



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

深耕領潮 聚勢致遠

*Cultivating Leadership
Building Momentum for the Future*



中期報告
INTERIM REPORT
2026

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
25	簡明綜合收益表
26	簡明綜合全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
33	簡明綜合財務報表附註
61	其他資料

Contents

69	Corporate Structure
70	Financial Highlights
71	Board of Directors and Committees
72	Corporate Information
74	Chairman's Statement
77	Management Discussion & Analysis
92	Condensed Consolidated Income Statement
93	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
94	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
96	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
98	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
100	Notes to Condensed Consolidated Financial Statements
128	Other Information



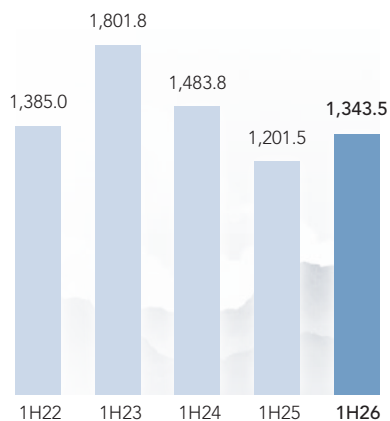
公司業務架構



* 中國海外發展有限公司及其附屬公司連同其聯營公司及合營公司(統稱「本集團系列公司」)房地產開發業務覆蓋中國內地84個城市及香港和澳門

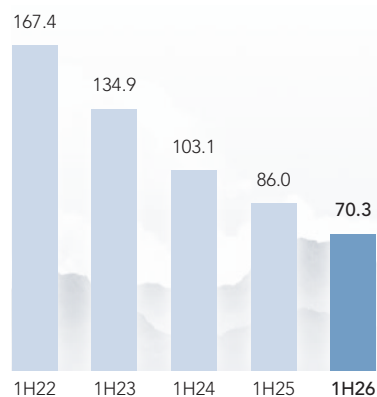
合約物業銷售額*

人民幣億元



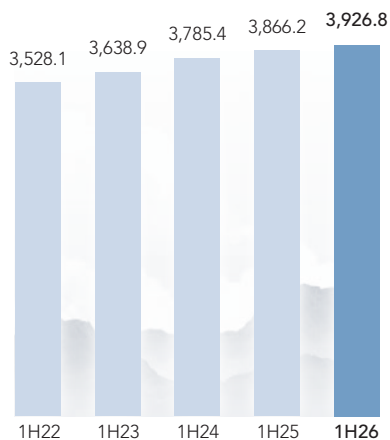
本公司股東應佔溢利

人民幣億元



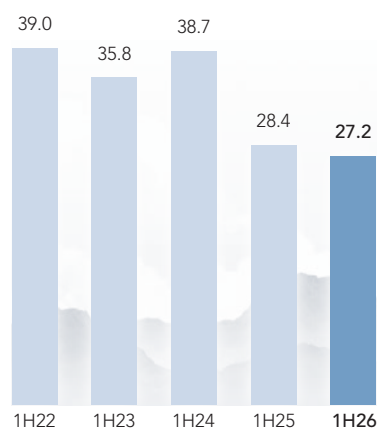
本公司股東應佔權益

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
馬 堯

獨立非執行董事

李民斌⁽¹⁾
陳家強
陳清霞
李民橋⁽²⁾

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)⁽¹⁾
陳家強
陳清霞
李民橋 (主席)⁽²⁾

企業管治委員會

陳家強 (主席)
李民斌⁽¹⁾
陳清霞
李民橋⁽²⁾

提名委員會

陳清霞 (主席)
李民斌⁽¹⁾
陳家強
李民橋⁽²⁾

薪酬委員會

陳家強 (主席)
李民斌⁽¹⁾
陳清霞
李民橋⁽²⁾

⁽¹⁾ 於二零二六年六月二十五日辭任

⁽²⁾ 於二零二六年六月二十五日獲委任

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)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
星展銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
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
東亞銀行有限公司
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	: 二零二六年八月二十六日
除息日期	: 二零二六年九月十六日
暫停辦理股份過戶登記手續	: 二零二六年九月十八日
中期股息記錄日期	: 二零二六年九月十八日
寄發股息單	: 二零二六年十月五日

二零二六年上半年，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。截至二零二六年六月三十日止之未經審核本集團收入為人民幣976億元，本公司股東應佔溢利為人民幣70.3億元，本公司股東應佔核心溢利¹為人民幣79.3億元。董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣23仙，金額為港幣25.2億元。

期內，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣1,343.5億元，同比增長11.8%。中國指數研究院資料顯示，本集團系列公司的權益銷售額居行業第一。行業領先的銷售業績，得益於本集團強聚焦安全性、確定性更高的一線城市，抓住其他重點城市的結構性機會。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789.9億元，佔本集團系列公司(不含中海宏洋)合約銷售額的68.6%，其中，在北京、深圳、上海、香港分別實現合約銷售額人民幣247.5億元、225億元、149.2億元、133.1億元。本集團系列公司在北京、深圳、天津、瀋陽、濟南、海口等城市的市場佔有率排名第一。同時，本集團系列公司高品質交付2.1萬套房屋，客戶滿意度保持行業標桿水準。

本集團商業運營收入為人民幣35.8億元。期內，中海康養北京錦宸項目開業，為本集團在銀髮經濟浪潮中探索新型康養模式、拓展經營型業務的標桿產品。

二零二六年上半年，本集團新增購地9宗²，權益地價人民幣76.6億元。七月初至今，本集團在北京、深圳、香港、太原、寧波新增購地9宗，權益地價人民幣256.8億元。二零二六年年初至今，本集團合計新增購地18宗，權益地價人民幣333.4億元。

¹ 本公司股東應佔核心溢利為撇除匯兌淨損益和投資物業重估盈虧(扣除稅項及非控股股東權益)及加回期內出售之投資物業已變現稅後重估盈虧影響後的本公司股東應佔溢利

² 不包括本集團期內收購的香港元朗區錦上路站第二期物業發展項目地塊，總樓面面積為11萬平方米，該地塊將會以合作模式發展

主席報告書(續)

本集團繼續保持穩健的財務狀況。於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債率為51.6%，淨借貸比率為27.2%，有息負債規模較年初減少人民幣101.5億元，經營性現金淨流入人民幣285.2億元。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穩健可持續發展前景的高度認可。

二零二六年以來，中央持續強調因城施策控增量、去庫存、優供給，高質量推進城市更新，著力穩定房地產市場。展望未來，儘管房地產市場仍在調整，本集團保持年初提出的「三大驅動力」相關判斷不變。本集團相信：宏觀經濟穩增長、政策支持與供需優化，正持續夯實市場止跌回穩基礎；本集團攻守兼備的內生發展韌性，亦堅定了本集團持續穩健高質量發展的信心。

在市場企穩趨勢與本集團戰略佈局共振之下，本集團內生發展驅動力正呈現三個「新動能」。

一是一線城市優質資產增值的動能。市場對於一線城市率先築底回升的預期持續強化。期內，本集團在上海、深圳等城市的多個項目量價齊升；香港啟德跑道區項目延續自二零二五年以來的熱銷態勢，成交價格穩步上升。隨著一線城市市場進一步企穩向好，本集團依託一線城市核心地段的高質量土儲，有望受益於資產價值回歸而提升相關項目的回報水準。

二是重點二線城市結構性機遇兌現的動能。本集團有效抓住重點二線城市改善型需求釋放窗口，堅持「核心地段+標桿產品」策略，在瀋陽、長春、石家莊、廈門、海口等城市精準投資，打造多個區域標桿項目。期內，相關項目實現逆勢熱銷，銷售去化率與盈利水準顯著高於所在城市均值，結構性佈局紅利加速釋放，成為本集團銷售規模與盈利質量的重要支撐。

三是存量商業資產價值釋放的動能。本集團持有運營商業資產涵蓋寫字樓、購物中心、星級酒店及長租公寓等多元業態，依託多業態協同運營能力與豐厚存量資產，商業運營收入穩步增長。隨著寫字樓、酒店、租賃住房等納入商業不動產REITs範疇，本集團存量商業資產價值兌現迎來明確的政策與市場窗口。本集團將通過REITs等證券化工具，有效釋放多元商業業態的資產價值，提升資產運營效益。

二零二六年是十五五規劃的開局之年，也是本集團經營發展第48年。本集團歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，並保持行業領先。面向「十五五」時期，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，實施「一專雙驅優生態」的戰略業務結構，專注不動產開發運營主航道，強化住宅開發與經營性業務雙輪驅動，做優上下游生態型業務，鞏固提升中國房地產行業領導者地位，爭創世界一流企業。

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976億元，經營溢利為人民幣125.5億元，毛利率為16.1%，分銷費用與行政費用佔收入的比例為2.8%。本公司股東應佔溢利為人民幣70.3億元，本公司股東應佔核心溢利為人民幣79.3億元。每股基本盈利為人民幣0.64元。

房地產開發業務

二零二六年上半年，本集團房地產開發業務收入為人民幣918.6億元及分部業績為人民幣113.3億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤人民幣1.7億元。

主要聯營公司中海宏洋實現合約物業銷售額人民幣191.4億元，其收入為人民幣141.4億元及股東應佔溢利為人民幣3.3億元。

二零二六年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額為人民幣1,343.5億元，同比上升11.8%，相應銷售面積為450萬平方米，同比下降12.1%。

二零二六年上半年，本集團系列公司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 %
本公司及其附屬公司(「本集團」)	941.0	70.0	261.3	58.0
本集團合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	211.1	15.7	24.3	5.4
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	191.4	14.3	164.7	36.6
合計	1,343.5	100	450.3	100

房地產開發業務(續)

期內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地21個城市及香港項目竣工的總建築面積為408萬平方米。

二零二六年上半年按城市物業發展項目竣工面積如下表：

城市	總建築面積 萬平方米	城市	總建築面積 萬平方米
北京	45.4	廈門	15.7
瀋陽	38.2	南京	12.8
上海	32.2	鄭州	12.0
濟南	31.5	海口	10.4
武漢	29.8	深圳	8.6
廣州	28.7	蘇州	7.5
西安	27.6	長春	7.3
太原	24.0	香港	7.1
天津	23.2	大連	3.9
成都	22.9	重慶	3.0
石家莊	15.7	福州	0.3
		合計	407.8

期內，本集團於中國內地8個城市及香港新增9幅地塊，新增土地儲備總建築面積為76萬平方米，權益建築面積為74萬平方米，總地價為人民幣78.6億元，權益地價為人民幣76.6億元。

管理層討論與分析(續)

房地產開發業務(續)

二零二六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
香港	牛頭角項目	100	0.3	2.6
保定	雄安新區項目	100	1.6	4.7
廈門	同安區項目	100	1.8	5.9
西安	高新區項目	100	5.4	18.4
海口	龍華區項目	100	2.8	9.6
長沙	湘江新區項目	100	5.1	13.8
濟南	歷城區項目	100	2.4	8.4
珠海	香洲區項目	80	2.8	7.7
蘇州	工業園區項目	100	2.0	4.9
合計			24.2	76.0

於二零二六年六月三十日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備總建築面積為2,207萬平方米，權益建築面積為1,960萬平方米。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積48萬平方米。於二零二六年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,143萬平方米，權益建築面積為980萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為3,350萬平方米。

商業運營業務

市場環境雖仍存在不確定性，本集團商業運營業務憑藉持續迭代的資產管理能力與靈活應變的運營舉措，堅持打造區域標桿、優化業態組合，不斷挖掘資產價值，實現經營成果平穩提升。

期內，本集團商業運營收入為人民幣35.8億元，其中寫字樓收入為人民幣17.2億元，購物中心收入為人民幣11.6億元，長租公寓收入為人民幣1.8億元，酒店及其他商業運營收入為人民幣5.2億元。

商業運營業務(續)

二零二六年上半年，面對持續的市場供需調整，本集團寫字樓業務依託成熟的商辦資產管理經驗、穩固的客戶基本盤及多渠道招商網絡，期內完成租賃簽約面積48萬平方米。持續優化服務標準與租戶結構，續租率達63.1%；期末整體出租率穩定在78%，經營保持穩健。

購物中心業務通過精準捕捉消費偏好變化，創新空間體驗與場景，驅動經營指標持續向好，出租率95.3%，銷售額、客流同比分別增長11.4%、7.9%。得益於精細化運營與內生增長挖潛，同店銷售額、客流同比亦分別提升4.5%、9.2%，貢獻收入增長動能。

期內，本集團經營性不動產資產管理戰略不斷深化。二零二五年成功上市的華夏中海消費REIT(180607.SZ)平穩運轉，為集團經營性業務向資產管理業務轉型提供持續動能。

其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣42.8億元。其他業務的外部收入為人民幣21.6億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣20.5億元，同比上升35%。

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，嚴守安全底線積極謀求發展，各項指標均保持行業領先，繼續保持在「綠檔」。於二零二六年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣1,211億元，佔總資產13.7%，現金充裕度業內領先。本集團流動資產淨值為人民幣3,616.7億元，流動比率為2.4倍，淨借貸比率為27.2%。期內，平均融資成本為2.76%，融資成本處於行業最低區間。

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣1,621.5億元而擔保票據及公司債券為人民幣750.7億元，總借貸合共為人民幣2,372.2億元，其中，一年內到期的借貸為人民幣648.6億元，佔總借貸的27.3%。總借貸當中人民幣佔87.7%、美元佔9.9%、港幣佔2.4%。定息借貸佔總借貸44%，其餘為浮息借貸。二零二六年下半年到期歸還銀行借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣298.5億元。

管理層討論與分析(續)

流動資金、財務資源及債務結構(續)

本集團充分發揮雙融資平台優勢，靈活運用多種金融工具，合理安排融資。二零二六年上半年，本集團境內外融資人民幣84.4億元，其中，境內成功發行一期人民幣25億元的低息債券。期內，本集團提早或到期償還債務人民幣175.1億元，淨償還債務人民幣90.7億元。本集團整體有息借貸較年初減少人民幣101.5億元。

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款。期內，本集團銷售回款為人民幣780.1億元，其他經營回款為人民幣71.9億元，總經營回款為人民幣852億元。本集團總資本支出為人民幣382億元，其中土地成本為人民幣179億元，建安支出為人民幣203億元，經營性現金淨流入為人民幣285.2億元。於二零二六年六月三十日，本集團未付地價為人民幣39.6億元。

於二零二六年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣1,211億元，其中人民幣佔94.7%、港幣佔4.2%、美元佔0.5%、新加坡元佔0.3%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣。另銀行存款及現金亦包括受規管的物業預售所得款人民幣167.9億元，加上未動用銀行授信額度人民幣495.1億元，可動用資金為人民幣1,706.1億元。

二零二六年上半年，全球地緣政治衝突加劇，經濟形勢複雜多變。中國經濟運行保持總體平穩。在通脹不確定性提升的背景下，美聯儲上半年暫停減息，美元指數震蕩。在中國經濟基本面保持穩健的背景下，人民幣對美元匯率持續升值。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)

於二零二六年六月三十日

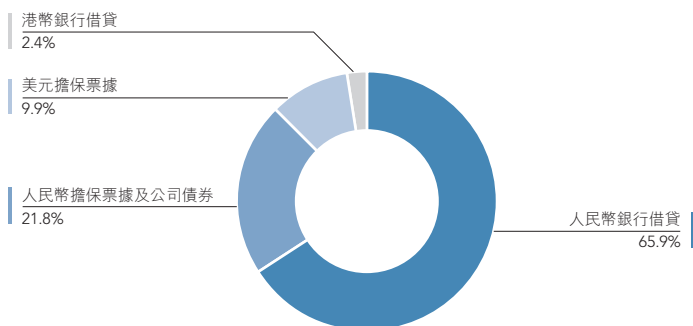
有息負債到期狀況

人民幣億元



於二零二六年六月三十日

按貨幣之有息負債分佈圖



管理層討論與分析(續)

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團就授予其物業買家的按揭貸款，向銀行提供的擔保金額為人民幣105.8億元。本集團就若干建築合約之擔保作出之反賠償保證為人民幣18.7億元。

另外，於二零二六年六月三十日，本集團為其聯營公司、合營公司及其他實體的若干已使用信貸額度向銀行提供擔保的金額分別為人民幣377萬元、人民幣11.6億元及人民幣2.9億元。

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

於二零二六年六月三十日，本集團以若干資產賬面值為人民幣1,624.5億元為其銀行借貸作抵押擔保。

可持續發展

二零二六年上半年，本集團同步刊發二零二五年年報及二零二五年度《環境、社會及管治報告》（「《ESG 報告》」），《ESG 報告》並獲得獨立第三方 AA1000 標準認證，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。

隨著香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》（「ESG 守則」）生效，本集團亦發布首份《氣候變化專項報告》；除了 ESG 守則外，本報告亦遵從國際可持續發展準則理事會（簡稱「ISSB」）的《國際財務報告可持續披露準則第2號（IFRS S2）—氣候相關披露》、中國財政部的《企業可持續披露準則第1號—氣候（試行）》規範，以管治、策略、風險管理、指標和目標四個維度，展示本集團對應對氣候變化的央企擔當。

可持續發展(續)

上半年，本集團的可持續發展工作持續獲得廣泛認可。上半年，明晟(MSCI)ESG評級保持A級；再度同時入選標普全球《可持續發展年鑑》和《可持續發展年鑑(中國版)》；晨星(Sustainalytics)ESG風險分數為內房最優，位列全球參評企業前3%；獲中國權威ESG評級機構中誠信評為A+級以及商道融綠A級，並首次獲選商道融綠「中國企業ESG領先者」。本集團在國際權威金融雜誌Extel(前稱《機構投資者》)2026年度亞洲(日本／澳新地區除外)最佳管理團隊評選中，連續第四年獲「最受尊崇企業」、「最佳CEO」、「最佳CFO」、「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係團隊」行業三甲。

上半年，本集團持續推廣「中海好房子」，為客戶提供安全、舒適、綠色、智慧的生活空間；截至二零二六年六月三十日，本集團獲綠色建築認證的項目累計704個，相應總認證面積超1.13億平方米；濟南華山綠色生態城區獲全國首個三星級城市更新類綠色生態城區項目。本集團更新了《可持續金融框架》，完整對齊ICMA GBP2025、SBP2025、GLP/SLP全套國際準則。本集團也繼續按計劃推進自持項目的節能和節水改造，推動建設可持續供應鏈，支持鄉村振興，完善企業管治，為建設更美好的環境和社會貢獻力量。

可持續發展目標實現進度-2026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

目標及進度	能源效益及溫室氣體排放	商業項目
		- 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 - 按今年目標進行6個自持項目內空調、照明、柔性用電的節能改造和AI節能技術應用試點，以及1個項目的熱源改造 - 中海商業採購綠電共46,677.28兆瓦時 - 持續推進購物中心、辦公寫字樓等項目日常能源管理工作，已完成所有項目運行策略修訂；期內剔除出租率增長因素後，相較2025年底的節能量約為970.6萬千瓦時 - 期內中海商業獲「2025 ESG典範企業獎」，深圳中國海外大廈獲「2025 ESG傑出案例獎」，北京中海金融中心獲「2025中國樓宇經濟ESG標桿項目」，北京中海金融中心獲選「2025年度中國商業地產零碳建築示範案例」

可持續發展目標實現進度-2026年上半年(續)

好公民可持續設計及建造(續)

目標及 進度	地塊風險及 生物多樣性	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
	地區經濟及 鄉村振興	聯合甘肅省卓尼縣，創新打造特色農產品品牌，如有機銀耳羹、有機沙棘果汁、黃芪菊花茶、木耳鍋巴等，並在全國幫銷推廣
	綠色租賃	寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃
	綠色金融	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

可持續發展目標實現進度 – 2026年上半年(續)

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

- 客戶滿意度 90 分，持續保持行業領先
- 完成 1.3 萬戶套住宅高品質交付，完美交付率達 58%
- 獲中指院「2026 上半年房地產客戶滿意度優秀企業」獎；獲克而瑞頒發「年度行業交付力第一」獎
- 組織客戶價值日，組織各職能線進行客戶滿意度提升專項匯報，深入探討滿意度短板整改措施及面向未來的工作舉措

可持續發展目標實現進度－2026年上半年(續)

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	2026年上半年獲綠色建築認證項目的收入約人民幣857億元(2025年上半年：約人民幣749億元) - 新增7個綠色建築認證項目，相應面積約57萬平方米；累計綠色建築認證項目達704個，相應面積超1.13億平方米 - 新增2項綠色建築相關專利，累計綠色建築相關專利為115項 - 綠色建材、綠色產品、碳足跡評價認證等認證同比增加188項 - 綠色採購供應商比例升至72.7%	
	基礎設施及支持服務	在建保障房面積22.7萬平方米，新竣工面積11.6萬平方米，累計保障房竣工面積約1,443萬平方米	
	社區共融及協同發展	95%運營購物中心設立母嬰室 - 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2026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	

可持續發展目標實現進度－2026年上半年(續)

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

目標及進度	完善企業管治 - 本公司已制定《員工職業行為規範》，搭建高管失當績效薪酬扣減、追回機制，實現薪酬激勵與合規問責雙向約束。就董事、高級管理人員特定履職失當、違規情形，本公司經薪酬委員會及董事局批准後，可對其已歸屬或未歸屬的績效薪酬實施調整、扣減、取消、沒收或追回，確保高管責任與績效薪酬相稱。報告期內，本公司未發生董事及高級管理人員履職失當、違規等情形，亦無觸發相關績效薪酬扣減追回機制的事項 - 管理層及員工(含地區公司、項目公司及合營或聯營公司中海員工)每年簽署《廉潔從業承諾書》；所有子公司管理層廉潔承諾踐諾全覆蓋；所有新管理層履新前接受廉政教育
--------------	--

可持續發展目標實現進度－2026年上半年(續)

好效益創造共享價值(續)

- 供應商及承建商簽訂《廉潔協議書》，採購中檢視企業信用及誠信記錄；上半年新增供應商簽訂率100%；建立合作商「黑名單」共享機制，對15家重點合作商開展履約廉潔回訪

建設高效團隊

- 聘用3,075名員工，僱員男女比例2.37:1，以趨近2:1為目標，致力改善新聘員工男女比例
 - 聘用自組建銷售團隊1,651人、非主業生產及服務人員1,902人
 - 員工人均培訓時數為46小時
 - 維持100%員工體檢及補充醫療保險方案覆蓋率
 - 100%子公司已成立工會，期內共展開職工活動300餘次
-

管理層討論與分析(續)

可持續發展目標實現進度 – 2026年上半年(續)

好效益 創造共享價值(續)

目標及 進度	促進跨界合作	北京中海國際中心(奧南)攜手大客戶小紅書共同啟動鳥類友好社群構建行動，通過大樓外立面防鳥撞貼膜改造、多元化科普宣傳等系列舉措，為城市飛鳥築起安全屏障
	國際管理 體系認證	共完成18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環境管理體系認證等)

簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	97,599,111	83,219,084
銷售成本		(81,889,336)	(68,759,238)
淨其他收入、收益及虧損	5	15,709,775	14,459,846
淨投資物業之公允價值變動		337,048	793,813
分銷費用		(741,610)	66,120
行政費用		(1,671,465)	(2,110,240)
		(1,086,570)	(1,085,635)
經營溢利		12,547,178	12,123,904
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損		166,450	1,256,876
財務費用	6	(356,451)	(382,375)
除稅前溢利		12,357,177	12,998,405
所得稅費用	7	(4,349,979)	(3,468,793)
本期間溢利	8	8,007,198	9,529,612
分配於：			
本公司股東		7,030,375	8,599,034
非控股權益		976,823	930,578
		8,007,198	9,529,612
本公司股東應佔每股盈利	9	人民幣	人民幣
基本及攤薄		0.64	0.79

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	8,007,198	9,529,612
本期間其他全面收益／(虧損)		
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	22,926	271,570
換算聯營公司及合營公司財務報表之匯兌差額	(1,645)	128,997
	21,281	400,567
本期間全面收益總額	8,028,479	9,930,179
分配於：		
本公司股東	7,046,578	8,996,178
非控股權益	981,901	934,001
	8,028,479	9,930,179

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,635,554	7,138,182
投資物業	11	202,523,132	205,836,298
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		20,984,342	21,452,391
合營公司權益		25,576,010	27,936,775
按公允價值計入損益之金融資產		157,017	236,327
其他應收款		120,930	147,024
遞延稅項資產		7,395,899	7,269,960
總非流動資產		265,449,279	270,073,352
流動資產			
物業及其他存貨		441,668,434	490,999,739
土地發展費用		4,473,125	4,472,593
合同資產		159,491	109,074
應收賬款及其他應收款	12	3,680,340	4,064,547
按金及預付款		11,894,750	11,758,078
應收聯營公司款		1,195,784	1,068,844
應收合營公司款		4,751,746	5,167,858
應收非控股股東款		6,056,360	4,660,276
預付所得稅項		19,564,959	19,695,467
銀行結餘及現金		121,099,952	103,627,513
待售非流動資產	11	2,332,950	—
總流動資產		616,877,891	645,623,989
總資產		882,327,170	915,697,341
非流動負債			
銀行借貸		115,084,762	142,193,678
擔保票據及公司債券	13	57,279,481	62,865,628
租賃負債		194,024	237,781
遞延稅項負債		27,932,640	27,911,826
總非流動負債		200,490,907	233,208,913

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	47,362,386	52,191,364
預售樓款		101,908,794	125,033,296
應付股息		2,375,484	—
應付同系附屬公司		1,250,169	1,316,327
應付聯營公司款		3,151,979	3,481,226
應付合營公司款		3,891,277	3,849,615
應付非控股股東款		11,138,855	13,149,337
銀行借貸		47,070,392	30,726,935
擔保票據及公司債券	13	17,789,837	11,589,193
租賃負債		87,230	93,170
所得稅項負債		19,180,876	21,158,803
總流動負債		255,207,279	262,589,266
總負債		455,698,186	495,798,179
淨資產		426,628,984	419,899,162
權益			
本公司股東應佔權益：			
股本	15	74,035,443	74,035,443
儲備		318,645,319	313,912,343
非控股權益		392,680,762	387,947,786
		33,948,222	31,951,376
總權益		426,628,984	419,899,162

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	未經審核							
	本公司股東應佔							總額 人民幣千元
	股本	匯兌波動 儲備	合併及 其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元	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	-	-	-	-	(2,987,953)	(2,987,953)	-	(2,987,953)
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)
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(137,598)	(137,598)
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

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二六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	總額
	股本	匯兌波動儲備	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
			(附註(a))	(附註(b))				
於二零二六年一月一日	74,035,443	(1,999,967)*	(11,960,119)*	15,470,593*	312,401,836*	387,947,786	31,951,376	419,899,162
本期間溢利	-	-	-	-	7,030,375	7,030,375	976,823	8,007,198
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	17,848	-	-	-	17,848	5,078	22,926
換算聯營公司及合營公司財務報表之匯兌差額	-	(1,645)	-	-	-	(1,645)	-	(1,645)
本期間全面收益總額	-	16,203	-	-	7,030,375	7,046,578	981,901	8,028,479
二零二五年度末期股息	-	-	-	-	(2,383,248)	(2,383,248)	-	(2,383,248)
非控股股東之注資(附註(c))	-	-	-	-	-	-	1,534,189	1,534,189
資本歸還予非控股股東(附註(d))	-	-	-	-	-	-	(171,400)	(171,400)
付非控股股東股息(附註(e))	-	-	-	-	-	-	(347,844)	(347,844)
轉入中國法定儲備	-	-	-	446,752	(446,752)	-	-	-
其他	-	-	-	-	69,646	69,646	-	69,646
於二零二六年六月三十日	74,035,443	(1,983,764)*	(11,960,119)*	15,917,345*	316,671,857*	392,680,762	33,948,222	426,628,984

* 該等儲備賬目包含於二零二六年六月三十日簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣318,645,319,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣313,912,343,000元)。

附註：

- (a) 合併儲備主要源於本集團於二零一五年從中國建築股份有限公司(「中建股份」)及二零一六年從中國中信股份有限公司收購子公司時產生。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。
- (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。
- (c) 期內，非控股股東的資本投入人民幣1,391,138,000元通過將股東貸款轉為權益的方式結算，以代替現金結算。
- (d) 期內，向非控股股東歸還資本人民幣136,400,000元通過往來賬戶結算，以代替現金結算。
- (e) 期內，應付非控股股東的股息人民幣145,211,000元通過往來賬戶結算，以代替現金結算。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
未計入流動資金變動前之經營活動現金流	13,233,767	11,568,888
已收利息	684,650	589,434
物業及其他存貨及用於物業發展之土地按金 減少／(增加)	50,788,615	(7,535,110)
土地發展費用(增加)／減少	(531)	1,676,720
應收賬款及其他應收款、按金及預付款減少／(增加)	316,398	(91,193)
應付賬款及其他應付款及預售樓款(減少)／增加	(30,000,336)	1,482,415
其他流動資金變動	(226,692)	28,833
來自經營業務之現金	34,795,871	7,719,987
已付所得稅	(6,279,282)	(6,655,097)
經營活動所得現金流淨額	28,516,589	1,064,890
投資活動		
已收聯營公司之股息	67,685	86,200
已收合營公司之股息	6,260	244,694
投資物業增加	(988,050)	(4,199,622)
給予聯營公司墊款	(6,304)	(757,699)
來自聯營公司回款	72,037	53,784
給予合營公司墊款	(1,054,847)	(452,294)
來自合營公司回款	3,055,313	1,357,685
給予非控股股東墊款	(2,612,162)	(1,341,036)
來自非控股股東回款	166,594	133,929
來自聯營公司之資本歸還	31,515	1,118,000
出售附屬公司	—	1,577,401
出售投資物業所得款淨額	2,881,642	487,378
其他投資活動現金流	(79,211)	(87,880)
投資活動所得／(所用)現金流淨額	1,540,472	(1,779,460)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資活動		
已付利息	(3,243,090)	(3,496,739)
已付非控股股東股息	(302,633)	(137,598)
新取得之銀行借貸	5,940,871	23,042,027
償還銀行借貸	(16,507,366)	(30,478,997)
發行擔保票據及公司債券	2,500,000	3,500,000
贖回擔保票據及公司債券	(1,000,000)	(9,463,583)
取得非控股股東墊款	405,567	495,052
償還非控股股東款	(315,093)	(1,599,287)
非控股股東之注資	9,657	5,022,000
資本歸還予非控股股東	(35,000)	(539,800)
其他融資活動現金流	(43,435)	(637,477)
融資活動所用現金流淨額	(12,590,522)	(14,294,402)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	17,466,539	(15,008,972)
期初之現金及現金等值	103,400,623	123,892,213
淨外幣匯率變動的影響	(170,375)	(108,780)
期末之現金及現金等值	120,696,787	108,774,461
現金及現金等值結餘分析		
簡明綜合財務狀況表所列的銀行結餘及現金	121,099,952	108,956,521
減：受限制之銀行存款	(403,165)	(182,060)
簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等值	120,696,787	108,774,461

1. 公司及集團資料

中國海外發展有限公司(「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、商業運營以及其他業務。該等主營業務地點為香港、澳門、英國、北京、上海、廣州、深圳、天津、濟南、瀋陽、成都、大連、西安、南京、杭州、長春、青島、蘇州及中國內地其他地區。

本公司之直屬控股公司為中國海外集團有限公司，該公司於香港註冊成立。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」)，該公司為於中國成立之國有企業及由中國國務院國有資產監督管理委員會控制。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

2.1. 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。該等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二零二五年度財務報表一併閱讀。除投資物業(包括分類為待售非流動資產)及按公允價值計入損益之金融資產根據公允價值計量外，該等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。除另有說明外，所有數值均四捨五入至千位。

截至二零二六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二零二五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。本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表。本公司之核數師已就該年度的財務報表發出報告書。該核數師報告並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調的方式提述需予注意的任何事項；及並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或407(3)條作出的聲明。

2.2. 會計政策及披露變動

簡明綜合財務報表所應用的會計政策與本集團截至二零二五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，惟本期間內首次應用下列與本集團相關且於截至二零二六年十二月三十一日之年度生效的香港財務報告準則之修訂除外：

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
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)	涉及依賴自然能源生產電力之合約
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

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。

2.3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表應用下列適用於本集團已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其 修訂本	無公眾問責義務的附屬公司：披露項目 ²
香港財務報告準則第20號	監管資產與監管負債 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	折算為惡性通貨膨脹經濟中的呈列貨幣 ¹

¹ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

³ 於二零二九年一月一日或之後開始之年度期間生效

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

2.3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時予以採納。本集團已經開始評估其影響，到目前為止經評估，除下文將作進一步闡述的香港財務報告準則第18號，採納上述新訂及經修訂準則不大可能對本集團財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。在沿用香港會計準則第1號若干章節且只作有限變動的同時，香港財務報告準則第18號引入於綜合收益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將綜合收益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩項經定義的新增小計項目。當中亦要求在獨立附註中披露管理層界定的業績計量，並加強有關主要財務報表及附註中資料的分類(彙總及拆分)及位置的規定。先前列入香港會計準則第1號的部分規定已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」，後者更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有細微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。實體必須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

3. 估計

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層需要作出判斷、估計及假設，這會影響會計政策的應用及資產、負債、收入及費用的列報金額。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，與應用在截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

4. 分部資料

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。本集團有三個可報告分部如下：

房地產開發業務	－ 物業開發銷售
商業運營業務	－ 物業租賃、酒店及其他商業運營
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

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 分部表現乃按可報告分部之溢利／虧損進行評估，該指標為調整後除稅前溢利／虧損。調整後除稅前溢利／虧損的計量與本集團除稅前溢利一致，惟該計量不包括銀行存款利息收入、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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 分部資料(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溢利和虧損)之可報告分部資料：

截至二零二六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 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 (附註(a))	91,859,914	518,701	2,163,794	94,542,409
其他收入來源(附註(b))	–	3,056,702	–	3,056,702
來自外部客戶的分部收入	91,859,914	3,575,403	2,163,794	97,599,111
分部間收入	–	–	2,121,083	2,121,083
總分部收入	91,859,914	3,575,403	4,284,877	99,720,194
調節：				
分部間收入抵銷				(2,121,083)
綜合收入				97,599,111
分部業績(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	11,327,052	878,233	53,565	12,258,850
調節：				
銀行存款利息收入				664,095
公司費用				(54,958)
財務費用				(356,451)
於簡明綜合收益表確認之 外幣匯兌淨虧損				(154,359)
綜合除稅前溢利				12,357,177

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

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 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 (附註(a))	77,962,227	507,755	1,714,781	80,184,763
其他收入來源(附註(b))	–	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
調節：				
分部間收入抵銷				(1,834,043)
綜合收入				83,219,084
分部業績(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
調節：				
銀行存款利息收入				573,489
公司費用				(33,305)
財務費用				(382,375)
於簡明綜合收益表確認之 外幣匯兌淨收益				135,764
綜合除稅前溢利				12,998,405

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

附註：

(a) 來自客戶之間的合約產生的收入

收入資料明細

截至二零二六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 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
按收入確認時間				
- 在某一時點確認	91,859,914	-	2,057,682	93,917,596
- 在一段時間確認	-	518,701	106,112	624,813
	91,859,914	518,701	2,163,794	94,542,409
按地區市場				
中國內地	91,285,235	485,303	2,141,006	93,911,544
香港及澳門	574,679	33,398	22,788	630,865
	91,859,914	518,701	2,163,794	94,542,409

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 業運營務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
按收入確認時間				
- 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
按地區市場				
中國內地	77,360,448	475,193	1,689,027	79,524,668
香港及澳門	601,779	32,562	25,754	660,095
	77,962,227	507,755	1,714,781	80,184,763

4. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

附註：(續)

(a) 來自客戶之間的合約產生的收入(續)

履約義務

就物業銷售而言，履約義務於某一時點履行，即當客戶取得物業的控制權，且本集團有權收取對價並且預計可收回該對價，款項按相關買賣協議的條款支付。

商業運營業務主要包括酒店運營業務。其履約義務隨服務之提供而按時間逐步履行，且付款通常在提供服務前收取。

其他業務主要包括物料採購及供應鏈管理服務，以及建築及規劃設計顧問服務。就物料採購及供應鏈管理服務而言，其履約義務於某一時點履行，並允許客戶享有一定的信貸期。就建築及規劃設計顧問服務而言，其履約義務隨服務之提供而按時間逐步履行，並允許客戶享有一定的信貸期。

(b) 其他收入來源來自向外部客戶租賃物業的租金收入。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 淨其他收入、收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	664,095	573,489
應收聯營公司、合營公司及非控股股東款之 利息收入	61,218	48,306
其他利息收入	3,938	4,982
總利息收入	729,251	626,777
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨 (虧損)/收益	(154,359)	135,764
出售附屬公司之收益	-	261,641
物業存貨之減值準備	(279,770)	(305,733)
應收合營公司款之減值準備	(13,115)	-
其他	55,041	75,364
總淨其他收入、收益及虧損	337,048	793,813

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸、擔保票據及公司債券之利息	3,434,201	3,546,080
應付合營公司及非控股股東款之利息	110,146	17,938
租賃負債利息	5,718	17,257
其他財務費用	63,824	76,359
總財務費用	3,613,889	3,657,634
減：發展中物業及在建投資物業之資本化金額	(3,257,438)	(3,275,259)
	356,451	382,375

7. 所得稅費用

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
本期稅項：			
中國企業所得稅	(a)	3,025,235	2,793,990
中國土地增值稅	(b)	1,338,515	260,677
中國預扣所得稅	(c)	67,630	56,465
香港利得稅	(a)	10,315	14,597
澳門所得稅	(a)	2,493	2,521
其他		10,975	12,176
		4,455,163	3,140,426
遞延稅項		(105,184)	328,367
總計		4,349,979	3,468,793

附註：

(a) 適用所得稅率

本集團主要經營地所在的司法管轄區之適用所得稅稅率概要如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		%	%
中國內地*		25	25
香港		16.5	16.5
澳門		12	12

* 根據中國相關稅法及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率15%繳稅。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 所得稅費用(續)

附註：(續)

- (b) 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。
- (c) 中國預扣所得稅乃就中國附屬公司向其於香港註冊成立或經營之直接控股公司分派或預期分派的股息按優惠稅率5%(二零二五年：5%)徵收。
- (d) 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暫時強制性豁免，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。於二零二六年六月三十日，支柱二立法已在本集團經營所在的香港和英國頒佈或實質頒佈並生效。

本集團已根據本集團二零二五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。

8. 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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備之折舊：		
– 自有資產	210,320	196,018
– 使用權資產	29,604	33,262
	239,924	229,280
確認為費用之物業及其他存貨成本	79,551,499	66,527,440
員工成本(包括董事薪酬)	986,561	1,021,805

9. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司股東應佔溢利人民幣7,030,375,000元(二零二五年：人民幣8,599,034,000元)，及期內已發行普通股加權平均股數10,944,884,000(二零二五年：10,944,884,000)計算。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月各期間，所呈列的每股基本盈利毋須因攤薄作出調整，因為該等期間內並無發行潛在普通股。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內已確認的股息：		
截至二零二五年十二月三十一日止年度 末期股息每股港幣25仙(二零二五年： 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)	2,383,248	2,987,953

董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣23仙，金額為港幣2,517,323,000元。宣佈派發之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。

11. 投資物業及待售非流動資產

截至二零二六年六月三十日止六個月，(i)本集團新增投資物業人民幣793,450,000元(二零二五年：人民幣885,472,000元)及投資物業之公允價值變動淨虧損人民幣741,610,000元(二零二五年：淨收益人民幣66,120,000元)；以及(ii)出售予第三方、由物業存貨轉至投資物業及由投資物業轉至物業、廠房及設備的投資物業總賬面值分別為人民幣937,086,000元(二零二五年：人民幣830,677,000元)、人民幣1,517,614,000元(二零二五年：人民幣2,788,772,000元)及人民幣1,383,056,000元(二零二五年：無)。

二零二六年四月，本集團與獨立第三方簽訂了買賣協議，出售位於北京的若干投資物業。預計在二零二六年十二月三十一日或之前完成交易。該等投資物業總賬面值人民幣2,332,950,000元於二零二六年六月三十日重新分類為待售非流動資產。

11. 投資物業及待售非流動資產(續)

本集團的投資物業於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之公允價值已由獨立專業估值師行按該等日期之估值釐定。該等估值師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。

於二零二六年六月三十日，投資物業分類為待售非流動資產以公允價值入賬，此乃參考買賣協議列明之商定銷售價格而釐定。因無重大不可觀察的輸入元素，該公允價值被分類為第二級別計量。除該等物業外，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團其他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。於二零二六年六月三十日止期內並無任何轉入或轉出第三級別。

本期內採用的估值方法並無變更。

12. 應收賬款及其他應收款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註(a)及(b))	2,396,885	2,697,306
其他應收款 – 流動部份	1,283,455	1,367,241
	3,680,340	4,064,547

附註：

- (a) 除物業銷售應收賬款和租賃應收款按有關買賣協議和租賃合同條款結算或收回外，本集團一般給予客戶之信用期限介乎30至180日。本集團並無就該等應收賬款持有任何抵押品或其他信貸強化措施。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 應收賬款及其他應收款

附註：(續)

(a) (續)

於報告期末之應收賬款按應收賬款的確認日期之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30 日	439,661	869,734
31 – 90 日	320,953	373,452
90 日以上	1,636,271	1,454,120
	2,396,885	2,697,306

- (b) 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，本公司董事認為於報告期末對應收賬款及其他應收款的撥備並不重大。

13. 擔保票據及公司債券

截至二零二六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 於二零二六年 六月三十日 人民幣千元
二零二六年一月十四日	人民幣1,500,000	100%	1.80%*	二零二九年 一月十四日	1,500,000
二零二六年一月十四日	人民幣1,000,000	100%	2.10%*	二零三一年 一月十四日	1,000,000

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
二零二一年六月十五日	人民幣1,000,000	100%	3.55%	二零二六年 六月十五日	1,000,000

* 每年支付

14. 應付賬款及其他應付款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註(a))	34,970,301	37,959,313
其他應付款(附註(b))	7,992,028	9,303,171
應付保固金	4,400,057	4,928,880
	47,362,386	52,191,364

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 應付賬款及其他應付款(續)

附註：

(a) 於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30 日	11,954,184	12,044,659
31 – 90 日	2,756,504	3,758,356
90 日以上	20,259,613	22,156,298
	34,970,301	37,959,313

(b) 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。

15. 股本

股份	原幣 港幣千元	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足 10,944,884,000 普通股	90,422,641	74,035,443	74,035,443

15. 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之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之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。

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之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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 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% (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 二零一八年股份期權各承授人薪酬的40%
上限

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

15. 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。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內，均無授予／行使／失效／註銷／被沒收之股份期權。

16. 出售附屬公司

根據本集團與一位本集團的獨立第三方於二零二五年二月二十一日訂立的買賣協議，本集團以現金總代價英鎊175,000,000元(折合人民幣1,602,274,000元)出售Great Fortune Property Limited 100%的股權及相應的股東貸款。Great Fortune Property Limited是於澤西島註冊成立之有限責任公司，其主要業務為英國物業投資。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元已於截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表中確認。

17. 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	5,313,836	5,781,835

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

18. 財務擔保

於報告期末，本集團尚未於簡明綜合財務報表作出撥備之財務擔保如下：

(a) 本集團就授予下列信貸額度向銀行提供的擔保：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司		
– 最大額度	3,766	9,710
– 已用額度	3,766	9,710
合營公司		
– 最大額度	1,161,923	1,539,114
– 已用額度	1,161,923	1,526,550
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	440,000	440,000
– 已用額度	289,593	285,486

(b) 於二零二六年六月三十日，本集團就若干建築合約之擔保作出之反賠償保證為人民幣1,871,034,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,797,983,000元)。

(c) 於二零二六年六月三十日，本集團就授予其物業買家的按揭貸款，向銀行提供的擔保金額為人民幣10,577,146,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣12,779,306,000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。

19. 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。抵押資產於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	3,404,757	3,381,064
投資物業	122,561,090	125,975,911
物業存貨	36,488,277	38,638,604
	162,454,124	167,995,579

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方披露

- (a) 除簡明綜合財務報表其他部分所披露的結餘及交易外，期內，本集團進行了以下重大關聯人士交易：

		截至六月三十日止六個月	
交易類別	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
同系附屬公司 [#]			
物業發展項目工程費用	(i)	1,367,924	1,607,648
租金及水電費收入	(ii)	192,824	156,347
暖氣管接駁服務費用	(i)	—	2,888
建築設計顧問收入	(iii)	3,378	1,848
物業管理及增值服務費用	(iii)	445,009	500,426
物資採購及供應鏈管理服務收入	(iii)	928,075	366,287
建築安裝收入	(iii)	17,302	—
利息收入	(vi)	748	1,385
利息支出	(vii)	10,182	3,869
聯營公司			
租賃支出	(ii)	7,645	8,315
建築設計顧問收入	(iii)	9,773	578
物資採購服務收入	(iii)	357,865	349,546
商標使用權許可收入	(iv)	133,439	145,435
利息收入	(v)	4,384	15,838
合營公司			
利息收入	(v)	44,697	32,468
利息支出	(vii)	5,963	5,759

20. 關聯方披露(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 租金及水電費收入及租賃支出按各自租賃協議收取。
- (iii) 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、建築安裝收入及物資採購服務收入按各自合約收取。
- (iv) 商標使用權許可費收入按合約的所訂價格每年收取。
- (v) 利息收入按應收聯營公司／合營公司款之所訂明之利率收取。
- (vi) 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。
- (vii) 利息支出按應付合營公司款及向中建財務取的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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

20. 關聯方披露(續)

(b) 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	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼、實物利益及表現相關獎金	11,859	11,463
界定供款計劃供款	2,283	666
	14,142	12,129

21. 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，應連同本集團二零二五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。

21. 金融風險管理(續)

(a) 以公允價值計量的金融資產和負債

下表呈列於報告期末定期計量的本集團金融工具的公允價值，被歸類為三級公允價值層級中之第三級別。

於期內公允價值層級中不同級別之間並沒有轉移。

	第三級別	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	157,017	236,327

按公允價值計入損益的非上市股權投資之公允價值採用市場估值方法，根據不可觀察的市場價格或利率的假設進行估算。該非上市股權投資的公允價值計量所使用的估值方法及輸入數據(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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

21. 金融風險管理(續)

(b) 以非公允價值計量的金融資產和負債

除下表列載的擔保票據及公司債券外，本公司董事認為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。

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	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	75,069,318	75,221,758	74,454,821	74,450,656

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。

22. 批准簡明綜合財務報表

董事局於二零二六年八月二十六日批准並授權刊發該未經審核的簡明綜合財務報表。

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」)宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣23仙(二零二五年：每股股份港幣25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	二零二六年九月十六日
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	二零二六年九月十七日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二六年九月十八日
記錄日期	二零二六年九月十八日
寄發股息單	二零二六年十月五日

為確保享有中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股本

截至二零二六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，於截至二零二六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	證券上市／ 發行之交易所／ 市場名稱
					年利率	
中海企業發展集團 有限公司 (「中海企業發展」)	2026公司債券					深圳證券交易所
	(i) 第一期(品種一)	2026年1月13日	2029年1月14日	1,500,000	1.80%	(「深交所」)
	(ii) 第一期(品種二)	2026年1月13日	2031年1月14日	1,000,000	2.10%	

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	剩餘面值
				(人民幣千元)	(人民幣千元)
中海企業發展	票面利率3.55%之人民幣 1,000百萬元公司債券， 並於深交所上市	2021年6月11日	2026年6月15日	1,000,000	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

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。

於二零二六年六月三十日，本公司股份期權計劃項下概無尚未行使的股份期權。截至二零二六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。於二零二六年一月一日及二零二六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%。

其他資料(續)

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，總值超過港幣五百萬元。

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。

董事及最高行政人員之證券權益

於二零二六年六月三十日，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：百分比是指於二零二六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。

其他資料(續)

董事及最高行政人員之證券權益(續)

(b) 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，於二零二六年六月三十日，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，截至二零二六年六月三十日止六個月內，概無董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)，擁有或獲授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、期權及債券的任何權益或權利，或曾行使任何該等權利。

主要股東之證券權益

於二零二六年六月三十日，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	5,618,894,255	51.34%
	受控制公司之權益	521,264,928	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	547,389,432	5.00%
	實益擁有人	42,500	0.00%

其他資料(續)

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比是指於二零二六年六月三十日擁有權益之普通股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57.70%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，於二零二六年六月三十日，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登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

企業管治

本公司截至二零二六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，彼等已於截至二零二六年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

審核及風險管理委員會審閱中期報告

本公司的審核及風險管理委員會已審閱本公司截至二零二六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

