

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

截至二零二三年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公告

財務摘要

1. 本集團系列公司¹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%。
2. 本集團收入為人民幣 891.6 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 29.5 億元。
4. 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²為人民幣 138.2 億元。
5. 每股基本盈利為人民幣 1.23 元。
6. 本集團在中國內地 11 個城市收購 13 幅土地，新增總樓面面積為 190 萬平方米。於二零二三年六月三十日，本集團系列公司¹土地儲備為 6,096 萬平方米。
7. 於二零二三年六月三十日，本集團總借貸為人民幣 2,515.5 億元，持有銀行結餘及現金為人民幣 1,142.1 億元。本集團淨借貸比率維持於 37.7% 的行業低水平。
8. 於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔權益為人民幣 3,638.9 億元。半年股本回報率為 3.8%。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣 35 仙。

¹ 本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

² 核心股東應佔溢利為剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後的本公司股東應佔溢利

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。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，每股基本盈利為人民幣1.23元，本公司股東應佔權益為人民幣3,638.9億元，半年股本回報率為3.8%。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。

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

| | 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 | 3 | 89,159,725 | 103,789,157 |
| 直接經營成本 | | <u>(69,004,646)</u> | <u>(79,442,813)</u> |
| | | 20,155,079 | 24,346,344 |
| 淨其他收入及（虧損）／收益 | 4 | (13,708) | 551,806 |
| 投資物業之公允價值變動收益 | | 2,316,246 | 2,504,201 |
| 分銷費用 | | (1,871,274) | (1,740,282) |
| 行政費用 | | <u>(1,515,954)</u> | <u>(1,530,837)</u> |
| 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 | 5 | <u>(548,255)</u> | <u>(526,111)</u> |
| 除稅前溢利 | | 19,815,172 | 25,161,842 |
| 所得稅費用 | 6 | <u>(5,603,764)</u> | <u>(7,568,069)</u> |
| 本期間溢利 | | <u>14,211,408</u> | <u>17,593,773</u> |
| 分配於： | | | |
| 本公司股東 | | 13,489,777 | 16,742,941 |
| 非控股權益 | | <u>721,631</u> | <u>850,832</u> |
| | | <u>14,211,408</u> | <u>17,593,773</u> |
| | | 人民幣 | 人民幣 |
| 每股盈利 | 7 | | |
| 基本 | | 1.23 | 1.53 |
| 攤薄 | | <u>1.23</u> | <u>1.52</u> |

簡明綜合全面收益表

| | 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 | <u>14,211,408</u> | <u>17,593,773</u> |
| 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 | <u>(194,712)</u> | <u>(325,197)</u> |
| | <u>(77,344)</u> | <u>(658,241)</u> |
| 本期間其他全面收益 | <u>(77,344)</u> | <u>(658,241)</u> |
| 本期間全面收益總額 | <u>14,134,064</u> | <u>16,935,532</u> |
| 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 |
| | <u>14,134,064</u> | <u>16,935,532</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 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 | | 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 | 9 | 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 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 10 | 68,909,616 | 78,650,740 |
| 預售樓款 | | 134,222,060 | 107,675,933 |
| 應付股息 | 8 | 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 | | 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 |

| | 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) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 11 | 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 | | 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 |

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「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。

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，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初步中期業績公告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作出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406（2）條、第407（2）條或第407（3）條作出的聲明。

2. 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，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。

本集團並未提早採納下列已頒佈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。

3. 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 |
| | <u>85,914,337</u> | <u>-</u> | <u>814,231</u> | <u>86,728,568</u> |
| 其他收入來源 | | | | |
| - 租金收入 | - | 2,431,157 | - | 2,431,157 |
| 分部收入 - 外部 | <u>85,914,337</u> | <u>2,431,157</u> | <u>814,231</u> | <u>89,159,725</u> |
| 分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損） | <u>17,171,745</u> | <u>3,796,033</u> | <u>68,085</u> | <u>21,035,863</u> |

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 |
| | <u>100,849,072</u> | <u>-</u> | <u>500,401</u> | <u>101,349,473</u> |
| 其他收入來源 | | | | |
| - 租金收入 | - | 2,439,684 | - | 2,439,684 |
| 分部收入 - 外部 | <u>100,849,072</u> | <u>2,439,684</u> | <u>500,401</u> | <u>103,789,157</u> |
| 分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損） | <u>23,251,353</u> | <u>4,027,962</u> | <u>45,333</u> | <u>27,324,648</u> |

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 | <u>19,815,172</u> | <u>25,161,842</u> |

4. 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 | <u>1,342,426</u> | <u>1,172,076</u> |
| 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 | <u>(1,730,321)</u> | <u>(2,391,182)</u> |
| 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 |

5. 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) |
| | <u>548,255</u> | <u>526,111</u> |

6. 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 |
| | <u>3,787,435</u> | <u>5,991,591</u> |
| 遞延稅項： | | |
| 本期間 | 1,816,329 | 1,576,478 |
| 總計 | <u>5,603,764</u> | <u>7,568,069</u> |

根據中華人民共和國（「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。

7. 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 人民幣千元 (未經審核) | 二零二二年 人民幣千元 (未經審核) |
| <u>盈利</u> | | |
| 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 |
| <u>每股基本盈利</u> | | |
| | 二零二三年 千股 (未經審核) | 二零二二年 千股 (未經審核) |
| <u>股份數目</u> | | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 10,944,884 | 10,944,844 |
| <u>每股攤薄盈利</u> | | |
| | 二零二三年 千股 (未經審核) | 二零二二年 千股 (未經審核) |
| <u>股份數目</u> | | |
| 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。

8. 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。

9. 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 | 二零二二年 |
|--------------|------------------|------------------|
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | (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 |

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）。

10. 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 | <u>26,896,636</u> | <u>37,619,422</u> |
| | 55,537,029 | 62,471,535 |
| 其他應付款 | 7,223,806 | 9,480,747 |
| 應付保固金 | <u>6,148,781</u> | <u>6,698,458</u> |
| | <u>68,909,616</u> | <u>78,650,740</u> |

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。

11. 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) | <u>69</u> | <u>2,203</u> | <u>1,819</u> |
| 於二零二二年六月三十日 | <u>10,944,884</u> | <u>90,422,641</u> | <u>74,035,443</u> |
| 於二零二三年一月一日及 二零二三年六月三十日 | <u>10,944,884</u> | <u>90,422,641</u> | <u>74,035,443</u> |

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。

主席報告書

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。

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。

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決心。

中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

管理層討論與分析

整體表現

期內，本集團收入為人民幣 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%。

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。

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 |

| 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）。

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 | 權益 | 土地面積 (萬平方米) | 總樓面面積 (萬平方米) |
|-----------|--------|------|----------------|-----------------|
| 南京 | 建鄴區項目 | 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 |

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。

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，提早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。

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。

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。

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「碳達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，於二零二零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。

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 45001:2018 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。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事局宣佈派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 35 仙（二零二二年：每股港幣 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 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。

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。

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) 2020 年 4 月 28 日 | (i) 2023 年 4 月 28 日 | (i) 3,686,200 | (i) 無 |
| | (ii) 人民幣 3,001 百萬元 票面利率 3.90% | (ii) 2020 年 8 月 17 日 | (ii) 2023 年 5 月 5 日 | (ii) 2,996,500 | (ii) 無 |

資產支持專項計劃證券，
並於深圳證券交易所上市

贖回上市證券 (續)

| 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 | (iii) 人民幣 1,001 百萬元 票面利率 3.85% | (iii) 2021 年 3 月 23 日 | (iii)-(iv) 本金及應付 利息於每年 5 月及 11 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) 2021 年 6 月 23 日 | | (iv) 20,960 | (iv) 2,024,140 |
| | (v) 人民幣 1,901 百萬元 票面利率 3.50% | (v) 2021 年 11 月 10 日 | (v)-(vi) 本金及應付 利息於每年 2 月及 8 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) 2022 年 3 月 29 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 港聯交所上市 | 2018 年 4 月 26 日 | 2023 年 4 月 26 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。

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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向本集團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。

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。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二三年八月二十八日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事；庄勇先生（副主席）及趙文海先生為本公司之非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司之獨立非執行董事。

本中期業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及香港聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零二三中期報告亦將於適當時間登載於上述網站，並隨後向本公司股東寄發。