

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)

截至二零二一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. 本集團系列公司¹合約物業銷售額增長20.5%至人民幣2,072.1億元，對應銷售樓面面積為1,050萬平方米，同比上升10.0%。
2. 本集團收入上升21.7%至人民幣1,078.8億元。
3. 經營溢利為人民幣314.0億元。物業發展項目之毛利率保持行業一流水平。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣207.8億元。扣除稅後投資物業公允值變動收益人民幣15.5億元後的股東應佔溢利為人民幣192.3億元，同比上升10.9%。
5. 每股基本盈利為人民幣1.90元。
6. 本集團在中國內地14個城市新增20幅土地，新增總樓面面積為489萬平方米。於六月底，本集團系列公司土地儲備為9,224萬平方米。
7. 截至二零二一年六月三十日，本集團總借貸為人民幣2,284.5億元，銀行結餘及現金人民幣1,174.3億元。淨借貸比率維持於33.8%的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零二零年底的人民幣3,141.5億元上升4.4%至人民幣3,280.5億元，即每股資產淨值為人民幣29.97元。半年股本回報率達6.5%。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣45仙（二零二零年：每股港幣45仙）。

¹ 本集團連同聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

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」）截至二零二一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人民幣207.8億元。扣除稅後投資物業公允值變動收益人民幣15.5億元後的股東應佔溢利為人民幣192.3億元，同比上升10.9%。每股基本盈利為人民幣1.90元，本公司股東應佔權益上升4.4%至人民幣3,280.5億元，每股資產淨值達人民幣29.97元，半年股本回報率達6.5%。董事局宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣45仙。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二零年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	107,879,151	88,625,398
直接經營成本		(77,089,512)	(61,511,392)
		30,789,639	27,114,006
淨其他收入及收益		2,112,378	1,609,613
投資物業之公允值變動收益		2,033,220	5,198,031
分銷費用		(1,871,877)	(1,294,787)
行政費用		(1,666,921)	(1,364,888)
經營溢利		31,396,439	31,261,975
應佔溢利和虧損			
聯營公司		1,315,738	937,461
合營公司		232,739	1,604,547
財務費用	4	(416,866)	(430,691)
除稅前溢利		32,528,050	33,373,292
所得稅費用	5	(10,560,747)	(10,570,192)
本期間溢利		21,967,303	22,803,100
分配於：			
本公司股東		20,778,666	20,526,531
非控股權益		1,188,637	2,276,569
		21,967,303	22,803,100
		人民幣	人民幣
每股盈利	6		
基本及攤薄		1.90	1.87

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>21,967,303</u>	<u>22,803,100</u>
其他全面收益		
其後可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(223,833)	(352,330)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>77,790</u>	<u>(98,405)</u>
本期間其他全面收益	<u>(146,043)</u>	<u>(450,735)</u>
本期間全面收益總額	<u>21,821,260</u>	<u>22,352,365</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	20,632,623	20,067,979
非控股權益	<u>1,188,637</u>	<u>2,284,386</u>
	<u>21,821,260</u>	<u>22,352,365</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		148,633,400	140,879,089
物業、廠房及設備		4,991,398	5,010,803
聯營公司權益		15,775,415	14,543,727
合營公司權益		18,937,700	18,770,162
其他應收款		388,926	450,353
商譽		56,395	56,395
遞延稅項資產		7,652,064	7,693,664
		196,435,298	187,404,193
流動資產			
物業及其他存貨		451,205,210	458,087,286
土地發展費用		13,171,595	13,403,278
貿易及其他應收款	8	12,906,135	12,196,646
合同資產		1,656,649	3,102,710
按金及預付款		32,201,086	10,497,858
將用於物業發展之土地按金		4,394,458	4,198,634
應收同級附屬公司款		112,165	312,165
應收聯營公司款		6,057,762	3,580,280
應收合營公司款		8,615,865	8,744,043
應收非控股股東款		3,231,389	2,699,724
預付稅金		10,925,872	8,961,644
銀行結餘及現金		117,426,866	110,468,910
		661,905,052	636,253,178
流動負債			
貿易及其他應付款	9	79,480,010	82,807,619
預售樓款		126,788,525	121,121,893
應付股息	7	6,639,453	-
應付同級附屬公司及關聯公司款		3,577,173	2,599,775
應付聯營公司款		2,096,381	1,706,459
應付合營公司款		4,934,479	4,197,226
應付非控股股東款		6,879,387	9,337,457
一年內到期之租賃負債		260,305	263,030
稅項債務		36,196,158	38,123,766
一年內到期之銀行及其他借貸		32,194,430	27,501,259
一年內到期之擔保票據及公司債券		13,033,016	16,303,716
		312,079,317	303,962,200
流動資產淨值		349,825,735	332,290,978
總資產減流動負債		546,261,033	519,695,171

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	10	74,033,624	74,033,624
儲備		254,020,603	240,112,907
本公司股東應佔權益		328,054,227	314,146,531
非控股權益		13,192,758	14,202,789
權益總額		341,246,985	328,349,320
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		116,549,523	109,307,995
一年後到期之擔保票據及公司債券		66,675,561	59,867,471
應付非控股股東款		549,000	1,542,377
一年後到期之租賃負債		301,375	428,798
遞延稅項負債		20,938,589	20,199,210
		205,014,048	191,345,851
		546,261,033	519,695,171

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值計量外，簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編列。

二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告載入有關截至二零二零年十二月三十一日止年度作為比較資料的財務資料，並不構成本公司上述年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港公司條例(第622章)第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就本集團該年度的財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 採納經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零二一年十二月三十一日之財務年度生效之修訂外，簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零二零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修訂：

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革 – 第 2 階段
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	新冠肺炎疫情相關租金寬減

採納上述修訂對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效的準則修訂及現行準則的年度改進：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	二零二一年六月三十日之後新冠肺炎疫情相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	概念框架之引用 ²
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損合同 - 履行合同的成本 ²
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號（修訂本）（2011 年）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 1 號（修訂本）	流動或非流動負債的分類 ^{3,5}
2018 年至 2020 年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附說明例子及香港會計準則第 41 號（修訂本） ²

¹ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 未釐定強制生效日期惟可供提早採納

⁵ 由於對香港會計準則第 1 號進行了修訂，香港詮釋 5「財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類」已於二零二零年十月予以修訂，以使相應措詞一致惟結論沒有改變

本集團已經開始評估上述香港財務報告準則修訂及改進的影響，經評估採用上述修訂及改進不大可能對簡明綜合財務報表產生重大影響。

3. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，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號的經營和可報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展及銷售
物業投資	—	物業租賃
其他業務	—	酒店營運、建築及規劃設計顧問服務及其他

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括應佔聯營公司及合營公司業績)之可報告分部資料：

截至二零二一年六月三十日止六個月 - 未經審核

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	93,409,330	-	-	93,409,330
- 在一段時間確認	11,601,814	-	598,550	12,200,364
	<u>105,011,144</u>	<u>-</u>	<u>598,550</u>	<u>105,609,694</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	2,269,457	-	2,269,457
分部收入 - 外部	<u>105,011,144</u>	<u>2,269,457</u>	<u>598,550</u>	<u>107,879,151</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損)	<u>27,909,239</u>	<u>3,426,032</u>	<u>39,093</u>	<u>31,374,364</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月 - 未經審核

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	74,749,526	-	-	74,749,526
- 在一段時間確認	11,596,138	-	356,758	11,952,896
	<u>86,345,664</u>	<u>-</u>	<u>356,758</u>	<u>86,702,422</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	1,922,976	-	1,922,976
分部收入 - 外部	<u>86,345,664</u>	<u>1,922,976</u>	<u>356,758</u>	<u>88,625,398</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損)	<u>27,386,299</u>	<u>6,493,906</u>	<u>5,232</u>	<u>33,885,437</u>

報告分部溢利調節至綜合除稅前溢利

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司及應佔合營公司溢利和虧損。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)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	31,374,364	33,885,437
未分配項目：		
銀行存款利息收入	742,496	726,277
公司費用	(210,003)	(208,280)
財務費用	(416,866)	(430,691)
於簡明綜合收益表確認之 外幣匯兌淨收益/(虧損)	1,038,059	(599,451)
綜合除稅前溢利	<u>32,528,050</u>	<u>33,373,292</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券之利息	3,788,691	4,160,858
應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、 合營公司及非控股股東款之利息	158,287	213,846
租賃負債利息及其他財務費用	85,260	77,256
總財務費用	<u>4,032,238</u>	<u>4,451,960</u>
減：資本化金額	<u>(3,615,372)</u>	<u>(4,021,269)</u>
	<u>416,866</u>	<u>430,691</u>

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	6,338,073	5,989,009
中國土地增值稅	3,080,759	2,511,209
中國預扣所得稅	153,642	241,842
香港利得稅	185,392	39,128
澳門所得稅	13,392	-
其他	8,092	942
	<u>9,779,350</u>	<u>8,782,130</u>
以前期間超額撥備：		
香港利得稅	-	(175)
	<u>-</u>	<u>(175)</u>
遞延稅項：		
本期間	781,397	1,788,237
總計	<u>10,560,747</u>	<u>10,570,192</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% (二零二零年：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。中國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。

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二零年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零二零年：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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (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	20,778,666	20,526,531

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千股 (未經審核)	二零二零年 千股 (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	10,945,221	10,956,199

根據本公司授出的股份期權，對於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月之普通股具潛在攤薄性，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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<u>期內已確認的股息</u>		
截至二零二零年十二月三十一日止年度		
末期股息每股港幣73仙		
(二零二零年：截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣57仙)	6,664,221	5,651,542

董事局宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣45仙，金額約為人民幣4,102,664,000元。中期股息按簡明綜合財務報表通過日之已發行普通股股份數目計算，並未於此等簡明綜合財務報表反映作應付股息。

8. 貿易及其他應收款

物業發展收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展收款和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團給予客戶之信用期限一般為不多於 60 日。

截至報告期末，按應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30 日	8,312,481	7,354,974
31 – 90 日	336,857	479,419
90 日以上	1,264,479	1,397,458
	9,913,817	9,231,851
其他應收款 - 流動部份	2,992,318	2,964,795
	12,906,135	12,196,646

在判斷應收賬款的可收回性，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可收回性，並認為根據與彼等的還款記錄和合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。於報告期末，該對貿易及其他應收款的撥備並不重大（二零二零年十二月三十一日：並不重大）。

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0 – 30 日	26,059,115	27,951,928
31 – 90 日	8,146,459	6,808,434
90 日以上	28,916,988	29,848,576
	<u>63,122,562</u>	<u>64,608,938</u>
其他應付款	10,173,333	9,942,188
應付保固金	6,184,115	8,256,493
	<u>79,480,010</u>	<u>82,807,619</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。

10. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
<u>已發行及繳足</u>			
於二零二零年一月一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624
股份回購（註）	(416)	-	-
於二零二零年六月三十日	<u>10,955,785</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>
於二零二一年一月一日	10,953,185	90,420,438	74,033,624
股份回購（註）	(8,370)	-	-
於二零二一年六月三十日	<u>10,944,815</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>

註：

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已從香港聯合交易所有限公司回購股份合共8,370,000股（二零二零年：416,500股），總代價為人民幣109,331,000元（二零二零年：人民幣8,939,000元）（包括交易成本），並已根據香港公司條例第257條，從公司的保留溢利中提取並全額支付。該等回購的股票已全部於本期間被註銷。而回購股份所支付的總金額已於本期間從公司的保留溢利中扣除。

主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入人民幣 1,078.8 億元，同比上升 21.7%；本公司股東應佔溢利為人民幣 207.8 億元；扣除稅後投資物業公允值變動收益的股東應佔溢利為人民幣 192.3 億元，同比上升 10.9%；每股基本盈利人民幣 1.90 元，本公司股東應佔權益增加至人民幣 3,280.5 億元，每股資產淨值人民幣 29.97 元，半年股本回報率達 6.5%。董事局宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 45 仙。

二零二一年上半年，新冠疫苗接種率持續攀升，全球經濟快速恢復，中國經濟恢復增長的加速度尤為矚目。但經濟增長的隱憂也近在眼前，國際政經衝突、變種病毒導致的疫情反彈、美元超發引發全球流動性溢出的負面效應等，預示着未來經濟的不確定仍在滋長。

國內房地產調控政策以「房住不炒」為準繩推出一系列政策措施，包括針對房地產企業的「三條紅線」、針對商業銀行房地產貸款的「兩條紅線」、針對土地供應的「兩集中供地」等，正在牽引房地產市場深刻變局。

正如彼得·德魯克所言：變不是最重要的，變化的趨勢或趨勢的變化是最重要的，趨勢的變化能讓人發現看得見的未來。

看得見的未來，正在變得越來越清晰：行業洗牌期加速到來，政策與市場將給予財務健康、遵循商業邏輯的企業更大的發展空間。

截至二零二一年六月三十日，本集團的資產負債率 60.2%，淨借貸比率 33.8%，未觸「三條紅線」中的任何一條，繼續保持在「綠檔」。期內，本集團的加權平均融資成本 3.6%，繼續保持行業最低區間。

期內，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣 2,072.1 億元，同比增長 20.5%；新增土地儲備 49 宗，總地價人民幣 778.1 億元，新增貨值達人民幣 1,746.4 億元，其中，本集團新增土地儲備 20 宗，購地金額人民幣 513.0 億元，新增貨值人民幣 1,104.9 億元。在「兩集中供地」的新政策下，公開招拍掛土地市場競爭較熱，本集團在上半年理性把控投資節奏，堅守投資刻度，繼續加大力度推進「藍海戰略」，創新投資模式，成功獲取蘇州中泰項目、蘇州超塔項目、長春潤德項目等大項目。下半年，本集團有充裕的財務空間獲取更多優質土地。

本集團的多元增長將加速釋放能量。期內，本集團的商業資產實現收入達人民幣 25.0 億元，同比增長 23.3%。二零二一年，本集團系列公司的商業項目將迎來一波入市高峰。上半年，寧波中海大廈、北京金安中海財富中心等 6 個項目

已投入運營。下半年還將有 15 個商業項目集中入市，涵蓋寫字樓、購物中心、酒店、長租公寓、物流產業園等多種業態，年內增加的新入市商業總建築面積將預計約 101 萬平方米，較二零二零年末在營總建築面積增長 20.7%。

期內，本集團圍繞不動產開發運營上下游產業鏈的相關多元化業務，包括華藝設計、領潮供應鏈管理公司、海智創科技公司等均實現較好的業務增長。

七月，本集團在香港開發的維港 1 號共推售 686 套住宅單位，截至本公告日止已實現銷售 504 套，銷售額港幣 57.8 億元，平均售價港幣 2.50 萬元/呎。本集團對香港樓市保持充分的信心並將繼續加大投資。

近期，內地樓市調控政策頻密，本集團相信各項政策旨在落實「房住不炒」，穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。預計房地產金融將繼續收緊，下半年商品房銷售增速走低，全年銷售保持平穩增長。

在行業洗牌的警報之下，房企的發展模式向穩健經營、精細化管理回歸，這是本集團一貫保持的經營狀態。本集團將繼續堅持穩健審慎的財務策略，現金為王，加快周轉，繼續鞏固成本費用控制優勢，強化數字化精益管理，保持行業領先的盈利能力。同時，本集團將發揮資金充裕的優勢，抓住行業洗牌機遇，持續提升市場份額。

最後，本人藉此機會向董事局同仁及全體員工致以衷心感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

管理層討論與分析

整體表現

期內，本集團收入為人民幣 1,078.8 億元，同比上升 21.7%。經營溢利為人民幣 314.0 億元。毛利率為 28.5%，淨利潤率為 19.3%，保持行業一流水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為 3.3%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣 207.8 億元，扣除稅後投資物業公允值變動收益人民幣 15.5 億元後的股東應佔溢利為人民幣 192.3 億元，同比上升 10.9%。半年股本回報率達 6.5%。每股基本盈利人民幣 1.90 元。

物業發展

期內，本集團物業發展收入為人民幣 1,050.1 億元，同比上升 21.6%，毛利率保持行業一流水平。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 15.5 億元。主要聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）錄得合約物業銷售額人民幣 432.9 億元，收入為人民幣 257.4 億元，股東應佔溢利為人民幣 27.0 億元。

期內，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在中國內地 31 個城市項目竣工的總面積達 732 萬平方米。

於二零二一年上半年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	
佛山	29.7
廈門	22.9
長沙	14.7
東莞	12.7
深圳	11.3
廣州	10.5
珠海	3.5
福州	1.2
海南	0.9
小計	107.4

城市	總面積 (萬平方米)
華東地區	
無錫	30.5
蘇州	24.7
上海	18.2
杭州	9.1
南京	8.9
南昌	6.4
小計	97.8
華北地區	
濟南	90.2
北京	48.9
天津	27.2
武漢	24.0
鄭州	19.5
太原	9.3
小計	219.1
北方地區	
長春	76.7
大連	49.5
瀋陽	48.5
哈爾濱	28.9
煙台	9.1
小計	212.7
西部地區	
成都	50.2
昆明	21.9
西安	10.1
新疆	8.4
重慶	4.4
小計	95.0
合計	732.0

期內，本集團於中國內地 14 個城市合共新增 20 幅土地，新增總樓面面積為 489 萬平方米，實際權益面積 446 萬平方米，總地價人民幣 513.0 億元，權益地價人民幣 458.0 億元。

於二零二一年上半年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)
長春	綠園區項目#1	100%	22.0	58.8
北京	石景山區項目	100%	1.4	5.7
蘇州	工業園區項目#1	100%	3.2	7.4
廣州	海珠區項目	100%	0.8	6.3
福州	晉安區項目	100%	6.2	16.5
蘇州	工業園區項目#2	100%	2.0	41.3
東莞	大朗鎮項目	100%	7.8	24.9
鄭州	鄭東新區項目	100%	8.0	23.5
重慶	渝北區項目	100%	0.9	3.8
廈門	思明區項目	50%	5.4	26.5
天津	河北區項目	100%	8.6	25.2
濟南	市中區項目	100%	15.8	52.6
南京	雨花台區項目	100%	4.1	16.7
蘇州	吳江區項目	44%	6.0	26.6
廈門	同安區項目#1	100%	3.6	11.7
廈門	同安區項目#2	100%	9.1	36.0
海口	瓊山區項目	100%	1.5	7.8
佛山	南海區項目	100%	5.5	24.2
佛山	順德區項目	100%	9.8	42.8
長春	綠園區項目#2	50%	10.1	31.1
合計			131.8	489.4

截至二零二一年六月三十日，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為 5,940 萬平方米（實際權益為 4,985 萬平方米）。

期內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 604 萬平方米。截至二零二一年六月三十日，中海宏洋土地儲備為 3,284 萬平方米（實際權益為 2,892 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達 9,224 萬平方米。

物業投資

期內，本集團投資物業租金收入為人民幣 22.7 億元，同比上升 18.0%，其中寫字樓租金收入為人民幣 17.4 億元，同比上升 14.0%，購物中心租金收入為人民幣 5.2 億元，同比上升 31.0%。

投資物業公允值變動收益為人民幣 20.3 億元，同比下降 60.9%，稅後股東應佔淨收益為人民幣 15.5 億元，同比下降 51.3%。

其他業務

期內，本集團其他業務收入為人民幣 6.0 億元，同比上升 67.8%，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 2.3 億元，同比上升 123.0%。

流動資金、財政資源及債務結構

二零二一年上半年中國經濟持續回穩向好，中國央行於七月十五日再次降準，堅持政策的穩定性與有效性。歐美地區疫情反覆、通脹走高，金融市場波動風險猶在。期內，本集團持續研究和分析境內外環境，堅持審慎的財務資金管理原則，實行有效的財務管控、資金運用和集中融資的管理模式，保持合理的借貸和現金水平。根據國內「三條紅線」的房地產金融監管政策，本集團未觸碰任何一條紅線，屬於「綠檔」企業。

本集團整體的財務狀況理想，截至二零二一年六月三十日的流動資產淨值為人民幣 3,498.3 億元，流動比率為 2.1 倍，而利息倍數比率為 7.9 倍，加權平均融資成本為 3.6%，處於行業內一流水平。

本集團繼續發揮境內外雙融資平台優勢，靈活運用多項工具，合理安排各類融資組合。期內，本集團於境內發行債券合共人民幣 76 億元，包括成功發行 18 年期合共人民幣 31 億元資產支持專項計劃證券，其中人民幣 21 億元為國內房企首單綠色碳中和證券產品，亦為期內同類產品發行利率新低；公司債券人民幣 30 億元；中期票據人民幣 15 億元。本集團亦於期內靈活捕捉市場時機，在境內外新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，實踐靈敏融資，補充營運資金。

期內，本集團境內外債務資金流入合共達人民幣 385.9 億元，歸還到期債務人民幣 216.7 億元。本集團銷售回款上升 31.4% 至人民幣 1,218.8 億元。本集團資本支出為人民幣 809.4 億元（其中土地成本為人民幣 462.2 億元，建安支出為人民幣 347.2 億元），稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣 252.7 億元。於六月底，本集團未付地價為人民幣 229.5 億元。下半年到期歸還銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣 318.5 億元。

截至二零二一年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,487.4 億元而擔保票據及公司債券則為人民幣 797.1 億元，總借貸為人民幣 2,284.5 億元，其中一年內到期的借貸為人民幣 452.3 億元，佔總借貸的 19.8%。總借貸當中，港幣佔 23.8%、美元佔 18.1%、人民幣佔 57.3%、英鎊佔 0.8%，定息借貸佔整體有息總借貸 42.7%，其餘為浮息債項。

截至二零二一年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,174.3 億元（其中港幣佔 6.5%、美元佔 2.3%、人民幣佔 90.9%、英鎊佔 0.2% 及少量其他貨幣，另上述銀行結餘及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣 183.6 億元），加上未動用銀行授信額度人民幣 530.6 億元，可動用資金達人民幣 1,704.9 億元。

二零二一年上半年，全球經濟有所改善，政策基本維持穩定，但疫情尚未完全受控。中國經濟繼續呈現快速成長趨勢，利率匯率仍受到全球疫情反復、經濟復蘇不均等因素的影響持續波動。人民幣對美元匯率保持了雙向波動運行特徵。本集團匯率利率管理主要以自然對沖為主，暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率及利率風險相對可控。

可持續發展

自二零一九年確立以「四好公司」作為可持續發展戰略框架以來，本集團穩步邁向可持續發展的新里程。本集團定期審視自身可持續發展表現與及國家政策、行業趨勢以及資本市場的最新要求，踐行建構健康及可持續發展社區的承諾。二零二一年上半年，本集團在環境保護、企業管治、增加參考披露準則等領域都取得了顯著的成績。

期內，本集團於其二零二零年度環境、社會及管治報告增加參考《永續會計準則委員會（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）準則》，加強披露符合行業特性的定性定量指標，並增加參考氣候相關財務披露建議（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）建議進行氣候變化管理工作披露，更於董事局增設企業管治委員會，釐定董事局及相關委員會的職權範圍，把氣候變化融入管治責任，明確氣候變化相關管理職責。

期內，本集團新增綠色建築認證項目 48 個，其相應面積達 801 萬平方米，累計認證項目 439 個，總建築面積 8,080 萬平方米。年初，重慶中海寰宇天下 B03-2 期 1、2 號樓住宅獲得國家三星級綠色建築運營標識，是集團首次獲得該標識。

未來，我們將積極響應國家提出的「2060 實現碳中和」的目標，深化各項可持續發展工作，聚焦目標的落實進度，對內對外進行檢討及滙報，將環境、社會及管治風險及機遇更好地融入公司戰略及業務營運，朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標進。

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。本集團根據員工的工作表現、經驗和市場工資水平來決定員工的薪酬以及酌情花紅獎勵金。本集團亦提供其他員工福利包括公積金、醫療保障、保險及住房津貼等。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 (Management 管理、Administration 行政助理、Professionals 專業、Sales 銷售)職級體系，拓寬員工職業發展路徑。集團亦提供培訓課程，讓員工更好地成長和發展，並對高級管理人員以及核心技術人才推出股權激勵計劃。股權激勵計劃的對象包括公司董事、高級管理人員以及對上市公司經營業績和持續發展有直接影響的管理和技術骨幹。

二零二一年上半年，本集團繼續舉行線上「領潮大講堂」、「金牌大講堂」、「精築工坊」、「中海書院」四個系列的培訓品牌，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。

期內，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造出「雲間沃野」藜麥品牌。本集團深度參與注冊商標、包裝設計及生產、品牌創立、生產加工、品質監測、線上線下全國推廣等全過程打造。

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二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 45 仙（二零二零年：每股港幣 45 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	二零二一年九月十六日
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	二零二一年九月十七日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 記錄日期	二零二一年九月二十日 二零二一年九月二十日
寄發股息單	二零二一年十月五日

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

回購股份

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 8,370,000 股本公司股份（「股份」），總代價（未計費用）為港幣 130,912,752 元。該等回購的股份已於期內被註銷。進行股份回購是由於董事局認為現行股份成交價就本公司表現、資產價值及業務前景方面而言，處於被低估的水平。股份回購體現董事局對本公司充滿信心，並僅在董事局認為合適且符合本公司及其股東整體利益的情況下方予進行。

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年一月	8,370,000	18.30	15.08	130,912,752

發行上市證券

中海企業發展集團有限公司（「中海企業發展」）（本公司全資附屬公司）於期內及截至本公告日期止發行了以下證券：

- (i) 於二零二一年一月十三日，發行票面利率 3.35% 之人民幣 1,500,000,000 元中期票據（二零二四年一月到期）。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間市場交易商協會發行。
- (ii) 於二零二一年六月十五日，發行票面利率 3.25% 之人民幣 2,000,000,000 元公司債券（二零二四年六月到期）及票面利率 3.55% 之人民幣 1,000,000,000 元公司債券（二零二六年六月到期）。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及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深圳證券交易所（「深交所」）上市。
- (iii) 於二零二一年七月十二日，發行票面利率 3.10% 之人民幣 1,000,000,000 元公司債券（二零二五年七月到期）及票面利率 3.25% 之人民幣 2,000,000,000 元公司債券（二零二五年七月到期）。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及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。
- (iv) 於二零二一年八月九日，發行票面利率 2.75% 之人民幣 500,000,000 元公司債券（二零二五年八月到期）及票面利率 3.25% 之人民幣 1,500,000,000 元公司債券（二零二八年八月到期）。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及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。

北京中海廣場商業發展有限公司（「北京中海廣場」）（本公司全資附屬公司）於期內及截至本公告日期止發行了以下證券：

- (i) 於二零二一年三月二十三日，發行人民幣 1,001,000,000 元資產支持專項計劃證券（二零三九年三月到期），其中包括票面利率 3.85% 之人民幣 1,000,000,000 元優先級證券及人民幣 1,000,000 元權益級證券（權益級證券由北京中海廣場全額認購）。募集資金經扣除有關發行資產支持專項計劃證券的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的債務及日常運營。該資產支持專項計劃證券於深交所掛牌。

- (ii) 於二零二一年六月二十三日，發行人民幣 2,101,000,000 元綠色資產支持專項計劃（專項用於碳中和）證券（二零三九年六月到期），其中包括票面利率 3.60% 之人民幣 2,100,000,000 元優先級證券及人民幣 1,000,000 元權益級證券（權益級證券由北京中海廣場全額認購）。募集資金經扣除有關發行資產支持專項計劃證券的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的債務及日常運營。該資產支持專項計劃證券於深交所掛牌。

贖回上市證券

中信房地產集團有限公司（「**中信房地產**」）（本公司全資附屬公司）於二零一六年一月十五日發行票面利率 4.40% 含回售選擇權之人民幣 1,000,000,000 元非公開公司債券，並於上海證券交易所（「**上交所**」）掛牌。中信房地產於二零一九年一月十五日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣 400,000,000 元非公開公司債券已於二零二一年一月十五日（即非公開公司債券到期日）以票面值全部贖回，並支付相關利息。

中海企業發展於二零一八年二月五日發行票面利率 5.60% 之人民幣 3,000,000,000 元中期票據，並於中國銀行間市場交易商協會發行。該中期票據已於二零二一年二月六日（即中期票據到期日）以票面值全部兌付，並支付相關利息。

中海企業發展於二零一六年八月二十三日發行票面利率 3.10% 含回售選擇權之人民幣 6,000,000,000 元公司債券，並於上交所上市。於二零二一年七月十九日，中海企業發展以票面值贖回部分該公司債券。已收到的回售有效登記數量為 4,129,300 手，回售金額為人民幣 4,129,300,000 元。剩餘之該公司債券之票面利率自二零二一年八月二十三日起調整為 3.60%，並計劃於二零二六年八月到期。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

除上文披露外，於截至二零二一年六月三十日止六個月內及截至本公告日期止，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。

企業管治

本公司截至二零二一年六月三十日止六個月內，皆遵守《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》（「**管治守則**」）內不時所載的守則條文（下文所述第 A.4.1 條除外），並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

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。本公司之非執行董事（包括其他所有董事）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》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零二一年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

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二零二一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
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二一年八月二十三日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授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>)。二零二一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。