劃，1,620,000份股份期權已失效。除上述披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月期間並無股份期權授出、失效、獲行使或被註銷。

其他(續)

股份期權計劃(續)

於二零一九年六月三十日止六個月期間，除於「董事及行政總裁之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	股份期權 授出日期 (日,月,年)	股份期權數目					授出股份期權 之總代價 港元	股份期權 行使期(包括 首尾兩日)* (日,月,年)	股份期權 認購價 港元 (每股)	緊接授出 日期前之 普通股價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股價格*** 港元 (每股)
		於二零一九年 一月一日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於二零一九年 六月三十日 之結餘					
其他合資格人士	29.06.2018	103,040,000	-	-	1,620,000	101,420,000	401	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據股份期權計劃授出的股份期權之附註：

- (a) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日之前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

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。



其他(續)

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》附錄十標準守則所訂的標準。經向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。

董事資料變動

自本公司二零一八年度之年度報告日期後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

董事名稱	變動詳情
林廣兆先生	<ul style="list-style-type: none">不再擔任域高國際控股有限公司的獨立非執行董事，自二零一九年四月十二日起生效
李民斌先生	<ul style="list-style-type: none">二零一九年七月獲委任為東亞銀行有限公司聯席行政總裁不再擔任交通意外傷亡援助諮詢委員會主席不再擔任亞洲金融論壇策劃委員會委員

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。



 **中國海外發展有限公司**
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
10/F, Three Pacific Place
1 Queen's Road East, Hong Kong
電話 Tel : 2988 0666
傳真 Fax : 2865 7517
網頁 Website : www.coli.com.hk

