



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

Interim Report 2025 中期報告

穩

中

Advancing Steadily,  
Leading the Tide Forward

求  
領  
潮  
前  
行



## 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
11	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
57	其他資料

## Contents

67	Corporate Structure
68	Financial Highlights
69	Board of Directors and Committees
70	Corporate Information
72	Chairman's Statement
76	Management Discussion & Analysis
89	Condensed Consolidated Income Statement
90	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
91	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
93	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
95	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
97	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements
122	Other Information



## 公司業務架構

### 中國海外發展有限公司

房地產  
開發業務

商業物業  
運營業務

其他業務

- 中國內地
- 香港
- 澳門

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

- 中國內地

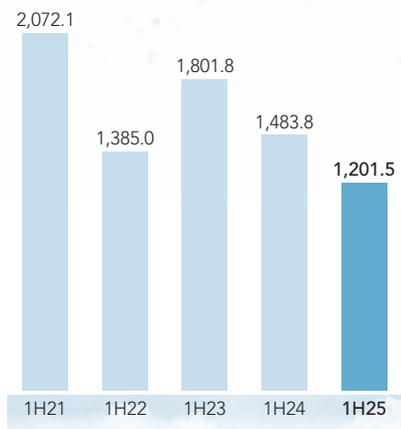
\* 於中國內地85個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、肇慶、鄭州、鎮江<sup>^</sup>、中山、珠海、安慶<sup>#</sup>、包頭<sup>#</sup>、常州<sup>#</sup>、滁州<sup>#</sup>、贛州<sup>#</sup>、桂林<sup>#</sup>、合肥<sup>#</sup>、呼和浩特<sup>#</sup>、淮安<sup>#</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

合約物業銷售額\*

人民幣億元



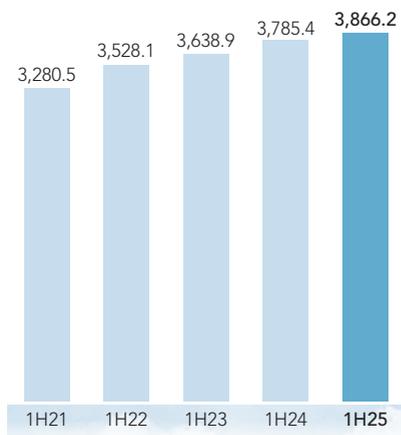
本公司股東應佔溢利

人民幣億元



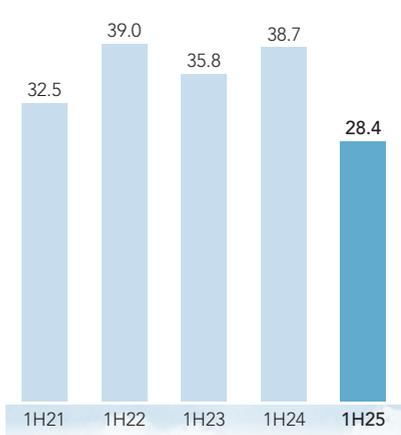
本公司股東應佔權益

人民幣億元



淨借貸比率#

%



\* 為本集團連同其聯營公司及合營公司(統稱「本集團系列公司」)

# 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  
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<sup>(1)</sup>  
馬 堯<sup>(2)</sup>

### 獨立非執行董事

李民斌  
陳家強  
陳清霞

### 授權代表

顏建國  
郭光輝

### 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

<sup>(1)</sup> 於二零二五年一月二十二日辭任

<sup>(2)</sup> 於二零二五年一月二十二日獲委任

## 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

## 公司秘書

林匯津

## 股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
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@vistra.com

## 投資者關係

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

## 公關聯繫

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

## 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  
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  
中國光大銀行股份有限公司  
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	:	二零二五年八月二十七日
除息日期	:	二零二五年九月十六日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零二五年九月十八日
中期股息記錄日期	:	二零二五年九月十八日
寄發股息單	:	二零二五年十月三日

二零二五年上半年，房地產市場持續下行。本集團統籌發展與安全，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣1,201.5億元，銷售規模位居全行業第二。截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入為人民幣832.2億元，本公司股東應佔溢利為人民幣86億元，核心股東應佔溢利<sup>1</sup>為人民幣87.8億元。董事局宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣25仙。

本集團強聚焦一線城市的策略，在下行市場中繼續引領行業。上半年，本集團系列公司(不含中海宏洋)在香港及北上廣深五個城市實現合約銷售額人民幣556.4億元，佔本集團系列公司(不含中海宏洋)合約銷售額的53.7%，其中，在北京實現合約銷售額人民幣304.5億元。

本集團一直注重通過「好產品、好服務」提升市場佔有率，實現「好效益」。響應中央號召，本集團率先發佈「中海好房子Living OS系統」，成為行業引領性標準，北京萬吉玖序，上海雲邸玖章等首批「中海好房子」上市推售，逆勢熱銷。上半年，本集團系列公司高品質交付4.2萬套房屋，客戶滿意度保持行業標桿水準，在北京、天津、大連、濟南等14個城市的銷售額位居當地市場第一。

本集團四個商業項目投入運營，商業物業運營總建築面積增加15萬平方米，其中，五月二十五日，北京中海大吉巷商業綜合體盛大開業，首日客流超20萬人次，憑藉獨具一格的合院式街區形態、豐富的歷史文化遺跡和多樣的商業、文化、旅遊業態，迅速成為北京二環內休閒消費新地標。上半年，本集團商業物業實現收入人民幣35.4億元。

<sup>1</sup> 核心股東應佔溢利為剔除稅後投資物業重估增值和匯兌淨損益及加回本期內出售投資物業之累計淨重估增值等影響後的本公司股東應佔溢利

## 主席報告書(續)

市場調整下行，不確定性增強，本集團保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資，上半年在10個中國內地城市和香港共獲取17幅地塊，總購地金額人民幣403.7億元，權益購地金額人民幣401.1億元，新增購地金額保持行業前列，四個一線城市及香港權益購地金額佔比52.1%，貨量結構優勢突出。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債率為53.7%，淨借貸比率為28.4%，繼續保持在「綠檔」。有息負債規模較年初減少人民幣141.2億元，持有銀行存款及現金為人民幣1,089.6億元，保持經營性現金淨流入。本集團二零二五年上半年平均融資成本為2.9%，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3.8%，費效比行業領先，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。本集團繼續保持行業領先的信用評級，是唯一獲標普全球、穆迪、惠譽三大國際評級機構中兩家給予A-評級的內房上市公司，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。

儘管房地產市場仍處於下行階段，但下行壓力呈現邊際改善，下行區間顯著收窄。展望未來，本集團維持年初的判斷不變，相信「三個推動力」將促進房地產市場止跌回穩，推動本集團進一步塑強競爭優勢，保持穩健可持續的高質量發展。與年初相比，「三個推動力」展現出新動能與新機遇。

第一、政策推動力。聚焦促進房地產市場止跌回穩，長期與短期的政策部署更加貼近市場，更具針對性。六月中旬召開的國務院常務會議指出，要對全國房地產已供土地和在建項目進行摸底，進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性有效性，多管齊下穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險，更大力度推動房地產市場止跌回穩。

第二、市場推動力。上半年，我國經濟穩中向好，GDP同比增長5.3%，全國居民人均可支配收入同比增長5.3%，是穩樓市、穩預期的堅實基礎。各地出台的提振消費專項行動實施方案中，更好滿足住房消費需求是重點內容之一。中央發佈持續推進城市更新行動的意見，各重點一二線城市加力實施城中村和危舊房改造，將進一步帶動增量需求。各地扎實有力推進「好房子」建設，更多核心地段優質項目投放市場，將刺激消費者入市。本集團相信，供需兩端持續改善，將推動市場止跌回穩。

第三、本集團持續穩健高質量發展的推動力。行業調整期，本集團財務健康、現金充裕、資產質量優異、安全屏障厚實、資源聚合能力持續增強，保持攻守兼備的發展態勢，比較優勢進一步彰顯。近兩年，本集團憑藉雄厚的資金實力，以及全產業鏈、全業態投資與運營能力優勢，強聚焦一線城市，通過城市更新、公開市場獲取綜合型大項目的競爭優勢更加突顯。北京中信城項目、上海建國東路項目、上海徐匯濱江項目、深圳超級總部基地項目等逆勢熱銷、量價兼得，推動本集團利潤規模穩健可持續。下半年本集團在一線城市將有多個項目集中推售。本集團首個商業公募REITs發行工作正在有序推進，相信REITs平台的創設，將為本集團厚實的商業資產價值釋放提供更大的空間。

## 主席報告書(續)

本集團歷經多輪經濟與房地產周期而持續穩健，並保持行業領先。「長期主義、值得信賴」是本集團47年穩健經營的行業口碑。面對行業下行轉折期的困難與挑戰，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，攜手同行與合作夥伴，為加快構建房地產發展新模式貢獻力量。

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

### 整體表現

期內，本集團收入為人民幣832.2億元，經營溢利為人民幣121.2億元，毛利率為17.4%，分銷費用與行政費用佔收入的比例為3.8%。本公司股東應佔溢利為人民幣86億元，核心股東應佔溢利為人民幣87.8億元。每股基本盈利為人民幣0.79元。

### 房地產開發業務

二零二五年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額為人民幣1,201.5億元，相應銷售面積為512萬平方米。

本集團系列公司於二零二五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	155.6	13.0	52.3	10.2
東部大區	212.2	17.7	78.3	15.3
中西部大區	101.5	8.4	60.5	11.8
北部大區	441.6	36.8	137.6	26.9
港澳海外大區	18.3	1.5	1.7	0.3
<b>本公司及其附屬公司小計</b>	<b>929.2</b>	<b>77.4</b>	<b>330.4</b>	<b>64.5</b>
本集團合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	106.2	8.8	34.4	6.7
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	166.1	13.8	147.2	28.8
<b>合計</b>	<b>1,201.5</b>	<b>100</b>	<b>512.0</b>	<b>100</b>

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，二零二五年上半年銷售回款超過人民幣50億元的城市為北京、上海、廣州及深圳四個一線城市，其中北京和上海分別超過人民幣100億元。

## 管理層討論與分析(續)

### 房地產開發業務(續)

期內，本集團房地產開發業務收入為人民幣779.6億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣12.6億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣166.1億元，其收入為人民幣145.4億元及股東應佔溢利為人民幣2.8億元。

期內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地23個城市及香港項目竣工的總建築面積為445萬平方米。

於二零二五年上半年按地區物業發展項目竣工面積如下：

城市	總建築面積 (萬平方米)	城市	總建築面積 (萬平方米)
<b>南部大區</b>		<b>中西部大區</b>	
廣州	63.9	太原	24.7
深圳	30.1	重慶	14.7
長沙	28.9	成都	1.1
佛山	15.5	<b>小計</b>	<b>40.5</b>
福州	9.4	<b>北部大區</b>	
南昌	5.8	北京	52.0
廈門	5.6	天津	26.9
萬寧	2.2	大連	18.0
<b>小計</b>	<b>161.4</b>	瀋陽	13.5
<b>東部大區</b>		石家莊	4.7
濟南	29.2	<b>小計</b>	<b>115.1</b>
青島	27.7	<b>港澳海外大區</b>	
寧波	18.7	香港	30.1
蘇州	13.6	<b>小計</b>	<b>30.1</b>
嘉興	6.8	<b>合計</b>	<b>444.9</b>
上海	1.1		
南京	0.7		
<b>小計</b>	<b>97.8</b>		

### 房地產開發業務(續)

期內，本集團於中國內地10個城市及香港新增17幅地塊，新增土地儲備總建築面積為258萬平方米，權益建築面積為257萬平方米，總地價為人民幣403.7億元，權益地價為人民幣401.1億元。

二零二五年上半年新增土地如下：

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)
北京	豐台區項目	100	2.7	10.1
深圳	龍崗區項目	100	2.1	15.5
鄭州	金水區項目	100	3.2	10.8
北京	昌平區項目	80	3.4	7.3
瀋陽	渾南區項目1	100	8.1	15.2
北京	海淀區項目	100	4.0	11.9
廈門	同安區項目	100	1.7	5.3
濟南	歷下區項目1	100	6.1	22.3
杭州	上城區項目	100	5.6	29.7
香港	旺角區項目	100	0.2	2.5
長春	高新區項目	100	1.3	3.1
瀋陽	渾南區項目2	100	10.3	25.0
北京	石景山區項目	100	8.0	23.8
青島	黃島區項目	100	5.1	15.7
天津	河西區項目1	100	4.9	14.8
濟南	歷下區項目2	100	7.4	39.6
天津	河西區項目2	100	1.7	5.6
<b>合計</b>			<b>75.8</b>	<b>258.2</b>

於二零二五年六月三十日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備總建築面積為2,693萬平方米，權益建築面積為2,367萬平方米。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積133萬平方米。於二零二五年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,354萬平方米，權益建築面積為1,146萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為4,047萬平方米。

## 管理層討論與分析 (續)

### 商業物業運營業務

本集團始終秉承高質量發展戰略，強化全周期資產運營管理能力。期內，致力打造覆蓋投融建管退的全業務鏈不動產資產管理平台，本集團首個商業資產封閉式基礎設施證券投資基金加速推動，申請已獲深圳證券交易所正式受理。通過高收益資產組合、精準敏捷的運營策略、以及豐富資源儲備，推動業績保持穩健。

上半年，本集團商業物業收入為人民幣35.4億元，其中寫字樓收入為人民幣17億元，購物中心收入為人民幣11.7億元，長租公寓收入為人民幣1.6億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣5.1億元。

二零二五年上半年，本集團寫字樓業務積極應對市場壓力，精益管理提質增效，持續優化租戶結構，期內新簽約租賃寫字樓總建築面積為51萬平方米，實現續租率76.9%，經營保持穩健。

購物中心業務運營效率穩步提升，開業三年以上之成熟期項目出租率為96.2%，銷售額、客流同比分別提升6.7%、11.0%。期內，北京中海大吉巷盛大啟幕，項目將現代化的設計與傳統的建築完美融合，以「文化賦能、城市更新」為核心，活化三千餘平方米的文化保育區，高品質空間與體驗帶動開業表現優異，開業出租率95.5%，開業首日客流超20萬人次，形成了具有高辨識度的商業文化標籤，產品創新迭代創造標桿價值。

本集團商業物業的行業認可度持續領先。期內，榮獲贏商網「年度商業地產領軍企業」、克而瑞「中國不動產商管綜合實力榜TOP10」。

### 其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣35.5億元。其他業務的外部收入為人民幣17.1億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣15.2億元，同比上升55.1%。

### 流動資金、財務資源及債務結構

本集團始終堅持審慎穩健的財務策略，嚴守安全底綫積極謀求發展，各項指標均保持行業領先，繼續保持在「綠檔」。於二零二五年六月三十日，本集團流動資產淨值為人民幣3,862.6億元，流動比率為2.6倍，淨借貸比率為28.4%；銀行存款及現金為人民幣1,089.6億元，佔總資產12.1%，現金充裕度業內領先。上半年，本集團總利息支出同比減少人民幣12.1億元，平均融資成本為2.9%，融資成本處於行業最低區間。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,585.3億元而擔保票據及公司債券則為人民幣689.2億元，總借貸合共為人民幣2,274.5億元。其中，一年內到期的借貸為人民幣174億元，佔總借貸的7.6%。總借貸當中人民幣佔84.8%、港幣佔4.4%、美元佔10.8%，定息借貸佔總借貸46.2%，其餘為浮息借貸。二零二五年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80.9億元。

本集團持續發揮境內外雙融資平台優勢，積極應對國際資本市場利率和匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。二零二五年上半年，本集團境內外融資人民幣265.4億元，提早或到期償還債務人民幣399.4億元，期內本集團整體有息借貸持續下降。本集團持續優化債務結構，其中，境外提取貸款人民幣61億元，境內以行業最低利率提取各類貸款人民幣169.4億元，品種涵蓋開發貸、經營貸等，並成功發行兩期合共人民幣35億元的低息債券。

## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財務資源及債務結構(續)

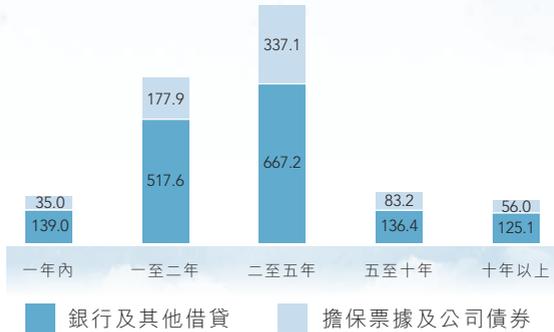
期內，本集團銷售回款為人民幣892.6億元，其他經營回款為人民幣76.2億元，總經營回款為人民幣968.8億元。本集團資本支出為人民幣836.9億元，其中土地成本為人民幣613.7億元，建安支出為人民幣223.2億元，保持經營性現金淨流入。於二零二五年六月三十日，本集團未付地價為人民幣201.7億元。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣1,089.6億元，其中人民幣佔94.6%、港幣佔4.5%、美元佔0.3%、新加坡元佔0.3%、英鎊佔0.1%及少量其他貨幣，另上述銀行存款及現金亦包括受規管的物業預售所得款人民幣243.7億元，加上未動用銀行授信額度人民幣413.7億元，可動用資金為人民幣1,503.3億元。

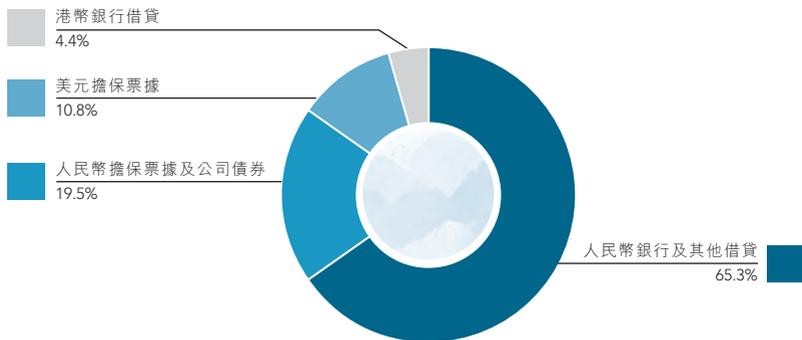
二零二五年上半年，全球經濟形勢複雜多變，得益於國內一系列政策的精準支持，中國經濟展現出卓越韌性和抗壓能力。美聯儲上半年暫停減息，但在美國貿易政策不確定性加劇的背景下，美元指數大幅走弱。人民幣對美元匯率溫和升值，保持雙向波動的態勢。期內，本集團持續縮減非人民幣淨負債敞口。於二零二五年六月三十日，人民幣借貸佔比較二零二四年底提升2.5個百分點至84.8%。在匯率管理策略上，本集團以自然對沖為主要手段，未參與任何衍生金融工具投機交易。同時，保持審慎靈活態度，適時考慮進行貨幣及利率掉期安排，對沖潛在的匯率、利率波動風險。本集團的匯率及利率風險整體可控，將因應市場變化，動態優化策略，達到更好的風險管理。

流動資金、財務資源及債務結構 (續)

於二零二五年六月三十日  
有息負債到期狀況  
人民幣億元



於二零二五年六月三十日  
按貨幣之有息負債分佈圖



## 管理層討論與分析(續)

### 或然負債

於二零二五年六月三十日，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257.6億元。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22.5億元。

另外，於二零二五年六月三十日，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0.1億元、人民幣83.2億元及人民幣2.7億元。

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

於二零二五年六月三十日，本集團以若干資產賬面值為人民幣1,113.2億元為其銀行貸款作抵押擔保。

### 可持續發展

二零二五年上半年，本集團同步刊發二零二四年年報及二零二四年度《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。

### 可持續發展 (續)

本集團始終堅持「四好公司」的發展路徑，在可持續發展方面的評級表現取得了全面進步。明晟(MSCI)ESG評級從BBB升至A級，充分證明了本集團在環境、社會和治理方面所採取改進措施的有效性；標普全球企業可持續發展評估得分內房第一，首度入選《標普全球2025可持續發展年鑒》，並成為唯一入選的中國房地產公司；晨星(Sustainalytics)ESG風險分數為內房最優，位列全球參評企業前3%。期內，本集團在倫敦證券交易所(LSEG)的ESG評分中，以高達88分的評分(滿分為100分)，超越全球532家房地產公司榮登全球第一名。本集團在國際權威金融雜誌Extel(前稱《機構投資者》)2025年度最佳管理團隊評選中(All-Asia (ex-Japan) Executive Team)，首次榮獲亞洲房地產行業「最受尊崇企業」第一名的頭銜，並在「最佳CEO」、「最佳CFO」、「最佳ESG」、「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係團隊」共五個分類評選中首次取得行業第一的佳績。

本集團於期內持續優化氣候相關議題上的治理和披露水平，正式發佈了行業首份《應對氣候變化白皮書》，並率先為其溫室氣體排放獲取第三方認證ISO 14064-1。運營方面，本集團持續進行持有型項目的低碳改造，持續推動建設可持續供應鏈，積極投身「好房子」建設，通過16大產品系統，滿足24項客戶期待和172項全維客戶需求，隆重推出「中海好房子Living OS系統」，引領智居生活新時代，推動行業高品質發展。截至二零二五年六月三十日，本集團綠色項目共計690個，相應總認證面積超1.1億平方米。二零二五年三月，本集團加入香港商界環保協會成為會員，與業界交流ESG實踐經驗，攜手探索綠色發展的創新路徑。

## 管理層討論與分析(續)

### 可持續發展(續)

本集團堅持持續優化人力資源狀況的分析和披露，上半年完成員工多元化數據、育兒假數據的統計及分析，在ESG報告中進行披露；本集團也制定了高管薪酬與ESG績效掛鈎的相關方案，進一步強化本集團業務發展與可持續發展目標的融合度和一致性。本集團也正準備開展人權盡職調查，評估多個場景的人權風險，並提出改進建議。對外方面，本集團繼續致力增進民生福祉，助力甘肅三縣鄉村振興，甄選當地優質農產品，深度參與品牌創立、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人民幣三千萬元。

可持續發展目標實現進度-2025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><b>商業項目</b></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>完成4個自持項目的EMC節能改造，2個項目的光伏部署，和2025年綠電合約簽署等</li> <li>針對購物中心、辦公寫字樓等項目制定全程減碳體系化的3類方法、23項工作清單</li> <li>2025國際綠色零碳節，斬獲「2025 ESG典範企業獎」，旗下深圳中國海外大廈榮獲「2025 ESG傑出案例獎」</li> </ul>
	<b>地塊風險及生物多樣性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	<b>地區經濟及鄉村振興</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>甄選卓尼優質特色農產品，如食用菌黑/白木耳、牦牛肉等打造成木耳脆片、零食款牛肉粒、沙棘果汁飲品等特色農產品品牌，並推廣全國</li> </ul>
	<b>綠色租賃</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寫字樓新租戶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>完成對《可持續金融框架》進行修訂並於公司官方網站發佈，以確保框架與最新的市場公認的標準和自願準則保持一致，為合格資產尋求綠色/社會責任融資機會</li> </ul>

### 好服務 全周期客戶服務理念



**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**
- 2025上半年客戶滿意度90分，保持行業領先
  - 開展商業客戶滿意度調研工作，組織客戶價值日，優化住戶／租戶自主報事渠道，明確建立報事回訪機制，以保持與客戶高效溝通
  - 2025上半年完成4.2萬套住宅高品質交付，完美交付率達40%



### 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**
- 2025年上半年獲綠色建築或高能效認證項目的收入分別約749億元和2.73億元(2024年全年：分別約1,674億元和4.60億元)
  - 2025年上半年新增17個綠色建築認證項目，相應面積約126萬平方米；累計綠色建築認證項目達690個，相應面積超1.1億平方米
  - 2025年上半年新增2項綠色建築相關專利，累計綠色建築相關專利為112項
  - 綠色建材、綠色工廠等認證同比增加79項，碳足跡評價認證同比增加31項
  - 綠色採購供應商比例升至71%

**基礎設施及支持服務**

- 2025年上半年在建保障房面積13.6萬平方米，新竣工面積6.2萬平方米，累計保障房竣工面積1,437萬平方米

**社區共融及協同發展**

- 2025年上半年95%運營購物中心及80%酒店項目均設立母嬰室
- 結合「世界地球日」，以「綠色·健康·環保」為主題，聯動全國14個長租公寓項目舉辦主題社群活動
- 開發高標準適老化項目，截至2025年上半年，已在北京、無錫、青島、天津、濟南在建並運營養老床位近2,000張

## 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>	<p><b>完善企業管治</b></p> <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>
	<p><b>建設高效團隊</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>聘用3,232名員工，僱員男女比例2.48:1，以趨近2:1為目標，致力改善新聘員工男女比例</li> <li>聘用自組建銷售團隊1,706人、非主業生產及服務人員1,980人</li> <li>員工人均培訓時數為45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，2025年上半年共展開職工活動473次</li> </ul>
	<p><b>促進跨界合作</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>攜手中華白海豚國家級自然保護區管理局及珠海文旅，舉辦「守護蔚藍•公益同行」海洋藝術展，旗下珠海前山環宇城榮獲「年度海洋公益先鋒」稱號</li> </ul>
	<p><b>國際管理體系認證</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>共完成27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、ISO 14064-1:2018溫室氣體排放和清除量化和報告認證等)</li> </ul>

## 簡明綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	<b>83,219,084</b>	86,935,427
銷售成本		<b>(68,759,238)</b>	(67,757,556)
淨其他收入、收益及虧損	7	<b>14,459,846</b>	19,177,871
淨投資物業之公允價值變動		<b>793,813</b>	253,112
分銷費用		<b>66,120</b>	12,330
行政費用		<b>(2,110,240)</b>	(2,077,918)
		<b>(1,085,635)</b>	(1,306,886)
<b>經營溢利</b>		<b>12,123,904</b>	16,058,509
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損		<b>1,256,876</b>	618,385
財務費用	8	<b>(382,375)</b>	(493,133)
<b>除稅前溢利</b>		<b>12,998,405</b>	16,183,761
所得稅費用	9	<b>(3,468,793)</b>	(4,656,955)
<b>本期間溢利</b>	10	<b>9,529,612</b>	11,526,806
分配於：			
本公司股東		<b>8,599,034</b>	10,313,630
非控股權益		<b>930,578</b>	1,213,176
		<b>9,529,612</b>	11,526,806
<b>每股盈利</b>	11	人民幣	人民幣
基本及攤薄		<b>0.79</b>	0.94

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	9,529,612	11,526,806
其他全面收益		
其後將可能會重分類到損益的項目		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	271,570	(343,407)
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	128,997	(94,984)
	400,567	(438,391)
本期間其他全面收益	400,567	(438,391)
本期間全面收益總額	9,930,179	11,088,415
全面收益總額分配於：		
本公司股東	8,996,178	9,870,592
非控股權益	934,001	1,217,823
	9,930,179	11,088,415

# 簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		7,151,194	7,300,730
投資物業	13	210,308,810	208,399,049
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		21,702,357	22,066,963
合營公司權益		23,455,053	23,830,115
按公允價值計入損益之金融資產		288,382	288,382
其他應收款		161,705	183,898
遞延稅項資產		7,068,027	7,324,894
		<b>270,191,923</b>	269,450,426
<b>流動資產</b>			
物業及其他存貨		462,220,575	454,274,446
土地發展費用		4,284,310	5,961,031
合同資產		612,572	547,451
貿易及其他應收款	14	7,824,581	3,406,070
按金及預付款		13,062,421	15,611,399
用於物業發展之土地按金		482,800	731,860
應收聯營公司款		1,195,131	1,060,527
應收合營公司款		5,604,325	6,202,514
應收非控股股東款		5,325,112	4,151,856
預付所得稅項		21,796,619	20,523,344
銀行結餘及現金		108,956,521	124,168,228
待售非流動資產		-	2,545,229
		<b>631,364,967</b>	639,183,955

## 簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	52,373,606	55,600,731
預售樓款		132,440,976	132,542,750
應付股息	12	2,991,495	-
應付同系附屬公司		1,351,551	1,475,199
應付聯營公司款		5,021,111	5,486,399
應付合營公司款		3,824,798	3,838,405
應付非控股股東款		7,983,079	13,717,430
一年內到期之租賃負債		115,755	117,756
所得稅項負債		21,608,275	23,862,986
一年內到期之銀行及其他借貸		13,898,871	16,633,612
一年內到期之擔保票據及公司債券	16	3,500,000	11,956,352
		<b>245,109,517</b>	265,231,620
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>386,255,450</b>	373,952,335
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>656,447,373</b>	643,402,761
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	74,035,443	74,035,443
儲備		312,583,759	306,575,534
本公司股東應佔權益		<b>386,619,202</b>	380,610,977
非控股權益		<b>31,125,624</b>	21,219,021
<b>權益總額</b>			
		<b>417,744,826</b>	401,829,998
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之租賃負債		847,817	865,453
一年後到期之銀行及其他借貸		144,632,290	149,523,384
一年後到期之擔保票據及公司債券	16	65,417,651	63,450,630
遞延稅項負債		27,804,789	27,733,296
		<b>238,702,547</b>	241,572,763
<b>權益總額及非流動負債</b>			
		<b>656,447,373</b>	643,402,761

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核							
	本公司股東應佔							
	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併及 其他儲備 人民幣千元 (附註(a))	中國 法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 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
換算附屬公司財務報表 之匯兌差額	-	(348,054)	-	-	-	(348,054)	4,647	(343,407)
換算聯營公司財務報表 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	-	-	-
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	-	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

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核							
	本公司股東應佔							
	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	合併及 其他儲備 人民幣千元 (附註(a))	中國 法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二五年一月一日	74,035,443	(2,130,389)*	(11,960,119)*	12,057,029*	308,609,013*	380,610,977	21,219,021	401,829,998
本期間溢利	-	-	-	-	8,599,034	8,599,034	930,578	9,529,612
換算附屬公司財務報表 之匯兌差額	-	268,147	-	-	-	268,147	3,423	271,570
換算聯營公司財務報表 之匯兌差額	-	128,997	-	-	-	128,997	-	128,997
本期間全面收益總額	-	397,144	-	-	8,599,034	8,996,178	934,001	9,930,179
二零二四年度								
末期股息(附註12)	-	-	-	-	(2,987,953)	(2,987,953)	-	(2,987,953)
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(137,598)	(137,598)
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	9,650,000	9,650,000
資本歸還予非控股股東	-	-	-	-	-	-	(539,800)	(539,800)
轉入中國法定儲備	-	-	-	155,636	(155,636)	-	-	-
於二零二五年六月三十日	74,035,443	(1,733,245)*	(11,960,119)*	12,212,665*	314,064,458*	386,619,202	31,125,624	417,744,826

\* 該等儲備賬目包含於二零二五年六月三十日簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣312,583,759,000(二零二四年十二月三十一日：人民幣306,575,534,000)。

附註：

- (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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
未計入流動資金變動前之經營活動現金流	<b>11,568,888</b>	16,269,795
已收利息	<b>589,434</b>	840,228
物業及其他存貨及用於物業發展之土地按金 (增加)/減少	<b>(7,535,110)</b>	13,268,509
土地發展費用減少	<b>1,676,720</b>	375,642
合同資產(增加)/減少	<b>(65,121)</b>	178,125
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	<b>(91,193)</b>	(2,391,748)
貿易及其他應付款及預售樓款增加/(減少)	<b>1,482,415</b>	(14,509,200)
其他流動資金變動	<b>93,954</b>	65,426
經營活動所得現金	<b>7,719,987</b>	14,096,777
已付所得稅	<b>(6,655,097)</b>	(10,645,268)
<b>經營活動所得現金流淨額</b>	<b>1,064,890</b>	3,451,509
<b>投資活動</b>		
已收聯營公司之股息	<b>86,200</b>	–
已收合營公司之股息	<b>244,694</b>	20,650
投資物業增加	<b>(4,199,622)</b>	(4,594,972)
墊款予聯營公司	<b>(757,699)</b>	(23,551)
聯營公司還款	<b>53,784</b>	169,063
墊款予合營公司	<b>(452,294)</b>	(859,126)
合營公司還款	<b>1,357,685</b>	1,465,254
聯營公司之資本歸還	<b>1,118,000</b>	568,000
出售附屬公司之所得款淨額	<b>1,577,401</b>	–
其他投資活動現金流	<b>(807,609)</b>	(102,261)
<b>投資活動所用現金流淨額</b>	<b>(1,779,460)</b>	(3,356,943)

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
已付利息	(3,496,739)	(4,652,205)
已付非控股股東股息	(137,598)	(215,245)
新取得之銀行及其他借貸	23,042,027	37,826,547
償還銀行及其他借貸	(30,478,997)	(33,873,685)
發行擔保票據及公司債券	3,500,000	6,000,000
贖回擔保票據及公司債券	(9,463,583)	(12,996,976)
償還予非控股股東	(1,599,287)	(822,469)
墊款自非控股股東	495,052	1,901,188
非控股股東出資	5,022,000	2,162,336
資本歸還予非控股股東	(539,800)	(346,500)
償還予合營公司	(71,012)	(601,223)
墊款自合營公司	51,993	108,077
收購附屬公司之額外權益	-	(274,300)
其他融資活動現金流	(618,458)	301,933
<b>融資活動所用現金流淨額</b>	<b>(14,294,402)</b>	<b>(5,482,522)</b>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>	<b>(15,008,972)</b>	<b>(5,387,956)</b>
期初之現金及現金等值	123,892,213	105,344,021
外幣匯率變動的影響	(108,780)	61,421
<b>期末之現金及現金等值</b>	<b>108,774,461</b>	<b>100,017,486</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表所列的銀行結餘及現金	108,956,521	100,237,072
減：受限制之銀行存款	(182,060)	(219,586)
<b>簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等值</b>	<b>108,774,461</b>	<b>100,017,486</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事房地產開發、商業物業運營以及其他業務。該等主營業務地點為香港、澳門、北京、上海、廣州、深圳、廈門、長沙、濟南、鄭州、南京、杭州、蘇州、成都、天津、西安及中國內地其他地區。

本簡明綜合財務報表乃未經審核，並已於二零二五年八月二十七日獲本公司董事局（「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由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製的二零二四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。本簡明綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

截至二零二五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二零二四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622章)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二零二四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622章)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)

截至二零二五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

除了應用於截至二零二五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二零二四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：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

應用上述準則修訂對本集團運營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佈但尚未生效的香港財務報告準則及現行準則之修訂：

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>1</sup>

香港財務報告準則年度改良  
- 第11號 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂<sup>1</sup>

香港財務報告準則第18號 財務報表呈列與披露<sup>2</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>2</sup>  
香港財務報告準則第10號及  
香港會計準則第28號(2011) 投資者與其聯營公司或合營公司之間的  
(修訂本) 資產出售或注資<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度/報告期間生效

<sup>3</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香港財務報告準則及現行準則之修訂的影響，到目前為止經評估採納上述準則及修訂不大可能對本集團運營業績及財務狀況產生重大影響。

#### 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，應連同本集團二零二四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。

##### (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，分類為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。

	第三級別	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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>288,382</b>	288,382

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(包括重大不可觀察輸入數據)用於非上市股權投資的公允價值計量並無披露，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)

截至二零二五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

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。

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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>68,917,651</b>	<b>69,638,751</b>	75,406,982	75,002,882

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，與應用在截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

## 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、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

### 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：

截至二零二五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	77,962,227	-	1,558,478	79,520,705
- 在一段時間確認	-	507,755	156,303	664,058
	77,962,227	507,755	1,714,781	80,184,763
其他收入來源				
- 商業物業收入	-	3,034,321	-	3,034,321
來自外部客戶的分部收入	77,962,227	3,542,076	1,714,781	83,219,084
分部間收入	-	-	1,834,043	1,834,043
總分部收入	77,962,227	3,542,076	3,548,824	85,053,127
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損)	10,667,202	1,982,643	54,987	12,704,832

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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

## 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收益／(虧損)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	<b>12,704,832</b>	16,256,120
未分配項目：		
銀行存款利息收入	<b>573,489</b>	812,403
公司費用	<b>(33,305)</b>	(37,919)
財務費用	<b>(382,375)</b>	(493,133)
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌 淨收益／(虧損)	<b>135,764</b>	(353,710)
綜合除稅前溢利	<b>12,998,405</b>	16,183,761

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 7. 淨其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	573,489	812,403
應收聯營公司及合營公司款之利息收入	48,306	60,356
其他利息收入	4,982	8,602
總利息收入	626,777	881,361
外幣匯兌淨收益/(虧損)	135,764	(553,225)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	-	199,515
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌 淨收益/(虧損)	135,764	(353,710)
物業存貨之減值準備	(305,733)	(456,259)
出售附屬公司之收益(附註18)	261,641	-
其他	75,364	181,720
	793,813	253,112

### 8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	3,546,080	4,723,007
應付合營公司及非控股股東款之利息	17,938	49,496
租賃負債利息及其他財務費用	93,616	97,847
總財務費用	3,657,634	4,870,350
減：資本化金額	(3,275,259)	(4,377,217)
	382,375	493,133

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	2,793,990	3,002,672
中國土地增值稅	260,677	893,831
中國預扣所得稅	56,465	31,758
香港利得稅	14,597	18,453
澳門所得稅	2,521	2,406
其他	12,176	14,504
	<b>3,140,426</b>	3,963,624
遞延稅項	<b>328,367</b>	693,331
總計	<b>3,468,793</b>	4,656,955

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稅率是25%(二零二四年：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16.5%(二零二四年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃按本期間估計應課稅溢利以12%(二零二四年：12%)計算。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 9. 所得稅費用(續)

#### 支柱二所得稅

本集團屬於支柱二模板規則的適用範圍。本集團已應用確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延所得稅資產及負債資料的強制性豁免，並將在支柱二所得稅發生時作為當期所得稅進行會計處理。支柱二立法於二零二五年六月六日在本公司上市的司法管轄區香港正式公佈，並已自二零二五年一月一日起追溯生效。於二零二五年六月三十日，支柱二立法已在本集團經營所在的香港、盧森堡、新加坡和英國已經頒佈或實質頒佈並生效。

本集團已根據本集團二零二四年十二月三十一日年度財務表現的現有資訊評估其潛在風險。因此，這可能不能完全代表未來的情況。根據評估，本集團大部分經營所在的司法管轄區都能從過渡性國別報告避風港機制中得益，因此本集團預期不會面臨支柱二所得稅的重大影響。由於更多的國家準備頒佈支柱二模板規則，本集團會繼續跟進支柱二的立法動態，以評估支柱二未來對財務報表的潛在影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊：		
– 使用權資產	33,262	32,065
– 自有資產	196,018	208,712
	<b>229,280</b>	240,777
確認為費用之物業及其他存貨成本	<b>66,527,440</b>	65,743,213
員工成本(包括董事利益及權益)	<b>1,021,805</b>	1,245,554

### 11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額乃根據本公司股東之期內應佔溢利人民幣8,599,034,000元(二零二四年：人民幣10,313,630,000元)，及期內已發行普通股加權平均股數10,944,884,000(二零二四年：10,944,884,000)計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利毋須因攤薄作出調整，因為(i)由於截至二零二五年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月尚未行使的股份期權對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內已確認的股息		
截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣30仙(二零二四年：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)	2,987,953	4,536,107

董事局宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣25仙，金額約為人民幣2,517,323,000元。中期股息按該等簡明綜合財務報表通過日之已發行普通股股數計算，並未於該等簡明綜合財務報表反映作應付股息。

### 13. 投資物業

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團新增投資物業人民幣885,472,000元(二零二四年：人民幣1,381,262,000元)及淨投資物業之公允價值變動人民幣66,120,000元(二零二四年：人民幣12,330,000元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，出售給第三方及因出售附屬公司而終止確認的投資物業總賬面值分別為人民幣830,677,000元(二零二四年：人民幣460,601,000元)和人民幣1,274,724,000元(二零二四年：無)。此外，總賬面值人民幣2,788,772,000元的物業存貨轉至(二零二四年：無)投資物業。

### 13. 投資物業(續)

本集團的投資物業於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之公允價值已由專業估值師行按該日之估值釐定，該等估值師獨立於本集團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。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償還。

除銷售物業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。

於報告期末，根據銷售確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	3,884,021	424,195
31 – 90日	140,524	262,063
90日以上	1,702,660	903,910
	<b>5,727,205</b>	1,590,168
其他應收款 – 流動部份	<b>2,097,376</b>	1,815,902
	<b>7,824,581</b>	3,406,070

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收款(續)

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，應收賬款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(二零二四年十二月三十一日：並不重大)。

### 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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	11,298,797	12,341,117
31 – 90日	3,101,895	3,715,087
90日以上	23,791,709	25,790,833
	<b>38,192,401</b>	41,847,037
其他應付款	8,819,024	7,657,954
應付保固金	5,362,181	6,095,740
	<b>52,373,606</b>	55,600,731

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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 16. 擔保票據及公司債券

截至二零二五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 於二零二五年 六月三十日 人民幣千元
二零二五年四月十四日	人民幣500,000	100%	1.90%*	二零三零年 四月十四日	500,000
二零二五年四月十四日	人民幣1,500,000	100%	2.38%*	二零三五年 四月十四日	1,500,000
二零二五年四月二十九日	人民幣1,000,000	100%	1.80%*	二零三零年 四月二十九日	1,000,000
二零二五年四月二十九日	人民幣500,000	100%	2.37%*	二零三五年 四月二十九日	500,000

期內全數贖回：

起息日	本金 千元	發行價	固定 年利率	贖回日期	贖回價值 人民幣千元
二零二零年三月二日	美元300,000	99.57%	2.375%	二零二五年 三月二日	2,163,583
二零二二年一月十四日	人民幣1,800,000	100%	2.88%	二零二五年 一月十四日	1,800,000
二零二二年四月七日	人民幣2,000,000	100%	3.05%	二零二五年 四月七日	2,000,000
二零二二年五月十日	人民幣1,500,000	100%	2.75%	二零二五年 五月十二日	1,500,000
二零二二年五月二十七日	人民幣2,000,000	100%	2.63%	二零二五年 五月二十七日	2,000,000

\* 每年支付

### 17. 股本

	股份數目		
	千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日	10,944,884	90,422,641	74,035,443
於二零二五年一月一日及 二零二五年六月三十日	<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)

截至二零二五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」)，認購本公司股份合共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中，向本公司董事授予合共2,000,000股股份期權。每股行使價為港幣25.85元。二零一八年股份期權中三分之一股份期權分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日或可按股份期權計劃行使條件進行歸屬。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」)，認購本公司股份合共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中，向本公司董事授予合共6,300,000股股份期權。每股行使價為港幣18.724元。二零二零年股份期權中三分之一股份期權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或可按股份期權計劃行使條件進行歸屬。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」)，認購本公司股份合共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中，向本公司董事授予合共1,600,000股股份期權。每股行使價為港幣18.70元。二零二一年股份期權中三分之一股份期權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或可按股份期權計劃行使條件進行歸屬。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。

## 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%，乃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%，乃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%，乃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%，乃根據歷史價格計算，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%，乃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)

截至二零二五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)

股份期權計劃的二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入數據變動可能重大影響公允價值估算。

截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年		二零二四年	
	每股 平均行使價 港幣	股份期權 數目 (附註1)	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
期內失效/被沒收(附註2)	-	-	25.45	(56,322,500)
於六月三十日	-	-	18.72	83,108,000

附註：

- 於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，本公司股份期權計劃項下概無尚未行使的股份期權。截至二零二五年六月三十日止六個月內，股份期權計劃項下概無失效/被沒收之股份期權。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月內，二零一八年股份期權中合共51,440,500股股份期權已到期及失效。其餘4,882,000股股份期權因若干合資格人士離職而被沒收的於二零二四年六月三十日止六個月內可行使的股份期權。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月內，概無授出及行使之股份期權。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 18. 出售附屬公司收益

於二零二五年二月二十一日，本集團以總代價英鎊175,000,000元(折合人民幣1,602,274,000元)向第三方出售Great Fortune Property Limited已發行股本的100%權益及相應的股東貸款。該出售事項已於二零二五年二月二十一日完成，出售附屬公司之收益人民幣261,641,000元已於簡明綜合收益表中確認。

### 19. 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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	6,286,399	6,574,067

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 20. 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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司		
– 最大額度	14,599	31,145
– 已用額度	14,599	31,145
合營公司		
– 最大額度	8,317,391	11,616,339
– 已用額度	8,317,391	10,695,801
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	273,833	322,000
– 已用額度	273,833	264,737

(b) 於二零二五年六月三十日，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2,251,203,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,716,493,000元)。

(c) 於二零二五年六月三十日，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25,760,864,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣45,042,822,000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。

## 21. 資產抵押

於報告期末，本集團以若干資產為其銀行借貸作抵押。抵押資產於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業和物業、廠房及設備	<b>108,638,463</b>	100,847,606
物業存貨	<b>2,685,802</b>	37,813,991
	<b>111,324,265</b>	138,661,597

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 22. 關聯方披露

- (i) 除簡明綜合財務報表披露關聯方餘額外，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	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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>1,607,648</b>	1,483,573
租金及水電費收入	(b)	<b>156,347</b>	103,219
暖氣管接駁服務費用	(a)	<b>2,888</b>	–
建築設計顧問收入	(c)	<b>1,848</b>	2,569
物業管理及增值服務費用	(c)	<b>500,426</b>	511,246
物資採購及供應鏈管理			
服務收入	(c)	<b>366,287</b>	141,260
出售投資物業	(d)	–	43,362
利息收入	(h)	<b>1,385</b>	200
利息支出	(i)	<b>3,869</b>	3,014
<b>聯營公司</b>			
利息收入	(f)	<b>15,838</b>	1,471
商標使用權許可費收入	(e)	<b>145,435</b>	183,200
租賃支出	(b)	<b>8,315</b>	970
物資採購服務收入	(c)	<b>349,546</b>	267,563
<b>合營公司</b>			
利息收入	(f)	<b>32,468</b>	58,885
利息支出	(g)	<b>5,759</b>	5,823

## 22. 關聯方披露(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自合約收取，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自租賃協議收取。
  - (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自合約收取。
  - (d) 出售投資物業的代價按各自買賣協議收取。
  - (e) 商標使用權許可費收入按合約之所訂價格每年收取。
  - (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) 利息收入按存放於本集團同系附屬公司中建財務有限公司(「中建財務」)的定期存款之所訂明之利率收取。
  - (i) 利息支出按向中建財務取得的貸款之所訂明之利率支付。
- \* 該等關聯方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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 22. 關聯方披露(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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金、津貼、獎金及實物利益	11,463	13,111
退休金計劃供款	666	643
	12,129	13,754

### 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」)宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣25仙(二零二四年：每股股份港幣30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	二零二五年九月十六日
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	二零二五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	二零二五年九月十八日
記錄日期	二零二五年九月十八日
寄發股息單	二零二五年十月三日

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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### 股本

截至二零二五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，於截至二零二五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」)	2025公司債券 (i) 第一期 (品種一)	2025年4月28日	2030年4月29日	1,000,000	1.80%	深圳證券交易所 (「深交所」)
	(ii) 第一期 (品種二)	2025年4月28日	2035年4月29日	500,000	2.37%	
中海企業發展	2025中期票據 (i) 第一期 (品種一)	2025年4月11日	2030年4月14日	500,000	1.90%	全國銀行間債券 市場
	(ii) 第一期 (品種二)	2025年4月11日	2035年4月14日	1,500,000	2.38%	

## 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)
中海企業發展	票面利率2.88%之人民幣 1,800百萬元中期票據， 並於全國銀行間債券市場 上市	2022年1月12日	2025年1月14日	1,800,000	無
中海企業發展	票面利率3.05%之人民幣 2,000百萬元公司債券， 並於深交所上市	2022年4月6日	2025年4月7日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率2.75%之人民幣 1,500百萬元公司債券， 並於深交所上市	2022年5月9日	2025年5月12日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率2.63%之人民幣 2,000百萬元中期票據， 並於全國銀行間債券市場 上市	2022年5月25日	2025年5月27日	2,000,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	票面利率2.375%之美元 300百萬元擔保票據， 並於香港聯交所上市	2020年3月2日	2025年3月2日	2,163,583	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

## 其他資料(續)

### 股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司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。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，本公司股份期權計劃項下概無尚未行使的股份期權。截至二零二五年六月三十日止六個月內，股份期權計劃項下概無授出／行使／註銷／失效之股份期權。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日可授予的股份期權數量為811,397,653股。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)

### 董事及最高行政人員之證券權益

於二零二五年六月三十日，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：百分比是指於二零二五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) 於相聯法團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)
中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	郭光輝先生	210,000	0.001%
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	庄勇先生	800,825	0.022%

附註：百分比是指於二零二五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。

## 董事及最高行政人員之證券權益(續)

### (c) 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，於二零二五年六月三十日，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)，於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，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%
Pzena Investment Management, LLC	投資經理 實益擁有人	547,389,432 42,500	5.00% 0.00%

## 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比是指於二零二五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約57.70%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，於二零二五年六月三十日，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

本公司截至二零二五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，彼等已於截至二零二五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

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司獲悉董事資料變動如下：

- 陳清霞女士已獲委任為婦女事務委員會主席及交通銀行(香港)有限公司獨立非執行董事

### 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二零二五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)

