



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



(Incorporated in Hong Kong with limited liability)  
(於香港註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：00688

逆勢爭先  
行穩致遠

*Marching against Headwinds  
for Lasting Success*

2024

Interim Report 中期報告



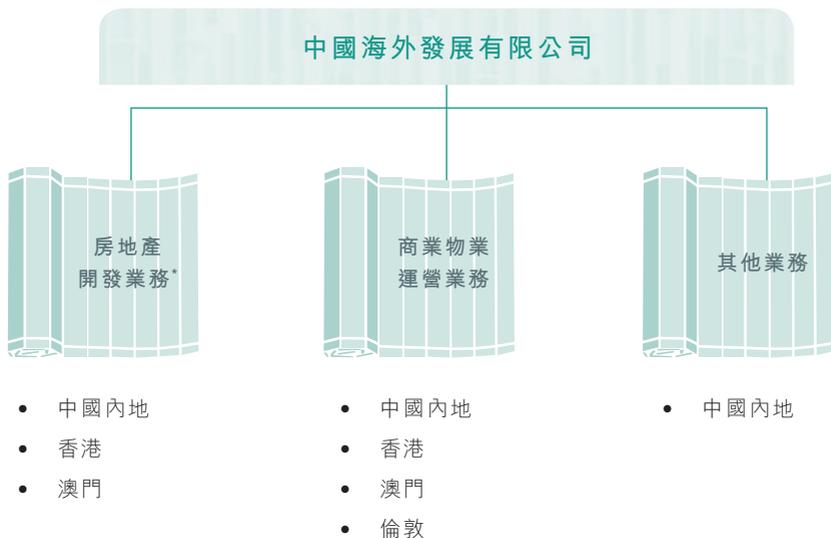
## 目錄

- 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
- 7 主席報告書
- 10 管理層討論與分析
- 24 簡明綜合收益表
- 25 簡明綜合全面收益表
- 26 簡明綜合財務狀況表
- 28 簡明綜合權益變動表
- 30 簡明綜合現金流量表
- 32 簡明綜合財務報表附註
- 59 其他資料

## Contents

- 71 Corporate Structure
  - 72 Financial Highlights
  - 73 Board of Directors and Committees
  - 74 Corporate Information
  - 76 Chairman's Statement
  - 79 Management Discussion & Analysis
  - 93 Condensed Consolidated Income Statement
  - 94 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
  - 95 Condensed Consolidated Statement of Financial Position
  - 97 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
  - 99 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
  - 101 Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements
  - 128 Other Information
- 

## 公司業務架構



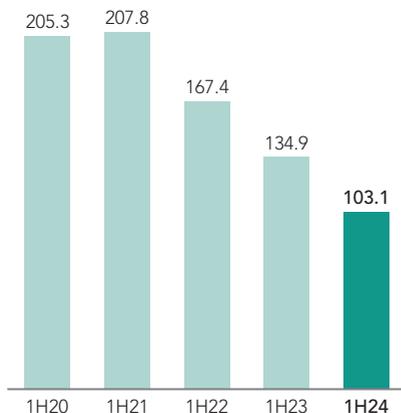
\* 於中國內地87個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶<sup>^</sup>、鄭州、鎮江<sup>^</sup>、中山、珠海、安慶<sup>#</sup>、包頭<sup>#</sup>、常州<sup>#</sup>、滁州<sup>#</sup>、丹陽<sup>#</sup>、贛州<sup>#</sup>、桂林<sup>#</sup>、合肥<sup>#</sup>、呼和浩特<sup>#</sup>、淮安<sup>#</sup>、黃山<sup>#</sup>、惠州<sup>#</sup>、吉林<sup>#</sup>、金華<sup>#</sup>、濟寧<sup>#</sup>、九江<sup>#</sup>、廊坊<sup>#</sup>、蘭州<sup>#</sup>、臨沂<sup>#</sup>、柳州<sup>#</sup>、南寧<sup>#</sup>、南通<sup>#</sup>、清遠<sup>#</sup>、泉州<sup>#</sup>、汕頭<sup>#</sup>、紹興<sup>#</sup>、泰州<sup>#</sup>、唐山<sup>#</sup>、天水<sup>#</sup>、濰坊<sup>#</sup>、渭南<sup>#</sup>、西寧<sup>#</sup>、徐州<sup>#</sup>、鹽城<sup>#</sup>、揚州<sup>#</sup>、銀川<sup>#</sup>、湛江<sup>#</sup>、株洲<sup>#</sup>、淄博<sup>#</sup>、遵義<sup>#</sup>及香港和澳門的房地產開發業務

<sup>^</sup> 中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)均有運營的城市

<sup>#</sup> 中海宏洋有運營的城市

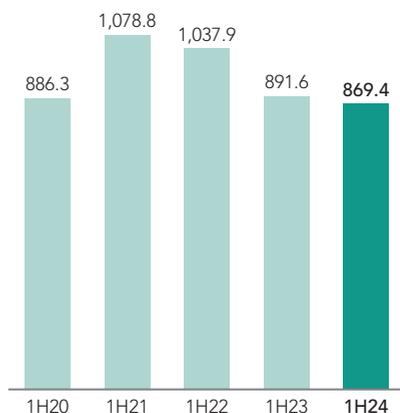
## 本公司股東應佔溢利

人民幣億元



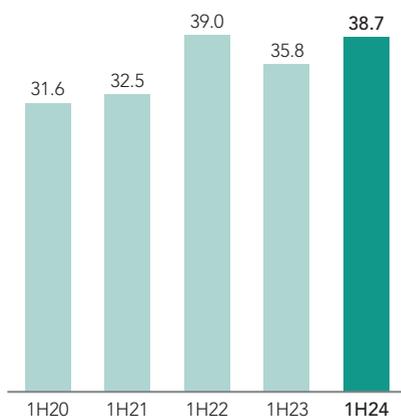
## 收入

人民幣億元



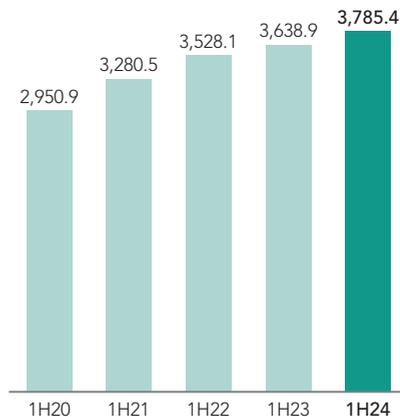
## 淨借貸比率<sup>#</sup>

%



## 本公司股東應佔權益

人民幣億元



<sup>#</sup> 淨借貸比率以總借貸減銀行結餘及現金除以權益總額(包括非控股權益)計算。



## 董事局及委員會

### 執行董事

顏建國 主席  
羅亮\* 副主席  
張智超 行政總裁  
郭光輝 副總裁

### 非執行董事

庄勇 副主席  
趙文海

### 獨立非執行董事

李民斌  
陳家強  
陳清霞

### 授權代表

顏建國  
羅亮\*  
郭光輝#

\* 於二零二四年八月二十九日退任

# 於二零二四年八月二十九日獲委任

### 審核及風險管理委員會

李民斌(主席)  
陳家強  
陳清霞

### 薪酬委員會

陳家強(主席)  
李民斌  
陳清霞

### 提名委員會

陳清霞(主席)  
李民斌  
陳家強

### 企業管治委員會

陳家強(主席)  
李民斌  
陳清霞  
羅亮\*

### 註冊辦事處

香港皇后大道東一號  
太古廣場三座十樓  
電話：(852) 2988 0666  
傳真：(852) 2865 7517  
互聯網址：[www.coli.com.hk](http://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  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto: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](mailto: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](mailto:coli.pr@cohl.com)

### 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行  
交通銀行股份有限公司  
中信銀行  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行  
星展銀行  
中國工商銀行  
興業銀行股份有限公司  
瑞穗銀行  
南洋商業銀行有限公司  
華僑銀行(香港)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司



## 公司資料(續)

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據及公司債券在香港聯交所及／或其他交易所上市。

### 證券代號

#### 股份

香港聯交所	:	00688
彭博	:	688:HK
路透社	:	0688.HK

### 財務日程表

中期業績公佈	:	二零二四年八月二十八日
除息日期	:	二零二四年九月十六日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零二四年九月十九日
中期股息記錄日期	:	二零二四年九月十九日
寄發股息單	:	二零二四年十月四日

二零二四年上半年，房地產市場持續下行，國家統計局數據顯示，全國新建商品房銷售額較上一年同期下降25%，僅相當於行業高點二零二一年上半年的50.7%。

市場低迷，本集團統籌發展與安全，以進促穩，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。期內，標普全球上調本集團的信用評級從BBB+／穩定至A-／穩定，成為唯一雙A國際信用評級的中國房企，體現了國際評級機構對本集團資金管道暢通、業務基本面穩健，在行業下行期可持續發展能力強勁的充分肯定。

上半年，本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣1,483.8億元，國內市場佔有率較二零二三年末提升0.49個百分點達到3.15%。中國指數研究院數據顯示，上半年本集團系列公司的權益銷售額居行業第一。

截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入為人民幣869.4億元，本公司股東應佔溢利為人民幣103.1億元，核心股東應佔溢利為人民幣106.4億元。本公司股東應佔權益為人民幣3,785.4億元。董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣30仙。

本集團強聚焦一線城市的策略，在下行市場中展現韌性並收穫碩果。上半年，本集團在北京、上海、廣州及深圳四個一線城市實現銷售合約額人民幣744.0億元，佔本集團總銷售合約額的62.7%，其中，上海中海·順昌玖里高層於三月二十八日開盤，當日基本售罄，銷售合約額人民幣196.5億元，創造全國商品房單盤單次開盤銷售總金額歷史紀錄。本集團北京、上海、深圳等多個城市首次推出的面向改善型客戶的高端產品玖序系項目逆勢熱銷。



## 主席報告書(續)

本集團商業物業收入繼續保持較快增長，上半年實現收入人民幣35.4億元，同比增長19.8%。

上半年，市場的不確定性進一步增強。本集團保持投資定力，優中選優，新增土地儲備6宗，總購地金額人民幣128.9億元，新增總貨值人民幣279.9億元。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債率為56.1%，淨借貸比率為38.7%，繼續保持在「綠檔」。本集團持有銀行結餘及現金為人民幣1,002.4億元，經營性現金流繼續為正。上半年，本集團加權平均融資成本為3.5%，融資成本處於行業最低區間，分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為3.9%，費效比行業領先。

展望未來，國內經濟與房地產市場仍將面臨多重壓力與挑戰。本集團一貫以積極的心態看待「危中之機」，相信「三個韌性」將推動本集團在行業大變局中進一步塑強競爭優勢，保持穩健可持續的高質量發展。

首先是中國經濟的強大韌性。儘管國內經濟依然面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力挑戰，但經濟長期向好的趨勢沒有改變。上半年，國內生產總值同比增長5%，這一增長率反映了經濟強大的韌性，延續回升向好的態勢，穩中有進，為房地產市場企穩向好提供有力支撐。

其次是改善性住房需求的韌性。大眾對美好生活的追求是推動經濟發展的根本動力。儘管房地產供求關係發生了重大變化，住宅市場整體進入存量市場，但一二線主流城市依然存在規模巨大的結構性機會。本集團聚焦的改善性需求，市場規模依然龐大，是數萬億元的大市場。

第三是本集團的可持續發展韌性。在行業下行轉折期，本集團戰略篤定、財務穩健、資金充裕，貨量結構優異，市場佔有率逆勢上升，在一二線主流城市的品牌優勢更加彰顯。本集團住宅開發業務的產品力與利潤水平一貫保持行業領先，商業物業收入處於快速增長期。本集團擁有充裕的財務空間應對市場波動的風險，擁有厚實的資源抓住市場調整的機會，擁有攻守兼備的發展韌性，有信心以穩健優異的經營績效回報股東的信任。

二零二四年，本集團創立45周年，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先。本集團將繼續堅持「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀，堅持「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念，與同行一道，推動房地產業向新發展模式平穩過渡，引領房地產下半場高質量發展。

最後，本人借此機會向海內外客戶、股東及社會各界的信任與支持，表示衷心的感謝！向董事局同仁及全體員工表示衷心的感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，以及不斷追求卓越的決心。

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869.4億元。經營溢利為人民幣160.6億元，毛利率為22.1%，本公司股東應佔淨利潤率為11.9%。分銷費用與行政費用佔收入的比例為3.9%。本公司股東應佔溢利為人民幣103.1億元，核心股東應佔溢利為人民幣106.4億元。每股基本盈利為人民幣0.94元。

### 房地產開發業務

二零二四年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額人民幣1,483.8億元，相應銷售面積為544萬平方米。

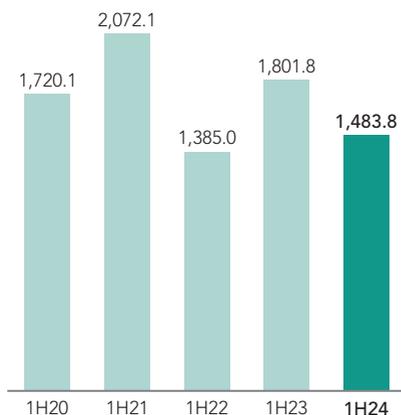
本集團系列公司於二零二四年上半年按地區合約物業銷售額及相應銷售面積如下：

	合約物業銷售額 (人民幣億元)	佔比 (%)	銷售面積 (萬平方米)	佔比 (%)
南部大區	267.8	18.0	75.1	13.8
東部大區	459.5	31.0	81.5	15.0
中西部大區	124.8	8.4	87.5	16.1
北部大區	302.3	20.4	95.7	17.6
港澳海外大區	32.7	2.2	1.5	0.3
<b>本公司及其附屬公司小計</b>	<b>1,187.1</b>	<b>80.0</b>	<b>341.3</b>	<b>62.8</b>
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	106.5	7.2	37.0	6.8
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	190.2	12.8	165.6	30.4
<b>合計</b>	<b>1,483.8</b>	<b>100</b>	<b>543.9</b>	<b>100</b>

房地產開發業務 (續)

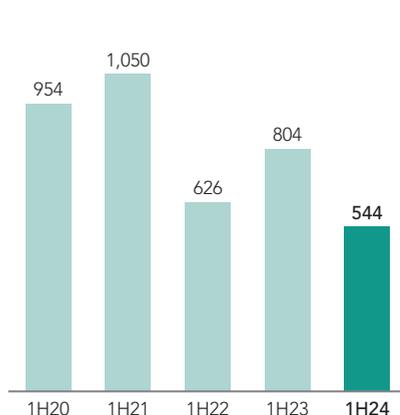
合約物業銷售額\*

人民幣億元



合約物業銷售面積\*

萬平方米



按月份合約物業銷售額\*

人民幣億元



\* 為本集團系列公司

## 管理層討論與分析 (續)

### 房地產開發業務 (續)

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，上半年銷售回款超過人民幣50億元的城市有五個，包括上海、北京、廣州、深圳及天津，其中上海超過人民幣200億元，北京超過人民幣100億元。

期內，本集團房地產開發業務收入為人民幣820.4億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣6.2億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣190.2億元，其收入為人民幣218.5億元及股東應佔溢利為人民幣8.8億元。

期內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地17個城市項目竣工的總建築面積達316萬平方米。

於二零二四年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總建築面積 (萬平方米)
<b>南部大區</b>	
深圳	34.6
南昌	17.6
長沙	14.8
廈門	14.1
珠海	6.4
<b>小計</b>	<b>87.5</b>
<b>東部大區</b>	
青島	22.2
南京	12.6
寧波	9.0
濟南	6.8
蘇州	4.7
<b>小計</b>	<b>55.3</b>

### 房地產開發業務 (續)

於二零二四年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：(續)

城市	總建築面積 (萬平方米)
<b>中西部大區</b>	
太原	45.1
重慶	17.0
武漢	8.9
貴陽	5.2
<b>小計</b>	<b>76.2</b>
<b>北部大區</b>	
北京	52.8
天津	36.2
瀋陽	8.2
<b>小計</b>	<b>97.2</b>
<b>合計</b>	<b>316.2</b>

## 管理層討論與分析 (續)

### 房地產開發業務 (續)

期內，本集團於中國內地4個城市新增6幅土地，新增土地儲備總建築面積為117萬平方米(權益建築面積115萬平方米)，總地價人民幣128.9億元(權益地價人民幣120.3億元)。

二零二四年上半年新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)
天津	河西區項目	100%	2.5	7.8
西安	高新區項目	100%	1.8	6.4
北京	石景山區項目	100%	6.8	31.6
北京	海淀區項目	70%	2.5	7.0
西安	雁塔區項目	100%	8.5	44.4
濟南	槐蔭區項目	100%	4.7	19.7
<b>合計</b>			<b>26.8</b>	<b>116.9</b>

於二零二四年六月三十日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備總建築面積為3,322萬平方米(權益建築面積為2,886萬平方米)。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積25萬平方米。於二零二四年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,583萬平方米(權益建築面積為1,305萬平方米)。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為4,905萬平方米。

### 商業物業運營業務

本集團始終堅持高質量發展戰略，深耕城市運營領域，專注打造以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園、養老等為要素的不動產資產管理平台，業務模式獨特穩健，高質量發展積厚成勢，多措並舉構建規模與效率平衡發展。

上半年，本集團商業物業收入為人民幣35.4億元，同比上升19.8%，其中寫字樓收入為人民幣17.6億元，購物中心收入為人民幣11.1億元，長租公寓收入為人民幣1.2億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣5.5億元。

二零二四年上半年，本集團寫字樓業務頂住市場下行壓力，依託品牌影響力和成熟商辦資產管理能力持續保持穩健經營，期內新簽約建築面積56萬平方米，推動收入逆勢增長6.4%；持續優化租戶結構，經營局面穩定可持續。

購物中心業務保持高速增長，收入同比大幅提升57.6%。經營效率持續精進，期末出租率達96.6%。其中，上海真如環宇城以卓越表現榮獲「2024年中國不動產商管“國際消費”領域標桿項目(企業)獎」及「萊頓商業—2024購物中心創新引領獎」等行業獎項，本集團商業物業標杆影響力持續提升。

本集團輕資產管理業務實現規模化發展，期內新簽約管理三個外部商業物業，分別位於北京、深圳等高能級城市的核心地段，專業資產管理服務價值進一步釋放。



## 管理層討論與分析 (續)

### 其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣34.0億元。其他業務的外部收入為人民幣13.6億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣9.8億元。

### 流動資金、財務資源及債務結構

本集團堅持審慎穩健的財務策略，未觸及「三條紅線」任何一條，繼續保持在「綠檔」且各項指標繼續保持行業領先。於二零二四年六月三十日，流動資產淨值為人民幣3,760.8億元，流動比率為2.4倍，淨借貸比率為38.7%；銀行結餘及現金為人民幣1,002.4億元，現金充裕度業內領先。期內，本集團加權平均融資成本為3.5%，融資成本處於行業最低區間。

期內，標普全球上調本集團的信用評級從BBB+／穩定至A-／穩定。這標誌著本集團成為目前唯一獲得標普全球A-信用評級的內房上市公司。本次上調評級後，本集團在三大國際評級機構的信用評級持續保持中國房地產行業領先地位。

本集團持續發揮雙融資平台優勢，積極應對境內外利率、國際匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，深入優化融資結構。二零二四年上半年，本集團境內外融資人民幣438.3億元，提早或按期償還債務人民幣468.7億元，淨償還債務人民幣30.4億元。上半年，本集團整體有息借貸維持穩定，各項資金成本穩中有降。其中，在提早或按期償還境外港幣銀行貸款折合為人民幣113.4億元及美元擔保票據折合為人民幣49.9億元後，二零二四年已無到期的境外債務。境內提款各類低息銀行貸款人民幣250.6億元，品種涵蓋開發貸、經營貸等，並成功發行兩期合共人民幣60.0億元的低息公司債。

### 流動資金、財務資源及債務結構 (續)

期內，本集團銷售回款為人民幣908.2億元，商業物業及其他經營回款為人民幣68.7億元，經營回款為人民幣976.9億元。本集團資本支出為人民幣815.0億元(其中土地成本為人民幣555.4億元，建安支出為人民幣259.6億元)。於二零二四年六月三十日，本集團未付地價為人民幣99.0億元。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,697.5億元而擔保票據及公司債券則為人民幣858.2億元，總借貸合共為人民幣2,555.7億元，下半年到期歸還銀行及其他借貸及公司債券合共為人民幣137.7億元。本集團一年內到期的借貸為人民幣396.7億元，佔總借貸的15.5%。總借貸當中人民幣佔74.8%、港幣佔14.2%、美元佔10.6%、英鎊佔0.4%，定息借貸佔整體有息借貸45.9%，其餘為浮息借貸。

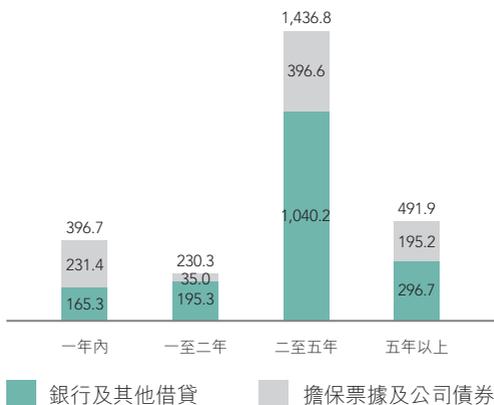
於二零二四年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,002.4億元(其中人民幣佔94.2%、港幣佔4.6%、美元佔0.9%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣，另上述銀行結餘及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣248.8億元)，加上未動用銀行授信額度人民幣439.7億元，可動用資金達人民幣1,442.1億元。

二零二四年上半年，隨著全球經濟的復蘇，中國經濟保持了較高的增速和較低的通脹水平，實施了寬鬆貨幣政策和積極財政對策。全球景氣有所改善，但整體上利率持續高企，美元指數保持強勢，匯率市場動盪。期內，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，提早或按期償還境外港幣銀行貸款及美元擔保票據合計折合為人民幣163.3億元，降低外幣債務，並增加人民幣融資。於二零二四年六月三十日，人民幣借貸佔比提升至74.8%，較二零二三年年底提升4.5個百分點。本集團匯率管理以自然對沖為主，沒有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。

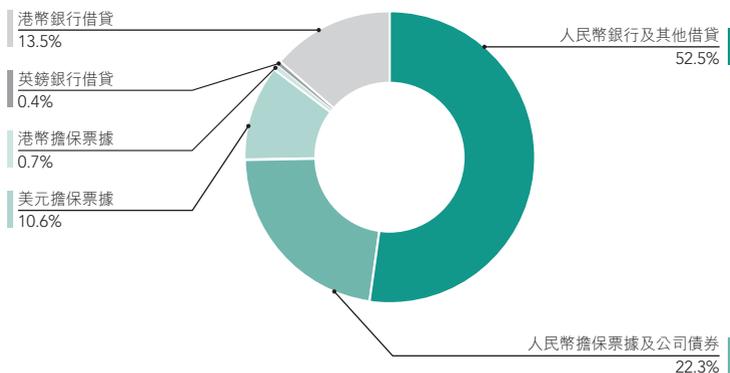
## 管理層討論與分析 (續)

### 流動資金、財務資源及債務結構 (續)

於二零二四年六月三十日  
有息負債到期組合  
人民幣億元



於二零二四年六月三十日  
按貨幣之有息負債分佈圖



### 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣578.0億元提供擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣16.0億元。

另外，於二零二四年六月三十日，本集團為其聯營公司、合營公司及其他實體之若干已用信貸額度向銀行提供擔保的金額分別為人民幣0.4億元、人民幣110.0億元及人民幣2.6億元。

本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團以若干資產賬面值為人民幣1,275.9億元為其銀行貸款、擔保票據及公司債券作抵押擔保。

### 可持續發展

二零二四年上半年，本集團同步刊發二零二三年年報及二零二三年度《環境、社會及管治報告》，並再度獲得英國標準協會的獨立AA1000報告認證，持續提升報告的公信力和透明度，響應資本市場的信息披露需求。

本集團一直堅定「四好公司」的發展路徑，國際權威機構與資本市場亦高度認可本集團的ESG管理成果。本集團連續14年獲納入恒生可持續發展企業指數系列成分股，連續八年入選富時社會責任指數成分股。於國際主流ESG評級中，本集團持續領先全球行業平均水準，其中晨星進一步降低本集團ESG風險分數，位列中國內地房企最佳，全球參評企業前10%。境內主要ESG評級機構同樣給予本集團行業最高評價：秩鼎AAA、萬得AA、商道融綠A-。期內，本集團在國際權威金融雜誌《機構投資者》二零二四年度亞洲最佳管理團隊調查中，再度榮獲亞太區房地產行業「最受尊崇企業」、「最佳ESG」和「最佳董事會」。



## 管理層討論與分析 (續)

### 可持續發展 (續)

應對氣候變化挑戰方面，本集團早已在二零二零年依循《氣候相關財務信息披露工作組建議》管理氣候變化及披露相關工作表現與成果。二零二四年上半年，本集團已制定包括緩解、控制、轉移及接受四類策略的氣候適應措施，並計劃以財務角度全面評估各項氣候適應措施的可行性與實際成效。

作為綜合房地產行業的領先企業，本集團一直積極響應國家的「十四五」規劃、「3060」雙碳目標，將綠色低碳發展作為主要發展方向，分階段進行減碳行動及產業價值鏈的低碳發展，致力達到中長期雙碳目標，於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以二零一九年為基準)，努力爭取二零六零年實現碳中和。

期內，本集團新增符合綠色建築標準項目17個，其相應面積達222萬平方米，累計綠建項目653個，總建築面積1.09億平方米。

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，並提供公積金、醫療保障保險及住房津貼等員工福利。為進一步加強員工、供應商及承包商的職業健康與安全，本集團已獲取ISO 45001：2018職業健康安全管理体系認證，並持續優化相關政策及培訓。

期內，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，甄選當地優質農產品，深度參與特色農產品品牌創立、生產包裝及「海惠萬家」活動等全過程打造，累計消費幫扶投入及帶動銷售逾千萬人民幣。

可持續發展目標及實現進度 – 2024年上半年

好公民可持續設計及建造



**願景** 在產品、服務及企業管理模式層面上優先考慮環境及社會利益，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰

<b>目標及進度</b>	<b>能源效益及溫室氣體排放</b>	<p>商業項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>實現能耗信息化平台覆蓋100%自持運營寫字樓項目、購物中心項目</li> <li>憑藉綠色低碳管理運營方面的卓越實踐，在營項目北京中海商務中心榮獲「商務樓宇零碳示範項目」</li> </ul>
	<b>地塊風險及生物多樣性</b>	<p>項目土地在獲取前進行地塊風險排查，對地質地形、土壤風險、環境污染和特殊保護等生態環境相關風險點進行研判，識別項目地塊及周邊的環境風險</p>
	<b>地區經濟及鄉村振興</b>	<p>持續助力甘肅三縣鄉村振興，甄選當地優質農產品，深度參與特色農產品品牌創立、包裝設計、行銷策劃、生產加工、品質監測、「海惠萬家」活動等全過程打造，累計消費幫扶投入及帶動銷售逾千萬元</p>
	<b>綠色租賃</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寫字樓優先引入符合碳中和國家戰略的優質企業</li> <li>新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃</li> </ul>
	<b>綠色金融</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簽署一筆五年期可持續發展表現掛鈎港幣／人民幣雙幣種貸款，持續加大力度發展可持續業務</li> <li>開立三項綠色定期存款，資金定向用於支持可持續發展業務</li> <li>優化《可持續金融框架》，進一步提升其效能與效益</li> </ul>

### 好服務 全週期客戶服務理念



**願景** 持續改善客戶滿意度，努力成為客戶關係管理的行業領先者

**目標及進度**

- 2024 年上半年客戶滿意度95分
- 發佈「中海對客十條準則2.0」，進一步明確對客服務的底線問題



### 好產品 打造悅享空間

**願景** 堅持「過程精品、樓樓精品」，配合現代居住及工作模式，創造功能、健康及人文元素兼備的新型社區

**目標及進度**

- 綠色及可持續建築**
- 2024 年上半年新增17 個綠色建築認證項目，相應面積達222 萬平方米；累計綠色建築認證項目達653 個，總建築面積1.09 億平方米
  - 深圳中國海外大廈項目入選住建部首批零碳建築科技示範工程
  - 北京中海金融中心入選「十四五」國家重點研發計畫（「零碳建築控制指標及關鍵技術研究與應用」）項目科技示範工程

**基礎設施及支持服務**

2024 年上半年在建保障房面積44.8 萬平方米，累計保障房竣工面積479.8 萬平方米

**社區共融及協同發展**

- 深圳中海凱驪酒店利用自有媒體和網絡平台向員工、消費者傳遞綠色低碳、節能環保的生活理念，倡導和踐行「光盤行動」、規範垃圾分類投放、開展綠色環保節日互動活動等綠色生活方式，榮獲「3R無廢酒店」稱號
- 開發高標準適老化項目，截至2024 年上半年，已於天津、濟南、青島、無錫投資並運營養老床位近1,000張
- 中海「錦年」康養品牌美譽度和機構入住率、客戶滿意度持續提升；北京項目有序建設中，預計2025年開業運營

## 好效益 創造共享價值



**願景** 通過將現時社會需求和公司競爭優勢融合，積極拓展內外協作，促進中海價值創造能力，加快可持續發展的進度

<b>目標及進度</b>	<b>完善企業管治</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100%公司管理層及員工(包括地區公司、項目公司及合營或聯營公司的中海員工)每年均簽署《廉潔從業承諾書》</li> <li>• 100% 合作單位(包括供應商及承建商)簽訂《廉潔協議書》，並在採購過程中檢視其企業信用及誠信記錄</li> </ul>
	<b>建設高效團隊</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 聘用3,467名員工，僱員男女比例2.6:1。此外，本集團聘用自組建銷售團隊1,848人、非主業生產及服務人員2,929人。</li> <li>• 員工人均培訓時數為47小時</li> <li>• 維持100%員工體檢及補充醫療保險方案覆蓋率</li> <li>• 100%子公司已成立工會，2024年上半年共展開職工活動750餘次</li> </ul>
	<b>促進跨界合作</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與全球領先的可持續發展評級機構GRESB開展交流，對企業社會責任、投資者視角下的生態平台合作與可持續發展培訓等議題展開充分討論與交流</li> <li>• 在成都市科學技術協會的指導下，中海商務與零碳學院合作開展低碳環保生態圈打造計劃，發佈「中海商務-零碳學院」品牌，舉辦綠色可持續商品展</li> <li>• 與全球領先的健康樓宇與社區評估機構國際WELL建築研究院開展業務交流，就資管視角下的ESG、樓宇可持續發展趨勢等議題深入探討</li> </ul>
	<b>國際管理體系認證</b>	<p>共完成24項進管理體系認證工作(ISO 45001:2018 職業健康安全管理体系認證、ISO 9001:2015 品質管理系統認證、ISO 14001:2015 環境管理體系認證、ISO 27001:2013 信息安全管理体系認證等</p>

## 簡明綜合收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	<b>86,935,427</b>	89,159,725
直接經營成本		<b>(67,757,556)</b>	(69,004,646)
淨其他收入及收益／(虧損)	7	<b>19,177,871</b>	20,155,079
投資物業之公允價值變動收益		<b>253,112</b>	(13,708)
分銷費用		<b>12,330</b>	2,316,246
行政費用		<b>(2,077,918)</b>	(1,871,274)
		<b>(1,306,886)</b>	(1,515,954)
經營溢利		<b>16,058,509</b>	19,070,389
應佔溢利和虧損			
聯營公司		<b>523,253</b>	1,049,149
合營公司		<b>95,132</b>	243,889
財務費用	8	<b>(493,133)</b>	(548,255)
除稅前溢利		<b>16,183,761</b>	19,815,172
所得稅費用	9	<b>(4,656,955)</b>	(5,603,764)
本期間溢利	10	<b>11,526,806</b>	14,211,408
分配於：			
本公司股東		<b>10,313,630</b>	13,489,777
非控股權益		<b>1,213,176</b>	721,631
		<b>11,526,806</b>	14,211,408
每股盈利	11	人民幣	人民幣
基本及攤薄		<b>0.94</b>	1.23

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	11,526,806	14,211,408
其他全面收益		
其後將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	(343,407)	117,368
換算聯營公司之匯兌差額	(94,984)	(194,712)
	(438,391)	(77,344)
本期間其他全面收益	(438,391)	(77,344)
本期間全面收益總額	11,088,415	14,134,064
全面收益總額分配於：		
本公司股東	9,870,592	13,398,314
非控股權益	1,217,823	735,750
	11,088,415	14,134,064

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>7,421,389</b>	6,903,790
投資物業	13	<b>208,052,776</b>	207,746,168
商譽		<b>56,395</b>	56,395
聯營公司權益		<b>22,820,921</b>	23,182,151
合營公司權益		<b>23,581,390</b>	23,120,012
按公允價值計入損益之金融資產		<b>218,173</b>	218,173
其他應收款		<b>193,380</b>	212,050
遞延稅項資產		<b>7,049,373</b>	7,513,453
		<b>269,393,797</b>	268,952,192
<b>流動資產</b>			
物業及其他存貨		<b>478,158,594</b>	487,640,804
土地發展費用		<b>8,229,281</b>	8,604,923
貿易及其他應收款	14	<b>9,629,092</b>	6,987,106
合同資產		<b>815,416</b>	993,541
按金及預付款		<b>12,230,688</b>	12,467,286
用於物業發展之土地按金		<b>539,810</b>	204,520
應收聯營公司款		<b>1,718,676</b>	1,717,436
應收合營公司款		<b>7,965,220</b>	8,766,323
應收非控股股東款		<b>4,393,928</b>	3,949,904
預付稅金		<b>19,635,474</b>	17,691,023
銀行結餘及現金		<b>100,237,072</b>	105,629,033
		<b>643,553,251</b>	654,651,899

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	15	65,093,528	85,684,211
預售樓款		110,916,113	108,619,041
應付股息	12	4,531,182	–
應付同系附屬公司及關聯公司款		2,328,255	2,565,938
應付聯營公司款		4,752,920	4,228,149
應付合營公司款		3,508,290	4,024,969
應付非控股股東款		10,433,426	8,648,674
一年內到期之租賃負債		98,621	94,230
稅項債務		26,138,110	30,867,023
一年內到期之銀行及其他借貸		16,527,389	21,157,995
一年內到期之擔保票據及公司債券	16	23,144,766	19,810,287
		<b>267,472,600</b>	285,700,517
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>376,080,651</b>	368,951,382
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>645,474,448</b>	637,903,574
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	74,035,443	74,035,443
儲備		304,504,500	298,982,385
本公司股東應佔權益		<b>378,539,943</b>	373,017,828
非控股權益		22,550,364	19,893,880
<b>權益總額</b>			
		<b>401,090,307</b>	392,911,708
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之租賃負債		917,948	960,434
一年後到期之銀行及其他借貸		153,229,362	144,139,899
一年後到期之擔保票據及公司債券	16	62,672,404	72,555,955
遞延稅項負債		27,564,427	27,335,578
		<b>244,384,141</b>	244,991,866
<b>權益總額及非流動負債</b>			
		<b>645,474,448</b>	637,903,574

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	未經審核								
	本公司股東應佔							非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
	股本	匯兌儲備	合併及 其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (註(a))	人民幣千元 (註(b))	人民幣千元	人民幣千元				
於二零二三年一月一日	74,035,443	(1,036,758)	(11,637,771)	11,133,974	281,984,820	354,479,708	18,618,117	373,097,825	
本期間溢利	-	-	-	-	13,489,777	13,489,777	721,631	14,211,408	
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	103,249	-	-	-	103,249	14,119	117,368	
換算聯營公司之匯兌差額	-	(194,712)	-	-	-	(194,712)	-	(194,712)	
本期間全面收益總額	-	(91,463)	-	-	13,489,777	13,398,314	735,750	14,134,064	
二零二二年度末期股息(附註12)	-	-	-	-	(3,983,938)	(3,983,938)	-	(3,983,938)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(759,991)	(759,991)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	2,506,577	2,506,577	
資本歸還予非控股股東	-	-	-	-	-	-	(1,215,000)	(1,215,000)	
轉入至中國法定儲備	-	-	-	204,190	(204,190)	-	-	-	
於二零二三年六月三十日	74,035,443	(1,128,221)	(11,637,771)	11,338,164	291,286,469	363,894,084	19,885,453	383,779,537	

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	未經審核								
	本公司股東應佔							非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
	股本	匯兌儲備	合併及 其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (註(a))	人民幣千元 (註(b))	人民幣千元	人民幣千元				
於二零二四年一月一日	74,035,443	(1,314,167)	(11,637,771)	11,952,116	299,982,207	373,017,828	19,893,880	392,911,708	
本期間溢利	-	-	-	-	10,313,630	10,313,630	1,213,176	11,526,806	
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	(348,054)	-	-	-	(348,054)	4,647	(343,407)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	(94,984)	-	-	-	(94,984)	-	(94,984)	
本期間全面收益總額	-	(443,038)	-	-	10,313,630	9,870,592	1,217,823	11,088,415	
二零二三年度末期股息(附註12)	-	-	-	-	(4,536,107)	(4,536,107)	-	(4,536,107)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(215,245)	(215,245)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	2,462,336	2,462,336	
資本歸還予非控股股東	-	-	-	-	-	-	(346,500)	(346,500)	
因股份期權失效而轉撥之股份 期權儲備(附註17)	-	-	(322,348)	-	322,348	-	-	-	
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	187,630	187,630	(461,930)	(274,300)	
自中國法定儲備轉出	-	-	-	(136,267)	136,267	-	-	-	
於二零二四年六月三十日	74,035,443	(1,757,205)	(11,960,119)	11,815,849	306,405,975	378,539,943	22,550,364	401,090,307	

註：

- (a) 該儲備主要是指由於本集團於二零一五年從中國建築股份有限公司及二零一六年從中國中信股份有限公司收購子公司而產生的合併儲備。該等公司皆為國有實體，並共同由中華人民共和國(「中國」)國務院控制。其他儲備包括股份期權儲備及物業重估儲備。股份期權儲備即已授予但尚未行使的認購股份期權的公允價值。該金額將在相關股份期權獲行使時轉入股本，或在相關股份期權到期或被沒收/失效時轉入至保留溢利。
- (b) 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，乃根據中國法規而設立。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
未計入流動資金變動前之經營業務現金流	<b>16,269,795</b>	17,396,651
已收利息	<b>840,228</b>	1,138,317
物業及其他存貨及 用於物業發展之土地按金減少	<b>13,268,509</b>	17,007,129
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	<b>(2,391,748)</b>	(8,758,087)
合同資產減少／(增加)	<b>178,125</b>	(192,690)
貿易及其他應付款及預售樓款(減少)／增加	<b>(14,509,200)</b>	17,866,022
其他流動資金變動	<b>441,068</b>	940,351
來自經營業務之現金	<b>14,096,777</b>	45,397,693
已付所得稅	<b>(10,645,268)</b>	(11,694,867)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>3,451,509</b>	33,702,826
<b>投資業務</b>		
已收聯營公司之股息	-	16,000
已收合營公司之股息	<b>20,650</b>	81,781
投資物業增加	<b>(4,594,972)</b>	(2,328,919)
給予聯營公司墊款	<b>(23,551)</b>	(171,327)
來自聯營公司回款	<b>169,063</b>	764,887
給予合營公司墊款	<b>(859,126)</b>	(85,272)
來自合營公司回款	<b>1,465,254</b>	847,862
來自聯營公司之資本歸還	<b>568,000</b>	98,000
給予聯營公司之注資	-	(803,213)
來自合營公司之資本歸還	-	123,298
其他投資業務現金流	<b>(102,261)</b>	1,023,335
<b>用於投資業務的現金淨額</b>	<b>(3,356,943)</b>	(433,568)

## 簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資業務</b>		
已付利息	(4,652,205)	(5,065,693)
已付非控股股東股息	(215,245)	(283,425)
新取得之銀行及其他借貸	37,826,547	36,449,138
償還銀行及其他借貸	(33,873,685)	(46,420,804)
發行公司債券	6,000,000	–
贖回擔保票據及公司債券	(12,996,976)	(11,820,925)
償還非控股股東款	(822,469)	(3,253,438)
取得非控股股東墊款	1,901,188	207,188
非控股股東之注資	2,162,336	2,506,577
資本歸還予非控股股東	(346,500)	(1,215,000)
償還合營公司款	(601,223)	(190,243)
取得合營公司墊款	108,077	58,916
收購附屬公司之額外權益	(274,300)	–
其他融資業務現金流	301,933	(380,942)
<b>用於融資業務的現金淨額</b>	<b>(5,482,522)</b>	<b>(29,408,651)</b>
<b>現金及現金等值(減少)/增加淨額</b>	<b>(5,387,956)</b>	<b>3,860,607</b>
於一月一日之現金及現金等值	105,344,021	109,709,019
外幣匯率變動的影響	61,421	215,733
<b>於六月三十日之現金及現金等值</b>	<b>100,017,486</b>	<b>113,785,359</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金	100,237,072	114,213,708
減：受限制之銀行存款	(219,586)	(428,349)
	<b>100,017,486</b>	<b>113,785,359</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司，該公司為於香港註冊成立之公司。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、北京、廣州、深圳、上海、廈門、長沙、濟南、南京、杭州、蘇州、成都、天津、西安及中國內地其他地區。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

本公司的功能貨幣為人民幣，本公司編製簡明綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣。本公司董事認為人民幣對簡明綜合財務報表的使用者而言是合適的呈列貨幣。

本簡明綜合財務報表乃未經審核，並已於二零二四年八月二十八日獲本公司董事局（「董事局」）批准及授權刊發。

## 2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2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。本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二零二三年度財務報表一併閱讀。

除投資物業及按公允價值計入損益之金融資產根據公允價值計量外，本簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製。

截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表載入有關截至二零二三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。根據香港公司條例(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：

根據香港公司條例第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二零二三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發出報告。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)條或第407(3)條作出的聲明。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 3. 應用新編製及經修訂香港財務報告準則

除了應用於截至二零二四年十二月三十一日之年度生效之修訂外，本簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零二三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。

於本期內，本集團首次應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之準則修訂：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債的分類(「二零二零年修訂」)*
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條款的非流動負債(「二零二二年修訂」)*
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

\* 由於香港會計準則第1號之二零二零年修訂及二零二二年修訂，香港詮釋第5號「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」已修訂，以使相應措詞表達一致而結論不變

應用上述準則修訂對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 應用新編製及經修訂香港財務報告準則 (續)

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效的新編製及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表呈列與披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 <sup>2</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)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 無已釐定的強制生效日期惟可供提早採納

本集團已經開始評估上述新編製及經修訂香港財務報告準則的影響，到目前為止經評估採納上述新編製及經修訂香港財務報告準則不大可能對簡明綜合財務報表產生重大影響。

### 4. 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。

本簡明綜合財務報表並不包括所有年度財務報表所規定的金融風險管理資料及披露，應連同本集團二零二三年度財務報表一併閱讀。

自去年年底以來，風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 4. 金融風險管理(續)

#### (i) 以公允價值計量的金融工具

下表呈列於報告期末本集團以公允價值定期計量的金融工具，以香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所定義的三級公允價值層級分類。

	第三級別	
	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公允價值計入損益之金融資產	<b>218,173</b>	218,173

本期內之公允價值層級中不同級別之間並沒有轉移。

按公允價值計入損益的非上市股權投資乃根據無法獲得可觀察市場價格或利率的假設，其公允價值採用市場估值方法進行估算。其估值方法及輸入數據用於非上市股權投資的公允價值計量(包括重大不可觀察輸入數據)並無披露，本公司董事認為此等披露會過於冗長及無法為財務報表使用者提供額外有用資料。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 4. 金融風險管理 (續)

#### (ii) 以非公允價值計量的金融工具之公允價值

除下表披露之擔保票據及公司債券外，按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債其賬面值與公允價值相若。

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
擔保票據及公司債券	<b>85,817,170</b>	<b>84,762,724</b>	92,366,242	90,316,848

擔保票據及公司債券的公允價值按市場價格計量，並被歸類為三級公允價值層級中之第一級別。

### 5. 估計

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層要對影響會計政策的應用及資產、負債、收入及費用的報告金額作出判斷、估計及假設。真實的結果可能與該等估計有所不同。

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層在應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源，與應用在截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 6. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務對其業務進行管理，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效績評估。本集團的可報告分部的構成及收入類型如下：

房地產開發業務	—	物業開發及銷售
商業物業運營業務	—	物業租賃及酒店及其他商業物業運營
其他業務	—	物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本期間一致。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 6. 收入及業績 (續)

#### 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：

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	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	82,038,816	–	1,031,616	83,070,432
— 在一段時間確認	–	548,803	327,001	875,804
	82,038,816	548,803	1,358,617	83,946,236
其他收入來源				
— 商業物業收入	–	2,989,191	–	2,989,191
來自外部客戶的分部收入	82,038,816	3,537,994	1,358,617	86,935,427
分部間收入	–	–	2,044,232	2,044,232
總分部收入	82,038,816	3,537,994	3,402,849	88,979,659
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	14,478,427	1,705,929	71,764	16,256,120

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 6. 收入及業績(續)

#### 分部收入及業績(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月 – 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
來自客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	84,789,501	–	1,187,257	85,976,758
— 在一段時間確認	–	522,639	229,171	751,810
	84,789,501	522,639	1,416,428	86,728,568
其他收入來源				
— 商業物業收入	–	2,431,157	–	2,431,157
來自外部客戶的分部收入	84,789,501	2,953,796	1,416,428	89,159,725
分部間收入	–	–	3,604,812	3,604,812
總分部收入	84,789,501	2,953,796	5,021,240	92,764,537
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	17,111,674	3,803,813	120,376	21,035,863

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 6. 收入及業績 (續)

#### 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、應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損。分部溢利為每個分部的溢利，不包括未分配之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	<b>16,256,120</b>	21,035,863
未分配項目：		
銀行存款利息收入	<b>812,403</b>	1,097,724
公司費用	<b>(37,919)</b>	(39,839)
財務費用	<b>(493,133)</b>	(548,255)
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌 淨虧損	<b>(353,710)</b>	(1,730,321)
綜合除稅前溢利	<b>16,183,761</b>	19,815,172

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 7. 淨其他收入及收益／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
淨其他收入及收益／(虧損)包括：		
銀行存款利息收入	812,403	1,097,724
應收聯營公司、合營公司及非控股股東款 之利息收入	60,356	240,118
其他利息收入	8,602	4,584
總利息收入	881,361	1,342,426
外幣匯兌淨虧損	(553,225)	(2,074,907)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	199,515	344,586
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(353,710)	(1,730,321)
物業存貨之減值準備	(456,259)	-

### 8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	4,723,007	4,904,687
應付聯營公司、合營公司及非控股股東款 之利息	49,496	218,503
租賃負債利息及其他財務費用	97,847	118,114
總財務費用	4,870,350	5,241,304
減：資本化金額	(4,377,217)	(4,693,049)
	493,133	548,255

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	3,002,672	2,474,960
中國土地增值稅	893,831	1,252,261
中國預扣所得稅	31,758	20,388
香港利得稅	18,453	26,754
澳門所得稅	2,406	576
其他	14,504	12,496
	<b>3,963,624</b>	3,787,435
遞延稅項：		
本期間	693,331	1,816,329
總計	<b>4,656,955</b>	5,603,764

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%(二零二三年：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。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提，且有若干可扣除項目。

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%(二零二三年：12%)計算。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 10. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
折舊		
— 使用權資產	32,065	84,567
— 其他物業、廠房及設備	208,712	170,047
員工成本(包括董事酬金)	1,245,554	1,412,921

### 11. 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (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	10,313,630	13,489,777

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 11. 每股盈利 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<b>10,944,884</b>	10,944,884

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本盈利毋須作出調整。

### 12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內已確認的分配股息：		
截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙(二零二三年：截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣40仙)	<b>4,536,107</b>	3,983,938

董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣30仙，金額約為人民幣2,971,536,000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，並未於簡明綜合財務報表反映作應付股息。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 13. 投資物業

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團新增投資物業人民幣1,381,262,000元(二零二三年：人民幣2,573,718,000元)及投資物業之公允價值變動收益人民幣12,330,000元(二零二三年：人民幣2,316,246,000元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，出售投資物業項目其賬面值為人民幣460,601,000元(二零二三年：人民幣944,328,000元)。此外，賬面值人民幣671,101,000元的投資物業項目轉至(二零二三年：轉自人民幣7,298,000元)物業、廠房及設備淨額。

本集團的投資物業於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之公允價值已由獨立專業估值師行(與本集團並無關聯及具備合適資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值)按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本期內採用的估值方法沒有改變。

本集團投資物業之公允價值計量均被歸類為三級公允價值層級中之第三級別。本期內之公允價值層級中不同級別之間並無轉移。

### 14. 貿易及其他應收款

物業銷售收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業銷售收款和租賃收入按有關協議規定之期限收回外，本集團一般給予客戶之信用期限為不多於60日。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收款 (續)

於報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	<b>4,661,595</b>	2,613,405
31 – 90日	<b>612,988</b>	423,093
90日以上	<b>1,508,216</b>	971,682
	<b>6,782,799</b>	4,008,180
其他應收款 — 流動部份	<b>2,846,293</b>	2,978,926
	<b>9,629,092</b>	6,987,106

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、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。因此，於報告期末，對貿易及其他應收款的撥備並不重大(二零二三年十二月三十一日：並不重大)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 15. 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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	10,645,744	33,671,880
31 – 90日	7,344,128	4,014,511
90日以上	27,173,670	31,131,232
	<b>45,163,542</b>	68,817,623
其他應付款	13,520,357	10,706,239
應付保固金	6,409,629	6,160,349
	<b>65,093,528</b>	85,684,211

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。

### 16. 擔保票據及公司債券

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團主要發行及贖回之擔保票據及公司債券如下：

期內發行：

起息日	本金 千元	發行價	固定 年利率	到期日	賬面值 於二零二四年 六月三十日 人民幣千元
二零二四年一月二十四日	人民幣1,500,000	100%	2.80% <sup>(i)</sup>	二零二七年 一月二十四日	1,500,000
二零二四年一月二十四日	人民幣1,500,000	100%	3.05% <sup>(i)</sup>	二零二九年 一月二十四日	1,500,000
二零二四年四月二十四日	人民幣3,000,000	100%	2.68% <sup>(i)</sup>	二零二九年 四月二十四日	3,000,000

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 16. 擔保票據及公司債券 (續)

期內全數贖回：

起息日	本金 千元	發行價	固定 年利率	贖回價值 人民幣千元
二零一四年五月八日	美元450,000	99.554%	5.95%	3,207,501
二零一四年五月八日	美元250,000	103.08%	5.95%	1,781,945
二零一九年一月二十四日	人民幣1,500,000	100%	3.75%	1,500,000
二零二一年一月十五日	人民幣1,500,000	100%	3.35%	1,500,000
二零二一年三月二十三日	人民幣1,001,000 <sup>(i)</sup>	100%	3.85%	998,200
二零二一年六月十五日	人民幣2,000,000	100%	3.25%	2,000,000
二零二一年六月二十三日	人民幣2,101,000 <sup>(ii)</sup>	100%	3.60%	1,999,200

附註：

(i) 每年支付。

(ii) 包括由北京中海廣場商業發展有限公司(本集團全資附屬公司)全額認購的人民幣一百萬元權益級證券。

### 17. 股本

	股份數目		
	千股	港幣千元	人民幣千元
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	10,944,884	90,422,641	74,035,443
於二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日	<b>10,944,884</b>	<b>90,422,641</b>	<b>74,035,443</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 股本(續)

以股份為基礎支付

本公司之股份期權計劃

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」)，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零一八年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零一八年股份期權」)，認購本公司股份合計107,320,000股，惟須待二零一八年股份期權承授人的接納。二零一八年股份期權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年股份期權根據股份期權計劃行使條件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各按授出的三分之一或可進行歸屬。二零一八年股份期權於授予日之收市價為每股港幣25.85元。

根據本公司之股份期權計劃，於二零二零年十一月二十四日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二零年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二零年股份期權」)，認購本公司股份合計285,840,000股，惟須待二零二零年股份期權承授人的接納。二零二零年股份期權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出的三分之一或可進行歸屬。二零二零年股份期權於授予日之收市價為每股港幣17.96元。

根據本公司之股份期權計劃，於二零二一年十一月十一日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二一年股份期權承授人」)授予股份期權(「二零二一年股份期權」)，認購本公司股份合計7,130,000股，惟須待二零二一年股份期權承授人的接納。二零二一年股份期權授出合計7,130,000股，其中授予本公司董事之股份期權合計1,600,000股。每股行使價為港幣18.70元。

## 17. 股本 (續)

以股份為基礎支付 (續)

本公司之股份期權計劃 (續)

二零二一年股份期權根據股份期權計劃行使條件分別於二零二三年十一月十一日、二零二四年十一月十一日及二零二五年十一月十一日各按授出的三分之一或可進行歸屬。二零二一年股份期權於授予日之收市價為每股港幣18.70元。

二零一八年股份期權於二零一八年六月二十九日、二零二零年股份期權於二零二零年十一月二十四日及二零二一年股份期權於二零二一年十一月十一日的公允價值均以二項期權定價模型釐定分別為每股港幣6.36元、港幣2.64元及港幣2.89元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	二零一八年股份期權：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)
	二零二零年股份期權：0.34% (參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券 (於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日到期) 的市場收益率)
	二零二一年股份期權：1.42% (參考二零二一年十一月十一日港幣掉期利率 (五年期及七年期))
歷史波幅	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為31.91%、31.89%及31.31% (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	二零一八年股份期權各承授人薪酬的40%
股息收益率	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為3.09%、5.68%及6.31% (基於過去六年之平均股息收益率)
預期股份期權期限	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權均為六年

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股份期權計劃(續)

二項期權定價模型估算所有股份期權需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入數據變動可能重大影響公允價值估算。

截至二零二四及二零二三年六月三十日止六個月，本公司根據股份期權計劃授予之股份期權當期變動如下：

	二零二四年		二零二三年	
	每股平均 行使價 港幣	股份期權 數目	每股平均 行使價 港幣	股份期權 數目
於一月一日	21.44	139,430,500	19.96	326,112,500
期內失效/被沒收(附註(i))	25.45	(56,322,500)	20.38	(8,569,000)
期內註銷(附註(ii))	-	-	18.72	(87,213,000)
於六月三十日	18.72	83,108,000	20.41	230,330,500

附註：

- (i) 截至二零二四年六月三十日止六個月，二零一八年的股份期權合共51,440,500股已到期及失效。其餘部分4,882,000股(二零二三年：8,569,000股)為截至二零二四年六月三十日止六個月內可行使的若干合資格人士辭職後被沒收的股份期權。
- (ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月，二零二零年股份期權的第一批股份期權已根據股份期權計劃的行使條件予以註銷。

本期及上期兩個期間，無任何股份期權被授予或行使。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 股本 (續)

以股份為基礎支付 (續)

本公司之股份期權計劃 (續)

於二零二四年六月三十日之未行使股份期權的到期日和行使價如下：

授予日期	到期日期	每股行使價 港幣	股份期權 數目	於報告期末 未行使股份期權 的加權平均剩餘 合約期限
二零二零年 十一月二十四日	二零二六年 十一月二十三日	18.724	<b>78,725,000</b>	2.4年
二零二一年 十一月十一日	二零二七年 十一月十日	18.70	<b>4,383,000</b>	3.4年
			<b>83,108,000</b>	

### 18. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於簡明綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業資本開支： 已簽約但未作出撥備	<b>7,110,818</b>	7,584,953

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 19. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司		
— 最大額度	<b>48,423</b>	468,123
— 已用額度	<b>40,141</b>	138,273
合營公司		
— 最大額度	<b>12,016,110</b>	11,502,050
— 已用額度	<b>11,001,749</b>	10,010,947
其他實體分類為按公允價值計入 損益之金融資產		
— 最大額度	<b>322,000</b>	322,000
— 已用額度	<b>257,203</b>	248,915

(b) 於二零二四年六月三十日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣1,595,654,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,541,137,000元)。

(c) 於二零二四年六月三十日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出擔保，金額為人民幣57,797,223,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣63,315,413,000元)。

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，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 20. 資產抵押

於報告期末，本集團以若干資產為其銀行借貸及擔保票據及公司債券作抵押。抵押資產於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	<b>78,024,020</b>	65,947,369
物業存貨	<b>49,565,317</b>	32,940,312
	<b>127,589,337</b>	98,887,681

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 21. 關聯人士交易

- (i) 除簡明綜合財務報表其他章節所披露外，期內，本集團訂立了以下重大關聯人士交易：

交易類別	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>同系附屬公司*</b>			
物業發展項目工程費用	(a)	<b>1,483,573</b>	2,226,565
租金及水電費收入	(b)	<b>103,219</b>	119,928
暖氣管接駁服務費用	(a)	-	5,819
建築設計顧問收入	(c)	<b>2,569</b>	2,638
物業管理及增值服務費用	(c)	<b>511,246</b>	590,633
物資採購及供應鏈管理			
服務收入	(c)	<b>141,260</b>	364,669
出售投資物業	(d)	<b>43,362</b>	-
利息支出	(i)	<b>3,014</b>	2,015
利息收入	(h)	<b>200</b>	1,092
<b>聯營公司</b>			
利息收入	(f)	<b>1,471</b>	50,118
專營權收入	(e)	<b>183,200</b>	175,200
租賃支出	(b)	<b>970</b>	52,940
物資採購服務收入	(c)	<b>267,563</b>	534,190
<b>合營公司</b>			
利息收入	(f)	<b>58,885</b>	179,101
利息支出	(g)	<b>5,823</b>	6,364

## 21. 關聯人士交易 (續)

(i) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前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賃支出按各份租賃協議收取及支付。
  - (c) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用、物資採購及供應鏈管理服務收入及物資採購服務收入按各份合約收取及支付。
  - (d) 出售投資物業的代價按各份買賣協議收取。
  - (e) 專營權收入按合約所訂年費收取。
  - (f) 利息收入按應收聯營公司或合營公司款之所訂明之利率收取。
  - (g) 利息支出按應付合營公司款之所訂明之利率支付。
  - (h) 利息收入按存放於中建財務有限公司(本集團同系附屬公司)的定期存款之所訂明之利率收取。
  - (i) 利息支出按由中建財務有限公司取得之貸款之所訂明之利率支付。
- # 該等關聯人士交易也構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 21. 關聯人士交易(續)

(ii) 期內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金、津貼、獎金及實物利益	13,111	13,656
退休金計劃供款	643	669
	<b>13,754</b>	14,325

### 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」)宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣30仙(二零二三年：每股股份港幣35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	二零二四年九月十六日
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	二零二四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	二零二四年九月十九日
記錄日期	二零二四年九月十九日
寄發股息單	二零二四年十月四日

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股本

截至二零二四年六月三十日之本公司已發行股份總數為10,944,883,535股普通股(「股份」)。

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二四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買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

## 其他資料(續)

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

#### 發行上市證券

期內，本公司全資附屬公司已發行了以下證券。募集資金淨額用於償還本集團的現有債務。

附屬公司名稱	證券	發行日期	到期日	本金 (人民幣千元)	票面 年利率	證券上市/ 發行之交易所/ 市場名稱
中海企業發展集團 有限公司 (「中海企業發展」)	2024公司債券 (i) 第一期 (品種二)	2024年4月23日	2029年4月24日	3,000,000	2.68%	深圳證券交易所 (「深交所」)
中海企業發展	2024中期票據 (i) 第一期 (品種一)	2024年1月22日	2027年1月24日	1,500,000	2.80%	全國銀行間債券 市場
	(ii) 第一期 (品種二)	2024年1月22日	2029年1月24日	1,500,000	3.05%	

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券 (續)

## 贖回上市證券

期內，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
北京中海廣場商業發展有限公司	(i) 人民幣1,001百萬元 票面利率3.85%	(i) 2021年3月23日	(i)-(ii) 本金及應付利息於每年5月及11月分期償付	(i) 999,200 <sup>#</sup>	(i) 無
	(ii) 人民幣2,101百萬元 票面利率3.60%	(ii) 2021年6月23日		(ii) 2,000,200 <sup>#</sup>	(ii) 無
	(iii) 人民幣1,901百萬元 票面利率3.50%	(iii) 2021年11月10日	(iii)-(iv) 本金及應付利息於每年2月及8月分期償付	(iii) 5,130	(iii) 1,881,050 <sup>#</sup>
	(iv) 人民幣5,001百萬元 票面利率3.35% 資產支持專項計劃證券，並於深交所上市	(iv) 2022年3月29日		(iv) 5,000	(iv) 4,981,000 <sup>#</sup>
中海企業發展	票面利率3.35%之人民幣1,500百萬元中期票據，並於全國銀行間債券市場上市	2021年1月15日	2024年1月15日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率3.75%之人民幣1,500百萬元公司債券，並於深交所上市	2019年1月24日	2024年1月24日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率3.25%之人民幣2,000百萬元公司債券，並於深交所上市	2021年6月15日	2024年6月15日	2,000,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited	票面利率5.95%之美元700百萬元擔保票據，並於香港聯交所上市	2014年5月8日	2024年5月8日	4,989,446	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

<sup>#</sup> 包括由北京中海廣場商業發展有限公司全額認購的人民幣一百萬元權益級證券

### 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(「股份期權計劃」)，以供合資格承授人認購本公司之普通股股份，除非另行取消或修訂，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員工或有關其他人士)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。

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(「股份期權」)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股股份。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日可授予的股份期權數量分別為754,705,153股和811,027,653股。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，並無授出股份期權。截至本中期報告日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為811,397,653股股份，約佔當天已發行股份總數總額的7.41%。

除非本公司股東在股東大會上另行批准，否則在任何十二個月的期間內，因應授予各合資格人士的股份期權(無論已行使或剩餘)之行使而已發行和將發行的股份數量不得超過已發行股份的1%。

## 股份期權計劃 (續)

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) 合共超過不時已發行股份之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行使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)在香港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香港聯交所每日報價表所列平均收市價。

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。

行使股份期權前必須持有之最低期限(如有)乃由董事局酌情決定，股份期權計劃本身並不設立任何最低持有期限。

於接納股份期權要約時，各股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。付款或通知付款的期限為發出認購股份期權要約後二十八天，或可由董事釐定的期限。

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

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。

## 其他資料(續)

### 股份期權計劃(續)

於二零二四年六月三十日止六個月期間，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	授出日期	認購價 港幣 (每股)	行使期  (附註a)	股份期權數目				於二零二四年 六月三十日 之結餘	
				於二零二四年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷		失效
<b>董事</b>									
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	466,000	-	-	-	(466,000)	0
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	600,000	-	-	-	-	600,000
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	466,000	-	-	-	(466,000)	0
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	534,000	-	-	-	-	534,000
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	366,000	-	-	-	(366,000)	0
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	534,000	-	-	-	-	534,000
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	400,000	-	-	-	(400,000)	0
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	434,000	-	-	-	-	434,000
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	400,000	-	-	-	(400,000)	0
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027	1,067,000	-	-	-	-	1,067,000
其他員工和 相關實體 參與者	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024	51,079,500	-	-	-	(51,079,500)	0
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026	79,554,000	-	-	-	(2,931,000)	76,623,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027	3,530,000	-	-	-	(214,000)	3,316,000
				139,430,500	-	-	-	(56,322,500)	83,108,000 (附註c)

附註：

- (a) 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。
- (b) 股份期權因若干合資格人士辭任或於股份期權可行使期屆滿後失效。
- (c) 截至二零二四年八月二十八日，所有股份期權已根據股份期權計劃條款予以註銷/失效。

## 董事及最高行政人員之證券權益

於二零二四年六月三十日，董事、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《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》」)通知本公司及香港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及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份中持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份 數目	佔已發行股份 百分比 (附註)
李民斌先生	實益擁有人	個人	5,660,000	0.0517%

附註：百分比是指於二零二四年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

### (b) 於本公司的相關股份中持有之好倉

根據股份期權計劃，顏建國先生、羅亮先生、張智超先生、郭光輝先生及庄勇先生獲授予股份期權，以認購本公司普通股股份。有關此等股份期權在截至二零二四年六月三十日止六個月內的資料，載於本中期報告「股份期權計劃」章節中。根據《證券及期貨條例》規定，此等股份期權構成在本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

## 其他資料(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(續)

- (c) 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)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份 數目	佔已發行股份 百分比 (附註1)
中國建築股份有限公司 (「中建股份」)(附註2)	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	羅亮先生	3,531,469	0.070%
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.132%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司	羅亮先生	112,906	0.003%
	庄勇先生	800,825	0.022%

附註：

1. 百分比是指於二零二四年六月三十日擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。
2. 羅亮先生及郭光輝先生各持有之中建股份股份數目乃中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。

## 董事及最高行政人員之證券權益 (續)

### (d) 於相聯法團債券中持有之好倉

庄勇先生以實益擁有人身份，持有面值為900,000美元由China Overseas Finance (Cayman) V Limited(本公司之全資附屬公司)發行於二零四二年到期，息率為5.35%之擔保票據之個人權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，任何董事或本公司最高行政人員又或彼等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、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。

除上文及「股份期權計劃」一節所披露者外，董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)，於截至二零二四年六月三十日止六個月內均沒有(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》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，或曾行使過任何該等權利。

## 其他資料(續)

### 主要股東之證券權益

於二零二四年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載(或本公司獲通知)，本公司的主要股東及其他人士持有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之百分比 (附註1)
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	實益擁有人	521,264,928	4.76%
中國海外集團有限公司 (「中海集團」)(附註2)	實益擁有人 受控制公司之權益	5,618,894,255 521,264,928	51.34% 4.76%
中建股份(附註3)	受控制公司之權益	6,140,159,183	56.10%
中國建築集團有限公司 (「中建集團」)(附註3)	受控制公司之權益	6,140,159,183	56.10%
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」) (附註4及5)	實益擁有人	1,095,620,154	10.01%
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」) (附註4及5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」) (附註4及5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註5)	受控制公司之權益	1,095,620,154	10.01%

## 主要股東之證券權益 (續)

附註：

1. 百分比是指於二零二四年六月三十日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。
2. 銀樂為中海集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中海集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
3. 中海集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建集團則持有中建股份57.02%之權益。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海集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。
4. 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。
5. 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擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益。

除上文披露者外，於二零二四年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士（除董事或本公司最高行政人員外）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。

## 企業管治

本公司截至二零二四年六月三十日止六個月內，皆遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》內不時所載的守則條文，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

## 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C3《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，彼等已於截至二零二四年六月三十日止六個月內遵守行為守則。



## 其他資料(續)

### 董事資料變動

自本公司二零二三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
郭光輝先生	由二零二四年四月二十二日起辭任中國海外宏洋集團有限公司(於香港上市)非執行董事
李民斌先生	由二零二四年八月二十八日起退任亞洲金融合作協會副理事長

### 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二零二四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。



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](http://www.coli.com.hk)

