



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

Stock Code 股份代號：00688



守正 積勢
Well Poised
for the Momentum

2020 INTERIM REPORT 中期報告

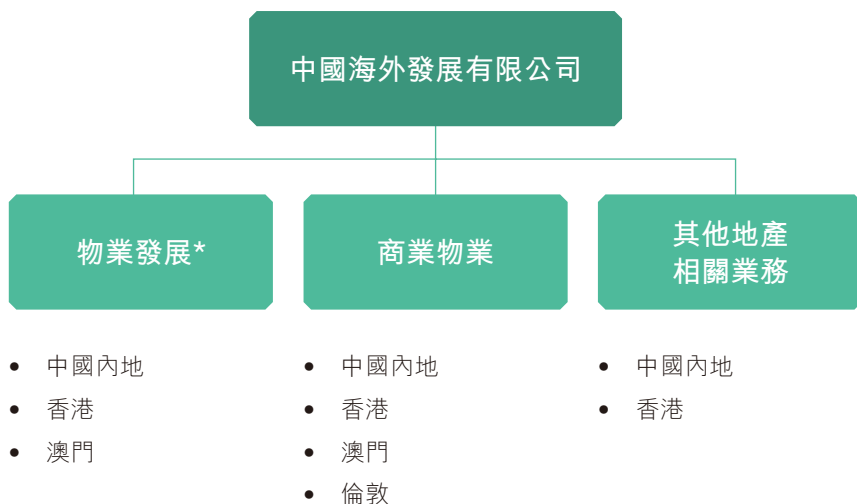
目錄

02	公司業務架構
03	財務摘要
04	董事局及委員會
05	公司資料
06	股東資料及財務日程表
07	主席報告書
13	管理層討論與分析
28	簡明綜合收益表
29	簡明綜合全面收益表
30	簡明綜合財務狀況表
32	簡明綜合權益變動表
34	簡明綜合現金流量表
36	財務報表附註
56	其他
56	中期股息及暫停辦理股份 過戶登記手續
56	股本
56	購買、出售或贖回本集團之 上市證券
58	董事及行政總裁之證券權益
62	主要股東之證券權益
63	股份期權計劃
67	企業管治
67	董事進行證券交易的 標準守則
68	董事資料變動
68	審核及風險管理委員會審閱 中期報告

Contents

69	Corporate Structure
70	Financial Highlights
71	Board of Directors and Committees
72	Corporate Information
73	Shareholders' Information and Financial Calendar
74	Chairman's Statement
80	Management Discussion & Analysis
95	Condensed Consolidated Income Statement
96	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
97	Condensed Consolidated Statement of Financial Position
99	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
101	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
103	Notes to the Financial Statements
123	Others
123	Interim Dividend and Closure of Register of Members
123	Share Capital
123	Purchase, Sale or Redemption of the Group's Listed Securities
125	Directors' and Chief Executive's Interests in Securities
129	Substantial Shareholders' Interests in Securities
130	Share Option Scheme
134	Corporate Governance
134	Model Code for Securities Transactions by Directors
135	Changes in Directors' Information
135	Review of Interim Report by Audit and Risk Management Committee

公司業務架構



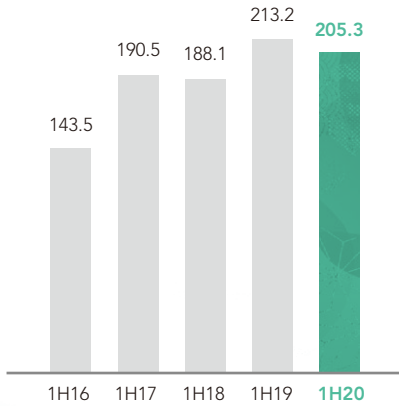
* 於中國內地76個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江[^]、中山、珠海、包頭[#]、常州[#]、贛州[#]、桂林[#]、合肥[#]、呼和浩特[#]、黃山[#]、惠州[#]、吉林[#]、金華[#]、濟寧[#]、九江[#]、蘭州[#]、廊坊[#]、柳州[#]、南寧[#]、南通[#]、清遠[#]、泉州[#]、汕頭[#]、紹興[#]、泰州[#]、唐山[#]、濰坊[#]、渭南[#]、西寧[#]、徐州[#]、鹽城[#]、揚州[#]、銀川[#]、淄博[#]、遵義[#]以及港澳的物業發展

[^] 中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)均有營運的城市。

[#] 中海宏洋營運的城市。

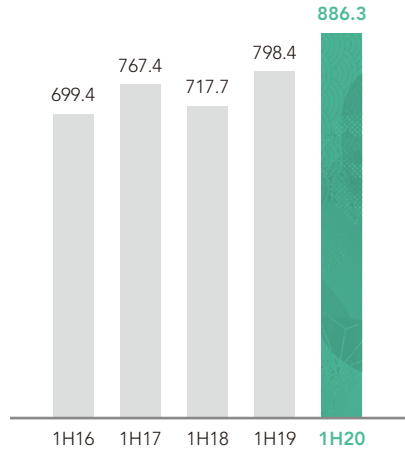
股東應佔溢利

人民幣億元



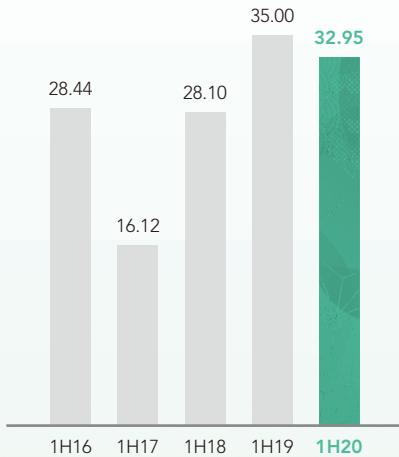
收入

人民幣億元



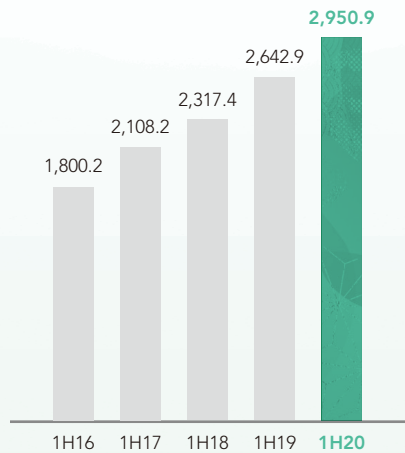
淨借貸比率

%



股東應佔權益

人民幣億元



董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席
羅 亮 副主席
張智超 行政總裁
(於二零二零年
二月十一日獲委任)
郭光輝

非執行董事

庄 勇 副主席
(於二零二零年
二月十一日獲委任)
常 穎

獨立非執行董事

范徐麗泰
李民斌
陳家強 (於二零二零年
六月二十七日獲委任)
林廣兆 (於二零二零年
六月二十七日辭任)

授權代表

顏建國
羅 亮

審核及風險管理委員會

李民斌*
范徐麗泰
陳家強

薪酬委員會

陳家強*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
李民斌
陳家強

* 委員會主席

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

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

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

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

法律顧問

孖士打律師行

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香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行
星展銀行香港分行
興業銀行
中國工商銀行
南洋商業銀行有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
三井住友銀行
香港上海匯豐銀行有限公司
大華銀行香港分行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688

彭博 : 688:HK

路透社 : 0688.HK

財務日程表

中期業績公佈 : 二零二零年八月二十四日

除息日期 : 二零二零年九月十八日

暫停辦理股份 : 二零二零年九月二十二日

過戶登記手續

記錄日期 : 二零二零年九月二十二日

寄發股息單 : 二零二零年十月五日

本人欣然向各位股東報告，截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核本集團實現收入人民幣886.3億元，同比增長11.0%；經營溢利為人民幣312.6億元，本公司股東應佔溢利人民幣205.3億元，同比下降3.7%，淨利潤率23.2%，扣除稅後投資物業公允價值變動及外幣匯兌淨損益的核心淨利潤達人民幣179.4億元，同比上升0.3%，每股基本盈利人民幣1.87元，股東資金增加至人民幣2,950.9億元，每股資產淨值達人民幣26.93元，半年股本回報率為7.1%。董事局建議派發二零二零年度中期股息每股港幣45仙。

二零二零年上半年，新冠肺炎疫情衝擊之下，全球經濟負增長。疫情的影響程度取決於持續的時間，全球經濟持續衰退的風險並未降低。期內，在全球及中國經濟負增長的情況下，本集團收入逆勢增長，經營溢利保持平穩，淨利潤率以23.2%保持內地房地產行業領先水平。

處大事貴乎明而能斷，臨大勢貴在順而有為。當今世界處於百年未有之大變局，新冠肺炎疫情的衝擊，加強了大變局的不確定性。本集團剛剛跨過不惑之年，經歷了多輪經濟週期、多次經濟危機的磨礪，獲得了穿越週期的經驗。本集團在當下敏捷有力的應對，堅持守正、積勢以抵禦經濟波動及疫情的影響，實現有質量的增長。

主席報告書(續)

同力協契、共克時艱，是本集團作為企業公民在疫情之下的首要責任。本集團堅持以人為本，保護員工健康，向每一位員工發放「防疫用品關愛包」，切實保護每一位員工的身體健康；向武漢等地的機構捐贈數千套防護服、數萬個口罩；於三月份一次性認購海南省萬寧市東澳鎮50萬斤滯銷蔬菜水果，免費分發給因疫情防控不便外出購物的客戶；繼續推進「海惠萬家」精準扶貧，在甘肅省康樂縣打造「康樂香菇」品牌，並承擔農產品的品牌打造與行銷推廣，實現訂單銷售額約人民幣400萬元。為支持經濟復蘇，加快復工復產，緩解合作夥伴的經營壓力，期內，本集團對旗下營運之商業項目實施約人民幣2,000萬元的租金減免，惠及1,300多家商戶。

慎微篤行、穩健審慎，是本集團一貫的財務策略。截至二零二零年六月三十日止，本集團持有現金人民幣1,113.8億元，本集團的資產負債率為59.77%，淨借貸比率為32.95%，負債率保持行業最低區間，現金充裕，財務穩健。本集團有信心應對挑戰並把握相應的市場機會。

敏捷應對、逆勢增長，充分體現了本集團應對疫情衝擊的強大執行力。在強有力的疫情防控措施之下，中國內地疫情迅速受控，並在四月份率先復工復產。在損失近兩個月開發建設、銷售時間的情況下，上半年本集團連同合營公司及聯營公司(統稱「**本集團系列公司**」)實現銷售合約額人民幣1,720.1億元，同比增長4.2%，為全年及未來的增長儲備了動能。六月份，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣575.6億元，同比增長32.3%，創本集團單月銷售新紀錄。

貨量充裕、結構良好，是本集團實現銷售逆勢增長的基礎。內地房地產市場已進入存量競爭階段，市場分化並存在結構性機會，主力市場向價值更高的一、二線城市及核心城市群回歸。本集團堅持主流城市、主流地段、主流產品的發展理念，有效匹配市場趨勢，有效滿足中高端客戶對居住品質改善需求。期內，本集團系列公司銷售均價每平方米超過人民幣1.8萬元，遠高於內地商品房銷售均價，在北京、上海、成都、廣州的銷售金額均超過人民幣百億。

深耕主流城市，發揮競爭優勢，獲取超大型項目是本集團強化土地儲備優勢的重要競爭策略。深耕一、二線主流城市，發揮財務資金及綜合城市運營能力優勢，獲取超大型項目資源，將成為本集團核心競爭力之一。二零二零年初至今，本集團獲取上海紅旗村項目、武漢漢陽建橋項目、太原綜改區項目、上海建國東路項目等一批超大型項目，每個項目可售貨值均達人民幣數百億。期內，本集團收購土地累計應佔樓面面積562萬平方米，權益地價人民幣522.8億元，截至二零二零年六月三十日止，本集團系列公司擁有總土地儲備為9,006萬平方米。

主席報告書(續)

優化資產結構，持續積勢蓄能，是本集團商業資產管理運營能力提升的方略。疫情對寫字樓、購物中心、酒店等商業運營產生重大衝擊。本集團順應這一衝擊對市場的整合效應及商業資產價值重估的窗口機會，推進商業資產「投融管退」全週期管理，完成出售成都中海國際中心H座寫字樓，收購13萬平方米的佛山怡豐城(已更名為「環宇城」)，持續積累優質商業資產。期內，本集團優化租戶結構、強化商業運營成本管控、提升商業服務創新與服務品質，持續提升商業資產管理運營能力，儘管部分商業項目延緩入市，商業資產總營業收入仍實現增長1.1%，達人民幣20.3億元。來之不易的增長得益於良好的商業租戶結構，本集團的主要租戶涵蓋260家世界500強企業。依託本集團作為中國內地最大的單一業權寫字樓開發運營商的優勢地位，成功發行一期CMBS，籌資人民幣37.0億元，發行票息率2.5%，展示市場對本集團優質商業資產的認可。

積極擁抱變化，創新業務模式，本集團加快培育新增長點。在培育養老、教育、物流等新業務的基礎上，期內，本集團新設成立供應鏈管理公司，旨在整合物資集採優勢資源，打造面向全行業的一流B2B建材交易與綜合服務平台；新設成立科技公司，將圍繞住宅開發與商業運營的數字化管理、智慧社區、智慧家居、智慧商業樓宇等不動產開發運營場景提供科技產品與服務，投資上下游科技企業，建立科技生態圈。

強化科技引領，本集團堅定健康綠色、工業化、智慧化的產品升級方向。突發的疫情，促使本集團更加堅定強化戶型方正、南北通透、最大面寬數朝南等結構性規劃設計的優勢，構建整合七大健康場景的健康綠色產品體系；加快整體廚衛工業化製造研發；聯合華為等科技企業推進智慧社區、智慧家居的研發與應用，多個已推向市場的項目獲得市場驗證與客戶認同。

強化科技引領，本集團加快推進以數字化、量化管理為特徵的管理變革，強化精細化管理競爭優勢。本集團將持續完善不動產開發運營全生命週期的數字化管控平台，賦能下屬城市公司及項目開發，融合企業內外「大數據」為精準施策提供支撐，持續迭代，不斷提升管控效率，強化本集團的執行力優勢。

面向未來，本集團對中國經濟充滿信心。信心源於中國改革開放以來的經濟高速增長，信心源於中國面對新冠肺炎疫情強有力且高效的應對，信心源於中國是唯一在第二季度率先經濟回升並實現增長的主要經濟體。本集團相信，以中國經濟強大的韌性，將有效應對疫情及種種外部衝擊，並在疫情之後實現高質量發展。

面向未來，本集團對香港的美好明天充滿信心。港區國安法是香港繁榮穩定的強大法律保障，一國兩制必將行穩致遠，香港定能保持穩定、發展經濟、改善民生。本集團將堅定並持續加大在香港的投資。

主席報告書(續)

最後，本人藉此機會向董事局同仁及全體員工致以衷心感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

香港，二零二零年八月二十四日

整體表現

期內，本集團收入為人民幣886.3億元(二零一九年同期：人民幣798.4億元)，同比上升11.0%。經營溢利為人民幣312.6億元(二零一九年同期：人民幣313.0億元)。毛利率為30.6%，淨利潤率為23.2%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為3.0%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣205.3億元(二零一九年同期：人民幣213.2億元)，同比下降3.7%，半年股本回報率達7.1%。每股基本盈利人民幣1.87元(二零一九年同期：人民幣1.95元)，同比下降3.7%。

於二零二零年六月三十日，本公司股東之應佔權益總額為人民幣2,950.9億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,806.0億元)，與去年年底相比增長5.2%，每股資產淨值則為人民幣26.93元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25.61元)。於六月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為人民幣1,113.8億元，淨借貸比率為32.95%。

物業發展

期內，本集團物業發展收入為人民幣863.5億元(二零一九年同期：人民幣776.5億元)，同比上升11.2%，主要來自濟南的華山瓏城、北京的寰宇天下及中海雲熙、南京的城南公館、瀋陽的半山華府、西安的中海長安府、成都的中海雲麓世家、東莞的雲麓花園、長沙的瓏悅府、大連的萬錦公館等項目銷售。

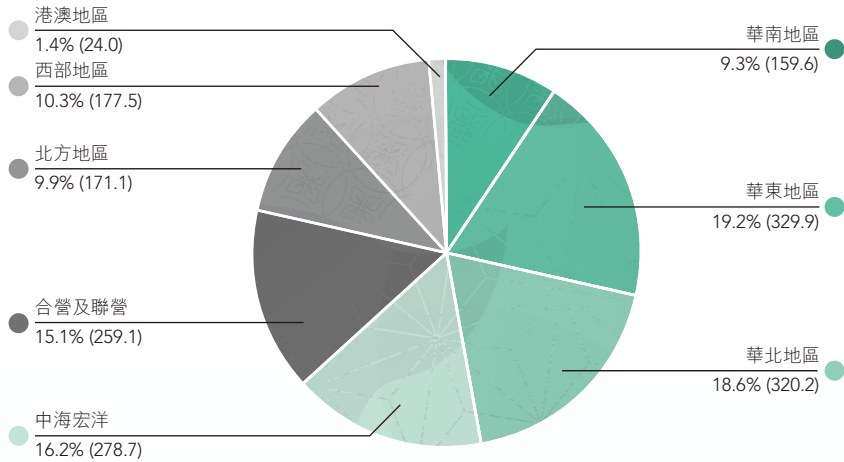
分部溢利(包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利)為人民幣273.9億元(二零一九年同期：人民幣268.8億元)。

管理層討論與分析 (續)

物業發展 (續)

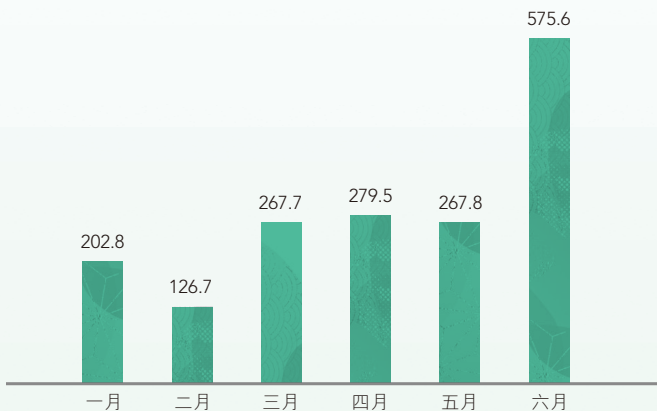
二零二零年上半年按地區合約物業銷售金額*

人民幣億元



二零二零年上半年按月份合約物業銷售金額*

人民幣億元



* 為本集團系列公司

管理層討論與分析 (續)

物業發展 (續)

期內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)在中國內地21個城市共50個項目竣工，竣工的總面積達732萬平方米。

於二零二零年首六個月按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總面積 (萬平方米)
華南地區	
長沙	21.8
珠海	11.9
福州	8.1
小計	41.8
華東地區	
南京	53.8
上海	26.0
南昌	8.1
蘇州	5.9
小計	93.8
華北地區	
濟南	84.1
北京	37.0
武漢	28.3
太原	21.9
天津	8.6
小計	179.9
北方地區	
瀋陽	62.7
長春	45.3
青島	37.2
煙台	27.9
大連	21.2
小計	194.3
西部地區	
西安	99.7
成都	49.0
重慶	41.9
新疆	31.4
小計	222.0
合計	731.8

管理層討論與分析(續)

物業發展(續)

期內，本集團於中國內地13個城市合共新增21幅土地，新增總樓面面積為582萬平方米，實際權益面積562萬平方米，總地價人民幣555.1億元，權益地價人民幣522.8億元。

於二零二零年首六個月新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	權益	土地面積	總樓面面積
			(萬平方米)	(萬平方米)
上海	普陀區項目#1	70%	4.2	39.8
北京	石景山項目	100%	2.7	11.4
上海	普陀區項目#2	70%	0.6	2.9
上海	普陀區項目#3	70%	2.4	10.7
北京	朝陽區項目	80%	8.1	19.3
長沙	岳麓區項目#1	100%	14.8	41.5
瀋陽	和平區項目	100%	10.9	29.1
長沙	岳麓區項目#2	100%	13.6	54.9
太原	萬柏林區項目#1	100%	7.5	31.8
威海	環翠區項目	100%	5.4	14.3
天津	河西區項目	100%	14.3	44.4
大連	中山區項目	100%	2.6	9.1
佛山	南海區項目	100%	9.9	42.9
太原	萬柏林區項目#2	100%	5.1	27.7
太原	萬柏林區項目#3	100%	1.8	8.3
太原	萬柏林區項目#4	100%	4.0	28.7
蘇州	高新區項目	100%	10.2	19.0
寧波	海曙區項目	100%	1.2	3.2
哈爾濱	南崗區項目	100%	2.1	5.7
武漢	漢陽區項目#1	100%	7.0	67.5
武漢	漢陽區項目#2	100%	10.7	70.0
合計			139.1	582.2

物業發展(續)

截至二零二零年六月三十日止，本集團系列公司(但不含中海宏洋)土地儲備為6,372萬平方米(實際權益為5,252萬平方米)。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備18幅，合計新增總樓面面積413萬平方米。截至二零二零年六月三十日止，其土地儲備有2,634萬平方米(實際權益為2,366萬平方米)。

本集團系列公司合計土地儲備達到9,006萬平米。

期內，合營和聯營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣25.4億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣278.7億元，收入為人民幣161.1億元，淨利潤為人民幣20.8億元，為本集團提供了人民幣7.8億元淨利潤。

物業投資

本集團期內投資物業租金收入為人民幣19.2億元(二零一九年同期：人民幣18.1億元)，同比上升6.2%。期內，本集團持續深化資產管理，提升管理精細度，打通投資、融資、運營、退出全鏈條閉環。

分部溢利為人民幣64.9億元(二零一九年同期：人民幣58.9億元)，同比上升10.3%，其中人民幣52.0億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後本公司股東應佔淨收益為人民幣31.8億元)。

其他業務

期內，本集團其他業務收入為人民幣3.6億元(二零一九年同期：人民幣3.8億元)，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣1.1億元(二零一九年同期：人民幣1.9億元)。

管理層討論與分析(續)

流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續堅持審慎財務資金管理的原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，充分考慮境內外的融資環境，保持合理的借貸和現金水平。

本集團整體的財務狀況理想，於二零二零年六月三十日的流動資產淨值為人民幣3,285.4億元，流動比率為2.3倍，而利息倍數比率為7.2倍，加權平均借貸成本為4.01%，處於行業內一流水平。

本集團繼續發揮境內外雙融資平台優勢，靈活運用多項工具，合理安排各類融資組合。二零二零年三月份，本集團透過去年在香港設立的25億美元境外中期票據(MTN)計劃，成功發行5年期3億美元、10年期5億美元及15年期2億美元的高級債券，票息率分別為2.375%、2.75%和3.125%。四月份，本集團成功發行境內單筆規模最大的綠色CMBS，籌資人民幣37.0億元，票息率2.5%。另外，本集團於期內新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，對存量債務進行相應的置換，及補充營運資金。

期內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣319.1億元，歸還到期債務人民幣164.5億元。期內，本集團銷售回款比去年同期錄得增長至人民幣927.9億元。本集團資本支出為人民幣746.5億元(其中用於支付地價為人民幣417.8億元，建安相關支出為人民幣323.1億元)，稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣240.9億元。於六月底，本集團未付土地費用為人民幣284.4億元。下半年到期歸還銀行及其他借貸和應付票據合共為人民幣195.9億元。

流動資金、財政資源及債務結構(續)

截至二零二零年六月三十日止，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣1,292.9億元及人民幣793.2億元，有息負債合共為人民幣2,086.1億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣334.4億元，佔有息負債總額的16.0%。有息負債總額當中，港幣佔28.1%、美元佔24.9%、人民幣佔46.2%、英鎊佔0.8%，定息債項佔整體有息負債總額40.9%，其餘為浮息債項。

截至二零二零年六月三十日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,113.8億元(其中港幣佔8.3%、美元佔8.2%、人民幣佔82.7%、英鎊佔0.6%及少量其他貨幣)，加上未動用銀行授信額度人民幣362.7億元，可動用資金達人民幣1,476.5億元。

二零二零年上半年，受到新冠肺炎疫情衝擊、全球經濟和中美摩擦分歧日益加深等因素的影響，人民幣對美元匯率呈現小幅貶值、寬幅波動的態勢。在全球經濟面臨大幅衰退以及全球金融市場劇烈波動的背景下，中國央行積極實施對實體經濟紓困的貨幣政策，保障市場流動性合理充裕；而美聯儲上半年兩次降息共150個基點，並重啟量化寬鬆政策，境內境外融資成本均有所降低。未來，本集團會密切留意利率走勢改變及影響港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，本集團主要以自然對沖為主，暫未參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率利率風險相對可控。

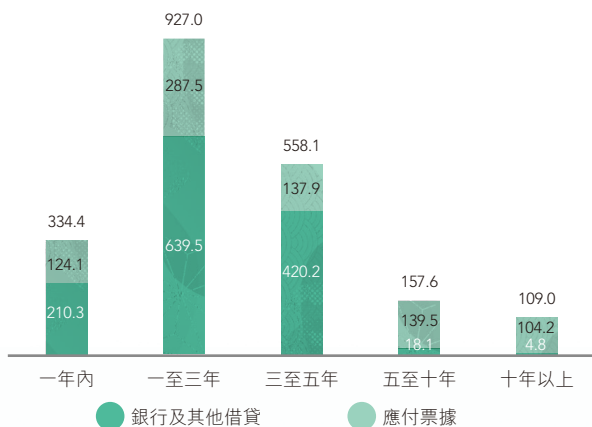
管理層討論與分析 (續)

流動資金、財政資源及債務結構 (續)

於二零二零年六月三十日

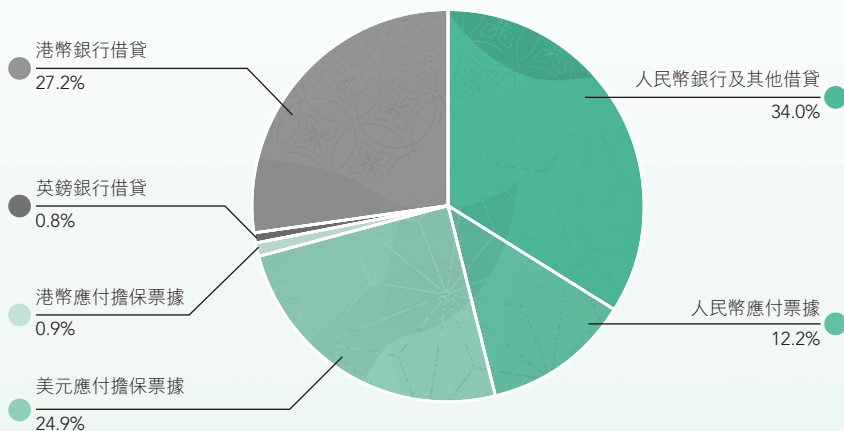
有息負債到期組合

人民幣億元



於二零二零年六月三十日

按貨幣之有息負債分佈圖



可持續發展

本集團視管理可持續發展議題為實現企業願景和使命的必要路徑，並主動把環境、社會以及管治等可持續發展因素融入營運模式。透過開發及利用綠色、健康、可持續的建築與科技，以及對環境及社會的考慮融入企業運營決策，本集團致力與新世代一同應對氣候變化及城市發展帶來的挑戰。二零二零年上半年，本集團在環境保護、捐資助學、精準扶貧、慈善公益等領域都取得了顯著的成績。

本集團為有系統地推行企業可持續發展管理，制定了《中海地產環境、社會及管治工作管理辦法》，明確可持續發展事務的統籌與執行職責，以及相關的匯報機制。上半年，本集團建立了「四好」ESG戰略框架，以及識別了29項可持續發議題作為可持續發展目標的訂立基礎，在「四好公司」框架下規劃和實現二零一九至二零二三年期可持續發展定性定量目標，目標內容包括綠建面積、空氣品質檢測，客戶滿意度、員工滿意度、員工培訓、碳排放及能源消耗密度。本集團此等舉措亦獲得市場認可，並於七月份獲納入恒生指數公司新推出的恒生ESG50指數。

期內，本集團新增綠色建築認證項目21個，其相應面積達257萬平方米，累計認證項目315個，總建築面積5,804萬平方米。二零二零年上半年，本集團「海惠萬家」繼續在甘肅康樂縣開展精準扶貧行動，為當地打造「康樂香菇」特色農產品品牌。本集團全程參與考察選品、收購原料、註冊品牌、設計包裝、組織產品生產、線上銷售各環節，還充分發揮自身客群資源優勢，面向近300萬全國業主、售樓處年近千萬客流推廣產品，將「康樂香菇」免費贈予客戶，引導其關注產品網店，幫助打響品牌、打開銷路。

管理層討論與分析(續)

可持續發展(續)

本集團堅持以人為本，將人力資源視為本集團最寶貴的資源。截至六月底，本集團聘用員工6,100餘人。期內，本集團的員工成本為人民幣13.3億元。本集團以年度關鍵工作任務為導向，優化三級機構覆蓋全員KPI，並推出崗、職、級分離的MAPS職級體系，拓寬員工職業發展路徑。

二零二零年上半年，本集團發起線上「金牌大講堂」、「匠人說」、「雲端好課」、「人力思享薈」、四個系列的培訓品牌，有效提升了培訓氛圍，拓展了管理和業務視野，讓員工更好地成長和發展。

為滿足創新業務的人才需求，本集團「海之星」與「海之子」和「海納」並列為本集團人才招聘品牌，持續拓展招聘管道，為本集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。本集團將員工滿意度列為年度重點工作，員工團隊穩定，員工滿意度持續提升。

可持續發展策略及目標

2020年上半年，本集團基於各項分析及與利益相關方溝通成果，識別了29項可持續發展議題，並將之融入「四好公司」的可持續發展戰略框架，即「好公民、好服務、好產品、好效益」。我們以2019年為基準年，在「四好公司」框架下規劃2019至2023年期內61個中海可持續發展目標，並獲公司高級管理層的檢視與審批通過。公司亦成功於官網發佈了五份可持續發展相關的政策，包括《可持續發展政策》、《環境政策》、《僱傭權益與職安健政策》、《供應商行為守則》和《企業行為守則》。詳情可瀏覽<http://www.coli.com.hk/esg/policy/>。

未來，我們將聚焦目標的落實進度，對內對外進行檢討及匯報，並且適時更新迭代目標以達至持續改善。

管理層討論與分析(續)

2019-2023年可持續發展目標2020年上半年實現進度

好公民 人與環境和諧共生



願景 在產品、服務及企業管理模式層面上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

進度	能源效益及 溫室氣體排放	商業項目 <ul style="list-style-type: none">• 商業運營期內項目高能耗燈具100%更換為LED燈具• 實現能耗信息化平台覆蓋100%自持運營寫字樓項目
	廢棄物管理	不少於10個商業項目實施垃圾分類，積極推廣減廢措施
	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 獲取土地均具備第三方環境影響評估報告，當中包含對土地生物多樣性的分析
	地區經濟及 精準扶貧	期內，本集團響應國家精準扶貧行動，為甘肅省康樂縣打造「康樂香菇」特色農產品品牌。本集團全程參與考察選品、收購原料、註冊品牌、設計包裝、組織產品生產、在線銷售各環節，還充分發揮自身客群資源優勢，面向近300萬全國業主、售樓處年近千萬客流推廣產品，將「康樂香菇」免費贈予客戶，引導其關注產品網店，幫助打響品牌、打開銷路

好產品 打造悦享空間 健康生活



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

進度 **綠色及可持續建築**

- 2020年上半年新增21項、累計315項目獲綠色建築認證，面積5,804萬平方米。獎項包括：
- 第六屆中國綠色智慧地產論壇：2020中國綠色地產第1名、2020中國綠色地產(央)國企第1名、2020中國綠色地產運行指數第1名、2020中國綠色地產(住宅)第1名、2020中國綠色地產(商業)第2名、2020中國裝配式建築企業TOP10、2020中國全裝修企業第3名、2020中國綠色樓盤TOP10 — 瀋陽中海和平之門
- WELL 鉑金級認證：北京中海財富中心OfficeZip
- BOMA中國建築管理卓越認證：北京中建財富國際中心、成都中海國際中心CD座
- RICS年度設施管理團隊、年度商業地產項目雙料冠軍：成都中海國際中心
- RICS年度商業地產項目優秀獎：北京中建財富國際中心
- RICS年度設施管理團隊優秀獎：OfficeZip自由辦公經營團隊

管理層討論與分析(續)

好產品 打造悅享空間 健康生活(續)



綠色金融

根據《綠色債券原則》及《綠色貸款原則》，完成草擬公司《綠色金融框架》

發行中海商管1號綠色資產支持專項計劃，發行規模人民幣37億元，票面利率2.5%

基礎設施及 支持服務

建設保障房面積累計466.95萬平方米，累計落成保障房佔所有住宅項目的建築面積4.54%

80%環宇商業購物中心項目獲區級食品安全示範項目稱號

社區共融及 協同發展

全國100%以上新開發購物中心項目設立母嬰室

開發高標準適老化項目，2020年上半年可提供床位數為930張

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

進度 • 2020上半年客戶滿意度90分，銷售額前20的企業中並列第2，達到行業95分位

好效益 創造共享價值



願景 深入瞭解社會需求和公司競爭優勢的連結，以跨越盈利與非盈利界線的管理思維，為廣大利益相關方創造共享價值，並緊守高水平的企業道德、拓展內外協作溝通，催化可持續發展的進程

	完善企業管治	建設高效團隊	促進跨界合作
進度	<ul style="list-style-type: none"> • 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》 • 50%總部及各級公司中高層員工接受廉潔教育培訓 • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 聘用6,104名員工，僱員男女比例2.7:1，以趨近2:1為目標，改善新聘員工男女比例 • 員工人均培訓時數為38小時 • 維持100%員工體檢及補充醫療保險方案覆蓋率 • 中國海外發展及旗下所有分公司均已成立工會 	<ul style="list-style-type: none"> • 於購物中心、長租公寓及海外資產項目舉辦2場以環境保護為主題的社區公益或推廣活動

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
收入	5	88,625,398	79,836,028
直接經營成本		(61,511,392)	(51,977,458)
		27,114,006	27,858,570
淨其他收入及收益		1,609,613	1,419,973
投資物業之公允價值增加		5,198,031	4,497,451
分銷費用		(1,294,787)	(1,129,169)
行政費用		(1,364,888)	(1,343,862)
經營溢利		31,261,975	31,302,963
應佔溢利			
聯營公司		937,461	1,114,196
合營公司		1,604,547	811,605
財務費用	6	(430,691)	(406,825)
除稅前溢利		33,373,292	32,821,939
所得稅費用	7	(10,570,192)	(11,056,657)
本期間溢利	8	22,803,100	21,765,282
分配於：			
本公司股東		20,526,531	21,324,997
非控股權益		2,276,569	440,285
		22,803,100	21,765,282
		人民幣	人民幣
每股盈利	9		
基本及攤薄		1.87	1.95

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	22,803,100	21,765,282
其他全面收益		
將可能會重分類到利潤的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(352,330)	(115,165)
換算聯營公司之匯兌差額	(98,405)	(23,320)
	(450,735)	(138,485)
本期間其他全面收益	(450,735)	(138,485)
本期間全面收益總額	22,352,365	21,626,797
全面收益總額分配於：		
本公司股東	20,067,979	21,189,203
非控股權益	2,284,386	437,594
	22,352,365	21,626,797

簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動資產		
投資物業	128,167,100	114,020,656
物業、廠房及設備	4,510,061	4,019,414
聯營公司權益	12,604,731	12,430,239
合營公司權益	20,654,509	23,876,179
應收聯營公司款	1,121,401	1,103,456
其他應收款	423,822	433,142
商譽	56,395	56,395
遞延稅項資產	7,706,274	7,324,745
	175,244,293	163,264,226
流動資產		
物業及其他存貨	405,141,185	390,982,478
土地發展費用	17,972,658	18,046,053
貿易及其他應收款	12,485,796	10,931,518
合同資產	4,501,943	1,753,993
按金及預付款	9,938,511	9,215,418
將用於物業發展之土地按金	4,643,001	14,026,891
應收同級附屬公司款	49,680	49,680
應收聯營公司款	3,448,985	4,334,368
應收合營公司款	10,972,207	7,068,451
應收非控制股東款	1,530,321	1,059,962
預付稅金	6,687,855	7,715,181
銀行結餘及現金	111,384,880	95,447,568
	588,757,022	560,631,561

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款	12	68,662,992	65,812,031
預售樓款		98,675,276	97,939,167
應付股息	10	5,639,052	-
應付同級附屬公司及關聯公司欠款		2,338,935	2,556,926
應付聯營公司欠款		1,243,820	727,421
應付合營公司欠款		5,319,044	6,980,871
應付非控制股東欠款		11,446,421	13,409,714
一年內到期之租賃負債		211,247	72,040
稅項債務		33,245,142	38,671,775
一年內到期之銀行及其他借貸		21,029,547	23,217,153
一年內到期之應付票據		12,406,202	8,861,117
		260,217,678	258,248,215
流動資產淨值			
		328,539,344	302,383,346
總資產減流動負債			
		503,783,637	465,647,572
資本及儲備			
股本	13	74,033,624	74,033,624
儲備		221,052,308	206,570,068
本公司股東應佔權益		295,085,932	280,603,692
非控股權益		12,278,591	8,540,933
權益總額			
		307,364,523	289,144,625
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		108,255,579	99,050,354
一年後到期之應付票據	14	66,919,387	58,835,801
應付非控制股東欠款		1,653,907	2,293,675
一年後到期之租賃負債		457,648	136,267
遞延稅項負債		19,132,593	16,186,850
		196,419,114	176,502,947
		503,783,637	465,647,572

簡明綜合權益變動表

	未經審核								
	本公司股東應佔							非控股 權益	總額
	股本	匯兌儲備	合併及 其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	
	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	
(附註)									
於二零一九年一月一日	74,033,624	719,038	(11,864,607)	9,367,326	175,507,073	247,762,454	8,849,400	256,611,854	
本期間溢利	-	-	-	-	21,324,997	21,324,997	440,285	21,765,282	
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	(112,474)	-	-	-	(112,474)	(2,691)	(115,165)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	(23,320)	-	-	-	(23,320)	-	(23,320)	
本期間全面收益總額	-	(135,794)	-	-	21,324,997	21,189,203	437,594	21,626,797	
應付二零一八年度末期股息(附註10)	-	-	-	-	(4,771,426)	(4,771,426)	-	(4,771,426)	
付非控制股東之股息	-	-	-	-	-	-	(222,925)	(222,925)	
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	264,130	264,130	
權益結算以股份為基礎之交易	-	-	105,122	-	-	105,122	-	105,122	
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付的注資	-	-	2,934	-	-	2,934	-	2,934	
轉入中國法定儲備	-	-	-	139,397	(139,397)	-	-	-	
於二零一九年六月三十日	74,033,624	583,244	(11,756,551)	9,506,723	191,921,247	264,288,287	9,328,199	273,616,486	

簡明綜合權益變動表(續)

	未經審核							
	本公司股東應佔							
	股本	匯兌儲備	合併及		保留溢利	總額	非控股	
			其他儲備	中國			權益	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	人民幣千元	人民幣千元	
(附註)								
於二零二零年一月一日	74,033,624	760,666	(11,644,560)	10,269,522	207,184,440	280,603,692	8,540,933	289,144,625
本期間溢利	-	-	-	-	20,526,531	20,526,531	2,276,569	22,803,100
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	(360,147)	-	-	-	(360,147)	7,817	(352,330)
換算聯營公司之匯兌差額	-	(98,405)	-	-	-	(98,405)	-	(98,405)
本期間全面收益總額	-	(458,552)	-	-	20,526,531	20,067,979	2,284,386	22,352,365
應付二零一九年度末期股息(附註10)	-	-	-	-	(5,651,542)	(5,651,542)	-	(5,651,542)
付非控制股東之股息	-	-	-	-	-	-	(580,977)	(580,977)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	321,851	321,851
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	(1,655)	(1,655)
權益結算以股份為基礎之交易	-	-	73,058	-	-	73,058	-	73,058
由中介控股公司承擔的以股份 為基礎支付的注資	-	-	1,684	-	-	1,684	-	1,684
視同收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,900,608	1,900,608
失去附屬公司之控制權	-	-	-	-	-	-	(186,555)	(186,555)
回購股份(附註13)	-	-	-	-	(8,939)	(8,939)	-	(8,939)
由中國法定儲備轉撥	-	-	-	(97,051)	97,051	-	-	-
於二零二零年六月三十日	74,033,624	302,114	(11,569,818)	10,172,471	222,147,541	295,085,932	12,278,591	307,364,523

附註：本集團之中國法定儲備是附屬公司根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立之一般及發展基金儲備。

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月
 二零二零年 二零一九年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)
 (重列)

經營業務

未計流動資金變動前之經營業務現金流量	25,279,768	25,841,624
物業及其他存貨及將用於物業發展之土地按金增加	(3,861,565)	(23,438,032)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(2,319,865)	(1,676,549)
合同資產(增加)/減少	(2,725,854)	389,859
貿易及其他應付款及預售樓款增加	2,521,798	2,750,495
其他流動資金變動	1,329,092	(1,187,452)
來自經營業務之現金	20,223,374	2,679,945
已付所得稅	(13,167,315)	(9,622,966)
來自/(用於)經營業務之現金淨額	7,056,059	(6,943,021)

投資業務

利息收入	993,707	726,413
已收聯營公司股息	401,009	299,879
已收合營公司股息	548,466	90,000
投資物業增加	(7,469,561)	(4,101,571)
來自聯營公司墊款減少	1,188,803	3,222,231
給予合營公司墊款增加	(733,454)	(4,193,218)
來自合營公司墊款減少	1,041,067	728,885
來自合營公司之資本分派	1,431,626	-
給予合營公司之注資	(49,095)	(375,266)
出售投資物業所得款淨額	-	1,312,886
其他投資業務現金流量	(132,609)	76,001
用於投資業務之現金淨額	(2,780,041)	(2,213,760)

簡明綜合現金流量表 (續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
		(重列)
融資業務		
已付利息	(4,289,996)	(3,557,909)
新取得之銀行及其他借貸	21,234,164	36,416,482
償還銀行及其他借貸	(16,449,430)	(14,860,000)
發行票據	10,680,781	3,500,000
贖回票據	-	(5,950,932)
償還非控制股東墊款	(1,633,199)	(946,439)
取得非控制股東墊款	2,952,164	1,898,373
非控制股東之注資	321,851	264,130
償還合營公司墊款	(1,193,966)	(300,014)
取得合營公司墊款	1,929,170	1,215,642
其他融資業務現金流量	(504,253)	629,140
來自融資業務之現金淨額	13,047,286	18,308,473
現金及現金等額項目增加淨額	17,323,304	9,151,692
於一月一日之現金及現金等額項目	92,894,556	83,996,069
外幣匯率轉變之影響	174,046	91,835
於六月三十日之現金及現金等額項目	110,391,906	93,239,596
現金及現金等額項目分析		
銀行結餘及現金	111,384,880	97,919,299
減：受規管之銀行結餘	(992,974)	(4,679,703)
	110,391,906	93,239,596

財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司之上市規則附錄16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。簡明綜合財務報表應連同本集團按照香港財務報告準則編製之二零一九年度財務報表一併閱讀。

除投資物業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列。

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈報方式。

根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表，本集團將編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣，本簡明綜合財務報表之二零一九年同期之比較數字已重列，並且對本集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

1. 編製基準(續)

二零二零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二零一九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。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：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一九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作出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零二零年十二月三十一日之財務年度生效之新訂及經修訂準則或修訂外，簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零一九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。

於本中期內，本集團首度應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性定義

應用上述新訂及經修訂準則或修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

財務報表附註(續)

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	觀念架構之引述 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備:擬定用途前的款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同—履行合同的成本 ³
二零一八年至二零二零年 週期的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營企業及合營企業之間的資產 出售或注資 ⁴

1 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期惟可供提早採納

本集團已經開始評估新訂及經修訂準則或修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對簡明綜合財務報表內某些項目之披露、確認及重新計量造成變化。

3. 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。

簡明綜合財務報表並不包括所有金融風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，應連同本集團二零一九年度財務報表一併閱讀。

自去年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

4. 估計

在編製簡明綜合財務報表時，管理層要對影響執行會計政策及資產、負債、收入及費用的報告金額作出判斷、估計及假設。真實的結果可能有所不同。

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層在執行會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與應用在截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

5. 收入及業績貢獻

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層用以分配資源及評估表現。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營和可報告分部及業務收入如下：

物業發展	— 物業發展銷售收入
物業投資	— 物業租金收入
其他業務	— 酒店運營、建築及規劃設計顧問服務收入

財務報表附註(續)

5. 收入及業績貢獻(續)

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括本集團應佔聯營公司及合營公司業績)之分部資料：

截至二零二零年六月三十日止六個月－未經審核

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	分部合計 人民幣千元
與客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	74,749,526	—	—	74,749,526
— 在一段時間確認	11,596,138	—	356,758	11,952,896
	86,345,664	—	356,758	86,702,422
其他收入來源				
— 租金收入	—	1,922,976	—	1,922,976
分部收入－外部	86,345,664	1,922,976	356,758	88,625,398
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利)	27,386,299	6,493,906	5,232	33,885,437

5. 收入及業績貢獻(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月—未經審核

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	分部合計 人民幣千元 (重列)
與客戶之間的合約產生的收入				
— 在某一時點確認	68,472,466	-	-	68,472,466
— 在一段時間確認	9,176,125	-	376,624	9,552,749
	77,648,591	-	376,624	78,025,215
其他收入來源				
— 租金收入	-	1,810,813	-	1,810,813
分部收入—外部	77,648,591	1,810,813	376,624	79,836,028
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利)	26,880,215	5,885,997	10,730	32,776,942

財務報表附註 (續)

5. 收入及業績貢獻(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司溢利及應佔合營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨(虧損)/收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
報告分部溢利	33,885,437	32,776,942
未分配項目：		
銀行存款利息收入	726,277	636,995
公司費用	(208,280)	(248,582)
財務費用	(430,691)	(406,825)
於簡明綜合收益表確認之		
外幣匯兌淨(虧損)/收益	(599,451)	63,409
綜合除稅前溢利	33,373,292	32,821,939

6. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	4,160,858	3,728,170
應付非控制股東及聯屬公司欠款之利息	213,846	277,815
租賃負債利息及其他財務費用	77,256	102,550
總財務費用	4,451,960	4,108,535
減：資本化金額	(4,021,269)	(3,701,710)
	430,691	406,825

7. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
本期稅項：		
中國企業所得稅	5,989,009	6,099,598
中國土地增值稅	2,511,209	4,759,654
中國預扣所得稅	241,842	151,537
香港利得稅	39,128	28,257
澳門所得稅	-	15,495
其他	942	1,010
	8,782,130	11,055,551
以前期間(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(175)	74
	(175)	74
遞延稅項：		
本期	1,788,237	1,032
總計	10,570,192	11,056,657

財務報表附註 (續)

7. 所得稅費用 (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零一九年：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，土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

香港利得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一九年：12%)計算。

8. 本期間溢利

本期間溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
折舊	192,698	124,248
利息收入	(925,555)	(882,924)
外幣匯兌淨虧損/(收益)	599,451	(63,409)

9. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本期間溢利	20,526,531	21,324,997
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千股 (未經審核)	二零一九年 千股 (未經審核)
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,956,199	10,956,201

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權(附註13)，對於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月具潛在攤薄性之普通股，但對於該期間之每股攤薄盈利之影響並不重大。

財務報表附註(續)

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
期內已確認的股息		
二零一九年度末期股息每股港幣57仙 於二零二零年七月十五日派發 (二零一九年：截至二零一八年度末期股息 每股港幣50仙於二零一九年七月五日派發)	5,651,542	4,771,426

董事局宣佈向於二零二零年九月二十二日名列本公司股東名冊的股東派發中期股息每股港幣45仙(二零一九年：每股港幣45仙)，金額約為人民幣4,350,323,000元(二零一九年重列：人民幣4,294,283,000元)。中期股息按本簡明綜合財務報表通過日時已發行普通股股份數目計算，並未於本簡明綜合財務報表被確認為負債。中期股息將於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東權益確認。

11. 貿易及其他應收款

物業發展收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展收款和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

11. 貿易及其他應收款(續)

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0-30日	8,126,148	6,775,299
31-90日	514,824	290,480
90日以上	1,270,539	1,207,510
	9,911,511	8,273,289
其他應收款	2,574,285	2,658,229
	12,485,796	10,931,518

12. 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0-30日	18,939,542	20,544,498
31-90日	3,909,842	2,183,732
90日以上	24,897,523	21,315,096
	47,746,907	44,043,326
其他應付款	10,601,469	10,318,488
應付保固金	10,314,616	11,450,217
	68,662,992	65,812,031

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。

財務報表附註 (續)

13. 股本

	股份數目 千股	價值 港幣千元	價值 人民幣千元
已發行及繳足：			
於二零二零年一月一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624
回購股份(附註)	(416)	-	-
於二零二零年六月三十日	10,955,785	90,420,438	74,033,624

附註：

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司於香港聯合交易所有限公司回購合共416,500股本公司股份(二零一九年：無)，總代價為人民幣8,939,000元(包含交易成本)，已根據香港公司條例(第257章)全部從保留溢利中支付。全部回購股份已隨之註銷，而回購股份所支付的總金額已於本公司的保留溢利中扣除。

以股份為基礎支付

本公司之股權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，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「承授人」)授予股權，認購本公司股份合計107,320,000股。授出股權合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計3,150,000股。每股行使價為港幣25.85元。

授出之三分一股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進行平均行權。

13. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

於二零一八年六月二十九日股權的公允價值以二項期權定價模型釐定為每股港幣6.36元。該模型採用的重大數據包括：

無風險利息	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)
歷史波幅	31.91%(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	各承授人薪酬的40%
股息收益率	3.09%(基於過去六年之平均股息收益率)
預期股權期限	六年

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。主觀輸入變動可能顯著影響公允價值估計。

以下為該計劃授出之股權：

	二零二零年		二零一九年	
	股權每股 平均行權價	股權數目 千股	股權每股 平均行權價	股權數目 千股
於一月一日	港幣25.85元	102,310	港幣25.85元	105,040
期內沒收	港幣25.85元	(4,030)	港幣25.85元	(1,620)
於六月三十日	港幣25.85元	98,280	港幣25.85元	103,420

財務報表附註(續)

13. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

本報告期內，沒有任何股權授出，到期或獲行使。

在期末時未行使股權的到期日和行使價如下：

授出日期	到期日期	每股行權價	股權數目
二零一八年 六月二十九日	二零二四年 六月二十八日	港幣25.85元	98,280,000
期末未行使股權的加權平均剩餘合約期限			4年

14. 一年後到期之應付票據

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團新發行之票據如下：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	到期日期	於二零二零年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元
二零二零年 三月二日	美元300 (約人民幣2,077)	99.57%	2.375% ⁽ⁱ⁾	二零二五年 三月二日	2,094,892
二零二零年 三月二日	美元500 (約人民幣3,462)	99.247%	2.75% ⁽ⁱ⁾	二零三零年 三月二日	3,479,921
二零二零年 三月二日	美元200 (約人民幣1,385)	99.857%	3.125% ⁽ⁱ⁾	二零三五年 三月二日	1,400,019
二零二零年 四月二十八日	人民幣3,700 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100%	2.5% ⁽ⁱⁱ⁾	二零三八年 四月二十八日	3,700,000

附註：

(i) 利息是每半年支付。

(ii) 利息是每年支付。

(iii) 為附有自發行日期起每三年末賦予本集團贖回和調整利率選擇權以及投資者回售選擇權條款之商業物業抵押貸款支持證券。該證券由本公司之一家附屬公司提供擔保，及以於二零二零年六月三十日總賬面值人民幣5,144,921,000元之投資物業及該投資物業之應收租金作抵押。投資物業抵押之登記於二零二零年七月完成。

財務報表附註(續)

15. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業發展項目資本開支：		
已訂約但未作出撥備	4,347,175	3,906,853

16. 財務擔保

本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司		
— 最大額度	1,736,458	1,382,244
— 已用額度	1,736,458	1,382,244
合營公司		
— 最大額度	651,581	509,150
— 已用額度	651,581	509,150

於二零二零年六月三十日，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227,574,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣474,143,000元)。

16. 財務擔保(續)

於二零二零年六月三十日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達人民幣56,944,686,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣55,181,500,000元)出任擔保人。

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，其最初確認及報告期末之公允價值並不重大。

17. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行及其他借貸作抵押擔保。抵押資產於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	1,678,456	2,444,810
物業存貨	9,478,080	12,384,085
	11,156,536	14,828,895

財務報表附註 (續)

18. 關聯人士交易

- (a) 除簡明綜合財務狀況表內其他章節披露之結餘及交易外，本集團與關連人士於期內有以下重大交易：

交易類別	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
同級附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	4,572,741	2,848,103
租金及水電費收入	(b)	25,215	27,923
暖氣管接駁服務費用	(a)	8,009	–
建築設計顧問收入	(c)	3,332	1,634
物業管理費用	(d)	239,516	185,602
工程服務費用	(d)	18,354	16,563
物業銷售收入	(e)	–	191,360
聯營公司			
利息收入	(f)	121,549	143,881
專營權收入	(g)	160,570	109,061
租賃支付	(b)	3,668	7,257
合營公司			
利息收入	(f)	36,083	96,334

18. 關聯人士交易(續)

(a) (續)

附註:

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度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付按各份租賃協議收取。
- (c) 建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 物業管理費用及工程服務費用按各份合約訂明所收取。
- (e) 於二零一八年十一月二十九日，本集團與中海集團物業有限公司(本集團同級附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干中國地區的車位及辦公室單位，其總價值經雙方公平磋商後釐定，並已考慮獨立估值師所進行的估值，約人民幣191.4百萬元。該交易在二零一九年完成，於本期間並無相關交易。
- (f) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
- (g) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。

(b) 本公司董事及本集團主要管理層之其他成員於期內之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
基本薪金、房屋津貼、獎金、 其他津貼及實物利益	35,003	52,114
強制性公積金供款	1,541	1,286
	36,544	53,400

其他

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」)宣佈派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣45仙(二零一九年：每股股份港幣45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	二零二零年九月十八日
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	二零二零年九月二十一日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二零年九月二十二日
記錄日期	二零二零年九月二十二日
寄發股息單	二零二零年十月五日

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標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股本

截至二零二零年六月三十日之已發行股份總數為10,955,785,035股普通股。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

回購股份

於截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本公司於聯交所回購合共416,500股股份，總代價(未計費用)為港幣9,939,385元。全部回購股份已於期內隨之註銷。

購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

回購股份(續)

期內回購股份之詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零二零年六月	416,500	23.95	23.75	9,939,385

發行上市證券

於二零二零年四月二十八日，北京中海廣場商業發展有限公司(「北京中海廣場」)(本公司全資附屬公司)發行人民幣3,701,000,000元綠色資產支持專項計劃證券(二零三八年四月到期)，其中包括票面利率2.5%之人民幣3,700,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)(「專項計劃證券1」)。

於二零二零年八月十八日，北京中海廣場發行人民幣3,001,000,000元綠色資產支持專項計劃證券(二零三八年八月到期)，其中包括票面利率3.9%之人民幣3,000,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)(「專項計劃證券2」)。

經扣除有關發行費用後，專項計劃證券1及專項計劃證券2募集所得款項淨額分別約為人民幣3,694,720,000元及人民幣2,995,730,000元，將用於償還本集團的現有債務及未償負債。專項計劃證券1及專項計劃證券2均於深圳證券交易所(「深交所」)上市並由本公司一間附屬公司提供擔保及以本集團物業及應收租金作抵押。

於二零二零年八月十四日，中海企業發展集團有限公司(本公司全資附屬公司)發行票面利率3.2%之人民幣2,000,000,000元住房租賃專項公司債券(二零二六年八月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額約為人民幣1,997,150,000元，用於本集團住房租賃項目建設及補充營運資金。該公司債券於深交所上市。

其他 (續)

購買、出售或贖回本集團之上市證券 (續)

除上文披露外，於截至二零二零年六月三十日止六個月內及本中期報告日期[#]，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。

董事及行政總裁之證券權益

於二零二零年六月三十日，本公司董事(「董事」)及本公司行政總裁根據《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如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(i) 於普通股之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份	
		百分比	(附註1)
范徐麗泰博士	32,000	0.0003%	
李民斌先生	5,460,000	0.0498%	

附註：

1. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止已發行股份總數(即10,955,785,035股股份)計算得出。

[#] 指本公司中期業績公告之日期(即二零二零年八月二十四日)

董事及行政總裁之證券權益(續)

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉(續)

(ii) 於普通股股份期權之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	股份期權 授出日期 (日,月,年)	股份期權數目					股份期權 行使期 (包括首尾 兩日)* (日,月,年)	緊接授出 股份 日期前之 普通股 認購價 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)
		於 二零二零年 一月一日		於 二零二零年 六月三十日		於 期內 註銷/ 失效				
		股份期權 之結餘	於 期內 授出	於 期內 行使	之結餘					
顏建國先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
羅 亮先生	29.06.2018	700,000	-	-	-	700,000	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
張智超先生	29.06.2018	550,000	-	-	-	550,000	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
郭光輝先生	29.06.2018	600,000	-	-	-	600,000	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-
庄 勇先生	29.06.2018	600,000	-	-	-	600,000	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述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」)授出的股份期權(「股份期權」)之附註：

- 每三分之一所授出之股份期權將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和二零二二年六月二十九日歸屬。
- 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- 相關好倉之更新與本公司授出股份期權之記錄一致。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

其他(續)

董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目 (附註6及7)	佔已發行股份 百分比 (附註1、2、 3、4及5)
— 中國建築股份有限公司(「中建股份」)		
羅 亮先生	294,000	0.001%
張智超先生	140,000	0.000%
郭光輝先生	210,000	0.001%
庄 勇先生	140,000	0.000%
— 中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)		
羅 亮先生	3,531,469	0.070%
— 中海物業集團有限公司(「中海物業」)		
庄 勇先生	10,000	0.000%
李民斌先生	1,820,000	0.055%
— 中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)		
羅 亮先生	105,000	0.003%
— 中國建築興業集團有限公司(「中國建築興業」)		
張智超先生	2,984,000	0.138%

董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉(續)

附註：

1. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止中建股份已發行股份總數(即41,965,071,511股股份)計算得出。
2. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止中國建築國際已發行股份總數(即5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止中海物業已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
4. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止中海宏洋已發行股份總數(即3,423,359,841股股份)計算得出。
5. 百分比是按截至二零二零年六月三十日止中國建築興業已發行股份總數(即2,155,545,000股股份)計算得出。
6. 根據中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，羅亮先生及郭光輝先生於二零一六年十二月二十九日按每股人民幣4.866元分別購入210,000股及150,000股中建股份A股股份。中建股份於二零一八年六月二十九日按每十股現有A股股份獲發四股分紅A股股份為基準，羅亮先生及郭光輝先生分別獲發84,000股及60,000股中建股份A股股份。
7. 庄勇先生及張智超先生各自持有中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃及按每十股現有A股股份獲發四股分紅A股股份為基準所發之140,000股中建股份A股股份。

除上文所披露者外，任何董事或本公司行政總裁又或彼等各自之聯繫人於二零二零年六月三十日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《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，概無董事及本公司行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於截至二零二零年六月三十日止六個月內持有(或獲授)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(續)

主要股東之證券權益

於二零二零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司行政總裁除外)為本公司主要股東，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股份之百分比(附註1)		身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	- 實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) (附註2)	5,613,080,255	111,564,090 (附註4)	-	51.23%	1.02%	- 實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	- 受控制公司之權益
中建股份(附註3)	6,134,345,183	111,564,090 (附註4)	-	55.99%	1.02%	- 受控制公司之權益
中國建築集團有限公司 (「中建集團」) (附註3)	6,134,345,183	111,564,090 (附註4)	-	55.99%	1.02%	- 受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」) (附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	- 受控制公司之權益

主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比已按截至二零二零年六月三十日止已發行股份總數(即10,955,785,035股股份)計算得出。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，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國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司(「發行人」)於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股本公司股份的本金總額為1,500,000,000美元之可換股債券(「債券」)。於二零二零年一月五日，發行人已按總贖回金額1,006,760,040美元贖回本金總額為902,600,000美元的債券。已贖回債券已根據債券的條款及條件註銷。此後，所剩餘債券可換111,564,090股本公司股份。
5. 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。
6. 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擁有或被當作擁有之股份權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(董事或本公司行政總裁除外)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。

股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃，以供合資格承授人認購本公司之普通股，除非另行終止或修訂，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僱員或有關其他人士)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。

其他 (續)

股份期權計劃 (續)

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。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則行使購股權時已發行及將予發行(不論是行使或未行使)的股份期權於任何十二個月期間可向各合資格人士授出的數目不得超過已發行股份數目的1%。

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)佔不時已發行股份逾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認購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聯交所每日報價表所列平均收市價。

股份期權計劃(續)

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，惟有有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

於接納股份期權要約時，股份期權持有人須向本公司支付港幣1.00元。於二零一八年，港幣404.00元已獲支付。

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。

根據股份期權計劃，於二零一八年六月二十九日，合共107,320,000份股份期權已授予5名董事(包括於二零二零年二月十一日獲委任的兩名董事)及399名其他合資格人士，並隨後全數獲接納，其中2,280,000份股份期權及2,730,000份股份期權(每股認購價港幣25.85元)已分別於二零一八年及二零一九年內失效。

於本報告期內，4,030,000份股份期權(每股認購價港幣25.85元)已失效及32,746,000份股份期權獲歸屬。除上述披露外，於截至二零二零年六月三十日止六個月內概無股份期權授出、失效、獲行使或被註銷。

其他 (續)

股份期權計劃 (續)

於二零二零年六月三十日止六個月期間，除於「董事及行政總裁之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	股份期權數目										
	股份期權 授出日期 (日,月,年)	於 二零二零年		於 二零二零年		授出股份 期權之 總代價 港元	股份期權 行使期 (包括首尾 兩日)* 港元 (日,月,年)	緊接授出 日期前之 股份 期權 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格** 港元 (每股)	緊接行使 日期前之 普通股 價格*** 港元 (每股)	
		一月一日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	註銷/ 失效						於 六月三十日 之結餘
其他合資格人士	29.06.2018	99,160,000	-	-	4,030,000	95,130,000	399	29.06.2020至 28.06.2024	25.85	24.65	-

有關上述根據股份期權計劃授出的股份期權之附註：

(a) 每三分之一所授出之股份期權將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和二零二二年六月二十九日歸屬。

(b) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。

* 倘任何股份期權行使期的最後一日並非香港營業日，該股份期權行使期將於該日前之營業日的營業時間結束時終止。

** 本公司普通股於「緊接授出日期前」所披露之價格是指股份期權授出日期前一個營業日股份在聯交所之收市價。

*** 本公司普通股於「緊接行使日期前」所披露之價格是指每位董事或所有其他合資格人士行使股份期權前一天股份在聯交所之加權平均收市價。

企業管治

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文(「管治守則」)(第A.4.1條除外，如下文所述)，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司的非執行董事(包括本公司其他所有董事)均無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

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》附錄十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，彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月內遵守標準守則及行為守則。

其他 (續)

董事資料變動

自本公司二零一九年度之年度報告日期後，須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

董事名稱	變動詳情
張智超先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為中國海外集團有限公司董事
庄 勇先生	<ul style="list-style-type: none">獲委任為中國海外集團有限公司董事
陳家強教授	<ul style="list-style-type: none">二零二零年七月獲香港科技大學頒授榮譽博士學位

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二零二零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

