



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

Stock Code 股份代號: 00081

2026 INTERIM REPORT

二零二六年中期報告



厚植優勢
奮進新程

*Building on Our Advantages
Forging Ahead on a New Journey*

目錄

Contents

2 董事局及委員會	67 BOARD OF DIRECTORS AND COMMITTEES
3 公司及股東資料	68 CORPORATE AND SHAREHOLDERS' INFORMATION
5 主席報告書	70 CHAIRMAN'S STATEMENT
13 管理層討論及分析	78 MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS
28 簡明綜合收益表	94 CONDENSED CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
29 簡明綜合全面收益表	95 CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME
30 簡明綜合財務狀況表	96 CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
32 簡明綜合權益變動表	98 CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
33 簡明綜合現金流量表	99 CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
34 簡明財務報告附註	100 NOTES TO THE CONDENSED FINANCIAL STATEMENTS
59 其他資料	125 OTHER INFORMATION

董事局及委員會

執行董事

庄勇 (主席)
楊林 (行政總裁)
周漢成 (副總裁)

非執行董事

翁國基 (副主席)
劉萍

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
范駿華

授權代表

庄勇
楊林

審核委員會

鍾瑞明 (主席)
林健鋒
范駿華

薪酬委員會

林健鋒 (主席)
翁國基
鍾瑞明
范駿華

提名委員會

范駿華 (主席)
庄勇
劉萍
鍾瑞明
林健鋒

公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座七樓701-702室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

網址：www.cogogl.com.hk

公司秘書

黃玉頤

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

中國銀行(香港)有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

上海銀行股份有限公司

渤海銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

招商永隆銀行有限公司

星展銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

華夏銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

南洋商業銀行有限公司

平安銀行股份有限公司

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

公司及股東資料

股東資料

上市資料

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

普通股(截至二零二六年六月三十日)

已發行股份 3,559,374,732股

證券代號

股份

聯交所 : 00081

彭博 : 81:HK

路透社 : 0081.HK

財務日程表

二零二六年中期業績公告

除息日期

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

暫停辦理股份過戶登記手續日期及

記錄日期(以收取中期股息)

中期股息派息日期

二零二六年八月二十四日

二零二六年九月十七日

二零二六年九月十八日

下午四時三十分

二零二六年九月二十一日

二零二六年十月十六日

投資者關係

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

電郵 : cogo.ir@cohl.com

媒體查詢

電話 : (852) 2988 0600

傳真 : (852) 2988 0606

電郵 : cogo.pr@cohl.com

主席報告書

緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二六年六月三十日止六個月（「二零二六年上半年」或「回顧期」）之未經審核中期業績回顧及展望。

二零二六年上半年，本集團實現收入為人民幣141.45億元，同比下跌2.7%。本公司擁有人應佔之溢利達人民幣3.28億元，同比上升15.4%。每股基本盈利為人民幣9.2分。

本公司董事局（「董事局」）經審慎評估綜合業績表現和未來業務發展之流動資金需求後，欣然宣佈就截至二零二六年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣1.5仙。

市場回顧

二零二六年上半年，中國經濟在「十五五」規劃開局之年穩健運行，展現出強韌性和可持續增長潛力。儘管外部環境仍存在不確定性，但隨着內需逐步恢復、宏觀政策支持力度加大及出口韌性持續顯現，全國國內生產總值同比增長4.7%。

回顧期內，房地產政策基調由「推動止跌回穩」平穩過渡至「著力穩定房地產市場」，圍繞「因城施策控增量、去庫存、優供給」的政策體系持續深化。全國房地產市場整體延續築底企穩、跌幅收窄的態勢，呈現「溫和修復、結構分化」的格局。一方面，核心城市一手住宅成交在第二季度出現邊際修復跡象；另一方面，二手住房市場表現優於一手市場，置換鏈條暢通成為啟動市場循環的關鍵。根據克而瑞數據，二零二六年上半年全國典型百城商品住宅銷售金額為人民幣1.76萬億元，同比下跌13.2%；銷售面積為8,212萬平方米，同比下跌12.9%。

主席報告書

市場回顧(續)

當前外部環境雖仍複雜多變，但房地產行業在政策持續發力下正穩步邁向止跌回穩的修復態勢。本集團深耕的城市市場結構性機會日益凸顯。人口持續流入、產業動能較強的城市修復節奏相對領先，改善型需求釋放亦成為新房市場的重要支撐，推動行業呈現溫和、分化式回升態勢。面對房地產發展的新模式，本集團審時度勢，以敏銳的市場洞察與靈活適應力積極把握結構性機遇，統籌企業安全與高質量發展。

經營回顧

面對當下複雜宏觀環境和行業調整，本集團於「十五五」開局之年提出「穩中有增」的年度經營目標，強化精細化運營和現金流管理，穩步推進各項工作。

回顧期內，本集團連同其聯營公司及合營公司(統稱「本集團系列公司」)合約銷售額為人民幣191.38億元，同比上升15.2%；合約銷售面積為1,647,100平方米，同比上升11.9%。應佔權益合約銷售額實現人民幣164.58億元，同比上升15.5%，根據克而瑞數據，在TOP20房企規模普遍收縮的情況下，本集團權益銷售名列14位，較二零二五年年底上升6位。本集團持續推進庫存去化，住宅平均銷售價格約每平方米人民幣12,725元，同比上升3.9%。截至二零二六年六月三十日，累計認購未簽約額為人民幣7.20億元，對應認購未簽約面積為55,100平方米。

主席報告書

經營回顧(續)

於回顧期內，本集團全面推行「全要素、強展示」策略，構建涵蓋會所、實體樣板房、架空層、地庫及後場景觀等全維度的「先展示、後開盤」開發模式。期內項目展示區平均開放週期為5個月，在保障高效運營的同時實現了產品力與展示效果的全面躍升，有效增強了項目的市場競爭力。

本集團在二線、三線城市的深耕優勢與品牌效應持續突顯，在18個城市的銷售金額位列當地前三名，其中在合肥、蘭州、惠州、唐山、銀川、汕頭、揚州、泰州、贛州、淮安、株洲、吉林12個城市高居榜首，排名第一的城市數量較二零二五年年末增加5個。

二零二六年上半年，土地市場政策持續貫徹「適度收縮、盤活存量、控制新增」的基調，土地供給規模總體收緊。面對行業供求格局的變化，本集團堅持「三個主流」的投資原則，佈局主流城市，投資主流地段，發展主流產品；憑藉「中海地產」的平台與品牌優勢，主動把握市場機遇，精準研判，始終以確保項目利潤兌現及現金流高效周轉為導向，積極補充優質土地。回顧期內，本集團系列公司通過公開市場招拍掛，合共獲得4個優質項目，補充高質量土地儲備，增加公司在當地的市場份額和競爭力。新增總樓面面積484,000平方米，新增總土地價格為人民幣20.78億元。新增權益樓面面積484,000平方米，新增權益土地價格為人民幣20.78億元。

截至二零二六年六月三十日止，本集團系列公司擁有土地儲備的總樓面面積為11,430,500平方米，其中本集團權益樓面面積為9,804,100平方米。

主席報告書

經營回顧(續)

「好房子」是企業長期口碑、實現去化、兌現價值收益的根基。本集團利用全國性佈局優勢，敏捷迭代「好房子」的設計與品質標準，以優供給引領市場新需求；通過與戰略供應商的同路人計劃，推進好房子生態鏈建設，推進「好建造」集成；將好服務上升至四棒合力關鍵一環，落實中海合力+，不斷提升「好服務」體系。回顧期內，合肥中海悅府獲中國建築第二批「好房子」營造體系踐行項目授牌，蘭州天鑽入選甘肅省好房子工程品質觀摩樣板。合肥觀廬府、惠州甲叁號院、唐山甲叁號院等項目於上半年單盤銷售額均突破人民幣10億元，充分印證「好房子」賦能好銷售。

回顧期內，本集團圍繞「好服務」體系建設與落地取得明顯成效，完成標準、執行、評價三大體系的搭建，打造新老共18個示範項目，發揮標杆引領作用。加強地物協同、解決業主急難愁盼問題；推動當地公共維修資金使用，助力老項目煥新工程開展。業主社群運營工作穩步運行，地物協同海鄰活動超100場、10萬人次參與。

本集團交付能力領先，予客戶充分信心，二零二六年上半年交付套數約為5,770套，交付滿意度達95%，穩居行業90分位優質水平。在行業調整期保證了項目的品質交付，贏得了客戶的信任與認可，品牌優勢進一步突顯。

主席報告書

經營回顧(續)

回顧期內，本集團商業物業運營規模穩步增長，重點項目高效推進。二零二六年上半年，本集團系列公司之商業物業運營業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣2.68億元，同比增長11%；已出租面積達59.8萬平方米，同比增長24.6%。其中，濰坊中海環宇天地於六月開業，開業首兩日客流突破13萬人次，得到了各界的高度評價。此外，濰坊中海希爾頓酒店、吉林環宇城等多個項目籌備工作正按計劃穩步推進。

本集團於行業調整期間，財務保持穩健，期內持續加強經營性現金流管理，強化銷售回款，回顧期內本集團系列公司銷售回款達人民幣179.72億元，經營性現金流連續五年為正。現金儲備達人民幣309.99億元，現金短債比為3.6倍，淨負債比率由去年末的31.7%下降至18.5%。「三條紅線」保持「綠檔」水平，本集團於二零二六年上半年的加權平均融資成本為3.3%(二零二五年同期：3.5%)，保持行業低位。

本集團貫徹落實可持續發展理念，積極推進環境、社會及管治(ESG)工作與主營業務融合發展。將星級建築、城市更新、低碳建材、可再生能源、能耗監測等議題納入公司及項目實際經營管理中。憑藉卓越的ESG表現，本集團MSCI ESG評級連續兩年保持A級；標普CSA ESG評分達65分，位列內地房企前三名，並首次入選標普全球《可持續發展年鑑2026》，ESG表現獲得國際權威機構的高度認可。於香港，本集團可持續發展表現掛鉤人民幣貸款達人民幣38.74億元。

主席報告書

經營回顧(續)

此外，本公司附屬公司深圳市中宏低碳建築科技有限公司加速推進ESG數字化建設，持續加強「諮詢+數字化+技術」三位一體的服務能力。其服務於中建股份的ESG數字化平台已順利交付使用，並深度參與老舊小區改造項目的ESG諮詢服務，以市場化方式賦能綠色發展。

策略展望

展望二零二六年下半年，在供給端持續收縮的背景下，一手房市場預計延續築底修復行情，供求關係將加快邁向新平衡。隨著本集團近年佈局的城市二手房市場率先復甦以及「好房子」優質項目陸續入市，市場成交活躍度有望維持。本集團將穩健經營置於首位，恪守「中而美」戰略定位，鞏固財務韌性；同時深化「以新帶舊」策略，統籌新項目投資與存量資產去化，增強穿越長周期能力；以產品、科技及管理創新驅動能力提升，為可持續發展注入動能。

雖然面臨嚴峻的行業發展壓力，本集團堅信在所深耕城市仍有發展空間。在二三線城市，隨著市場競爭格局重塑，客戶對高品質住房的需求為具備優勢的企業帶來了結構性機遇。本集團將充分發揮國資央企背景的信用優勢、穩健的財務體系、靈活的全國佈局能力以及良好的屬地客戶口碑，持續強化核心市場的競爭優勢，通過多元舉措，精準把握土地市場機遇，補充優質土地儲備，為集團實現高質量發展奠定堅實基礎。

主席報告書

策略展望(續)

在當前的市場競爭格局下，客戶對高品質住房的需求更為迫切。本集團將系統推進「好房子」建設，深刻洞察客戶需求變化，打造符合客戶預期的安全、舒適、綠色、智慧的產品。通過極致的產品力與優良的服務品質，繼續維持客戶滿意度在行業前列，以高品質交付強化「中海地產」品牌影響力，實現可持續及高質量之業務發展。

財務管理方面，面對行業深度調整及複雜多變的金融資本市場環境，本集團將繼續恪守審慎穩健的財務戰略，持續強化經營性現金流管理、成本控管及全過程風險防控。本集團將動態優化債務結構，精細化控管融資成本，確保充足的流動性儲備與財務彈性，堅守資產負債表的安全與強韌。同時，本集團將密切關注外圍政治及經濟形勢、利率及匯率對財務及業務運作的影響，靈活部署應對方案，保障企業資金安全與財務效率。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人才戰略，視員工為集團繁榮發展的關鍵。面對市場環境的持續變化，本集團在追求經營效率的同時，始終高度重視員工權益與福祉。為應對行業競爭態勢，本集團持續優化組織架構與人力資源精準配置，加速推進人力資源數字化轉型，全面提升員工數字化技能與組織運營效率，實現企業經營效益與人力成本開支的最佳平衡。同時，本集團致力完善人才培訓體系與梯隊建設，打造簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍，鼓勵員工將個人成長深度融入企業發展，與員工共享高質量發展成果。

展望未來，中國經濟有望在政策支持、消費增長和投資擴大的共同作用下實現穩健發展。中國房地產市場亦會延續築底調整的態勢，購房者的信心和預期持續修復。本集團將憑藉充裕的財務空間，把握結構性機會，發掘不同城市、不同購房群體的結構性需求，做好產品創新與升級迭代，以攻守兼備的陣勢積極應對市場挑戰。

主席報告書

致謝

本人誠摯感謝全體董事、管理層團隊及各位同事的辛勤努力和忘我付出，感謝各位持份者、客戶、合作夥伴及社會各界對本集團長期以來的信任和支持。本集團定將不負眾望，為股東創造更大的價值。

主席兼執行董事

庄勇

香港，二零二六年八月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

收入及營運業績

二零二六年上半年，中國內地房地產市場整體繼續呈現降幅收窄、築底企穩態勢。同時，在城市分化、周期差異、結構分化等方面進一步發展。政策方面，在政府定調「努力穩定房地產市場」的目標下，各地因城施策，住房公積金政策進一步優化，通過支持住房「以舊換新」、發放購房補貼等促進需求釋放。土地供給方面要求「增存掛鉤」，上半年明顯減少了土地供給。總體而言，上半年市場表現平穩趨好。

本集團在財務持續保持穩健的基礎上，一直致力為客戶提供品質優良的「好房子」。我們的產品在二、三線城市深受歡迎，贏得市場認同。期內，本集團市場佔有率於所營運之重點城市繼續擴大，實現了穩中有增的目標。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣191.38億元(二零二五年同期：人民幣166.10億元)，較去年同期上升15.2%，其中期內合共人民幣8.96億元(二零二五年同期：人民幣9.73億元)來自聯營公司和合營公司。另外，本集團期內應佔權益合約銷售額人民幣164.58億元(二零二五年同期：人民幣142.46億元)，較去年同期上升15.5%。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團錄得收入為人民幣141.45億元(二零二五年同期：人民幣145.43億元)，較去年同期下降2.7%。期內，毛利較去年同期上升23.9%至人民幣16.70億元(二零二五年同期：人民幣13.48億元)，整體毛利率上升至約11.8%(二零二五年同期：9.3%)，以新帶舊模式成效漸顯。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

開支方面，本集團於期內對費用支出繼續維持嚴格控制。期內分銷及銷售費用比去年同期減少人民幣0.05億元至人民幣5.64億元(二零二五年同期：人民幣5.69億元)，本期內及去年同期之分銷及銷售費用對應本集團合同銷售額之比率均維持於4%以下。此外，期內行政費用比去年同期減少人民幣0.08億元至人民幣2.82億元(二零二五年同期：人民幣2.90億元)，本期內及去年同期之行政費用佔收入的比例均維持在2%以下。

主要受上述毛利上升及降費措施之影響，期內之經營溢利為人民幣10.15億元(二零二五年同期：人民幣6.22億元)，較去年同期上升63.3%。

期內利息總開支比去年同期減少人民幣0.4億元至人民幣6.70億元(二零二五年同期：人民幣7.10億元)，主要由於本集團於期內繼續維持有效的利息成本控制措施。在資本化人民幣6.53億元(二零二五年同期：人民幣6.91億元)至發展中之物業項目後，期內之財務費用為人民幣0.17億元(二零二五年同期：人民幣0.19億元)。

期內應佔聯營公司虧損為人民幣0.44億元(二零二五年同期：虧損人民幣0.18億元)，而期內應佔合營公司虧損為人民幣0.39億元(二零二五年同期：虧損人民幣0.36億元)。期內聯營及合營公司之個別房地產開發項目的物業銷售亦受市況仍處於築底階段之影響。

所得稅支出包括企業所得稅及土地增值稅。期內之所得稅支出較去年同期增加人民幣3.89億元至人民幣5.56億元(二零二五年同期：人民幣1.67億元)，主要由於去年同期土地增值稅清算後調整所致。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

收入及營運業績(續)

整體而言，截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司擁有人應佔之溢利為人民幣3.28億元(二零二五年同期：人民幣2.84億元)，較去年同期上升15.4%。每股基本盈利為人民幣9.2分(二零二五年同期：人民幣8.0分)。

土地儲備

管理層認為具有規模及優質的土地儲備是保障業務持續增長的基礎，也是地產發展商一項最重要的資產。為應對充滿挑戰的市況，本集團進一步提升投資研判專業能力，積極把握市場結構性機會，以持續獲取土地並提高土地儲備的質量。受制於土地供給的明顯減少，上半年新增土儲按地價或貨量計算同比去年下降略有明顯。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團系列公司於所營運之其中三個重點城市，包括泰州、銀川及唐山，合共以總代價人民幣20.78億元新增四個項目，吸納樓面面積合共約484,000平方米，其中應佔權益樓面面積合共約484,000平方米。

於二零二六年七月份，本集團系列公司進一步以代價人民幣5.49億元於惠州新增一個項目，吸納樓面面積約161,300平方米，其中應佔權益樓面面積合共約161,300平方米。本集團致力保持投資規模，結合土地供給增加的機會，下半年投資力度將進一步加強，以支持本集團未來業務發展。

此外，本集團於期內亦收購合肥兩個合作項目之剩餘股權，合計總作價為約人民幣1.04億元，使本集團較靈活處置剩餘資產及提升本集團整體運營效率。

管理層討論及分析

土地儲備(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月內購入土地資料詳情如下表：

編號	城市	項目名稱	應佔權益	總樓面面積 (平方米)
1	泰州	醫藥高新區項目(中海天樾)	100%	86,700
2	銀川	金鳳區項目(中海天樾)	100%	299,400
3	唐山	路北區項目#1	100%	62,600
4	唐山	路北區項目#2	100%	35,300
合共				484,000

於二零二六年六月三十日，本集團系列公司於中國內地擁有土地儲備共達11,430,500平方米(二零二五年十二月三十一日：11,992,300平方米)樓面面積，其中908,400平方米(二零二五年十二月三十一日：994,500平方米)由聯營公司和合營公司持有。而本集團包括於聯營公司和合營公司之應佔土地儲備之樓面面積為9,804,100平方米(二零二五年十二月三十一日：10,255,100平方米)。於二零二六年六月三十日，本集團系列公司持有之土地儲備分佈於三十一個城市內。

分部資料

物業發展

本集團一直專注於中國內地較具規模之二、三線城市發展，聚焦改善性住房需求，深刻洞察不同城市的需求結構差異，按各城市之市場與目標客戶情況，提供精準匹配的產品。集團研發中心持續專注於產品深耕，並結合「好房子」目標系統整合產品落地，給客戶提供更優質的住宅產品。在所在城市的產品競爭能力與品牌效應日益進步。

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團系列公司合約銷售額達人民幣191.38億元(二零二五年同期：人民幣166.10億元)，較去年同期上升15.2%，合約面積合共1,647,100平方米(二零二五年同期：1,472,400平方米)，比去年同期上升11.9%。而來自聯營公司及合營公司的合約銷售額為人民幣8.96億元，合約面積合共75,300平方米(二零二五年同期：合約銷售額人民幣9.73億元，合約面積合共99,200平方米)。另外，於二零二六年六月三十日，進行之累計認購而正待簽訂買賣合約總額為人民幣7.20億元，其總合約面積為55,100平方米。

截至二零二六年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	中海觀廬府／中海未來之境／中海望津府／ 中海悅府雲起／中海觀廬府二期 [^] ／ 悅府二期／觀山嶺湖	154,604	30.54
蘭州	中海天空之鏡／中海江灣境／中海鉅悅花園／中海天鑽／中海時光之境／ 中海鉅悅公館／中海未來之境	156,492	18.60
惠州	中海甲叁號院／中海寰宇時代花園／ 中海錦宸花園	140,341	18.08
唐山	中海甲叁號院／中海楓丹公館	80,346	13.53
銀川	中海學仕里／中海甲叁號院／銀川臻如府／ 海樾花園／銀川觀園	86,343	10.06

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月內主要項目之合約銷售：(續)

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
南通	南通臻如府二期／觀山樾／南通臻如府	57,162	9.72
汕頭	悅江府北區／觀雲府／黃金海岸／鉅悅府	82,527	7.95
揚州	中海九樾和園／揚州九樾院子／ 中海九樾／翠語江南	58,062	7.82
泰州	泰州金茂府*／泰州江山望	60,296	6.75
呼和浩特	中海學仕里	51,344	6.45
贛州	贛州中海學府壹號／贛州天樾	50,925	5.07
南寧	中海未來之境／中海甲叁號院／ 中海哈羅學府	49,247	4.89
淮安	淮上景明／淮安九樾	43,394	4.87
徐州	湖城大境／中海臻如府／中海華樾	40,593	4.23
泉州	泉州學仕里／臻如府／中海未來之境	25,154	3.29
紹興	中海越湖雲起／中海鉅雋	14,375	3.10
淄博	觀園／中海翠湖溪岸^／中海璞樾	46,662	3.02
濰坊	大觀天下	39,237	2.95
包頭	中海未來之境	36,386	2.94
鹽城	毓園／都會壹號／樾熹和頌^	32,405	2.94
株洲	學府世家／中海譽園	36,030	2.57
濟寧	中海天空之鏡	23,234	2.40
吉林	吉林中海寰宇時代／中海河山郡	40,981	2.08

* 此項目由本集團之一間合營公司持有

^ 此等項目由本集團之聯營公司持有

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

期內，本集團之樓面面積約1,111,800平方米(二零二五年同期：1,570,400平方米)之工地已經竣工及具備入伙條件，當中約73%(二零二五年同期：75%)於期末前已經出售。本集團繼續以加快物業銷售為目標，及時應對行業市場之變化，確保穩健之財務狀況。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團此分部之入賬收入為人民幣138.83億元(二零二五年同期：人民幣143.08億元)，較去年同期下降3.0%。期內之入賬項目之類型主要為出售高層或小高層形式之住宅項目。主要受項目售價及成本控制持續優化之影響，期內本分部之毛利率較去年同期上升至約11.5%(二零二五年同期：8.6%)。

本集團與商業合作伙伴以聯營公司及以合營公司之商業模式共同開發個別房地產項目。包含於期內本分部業績之本集團應佔聯營公司及合營公司之淨虧損為人民幣0.85億元(二零二五年同期：淨虧損人民幣0.57億元)。

整體而言，期內之本分部溢利錄得人民幣8.05億元(二零二五年同期：人民幣4.49億元)。

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	合約面積 (平方米)	金額 (人民幣億元)
合肥	中海臻如府／璟園／觀山嶺湖	140,875	31.83
銀川	銀川臻如府／銀川海樾／銀川觀園	137,074	14.31
贛州	天樾／學府壹號	83,107	9.99
汕頭	悅江府北區／鉅悅府／黃金海岸／觀雲府／ 觀瀾府	92,540	9.11
徐州	中海臻如府／湖城大境／中海華樾	70,517	9.05
南通	臻如府／觀山樾	40,075	8.23
呼和浩特	中海九樾／中海河山大觀／呼市閱江府／ 中海臻如府／中海鉅悅府	61,644	7.45
揚州	中海九樾院子／中海九樾／翠語江南	48,577	7.38
濰坊	大觀天下／中海世家／中海悅江府	45,536	3.43
天水	中海鉅悅府	37,699	3.40
淮安	淮上景明／淮安九樾	27,999	3.31
南寧	南寧甲叁號院／中海哈羅學府／ 中海湖上景明／中海半山壹號	21,673	2.99
淄博	觀園	42,617	2.91
泉州	泉州學仕里／泉州臻如府	22,239	2.82
泰州	泰州江山望／泰州稻河九里	22,902	2.21
惠州	中海寰宇時代花園／中海錦宸花園	24,503	1.68
株洲	株洲學府世家	21,287	1.57

管理層討論及分析

分部資料(續)

物業發展(續)

以下項目於期內開始動工：

城市	項目名稱	期內工程開展
揚州	中海翠語江南	一月
蘭州	中海時光之境	三月
泉州	中海未來之境	三月
銀川	中海甲叁號院	三月
合肥	中海時光之境	四月
合肥	中海觀廬府二期	四月
濟寧	中海天空之鏡	四月
蘭州	中海雲漫源境	四月
蘭州	中海天譽	四月
泰州	中海天樾	四月
唐山	中海甲叁號院	四月

於二零二六年六月三十日，包括在建物業及已完工物業存貨之樓面面積分別為5,959,900平方米(二零二五年十二月三十一日：5,875,700平方米)及2,977,100平方米(二零二五年十二月三十一日：3,539,100平方米)，合共8,937,000平方米(二零二五年十二月三十一日：9,414,800平方米)。已銷售物業之樓面面積2,782,400平方米(二零二五年十二月三十一日：2,254,200平方米)，有待完成相關工序後交付。

管理層討論及分析

分部資料(續)

商業物業運營

在商業物業運營業務方面，本集團在內地保持優質商業物業組合，持續為本集團提供穩定收入來源。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團系列公司之商業物業運營業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣2.68億元(二零二五年同期：人民幣2.42億元)，較去年同期上升11.0%。

於二零二六年六月三十日，本集團系列公司於中國內地十二個城市持有商業物業，賬面價值合計人民幣83.66億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣80.66億元)，當中包括八棟寫字樓、十二個購物中心及商業街區、五家酒店及四個長租公寓項目。

於二零二六年六月三十日，已出租商業物業面積約598,000平方米(二零二五年十二月三十一日：549,600平方米)，較去年末上升8.8%；出租比率約90.6%(二零二五年十二月三十一日：89.8%)，較去年末上升0.8%。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團此分部之收入達人民幣2.62億元(二零二五年同期：人民幣2.35億元)，其中，人民幣1.47億元(二零二五年同期：人民幣1.51億元)來自出租物業租金收入及人民幣1.15億元(二零二五年同期：人民幣0.84億元)主要來自酒店運營。商業物業運營業務整體維持平穩增長。

在投資物業方面，期內沒有錄得公平價值調整(二零二五年同期：無)。

總括而言，期內本分部之溢利為人民幣0.67億元(二零二五年同期：人民幣1.11億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性

本集團繼續謹守審慎的財務管理政策，保持整體財政狀況健康。本公司及其附屬公司已掌握從中國內地、香港以及國際市場向投資者及財務機構進行融資的多重渠道，以滿足營運、融資及項目發展資金所需。於期內，中國內地及香港融資渠道均保持暢通，優勢突顯，本集團亦會持續成功拓展新的融資渠道。

中國內地融資方面，在有利的企業融資環境下，本集團於期內於中國內地成功增發公司債券，合計總額人民幣22億元。該等債券之年期為三至四年，票面年利率介乎1.98%至2.40%之間。此外，本集團通過其商業物業，於期內新增提取經營性物業貸款金額人民幣1.5億元，年期十年。期內，本集團於內地繼續以較低利率融資，有效控制融資成本，使本集團保持融資成本於行業低位。

香港融資方面，本集團期內於香港成功發行公司歷來首筆離岸人民幣債券，發行金額人民幣13億元，三年期，票面利率3.2%，獲得主流銀行、保險機構、基金公司等投資者的踴躍投資。此外，隨著大部份港幣浮息銀行貸款已置換至較低息之人民幣定息銀行貸款，期內之整體香港利息開支進一步下降。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團從具領導地位的金融機構獲得之新信貸額度為人民幣82.74億元。期內，在計算提取新增貸款人民幣86.06億元、償還貸款人民幣107.90億元及因兌匯其中港幣貸款所減少之人民幣0.45億元後，銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)總額較去年末減少人民幣22.29億元至人民幣316.78億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣339.07億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)包含人民幣貸款人民幣308.45億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣324.17億元)，而港幣貸款為港幣9.60億元(折合人民幣8.33億元)(二零二五年十二月三十一日：港幣16.58億元<折合人民幣14.90億元>)。本集團人民幣及港幣銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔97.4%及2.6%(二零二五年十二月三十一日：95.6%及4.4%)。

於二零二六年六月三十日，有關銀行及其他貸款中人民幣148.38億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣150.62億元)為定息借款，年利率為由2.4%至4.0%(二零二五年十二月三十一日：2.5%至4.0%)，而其餘銀行及其他貸款人民幣168.40億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣188.45億元)以浮動利率計息，年利率介乎由2.4%至4.2%(二零二五年十二月三十一日：2.4%至4.7%)。本集團以定息及浮動利率計息之銀行及其他貸款(不計擔保票據及公司債券)分別約佔46.8%及53.2%(二零二五年十二月三十一日：44.4%及55.6%)。銀行及其他貸款之21.5%(二零二五年十二月三十一日：27.9%)將於一年內到期償還。

於二零二六年六月三十日，本集團已發行之擔保票據及公司債券之金額分別為人民幣13.00億元(二零二五年十二月三十一日：無)及人民幣50.00億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣50.00億元)，合計人民幣63.00億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣50.00億元)。

為控制融資成本，本集團於期內繼續致力降低整體貸款規模。於二零二六年六月三十日，本集團之總貸款(包括擔保票據及公司債券)為人民幣379.78億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣389.07億元)，減少人民幣9.29億元，當中人民幣及港幣／美元分別約佔97.8%及2.2%(二零二五年十二月三十一日：96.2%及3.8%)。人民幣貸款佔總貸款比例繼續維持於合適之高水平。於二零二六年六月三十日，本集團總貸款之平均償還年期升至3.4年(二零二五年十二月三十一日：3.3年)。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，就本集團總借款(包括擔保票據及公司債券)而言，本集團於期內之加權平均融資成本為3.3%，稍低於截至二零二五年十二月三十一日止年度之3.4%。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月內，來自物業銷售之收款情況維持理想。本集團系列公司期內之銷售回款達人民幣179.72億元，銷售回款率超過93.9%。而本集團期內之經營現金流維持錄得淨流入人民幣59.74億元。於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘合共人民幣309.99億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣268.65億元)，比去年末增加人民幣41.34億元。於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘佔本集團總資產26.6%(二零二五年十二月三十一日：22.6%)，持續維持於非常健康之水平。其中人民幣佔99.3%(二零二五年十二月三十一日：99.5%)，其餘為港幣及美元。

於二零二六年六月三十日，本集團營運資金淨額為人民幣627.24億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣588.79億元)，而流動比率為2.4(二零二五年十二月三十一日：2.2)。

於二零二六年六月三十日，根據淨債項(即包括擔保票據及公司債券之總借款，扣除現金及銀行結餘後之淨額)與總權益所計算而錄得之淨負債比率為18.5%(二零二五年十二月三十一日：31.7%)。本集團之資產負債率為67.6%(二零二五年十二月三十一日：67.9%)，近年來持續改善。管理層密切監察本集團的財務狀況，以確保經營規模和業務的健康發展。

另一方面，根據中國內地「三條紅線」的房地產金融監管政策，於二零二六年六月三十日，剔除預售樓款後的資產負債率為60.0%(二零二五年十二月三十一日：61.4%)、淨負債率為18.5%(二零二五年十二月三十一日：31.7%)以及現金短債比為3.6倍(二零二五年十二月三十一日：1.8倍)，即本集團未觸碰任何一條紅線，維持為「綠檔」企業，且上述之指標近年來持續改善維持及位於穩健之水平。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額人民幣117.77億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣129.40億元)，於二零二六年六月三十日，本集團可運用之資金(包括現金及銀行結餘)達人民幣427.76億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣398.05億元)。

管理層討論及分析

財務資源及流動性(續)

鑑於快速變化的房地產和資本市場狀況以及政府政策法規，資金流動性風險管理對於支持本集團業務的可持續和穩定增長至關重要。本集團繼續實行融資及現金集中管理政策，維持良好現金流及將其財務風險減至最低，確保維持健全的營運及財務狀況。國際局勢複雜多變，金融市場波動顯著加劇，本集團持續與各財務機構保持緊密溝通，並確保符合與各財務機構簽署之融資財務承諾條款和繼續得到各方的支持。

本集團定期評估其營運及投資狀況，密切關注金融市場形勢，伺機進行與可靠之商業合作伙伴以聯營公司及合營公司之商業模式合作投資物業發展項目，繼續改善資本結構。

外匯風險

由於本集團之中國內地物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為該業務體系存在自然對沖機制。

不過，於二零二六年六月三十日，本集團之總借款中(包括擔保票據及公司債券)，港幣／美元仍佔約2.2%(二零二五年十二月三十一日：3.8%)，因此，在考慮債務融資結構後，港幣／美元兌匯人民幣之匯率波動對本集團構成外匯風險。

若港幣／美元兌人民幣升值／貶值，將會導致以人民幣列示的資產淨值和財務業績減少／增加。

本集團於期內並無訂立對沖或投機性的衍生金融工具。

承擔及擔保

於二零二六年六月三十日，本集團之承擔合共為人民幣86.21億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣96.51億元)，主要為已承諾支付之購地款和建築工程款。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團向若干銀行及政府機構提供擔保，作為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸之通用商業行為，金額合計為人民幣84.44億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣89.19億元)，以及向若干銀行為一間合營公司作信貸融資，金額為人民幣0.2億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣0.89億元)。

管理層討論及分析

資本開支及資產抵押

本集團於期內之資本性支出合共約人民幣0.05億元(二零二五年同期：人民幣0.01億元)，主要為新增之汽車及傢俬、裝置及辦公設備。

於二零二六年六月三十日，本集團向若干中國內地銀行分別取得人民幣21.97億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣21.38億元)之物業發展項目貸款及人民幣35.44億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣34.69億元)之經營性物業貸款。上述貸款以下列之資產作為抵押，包括：

- (i) 賬面價值合共人民幣43.71億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣48.18億元)之若干物業存貨；
- (ii) 賬面價值合共人民幣41.57億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣41.57億元)之若干投資物業；及
- (iii) 賬面價值合共人民幣5.94億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1.17億元)之若干物業、廠房及設備以及相關使用權資產。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團僱用2,099名員工(二零二五年十二月三十一日：2,218)。員工數目減少主要由於期內集團精簡組織架構以及人員編製以適應不同發展階段的要求。

本集團致力激勵及培養人才，定期檢討薪酬政策及待遇，藉以獎勵員工的貢獻，並按勞工市場的變化作出調整。僱員薪酬乃按職務、工作表現及當時市況而定，酌情花紅亦會按個別僱員的表現發放。其他酬金及福利，包括公積金／退休金計劃皆維持於合適水平。僱員會繼續獲得不同的培訓及發展機會，藉此提升能力以配合業務增長步伐。

簡明綜合收益表

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績與二零二五年同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	14,144,571	14,543,468
銷售及提供服務成本		(12,474,768)	(13,195,524)
毛利		1,669,803	1,347,944
淨其他收入及收益	6	191,707	132,558
分銷及銷售費用		(564,099)	(568,578)
行政費用		(282,006)	(290,027)
經營溢利		1,015,405	621,897
財務費用	7	(17,298)	(18,584)
應佔聯營公司業績		(44,024)	(17,734)
應佔合營公司業績		(39,450)	(35,762)
所得稅前之溢利	8	914,633	549,817
所得稅開支	9	(556,456)	(167,400)
本期間溢利		358,177	382,417
本期間溢利可分配予：			
本公司擁有人		327,553	283,841
非控股權益		30,624	98,576
		358,177	382,417
		人民幣分	人民幣分
每股盈利	11		
基本		9.2	8.0
攤薄		9.2	8.0

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本期間溢利	358,177	382,417
其他全面收益		
其後將不會重新分類至損益之項目		
換算本公司財務報表之匯兌差額	(283,268)	(218,454)
其後將可能會重新分類至損益之項目		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	854,536	871,934
淨投資對沖之虧損	(597,478)	(328,017)
本期間經扣除稅項後之其他全面收益	(26,210)	325,463
本期間全面收益總額	331,967	707,880
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	301,343	609,304
非控股權益	30,624	98,576
	331,967	707,880

簡明綜合財務狀況表

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,594,312	5,594,312
物業、廠房及設備	12	1,114,309	1,167,014
使用權資產		388,551	397,039
在聯營公司之權益		474,862	518,696
在合營公司之權益		339,525	359,951
遞延稅項資產		798,776	984,402
		8,710,335	9,021,414
流動資產			
物業存貨		67,168,895	71,121,208
其他存貨		4,646	2,954
合同成本		44,289	44,289
貿易及其他應收款	13	750,146	825,607
預付款及按金	14	2,570,374	4,265,194
應收聯營公司款		898,452	850,011
應收合營公司款		399,541	388,566
應收非控股股東款		3,094,492	3,348,730
預付稅項		1,960,897	1,966,248
現金及銀行結餘	15	30,998,942	26,864,619
		107,890,674	109,677,426
流動負債			
貿易及其他應付款	16	9,427,132	11,517,590
預售樓款		22,125,531	20,075,687
應付聯營公司款		183,166	183,166
應付合營公司款		380,979	380,344
應付非控股股東款		4,747,517	5,302,128
一年內到期之應付關連公司款		261,145	261,145
一年內到期之租賃負債		9,443	11,081
一年內到期之擔保票據及公司債券	18	—	2,200,000
稅項負債		1,228,183	1,406,889
一年內到期之銀行及其他借款	17	6,803,124	9,460,090
		45,166,220	50,798,120
流動資產淨值		62,724,454	58,879,306
總資產減流動負債		71,434,789	67,900,720

簡明綜合財務狀況表

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借款	17	24,874,495	24,447,150
一年後到期之租賃負債		11,073	11,438
一年後到期之擔保票據及公司債券	18	6,300,000	2,800,000
遞延稅項負債		2,449,340	2,595,392
		33,634,908	29,853,980
資產淨值		37,799,881	38,046,740
資本及儲備			
股本	19	6,047,372	6,047,372
儲備		25,973,848	25,573,975
本公司擁有人之權益		32,021,220	31,621,347
非控股權益		5,778,661	6,425,393
總權益		37,799,881	38,046,740

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人之權益							
	資產					總額	非控股權益	總權益
	股本	匯兌儲備*	重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	6,047,372	(1,821,685)	30,075	3,345,666	23,794,439	31,395,867	6,155,196	37,551,063
本期間溢利	-	-	-	-	283,841	283,841	98,576	382,417
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	(218,454)	-	-	-	(218,454)	-	(218,454)
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	871,934	-	-	-	871,934	-	871,934
淨投資對沖之虧損	-	(328,017)	-	-	-	(328,017)	-	(328,017)
本期間全面收益總額	-	325,463	-	-	283,841	609,304	98,576	707,880
來自非控股股東之投入	-	-	-	-	-	-	364,200	364,200
已批准二零二四年末期股息	-	-	-	-	(227,602)	(227,602)	-	(227,602)
與擁有人之交易	-	-	-	-	(227,602)	(227,602)	364,200	136,598
於二零二五年六月三十日(未經審核)	6,047,372	(1,496,222)	30,075	3,345,666	23,850,678	31,777,569	6,617,972	38,395,541

	本公司擁有人之權益							
	資產					總額	非控股權益	總權益
	股本	匯兌儲備*	重估儲備*	法定儲備*	保留盈餘*			
	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零二六年一月一日(未經審核)	6,047,372	(1,692,258)	30,075	3,498,654	23,737,504	31,621,347	6,425,393	38,046,740
本期間溢利	-	-	-	-	327,553	327,553	30,624	358,177
換算本公司財務報表之匯兌差額	-	(283,268)	-	-	-	(283,268)	-	(283,268)
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	-	854,536	-	-	-	854,536	-	854,536
淨投資對沖之虧損	-	(597,478)	-	-	-	(597,478)	-	(597,478)
本期間全面收益總額	-	(26,210)	-	-	327,553	301,343	30,624	331,967
非控股股東應佔之股息	-	-	-	-	-	-	(167,793)	(167,793)
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	-	-	-	-	175,720	175,720	(509,563)	(333,843)
已批准二零二五年末期股息	-	-	-	-	(77,190)	(77,190)	-	(77,190)
與擁有人之交易	-	-	-	-	98,530	98,530	(677,356)	(578,826)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	6,047,372	(1,718,468)	30,075	3,498,654	24,163,587	32,021,220	5,778,661	37,799,881

* 該等權益賬目總額於本報告期間結算日為簡明綜合財務狀況表內的「儲備」。

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
經營業務所得之現金淨額	5,973,809	1,172,600
投資業務		
購入物業、廠房及設備	(4,570)	(1,408)
利息收入	97,996	102,565
出售物業、廠房及設備所得款項	82	9,376
向聯營公司墊付	(238,473)	–
來自聯營公司之還款	189,842	–
向合營公司墊付	(30,402)	(368)
來自合營公司之還款	19,427	313
投資業務所得之現金淨額	33,902	110,478
融資業務		
新增銀行及其他借款	8,606,015	8,099,754
償還銀行及其他借款	(10,790,483)	(7,249,373)
發行擔保票據所得款項	1,300,000	–
發行公司債券所得款項	2,200,000	1,500,000
贖回公司債券	(2,200,000)	(500,000)
由聯營公司墊付	–	14,000
由合營公司墊付	1,808	880
償還予合營公司	(1,173)	(938)
由非控股股東之現金墊付	32,557	105,415
償還來自非控股股東之現金墊付	(680,355)	(399,768)
向非控股股東墊付	(230,783)	(596,000)
支付租賃本金	(9,497)	(10,372)
支付其他利息	(655,135)	(658,015)
來自非控股股東之投入	–	2,500
保留控制權的情況下收購附屬公司的額外股權	(149,635)	–
融資業務(耗用)/所得之現金淨額	(2,576,681)	308,083
現金及現金等值之增加淨額	3,431,030	1,591,161
期初之現金及現金等值	21,367,000	21,735,740
匯率變動對現金及現金等值之影響	(6,918)	(24,921)
期末之現金及現金等值	24,791,112	23,301,980
現金及現金等值結餘分析		
簡明綜合財務狀況表中的現金及銀行結餘	30,998,942	28,525,649
減：受限銀行結餘	(6,207,830)	(5,223,669)
	24,791,112	23,301,980

簡明財務報告附註

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)為於中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座七樓701-702室。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業發展及商業物業運營。本集團之業務活動主要於中國內地若干地區進行。

截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃遵照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*之規定及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露要求而編製。本中期財務報表並沒有包括年度財務報表所要求的全部資料，因此應與截至二零二五年十二月三十一日止年度之本集團年度財務報表(「二零二五年年度財務報表」)一同閱讀。

除非另有說明，本中期財務報表以人民幣列賬。

本中期財務報表所載有關截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。根據《公司條例》第436條就該法定財務報表披露的其他資料如下：

簡明財務報告附註

1. 一般事項(續)

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表提交報告。該核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，亦未有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

本中期財務報表雖未經審核，但已由本公司的審核委員會審閱。本中期財務報表於二零二六年八月二十四日獲批准刊發。

2. 編製基準

除投資物業以公平價值計量外，本中期財務報表乃根據實際成本準則編製。

除另有指明外，所有金額以千元為單位。

除下文及附註3「採納香港財務報告準則」所述者外，編製本中期財務報表所採用之會計政策與二零二五年度財務報表之會計政策一致，猶如該等年度財務報表所述。

所得稅

中期所得稅根據適用於預期年度盈利總額的稅率預提。

簡明財務報告附註

3. 採納香港財務報告準則

3.1 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於二零二六年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類與計量
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港會計準則第7號、 香港財務報告準則 第1號、第7號、第9號 及第10號之修訂	香港財務報告會計準則之年度 改進 – 第11冊

上述修訂對過往期間確認之金額並無任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間產生重大影響。

簡明財務報告附註

3. 採納香港財務報告準則(續)

3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂或經修訂會計準則及詮釋已頒佈，但未必須於二零二六年六月三十日報告期間執行，且未獲本集團提前採納。

於以下日期
或之後開始的
會計期間生效

香港會計準則第21號之修訂	轉換為惡性通脹呈列貨幣	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第19號及 香港財務報告準則第19號 之修訂	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年 一月一日
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列－借款人對載有 按要求償還條款的有期貸款的 分類	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或投入	待釐定

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*，並引入新規定，旨在提升同類企業財務表現的可比性，同時為使用者提供更具相關性的資訊及更高的透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響財務報表中各項目的確認或計量，惟其對呈列及披露方面的影響預計將相當廣泛，尤其是有關綜合收益表的呈列，以及在財務報表中披露由管理層釐定之業績計量指標方面。

簡明財務報告附註

3. 採納香港財務報告準則(續)

3.2 尚未採用之新訂及經修訂準則及詮釋(續)

管理層目前正就應用該新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響進行評估。本集團預計於強制生效日期(即二零二七年一月一日)起應用該新準則。由於須作追溯應用，截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料將按照香港財務報告準則第18號重新列報。

除上述呈列及披露方面的變更外，上述各項公告預計不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團來自主要業務之收入包括以下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售	13,882,960	14,308,715
商業物業運營	261,611	234,753
總收入	14,144,571	14,543,468

簡明財務報告附註

5. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團管理層內部呈報之資料一致。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團兩個須呈報分部及其收入類型如下：

物業發展	—	物業開發及銷售
商業物業運營	—	物業租賃、酒店及其他商業物業運營

收入及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。於本期間及上一期間分部收入指外界客戶之收入及並無不同經營分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及合營公司業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及支出及財務費用。公司收入及支出指未分配至經營分部之公司總部產生的收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產(包括若干現金及銀行結餘，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括貿易及其他應付款、應計負債、應付聯營公司、合營公司、非控股股東及關連公司款，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括按組合形式管理之稅務負債、公司負債、銀行及其他借款、擔保票據及公司債券及若干應付關連公司款等負債。

簡明財務報告附註

5. 分部資料(續)

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收入、分部溢利／虧損、分部資產、分部負債及收入、所得稅前之溢利、總綜合資產及總綜合負債之對賬)如下：

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)			
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	13,882,960	114,677	13,997,637
— 於某一時點確認	13,882,960	—	13,882,960
— 在一段時間確認	—	114,677	114,677
其他收入來源			
— 商業物業之租金收入	—	146,934	146,934
須呈報分部收入	13,882,960	261,611	14,144,571
須呈報分部溢利	805,068	66,904	871,972
未分配淨其他收入及收益			77,907
財務費用			(17,298)
其他公司支出			(17,948)
所得稅前之溢利			914,633
於二零二六年六月三十日(未經審核)			
須呈報分部資產	104,715,419	7,887,209	112,602,628
稅務資產			2,759,673
公司資產 ^a			1,238,708
總綜合資產			116,601,009
須呈報分部負債	36,766,192	148,657	36,914,849
稅務負債			3,677,523
銀行及其他借款			31,677,619
擔保票據及公司債券			6,300,000
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			156,111
總綜合負債			78,801,128

簡明財務報告附註

5. 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	商業物業運營 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
按收入確認時間分拆來自客戶合約的收入	14,308,715	84,025	14,392,740
— 於某一時點確認	14,308,715	—	14,308,715
— 在一段時間確認	—	84,025	84,025
其他收入來源			
— 商業物業之租金收入	—	150,728	150,728
須呈報分部收入	14,308,715	234,753	14,543,468
須呈報分部溢利	449,047	111,022	560,069
未分配淨其他收入及收益			27,628
財務費用			(18,584)
其他公司支出			(19,296)
所得稅前之溢利			549,817
於二零二五年十二月三十一日(經審核)			
須呈報分部資產	106,573,506	7,982,827	114,556,333
稅務資產			2,950,650
公司資產 [^]			1,191,857
總綜合資產			118,698,840
須呈報分部負債	37,476,486	132,615	37,609,101
稅務負債			4,002,281
銀行及其他借款			33,907,240
擔保票據及公司債券			5,000,000
應付一間關連公司款			75,026
其他公司負債			58,452
總綜合負債			80,652,100

[^] 於二零二六年六月三十日，公司資產主要包括人民幣62,260,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣65,385,000元)之物業、廠房及設備、人民幣82,540,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣82,353,000元)之使用權資產以及人民幣1,090,286,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,040,953,000元)之現金及銀行結餘，該等資產以組合形式管理。

簡明財務報告附註

6. 淨其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入：		
— 銀行存款	97,996	102,565
按攤銷成本計量之金融資產之利息總收入	97,996	102,565
淨匯兌收益	65,621	14,056
其他	28,090	15,937
	191,707	132,558

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款之利息	565,598	567,950
公司債券之利息	74,322	93,964
擔保票據之利息	21,110	46,407
應付一間非控股股東款之利息	7,105	—
應付一間關連公司款之利息	1,782	1,782
租賃負債之利息	278	383
按攤銷成本計量之金融負債之利息總開支	670,195	710,486
減：資本化款項	(652,897)	(691,902)
	17,298	18,584

簡明財務報告附註

8. 所得稅前之溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(計入)：		
折舊：		
物業、廠房及設備	57,256	46,015
使用權資產	15,713	14,691
折舊總額	72,969	60,706
銷售及提供服務成本包括		
－確認為銷售成本之存貨金額	11,802,752	12,818,211
員工成本	374,528	384,722
淨匯兌溢利	(65,621)	(14,056)

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
香港利得稅	—	—
中國內地		
－企業所得稅	531,318	579,148
－土地增值稅	25,138	(411,748)
	556,456	167,400

簡明財務報告附註

9. 所得稅開支(續)

由於本集團在香港沒有產生任何估計之應課稅溢利，所以本期間及上年度同期之財務報表沒有計提香港利得稅。

源自中國內地之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)計算。

中國內地土地增值稅乃按照30%至60%(截至二零二五年六月三十日止六個月：30%至60%)的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。估計土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

10. 股息

董事局宣佈向於二零二六年九月二十一日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣0.015元(截至二零二五年六月三十日止六個月：每股港幣0.01元)，合共港幣53,391,000元，相當於約人民幣45,770,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣35,594,000元，相當於約人民幣32,670,000元)。

於報告日，有關截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.025元，合共港幣88,984,000元，相當於約人民幣77,190,000元，已被確認為股息派發。於二零二五年六月三十日，有關截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股港幣0.07元，合共港幣249,156,000元，相當於約人民幣227,602,000元，已被確認為股息派發。

簡明財務報告附註

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下述數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
本期間可分配予本公司擁有人之溢利	327,553	283,841

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千股	千股
加權平均普通股數目		
本期間已發行之加權平均普通股數目	3,559,375	3,559,375

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無潛在可攤薄普通股，故該等期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

簡明財務報告附註

12. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團分類至物業、廠房及設備的資本性支出為人民幣4,570,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,408,000元)，包括在傢俬、裝置及辦公設備方面之資本性支出約人民幣3,472,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,158,000元)，及在汽車方面之資本性支出約為人民幣1,098,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣250,000元)。

13. 貿易及其他應收款

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	312,141	355,235
減：減值撥備	(1,367)	(1,367)
應收賬款，淨額	310,774	353,868
其他應收款	445,622	477,989
減：減值撥備	(6,250)	(6,250)
其他應收款，淨額	439,372	471,739
	750,146	825,607

簡明財務報告附註

13. 貿易及其他應收款(續)

按發票日期或如合適，按物業轉讓日期之本集團應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	208,427	225,952
31-60天	923	639
61-90天	3,631	1,379
91-180天	3,705	55,296
181-360天	57,453	26,437
360天以上	38,002	45,532
	312,141	355,235

與物業銷售相關之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費一般於發票送交時到期。

由於本集團的無關連客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。

14. 預付款及按金

於二零二六年六月三十日的預付款及按金結餘主要包括預付增值稅及其他稅項及本集團就於中國內地收購的地塊支付之按金及代價。

簡明財務報告附註

15. 現金及銀行結餘

於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘包含現金及現金等值人民幣24,791,112,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣21,367,000,000元)以及其他銀行結餘人民幣6,207,830,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,497,619,000元)。其他銀行結餘主要為於中國內地之物業銷售的預售款及受使用限制。

16. 貿易及其他應付款

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	8,097,879	10,059,488
其他應付款及應付費用	930,137	1,134,138
應付股息	77,176	—
存入保證金	321,940	323,964
	9,427,132	11,517,590

根據發票日期或合約條款(如適用)，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
30天或以下	2,013,501	3,475,274
31–60天	189,965	514,057
61–90天	173,479	309,465
91–180天	1,070,534	1,342,609
181–360天	2,252,935	1,697,513
360天以上	2,397,465	2,720,570
	8,097,879	10,059,488

簡明財務報告附註

17. 銀行及其他借款

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借款	31,677,619	33,907,240
其他借款	—	—
	31,677,619	33,907,240
分析：		
流動負債	6,803,124	9,460,090
非流動負債	24,874,495	24,447,150
	31,677,619	33,907,240
分析：		
有抵押(附註20)	5,741,490	5,606,560
無抵押	25,936,129	28,300,680
	31,677,619	33,907,240

銀行借款的到期償還狀況如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行借款		
按要求時或一年內	6,803,124	9,460,090
一年後但不多於兩年	7,330,541	8,795,146
兩年後但不多於五年	14,991,376	13,094,736
多於五年	2,552,578	2,557,268
	31,677,619	33,907,240

簡明財務報告附註

17. 銀行及其他借款(續)

銀行借款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
港幣	832,610	1,490,203
人民幣	30,845,009	32,417,037
	31,677,619	33,907,240

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行借款已協定如下：

- 以港幣列賬之借款人民幣832,610,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,490,203,000元)按浮動年利率介乎於3.6%至4.2%(二零二五年十二月三十一日：4.5%至4.7%)之間計息；及
- 以人民幣列賬之借款人民幣16,007,330,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,355,241,000元)按浮動年利率介乎於2.4%至3.9%(二零二五年十二月三十一日：2.4%至3.9%)之間計息，而餘額人民幣14,837,679,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣15,061,796,000元)則按固定年利率介乎於2.4%至4.0%(二零二五年十二月三十一日：2.5%至4.0%)之間計息。

於二零二六年六月三十日，本集團指定賬面值合計人民幣15,335,509,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣15,444,866,000元)之若干人民幣計值的借款以對沖業務於中國內地之若干附屬公司的淨投資所產生之風險。截至二零二六年六月三十日止六個月，上述之對沖工具所產生之虧損人民幣597,478,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣328,017,000元)已於其他全面收益確認為有效對沖。

簡明財務報告附註

18. 擔保票據及公司債券

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
擔保票據(附註(甲))	1,300,000	—
公司債券(附註(乙))	5,000,000	5,000,000
	6,300,000	5,000,000
分析：		
流動負債	—	2,200,000
非流動負債	6,300,000	2,800,000
	6,300,000	5,000,000

(甲) 截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團發行之擔保票據如下：

期內發行：

發行日	本金 人民幣千元	發行價	固定年利率	到期日	於二零二六年 六月三十日 之賬面值 (未經審核) 人民幣千元
二零二六年二月六日	1,300,000	100%	3.2% ^(a)	二零二九年二月六日	1,300,000

附註：

- (i) 擔保票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保，並於聯交所上市。
- (ii) 每半年支付。

簡明財務報告附註

18. 擔保票據及公司債券(續)

(乙) 截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團發行及贖回之公司債券如下：

期內發行：

發行日	本金 人民幣千元	發行價	固定年利率	到期日	於二零二六年 六月三十日 之賬面值 (未經審核) 人民幣千元
二零二六年一月二十九日	1,000,000 ⁽ⁱ⁾	100%	2.40% ⁽ⁱⁱ⁾	二零二九年二月二日	1,000,000
二零二六年四月二十日	1,200,000 ⁽ⁱ⁾	100%	1.98% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三零年四月二十日	1,200,000
合計					2,200,000

期內全數贖回：

發行日	本金 人民幣千元	發行價	固定年利率	贖回價值 (未經審核) 人民幣千元
二零二三年二月二十四日	1,000,000	100%	3.90%	1,000,000
二零二三年三月三十一日	1,200,000	100%	3.80%	1,200,000
合計				2,200,000

附註：

- (i) 公司債券由本公司提供無條件及不可撤回擔保，並在上海證券交易所上市。
- (ii) 每年支付。

簡明財務報告附註

19. 股本

	普通股數目	賬面值 人民幣千元
已發行及繳足—無面值的普通股：		
於二零二五年一月一日(經審核)、		
二零二五年十二月三十一日(經審核)、		
二零二六年一月一日(未經審核)及		
二零二六年六月三十日(未經審核)	3,559,374,732	6,047,372

20. 資產抵押

於各報告期間結算日，本集團為取得授予本集團之借款及銀行信貸額而抵押之資產賬面值分析如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
為取得授予本集團借款及銀行信貸額而抵押之		
—物業存貨	4,370,909	4,817,837
—投資物業	4,156,854	4,156,854
—物業、廠房及設備	573,080	95,291
—使用權資產	20,715	21,504
	9,121,558	9,091,486

簡明財務報告附註

21. 其他承擔

於各報告期間結算日，本集團之其他主要承擔如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未在綜合財務報表中撥備：		
— 收購土地	685,300	994,991
— 物業發展	7,935,421	8,655,834
	8,620,721	9,650,825

22. 財務擔保

於各報告期間結算日，本集團為本集團物業之客戶向銀行及政府機構提供擔保以助其獲得按揭貸款及為一間合營公司之信貸融資向銀行提供擔保。相關已提用及未償還之金額如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及政府機構授予本集團若干物業買方之按揭貸款	8,443,623	8,919,200
銀行授予一間合營公司之銀行借款	19,735	88,606
	8,463,358	9,007,806

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於截至二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日之財務報表入賬。

簡明財務報告附註

23. 關連人士交易

下表載列於二零二六年六月三十日，屬實體的主要關聯人士(定義見香港會計準則第24號(經修訂)*關聯人士的披露事項*)之名稱及其與本集團關係的性質概要：

關聯人士

與本集團／中國海外發展的關係

中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)

本公司為中國海外發展之聯營公司

中國建築股份有限公司(「中建股份」)

中國海外發展之中介控股公司

中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)

中國海外發展之直屬控股公司

中海物業集團有限公司(「中海物業」)

中國海外發展之同系附屬公司

中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)

中國海外發展之同系附屬公司

中國建築興業集團有限公司(「中建興業」)

中國海外發展之同系附屬公司

簡明財務報告附註

23. 關連人士交易 (續)

除此中期財務報表其他地方另有披露外，本集團期內曾與關連人士訂立下列重大交易：

		截至六月三十日止六個月 二零二六年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
交易性質			
中國海外發展及其附屬公司			
商標使用費#	(i)	141,446	145,435
租金收入#	(ii)	7,645	8,985
租金支出#	(ii)	4,729	4,724
設計服務費用#	(iii)	7,947	578
材料採購#	(iv)	342,450	381,393
中建股份及其附屬公司 (不包括中國海外集團及其附屬公司)			
物業建築費#	(iv)	236,307	83,486
中國海外集團			
支付特許費用#	(ii)	1,912	2,031
支付冷氣及管理費#	(ii)	298	307
中海物業及其附屬公司			
物業管理費用#	(iii)	77,930	104,162
利息支出	(v)	1,782	1,782
中國建築國際及其附屬公司 (不包括中建興業及其附屬公司)			
物業建築費#	(iv)	97,740	27,601
中建興業及其附屬公司			
監理服務費用#	(iii)	2,492	2,550
非控股股東			
利息支出	(v)	7,105	—
中國內地政府部門／機構			
購買土地使用權		2,078,020	6,187,040
主要管理人員(包括董事)			
酬金		3,300	3,362

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。

簡明財務報告附註

23. 關連人士交易(續)

附註：

- (i) 商標使用費按合約的所訂價格每年收取。
- (ii) 租金及水電收入及支出按各份租賃協議收取及支付。
- (iii) 設計服務費用、物業管理費、監理服務費用按各份合約所訂價格收取。
- (iv) 材料採購及物業建築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。
- (v) 利息支出按個別應付款所訂明之利率支付。

24. 公平價值估算

(甲) 金融工具

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的金融工具，因此，並無呈列公平價值分析。

截至二零二六年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

非按公平價值計量的金融工具包括貿易及其他應收款，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款，現金及銀行結餘，貿易及其他應付款及應付費用、銀行及其他借款及擔保票據及公司債券。

簡明財務報告附註

24. 公平價值估算(續)

(甲) 金融工具(續)

由於到期日較短，故貿易及其他應收款，應收／應付聯營公司、合營公司、非控股股東及其他關連公司款(於一年內到期之部分)，現金及銀行結餘，貿易及其他應付款及應付費用之賬面值與公平價值相若。

按披露要求，銀行及其他借款及一年後到期之應付一間關連公司款之公平價值與其賬面值沒有重大分別。有關公平價值乃根據折現現金流量模型釐定及屬於公平價值層級架構中第三級。其主要輸入數據包括採用反映本集團信貸風險的貼現率。

擔保票據及公司債券的公平價值是參考領先的財經市場數據供應商所公佈之報價或相關證券交易所的市場報價(視情況而定)確定，此等金融工具之公平價值計量屬於公平價值層級的第一級。於二零二六年六月三十日，擔保票據及公司債券之公平價值合計人民幣6,307,840,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,995,320,000元)。

(乙) 非金融資產

投資物業於二零二六年六月三十日之公平價值為第三級經常性公平價值計量及根據與去年末相同的方法釐定。截至二零二六年六月三十日止六個月，在公平價值層級架構中的第一級、第二級及第三級之間並無任何轉移(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

其他資料

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣1.5仙(二零二五年：每股港幣1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	二零二六年九月十七日
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	二零二六年九月十八日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續日期及 記錄日期(以收取中期股息)	二零二六年九月二十一日
中期股息派息日期	二零二六年十月十六日

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

本公司於二零二六年六月三十日之已發行股份總數為3,559,374,732股普通股。

證券交易的標準守則

本公司已採納本公司董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於載於上市規則附錄C3「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)規定的標準。

經向所有本公司董事作出特定查詢後，彼等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。

其他資料

董事及行政總裁之證券權益

於二零二六年六月三十日，本公司董事及行政總裁，以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條規定須由本公司備存之登記冊內所記錄的或根據標準守則通知本公司及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、相關股份及債券證券權益如下：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 股份數目	好倉總數	佔已發行股份 百分比 ⁽¹⁾
庄勇先生	實益擁有人	個人	800,825	800,825	0.02%
楊林先生	實益擁有人	個人	2,550,000	2,550,000	0.07%
周漢成先生	實益擁有人	個人	810,000	810,000	0.02%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 ⁽²⁾ 受控制公司之權益 ⁽³⁾ 配偶權益 ⁽⁴⁾	個人 其他 於受控制公司之權益 家族	19,194,749 372,617,689 62,578,292 10,000,000	464,390,730	13.05%
劉萍女士	配偶權益	家族	200,000	200,000	0.01%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	544,875	544,875	0.02%

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二六年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,559,374,732股)計算。
- (2) 該等本公司股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等本公司股份由蜆壳電器控股有限公司的全資附屬公司富資投資有限公司持有，而蜆壳電器控股有限公司由翁國基先生全資擁有的公司Red Dynasty Investments Limited持有80.55%。
- (4) 翁國基先生被視作透過其配偶徐芝潔女士的權益而於10,000,000股本公司股份中擁有權益。

其他資料

董事及行政總裁之證券權益(續)

除上文所披露外，於二零二六年六月三十日，任何本公司董事或行政總裁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、相關股份及債券證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條而記入該條例所提及的登記冊。

除上文所披露外，截至二零二六年六月三十日止的六個月內，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)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、期權及債券證的利益或權利，亦從未行使過任何該等權利。

其他資料

主要股東及其他人士之證券權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定須由本公司備存之登記冊所記錄，下列本公司主要股東及其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

於本公司股份持有之好倉

股東名稱	身份	權益性質	持有股份數目	好倉總數	佔已發行股份百分比 ⁽¹⁾
中國建築集團有限公司 （「中建集團」）	受控制公司之權益 ⁽²⁾	於受控制公司之權益	1,410,758,152	1,410,758,152	39.63%
Diamond Key Enterprises Inc.（「Diamond Key」）	實益擁有人 ⁽³⁾	實益	190,910,903	190,910,903	5.36%
On Fat Profits Corporation （「On Fat」）	實益擁有人 ⁽³⁾	實益	181,706,786	181,706,786	5.11%
UBS TC (Jersey) Ltd （「UBS TC」）	信託之受託人 ⁽³⁾	其他	372,617,689	372,617,689	10.47%
徐芝潔女士	實益擁有人 配偶權益 ⁽⁴⁾	個人 家族	10,000,000 454,390,730	464,390,730	13.05%
FIL Limited（「FIL」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	283,922,513	283,922,513	7.98%
Pandanus Partners L.P. （「Pandanus Partners」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	283,922,513	283,922,513	7.98%
Pandanus Associates Inc. （「Pandanus Associates」）	受控制公司之權益 ⁽⁵⁾	於受控制公司之權益	283,922,513	283,922,513	7.98%
Fidelity Funds	實益擁有人	實益	213,261,469	213,261,469	5.99%

其他資料

主要股東及其他人士之證券權益(續)

附註：

- (1) 百分比是根據於二零二六年六月三十日本公司已發行股份總數(即3,559,374,732股)計算。
- (2) 中建集團持有中國建築股份有限公司(「中建股份」)約57.70%的權益。中建股份全資持有中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)，而中國海外集團持有中國海外發展有限公司(「中國海外發展」)的56.10%的權益。中國海外發展全資持有弘冠有限公司(「弘冠」)及中海業務發展有限公司(「中海業務發展」)，而弘冠全資持有星悅有限公司(「星悅」)。星悅及中海業務發展分別持有1,357,257,348股及53,500,804股本公司股份。
- (3) UBS TC所持的372,617,689股本公司股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之190,910,903股及181,706,786股本公司股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無本公司董事擔任Diamond Key及On Fat之董事或僱員。
- (4) 徐芝潔女士被視作透過其配偶翁國基先生的權益而於454,390,730股本公司股份中擁有權益。
- (5) Pandanus Associates於283,922,513股本公司股份中擁有權益，其中26,747,246股本公司股份報告為以現金交收的非上市衍生工具。Pandanus Associates為Pandanus Partners的普通合夥人並於其有100%的控制權，而Pandanus Partners持有FIL的48.83%的權益。FIL透過一系列附屬公司擁有283,922,513股本公司股份的權益。

除上文所披露外，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(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須由本公司備存的登記冊內。

其他資料

企業管治

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部分，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對本公司股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司已實踐上市規則附錄C1內的企業管治守則所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括部分的建議最佳常規)。

根據上市規則第13.21條作出之披露

本公司以下列條款及條件訂立，並於二零二六年六月三十日仍然生效的融資協議載列如下：

日期： 二零二五年八月二十五日
金額： 最高金額達等值人民幣30億元信貸
期限： 由首次提取日起計36個月

根據融資協議的約定，中國海外發展應維持作為本公司最大單一股東及擁有至少30%本公司已發行股本，以及能提名或已提名不少於本公司執行董事及非執行董事的三分之二；否則，以上貸款將會被取消，同時必須立刻償還所有欠款。

於本報告日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股份總數約39.63%。

其他資料

董事資料變動

自本公司二零二五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：

- 林健鋒先生已獲委任為洪水橋產業園有限公司之董事局主席，自二零二六年六月起生效。
- 范駿華先生已獲委任為中遠海運控股股份有限公司之獨立非執行董事，自二零二六年七月起生效。

購回、出售或贖回本集團的上市證券

除下文所披露外，於截至二零二六年六月三十日止六個月及直至本報告日期內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購回、出售或贖回任何本集團的上市證券。

於二零二六年二月，中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋地產」，本公司的全資附屬公司）完成發行於二零二九年二月到期的二零二六年公司債券（第一期），債券本金為人民幣1,000,000,000元，利率為2.4%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。所得款項用於贖回現有債券。

於二零二六年二月，中國海外宏洋財務V（開曼）有限公司（本公司的全資附屬公司）完成發行於二零二九年二月到期的擔保票據，票據本金為人民幣1,300,000,000元，利率為3.2%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於聯交所上市。所得款項用於償還本集團現有債務。

其他資料

購回、出售或贖回本集團的上市證券(續)

於二零二六年二月，中海宏洋地產按面值全額贖回於二零二三年二月發行、利率為3.9%之本金為人民幣1,000,000,000元的二零二三年公司債券(第一期)，債券由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。

於二零二六年四月，中海宏洋地產完成發行於二零三零年四月到期的二零二六年公司債券(第二期)，債券本金為人民幣1,200,000,000元，利率為1.98%，由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。所得款項用於贖回現有債券。

於二零二六年四月，中海宏洋地產按面值提早全額贖回於二零二三年四月發行並於二零二八年四月到期、利率為3.8%之本金為人民幣1,200,000,000元的二零二三年公司債券(第二期)，債券由本公司無條件及不可撤回地擔保，並於上海證券交易所上市。

審核委員會審閱中期報告

董事局轄下的審核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報告，並與本公司管理層討論了有關審核、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七樓 701-702 室

Suites 701-702, 7/F., Three Pacific Place,
1 Queen's Road East, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2988 0600 傳真 Fax : (852) 2988 0606

網頁 Website : www.cogogl.com.hk

