



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



# 穩如磐石 勇毅前行

*Robust Foundation  
Forging Ahead*

2022  
中期報告  
Interim Report



# 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                 |
| 11 | 管理層討論與分析              |
| 27 | 簡明綜合收益表               |
| 28 | 簡明綜合全面收益表             |
| 29 | 簡明綜合財務狀況表             |
| 31 | 簡明綜合權益變動表             |
| 33 | 簡明綜合現金流量表             |
| 35 | 簡明綜合財務報表附註            |
| 60 | 其他                    |
| 60 | 中期股息及暫停辦理股份<br>過戶登記手續 |
| 60 | 股本                    |
| 60 | 購買、出售或贖回本集團之<br>上市證券  |
| 64 | 股份期權計劃                |
| 67 | 董事及最高行政人員之證券<br>權益    |
| 71 | 主要股東之證券權益             |
| 72 | 企業管治                  |
| 73 | 董事進行證券交易的<br>標準守則     |
| 73 | 董事資料變動                |
| 74 | 審核及風險管理委員會審閱<br>中期報告  |

# Contents

|     |   |
|-----|---|
| 75  | Corporate Structure   |
| 76  | Financial Highlights  |
| 77  | Board of Directors and Committees                                     |
| 78  | Corporate Information   |
| 79  | Shareholders' Information and<br>Financial Calendar                   |
| 80  | Chairman's Statement  |
| 84  | Management Discussion & Analysis                                      |
| 100 | Condensed Consolidated Income<br>Statement                            |
| 101 | Condensed Consolidated<br>Statement of Comprehensive<br>Income        |
| 102 | Condensed Consolidated<br>Statement of Financial Position             |
| 104 | Condensed Consolidated<br>Statement of Changes in Equity              |
| 106 | Condensed Consolidated<br>Statement of Cash Flows                     |
| 108 | Notes to the Condensed<br>Consolidated Financial Statements           |
| 133 | Others  |
| 133 | Interim Dividend and Closure of<br>Register of Members                |
| 133 | Share Capital   |
| 133 | Purchase, Sale or Redemption of<br>the Group's Listed Securities      |
| 137 | Share Option Scheme   |
| 140 | Directors' and Chief Executive's<br>Interests in Securities           |
| 144 | Substantial Shareholders'<br>Interests in Securities                  |
| 145 | Corporate Governance  |
| 146 | Model Code for Securities<br>Transactions by Directors                |
| 146 | Changes in Directors' Information                                     |
| 147 | Review of Interim Report by<br>Audit and Risk Management<br>Committee |

## 中國海外發展有限公司

### 物業發展\*

- 中國內地
- 香港
- 澳門

### 商業物業

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

### 其他地產 相關業務

- 中國內地
- 香港

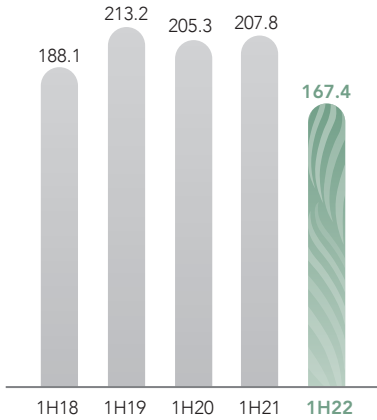
\* 於中國內地86個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、嘉興、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、台州、天津、烏魯木齊、蕪寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江<sup>^</sup>、中山、珠海、安慶<sup>#</sup>、包頭<sup>#</sup>、滁州<sup>#</sup>、常州<sup>#</sup>、贛州<sup>#</sup>、桂林<sup>#</sup>、合肥<sup>#</sup>、呼和浩特<sup>#</sup>、淮安<sup>#</sup>、黃山<sup>#</sup>、惠州<sup>#</sup>、吉林<sup>#</sup>、金華<sup>#</sup>、濟寧<sup>#</sup>、九江<sup>#</sup>、廊坊<sup>#</sup>、蘭州<sup>#</sup>、臨沂<sup>#</sup>、柳州<sup>#</sup>、南寧<sup>#</sup>、南通<sup>#</sup>、清遠<sup>#</sup>、泉州<sup>#</sup>、汕頭<sup>#</sup>、紹興<sup>#</sup>、泰州<sup>#</sup>、唐山<sup>#</sup>、天水<sup>#</sup>、濰坊<sup>#</sup>、渭南<sup>#</sup>、西寧<sup>#</sup>、徐州<sup>#</sup>、鹽城<sup>#</sup>、揚州<sup>#</sup>、銀川<sup>#</sup>、湛江<sup>#</sup>、株洲<sup>#</sup>、淄博<sup>#</sup>、遵義<sup>#</sup>及香港和澳門的物業發展

<sup>^</sup> 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

<sup>#</sup> 中海宏洋營運的城市

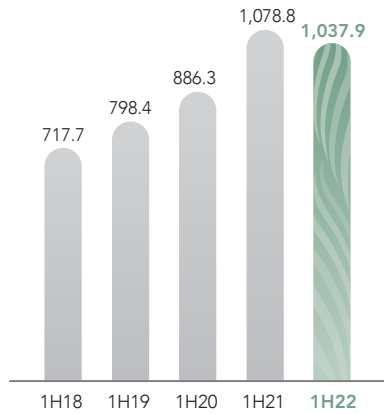
## 本公司股東應佔溢利

人民幣億元



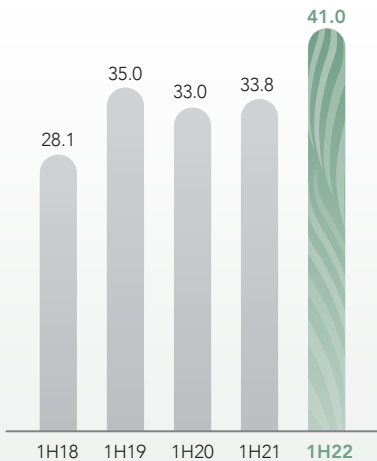
## 收入

人民幣億元



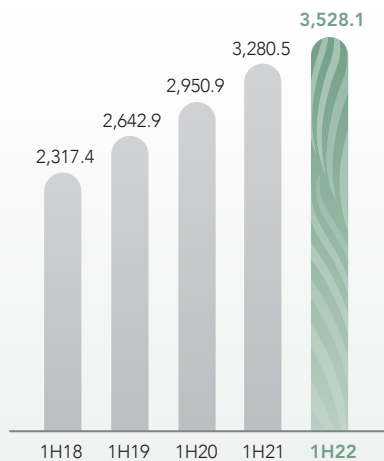
## 淨借貸比率#

%



## 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  
李民斌  
陳家強

### 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

### 企業管治委員會

陳家強\*  
范徐麗泰  
李民斌  
羅 亮

\* 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  
興業銀行股份有限公司  
中國工商銀行  
南洋商業銀行有限公司  
華僑永亨銀行有限公司  
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



## 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及債券在聯交所及／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 : 二零二二年八月二十四日  
除息日期 : 二零二二年九月十六日  
暫停辦理股份 : 二零二二年九月二十日  
過戶登記手續  
記錄日期 : 二零二二年九月二十日  
寄發股息單 : 二零二二年十月五日

二零二二年上半年，全球經濟遭遇新冠疫情、美元加息、俄烏戰爭引發全球能源與糧食價格飆漲等多因素衝擊；中國經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力。在國內經濟與居民收入增長預期轉弱的形勢下，疊加房企債務不斷出現違約，自二零二一年七月至二零二二年六月，國內商品房銷售額連續12個月單月同比下降，經歷了自一九九八年商品房制度改革以來最長的下跌週期。

在艱難的市況下，本集團洞悉市場，穩健經營。上半年，本集團連同聯營公司及合營公司（統稱「**本集團系列公司**」）實現銷售合約額人民幣1,385.0億元，同比下降33.2%，銷售額排名升至全行業第四，同期，內地TOP10房企的銷售額同比下降45.5%。弱勢之下，本集團過往聚焦主流城市、主流地段的投資佈局優勢得以彰顯，相對優勢擴大，市場份額穩中有進。

市場下行，本集團業績承壓。但憑藉一貫的高品質發展理念，精細化管理優勢，本集團的盈利能力依舊保持行業領先水準，持續為股東創造價值回報。截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入人民幣1,037.9億元，本公司股東應佔溢利為人民幣167.4億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益和匯兌淨損益後的股東應佔溢利為人民幣173.5億元，每股基本盈利為人民幣1.53元；股東應佔權益為人民幣3,528.1億元，每股資產淨值為人民幣32.2元。董事局宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣40仙。





## 主席報告書(續)

本集團一貫堅持穩健審慎的財務策略，在此基礎上致力於高質量發展。截至二零二二年六月三十日，本集團資產負債率59.0%，淨借貸比率41.0%，繼續保持在「綠檔」。期內，本集團的加權平均融資成本3.44%，繼續保持行業最低區間。

本集團保持資金優勢，擁有更多優中選優的投資機會，保持行業領先的可持續發展能力。上半年，本集團系列公司進一步聚焦高能級城市，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的投資策略，新增土地儲備27宗，總購地金額人民幣531.1億元，新增總貨值人民幣1,081.9億元。本集團繼續加大力度推進「藍海戰略」，創新投資模式，獲取青島西海岸新區兩宗優質項目。

抓住行業洗牌機遇，本集團積極尋求併購發展。上半年，本集團聚焦高能級城市的優質資產，優中選優，在廣州、上海、成都併購了相關項目的股權，併購投入人民幣106.6億元。下半年，本集團將繼續尋求併購機會。

本集團商業項目加速入市，租金收入逆勢增長。上半年，本集團新增北京金安環宇薈、廣州亞運城廣場、成都中海友里天府國際公寓等七個運營商業項目，新增商業運營建築面積38萬平方米。期內，本集團商業物業實現收入同比增長6.2%，達人民幣26.5億元。下半年，本集團系列公司還有十個項目投入運營，預計將新增商業運營建築面積71萬平方米。

## 主席報告書(續)

本集團系列公司在港銷售創歷史新高。上半年，本集團系列公司在香港市場的銷售額達港幣130億元。今年是香港回歸祖國25周年，本集團對香港更加美好的明天充滿信心，將繼續加大在港投資。

儘管二零二二年上半年國內房地產市場持續低迷，但自年初以來，政策層面暖風不斷，房地產融資環境顯著改善，各城市堅持「房住不炒」，紛紛優化房地產調控政策，促進房地產市場健康發展與良性循環。下半年，本集團對房地產市場築底回升謹慎樂觀，將以最大的努力抓住市場機遇，全力以赴創造更好的經營業績。

行業競爭是一場沒有終點的長跑競賽。一大批企業已經退出賽場，仍然在前進的企業分散成幾個梯隊，一批企業在咬牙堅持，一批企業在第一梯隊領跑。本集團身處第一梯隊，糧草充足並擁有43年的長跑經驗，我們的目標是奪取勝利。

今年是本集團上市30周年。本集團憑藉行穩致遠的發展策略，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先地位。藉此機會，本人向海內外客戶、股東及社會各界一直以來的鼎力支持，表示衷心的感謝！向過去數十年為中國海外發展從小到大、從弱到強付出青春與心血的同仁致以崇高的敬意！



## 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，感謝他們在艱難市場中逆勢爭先的勇氣與行動，以及奪取勝利與追求卓越的決心，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

### 整體表現

期內，本集團收入為人民幣1,037.9億元。經營溢利為人民幣241.3億元。毛利率為23.5%，歸屬股東淨利潤率為16.1%。分銷費用與行政費用佔收入比重為3.2%。本公司股東應佔溢利為人民幣167.4億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益後的股東應佔溢利為人民幣149.6億元，連同扣除匯兌淨損益後的股東應佔溢利為人民幣173.5億元。半年股本回報率達4.8%。每股基本盈利人民幣1.53元。

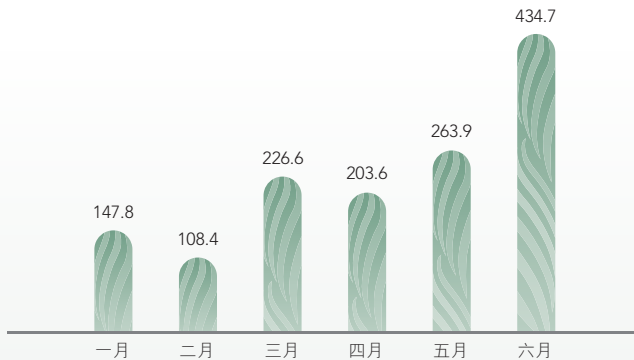
期內，隨著市場匯率波動，本集團錄得外幣匯兌淨虧損人民幣23.9億元(二零二一年同期：淨收益人民幣10.4億元)。

### 物業發展

二零二二年上半年，本集團系列公司合約物業銷售金額人民幣1,385.0億元。對應銷售樓面面積為626萬平方米。

#### 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)

本集團系列公司於二零二二年上半年按地區合約物業銷售及相應已售樓面面積如下：

|                    | 合約物業銷售<br>(人民幣億元) | 佔比           | 已售樓面面積<br>(萬平方米) | 佔比           |
|--------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| 南部大區               | 242.1             | 17.5%        | 85.6             | 13.7%        |
| 東部大區               | 210.7             | 15.2%        | 84.9             | 13.6%        |
| 中西部大區              | 98.1              | 7.1%         | 75.4             | 12.0%        |
| 北部大區               | 380.0             | 27.4%        | 116.7            | 18.6%        |
| 港澳海外大區             | 110.4             | 8.0%         | 6.3              | 1.0%         |
| <b>本公司及其附屬公司小計</b> | <b>1,041.3</b>    | <b>75.2%</b> | <b>368.9</b>     | <b>58.9%</b> |
| 本公司合營公司及聯營公司       | 135.5             | 9.8%         | 58.3             | 9.3%         |
| 中海宏洋               | 208.2             | 15.0%        | 199.2            | 31.8%        |
| <b>合計</b>          | <b>1,385.0</b>    | <b>100%</b>  | <b>626.4</b>     | <b>100%</b>  |

期內，本集團物業發展收入為人民幣1,008.5億元。本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，其中北京、深圳、廣州、廈門、南京、杭州、濟南及天津的銷售回款均超過人民幣30億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣15.6億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣208.2億元，收入為人民幣298.0億元，股東應佔溢利為人民幣24.5億元。

期內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)在中國內地29個城市項目竣工的總面積達753萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

於二零二二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<br>(萬平方米) |
|--------------|---------------|
| <b>南部大區</b>  |               |
| 佛山           | 45.5          |
| 廣州           | 39.8          |
| 長沙           | 39.1          |
| 廈門           | 19.0          |
| 東莞           | 12.0          |
| 深圳           | 11.0          |
| 珠海           | 10.4          |
| 南昌           | 2.1           |
| <b>小計</b>    | <b>178.9</b>  |
| <b>東部大區</b>  |               |
| 濟南           | 95.0          |
| 寧波           | 39.5          |
| 蘇州           | 32.4          |
| 南京           | 31.7          |
| 青島           | 21.9          |
| 煙台           | 20.0          |
| 上海           | 16.2          |
| <b>小計</b>    | <b>256.7</b>  |
| <b>中西部大區</b> |               |
| 太原           | 38.5          |
| 鄭州           | 28.7          |
| 貴陽           | 22.7          |
| 西安           | 22.4          |
| 重慶           | 11.8          |
| 新疆           | 10.5          |
| 成都           | 5.6           |
| <b>小計</b>    | <b>140.2</b>  |



## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

於二零二二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<br>(萬平方米) |
|-------------|---------------|
| <b>北部大區</b> |               |
| 北京          | 73.4          |
| 石家莊         | 40.6          |
| 天津          | 28.5          |
| 長春          | 12.9          |
| 瀋陽          | 12.4          |
| 哈爾濱         | 5.7           |
| 大連          | 3.4           |
| <b>小計</b>   | <b>176.9</b>  |
| <b>合計</b>   | <b>752.7</b>  |

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358萬平方米(實際權益面積346萬平方米)，總地價人民幣480.1億元(權益地價人民幣456.7億元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

二零二二年上半年新增土地資料如下表：

| 城市        | 開發項目名稱   | 權益   | 土地面積<br>(萬平方米) | 總樓面面積<br>(萬平方米) |
|-----------|----------|------|----------------|-----------------|
| 北京        | 昌平區項目    | 100% | 6.0            | 21.6            |
| 北京        | 大興區項目    | 100% | 2.3            | 8.5             |
| 上海        | 楊浦區項目    | 80%  | 3.4            | 17.0            |
| 廈門        | 集美區項目    | 100% | 0.9            | 3.9             |
| 重慶        | 渝北區項目    | 100% | 5.9            | 16.2            |
| 成都        | 天府新區項目#1 | 100% | 3.8            | 11.0            |
| 成都        | 高新區項目    | 100% | 9.4            | 33.8            |
| 成都        | 天府新區項目#2 | 100% | 2.1            | 6.0             |
| 長沙        | 天心區項目    | 100% | 13.1           | 33.9            |
| 寧波        | 海曙區項目    | 100% | 3.0            | 9.0             |
| 南京        | 江寧區項目    | 100% | 6.8            | 12.7            |
| 廣州        | 白雲區項目    | 100% | 2.5            | 11.6            |
| 南昌        | 高新區項目    | 100% | 6.6            | 19.4            |
| 北京        | 石景山區項目   | 99%  | 2.9            | 11.6            |
| 西安        | 高新區項目    | 100% | 5.1            | 20.7            |
| 北京        | 順義區項目    | 100% | 15.8           | 31.1            |
| 大連        | 高新區項目    | 100% | 2.1            | 7.3             |
| 青島        | 黃島區項目#1  | 100% | 3.5            | 14.4            |
| 青島        | 黃島區項目#2  | 100% | 5.3            | 22.2            |
| 寧波        | 江北區項目    | 100% | 8.0            | 29.1            |
| 成都        | 天府新區項目#3 | 50%  | 4.7            | 17.0            |
| <b>合計</b> |          |      | <b>113.2</b>   | <b>358.0</b>    |





## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

於二零二二年六月三十日，本集團系列公司(但不含中海宏洋)土地儲備為4,705萬平方米(實際權益為4,095萬平方米)。

期內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備101萬平方米。於二零二二年六月三十日，中海宏洋土地儲備為2,734萬平方米(實際權益為2,354萬平方米)。

本集團系列公司合計土地儲備達7,439萬平方米。

### 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，提供良好收入增長前景。

上半年疫情反覆頻發，經營環境充滿挑戰。本集團致力於通過積極的資產管理提升資產價值、強化多元資產組合的增長韌性、實現可持續性收入的穩步增長，為股東提供長期經濟價值。期內，本集團投資物業租金收入為人民幣24.4億元，同比上升7.5%，保持業績增長軌跡。其中寫字樓租金收入為人民幣17.5億元，同比上升0.7%，購物中心租金收入為人民幣6.4億元，同比上升23.3%。

投資物業公允價值變動收益為人民幣25.0億元，同比上升23.2%，稅後股東應佔淨收益為人民幣17.8億元，同比上升14.9%。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業投資(續)

期內，本集團新增七個運營商業物業，商業運營建築面積增加38萬平方米，實現商業規模快速增長。二零二二年上半年新增運營商業物業詳列如下：

| 物業名稱       | 業態   | 城市 | 總建築面積<br>(萬平方米) |
|------------|------|----|-----------------|
| 亞運城廣場      | 購物中心 | 廣州 | 4.9             |
| 金安環宇薈      | 購物中心 | 北京 | 3.1             |
| 中海財富中心B座   | 寫字樓  | 北京 | 7.1             |
| 中海萬麗酒店     | 酒店   | 珠海 | 8.2             |
| 中海凱驪酒店     | 酒店   | 福州 | 6.0             |
| 雅詩閣酒店      | 酒店   | 成都 | 4.4             |
| 中海友里天府國際公寓 | 長租公寓 | 成都 | 4.7             |
| <b>合計</b>  |      |    | <b>38.4</b>     |

### 其他業務

期內，本集團其他業務收入為人民幣5.0億元，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣2.1億元。

### 流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續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」，堅信銷售資金是最結實可靠的經營資金來源，持續抓簽約、促回款、加快資金回籠的速度，降費用、控支出，強化資源保障能力。根據國內「三條紅線」的房地產金融監管政策，本集團未觸碰任何一條紅線，繼續屬於「綠檔」企業。



## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

本集團整體的財務狀況理想，於二零二二年六月三十日的流動資產淨值為人民幣3,945.3億元，流動比率為2.4倍，加權平均融資成本為3.44%，繼續保持行業最低區間。

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。期內，本集團於境外新簽兩筆合共人民幣40億元5年期固息貸款，境內發行債券合共人民幣180億元，包括成功發行18年期合共人民幣50億元資產支持專項計劃證券，為發行時國內規模最大的綠色碳中和債券產品，亦為期內同類產品發行利率新低；公司債券人民幣60億元；中期票據人民幣70億元。本集團亦於期內靈活捕捉市場時機，在境內外新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，實踐靈敏融資，補充營運資金。

期內，本集團境內外債務資金流入合共達人民幣529.2億元，歸還到期債務人民幣326.2億元。本集團銷售回款為人民幣850.4億元，其他經營回款為人民幣53.9億元，總經營回款為人民幣904.3億元。本集團資本支出為人民幣899.1億元(其中土地成本為人民幣470.7億元，建安支出為人民幣428.4億元)。於六月底，本集團未付地價為人民幣295.4億元。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201.4億元。

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,722.1億元而擔保票據及公司債券則為人民幣976.1億元，總借貸為人民幣2,698.2億元，其中一年內到期的借貸為人民幣421.2億元，佔總借貸的15.6%。總借貸當中，人民幣佔61.9%、港幣佔21.7%、美元佔15.8%、英鎊佔0.6%，定息借貸佔整體有息總借貸47.3%，其餘為浮息債項。

於二零二二年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,253.2億元(其中人民幣佔92.5%、港幣佔6.3%、美元佔0.8%、英鎊佔0.3%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238.2億元)，加上未動用銀行授信額度人民幣573.7億元，可動用資金達人民幣1,826.9億元。

二零二二年上半年，中國堅持獨立的貨幣政策，先後兩次降息助力實體經濟發展。美國通脹持續高企，美聯儲從三月以來已加息三次，下半年預計將持續加息。同時，美元指數持續攀升至近二十年高位，人民幣在第二季度有所貶值，預計全年將面臨較大的貶值壓力。本集團匯率管理以自然對沖為主，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及利率風險相對可控。

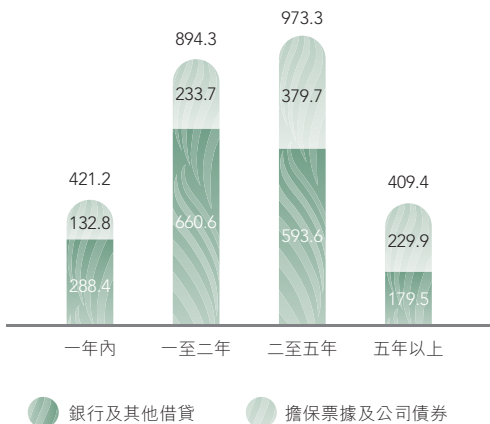
## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零二二年六月三十日

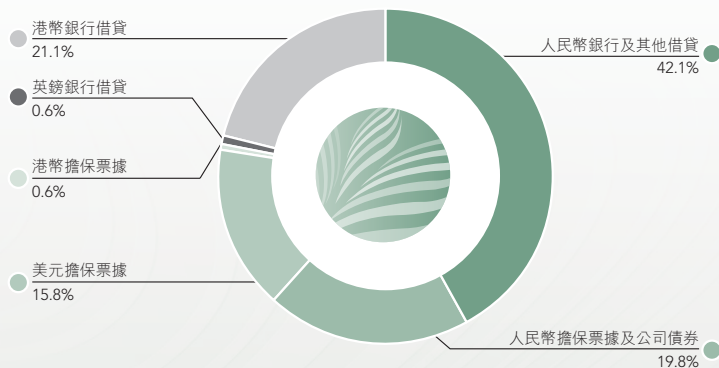
有息負債到期組合

人民幣億元



於二零二二年六月三十日

按貨幣之有息負債分佈圖



### 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團為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785.9億元。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣15.9億元。

另外，於二零二二年六月三十日，本集團為其聯營公司及合營公司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3.15億元及人民幣78.9億元。

本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團以賬面值人民幣505.6億元之若干資產為其銀行貸款、擔保票據及公司債券作抵押。

### 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。二零二二年上半年，本集團在企業管治、環境保護、回應資本市場加強對外披露等領域都取得了顯著的成績。



## 管理層討論與分析(續)

### 可持續發展(續)

本集團已刊發二零二一年度環境、社會及管治報告，並公佈把「氣候變化風險」和「ESG 風險」納入風險庫，融入企業風險管理框架，成為公司的其中一項重要策略、規劃及定位風險。期內，本集團逐步細化《氣候相關財務信息披露工作組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)建議》的氣候相關披露，針對物理和過度風險開展氣候變化情景分析，以不同情景下的曝光率和敏感度理解氣候變化對本集團業務在所挑選地區的影響，並識別高風險區域，從而制定合適的氣候變化應對計劃。

作為綜合房地產行業的領先企業，我們一直積極響應國家的「十四五」規劃、「3060」雙碳目標，編制《中海發展雙碳規劃》，同時向前後端延伸，致力於從投拓端、開發端、運營端發展，針對不同端口，提出合適的低碳技術舉措，將綠色低碳發展理念全面融入本集團整體發展戰略，使碳達峰、碳中和的任務更加細化、實化、具體化，朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標前進。在融資端，本集團於二零二二年四月成功發行18年期(3+3+3+3+3年)人民幣50億元綠色資產支持專項計劃證券產品，票面利率3.35%，為發行時國內規模最大的綠色碳中和債券產品。

期內，本集團新增符合綠色建築標準項目9個，其相應面積達118萬平方米，累計項目513個，總建築面積9,303萬平方米，其中北京中海財富中心獲WELL V2 CORE鉑金級認證、天津城市廣場四期主塔獲得LEED金級預認證。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。

### 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。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。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 (Management管理、Administration行政、Professionals專業、Sales銷售)職級體系，拓寬員工職業發展路徑。本集團亦提供培訓課程，讓員工更好地成長和發展，並對高級管理人員以及核心技術人才推出股權激勵計劃。股權激勵計劃的對象包括公司董事、高級管理人員以及對本集團經營業績和持續發展有直接影響的管理和技術骨幹。

二零二二年上半年，本集團繼續舉行線上「領潮大講堂」、「金牌大講堂」、「精築工坊」及「Book思益」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。

期內，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造全新以青稞為中心的品牌。本集團深度參與註冊商標、包裝設計及生產、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。



## 2019-2023年可持續發展目標實現進度 - 2022年上半年

### 好公民可持續設計及建造



**願景** 在產品、服務及企業管理模式層面上優先考慮環境及社會利益，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰

|           |                    |   |
|-----------|--------------------|---|
| <b>進度</b> | <b>能源效益及溫室氣體排放</b> | <b>商業項目</b> <ul style="list-style-type: none"><li>實現能耗信息化平台覆蓋100%自持運營寫字樓項目、購物中心項目</li><li>已完成中海發展全面碳核査</li><li>逐步編制《中海發展雙碳規劃》</li><li>已完成中海綠色健康住宅標準增碳初稿</li></ul> |
|           | <b>地塊風險及生物多樣性</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>項目土地在獲取前進行地塊風險排査，對地質地形、土壤風險、環境污染和特殊保護等生態環境相關風險點進行研判，識別項目地塊及周邊的環境風險</li></ul>  |
|           | <b>地區經濟及鄉村振興</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>期內，本集團持續助力甘肅三縣—卓尼縣、康樂縣、康縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造以「雲間沃野」為品牌的「青稞雜糧粥」特色農產品。</li></ul>                                 |
|           | <b>綠色租賃</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃</li></ul>  |
|           | <b>綠色金融</b>        | <ul style="list-style-type: none"><li>發行18年期(3+3+3+3+3年)人民幣50億元綠色資產支持專項計劃證券產品，票面利率3.35%，為發行時國內規模最大的綠色碳中和債券產品</li></ul>  |

## 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 | <b>綠色及可持續建築</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2022年上半年新增9個綠色建築認證項目，相應面積達118萬平方米；累計綠色建築認證項目達513個，相應面積達9,303萬平方米。獎項及認證包括：<ul style="list-style-type: none"><li>累計已完成9個在建項目WELL HRS認證</li><li>累計已完成20個項目LEED認證</li><li>北京中海財富中心獲WELL V2 CORE鉑金級認證</li></ul></li></ul> |
|    | <b>基礎設施及支持服務</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2022年上半年在建保障房面積105.1萬平方米，累計保障房竣工完成面積375.7萬平方米</li></ul>   |
|    | <b>社區共融及協同發展</b> <ul style="list-style-type: none"><li>2022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</li><li>開發高標準適老化項目，截至2022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</li></ul>  |

## 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>2022上半年客戶滿意度88分</li><li>上線幸福家小程序客服主頁，增加客戶報事投訴管道</li></ul> |

## 好效益 創造共享價值



**願景** 通過將現時社會需求和公司競爭優勢融合，積極拓展內外協作，促進中海價值創造能力，加快可持續發展的進度

|           |                 |   |
|-----------|-----------------|---|
| <b>進度</b> | <b>完善企業管治</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 100%公司管理層及員工(包括地區公司、項目公司及合營或聯營公司的中海員工)每年均簽署《廉潔從業承諾書》</li><li>• 50%總部及各級公司中高層員工接受廉潔教育培訓</li><li>• 100%合作單位(包括供應商及承建商)簽訂《廉潔協議書》，並在採購過程中檢視其企業信用及誠信記錄</li></ul> |
|           | <b>建設高效團隊</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 僱員男女比例以趨近2:1為目標，致力改善新聘員工男女比例</li><li>• 員工人均培訓時數為39小時</li><li>• 維持100%員工體檢及補充醫療保險方案覆蓋率</li><li>• 100%公司均已成立工會，2022年上半年共展開職工活動600餘次</li></ul>                 |
|           | <b>促進跨界合作</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 購物中心聯動WWF世界自然基金，開展「地球一小時」環保跨界活動</li><li>• 各教育項目已完成相關環保類課程教學推廣</li><li>• 積極響應氣候變化相關行動倡議，參加相關研討會等</li></ul>   |
|           | <b>管理體系認證工作</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 共完成18項進管理體系認證工作(包括ISO9001品質管制體系、ISO14001環境管理體系及ISO45001職業健康安全管理体系的認證等)</li></ul>  |

## 簡明綜合收益表

|               | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------|----|--------------------------|--------------------------|
|               |    | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入            | 6  | 103,789,157              | 107,879,151              |
| 直接經營成本        |    | (79,442,813)             | (77,089,512)             |
| 淨其他收入及收益      | 7  | 24,346,344               | 30,789,639               |
| 投資物業之公允價值變動收益 |    | 551,806                  | 2,112,378                |
| 分銷費用          |    | (1,740,282)              | (1,871,877)              |
| 行政費用          |    | (1,530,837)              | (1,666,921)              |
| 經營溢利          |    | 24,131,232               | 31,396,439               |
| 應佔溢利和虧損       |    |                          |                          |
| 聯營公司          |    | 1,035,994                | 1,315,738                |
| 合營公司          |    | 520,727                  | 232,739                  |
| 財務費用          | 8  | (526,111)                | (416,866)                |
| 除稅前溢利         |    | 25,161,842               | 32,528,050               |
| 所得稅費用         | 9  | (7,568,069)              | (10,560,747)             |
| 本期間溢利         | 10 | 17,593,773               | 21,967,303               |
| 分配於：          |    |                          |                          |
| 本公司股東         |    | 16,742,941               | 20,778,666               |
| 非控股權益         |    | 850,832                  | 1,188,637                |
|               |    | 17,593,773               | 21,967,303               |
|               |    | 人民幣                      | 人民幣                      |
| 每股盈利          | 11 |                          |                          |
| 基本            |    | 1.53                     | 1.90                     |
| 攤薄            |    | 1.52                     | 1.90                     |

## 簡明綜合全面收益表

|                 | 截至六月三十日止六個月       |            |
|-----------------|-------------------|------------|
|                 | 二零二二年             | 二零二一年      |
|                 | 人民幣千元             | 人民幣千元      |
|                 | (未經審核)            | (未經審核)     |
| 本期間溢利           | <b>17,593,773</b> | 21,967,303 |
| 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  | <b>(333,044)</b>  | (223,833)  |
| 換算聯營公司之匯兌差額     | <b>(325,197)</b>  | 77,790     |
|                 | <b>(658,241)</b>  | (146,043)  |
| 本期間其他全面收益       | <b>(658,241)</b>  | (146,043)  |
| 本期間全面收益總額       | <b>16,935,532</b> | 21,821,260 |
| 全面收益總額分配於：      |                   |            |
| 本公司股東           | <b>16,089,480</b> | 20,632,623 |
| 非控股權益           | <b>846,052</b>    | 1,188,637  |
|                 | <b>16,935,532</b> | 21,821,260 |

## 簡明綜合財務狀況表

|                |    | 二零二二年<br>六月三十日     | 二零二一年<br>十二月三十一日 |
|----------------|----|--------------------|------------------|
|                | 附註 | 人民幣千元<br>(未經審核)    | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| <b>非流動資產</b>   |    |                    |                  |
| 物業、廠房及設備       |    | 6,697,025          | 5,524,471        |
| 投資物業           | 13 | 176,325,712        | 166,204,097      |
| 商譽             |    | 56,395             | 56,395           |
| 聯營公司權益         |    | 18,470,700         | 17,862,412       |
| 合營公司權益         |    | 22,726,769         | 22,708,422       |
| 按公允價值計入損益之金融資產 |    | 155,313            | 120,228          |
| 其他應收款          |    | 323,830            | 366,255          |
| 遞延稅項資產         |    | 7,753,922          | 8,107,614        |
|                |    | <b>232,509,666</b> | 220,949,894      |
| <b>流動資產</b>    |    |                    |                  |
| 物業及其他存貨        |    | 474,773,458        | 450,620,363      |
| 土地發展費用         |    | 12,822,927         | 12,388,697       |
| 貿易及其他應收款       | 14 | 7,122,217          | 8,244,489        |
| 合同資產           |    | 2,353,108          | 926,912          |
| 按金及預付款         |    | 12,699,294         | 11,393,943       |
| 用於物業發展之土地按金    |    | 1,105,116          | 1,020,286        |
| 應收同級附屬公司款      |    | 62,490             | 62,490           |
| 應收聯營公司款        |    | 6,835,529          | 6,036,539        |
| 應收合營公司款        |    | 8,605,449          | 11,428,036       |
| 應收非控股股東款       |    | 4,741,564          | 3,739,048        |
| 預付稅金           |    | 14,683,111         | 12,139,810       |
| 銀行結餘及現金        |    | 125,321,143        | 130,956,191      |
|                |    | <b>671,125,406</b> | 648,956,804      |

## 簡明綜合財務狀況表(續)

|                   | 附註 | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>流動負債</b>       |    |                                   |                                    |
| 貿易及其他應付款          | 15 | 84,094,224                        | 90,054,871                         |
| 預售樓款              |    | 86,977,917                        | 100,455,190                        |
| 應付股息              | 12 | 7,078,713                         | -                                  |
| 應付同級附屬公司及關聯公司款    |    | 3,627,726                         | 3,967,806                          |
| 應付聯營公司款           |    | 1,645,908                         | 1,872,114                          |
| 應付合營公司款           |    | 4,733,790                         | 5,962,081                          |
| 應付非控股股東款          |    | 12,264,229                        | 7,534,562                          |
| 一年內到期之租賃負債        |    | 243,034                           | 260,902                            |
| 稅項債務              |    | 33,808,633                        | 39,172,639                         |
| 一年內到期之銀行及其他借貸     |    | 28,844,740                        | 38,220,634                         |
| 一年內到期之擔保票據及公司債券   | 17 | 13,276,524                        | 6,399,786                          |
|                   |    | <b>276,595,438</b>                | 293,900,585                        |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>394,529,968</b>                | 355,056,219                        |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>627,039,634</b>                | 576,006,113                        |
| <b>資本及儲備</b>      |    |                                   |                                    |
| 股本                | 16 | 74,035,443                        | 74,033,624                         |
| 儲備                |    | 278,772,348                       | 269,526,551                        |
| 本公司股東應佔權益         |    | 352,807,791                       | 343,560,175                        |
| 非控股權益             |    | 18,113,521                        | 13,546,179                         |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>370,921,312</b>                | 357,106,354                        |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 一年後到期之租賃負債        |    | 1,090,255                         | 371,424                            |
| 一年後到期之銀行及其他借貸     |    | 143,359,792                       | 124,091,050                        |
| 一年後到期之擔保票據及公司債券   | 17 | 84,338,358                        | 73,210,824                         |
| 遞延稅項負債            |    | 27,329,917                        | 21,226,461                         |
|                   |    | <b>256,118,322</b>                | 218,899,759                        |
| <b>權益總額及非流動負債</b> |    | <b>627,039,634</b>                | 576,006,113                        |

## 簡明綜合權益變動表

|                           | 未經審核       |           |              |            |             |             |             |             |
|---------------------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                           | 本公司股東應佔    |           |              |            |             |             | 非控股         |             |
|                           | 股本         | 匯兌儲備      | 其他儲備         | 法定儲備       | 保留溢利        | 總額          | 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       |
|                           |            | (註(a))    | (註(b))       |            |             |             |             |             |
| 於二零二一年一月一日                | 74,033,624 | 396,398   | (11,623,597) | 10,364,711 | 240,975,395 | 314,146,531 | 14,202,789  | 328,349,320 |
| 本期間溢利                     | -          | -         | -            | -          | 20,778,666  | 20,778,666  | 1,188,637   | 21,967,303  |
| 換算本公司附屬公司之匯兌差額            | -          | (223,833) | -            | -          | -           | (223,833)   | -           | (223,833)   |
| 換算聯營公司之匯兌差額               | -          | 77,790    | -            | -          | -           | 77,790      | -           | 77,790      |
| 本期間全面收益總額                 | -          | (146,043) | -            | -          | 20,778,666  | 20,632,623  | 1,188,637   | 21,821,260  |
| 二零二零年度末期股息(附註12)          | -          | -         | -            | -          | (6,664,221) | (6,664,221) | -           | (6,664,221) |
| 付非控股股東股息                  | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (1,305,539) | (1,305,539) |
| 非控股股東之注資                  | -          | -         | -            | -          | -           | -           | 5,188       | 5,188       |
| 非控股股東之資本歸還                | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (865,382)   | (865,382)   |
| 權益結算以股份為基礎之交易             | -          | -         | 129,100      | -          | -           | 129,100     | -           | 129,100     |
| 由中介控股公司承擔的以股份<br>為基礎支付的注資 | -          | -         | 746          | -          | -           | 746         | -           | 746         |
| 收購附屬公司額外權益                | -          | -         | -            | -          | (81,221)    | (81,221)    | (32,935)    | (114,156)   |
| 股份回購(附註16)                | -          | -         | -            | -          | (109,331)   | (109,331)   | -           | (109,331)   |
| 轉入中國法定儲備                  | -          | -         | -            | 25,475     | (25,475)    | -           | -           | -           |
| 於二零二一年六月三十日               | 74,033,624 | 250,355   | (11,493,751) | 10,390,186 | 254,873,813 | 328,054,227 | 13,192,758  | 341,246,985 |



## 簡明綜合權益變動表(續)

|                   | 未經審核       |           |              |            |             |             |            |             |    |
|-------------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|----|
|                   | 本公司股東應佔    |           |              |            |             |             |            | 非控股<br>權益   | 總額 |
|                   | 股本         | 匯兌儲備      | 合併及<br>其他儲備  | 中國<br>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   |    |
| 根據股權計劃行使認股權(附註16) | 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 |    |

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(「中建股份」)及二零一六年從中國中信股份有限公司(「中國中信」)收購子公司而產生的合併儲備。中建股份及中國中信皆為國有實體，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

|                         | 截至六月三十日止六個月         |              |
|-------------------------|---------------------|--------------|
|                         | 二零二二年               | 二零二一年        |
|                         | 人民幣千元               | 人民幣千元        |
|                         | (未經審核)              | (未經審核)       |
| <b>經營業務</b>             |                     |              |
| 未計流動資金變動前之經營業務現金流量      | <b>20,703,167</b>   | 27,761,188   |
| 已收利息                    | <b>1,072,728</b>    | 913,307      |
| 物業及其他存貨及用於物業發展之土地按金減少   | <b>6,219,763</b>    | 9,423,335    |
| 貿易及其他應收款、按金及預付款減少／(增加)  | <b>187,721</b>      | (22,353,943) |
| 合同資產(增加)／減少             | <b>(1,426,196)</b>  | 1,446,012    |
| 貿易及其他應付款及預售樓款減少         | <b>(32,610,847)</b> | (1,760,940)  |
| 其他流動資金變動                | <b>141,482</b>      | 2,638,762    |
| (用於)／來自經營業務之現金          | <b>(5,712,182)</b>  | 18,067,721   |
| 已付所得稅                   | <b>(15,391,153)</b> | (13,642,736) |
| <b>(用於)／來自經營業務的現金淨額</b> | <b>(21,103,335)</b> | 4,424,985    |
| <b>投資業務</b>             |                     |              |
| 已收聯營公司之股息               | <b>6,000</b>        | 238,254      |
| 已收合營公司之股息               | <b>-</b>            | 95,880       |
| 投資物業增加                  | <b>(3,268,826)</b>  | (3,736,840)  |
| 給予聯營公司墊款                | <b>(789,865)</b>    | (2,761,212)  |
| 來自聯營公司回款                | <b>1,116,658</b>    | 283,730      |
| 收購附屬公司款                 | <b>(3,757,260)</b>  | -            |
| 給予合營公司墊款                | <b>(318,418)</b>    | (566,730)    |
| 來自合營公司回款                | <b>3,864,286</b>    | 563,829      |
| 給予合營公司之注資               | <b>(290,165)</b>    | (44,215)     |
| 其他投資業務現金流量              | <b>2,539,403</b>    | 1,406,370    |
| <b>用於投資業務的現金淨額</b>      | <b>(898,187)</b>    | (4,520,934)  |

## 簡明綜合現金流量表(續)

|                         | 截至六月三十日止六個月         |                 |
|-------------------------|---------------------|-----------------|
|                         | 二零二二年               | 二零二一年           |
|                         | 人民幣千元<br>(未經審核)     | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>融資業務</b>             |                     |                 |
| 已付利息                    | <b>(4,220,981)</b>  | (3,619,913)     |
| 已付非控股股東股息               | <b>(313,466)</b>    | (1,425,863)     |
| 新取得之銀行及其他借貸             | <b>34,916,162</b>   | 30,984,346      |
| 償還銀行及其他借貸               | <b>(30,588,240)</b> | (18,270,617)    |
| 發行擔保票據及公司債券             | <b>18,000,000</b>   | 7,602,000       |
| 贖回擔保票據及公司債券             | <b>(2,034,160)</b>  | (3,404,160)     |
| 償還非控股股東款                | <b>(1,246,244)</b>  | (3,395,533)     |
| 取得非控股股東墊款               | <b>1,200,024</b>    | 63,720          |
| 非控股股東之注資                | <b>1,918,561</b>    | 5,188           |
| 償還合營公司款                 | <b>(691,221)</b>    | (133,922)       |
| 取得合營公司墊款                | <b>126,137</b>      | 871,176         |
| 其他融資業務現金流量              | <b>(921,942)</b>    | 311,156         |
| <b>來自融資業務的現金淨額</b>      | <b>16,144,630</b>   | 9,587,578       |
| <b>現金及現金等額(減少)／增加淨額</b> | <b>(5,856,892)</b>  | 9,491,629       |
| <b>於一月一日之現金及現金等額</b>    | <b>129,861,401</b>  | 107,664,125     |
| <b>外幣匯率轉變的影響</b>        | <b>462,478</b>      | (126,595)       |
| <b>於六月三十日之現金及現金等額</b>   | <b>124,466,987</b>  | 117,029,159     |
| <b>現金及現金等額分析</b>        |                     |                 |
| 簡明綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金      | <b>125,321,143</b>  | 117,426,866     |
| 減：受限制之銀行存款              | <b>(854,156)</b>    | (397,707)       |
|                         | <b>124,466,987</b>  | 117,029,159     |

## 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、廣州、深圳、上海、北京、天津、濟南、南京、蘇州、成都、長沙、佛山、廈門及中國其他地區。

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，並已於二零二二年八月二十四日獲本公司董事會批准及授權刊發。

## 2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所適用之上市規則披露條文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二零二一年度財務報表一併閱讀。

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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 2. 編製基準(續)

二零二二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二零二一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二零二一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)或(3)條作出的聲明。

### 3. 應用經修訂香港財務報告準則

除了應用於二零二二年十二月三十一日之財務年度生效之修訂外，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二零二一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修訂：

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)         | 概念框架之引用  |
| 香港會計準則第16號(修訂本)          | 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項  |
| 香港財務報告準則第16號(修訂本)        | 二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎疫情相關租金寬免                                  |
| 香港會計準則第37號(修訂本)          | 虧損合同—履行合同的成本   |
| 2018年至2020年香港財務報告準則的年度改進 | 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號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本) |

應用上述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)

### 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佈但仍未生效的新準則及準則修訂：

|  |  |
|--|--|
| 香港財務報告準則第10號及<br>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<br>資產出售或注資 <sup>2</sup>          |
| 香港財務報告準則第17號                           | 保險合同 <sup>1,4</sup>                                |
| 香港財務報告準則第17號(修訂本)                      | 保險合同 <sup>1,4</sup>                                |
| 香港財務報告準則第17號(修訂本)                      | 首次應用香港財務報告準則第17號及<br>香港財務報告準則第9號—比較資料 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                         | 流動或非流動負債的分類 <sup>1,3</sup>                         |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告<br>準則實務公告第2號(修訂本)     | 會計政策之披露 <sup>1</sup>                               |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                         | 會計估計的定義 <sup>1</sup>                               |
| 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<br>遞延所得稅 <sup>1</sup>            |

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

<sup>3</sup> 作為香港會計準則第1號(修訂本)之結果，香港詮釋第5號財務報表之呈報—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

<sup>4</sup> 作為於二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號(修訂本)之結果，其生效日期延遲至二零二三年一月一日。於二零二三年一月一日之前開始之年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免

本集團已經開始評估上述新準則及準則修訂的影響，經評估採納上述新準則及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)

### 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，應連同本集團二零二一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。

#### 以攤銷成本列賬的金融工具之公允價值

下表列示本集團於報告期末以攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值存在差異。其餘以攤銷成本列賬的金融資產和金融負債的賬面值與其公允價值相若。

|           | 二零二二年      |            | 二零二一年      |            |
|-----------|------------|------------|------------|------------|
|           | 六月三十日      |            | 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      | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
|           | (未經審核)     | (未經審核)     | (經審核)      | (經審核)      |
| 擔保票據及公司債券 | 97,614,882 | 96,791,992 | 79,610,610 | 84,153,018 |

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架構中之第一級別。

### 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，與應用在截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

### 6. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，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 |



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6. 收入及業績(續)

#### 分部收入及業績

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

#### 截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

|                              | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元 | 分部合計<br>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<br>合營公司溢利和虧損) | 23,251,353    | 4,027,962     | 45,333        | 27,324,648    |

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

|                              | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元 | 分部合計<br>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                     | 93,409,330    | －             | －             | 93,409,330    |
| －在一段時間確認                     | 11,601,814    | －             | 598,550       | 12,200,364    |
|                              | 105,011,144   | －             | 598,550       | 105,609,694   |
| 其他收入來源                       |               |               |               |               |
| －租金收入                        | －             | 2,269,457     | －             | 2,269,457     |
| 分部收入－外部                      | 105,011,144   | 2,269,457     | 598,550       | 107,879,151   |
| 分部溢利(包括應佔聯營公司及<br>合營公司溢利和虧損) | 27,909,239    | 3,426,032     | 39,093        | 31,374,364    |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6. 收入及業績(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。

|                             | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 報告分部溢利                      | <b>27,324,648</b>        | 31,374,364               |
| 未分配項目：                      |                          |                          |
| 銀行存款利息收入                    | <b>868,306</b>           | 742,496                  |
| 公司費用                        | <b>(113,819)</b>         | (210,003)                |
| 財務費用                        | <b>(526,111)</b>         | (416,866)                |
| 於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨<br>(虧損)/收益 | <b>(2,391,182)</b>       | 1,038,059                |
| 綜合除稅前溢利                     | <b>25,161,842</b>        | 32,528,050               |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 7. 淨其他收入及收益

|                                    | 截至六月三十日止六個月 |           |
|------------------------------------|-------------|-----------|
|                                    | 二零二二年       | 二零二一年     |
|                                    | 人民幣千元       | 人民幣千元     |
|                                    | (未經審核)      | (未經審核)    |
| 淨其他收入及收益包括：                        |             |           |
| 銀行存款利息收入                           | 868,306     | 742,496   |
| 應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司及<br>非控股股東款之利息收入 | 220,585     | 107,035   |
| 其他利息收入                             | 83,185      | 50,379    |
| 總利息收入                              | 1,172,076   | 899,910   |
| 外幣匯兌淨(虧損)/收益                       | (2,928,710) | 1,038,059 |
| 加：資本化外幣借貸之匯兌虧損                     | 537,528     | -         |
| 於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨<br>(虧損)/收益        | (2,391,182) | 1,038,059 |
| 於收購日重新計量於聯營公司之現有權益之<br>收益          | 1,251,160   | -         |
| 議價收購附屬公司之暫定收益                      | 1,236,618   | -         |

### 8. 財務費用

|                                       | 截至六月三十日止六個月 |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|                                       | 二零二二年       | 二零二一年       |
|                                       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
|                                       | (未經審核)      | (未經審核)      |
| 銀行及其他借貸、擔保票據及公司債券之<br>利息              | 4,471,065   | 3,788,691   |
| 應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、<br>合營公司及非控股股東款之利息 | 268,531     | 158,287     |
| 租賃負債利息及其他財務費用                         | 102,380     | 85,260      |
| 總財務費用                                 | 4,841,976   | 4,032,238   |
| 減：資本化金額                               | (4,315,865) | (3,615,372) |
|                                       | 526,111     | 416,866     |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 9. 所得稅費用

|         | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------|--------------------------|--------------------------|
|         | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 本期稅項：   |                          |                          |
| 中國企業所得稅 | <b>4,650,231</b>         | 6,338,073                |
| 中國土地增值稅 | <b>1,293,342</b>         | 3,080,759                |
| 中國預扣所得稅 | <b>14,839</b>            | 153,642                  |
| 香港利得稅   | <b>21,230</b>            | 185,392                  |
| 澳門所得稅   | <b>1,798</b>             | 13,392                   |
| 其他      | <b>10,151</b>            | 8,092                    |
|         | <b>5,991,591</b>         | 9,779,350                |
| 遞延稅項：   |                          |                          |
| 本期間     | <b>1,576,478</b>         | 781,397                  |
| 總計      | <b>7,568,069</b>         | 10,560,747               |

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%(二零二一年：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。

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零二一年：12%)計算。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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 |           |
|-----------------------|-------------|-----------|
|                       | 二零二二年       | 二零二一年     |
|                       | 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                | 169,007     | 184,949   |
| —其他物業、廠房及設備           | 120,975     | 57,207    |
| 員工成本(包括董事酬金)(附註21(b)) | 1,446,003   | 1,578,628 |

### 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 |            |
|----------------|-------------|------------|
|                | 二零二二年       | 二零二一年      |
|                | 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 | 16,742,941  | 20,778,666 |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 每股盈利(續)

#### 每股基本盈利

|                   | 截至六月三十日止六個月       |            |
|-------------------|-------------------|------------|
|                   | 二零二二年             | 二零二一年      |
|                   | 千股                | 千股         |
|                   | (未經審核)            | (未經審核)     |
| <b>股份數目</b>       |                   |            |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | <b>10,944,844</b> | 10,945,221 |

#### 每股攤薄盈利

|                            | 截至六月三十日止六個月       |            |
|----------------------------|-------------------|------------|
|                            | 二零二二年             | 二零二一年      |
|                            | 千股                | 千股         |
|                            | (未經審核)            | (未經審核)     |
| <b>股份數目</b>                |                   |            |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數          | <b>10,944,844</b> | 10,945,221 |
| 根據本公司的股權計劃授予的股份期權<br>之攤薄影響 |                   |            |
| — 普通股加權平均數                 | <b>56,695</b>     | 3,125      |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數          | <b>11,001,539</b> | 10,948,346 |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 股息

|                                      | 截至六月三十日止六個月      |           |
|--------------------------------------|------------------|-----------|
|                                      | 二零二二年            | 二零二一年     |
|                                      | 人民幣千元            | 人民幣千元     |
|                                      | (未經審核)           | (未經審核)    |
| <b>期內已確認的分配股息</b>                    |                  |           |
| 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                          |                  |           |
| (二零二一年：截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣73仙) | <b>7,018,822</b> | 6,664,221 |

董事局宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣40仙，金額約為人民幣3,800,064,000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，並未於本簡明綜合財務報表反映作應付股息。

### 13. 投資物業

截至二零二二年六月三十日止六個月，新增投資物業為人民幣6,597,038,000元（二零二一年：人民幣5,165,391,000元）及投資物業之公允價值變動收益為人民幣2,504,201,000元（二零二一年：人民幣2,033,220,000元）。

本集團的投資物業於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之公允價值已由獨立專業估值師行（與本集團並無關連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)

### 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架構中之第三級別。於期內公允價值架構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，本集團概括地給予客戶之信用期限一般為不多於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：

|            | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收賬款，賬齡    |                                   |                                    |
| 0 – 30日    | <b>3,779,494</b>                  | 5,059,654                          |
| 31 – 90日   | <b>425,764</b>                    | 326,623                            |
| 90日以上      | <b>614,244</b>                    | 901,780                            |
|            | <b>4,819,502</b>                  | 6,288,057                          |
| 其他應收款—流動部份 | <b>2,302,715</b>                  | 1,956,432                          |
|            | <b>7,122,217</b>                  | 8,244,489                          |



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 14. 貿易及其他應收款(續)

在判斷應收賬款的可回收性，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和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。於報告期末，該對貿易及其他應收款的撥備並不重大(二零二一年十二月三十一日：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：

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應付賬款·賬齡  |                                   |                                    |
| 0 – 30日  | <b>18,621,138</b>                 | 22,694,559                         |
| 31 – 90日 | <b>5,559,983</b>                  | 9,285,168                          |
| 90日以上    | <b>44,118,636</b>                 | 40,959,622                         |
|          | <b>68,299,757</b>                 | 72,939,349                         |
| 其他應付款    | <b>10,317,559</b>                 | 11,486,856                         |
| 應付保固金    | <b>5,476,908</b>                  | 5,628,666                          |
|          | <b>84,094,224</b>                 | 90,054,871                         |

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)

### 16. 股本

|                        | 股份數目              |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 千股                | 港幣千元              | 人民幣千元             |
| <b>已發行及繳足：</b>         |                   |                   |                   |
| 於二零二一年一月一日             | 10,953,185        | 90,420,438        | 74,033,624        |
| 股份回購(註(i))             | (8,370)           | —                 | —                 |
| 於二零二一年六月三十日            | 10,944,815        | 90,420,438        | 74,033,624        |
| 於二零二二年一月一日             | <b>10,944,815</b> | <b>90,420,438</b> | <b>74,033,624</b> |
| 根據股權計劃行使認股權<br>(註(ii)) | <b>69</b>         | <b>2,203</b>      | <b>1,819</b>      |
| 於二零二二年六月三十日            | <b>10,944,884</b> | <b>90,422,641</b> | <b>74,035,443</b> |

註：

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已從香港聯交所回購股份合共8,370,000股，總代價為人民幣109,331,000元(包括交易成本)，並已根據香港公司條例第257條，從公司的保留溢利中提取並全額支付。該等回購的股票已全部於截至二零二一年六月三十日止六個月內被註銷。而回購股份所支付的總金額已於截至二零二一年六月三十日止六個月內從公司的保留溢利中扣除。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月，68,500股股權計劃所附的認股權按每股港幣25.85元的行使價被行使，因而發行68,500股新股，其總代價未扣除開支為港幣1,770,000元(相當於人民幣1,461,000元)。於根據股權計劃行使認股權時，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。

### 16. 股本(續)

#### 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「二零一八年股權承授人」)授予股權(「二零一八年股權」)，認購本公司股份合計107,320,000股，惟須經二零一八年股權承授人接納。二零一八年股權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年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各按授出之三分之一進行平均行權。二零一八年股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「二零二零年股權承授人」)授予股權(「二零二零年股權」)，認購本公司股份合計285,840,000股，惟須經二零二零年股權承授人接納。二零二零年股權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零年股權分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出之三分之一進行平均行權。二零二零年股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「二零二一年股權承授人」)授予股權(「二零二一年股權」)，認購本公司股份合計7,130,000股，惟須經二零二一年股權承授人接納。二零二一年股權授出合計7,130,000股，其中授予本公司董事之股權合計1,600,000股。每股行使價為港幣18.70元。

### 16. 股本(續)

#### 以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

二零二一年股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平均行權。二零二一年股權於授予日之收市價為每股港幣18.70元。

二零一八年股權於二零一八年六月二十九日、二零二零年股權於二零二零年十一月二十四日及二零二一年股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)<br>二零二零年股權：0.34%(參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券(於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日到期)的市場收益率)<br>二零二一年股權：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   | 二零一八年股權、二零二零年股權及二零二一年股權分別為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)   |
| 股息收益率  | 二零一八年股權、二零二零年股權及二零二一年股權分別為3.09%、5.68%及6.31%(基於過去六年之平均股息收益率)  |
| 預期股權期限 | 二零一八年股權、二零二零年股權及二零二一年股權均為六年  |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 股本(續)

#### 以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

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

根據股權計劃授出之股份期權變動如下：

|        | 二零二二年        |                     | 二零二一年       |             |
|--------|--------------|---------------------|-------------|-------------|
|        | 每股股權         | 股權數目<br>股           | 每股股權        | 股權數目<br>股   |
|        | 平均行使價<br>港幣  |                     | 平均行使價<br>港幣 |             |
| 於一月一日  | <b>20.44</b> | <b>370,280,000</b>  | 20.47       | 378,860,000 |
| 期內失效   | <b>20.63</b> | <b>(8,460,000)</b>  | 20.31       | (7,220,000) |
| 期內取消   | <b>25.85</b> | <b>(29,260,000)</b> | -           | -           |
| 期內行使   | <b>25.85</b> | <b>(68,500)</b>     | -           | -           |
| 於六月三十日 | <b>19.96</b> | <b>332,491,500</b>  | 20.48       | 371,640,000 |

本報告期內，無任何股權被授予或到期。緊接行使股份期權日期前，本公司股份的加權平均收市價為港幣26.27元(二零二一年：不適用)。

於二零二二年六月三十日，未行使股權的到期日和行使價如下：

| 授出日          | 到期日          | 每股行使價<br>港幣 | 股權數目<br>股   | 期末未行使股權<br>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       | 58,031,500  | 2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      | 267,390,000 | 4.4年               |
| 二零二一年十一月十一日  | 二零二七年十一月十日   | 18.70       | 7,070,000   | 5.4年               |
|              |              |             | 332,491,500 |                    |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 擔保票據及公司債券

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團發行及贖回之擔保票據及公司債券如下：

| 發行日            | 本金<br>(百萬元)                   | 發行價  | 固定<br>年利率             | 到期日         | 於二零二二年<br>六月三十日之<br>賬面值<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------|------|-----------------------|-------------|----------------------------------|
| <b>本期發行：</b>   |                               |      |                       |             |                                  |
| 二零二二年一月十四日     | 人民幣1,800                      | 100% | 2.88% <sup>(i)</sup>  | 二零二五年一月十四日  | 1,800,000                        |
| 二零二二年一月十四日     | 人民幣1,200                      | 100% | 3.25% <sup>(i)</sup>  | 二零二七年一月十四日  | 1,200,000                        |
| 二零二二年二月二十三日    | 人民幣1,000                      | 100% | 3.22% <sup>(i)</sup>  | 二零二七年二月二十三日 | 1,000,000                        |
| 二零二二年三月二十九日    | 人民幣5,001 <sup>(iii)/(v)</sup> | 100% | 3.35% <sup>(ii)</sup> | 二零四零年三月二十九日 | 5,000,000                        |
| 二零二二年四月七日      | 人民幣2,000                      | 100% | 3.05% <sup>(i)</sup>  | 二零二五年四月七日   | 2,000,000                        |
| 二零二二年四月七日      | 人民幣1,000                      | 100% | 3.50% <sup>(i)</sup>  | 二零二七年四月七日   | 1,000,000                        |
| 二零二二年五月十日      | 人民幣1,500                      | 100% | 2.75% <sup>(i)</sup>  | 二零二五年五月十日   | 1,500,000                        |
| 二零二二年五月十日      | 人民幣1,500                      | 100% | 3.48% <sup>(i)</sup>  | 二零二七年五月十日   | 1,500,000                        |
| 二零二二年五月二十七日    | 人民幣2,000                      | 100% | 2.63% <sup>(i)</sup>  | 二零二五年五月二十七日 | 2,000,000                        |
| 二零二二年五月二十七日    | 人民幣1,000                      | 100% | 3.10% <sup>(i)</sup>  | 二零二七年五月二十七日 | 1,000,000                        |
| <b>本期贖回償還：</b> |                               |      |                       |             |                                  |
| 二零一九年一月二十四日    | 人民幣2,000 <sup>(iv)</sup>      | 100% | 3.47% <sup>(i)</sup>  | 二零二五年一月二十四日 | -                                |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17. 擔保票據及公司債券(續)

註：

- (i) 利息是每年支付。
- (ii) 利息是每半年支付。
- (iii) 包含人民幣1百萬元之權益級證券，由本集團之全資附屬公司—北京中海廣場商業發展有限公司全額認購。
- (iv) 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人回售選擇權條款。
- (v) 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人回售選擇權條款之綠色資產支持專項計劃證券。該證券由部分投資物業及其應收租金作抵押。

### 18. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

|           | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 投資物業資本開支： |                                   |                                    |
| 已簽約但未作出撥備 | <b>5,470,745</b>                  | 7,575,572                          |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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：

|       | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 聯營公司  |                                   |                                    |
| —最大額度 | 315,317                           | 336,000                            |
| —已用額度 | 315,317                           | 336,000                            |
| 合營公司  |                                   |                                    |
| —最大額度 | 11,456,669                        | 9,370,568                          |
| —已用額度 | 7,886,870                         | 6,272,950                          |

- (b) 於二零二二年六月三十日，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1,592,669,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,266,780,000元)。
- (c) 於二零二二年六月三十日，本集團就本集團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78,589,385,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣67,446,574,000元)。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。





## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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。資產抵押於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之賬面值如下：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 投資物業 | 50,345,546                        | 38,729,617                         |
| 物業存貨 | 215,277                           | 136,179                            |
|      | <b>50,560,823</b>                 | <b>38,865,796</b>                  |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 21. 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，本集團與關聯人士於期內有以下重大交易：

| 交易類別                | 註      | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
|                     |        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>同級附屬公司：</b>      |        |                          |                          |
| 物業發展項目工程費用#         | (i)    | <b>4,249,098</b>         | 4,123,647                |
| 租金及水電費收入            | (ii)   | <b>43,608</b>            | 35,213                   |
| 暖氣管接駁服務費用           | (i)    | <b>14,171</b>            | -                        |
| 建築設計顧問收入            | (iii)  | <b>5,810</b>             | 8,536                    |
| 物業管理及增值服務費用#        | (iii)  | <b>386,727</b>           | 420,148                  |
| 物資採購及供應鏈管理服務<br>收入# | (iii)  | <b>31,088</b>            | -                        |
| 物業銷售收入#             | (iv)   | <b>73,572</b>            | 49,461                   |
| 利息支出                | (vii)  | <b>22,645</b>            | 6,434                    |
| 利息收入#               | (viii) | <b>11,320</b>            | 4,672                    |
| <b>聯營公司：</b>        |        |                          |                          |
| 利息收入                | (vi)   | <b>60,611</b>            | -                        |
| 專營權收入               | (v)    | <b>165,200</b>           | 166,600                  |
| 租賃支出                | (ii)   | <b>115,058</b>           | 107,155                  |
| 建築設計顧問收入            | (iii)  | <b>1,540</b>             | -                        |
| 物資採購收入              | (iii)  | <b>457,220</b>           | 15,442                   |
| <b>合營公司：</b>        |        |                          |                          |
| 利息收入                | (vi)   | <b>159,973</b>           | 107,035                  |

### 21. 關聯人士交易(續)

註：

- (i) 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。
  - (ii) 租金及水電費收入及租賃支出按各份租賃協議收取。
  - (iii) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用、物資採購及供應鏈管理服務收入及物資採購收入按各份合約收取。
  - (iv) 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。
  - (v) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
  - (vi) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
  - (vii) 利息支出主要為向中建財務有限公司(本集團同級附屬公司)相關借款的利息。
  - (viii) 利息收入對存放於中建財務有限公司(本集團同級附屬公司)的定期存款收取。
- # 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)

### 21. 關聯人士交易(續)

(b) 本公司董事及本集團其他主要管理層成員於期內之薪酬如下：

|                            | 截至六月三十日止六個月   |        |
|----------------------------|---------------|--------|
|                            | 二零二二年         | 二零二一年  |
|                            | 人民幣千元         | 人民幣千元  |
|                            | (未經審核)        | (未經審核) |
| 基本薪金、房屋津貼、獎金、<br>其他津貼及實物利益 | <b>16,713</b> | 36,384 |
| 強制性公積金供款                   | <b>746</b>    | 1,438  |
|                            | <b>17,459</b> | 37,822 |

### 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，該協議由本集團與本集團的聯營公司，廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)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。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暫定收益人民幣1,236,618,000元。交易詳情載於二零二二年一月二十五日的公司公告。

### 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」)宣佈派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣40仙(二零二一年：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                            | 二零二二年九月十六日            |
| 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處<br>以作登記的最後時限 | 二零二二年九月十九日<br>下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續<br>記錄日期            | 二零二二年九月二十日            |
| 寄發股息單                           | 二零二二年十月五日             |

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

截至二零二二年六月三十日之已發行股份總數為10,944,883,535股普通股。

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二二年六月三十日止六個月內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止，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。

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二二年八月二十四日)

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

### 發行上市證券

中海企業發展集團有限公司(「中海企業發展」)(本公司全資附屬公司)於期內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止發行了以下證券。募集資金經扣除有關發行的費用後之所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及日常運營。

| 證券名稱           | 發行日期       | 到期日        | 發行規模      | 票面利率  | 證券上市 /   |
|----------------|------------|------------|-----------|-------|----------|
|                |            |            |           |       | 發行之交易所 / |
|                |            |            |           |       | 市場名稱     |
|                |            |            |           |       | (人民幣千元)  |
| 2022中期票據       |            |            |           |       | 全國銀行間債券  |
| (i) 第一期(品種一)   | 2022年1月14日 | 2025年1月14日 | 1,800,000 | 2.88% | 市場       |
| (ii) 第一期(品種二)  | 2022年1月14日 | 2027年1月14日 | 1,200,000 | 3.25% |          |
| (iii) 第二期(綠色)  | 2022年2月23日 | 2027年2月23日 | 1,000,000 | 3.22% |          |
| (iv) 第三期(品種一)  | 2022年5月27日 | 2025年5月27日 | 2,000,000 | 2.63% |          |
| (v) 第三期(品種二)   | 2022年5月27日 | 2027年5月27日 | 1,000,000 | 3.10% |          |
| (vi) 第四期       | 2022年7月25日 | 2027年7月25日 | 2,000,000 | 3.26% |          |
| 2022公司債券       |            |            |           |       | 深圳證券交易所  |
| (i) 第一期(品種一)   | 2022年4月7日  | 2025年4月7日  | 2,000,000 | 3.05% | (「深交所」)  |
| (ii) 第一期(品種二)  | 2022年4月7日  | 2027年4月7日  | 1,000,000 | 3.50% |          |
| (iii) 第二期(品種一) | 2022年5月10日 | 2025年5月10日 | 1,500,000 | 2.75% |          |
| (iv) 第二期(品種二)  | 2022年5月10日 | 2027年5月10日 | 1,500,000 | 3.48% |          |

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二二年八月二十四日)



## 其他(續)

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

#### 發行上市證券(續)

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)於期內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止發行了以下證券。募集資金經扣除有關發行費用後之所得款項淨額用於償還本集團的債務及日常運營。全部資產支持專項計劃證券均在深交所上市。

| 證券名稱                      | 發行日期       | 到期日        | 發行規模  |
|---------------------------|------------|------------|---|
| 綠色資產支持專項計劃<br>(專項用於碳中和)證券 | 2022年3月29日 | 2040年3月29日 | 票面利率3.35%之人民幣5,000百萬元優先級證券及人民幣1百萬元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購) |

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二二年八月二十四日)

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

## 贖回上市證券

於期內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止，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<br>(人民幣千元) | 剩餘面值<br>(人民幣千元) |
|--------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 中海企業發展 | 票面利率3.47%之人民幣2,000百萬元<br>公司債券，並於深交所上市 | 2019年1月24日       | 2022年1月24日                       | 2,000,000       | 無               |
| 北京中海廣場 | 資產支持專項計劃證券，並於深交所上市：                   | (i) 2020年4月28日   | (i)-(iv)本金及應付利息於每<br>年5月及11月分期償付 | (i) 2,960       | (i) 3,689,160   |
|        | (i) 人民幣3,701百萬元票面利率2.50%              | (ii) 2020年8月17日  |                                  | (ii) 900        | (ii) 2,997,400  |
|        | (ii) 人民幣3,001百萬元票面利率3.90%             | (iii) 2021年3月23日 |                                  | (iii) 300       | (iii) 1,000,100 |
|        | (iii) 人民幣1,001百萬元票面利率3.85%            | (iv) 2021年6月23日  | (v)-(vi)本金及應付利息於每<br>年2月及8月分期償付  | (iv) 21,000     | (iv) 2,061,100  |
|        | (iv) 人民幣2,101百萬元票面利率3.60%             | (v) 2021年11月10日  |                                  | (v) 6,840       | (v) 1,894,160   |
|        | (v) 人民幣1,901百萬元票面利率3.50%              | (vi) 2022年3月29日  |                                  | (vi) 5,000      | (vi) 4,996,000  |
|        | (vi) 人民幣5,001百萬元票面利率3.35%             |                  |                                  |                 |                 |

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二二年八月二十四日)



### 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，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。

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。

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733,900,153股，佔當天已發行股份總數6.70%。

除非本公司股東在股東大會上另行批准，否則在任何十二個月的期間內，因應授予各合資格人士的股份期權(無論已行使或剩餘)之行使而已發行和將發行的股份數量不得超過已發行股份的1%。

### 股份期權計劃(續)

除非本公司股東於股東大會另行批准，不得向本公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出股份期權，而將導致截至建議有關授出的董事局會議日期(包括該日)止十二個月期間向該名人士發行及將予發行的股份：(i)合共超過不時已發行股份之0.1%；及(ii)按股份於建議有關授出的董事局會議日期的收市價計算，總值超過港幣5百萬元。

任何個別股份期權之行使價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期(必須為營業日)在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。

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

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

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

## 其他(續)

### 股份期權計劃(續)

於二零二二年六月三十日止六個月，除於本中期報告中「董事及最高行政人員之證券權益」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         | 授出日期       | 認購價<br>港幣<br>(每股) | 行使期<br>(附註a)                       | 股份期權數目                    |    |                   |                       |             | 於<br>二零二二年<br>六月三十日<br>之結餘 |
|-------------|------------|-------------------|------------------------------------|---------------------------|----|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------------|
|             |            |                   |                                    | 於<br>二零二二年<br>一月一日<br>之結餘 | 授出 | 行使                | 註銷                    | 失效          |                            |
| 其他合資格<br>人士 | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至<br>28.06.2024<br>(附註b) | 86,470,000                | -  | (68,500)<br>(附註e) | (28,208,000)<br>(附註f) | (2,260,000) | 55,933,500                 |
|             | 24.11.2020 | 18.724元           | 24.11.2022至<br>23.11.2026<br>(附註c) | 267,230,000               | -  | -                 | -                     | (6,140,000) | 261,090,000                |
|             | 11.11.2021 | 18.70元            | 11.11.2023至<br>10.11.2027<br>(附註d) | 5,530,000                 | -  | -                 | -                     | (60,000)    | 5,470,000                  |
|             |            |                   |                                    | 359,230,000               | -  | (68,500)          | (28,208,000)          | (8,460,000) | 322,493,500                |

附註：

- 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。
- 每三分之一所授出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。
- 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。
- 每三分之一所授出股份期權將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。
- 緊接行使股份期權日期前，本公司股份的加權平均收市價為港幣26.27元。
- 於二零一八年六月二十九日授出的第三批股份期權已根據股份期權計劃行使條件予以註銷。

### 董事及最高行政人員之證券權益

於二零二二年六月三十日，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<br>股份數目 | 佔已發行股份<br>百分比<br>(附註1) |
|-------|------------|------------------------|
| 李民斌先生 | 5,660,000  | 0.0517%                |

附註：

1. 百分比是指於二零二二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。

## 其他(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(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  | 授出日期       | 認購價<br>港幣<br>(每股) | 行使期<br>(附註a)                   | 股份期權數目                    |    |                          | 於<br>二零二二年<br>六月三十日<br>之結餘 |           |
|-------|------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|----|--------------------------|----------------------------|-----------|
|       |            |                   |                                | 於<br>二零二二年<br>一月一日<br>之結餘 | 授出 | 行使<br>註銷/<br>失效<br>(附註e) |                            |           |
| 顏建國先生 | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 700,000                   | -  | -                        | (234,000)                  | 466,000   |
|       | 24.11.2020 | 18.724元           | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,800,000                 | -  | -                        | -                          | 1,800,000 |
| 羅亮先生  | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 700,000                   | -  | -                        | (234,000)                  | 466,000   |
|       | 24.11.2020 | 18.724元           | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,600,000                 | -  | -                        | -                          | 1,600,000 |
| 張智超先生 | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 550,000                   | -  | -                        | (184,000)                  | 366,000   |
|       | 24.11.2020 | 18.724元           | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,600,000                 | -  | -                        | -                          | 1,600,000 |
| 郭光輝先生 | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 600,000                   | -  | -                        | (200,000)                  | 400,000   |
|       | 24.11.2020 | 18.724元           | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,300,000                 | -  | -                        | -                          | 1,300,000 |
| 庄勇先生  | 29.06.2018 | 25.85元            | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 600,000                   | -  | -                        | (200,000)                  | 400,000   |
|       | 11.11.2021 | 18.70元            | 11.11.2023至10.11.2027<br>(附註d) | 1,600,000                 | -  | -                        | -                          | 1,600,000 |

附註：

- 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。
- 每三分之一所授出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。
- 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。
- 每三分之一所授出股份期權將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。
- 於二零一八年六月二十九日授出的第三批股份期權已根據股份期權計劃行使條件予以註銷。

## 董事及最高行政人員之證券權益(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)

| 相聯法團名稱                     | 董事姓名  | 所持股份數目<br>(附註2) | 佔已發行股份       |
|----------------------------|-------|-----------------|--------------|
|                            |       |                 | 百分比<br>(附註1) |
| 中國建築股份有限公司<br>(「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<br>(「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                 | 李民斌先生 | 1,820,000       | 0.055%       |
| 中國海外宏洋集團有限公司<br>(「中海宏洋」)   | 羅亮先生  | 105,000         | 0.003%       |
|                            | 庄勇先生  | 500,000         | 0.015%       |
| 中國建築興業集團有限公司               | 張智超先生 | 2,984,000       | 0.138%       |

附註：

1. 百分比是指於二零二二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。



## 其他(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(續)

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，任何董事或本公司最高行政人員又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《標準守則》通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記名冊。董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零二二年六月三十日，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。

### 主要股東之證券權益

於二零二二年六月三十日，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(董事或本公司最高行政人員除外)為本公司的主要股東(定義見《聯交所證券上市規則》(「上市規則」))，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<br>的股份) | (好倉)            | (淡倉)  |            |
| 銀樂發展有限公司(「 <u>銀樂</u> 」)  | 521,264,928   | -                    | -             | 4.76%           | -     | - 實益擁有人    |
| 中國海外集團有限公司<br>(「 <u>中國海外集團</u> 」)(附註2)                                   | 5,617,734,255 | 111,564,090<br>(附註4) | -             | 51.33%          | 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)  | 6,138,999,183 | 111,564,090<br>(附註4) | -             | 56.09%          | 1.02% | - 受控制公司之權益 |
| 中國建築集團有限公司(「 <u>中建集團</u> 」)<br>(附註3)                                     | 6,138,999,183 | 111,564,090<br>(附註4) | -             | 56.09%          | 1.02% | - 受控制公司之權益 |
| Complete Noble Investments Limited<br>(「 <u>Complete Noble</u> 」)(附註5及6) | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 實益擁有人    |
| Affluent East Investments Limited<br>(「 <u>Affluent East</u> 」)(附註5及6)   | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 受控制公司之權益 |
| 中國中信股份有限公司<br>(「 <u>中國中信股份</u> 」)(附註5及6)                                 | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 受控制公司之權益 |
| CITIC Glory Limited(「 <u>CITIC Glory</u> 」)<br>(附註6)                     | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 受控制公司之權益 |
| CITIC Polaris Limited(「 <u>CITIC Polaris</u> 」)<br>(附註6)                 | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 受控制公司之權益 |
| 中國中信集團有限公司<br>(「 <u>中國中信集團</u> 」)(附註6)                                   | 1,095,620,154 | -                    | -             | 10.01%          | -     | - 受控制公司之權益 |





## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比是指於二零二二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. 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，於二零二二年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

### 企業管治

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月內，皆遵守《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」)，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，彼等已於截至二零二二年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

### 董事資料變動

自本公司二零二一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  |
|-------|---|
| 顏建國先生 | <ul style="list-style-type: none"> <li>由二零二二年七月二十七日起獲委任為太平紳士(香港)</li> </ul>   |
| 羅亮先生  | <ul style="list-style-type: none"> <li>由二零二二年六月一日起由本公司副主席、執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師調任為本公司副主席、執行董事兼總建築師</li> </ul>                                |
| 郭光輝先生 | <ul style="list-style-type: none"> <li>由二零二二年七月一日起，基本薪金調整至每年人民幣1,800,000元</li> </ul>  |
| 李民斌先生 | <ul style="list-style-type: none"> <li>由二零二二年六月三十日起不再擔任香港特別行政區政府行政長官創新及策略發展顧問團成員</li> <li>由二零二二年七月十二日起獲委任為粵海投資有限公司(於香港上市)審核委員會主席</li> </ul> |
| 陳家強教授 | <ul style="list-style-type: none"> <li>由二零二二年六月二十二日起不再擔任Trivium Holdings Limited非執行董事</li> </ul>  |



## 其他(續)

### 審核及風險管理委員會審閱中期報告

本公司審核及風險管理委員會已審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，並與本公司管理層討論了有關風險管理、內部監控及其他重要事項。



香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓  
10/F, Three Pacific Place  
1 Queen's Road East, Hong Kong  
電話 Tel : 2988 0666  
傳真 Fax : 2865 7517  
網頁 Website : [www.coli.com.hk](http://www.coli.com.hk)

