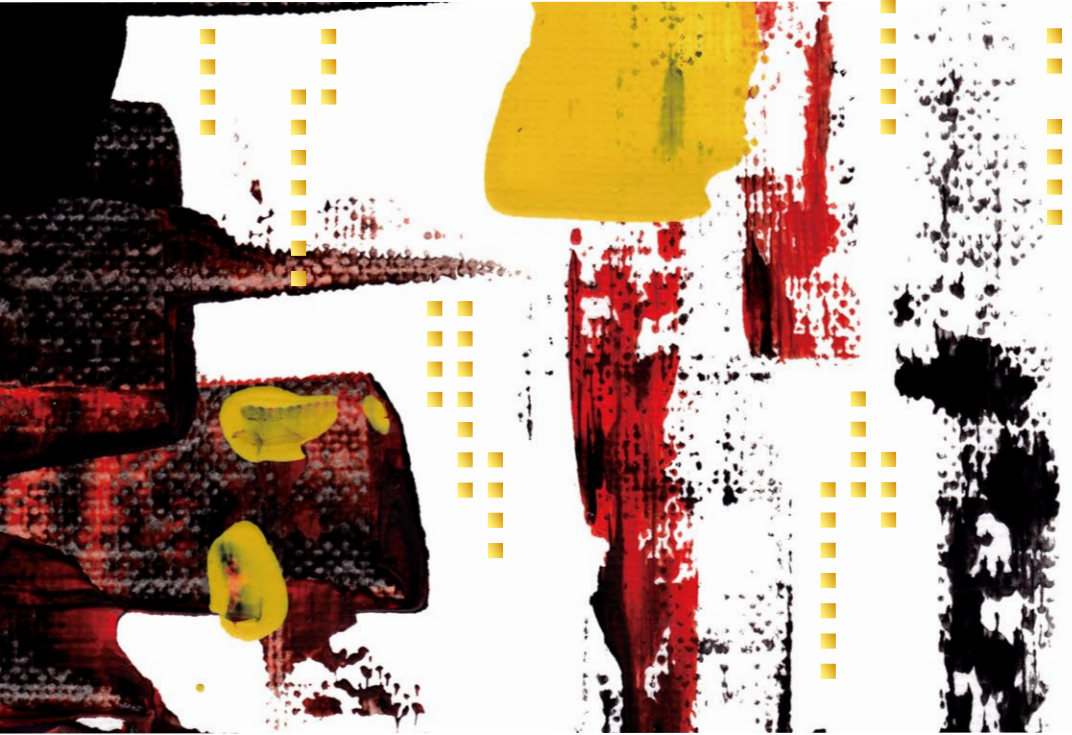




中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

Stock Code 股份代號: 00688



A Trusted Brand

Growing Through Diligence and Care

精耕細作 品牌經營

Interim Report 2014 中期報告

目錄

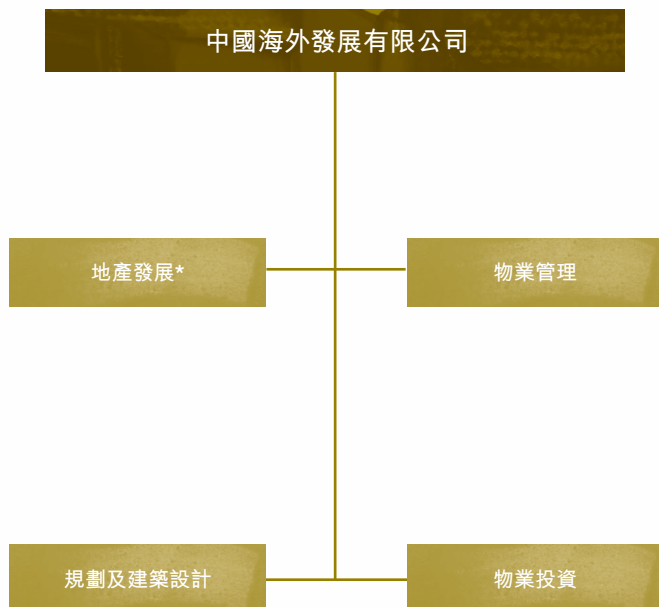
2	公司業務架構
3	財務摘要
4	董事局及委員會
5	公司資料
6	股東資料及財務日程表
7	主席報告書
13	管理層討論與分析
23	簡明綜合收益表
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合權益變動表
31	財務報表附註
50	其他
50	中期股息
50	暫停辦理股份過戶登記
50	股本
50	董事進行證券交易的標準守則
51	本公司之期權資料
53	董事及行政總裁之證券權益
56	主要股東之證券權益
57	企業管治
60	董事資料變動
60	購買、出售或贖回本公司之上市證券
60	審核委員會審閱中期報告

Contents

61	Corporate Structure
62	Financial Highlights
63	Board of Directors and Committees
64	Corporate Information
65	Shareholders' Information and Financial Calendar
66	Chairman's Statement
72	Management Discussion & Analysis
83	Condensed Consolidated Income Statement
84	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
85	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
87	Condensed Consolidated Cash Flow Statement
89	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
91	Notes to the Financial Statements
110	Others
110	Interim Dividend
110	Closure of Register of Members
110	Share Capital
110	Model Code for Securities Transactions by Directors
111	Information on Share Options of the Company
113	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
116	Substantial Shareholders' Interests in Securities
117	Corporate Governance
120	Changes in Directors' Information
120	Purchase, Sale or Redemption of the Company's Listed Securities
120	Review of Interim Report by Audit Committee

公司業務架構

集團在中國內地、香港和澳門地區從事以下業務：

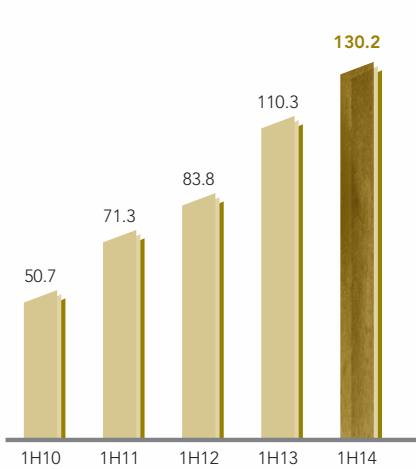


* 於中國內地45個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、重慶、長春、長沙、成都、大連、佛山、福州、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、鄭州、中山、珠海、常州#、桂林#、贛州#、吉林#、合肥#、呼和浩特#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、鹽城#、揚州#、銀川#，以及港澳的地產發展。

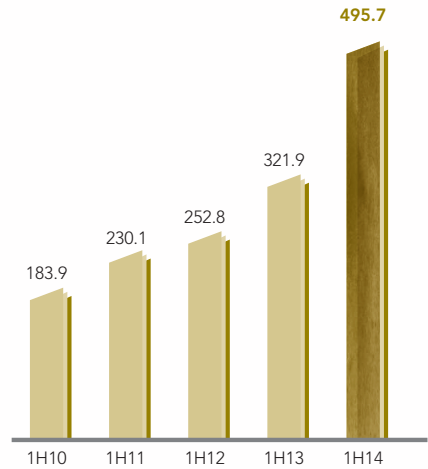
中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市，中海宏洋在北京亦有項目。

財務摘要

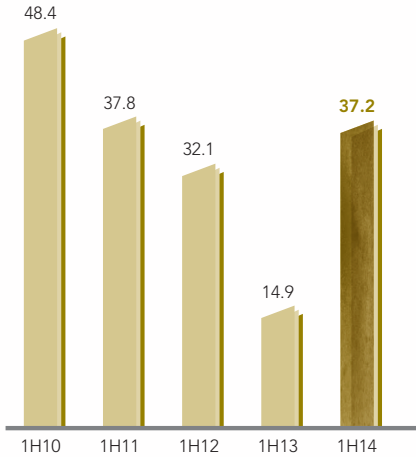
股東應佔溢利變化
港幣億元



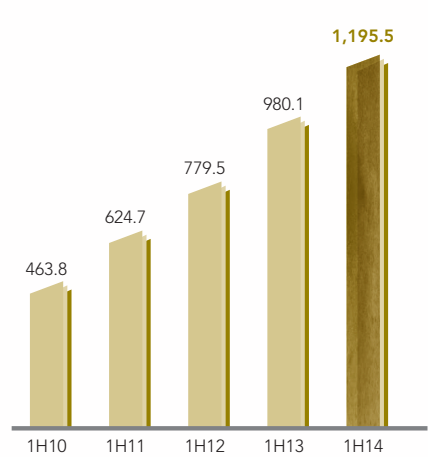
營業額變化
港幣億元



淨借貸比率變化
%



股東權益變化
港幣億元



董事局及委員會

主席

郝建民 主席兼行政總裁

執行董事

肖肖 副主席

陳誼

羅亮

聶潤榮

郭勇

關洪波

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

李民斌

授權代表

郝建民

肖肖

聶潤榮 (郝建民及肖肖的替代授權代表)

審核委員會

李民斌*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

黃英豪*

林廣兆

范徐麗泰

李民斌

提名委員會

范徐麗泰*

林廣兆

黃英豪

李民斌

* 委員會主席

公司資料

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) 2823 7888
傳真 : (852) 2865 5939
互聯網址 : www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

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22樓
電話 : (852) 2980 1333
傳真 : (852) 2810 8185
電郵 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

對外關係部
電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : coli.ir@cohl.com

公關聯繫

對外關係部
電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
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)

中國農業銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司香港分行
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
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
招商銀行香港分行
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份及擔保票據在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
彭博 : 688:HK
路透社 : 0688.HK

擔保票據

	聯交所	彭博	路透社
票據1	China OVS N2011	EI4567265	XS0508012092
	代號: 4503		
票據2	China OVS N1702	EJ0197768	XS0745169044
	代號: 4533		
票據3	China OVS N2211	EJ4365304	XS0852986156
	代號: 4579		
票據4	China OVS N4211	EJ4365403	XS0852986313
	代號: 4580		
票據5	China OVS N1810	EJ9002563	XS0984184316
	代號: 5987		
票據6	China OVS N2310	EJ9002621	XS0972980097
	代號: 5988		
票據7	China OVS N4310	EJ9002803	XS0985567881
	代號: 5989		
票據8	China OVS N1905	EK2478924	XS1063561143
	代號: 5745		
票據9	China OVS N2405	EK2478981	XS1063561499
	代號: 5746		
票據10	China OVS N3406	EK3172450	XS1075180379
	代號: 5760		

- 票據1 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited發行年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。
- 票據2 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。
- 票據3 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。
- 票據4 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率5.35%之300,000,000美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。
- 票據5 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率3.375%之500,000,000美元擔保票據(二零一八年十月到期)。
- 票據6 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率5.375%之500,000,000美元擔保票據(二零二三年十月到期)。
- 票據7 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited發行年利率6.375%之500,000,000美元擔保票據(二零四三年十月到期)。
- 票據8 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率4.25%之800,000,000美元擔保票據(二零一九年五月到期)。
- 票據9 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率5.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二四年五月到期)。
- 票據10 : 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited發行年利率6.45%之500,000,000美元擔保票據(二零三四年六月到期)。

財務日程表

- 中期業績公佈 : 二零一四年八月一日
截止過戶登記 : 二零一四年八月二十九日
中期股息派發 : 二零一四年九月十一日

主席報告書

業務回顧

期內，全球經濟形勢依然是複雜多變。美國經濟復蘇緩慢但通脹和失業問題則明確好轉。美國聯儲局持續推動減少購買資產計劃，資金從新興國家流出態勢明顯，增加新興國家經濟發展下行壓力；雖然推出更多量寬政策，歐洲、日本經濟發展前景仍不明朗。

受外圍經濟不理想的影響，加上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。年初中國經濟增長放緩，中央政府推出多項穩增長政策，最終上半年 GDP 增長為 7.4%，略低於全年 7.5% 的目標。

由於國內經濟增長放緩，金融業改革引至流動性和信貸進一步收緊，促使整體房價和交易量有所收縮，土地市場氣氛平淡。

港澳經濟發展相對平穩，在房地產調控政策作出少許修改後，房地產市場成交轉趨活躍。

期內，集團以一貫的沉著態度積極應對市場變化，大力加強精細化管理，重視品牌經營，準確研判市場。集團加上合營和聯營上半年合約銷售總額為港幣 730.4 億元，對應合約銷售面積為 442 萬平方米。其中，內地銷售總額為港幣 686.6 億元，銷售面積為 440 萬平方米。港澳地區銷售理想，銷售金額為港幣 43.8 億元。

主席報告書 (續)

業務回顧 (續)

集團整體業務表現理想。股東應佔溢利同比上升 18.0% 至港幣 130.2 億元，其中投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益港幣 22.3 億元。集團核心利潤達到港幣 107.9 億元，增長 33.7%。

集團營業額 (不包括合營和聯營的營業額) 為港幣 495.7 億元 (若加上攤佔合營的營業額，總額增加至港幣 528.1 億元)，同比增長 54.0%，而其中，內地地產業務為港幣 479.4 億元，佔 96.7%。集團經營溢利為港幣 188.0 億元，同比增長 42.7%，其中，內地地產業務為港幣 152.2 億元，佔 81.0%。

於六月底，集團於合營項目的權益和應收款扣除應付款的金額進一步減少至港幣 116.9 億元，合營項目的利潤貢獻相應減少至港幣 5.5 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，國內竣工項目的樓面面積為 495 萬平方米 (含合營項目)。集團項目可結利金額為港幣 385.3 億元。期內，來自二零一三年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，共售出 37 萬平方米，銷售金額為港幣 95.1 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 5.2 億元，同比增加 31.4%。

主席報告書 (續)

業務回顧 (續)

集團一直堅持審慎理財原則，爭取資金收支平衡。上半年完成資本支出為港幣442.5億元，其中用於支付地價為港幣239.7億元，期內稅務費用、營銷費用和財務費用的支付高達港幣130億元，再加上由於流動性緊張，國內銀行對房屋按揭的批准和放貸比過往有所放緩，集團銷售回收資金比去年同期減少6.9%至港幣405.1億元，最終使得綜合淨借貸比率從去年年底的28.4%上升至六月底的37.2%。儘管環球金融市場流動性緊張，但憑藉在房地產市場的領先地位和良好信用，集團成功於五月及六月合共發行20億美元債券，進一步增加了集團的財務資源以支持業務發展。此外，公司與三間銀行簽訂合共人民幣38.5億元貸款協議，使集團於境外能夠以較優惠條款融入人民幣。六月底，集團整體財務狀況尚算理想，股東資金增加至港幣1,195.5億元，資本實力進一步加強；集團銀行貸款為港幣461.7億元，應付擔保票據為港幣481.6億元；持有現金港幣498.2億元。

業務展望

展望下半年，全球經濟可望逐漸改善。美國經濟和失業問題逐步轉好，但明年可能加息以及中東、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；縱使繼續推行更多量化寬鬆政策，預計歐洲、日本等發達國家經濟增長仍然緩慢；而資產泡沫風險增加新興市場經濟下行壓力。為求使經濟繼續走上健康、平衡和可持續發展的道路，在控通脹和調結構大戰略下，中國將會堅持實施穩健的貨幣政策。個別針對穩增長的刺激措施預料將會促使金融市場整體流動性持續得到改善，並有效提升經濟增長動力，預計全年約7.5%的經濟增長目標仍可實現。

主席報告書 (續)

業務展望 (續)

上半年，在嚴峻的市場環境下集團的整體銷售尚算不錯，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，確保整體經營規模和利潤的理想增長，以及提升股東資金回報。

國家對房地產調控預計短期內不會全面放鬆，所以房地產行業仍面對較大挑戰。加上國內外流動性緊張，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。如此形勢對集團而言，機會大於挑戰。

港澳房地產市場在高位調整後，已作出一些反彈。由於剛性需求強大，前景依舊看好，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。

上半年集團在國內九個城市買入十幅地塊，新增土地樓面面積 685 萬平方米。於六月底，集團土地儲備為 4,155 萬平方米 (實際權益為 3,912 萬平方米)；中海宏洋的土地儲備之樓面面積為 1,306 萬平方米 (實際權益為 1,191 萬平方米)。下半年集團將會繼續維持按銷售進度 and 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。

主席報告書 (續)

業務展望 (續)

公司於二零一三年八月五日作出公佈，披露公司的控股股東，中國建築股份有限公司(「中建股份」)擬將部份房地產業務注入集團。於二零一四年一月二十八日，公司公佈把擬注入業務的經營和管理全部先行託管作為過渡安排。集團會繼續積極與中建股份磋商，落實擬注資事宜，並會及時通知公司股東任何重大進展。注資和託管的詳情可參閱相關公告。

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。隨著國內銀行流動性逐步改善，銷售回款逐步回歸正常，集團的財務狀況將會更趨理想。

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。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。集團的優勢會帶來諸多機遇和良好業績，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。

主席報告書 (續)

致謝

最後，本人謹此對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致以衷心感謝。本人亦對董事局同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

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，二零一四年八月一日

管理層討論與分析

整體表現

截至二零一四年六月三十日，集團的營業額為港幣495.7億元(二零一三年同期：港幣321.9億元)，同比上升54.0%。經營溢利為港幣188.0億元(二零一三年同期：港幣131.7億元)，同比上升42.7%。股東應佔溢利為港幣130.2億元(二零一三年同期：港幣110.3億元)，同比上升18.0%。每股基本盈利港幣1.59元(二零一三年同期：港幣1.35元)，同比增長18.0%，每股攤薄後盈利港幣1.59元(二零一三年同期：港幣1.34元)。

集團於二零一四年六月三十日之股東權益總額為港幣1,195.5億元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,099.7億元)與去年年底相比增長8.7%，每股賬面資產淨值則為港幣14.6元(二零一三年十二月三十一日：港幣13.5元)，與去年年底相比增長8.7%。

物業銷售

物業銷售營業額(包括應佔合營公司之營業額)為港幣512.7億元，同比增長40.8%。物業銷售營業額主要來自濟南的國際社區、佛山的千燈湖一號和中海錦城、瀋陽的寰宇天下和中海城、廣州的花城灣和中海譽城、北京的九號公館、蘇州的獨墅島和八號公館及一些合營項目如武漢的萬錦江城和重慶的紫雲江山。

物業銷售溢利(包括集團應佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣162.2億元，同比上升35.9%。

物業租務

集團物業租務營業額為港幣5.2億元，同比上升31.4%。租金收入增長主要來自租金和出租率上升。分部溢利港幣34.0億元，其中港幣29.6億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22.3億元)，經營溢利則為港幣4.4億元，同比上升31.9%。

管理層討論與分析 (續)

其他業務

其他業務營業額為港幣10.2億元(二零一三年同期：港幣15.5億元)，主要來自物業管理及華藝設計業務。物業管理營業額為港幣8.4億元(二零一三年同期：港幣7.8億元)，同比上升7.7%。華藝設計業務營業額為港幣1.2億元(二零一三年同期：港幣1.2億元)，與去年同期相若。

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，嚴厲的政策調控仍然持續，加上流動性偏緊，一些房地產開發商庫存增多，財務狀況轉趨惡化，被迫減價促銷，使得內地房地產市場局部出現調整現象，房價和交易量俱有所下降。港澳經濟發展相對平穩，在調控政策作出微調後，房地產成交轉趨活躍。

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。雖然集團年度銷售規模目標已達港幣千億元以上，即使在嚴峻的市場環境下，仍然會盡力做到每月相對均衡的銷售。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730.4億元，比去年同期減少8.8%，但平均每月銷售為港幣122億元，即使是傳統淡季的二月份也有港幣91億元。考慮到去年上半年整體市場氣氛良好，致使銷售基數攀上新高，今年上半年如此嚴峻的市場形勢下仍能取得理想的銷售業績，確實令人鼓舞。

管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

集團上半年業績表現良好。期內雖然沒有了去年同期所錄得的特殊性收益港幣 14.6 億元，而且期內集團投資物業之公允價值變動的淨增加數也大致被合營利潤貢獻的減少所抵消，但集團淨利潤仍然錄得 17.6% 增長，內地房地產發展的營業額大幅增加 62.0% 是利潤增長的主因。內地地產發展佔集團整體營業額的 96.7%，佔整體經營溢利的 81.0%，集團毛利率則仍能維持於行業內的較高水平。

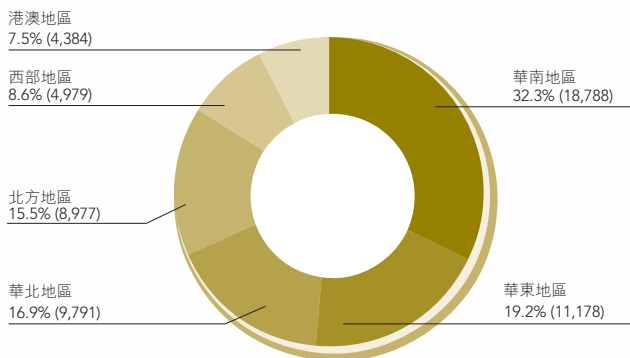
隨著財政實力持續增強，集團近年已減少投資於合營項目。截至六月底，集團於合營項目的權益和應收款扣除應付款的金額為港幣 116.9 億元。各合營公司財政健全，於六月底，銀行存款合共為港幣 87.3 億元，而銀行貸款合共僅為港幣 33.4 億元。合營上半年銷售總額達到港幣 67.2 億元，營業額為港幣 63.0 億元（主要來自武漢的萬錦江城和重慶的紫禦江山等項目），對集團提供港幣 5.5 億元的淨利潤貢獻。此外，中海宏洋作為集團內的主要聯營，縱使三線城市受經濟放緩影響較大，上半年業務仍然為集團提供了港幣 4.1 億元利潤，跟去年同期相若。

管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

二零一四年上半年集團按地區合約銷售金額分佈圖

港幣百萬元



■ 華南地區：深圳、佛山、中山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海

■ 華東地區：蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫

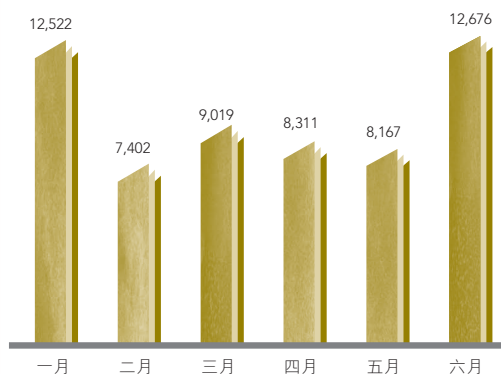
■ 華北地區：北京、天津、濟南、武漢、鄭州、太原

■ 北方地區：長春、青島、大連、瀋陽、煙臺、哈爾濱

■ 西部地區：成都、西安、重慶、昆明

二零一四年上半年集團按月份合約銷售金額

港幣百萬元



管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

期內，中國內地 18 個城市共有 28 個項目竣工(含合營項目)，竣工的樓面面積為 495 萬平方米。

主要竣工項目資料如下表：

城市	項目名稱	樓面面積 (萬平方米)
佛山	千燈湖一號	54.2
佛山	中海錦城	22.9
瀋陽	寰宇天下	43.2
瀋陽	國際社區	15.2
瀋陽	中海城	29.2
蘇州	獨墅島	20.5
蘇州	國際社區	7.4
蘇州	八號公館	9.6
深圳	天頌雅苑	31.8
廣州	中海譽城	12.6
廣州	花城灣	6.0
長春	紫金苑	13.7
煙臺	銀海熙岸	12.0
大連	紫禦觀邸	10.1
南昌	朝陽郡	13.9
濟南	國際社區	60.0
重慶	紫禦江山 [#]	20.8
武漢	萬錦江城 [#]	15.0
		398.1

[#] 合營項目以 100% 為基準

來自二零一三年底前已入伙的待售物業銷售成績理想，共售出 37 萬平方米，銷售金額為港幣 95.1 億元。由於期內入伙項目較多，於六月底，集團已入伙的待售物業增加至為 170 萬平方米。集團於下半年會加大庫存銷售的力度。

管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

為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，集團以港幣309.7億元於大連、濟南、佛山、青島、鄭州、廣州、哈爾濱、太原和天津九個國內城市新增十塊土地，可供發展的樓面面積為685萬平方米。集團會充分考慮市場變化，結合公司的銷售和財務資源狀況去伺機以低成本適度加大土地儲備。因此，進入第二季度，集團放慢補充土地力度而僅在天津核心地段增添一優質地塊。由於上半年已經完成全年補充土地儲備目標超過三分之二，如國內市場狀況短期內未能出現實質性的重大改善，集團於下半年仍將繼續審慎的購地步伐。

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)
集團新增土地				
大連	甘井子區項目	100%	9.6	18.4
濟南	曆城區華山項目	100%	60.0	178.2
佛山	南海區桂城項目	100%	6.6	27.6
青島	即墨市田橫鎮項目	100%	87.2	110.7
鄭州	金水區項目	100%	6.6	27.2
廣州	荔灣區項目	100%	14.0	106.0
哈爾濱	群力新區項目	100%	18.3	60.3
太原	萬柏林區項目 #1	95%	4.4	67.6
太原	萬柏林區項目 #2	50%	5.9	43.3
天津	河西區項目	100%	7.8	45.3
集團小計			220.4	684.6
中海宏洋新增土地			70.3	270.3
合計			290.7	954.9

管理層討論與分析 (續)

地產發展 (續)

預計中國於下半年會堅持穩健的貨幣政策，在穩增長的前提下，推出更多針對性的微刺激措施，極可能會改善房地產行業的流動性，下半年房地產的成交量價因此應能有所好轉。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。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，維持合理優質土地儲備，加快開發，加快銷售，加快現金回流，嚴控風險並確保利潤有穩定增長以及股東資金有理想回報。

如市場沒有重大不可預測的不利情況出現，集團對全年的業績表現仍然有信心。

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。

為了加強對業務發展資金需求的支持，集團於期內安排合共20億美元的債券發行。此外，在香港跟三家銀行籌措合共人民幣38.5億元三年期定息貸款。由於國內銀行流動性緊張，加上房產按揭的息率相對偏低，銀行需要更長的時間去批准按揭和釋放貸款，從而較大影響了上半年的銷售資金回籠，而在支付大量地價、開發費用和稅費後，集團的淨借貸比率從去年底28.4%進一步上升至六月底的37.2% (基準：借貸總額減銀行存款及現金，除以股東權益)。

管理層討論與分析 (續)

流動資金、財政資源及債務結構(續)

集團整體的財務狀況仍然相當理想。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11.6倍上升至11.9倍,處於較理想的水平。上半年集團的加權平均借貸成本上升至4.0%(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。主要由於借貸金額和債券金額增加的影響,整體財務費用比去年同期增加40.3%至港幣15.6億元。於六月底,集團未付土地費用僅為港幣194億元,下半年銀行到期貸款為港幣14.2億元,考慮到資金回籠於下半年會有所改善,集團的財務狀況到年底該會進一步好轉。下半年擬進行的融資安排主要是為了應付明年上半年港幣168.2億元的港元銀行貸款再融資需要。

於二零一四年六月三十日,集團之綜合銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣461.7億元(二零一三年十二月三十一日:港幣400.1億元)及港幣481.6億元(二零一三年十二月三十一日:港幣326.9億元)。其中港幣佔31.5%,美元佔51.6%,人民幣佔16.9%。

集團於二零一四年六月三十日之銀行結餘及現金為港幣498.2億元(其中港幣佔3.4%,美元佔31.8%,人民幣佔64.8%及少量其他貨幣),尚未動用銀行融資額度為港幣88.1億元。

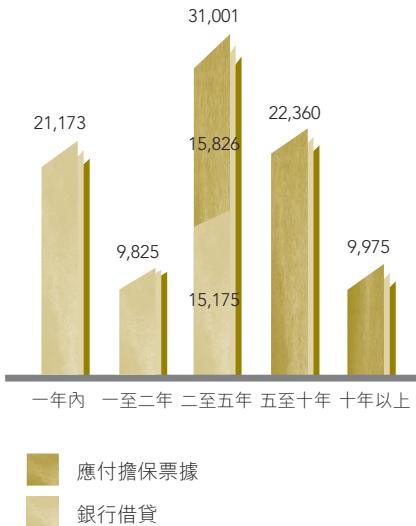
除了在境外借入的人民幣38.5億元外,集團所有銀行貸款(港幣,美元或人民幣)均為浮息債項而所有債券均為美元和定息債項。集團並無投資於其他對沖或投機性的衍生工具。考慮到利率上升的可能以及人民幣匯率變動的潛在因素,集團會審慎考慮是否於適當時候安排進行貨幣和利率掉期,以迴避相應的風險。

管理層討論與分析 (續)

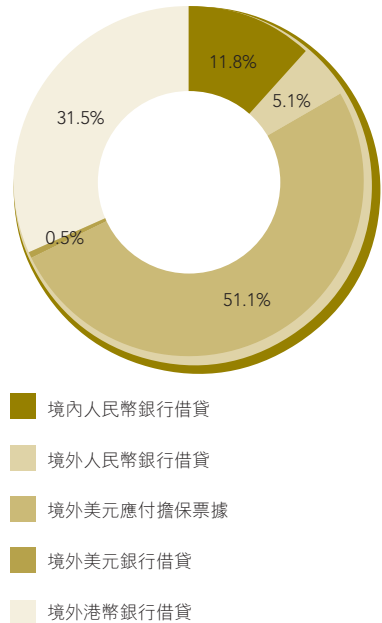
流動資金、財政資源及債務結構 (續)

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，在奉行審慎理財的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。

於二零一四年六月三十日債務到期組合
港幣百萬元



於二零一四年六月三十日按貨幣
之計息債務分佈圖



管理層討論與分析 (續)

企業社會責任

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念，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，持續推進與中海希望小學捐建的公益活動。目前，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、山東濟南和浙江衢州建成了八所希望小學，在湖南懷化另有一所小學在建。

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，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

集團始終把人才視為公司最寶貴的資源，並持續強化人員任用的系統建設和核心人才管理，不斷提升集團的人力資源管控水平。透過人力資源管理團隊的持續創新，集團人力資源綜合效益和管理水平保持著行業領先，從而有效保障和推動了集團戰略目標的實現。

截止六月底，集團內共有員工23,159人。在人才吸納方面，公司繼續堅持「海之子」和「海納」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。公司期內繼續推進「海之子」系列計劃，與清華大學、東南大學、重慶大學等23所國內知名高等學府合作組織「職業發展研習營」，幫助優質大學生前瞻性打造職業競爭力，進一步深化校企聯合辦學和人才協同培養機制。

簡明綜合收益表

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一三年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	4	49,574,968	32,188,481
銷售成本		(32,056,325)	(19,149,262)
直接經營成本		(858,482)	(1,362,399)
淨其他收入及收益		16,660,161	11,676,820
投資物業之公允價值增加		583,309	735,940
分銷費用		2,956,061	1,963,974
行政費用		(479,567)	(449,536)
行政費用		(916,154)	(753,732)
經營溢利		18,803,810	13,173,466
重新計量於收購前本集團原持有 某些合營公司權益之公允價值增加		-	1,458,176
應佔溢利			
聯營公司		420,252	412,357
合營公司		554,809	1,216,310
財務費用	5	(184,951)	(151,258)
除稅前溢利		19,593,920	16,109,051
所得稅費用	6	(6,537,612)	(5,008,753)
本期間溢利	7	13,056,308	11,100,298
本期間溢利分配於：			
本公司股東		13,022,065	11,032,502
非控制股東權益		34,243	67,796
		13,056,308	11,100,298
		港幣	港幣
每股盈利	8		
基本		1.59	1.35
攤薄		1.59	1.34
		港幣千元	港幣千元
股息	9		
中期股息每股港幣20仙 (二零一三年：每股港幣18仙)		1,634,795	1,471,071
本集團營業額		49,574,968	32,188,481
應佔合營公司之營業額		3,235,209	6,172,656
		52,810,177	38,361,137

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期間溢利	13,056,308	11,100,298
其他全面收益		
<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	(849,703)	1,387,291
換算合營公司之匯兌差額	(143,194)	236,411
	(992,897)	1,623,702
<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	(84,061)	90,976
本期間其他全面收益	(1,076,958)	1,714,678
本期間全面收益總額	11,979,350	12,814,976
全面收益總額分配於：		
本公司股東	11,949,509	12,731,610
非控制股東權益	29,841	83,366
	11,979,350	12,814,976

簡明綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日	二零一三年 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	10	38,443,589	32,531,661
物業、廠房及設備		1,335,090	1,371,196
預付土地租金支出		150,613	156,373
聯營公司權益		4,780,281	4,496,092
合營公司權益		11,749,548	11,434,403
投資合營地產項目公司		18,907	18,907
應收合營公司款		2,848,152	2,843,910
已抵押銀行存款	16	72,142	68,179
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,301,908	2,277,091
		61,809,251	55,306,833
流動資產			
存貨		58,712	28,906
庫存物業		173,534,328	160,952,085
土地發展費用		4,331,319	3,409,653
預付土地租金支出		8,110	7,978
貿易及其他應收款	11	4,535,169	2,430,978
按金及預付款		5,166,121	5,521,776
將用於物業發展之土地按金		21,613,400	19,835,111
應收聯營公司款		231,382	200,441
應收合營公司款		5,695,522	5,000,978
應收非控制股東款		701,037	526,852
預付稅金		2,248,134	1,889,656
銀行結餘及現金		49,751,729	41,411,223
		267,874,963	241,215,637

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	12	23,439,288	21,523,324
應付股息	9	2,370,453	–
預售按金		54,990,837	61,414,386
租務及其他按金		1,327,605	1,202,760
應付同級附屬公司欠款		1,109,359	353,501
應付聯營公司欠款		277,909	280,596
應付合營公司欠款		8,599,572	5,651,284
應付非控制股東欠款		129,460	842,221
稅項債務		15,478,923	16,357,023
一年內到期之銀行借貸		21,172,535	3,302,733
		128,895,941	110,927,828
流動資產淨值			
		138,979,022	130,287,809
總資產減流動負債			
		200,788,273	185,594,642
資本及儲備			
股本	13	19,634,031	817,262
儲備		99,917,127	109,153,321
本公司股東應佔權益		119,551,158	109,970,583
非控制股東權益		2,299,656	1,079,813
權益總額			
		121,850,814	111,050,396
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸		25,000,240	36,708,758
應付擔保票據	14	48,161,149	32,688,088
應付非控制股東欠款		697,952	581,634
遞延稅項負債		5,078,118	4,565,766
		78,937,459	74,544,246
		200,788,273	185,594,642

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	15,665,808	11,030,880
庫存物業增加	(1,314,703)	(11,255,126)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(1,829,311)	(2,528,096)
將用於物業發展之土地按金增加	(11,834,977)	(6,575,775)
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金(減少)/增加	(3,613,802)	15,686,265
其他流動資金變動	(1,055,295)	1,541,656
(用於)/來自經營業務之現金	(3,982,280)	7,899,804
已付所得稅	(7,141,855)	(6,501,212)
(用於)/來自經營業務之現金淨額	(11,124,135)	1,398,592
投資業務		
已收合營公司股息	222,558	1,001,579
投資物業增加	(3,063,106)	(642,376)
給予合營公司墊款之(增加)/減少	(749,991)	339,900
收購附屬公司(扣除收購所得之現金及現金等額項目)	—	(822,934)
來自合營公司之資本分配	—	528,446
其他投資業務現金流量	(78,132)	118,599
(用於)/來自投資業務之現金淨額	(3,668,671)	523,214

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資業務		
已付利息	(1,498,487)	(1,060,387)
已付股息	-	(1,961,428)
新取得之銀行貸款	8,210,906	12,201,620
償還銀行貸款	(1,930,696)	(4,744,725)
發行擔保票據	15,458,447	-
取得合營公司之墊款	3,016,508	4,004,913
其他融資業務現金流量	113,555	46,354
來自融資業務的現金淨額	23,370,233	8,486,347
現金及現金等額項目增加淨額	8,577,427	10,408,153
於一月一日之現金及現金等額項目	40,875,760	39,879,598
外幣匯率轉變之影響	(297,850)	619,217
於六月三十日之現金及現金等額項目	49,155,337	50,906,968
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	49,751,729	51,741,667
減：受規管銀行結餘	(596,392)	(834,699)
	49,155,337	50,906,968

簡明綜合權益變動表

	未經審核									
	本公司股東應佔									
	資本		資本贖回			中國法定			非控制股東	
股本	股份溢價	儲備	匯兌儲備	其他儲備	儲備	保留溢利	總額	權益	總額	
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
於二零一三年一月一日	817,252	18,796,072	18,798	7,886,984	41,794	1,838,624	57,844,615	87,244,139	312,817	87,556,956
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	11,032,502	11,032,502	67,796	11,100,298
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	1,371,721	-	-	-	1,371,721	15,570	1,387,291
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	236,411	-	-	-	236,411	-	236,411
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	90,976	-	-	-	90,976	-	90,976
本期間全面收益總額	-	-	-	1,699,108	-	-	11,032,502	12,731,610	83,366	12,814,976
已付二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(1,961,428)	(1,961,428)	-	(1,961,428)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,500)	(27,500)
於行使期權所發行之股份	10	118	-	-	(19)	-	-	109	-	109
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	4,557	4,557
於收購時釋出的合營公司之匯兌儲備	-	-	-	(299,473)	-	-	299,473	-	-	-
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	1,672	(1,672)	-	-	-
於二零一三年六月三十日	817,262	18,796,190	18,798	9,286,619	41,775	1,840,296	67,213,490	98,014,430	373,240	98,387,670

簡明綜合權益變動表 (續)

	未經審核									
	本公司股東應佔									
	資本積回			中國法定			非控制股東			
	股本	股份溢價	儲備	匯兌儲備	其他儲備	儲備	保留溢利	總額	權益	總額
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)										
於二零一四年一月一日	817,262	18,796,190	18,798	10,495,239	42,313	2,060,638	77,740,143	109,970,583	1,079,813	111,050,396
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	13,022,065	13,022,065	34,243	13,056,308
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(845,301)	-	-	-	(845,301)	(4,402)	(849,703)
換算合營公司之匯兌差額	-	-	-	(143,194)	-	-	-	(143,194)	-	(143,194)
換算聯營公司之匯兌差額	-	-	-	(84,061)	-	-	-	(84,061)	-	(84,061)
本期間全面收益總額	-	-	-	(1,072,556)	-	-	13,022,065	11,949,509	29,841	11,979,350
於二零一四年三月三日調撥(附註13)	18,814,988	(18,796,190)	(18,798)	-	-	-	-	-	-	-
應付二零一三年末期股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	(2,370,453)	(2,370,453)	-	(2,370,453)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,911)	(13,911)
於行使期權所發行之股份	1,781	-	-	-	(262)	-	-	1,519	-	1,519
已逾期之期權	-	-	-	-	(238)	-	238	-	-	-
非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203,913	1,203,913
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	(619)	-	-	619	-	-	-
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	128,091	(128,091)	-	-	-
於二零一四年六月三十日	19,634,031	-	-	9,422,064	41,813	2,188,729	88,264,521	119,551,158	2,299,656	121,850,814

註： 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。

財務報表附註

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。

除了應用新訂或經修訂準則、修訂及詮釋外（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），本簡明綜合財務報表所採用之主要會計政策與二零一三年全年財務報表所採用者相同。

期內，本集團首度應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷
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
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

財務報表附註 (續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

於期內，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 16 號及第 38 號 (修訂本)	可接受折舊及攤銷方式的澄清 ²
香港會計準則第 19 號(修訂本)	僱員福利：界定福利計劃 — 僱員供款 ¹
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 ⁴
香港財務報告準則第 11 號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具(衍生金融工具及香港財務報告 準則第 9 號、香港財務報告準則第 7 號及 香港會計準則第 39 號的修訂) ⁴
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 ³
年度改進項目	2010 – 2012 年週期的年度改進 ¹
年度改進項目	2011 – 2013 年週期的年度改進 ¹

1 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 可供應用 — 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第 9 號之未完成部分後釐定

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。

財務報表附註 (續)

3. 金融風險管理

在正常業務運作中，集團須承受因利率、貨幣、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，應連同集團二零一三年度財務報表一併閱讀。

自年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

4. 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	— 物業發展收入
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

本集團管理層密切監控其附屬公司及合營公司物業發展項目的銷售活動，由於合營公司的營業額及溢利是本集團財務表現的重要部分，本集團應佔合營公司營業額及溢利之分部分析會定期提供予本集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露本集團應佔合營公司營業額(除了根據香港財務報告準則簡明綜合收益表及此財務報告表附註外)及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督合營公司在物業發展業務的業績和表現。

財務報表附註 (續)

4. 營業額及業績貢獻 (續)

分部營業額及業績

下表載列本集團及本集團應佔合營公司營業額及業績之分部資料：

截至二零一四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	48,037,745	521,147	1,016,076	49,574,968
本集團應佔合營公司營業額	3,235,209	—	—	3,235,209
本集團及本集團應佔合營公司 營業額	51,272,954	521,147	1,016,076	52,810,177
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	16,222,869	3,396,622	34,776	19,654,267
本集團應佔合營公司溢利	554,809	—	—	554,809

財務報表附註 (續)

4. 營業額及業績貢獻 (續)

分部營業額及業績 (續)

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
本集團應佔合營公司營業額	6,172,656	—	—	6,172,656
本集團及本集團應佔合營公司 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 合營公司溢利)	11,936,348	2,298,092	80,586	14,315,026
本集團應佔合營公司溢利	1,216,310	—	—	1,216,310

財務報表附註 (續)

4. 營業額及業績貢獻 (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，應佔合營公司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、重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司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。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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
報告分部溢利	19,654,267	14,315,026
未分配項目：		
銀行存款利息收入	195,821	204,340
重新計量於收購前本集團原持有 某些合營公司權益之公允價值增加	–	1,458,176
公司費用	(100,525)	(77,658)
財務費用	(184,951)	(151,258)
外幣匯兌淨收益	29,308	360,425
除稅前溢利	19,593,920	16,109,051

財務報表附註 (續)

5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	840,030	680,210
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	673,071	390,630
其他財務費用	47,882	41,843
總財務費用	1,560,983	1,112,683
減：資本化金額	(1,376,032)	(961,425)
	184,951	151,258

6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	11,729	44,127
澳門所得稅	119	-
中國企業所得稅	3,399,833	2,443,031
中國預扣所得稅	1,893	169,100
中國土地增值稅	2,621,980	1,901,393
	6,035,554	4,557,651
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	(89)	(89)
中國企業所得稅	(4,886)	(5,772)
中國土地增值稅	-	(12,612)
	(4,975)	(18,473)
遞延稅項：		
本期	507,033	469,575
總計	6,537,612	5,008,753

財務報表附註 (續)

6. 所得稅費用 (續)

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和新法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是 25% (二零一三年：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% (二零一三年：12%) 計算。

7. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列項目：		
營業稅及附加	2,779,819	1,728,346
物業、廠房及設備之折舊	51,363	44,847
預付土地租金支出攤銷	4,056	3,998
利息收入	(234,820)	(227,064)
外幣匯兌淨收益	(29,308)	(360,425)

財務報表附註 (續)

8. 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	13,022,065	11,032,502
根據中國海外宏洋集團有限公司 每股攤薄盈利調整本集團盈利	-	(42,164)
計算每股攤薄盈利之盈利	13,022,065	10,990,338
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,173,022	8,172,556
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	2,086	2,642
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,175,108	8,175,198

財務報表附註 (續)

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期內已確認的股息		
二零一三年末期股息每股港幣 29 仙 於二零一四年七月三日派發 (截至二零一三年六月三十日止六個月： 二零一二年末期股息派發每股港幣 24 仙)	2,370,453	1,961,428

董事局建議向於二零一四年八月二十九日(二零一三年：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 20 仙(二零一三年：每股港幣 18 仙)，金額為港幣 1,634,795,000 元(二零一三年：1,471,071,000 元)。建議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。

財務報表附註 (續)

10. 投資物業

	已竣工		在建	
	中國	香港及澳門	中國	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
公允價值				
於二零一四年一月一日	15,398,001	4,270,700	12,862,960	32,531,661
新增土地及建築成本	–	–	3,063,106	3,063,106
因竣工而轉撥	3,111,615	–	(3,111,615)	–
轉自己竣工物業	192,839	–	–	192,839
投資物業之公允價值增加	468,701	49,200	2,438,160	2,956,061
匯兌調整	(150,589)	–	(149,489)	(300,078)
於二零一四年六月三十日	19,020,567	4,319,900	15,103,122	38,443,589

於二零一四年六月三十日，本集團之投資物業分析如下：

	總計 港幣千元
投資物業：	
在香港按	
長期契約	740,400
中期契約	3,387,500
在澳門按	
中期契約	192,000
在中國按	
中期契約	34,123,689
	38,443,589

財務報表附註 (續)

10. 投資物業 (續)

集團評估過程

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上期間估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

財務報表附註 (續)

10. 投資物業 (續)

公允價值估值

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率及預計開發商利潤也考慮在內。

期內，所採用的估值方法並無變更。

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。

財務報表附註 (續)

11. 貿易及其他應收款 (續)

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30日	2,966,489	1,568,853
31-90日	262,718	124,518
90日以上	617,921	254,271
	3,847,128	1,947,642
其他應收款	688,041	483,336
	4,535,169	2,430,978

12. 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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30日	8,619,784	6,871,308
31-90日	1,293,153	1,690,877
90日以上	4,982,832	4,315,527
	14,895,769	12,877,712
其他應付款	2,817,125	2,852,189
應付保固金	5,726,394	5,793,423
	23,439,288	21,523,324

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提雜項費用。

財務報表附註 (續)

13. 股本

	股份數目	
	千股	港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一四年一月一日	8,172,616	817,262
調撥自股份溢價及資本贖回儲備	–	18,814,988
於行使期權所發行之股份	1,360	1,781
於二零一四年六月三十日	8,173,976	19,634,031

於二零一三年十二月三十一日，10,000,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股已授權發行。根據二零一四年三月三日生效的新香港公司條例(第622章)，法定股本的概念不再存在，本公司股份不再有票面值或面值。因此，股份溢價及資本贖回儲備金額已撥入股本。

財務報表附註 (續)

14. 應付擔保票據

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團發行以下新的有類似條款但不同特徵的應付擔保票據，於二零一四年六月三十日之帳面值為港幣 15,458,843,000 元：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率 每半年支付	到期日
二零一四年五月八日	美元 550 (約港幣 4,263)	99.786%	4.25%	二零一九年五月八日
二零一四年五月八日	美元 450 (約港幣 3,488)	99.554%	5.95%	二零二四年五月八日
二零一四年六月十一日	美元 250 (約港幣 1,938)	101.132%	4.25%	二零一九年五月八日
二零一四年六月十一日	美元 250 (約港幣 1,938)	103.080%	5.95%	二零二四年五月八日
二零一四年六月十一日	美元 500 (約港幣 3,876)	99.445%	6.45%	二零三四年六月十一日

以上應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘若未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。

財務報表附註 (續)

15. 或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣16,752,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,412,000,000元)提供擔保。

於二零一四年六月三十日，本集團已就合營公司之銀行貸款額度港幣1,635,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,533,000,000元)提供擔保，其中合營公司已使用額度為港幣1,635,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,533,000,000元)。

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

16. 已抵押銀行存款

於二零一四年六月三十日，銀行向本集團樓宇買家提供之按揭貸款乃以本集團之銀行存款港幣72,142,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣68,179,000元)作為抵押。

17. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業發展項目資本開支：		
已授權但未訂約	9,635,814	12,201,581
已訂約但未作出撥備	2,173,633	1,609,712
	11,809,447	13,811,293

財務報表附註 (續)

18. 關連人士交易

- (a) 除簡明綜合財務狀況表所列之關連人士款項外，期內，本集團與關連人士有以下重大交易：

交易類別	註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	838,770	912,561
租金收入	(b)	7,412	7,412
保險費用	(c)	740	755
保安收入	(a)	9,101	10,581
暖氣管接駁服務費	(a)	–	131,471
建築設計顧問收入	(c)	724	11,523
管理費收入	(c)	23,681	–
利息支出	(g)	3,190	–
聯營公司			
專營權收入	(e)	78,453	80,142
租金費用	(b)	7,871	7,767
物業管理收入	(f)	–	187
合營公司			
利息收入	(d)	38,999	22,713
物業發展項目工程收入	(c)	13,430	106,424

財務報表附註 (續)

18. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

註：

- (a) 物業發展項目工程費用、保安收入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年簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、建築設計顧問收入、管理費收入及物業發展項目工程收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。
- (g) 該借貸含年利率5.04%。此借貸為一項符合上市規則第14A.90條若干規定之關連交易。並根據上市規則第14A章所載有關規定獲得豁免披露或其他責任。

(b) 期內，本公司董事及本集團主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期福利	74,274	41,425
強制性公積金貢獻	124	30
	74,398	41,455

其他

中期股息

董事局宣佈派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣20仙(二零一三年：每股港幣18仙)，給予於二零一四年八月二十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零一四年九月十一日(星期四)派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年八月二十九日(星期五)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，最遲須於二零一四年八月二十八日(星期四)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。

股本

本公司截至二零一四年六月三十日之已發行股份總數為8,173,975,506股普通股。

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》(「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」)。各董事確認於截至二零一四年六月三十日止六個月內一直遵守證券守則的規定。

其他 (續)

本公司之期權資料

根據上市規則所披露有關期權的資料如下：

- (1) 截至二零一四年六月三十日止六個月內(「期內」)期權的變動：

	於01.01.2014 授出日期	期權所含相關股份之數目				於30.06.2014 尚未行使 之數目
		尚未行使 之數目	於期內調整/ 授出之數目	於期內 認購之數目	取消/失效 之數目	
其他僱員的總數*	18.06.2004 (vi)	2,718,668	-	(1,359,334)	(1,359,334)	-

* 按香港法例第57章《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 截至二零一四年六月三十日止六個月內，可認購本公司合共1,359,334股股份之期權於二零一四年五月八日已獲行使，行使該期權前的加權平均收市價為港幣20.43元。
- (3) 本公司之期權計劃已於二零一二年八月十五日過期。按該計劃授出之最後一批期權尚未行使部份亦已於二零一四年六月十七日後過期失效。

其他 (續)

本公司之期權資料 (續)

附註：

(a) 授出期權詳情

	授出日期	歸屬期(包括首尾兩日)	行使期(包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)	備註
(i)	17.07.1997	17.07.1997 – 16.07.1998	17.07.1998 – 16.07.2007	4.06	失效
(ii)	14.02.1998	14.02.1998 – 13.02.1999	14.02.1999 – 13.02.2008	1.08	失效
(iii)	30.09.1998	30.09.1998 – 29.09.1999	30.09.1999 – 29.09.2008	0.52	失效
(iv)	04.01.2000	04.01.2000 – 03.01.2001	04.01.2001 – 03.01.2010	0.58	失效
(v)	24.10.2001	24.10.2001 – 23.10.2002	24.10.2002 – 23.10.2011	0.69	失效
(vi)	18.06.2004	18.06.2004 – 17.06.2009*	18.06.2005 – 17.06.2014	1.13	失效**
				(由03.02.2009 起調整為1.118*)	

* 由二零零五年六月十八日起可每年行使20% (「限額」)，限額於當年未行使之部份(如有)可在行使期餘下時間行使，該部份將不會計入每年之限額內。由二零零九年六月十八日起至二零一四年六月十七日可全數行使。

* 於二零零九年二月三日發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

** 於二零一四年六月十七日後過期失效。

(b) 本公司於回顧期內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

其他 (續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內或根據本公司採納之證券守則通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）持有本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司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	總數	佔已發行 股份百分比 (附註1)
郝建民先生	3,353,172	3,353,172	0.041%
肖 肖先生	1,022,064	1,022,064	0.013%
郭 勇先生	200,000	200,000	0.002%
闕洪波先生	696,800	696,800	0.009%
李民斌先生	5,460,000	5,460,000	0.067%

其他 (續)

董事及行政總裁之證券權益 (續)

- (b) 於本公司之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	總數	佔已發行 股份百分比 (附註4及5)
— 中國建築股份有限公司			
鄭學選先生	360,000	360,000	0.001%
陳 誼先生	320,000	320,000	0.001%
— 中國海外宏洋集團有限公司			
羅 亮先生	70,000	70,000	0.003%

附註：

1. 百分比已按截至二零一四年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,173,975,506股股份)作出調整(如適用)。
2. 有關期權於二零零五年九月十四日授出，而每股期權的現時行使價(經調整)為港幣0.2254元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時的行使價為每股期權港幣1.03元；行使價於二零零七年九月十日的公開發售完成時，下調至港幣0.99元，並於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後，進一步調整至港幣0.2475元；緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元，並於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成調整至港幣0.2254元)。該等期權之歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日(包括首尾兩日)及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)。自二零零六年九月十四日可每年行使20%(「上限」)。未行使之上限部分(如有)可於餘下期間行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾在內)予以悉數行使。
3. 百分比已按截至二零一四年六月三十日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即3,892,398,927股股份)作出調整(如適用)。
4. 百分比已按截至二零一四年六月三十日止中國建築股份有限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整(如適用)。
5. 百分比已按截至二零一四年六月三十日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整(如適用)。

其他 (續)

董事及行政總裁之證券權益 (續)

此外，肖肖先生及羅亮先生分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司（「**中國建築國際集團**」）1,879,278及3,531,469股份。另郝建民先生及肖肖先生分別持有中國建築國際集團期權（見上文附註2）所含相關股份之數目為959,247及959,247。董事所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

郝建民先生、肖肖先生及羅亮先生分別所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目總和為959,247；2,838,525及3,531,469，代表中國建築國際集團已發行股份（見上文附註3）的0.025%，0.073%及0.091%。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人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）的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據本公司採納之證券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冊。此外，本公司董事及行政總裁（包括其配偶及未滿18歲子女），於二零一四年六月三十日均沒有（亦不曾獲授）任何可認購本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

其他 (續)

主要股東之證券權益

於二零一四年六月三十日，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(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見上市規則)，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			佔已發行股本之百分比(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」)	509,136,928	-	-	6.23%	-	- 實益擁有人
中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)	3,837,380,380	-	-	46.95%	-	- 實益擁有人
	509,136,928 (附註2)	175,690,923	-	6.23%	2.15%	- 受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	4,346,517,308 (附註3)	175,690,923	-	53.18%	2.15%	- 受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」)	4,346,517,308 (附註3)	175,690,923	-	53.18%	2.15%	- 受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	72,100,791 232,452,590 270,572,537	22,643,520 -	270,572,537 -	7.03%	0.27%	3.31% 實益擁有人 投資經理 保管人—法團/ 核准借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一四年六月三十日止本公司已發行股份總數(即8,173,975,506股股份)作出調整。
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. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊內。

其他 (續)

企業管治

於截至二零一四年六月三十日止期間內，本公司已遵守上市規則附錄十四《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。

自孔慶平先生於二零一三年八月六日辭任本公司主席後，郝建民先生(「郝先生」)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，而現時由經驗豐富之人才(其中有充足人數擔任獨立非執行董事)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。

其他 (續)

企業管治 (續)

本公司的組織章程細則(「**章程細則**」)及新組織章程細則(於本公司二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會上採納)(「**新章程細則**」)規定如下：

章程細則

- (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，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且並不計入輪值告退的董事人數內。

新章程細則

- (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。

其他 (續)

企業管治 (續)

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(身為執行董事的主席在不須依章輪值告退時自願)按照本公司章程細則或(視情況而定)新章程細則輪值告退及重選。章程細則/新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。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。

鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一四年五月二十六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。

其他 (續)

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條規定，披露自二零一三年年報刊發日期至二零一四年八月一日 (本中期報告之日) 期間之董事資料變動，如下：

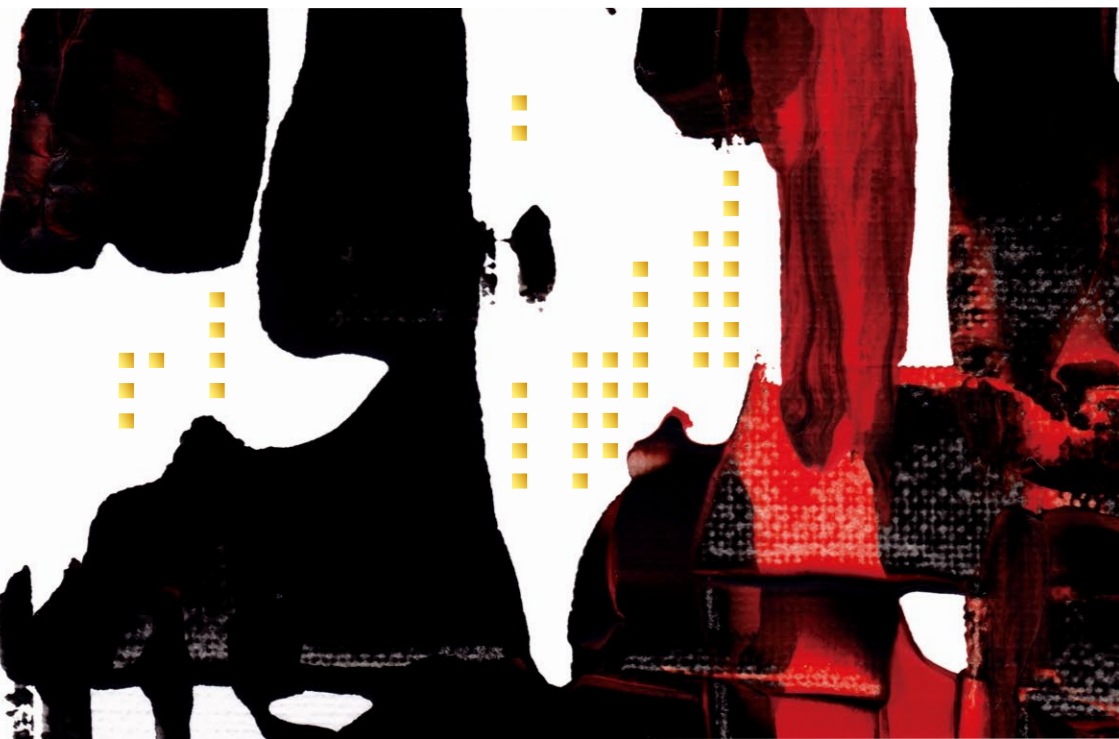
- 陳誼先生獲委任為本公司總裁及中國海外集團有限公司 (本公司之控股股東) 董事。
- 林廣兆先生不再擔任中信銀行國際有限公司及中信國際金融控股有限公司之獨立非執行董事。
- 黃英豪博士獲委任為時代地產控股有限公司 (於香港聯合交易所有限公司上市的公司) 及北京銀行股份有限公司 (於上海證券交易所上市的公司) 之董事。
- 李民斌先生獲委任為東亞銀行有限公司 (於香港聯合交易所有限公司上市的公司) 執行董事、亞洲金融論壇 2015 策劃委員會會員、英格蘭及威爾士特許會計師協會香港分會委員會委員、深圳市前海深港現代服務業合作區管理局第一屆金融專業諮詢委員會委員，以及香港管理專業協會 2014/2015 理事會委員。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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。

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二零一四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。



 **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 : 2823 7888
傳真 Fax : 2865 5939
網頁 Website : www.coli.com.hk

