



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

穩中求進
韌性致遠

*Steady Progress for
Long-term Success*


2023
Interim Report
中期報告



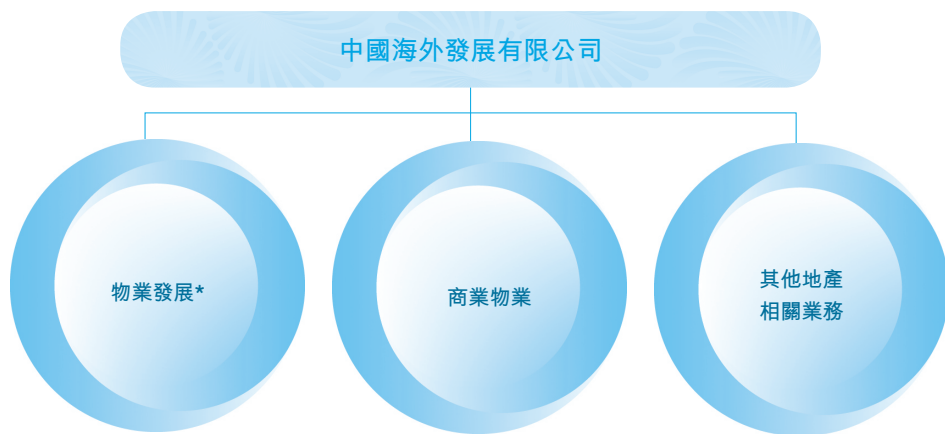
目錄

- 2 公司業務架構
- 3 財務摘要
- 4 董事局及委員會
- 5 公司資料
- 7 主席報告書
- 10 管理層討論與分析
- 26 簡明綜合收益表
- 27 簡明綜合全面收益表
- 28 簡明綜合財務狀況表
- 30 簡明綜合權益變動表
- 32 簡明綜合現金流量表
- 34 簡明綜合財務報表附註
- 61 其他資料

Contents

- 73 Corporate Structure
 - 74 Financial Highlights
 - 75 Board of Directors and Committees
 - 76 Corporate Information
 - 78 Chairman's Statement
 - 81 Management Discussion & Analysis
 - 97 Condensed Consolidated
Income Statement
 - 98 Condensed Consolidated Statement
of Comprehensive Income
 - 99 Condensed Consolidated Statement
of Financial Position
 - 101 Condensed Consolidated Statement
of Changes in Equity
 - 103 Condensed Consolidated Statement
of Cash Flows
 - 105 Notes to the Condensed
Consolidated Financial Statements
 - 132 Other Information
- 

公司業務架構



- 中國內地
- 香港
- 澳門

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

- 中國內地
- 香港

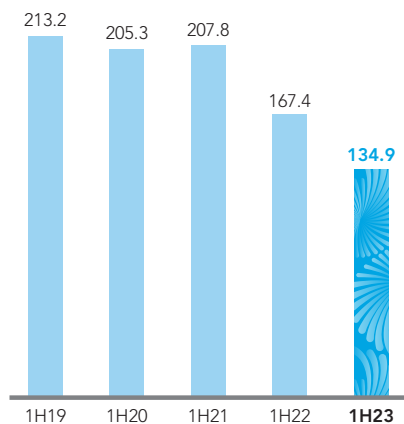
* 於中國內地87個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶[^]、鄭州、鎮江[^]、中山、珠海、安慶[#]、包頭[#]、常州[#]、滁州[#]、丹陽[#]、贛州[#]、桂林[#]、合肥[#]、呼和浩特[#]、淮安[#]、黃山[#]、惠州[#]、吉林[#]、金華[#]、濟寧[#]、九江[#]、廊坊[#]、蘭州[#]、臨沂[#]、柳州[#]、南寧[#]、南通[#]、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

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

[#] 中海宏洋有運營的城市

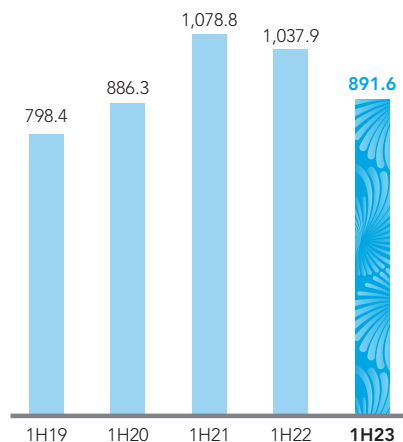
本公司股東應佔溢利

人民幣億元



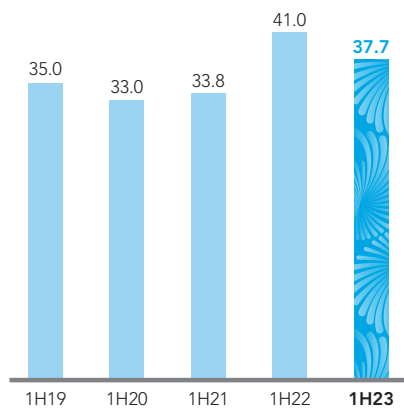
收入

人民幣億元



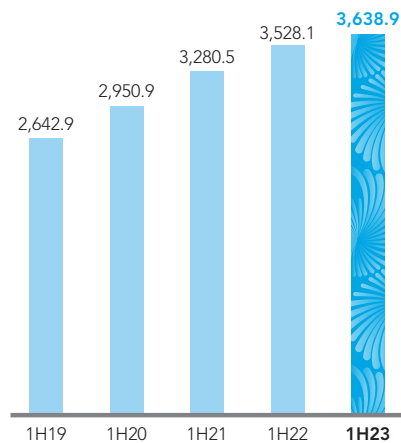
淨借貸比率[#]

%



本公司股東應佔權益

人民幣億元



[#] 為總借貸減銀行結餘及現金除以本公司股東應佔權益

董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席
羅 亮 副主席
張智超 行政總裁
郭光輝 副總裁

非執行董事

庄 勇 副主席
趙文海

獨立非執行董事

范徐麗泰
(由二零二三年六月二十八日起退任)
李民斌
陳家強
陳清霞
(由二零二三年六月二十九日起獲委任)

授權代表

顏建國
羅 亮

審核及風險管理委員會

李民斌(主席)
陳家強
陳清霞

薪酬委員會

陳家強(主席)
李民斌
陳清霞

提名委員會

陳清霞(主席)
李民斌
陳家強

企業管治委員會

陳家強(主席)
李民斌
陳清霞
羅 亮

註冊辦事處

香港皇后大道東一號
太古廣場三座十樓
電話：(852) 2988 0666
傳真：(852) 2865 7517
網站：www.coli.com.hk

公司秘書

莊惠生

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

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

公關聯繫

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

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行
星展銀行香港分行
中國工商銀行
興業銀行股份有限公司
瑞穗銀行
南洋商業銀行有限公司
華僑銀行(香港)有限公司
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	:	二零二三年八月二十八日
除息日期	:	二零二三年九月十八日
暫停辦理股份過戶登記手續	:	二零二三年九月二十日
中期股息記錄日期	:	二零二三年九月二十日
寄發股息單	:	二零二三年十月五日

二零二三年上半年，經濟運行面臨新的困難挑戰，主要是國內需求不足，重點領域風險隱患較多，外部形勢複雜嚴峻。房地產市場經歷短暫的小陽春後有所下行，市場疲弱。

市場低迷，本集團積極應對各種挑戰，精益管理，銷售與盈利能力依舊保持行業領先水平，持續為股東創造價值。

上半年，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣1,801.8億元，同比增長30.1%，其中，在港銷售額達港幣27.2億元。克而瑞的統計資料顯示，上半年本集團系列公司權益銷售額上升至行業第一。

截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入為人民幣891.6億元，本公司股東應佔溢利為人民幣134.9億元，核心股東應佔溢利為人民幣138.2億元，本公司股東應佔權益為人民幣3,638.9億元。董事局宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣35仙。

上半年，市場波動下行，不確定性增強，本集團保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資。本集團系列公司新增土地儲備16宗，總購地金額人民幣414.3億元，新增總貨值人民幣717.0億元，其中，本集團新增土地儲備13宗，購地金額人民幣378.8億元，新增貨值人民幣641.8億元。北上廣深四個一線城市的新增貨值在本集團新增貨值中佔比44.7%。本集團密切追蹤相關併購機會。

主席報告書 (續)

本集團商業物業收入較快增長，上半年實現收入人民幣29.5億元，同比增長11.3%。本集團系列公司十個商業物業在上半年投入運營，包括三座寫字樓、四座購物中心、三棟長租公寓，為商業收入增長注入新的動能。

本集團繼續保持強勁的成本優勢與穩健的財務狀況。上半年，本集團的分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為3.8%，費效比行業領先。本集團上半年加權平均融資成本為3.54%，融資成本處於行業最低區間。於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債率為58.3%，淨借貸比率為37.7%，繼續保持在「綠檔」，在手現金為人民幣1,142.1億元。

經濟恢復是一個波浪式發展、曲折式前進的過程。展望未來，中國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變，將為房地產長期向好提供有力支撐。

中央對房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢作出了判斷，明確要適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。房地產市場短期仍處於下行築底過程中。本集團對房地產市場企穩轉好保持信心。本集團擁有充裕的財務空間應對市場波動的風險，擁有厚實的資源抓住市場調整的機會，以攻守兼備的發展態勢應對挑戰，抓住機遇。

主席報告書 (續)

隨著美元加息週期已近尾聲，在國家及港府各項政策支持下，香港就業、經濟逐步向好，長期來看，相信香港樓市將會持續穩定。本集團對香港未來發展依然保持信心，並將持續把握機會適時增加投資。

本集團創立40餘年，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先。本集團將繼續堅持客戶為本、品質保障、價值創造的核心價值觀，堅持「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念，與同行一道，推動房地產業向新發展模式平穩過渡，引領房地產下半場高質量發展。

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

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891.6億元。經營溢利為人民幣190.7億元。毛利率為22.6%，本公司股東應佔淨利潤率為15.1%。分銷費用與行政費用佔收入的比例為3.8%。本公司股東應佔溢利為人民幣134.9億元，核心股東應佔溢利為人民幣138.2億元。半年股本回報率為3.8%。每股基本盈利為人民幣1.23元。

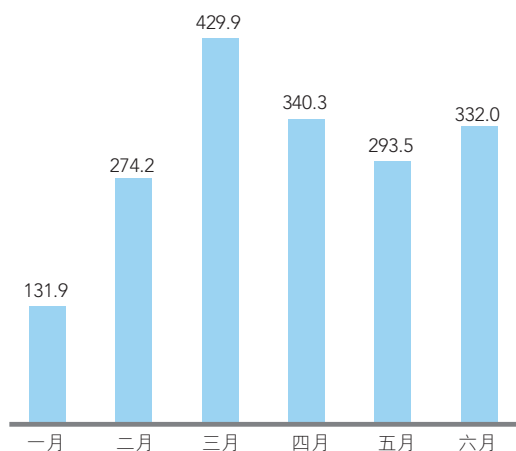
期內，隨著市場匯率波動，本集團錄得外幣匯兌淨虧損人民幣17.3億元（二零二二年：淨虧損人民幣23.9億元）。

物業發展

二零二三年上半年，本集團系列公司合約物業銷售金額上升30.1%至人民幣1,801.8億元；相應已售樓面面積為804萬平方米，同比上升28.3%。

按月份合約物業銷售金額*

人民幣億元



* 為本集團系列公司

物業發展 (續)

本集團系列公司於二零二三年上半年按地區合約物業銷售金額及相應已售樓面面積如下：

	合約物業銷售 (人民幣億元)	佔比	已售樓面面積 (萬平方米)	佔比
南部大區	299.7	16.6%	114.4	14.2%
東部大區	217.9	12.1%	109.2	13.6%
中西部大區	231.7	12.9%	137.9	17.1%
北部大區	522.7	29.0%	157.7	19.6%
港澳海外大區	13.5	0.7%	0.5	0.1%
本公司及其附屬公司小計	1,285.5	71.3%	519.7	64.6%
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	256.9	14.3%	69.8	8.7%
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	259.4	14.4%	214.5	26.7%
合計	1,801.8	100%	804.0	100%

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，其中北京、廣州、廈門、長沙、濟南、天津、成都及西安的銷售回款均超過人民幣40億元。

期內，本集團物業發展收入為人民幣859.1億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣12.9億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售金額人民幣259.4億元，其收入為人民幣271.7億元及股東應佔溢利為人民幣17.2億元。

管理層討論與分析 (續)

物業發展 (續)

期內，本集團系列公司(不含中海宏洋)在中國內地28個城市項目竣工的總面積達674萬平方米。

於二零二三年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總面積 (萬平方米)
南部大區	
廣州	67.5
萬寧	19.8
海口	19.1
深圳	16.9
南昌	15.9
佛山	15.6
廈門	13.5
福州	10.2
珠海	9.8
小計	188.3
東部大區	
濟南	74.9
上海	35.5
南京	31.7
蘇州	30.4
嘉興	21.6
煙台	2.0
小計	196.1
中西部大區	
太原	50.5
武漢	25.1
成都	20.1
鄭州	16.3
重慶	11.0
烏魯木齊	10.3
貴陽	4.0
小計	137.3

物業發展 (續)

於二零二三年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：(續)

城市	總面積 (萬平方米)
北部大區	
天津	42.0
哈爾濱	27.0
長春	24.2
瀋陽	21.1
北京	19.8
石家莊	18.5
小計	152.6
合計	674.3

期內，本集團於中國內地11個城市合共收購13幅土地，新增總樓面面積為190萬平方米(權益面積188萬平方米)，總地價人民幣378.8億元(權益地價人民幣377.3億元)。

管理層討論與分析 (續)

物業發展 (續)

二零二三年上半年新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	應佔權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
南京	建邺區項目	100%	4.2	13.0
杭州	蕭山區項目	100%	1.6	6.1
杭州	西湖區項目	100%	5.5	9.7
青島	市北區項目	100%	5.7	27.9
北京	石景山區項目	100%	2.6	12.4
成都	天府新區項目	100%	3.3	9.9
廣州	荔灣區項目	100%	1.4	12.7
深圳	龍崗區項目	80%	2.9	12.8
天津	南開區項目	100%	5.6	17.9
長春	高新區項目	100%	2.8	6.0
石家莊	裕華區項目	100%	5.4	14.9
廈門	思明區項目	100%	2.4	17.8
深圳	南山區項目	100%	3.6	29.3
合計			47.0	190.4

物業發展 (續)

於二零二三年六月三十日，本集團系列公司(不含中海宏洋)土地儲備為3,917萬平方米(權益為3,295萬平方米)。

期內，中海宏洋新增土地儲備47萬平方米。於二零二三年六月三十日，中海宏洋土地儲備為2,179萬平方米(權益為1,834萬平方米)。

本集團系列公司合計土地儲備為6,096萬平方米。

物業投資

本集團堅定不移地發展商業物業，依託多樣化的商業資產組合構建城市綜合運營體系，致力於通過積極的資產管理提升資產價值、加速發展輕資產管理業務，實現可持續性收入的穩步增長。

上半年，本集團實現投資物業租金收入人民幣24.3億元。其中寫字樓租金收入為人民幣16.5億元，購物中心租金收入為人民幣7.0億元。

管理層討論與分析 (續)

物業投資 (續)

期內，本集團系列公司十個商業物業投入運營，合計建築面積73萬平方米，實現商業規模較快增長。二零二三年上半年新開業商業物業詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海國際中心	寫字樓	昆明	11.3
中海廣場	寫字樓	瀋陽	8.4
中海九樾 – 環宇大廈	寫字樓	合肥	4.0
梅江環宇城	購物中心	天津	15.5
和平環宇城	購物中心	瀋陽	19.0
真如山姆會員商店	購物中心	上海	5.6
江漢環宇薈	購物中心	武漢	0.6
中海海堂國際服務公寓	長租公寓	上海	3.9
中海友里公寓(松江三店)	長租公寓	上海	1.1
中海友里和平國際公寓	長租公寓	瀋陽	3.9
合計			73.3

本集團以輕資產模式輸出管理，上半年新簽約管理三個外部商業物業，涵蓋寫字樓、購物中心及長租公寓。於二零二三年六月三十日累計管理外部商業物業115萬平方米，新項目順利入市和輕資產管理業務較快發展共同推動商業物業收入增長。

其他業務

期內，本集團其他業務收入為人民幣8.1億元，其中酒店運營和其他商業物業的收入合共為人民幣5.2億元。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團堅守審慎財務資金管理的原則，堅持以現金流管理為中心，堅持資金「集中管理、統一調度」，穩步提升資金價值創造和管理價值貢獻。根據公司經營發展需要和境內外資本市場的發展趨勢與變化，積極管理有息借貸規模，持續優化債務結構，本集團各項財務指標和監管指標繼續保持行業領先。

本集團整體的財務狀況理想，於二零二三年六月三十日的流動資產淨值為人民幣3,622.3億元，流動比率為2.2倍，淨借貸比率為37.7%，在手現金為人民幣1,142.1億元。三大國際機構給予本集團行業領先及穩定的信用評級，惠譽A-／穩定、穆迪Baa1／穩定、及標準普爾BBB+／穩定。

本集團持續發揮境內外雙融資平台優勢，積極應對國際資本市場利率、匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。期內，本集團境內外債務資金流入合共人民幣364.5億元，提前或到期歸還債務人民幣582.4億元。上半年，本集團有息借貸有所下降，有效控制了各項資金成本。

期內，本集團銷售回款為人民幣1,202.7億元，其他經營回款為人民幣64.5億元，總經營回款為人民幣1,267.2億元。本集團資本支出為人民幣655.4億元(其中土地成本為人民幣296.6億元，建安支出為人民幣358.8億元)。於二零二三年六月三十日，本集團未付地價為人民幣236.0億元。下半年到期歸還銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣156.2億元。

管理層討論與分析 (續)

流動資金、財政資源及債務結構 (續)

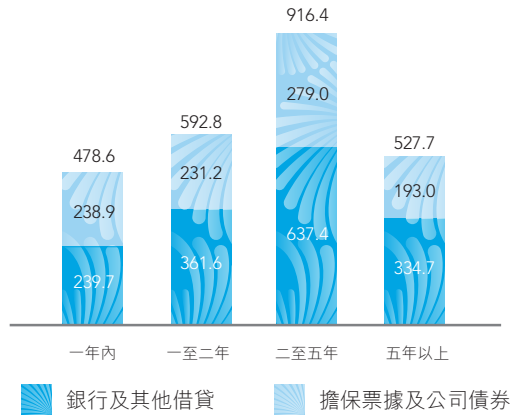
於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,573.4億元而擔保票據及公司債券則為人民幣942.1億元，總借貸為人民幣2,515.5億元，其中一年內到期的借貸為人民幣478.6億元，佔總借貸的19.0%。總借貸當中，人民幣佔63.6%、港幣佔22.0%、美元佔14.0%、英鎊佔0.4%，定息借貸佔整體有息總借貸50.3%，其餘為浮息債項。

於二零二三年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,142.1億元(其中人民幣佔94.9%、港幣佔4.4%、美元佔0.4%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣，另上述銀行結餘及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣345.2億元)，加上未動用銀行授信額度人民幣503.6億元，可動用資金達人民幣1,645.7億元。

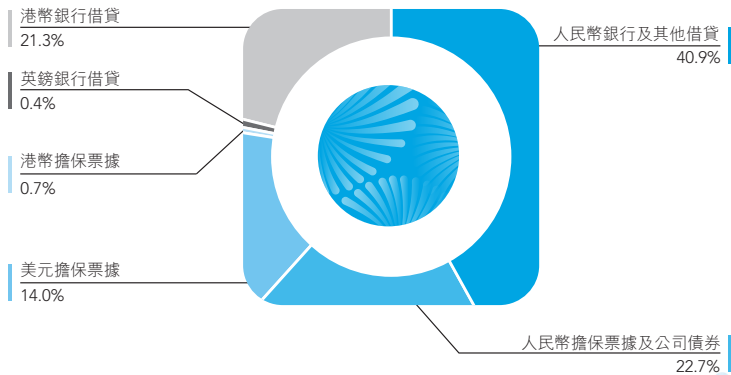
二零二三年上半年，中國經濟出現放緩跡象，並於六月降息一次。美國為抑制高通脹，美聯儲繼續加息，金融風險增加，預計加息週期接近尾聲。人民幣相對美元匯率先升後貶，持續雙向波動。本集團匯率管理以自然對沖為主，沒有參與任何衍生金融工具投機交易，但將審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。董事局認為本集團的匯率及利率風險相對可控。

流動資金、財政資源及債務結構 (續)

於二零二三年六月三十日
有息負債到期組合
人民幣億元



於二零二三年六月三十日
按貨幣之有息負債分佈圖



管理層討論與分析 (續)

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款人民幣776.5億元提供擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣19.3億元。

另外，於二零二三年六月三十日，本集團為其聯營公司、合營公司及其他實體之若干已用信貸額度向銀行提供擔保的金額分別為人民幣4.7億元、人民幣92.4億元及人民幣2.3億元。

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

於二零二三年六月三十日，本集團以若干資產賬面值人民幣690.1億元為其銀行貸款、擔保票據及公司債券作抵押擔保。

可持續發展

自二零一九年確立以「四好公司」作為可持續發展戰略框架以來，本集團穩步邁向可持續發展的新里程。本集團定期審視自身可持續發展表現及國家政策、行業趨勢以及資本市場的最新要求，踐行建構健康及可持續發展社區的承諾。二零二三年上半年，本集團在企業管治、環境保護、社會責任、回應資本市場加強對外披露等領域都取得了顯著的成績。

本集團於本年四月與二零二二年年報同步刊發二零二二年度《環境、社會及管治報告》，並首度獲得香港品質保證局的獨立第三方報告認證，持續提升報告的公信力和透明度，響應資本市場的信息披露需求。

可持續發展 (續)

本集團一直堅定「四好公司」的發展路徑，國際權威機構與資本市場亦高度認可本集團的ESG管理成果。本集團連續13年獲納入恒生可持續發展企業指數成分股，為ESG表現最優的30間香港上市公司之一，連續七年入選富時羅素社會責任指數成分股。於國際主流ESG評級中，本集團持續領先全球行業平均水準，其中獲路孚特高評分，於499家房地產企業中排名第一。境內主要ESG評級機構同樣給予本集團高度評價：秩鼎AA、萬得AA、商道融綠A-。期內，本集團在國際權威金融雜誌《機構投資者》二零二三年度亞洲最佳管理團隊調查中，榮獲亞太區房地產行業「最受尊崇企業」、「最佳ESG」和「最佳董事會」，位列行業前三。

隨著氣候變化議題的全球關注度持續提升，本集團早已在二零二零年依循《氣候相關財務信息披露工作組建議》進行氣候變化管理工作表現與成果披露，包括完成編制並發佈《應對氣候變化政策》及氣候情景分析工作。本集團就指定氣候風險和兩種情景(RCP8.5和4.5)假設，按八個城市組別進行氣候風險暴露評估，並就24個具有代表性的建築物提出氣候適應措施，強化公司應對氣候風險的能力。

作為綜合房地產行業的領先企業，本集團一直積極響應國家的「十四五」規劃、「3060」雙碳目標，將綠色低碳發展作為主要發展方向。為了有效推進雙碳工作，本集團已成立「碳达峰碳中和工作領導小組」，完成雙碳工作背景研究分析及碳核查，並已設定中長期雙碳目標，於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以二零一九年為基準)，努力爭取二零六零年實現碳中和。

管理層討論與分析 (續)

可持續發展 (續)

期內，本集團新增符合綠色建築標準項目15個，其相應面積達256萬平方米，累計綠建項目584個，總建築面積1.01億平方米。此外，本集團參與編制國家標準《零碳建築技術標準》，並通過在深圳後海建設的國內首個近零碳5A級總部大廈來引領示範，賦能行業，以實際行動助力國家「雙碳」戰略。

本集團堅持以人為本，將人力資源視為本集團最寶貴的資源。本集團根據員工的工作表現、經驗和市場工資水平來決定員工的薪酬以及酌情花紅獎勵金。本集團亦提供其他員工福利包括公積金、醫療保障、保險及住房津貼等。為進一步加強員工、供應商及承包商的職業健康與安全，本集團已獲取ISO 5001:2018職業健康安全管理体系認證，優化相關政策及制度，並要求所有承建商與供應商參與至少十小時安全培訓。

期內，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，重點聚焦全國十個黑木耳主產基地之一的卓尼縣，甄選當地優質黑木耳打造特色農產品品牌，並推廣全國。本集團將深度參與註冊商標、包裝設計、品牌創立、生產加工、品質監測、線上線下全國推廣等全過程打造。

本集團結合中海員工、中海業主力量，於全國48城市開展超90場「2023中海地產愛心公益活動」，以「與愛童行共創美好」為主題，發動愛心物資捐贈行動，為甘肅康樂縣中國海外溫家河希望小學募集近兩萬本書籍及逾三千件文具用品。

可持續發展目標實現進度 – 2023年上半年

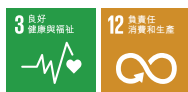
好公民可持續設計及建造



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	
進度	能源效益及 溫室氣體排放	商業項目 <ul style="list-style-type: none">實現能耗信息化平台覆蓋100%自持運營寫字樓項目、購物中心項目已設定中長期雙碳目標，於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以二零一九年為基準)，努力爭取二零六零年實現碳中和就指定氣候風險和兩種情景(RCP8.5和4.5)假設，按八個城市組別進行氣候風險暴露評估，並就24個具有代表性的建築物提出氣候適應措施入選可持續發展經濟導刊首批「金鑰匙·SDG領跑企業」
	地塊風險及生物 多樣性	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">持續助力甘肅三縣鄉村振興，重點聚焦卓尼縣，甄選當地優質黑木耳打造特色農產品品牌，並推廣全國
	綠色租賃	<ul style="list-style-type: none">寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃
	綠色金融	<ul style="list-style-type: none">簽署一筆五年期可持續發展表現掛鉤港幣貸款，持續加大力度發展可持續業務

管理層討論與分析 (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

- 進度**
- 2023年上半年客戶滿意度87分
 - 發佈「中海對客十條準則」，明確對客服務的底線問題

好產品 打造悅享空間



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

- 進度**
- 綠色及可持續建築**
- 2023年上半年新增15個綠色建築認證項目，相應面積達256萬平方米；累計綠色建築認證項目達584個，相應面積超1億平方米
 - 2023年上半年新增6項綠色建築相關專利，累計綠色建築相關專利為296項

- 基礎設施及支持服務**
- 2023年上半年在建保障房面積82.9萬平方米，新竣工面積10.7萬平方米，累計保障房竣工面積456.5萬平方米

- 社區共融及協同發展**
- 2023年上半年100%運營購物中心及80%新建酒店項目均設立母嬰室
 - 開發高標準適老化項目，截至2023年上半年，已於天津、濟南、青島、無錫投資並運營養老床位近1,000張

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	
進度	完善企業管治	<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》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
	建設高效團隊	<ul style="list-style-type: none">聘用 3,753 名員工，僱員男女比例 2.71:1，以趨近 2:1 為目標，致力改善新聘員工男女比例員工人均培訓時數為 37 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，2023 年上半年共展開職工活動 700 餘次
	促進跨界合作	<ul style="list-style-type: none">聯手大金 (中國)、博銳尚格和可持續發展經濟導刊，多方合力創新打造「中海商務碳足跡實驗室」，首個實驗場落地在北京中海商務中心購物中心聯動世界自然基金會 WWF 開展「地球一小時」環保跨界活動、聯合支付寶及螞蟻森林共同打造線下「螞蟻森林綠色能量站」積極響應氣候變化相關行動倡議，參加相關研討會等
	國際管理體系認證	<ul style="list-style-type: none">共完成 24 項進管理體系認證工作 (ISO 45001:2018 職業健康安全管理体系認證、ISO 9001:2015 品質管理系統認證、ISO 14001:2015 環境管理體系認證、ISO 27001:2013 信息安全管理体系認證等)

簡明綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	89,159,725	103,789,157
直接經營成本		(69,004,646)	(79,442,813)
淨其他收入及(虧損)/收益	7	20,155,079	24,346,344
投資物業之公允價值變動收益		(13,708)	551,806
分銷費用		2,316,246	2,504,201
行政費用		(1,871,274)	(1,740,282)
		(1,515,954)	(1,530,837)
經營溢利		19,070,389	24,131,232
應佔溢利和虧損			
聯營公司		1,049,149	1,035,994
合營公司		243,889	520,727
財務費用	8	(548,255)	(526,111)
除稅前溢利		19,815,172	25,161,842
所得稅費用	9	(5,603,764)	(7,568,069)
本期間溢利	10	14,211,408	17,593,773
分配於：			
本公司股東		13,489,777	16,742,941
非控股權益		721,631	850,832
		14,211,408	17,593,773
每股盈利	11	人民幣	人民幣
基本		1.23	1.53
攤薄		1.23	1.52

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	14,211,408	17,593,773
其他全面收益		
其後將可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	117,368	(333,044)
換算聯營公司之匯兌差額	(194,712)	(325,197)
	(77,344)	(658,241)
本期間其他全面收益	(77,344)	(658,241)
本期間全面收益總額	14,134,064	16,935,532
全面收益總額分配於：		
本公司股東	13,398,314	16,089,480
非控股權益	735,750	846,052
	14,134,064	16,935,532

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		6,934,048	7,085,545
投資物業	13	194,665,007	190,226,516
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		22,570,458	21,241,893
合營公司權益		22,760,195	22,168,401
按公允價值計入損益之金融資產		218,173	218,173
其他應收款		271,392	298,254
遞延稅項資產		7,173,293	7,559,276
		254,648,961	248,854,453
流動資產			
物業及其他存貨		468,701,325	488,812,985
土地發展費用		10,697,711	11,469,316
貿易及其他應收款	14	7,919,364	7,042,079
合同資產		1,471,126	1,278,436
按金及預付款		20,546,329	11,929,654
用於物業發展之土地按金		8,144,409	–
應收聯營公司款		3,704,533	4,459,576
應收合營公司款		8,046,630	8,788,592
應收非控股股東款		3,742,151	4,367,921
預付稅金		19,004,031	15,945,005
銀行結餘及現金		114,213,708	110,306,115
		666,191,317	664,399,679

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	15	68,909,616	78,650,740
預售樓款		134,222,060	107,675,933
應付股息	12	3,983,938	-
應付同系附屬公司及關聯公司款		2,996,191	3,625,206
應付聯營公司款		2,042,099	1,635,770
應付合營公司款		4,283,359	4,408,323
應付非控股股東款		12,475,920	13,712,388
一年內到期之租賃負債		42,971	132,897
稅項債務		27,146,754	31,952,821
一年內到期之銀行及其他借貸		23,969,826	19,717,640
一年內到期之擔保票據及公司債券	16	23,887,506	19,639,747
		303,960,240	281,151,465
流動資產淨值			
		362,231,077	383,248,214
總資產減流動負債			
		616,880,038	632,102,667
資本及儲備			
股本	17	74,035,443	74,035,443
儲備		289,858,641	280,444,265
本公司股東應佔權益		363,894,084	354,479,708
非控股權益		19,885,453	18,618,117
權益總額			
		383,779,537	373,097,825
非流動負債			
一年後到期之租賃負債		1,028,149	1,024,636
一年後到期之銀行及其他借貸		133,373,692	145,834,990
一年後到期之擔保票據及公司債券	16	70,317,368	85,192,869
遞延稅項負債		28,381,292	26,952,347
		233,100,501	259,004,842
權益總額及非流動負債			
		616,880,038	632,102,667

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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 (註(a))	人民幣千元 (註(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零二二年一月一日	74,033,624	417,622	(11,508,573)	10,834,104	269,783,398	343,560,175	13,546,179	357,106,354	
本期間溢利	-	-	-	-	16,742,941	16,742,941	850,832	17,593,773	
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	(328,264)	-	-	-	(328,264)	(4,780)	(333,044)	
換算聯營公司之匯兌差額	-	(325,197)	-	-	-	(325,197)	-	(325,197)	
本期間全面收益總額	-	(653,461)	-	-	16,742,941	16,089,480	846,052	16,935,532	
二零二一年度末期股息(附註12)	-	-	-	-	(7,018,822)	(7,018,822)	-	(7,018,822)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(313,466)	(313,466)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	1,911,092	1,911,092	
非控股股東之資本歸還	-	-	-	-	-	-	(426,592)	(426,592)	
權益結算以股份為基礎之交易	-	-	60,100	-	-	60,100	-	60,100	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,550,256	2,550,256	
根據股份期權計劃行使股份期權 (附註17)	1,819	-	(358)	-	-	1,461	-	1,461	
轉入中國法定儲備	-	-	-	13,017	(13,017)	-	-	-	
其他	-	-	-	-	115,397	115,397	-	115,397	
於二零二二年六月三十日	74,035,443	(235,839)	(11,448,831)	10,847,121	279,609,897	352,807,791	18,113,521	370,921,312	

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二三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	
		(註(a))	(註(b))						
於二零二三年一月一日	74,035,443	(1,036,758)	(11,637,771)	11,133,974	281,984,820	354,479,708	18,618,117	373,097,825	
本期間溢利	-	-	-	-	13,489,777	13,489,777	721,631	14,211,408	
換算本公司附屬公司之匯兌差額	-	103,249	-	-	-	103,249	14,119	117,368	
換算聯營公司之匯兌差額	-	(194,712)	-	-	-	(194,712)	-	(194,712)	
本期間全面收益總額	-	(91,463)	-	-	13,489,777	13,398,314	735,750	14,134,064	
二零二二年度末期股息(附註12)	-	-	-	-	(3,983,938)	(3,983,938)	-	(3,983,938)	
付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	(759,991)	(759,991)	
非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	2,506,577	2,506,577	
非控股股東之資本歸還	-	-	-	-	-	-	(1,215,000)	(1,215,000)	
轉入中國法定儲備	-	-	-	204,190	(204,190)	-	-	-	
於二零二三年六月三十日	74,035,443	(1,128,221)	(11,637,771)	11,338,164	291,286,469	363,894,084	19,885,453	383,779,537	

註：

- (a) 該儲備主要是指由於本集團於二零一五年從中國建築股份有限公司及二零一六年從中國中信股份有限公司收購子公司而產生的合併儲備。該等公司皆為國有實體，並共同由中華人民共和國(「中國」)國務院控制。其他儲備包括股份期權儲備及物業重估儲備。股份期權儲備即已授予但尚未行使的認購股份期權的公允價值。該金額將在相關股份期權獲行使時轉入股本，或在相關股份期權到期或被沒收/失效時轉入保留溢利。
- (b) 本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備，乃根據中國法規而設立。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務		
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	17,396,651	20,703,167
已收利息	1,138,317	1,072,728
物業及其他存貨及用於物業發展之土地按金減少	17,007,129	6,219,763
貿易及其他應收款、按金及預付款(增加)/減少	(8,758,087)	187,721
合同資產增加	(192,690)	(1,426,196)
貿易及其他應付款及預售樓款增加/(減少)	17,866,022	(32,610,847)
其他流動資金變動	940,351	141,482
來自/(用於)經營業務之現金	45,397,693	(5,712,182)
已付所得稅	(11,694,867)	(15,391,153)
來自/(用於)經營業務的現金淨額	33,702,826	(21,103,335)
投資業務		
已收聯營公司之股息	16,000	6,000
已收合營公司之股息	81,781	-
投資物業增加	(2,328,919)	(3,268,826)
給予聯營公司墊款	(171,327)	(789,865)
來自聯營公司回款	764,887	1,116,658
收購附屬公司款	-	(3,757,260)
給予合營公司墊款	(85,272)	(318,418)
來自合營公司回款	847,862	3,864,286
給予聯營公司之注資	(803,213)	-
給予合營公司之注資	-	(290,165)
來自合營公司之資本歸還	123,298	-
其他投資業務現金流量	1,121,335	2,539,403
用於投資業務的現金淨額	(433,568)	(898,187)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
融資業務		
已付利息	(5,065,693)	(4,220,981)
已付非控股股東股息	(283,425)	(313,466)
新取得之銀行及其他借貸	36,449,138	34,916,162
償還銀行及其他借貸	(46,420,804)	(30,588,240)
發行擔保票據及公司債券	–	18,000,000
贖回擔保票據及公司債券	(11,820,925)	(2,034,160)
償還非控股股東款	(3,253,438)	(1,246,244)
取得非控股股東墊款	207,188	1,200,024
非控股股東之注資	2,506,577	1,918,561
非控股股東之資本歸還	(1,215,000)	(426,592)
償還合營公司款	(190,243)	(691,221)
取得合營公司墊款	58,916	126,137
其他融資業務現金流量	(380,942)	(495,350)
(用於)／來自融資業務的現金淨額	(29,408,651)	16,144,630
現金及現金等值增加／(減少)淨額	3,860,607	(5,856,892)
於一月一日之現金及現金等值	109,709,019	129,861,401
外幣匯率變動的影響	215,733	462,478
於六月三十日之現金及現金等值	113,785,359	124,466,987
現金及現金等值分析		
簡明綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金	114,213,708	125,321,143
減：受限制之銀行存款	(428,349)	(854,156)
	113,785,359	124,466,987

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

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

本簡明綜合財務報表乃未經審核，並已於二零二三年八月二十八日獲本公司董事局批准及授權刊發。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄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。本簡明綜合財務報表應連同本集團按照香港財務報告準則編製之二零二二年度財務報表一併閱讀。

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

二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度作為比較資料的財務資料，並不構成本公司上述年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就本集團該年度的財務報表發出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的聲明。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 應用經修訂香港財務報告準則

除了應用於二零二三年十二月三十一日之年度生效之修訂外，本簡明綜合財務報表所應用的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日之年度財務報表所遵循的會計政策一致。

於本期內，本集團首次應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之準則修訂：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 – 支柱二立法模板

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 應用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尚未生效的現行準則之修訂：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債的分類 ^{1,3,4}
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條款的非流動負債 ^{1,4}
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 無已釐定的強制生效日期惟可供提早採納

³ 由於於二零二零年八月及二零二二年十二月頒佈了香港會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類已修訂，以使相應措詞表達一致而結論不變

⁴ 由於香港會計師公會於二零二二年頒佈了對香港會計準則第1號(修訂本)附有契約條款的非流動負債，香港會計準則第1號(修訂本)流動或非流動負債的分類的修訂生效日期被推遲，實體需自二零二四年一月一日或之後開始之年度期間起應用這兩項修訂。此外，香港財務報告準則實務聲明第2號作重大性判斷也進行了相應修訂

本集團已經開始評估上述準則修訂的影響，到目前為止經評估採納上述準則修訂不大可能對簡明綜合財務報表產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 金融風險管理

在正常業務運作中，本集團須承受因利率、外幣、信貸、流動資金及公允價值引起的金融風險。

本簡明綜合財務報表並不包括所有年度財務報表所規定的金融風險管理資料及披露，應連同本集團二零二二年度財務報表一併閱讀。

自去年底以來，風險管理部門、政策及程序並無重大改變。

(i) 以公允價值計量的金融工具

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

	第三級別	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	218,173	218,173

於期內公允價值層級中不同級別之間並沒有轉移。

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

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

4. 金融風險管理 (續)

(ii) 以非公允價值計量的金融工具之公允價值

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

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	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	94,204,874	92,909,698	104,832,616	102,023,216

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

5. 估計

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

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層在應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源，與應用在截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，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	-	物業發展及銷售
物業投資	-	物業租賃
其他業務	-	酒店運營、建築及規劃設計顧問服務及其他

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績(包括應佔聯營公司及合營公司業績)之可報告分部資料：

截至二零二三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
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	72,441,180	-	-	72,441,180
- 在一段時間確認	13,473,157	-	814,231	14,287,388
	85,914,337	-	814,231	86,728,568
其他收入來源				
- 租金收入	-	2,431,157	-	2,431,157
分部收入 - 外部	85,914,337	2,431,157	814,231	89,159,725
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損)	17,171,745	3,796,033	68,085	21,035,863

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 收入及業績 (續)

分部收入及業績 (續)

截至二零二二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
來自客戶之間的合約產生的收入				
– 在某一時點確認	90,252,936	–	–	90,252,936
– 在一段時間確認	10,596,136	–	500,401	11,096,537
	100,849,072	–	500,401	101,349,473
其他收入來源				
– 租金收入	–	2,439,684	–	2,439,684
分部收入 – 外部	100,849,072	2,439,684	500,401	103,789,157
分部溢利(包括應佔聯營公司及 合營公司溢利和虧損)	23,251,353	4,027,962	45,333	27,324,648

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

6. 收入及業績 (續)

報告分部溢利調節至綜合除稅前溢利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	21,035,863	27,324,648
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,097,724	868,306
公司費用	(39,839)	(113,819)
財務費用	(548,255)	(526,111)
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(1,730,321)	(2,391,182)
綜合除稅前溢利	19,815,172	25,161,842

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 淨其他收入及(虧損)/收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
淨其他收入及(虧損)/收益包括：		
銀行存款利息收入	1,097,724	868,306
應收同系附屬公司、聯營公司、合營公司及 非控股股東款之利息收入	240,118	220,585
其他利息收入	4,584	83,185
總利息收入	1,342,426	1,172,076
外幣匯兌淨虧損	(2,074,907)	(2,928,710)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	344,586	537,528
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(1,730,321)	(2,391,182)
於收購日重新計量於聯營公司之 現有權益之收益	–	1,251,160
議價收購附屬公司之收益	–	1,236,618

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

8. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券之利息	4,904,687	4,471,065
應付同系附屬公司及關聯公司、聯營公司、 合營公司及非控股股東款之利息	218,503	268,531
租賃負債利息及其他財務費用	118,114	102,380
總財務費用	5,241,304	4,841,976
減：資本化金額	(4,693,049)	(4,315,865)
	548,255	526,111

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	2,474,960	4,650,231
中國土地增值稅	1,252,261	1,293,342
中國預扣所得稅	20,388	14,839
香港利得稅	26,754	21,230
澳門所得稅	576	1,798
其他	12,496	10,151
	3,787,435	5,991,591
遞延稅項：		
本期間	1,816,329	1,576,478
總計	5,603,764	7,568,069

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%(二零二二年：25%)。

中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提，且有若干可扣除項目。

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%(二零二二年：12%)計算。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 本期間溢利

本期間溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊		
– 使用權資產	84,567	169,007
– 其他物業、廠房及設備	170,047	120,975
員工成本(包括董事酬金)(附註21(ii))	1,412,921	1,446,003

11. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本期間溢利	13,489,777	16,742,941

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 每股盈利 (續)

每股基本盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 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	10,944,884	10,944,844

每股攤薄盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 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	10,944,884	10,944,844
根據本公司的股份期權計劃授予的 股份期權之攤薄影響		
– 普通股加權平均數	–	56,695
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	10,944,884	11,001,539

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內已確認的分配股息		
截至二零二二年十二月三十一日止年度		
末期股息每股港幣40仙(二零二二年：		
截至二零二一年十二月三十一日止年度		
末期股息每股港幣76仙)	3,983,938	7,018,822

董事局宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣35仙，金額約為人民幣3,524,252,000元。中期股息按簡明綜合財務報表通過日之已發行普通股股份數目計算，並未於簡明綜合財務報表反映作應付股息。

13. 投資物業

截至二零二三年六月三十日止六個月，新增投資物業為人民幣2,573,718,000元(二零二二年：人民幣6,597,038,000元)及投資物業之公允價值變動收益為人民幣2,316,246,000元(二零二二年：人民幣2,504,201,000元)。

本集團的投資物業於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之公允價值已由獨立專業估值師行(與本集團並無關聯及具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值)按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

13. 投資物業 (續)

本期內採用的估值方法沒有改變。

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

14. 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，本集團一般給予客戶之信用期限為不多於60日。

截至報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	3,661,110	3,657,213
31 – 90日	552,081	157,530
90日以上	967,991	801,309
	5,181,182	4,616,052
其他應收款 – 流動部份	2,738,182	2,426,027
	7,919,364	7,042,079

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應收款(續)

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，彼等的預期信貸風險極低。由於客戶數量眾多及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，於報告期末，對貿易及其他應收款的撥備並不重大(二零二二年十二月三十一日：並不重大)。

15. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款：賬齡		
0 – 30日	23,496,357	17,706,981
31 – 90日	5,144,036	7,145,132
90日以上	26,896,636	37,619,422
	55,537,029	62,471,535
其他應付款	7,223,806	9,480,747
應付保固金	6,148,781	6,698,458
	68,909,616	78,650,740

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

16. 擔保票據及公司債券

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團主要贖回之擔保票據及公司債券如下：

期內全數贖回：

起息日	本金 (百萬元)	發行價	固定 年利率	贖回價值 (人民幣千元)
二零一八年四月二十六日	美元 750	99.844%	4.25%	5,109,975
二零二零年四月二十八日	人民幣 3,701	100%	2.5%	3,685,200
二零二零年八月十七日	人民幣 3,001	100%	3.9%	2,995,500

17. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：			
於二零二二年一月一日	10,944,815	90,420,438	74,033,624
根據股份期權計劃行使 股份期權(註)	69	2,203	1,819
於二零二二年六月三十日	10,944,884	90,422,641	74,035,443
於二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日	10,944,884	90,422,641	74,035,443

註：截至二零二二年六月三十日止六個月，68,500股股份期權所附的認購權按每股港幣25.85元的認購價被行使，因而發行68,500股新股，其總現金代價未扣除開支為港幣1,770,000元(相當於人民幣1,461,000元)。於根據股份期權計劃行使股份期權時，港幣433,000元(相當於人民幣358,000元)已從股份期權儲備轉入股本。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 股本 (續)

以股份為基礎支付

本公司之股份期權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃，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已分別於二零二零年六月二十九日及二零二一年六月二十九日各按授出之三分一進行歸屬。第三批二零一八股份期權（即三分之一的二零一八年股份期權）已根據股份期權計劃行使條件於二零二二年六月二十一日予以註銷。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。

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃，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。

第一批二零二零年股份期權（即三分之一的二零二零股份期權）已根據股份期權計劃行使條件於二零二三年一月十二日予以註銷。其餘兩批二零二零年股份期權分別於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一進行歸屬。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。

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股份期權計劃，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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 股本 (續)

以股份為基礎支付 (續)

本公司之股份期權計劃 (續)

二零二一年股份期權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一進行歸屬。二零二一年股份期權於授予日之收市價為每股港幣 18.70 元。

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

無風險利息	二零一八年股份期權：2.12% (參考二零一八年六月二十九日香港政府債券 (於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期) 的市場收益率)
	二零二零年股份期權：0.34% (參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券 (於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日期) 的市場收益率)
	二零二一年股份期權：1.42% (參考二零二一年十一月十一日港幣掉期利率 (五年期及七年期))
歷史波幅	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為 31.91%、31.89% 及 31.31% (根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)
股份為基礎的付款上限	二零一八年股份期權各承授人薪酬的 40%
股息收益率	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權分別為 3.09%、5.68% 及 6.31% (基於過去六年之平均股息收益率)
預期股份期權期限	二零一八年股份期權、二零二零年股份期權及二零二一年股份期權均為六年

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 股本(續)

以股份為基礎支付(續)

本公司之股份期權計劃(續)

用於評估所有股份期權的二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入變動可能顯著影響公允價值估計。

本公司根據股份期權計劃授予的股份期權當期變動如下：

	二零二三年		二零二二年	
	每股 平均行使價 港幣	股份 期權數目	每股 平均行使價 港幣	股份 期權數目
於一月一日	19.96	326,112,500	20.44	370,280,000
期內已沒收	20.38	(8,569,000)	20.63	(8,460,000)
期內註銷(註)	18.72	(87,213,000)	25.85	(29,260,000)
期內行使	-	-	25.85	(68,500)
於六月三十日	20.41	230,330,500	19.96	332,491,500

註：截至二零二三年六月三十日止六個月，二零二零年的股份期權授予的第一批股份期權(二零二二年：二零一八年的股份期權授予的第三批股份期權)已根據股份期權計劃的行使條件予以註銷。

本期內，無任何股份期權被授予或到期。截至二零二二年六月三十日止六個月，緊接行使股份期權日期前股份的加權平均收市價為港幣26.27元。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 股本 (續)

以股份為基礎支付 (續)

本公司之股份期權計劃 (續)

於二零二三年六月三十日時未行使股份期權的到期日和行使價如下：

授予日期	到期日期	每股行使價 港幣	股份期權數目	期末未行使 股份期權的 加權平均剩餘 合約期限
二零一八年 六月二十九日	二零二四年 六月二十八日	25.85	54,756,500	1年
二零二零年 十一月二十四日	二零二六年 十一月二十三日	18.724	168,564,000	3.4年
二零二一年 十一月十一日	二零二七年 十一月十日	18.70	7,010,000	4.4年
			230,330,500	

18. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於簡明綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業資本開支：		
已簽約但未作出撥備	6,454,906	6,873,133

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

19. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
聯營公司		
– 最大額度	471,279	814,200
– 已用額度	471,279	660,661
合營公司		
– 最大額度	11,958,350	12,259,400
– 已用額度	9,240,117	8,151,450
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	322,000	322,000
– 已用額度	227,560	192,860

(b) 於二零二三年六月三十日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣1,930,558,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,363,779,000元)。

(c) 於二零二三年六月三十日，本集團已就其物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出之擔保，金額為人民幣77,652,669,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣80,892,429,000元)。

本公司董事認為基於該等財務擔保合約的期限短及相關違約比率較低，此等財務擔保合約在最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 資產抵押

於報告期末，本集團以若干資產為其銀行借貸、擔保票據及公司債券作抵押。抵押資產於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	45,000,876	49,255,749
物業存貨	24,005,482	8,752,173
	69,006,358	58,007,922

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易

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

交易類別	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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#	(a)	2,226,565	4,249,098
租金及水電費收入#	(b)	119,928	43,608
暖氣管接駁服務費用	(a)	5,819	14,171
建築設計顧問收入	(c)	2,638	5,810
物業管理及增值服務費用#	(c)	590,633	386,727
物資採購及供應鏈管理服務 收入#	(c)	364,669	31,088
物業銷售收入#	(d)	–	73,572
利息支出	(g)	2,015	22,645
利息收入#	(h)	1,092	11,320
聯營公司			
利息收入	(f)	50,118	60,611
專營權收入	(e)	175,200	165,200
租賃支出	(b)	52,940	115,058
物資採購服務收入	(c)	534,190	457,220
合營公司			
利息收入	(f)	179,101	159,973
利息支出	(g)	6,364	–

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易 (續)

(i) (續)

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前及本期間簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
 - (b) 租金及水電費收入及租賃支出按各份租賃協議收取。
 - (c) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用、物資採購及供應鏈管理服務收入，以及物資採購服務收入按各份合約收取。
 - (d) 本集團與中海集團物業有限公司(本集團同系附屬公司)的若干附屬公司簽訂買賣協議，出售位於中國內地的車位。
 - (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
 - (f) 利息收入按應收聯營公司或合營公司款之所訂明之利率收取。
 - (g) 利息支出按應付合營公司款之所訂明之利率支付。
 - (h) 利息收入按存放於中建財務有限公司(本集團同系附屬公司)的定期存款之利率收取。
- * 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)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易 (續)

(ii) 期內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金、津貼、獎金及實物利益	13,656	16,713
退休金計劃供款	669	746
	14,325	17,459

22. 業務合併

根據二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十四日的買賣協議，該協議由本集團與廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)(在此收購完成前為本集團的聯營公司)的另外兩名股東訂立，本集團以總代價人民幣3,668,412,000元分別向該兩名股東收購廣州利合約26.66%及26.67%的股權，收購於二零二二年一月二十七日完成。據此，本集團持有廣州利合的股權從20%增加至73.33%，廣州利合亦成為本集團的附屬公司。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團確認於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之收益人民幣1,251,160,000元及議價收購附屬公司之收益人民幣1,236,618,000元。

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」)宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣35仙(二零二二年：每股股份港幣40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	二零二三年九月十八日
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	二零二三年九月十九日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二三年九月二十日
記錄日期	二零二三年九月二十日
寄發股息單	二零二三年十月五日

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股本

截至二零二三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，於截至二零二三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)

贖回上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
北京中海廣場商業發展有限公司	(i) 人民幣3,701百萬元 票面利率2.50%	(i) 二零二零年 四月二十八日	(i) 二零二三年 四月二十八日	(i)3,686,200*	(i) 無
	(ii) 人民幣3,001百萬元 票面利率3.90%	(ii) 二零二零年 八月十七日	(ii) 二零二三年 五月五日	(ii)2,996,500*	(ii) 無
	(iii) 人民幣1,001百萬元 票面利率3.85%	(iii) 二零二一年 三月二十三日	(iii)-(iv) 本金及應付利息 於每年五月及十一月分期 償付	(iii) 300	(iii) 999,500
	(iv) 人民幣2,101百萬元 票面利率3.60%	(iv) 二零二一年 六月二十三日		(iv) 20,960	(iv)2,024,140
	(v) 人民幣1,901百萬元 票面利率3.50%	(v) 二零二一年 十一月十日	(v)-(vi) 本金及應付利息於 每年二月及八月分期償付	(v) 3,990	(v)1,890,160
	(vi) 人民幣5,001百萬元 票面利率3.35%	(vi) 二零二二年 三月二十九日		(vi) 5,000	(vi)4,991,000
	資產支持專項計劃證券， 並於深圳證券交易所上市				
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited	票面利率4.25%之 美元750百萬元擔保票據， 並於香港聯合交易所有限 公司(「香港聯交所」)上市	二零一八年四月二十六日	二零二三年四月二十六日	5,109,975	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

* 包括由北京中海廣場商業發展有限公司全額認購的人民幣一百萬元權益級證券

股份期權計劃

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

於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日可授予的股份期權數量分別為740,179,153股和748,748,153股。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，並無授出股份期權。截至本中期報告日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為751,929,153股股份，約佔當天已發行股份總數總額的6.9%。

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5百萬元。

任何個別股份期權之行使價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i) 股份在授出日期(必須為營業日)在香港聯交所每日報價表所列收市價；及(ii) 股份在緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所每日報價表所列平均收市價。

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

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

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

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內。

股份期權計劃 (續)

於二零二三年六月三十日止六個月期間，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

參與者	授出日期	認購價 港幣 (每股)	行使期 (附註a)	股份期權數目					於 二零二三年 六月三十日 之結餘
				於 二零二三年 一月一日 之結餘	授出	行使	註銷 (附註c)	失效	
董事									
顏建國先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 (附註c)	1,800,000	-	-	(600,000)	-	1,200,000
羅亮先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	466,000	-	-	-	-	466,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 (附註c)	1,600,000	-	-	(533,000)	-	1,067,000
張智超先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	366,000	-	-	-	-	366,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 (附註c)	1,600,000	-	-	(533,000)	-	1,067,000
郭光輝先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	400,000	-	-	-	-	400,000
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 (附註c)	1,300,000	-	-	(433,000)	-	867,000
庄勇先生	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	400,000	-	-	-	-	400,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027 (附註d)	1,600,000	-	-	-	-	1,600,000
其他員工和相關實體 參與者	29.06.2018	25.85	29.06.2020至28.06.2024 (附註b)	54,654,500	-	-	-	(1,996,000)	52,658,500
	24.11.2020	18.724	24.11.2022至23.11.2026 (附註c)	256,050,000	-	-	(85,114,000)	(6,573,000)	164,363,000
	11.11.2021	18.70	11.11.2023至10.11.2027 (附註d)	5,410,000	-	-	-	-	5,410,000
				326,112,500	-	-	(87,213,000)	(8,569,000)	230,330,500

其他資料 (續)

股份期權計劃 (續)

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 每三分之一於二零一八年六月二十九日所授出股份期權已分別於二零二零年六月二十九日及二零二一年六月二十九日歸屬。第三批股份期權已根據股份期權計劃行使條件於二零二二年六月二十一日予以註銷。
- (c) 第一批股份期權(即三分之一於二零二零年十一月二十四日所授出股份期權)已根據股份期權計劃行使條件於二零二三年一月十二日予以註銷。其餘兩批股份期權(即於二零二零年十一月二十四日授出的股份期權各三分之一)或可按股份期權計劃條件分別於二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。
- (d) 每三分之一於二零二一年十一月十一日所授出股份期權或可按股份期權計劃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和二零二五年十一月十一日歸屬。

董事及最高行政人員之證券權益

於二零二三年六月三十日，本公司董事（「董事」）、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）通知本公司及香港聯交所持有本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持普通股 股份數目	佔已發行股份 百分比 (附註)
李民斌先生	5,660,000	0.0517%

附註：百分比是指於二零二三年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

(b) 於本公司的相關股份中持有之好倉

根據股份期權計劃，顏建國先生、羅亮先生、張智超先生、郭光輝先生及庄勇先生獲授予股份期權，以認購本公司普通股股份。有關此等股份期權在截至二零二三年六月三十日止六個月內的資料，載於本中期報告「股份期權計劃」項下。根據《證券及期貨條例》規定，此等股份期權構成在本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

其他資料 (續)

董事及最高行政人員之證券權益 (續)

(c) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目 (附註2)	佔已發行股份 百分比 (附註1)
中國建築股份有限公司 (「中建股份」)	羅亮先生	294,000	0.001%
	張智超先生	70,000	0.000%
	郭光輝先生	210,000	0.001%
中國建築國際集團有限公司	羅亮先生	3,531,469	0.070%
中國建築興業集團有限公司	張智超先生	2,984,000	0.138%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司	羅亮先生	112,906	0.003%
	庄勇先生	618,825	0.017%

附註：

1. 百分比是指於二零二三年六月三十日擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。
2. 羅亮先生、張智超先生及郭光輝先生各持有之中建股份股份數目乃中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。

董事及最高行政人員之證券權益 (續)

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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》通知本公司及香港聯交所，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，於截至二零二三年六月三十日止六個月內，董事及本公司最高行政人員（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、期權及債券的利益或權利，或曾行使過任何該等權利。

其他資料 (續)

主要股東之證券權益

於二零二三年六月三十日，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	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 之百分比 (附註1)	身份
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)	5,617,894,255	51.33%	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)	6,139,159,183	56.09%	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)	6,139,159,183	56.09%	受控制公司之權益
Complete Noble Investments Limited(「Complete Noble」) (附註4及5)	1,095,620,154	10.01%	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註4及5)	1,095,620,154	10.01%	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4及5)	1,095,620,154	10.01%	受控制公司之權益

主要股東之證券權益 (續)

股東名稱	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股份 之百分比 (附註1)	身份
CITIC Glory Limited (「CITIC Glory」)(附註5)	1,095,620,154	10.01%	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註5)	1,095,620,154	10.01%	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5)	1,095,620,154	10.01%	受控制公司之權益

附註：

1. 百分比是指於二零二三年六月三十日擁有權益之普通股份數目除以本公司已發行股份數目。
2. 銀樂為中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權益之本公司股份之權益(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權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
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(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

其他資料 (續)

企業管治

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月內，皆遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文，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，彼等已於截至二零二三年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

董事資料變動

自本公司二零二二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
李民斌先生	<ul style="list-style-type: none">由二零二三年五月十九日起辭任深圳投控灣區發展有限公司(於香港上市)獨立非執行董事於二零二三年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章
陳家強教授	<ul style="list-style-type: none">由二零二三年四月十四日起獲委任冠君產業信託(於香港上市)獨立非執行董事由二零二三年四月二十八日起辭任招銀國際金融有限公司獨立非執行董事

審核及風險管理委員會審閱中期報告

本公司的審核及風險管理委員會已審閱本公司截至二零二三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

