

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)

截至二零二四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合約物業銷售額為人民幣 1,483.8 億元，相應銷售面積為 544 萬平方米。
2. 本集團收入為人民幣 869.4 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 35.4 億元，同比上升 19.8%。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 103.1 億元，核心股東應佔溢利²為人民幣 106.4 億元。
5. 每股基本盈利為人民幣 0.94 元。
6. 本集團在中國內地 4 個城市新增 6 幅土地，新增土地儲備總建築面積為 117 萬平方米（權益建築面積為 115 萬平方米）。於二零二四年六月三十日，本集團系列公司土地儲備總建築面積為 4,905 萬平方米。
7. 於二零二四年六月三十日，本集團總借貸為人民幣 2,555.7 億元，持有銀行結餘及現金為人民幣 1,002.4 億元。本集團淨借貸比率為 38.7%，加權平均融資成本為 3.5%，融資成本處於行業最低區間。
8. 於二零二四年六月三十日，本公司股東應佔權益為人民幣 3,785.4 億元。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣 30 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」）截至二零二四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103.1億元。核心股東應佔溢利為人民幣106.4億元，每股基本盈利為人民幣0.94元。本公司股東應佔權益為人民幣3,785.4億元。董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣30仙。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二三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	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	86,935,427	89,159,725
直接經營成本		(67,757,556)	(69,004,646)
		<u>19,177,871</u>	<u>20,155,079</u>
淨其他收入及收益／（虧損）		253,112	(13,708)
投資物業之公允價值變動收益		12,330	2,316,246
分銷費用		(2,077,918)	(1,871,274)
行政費用		(1,306,886)	(1,515,954)
經營溢利		<u>16,058,509</u>	<u>19,070,389</u>
應佔溢利和虧損			
聯營公司		523,253	1,049,149
合營公司		95,132	243,889
財務費用	4	(493,133)	(548,255)
除稅前溢利		<u>16,183,761</u>	<u>19,815,172</u>
所得稅費用	5	(4,656,955)	(5,603,764)
本期間溢利		<u><u>11,526,806</u></u>	<u><u>14,211,408</u></u>
分配於：			
本公司股東		10,313,630	13,489,777
非控股權益		1,213,176	721,631
		<u><u>11,526,806</u></u>	<u><u>14,211,408</u></u>
		人民幣	人民幣
每股盈利	6		
基本及攤薄		<u><u>0.94</u></u>	<u><u>1.23</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>11,526,806</u>	<u>14,211,408</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	(343,407)	117,368
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(94,984)</u>	<u>(194,712)</u>
本期間其他全面收益	<u>(438,391)</u>	<u>(77,344)</u>
本期間全面收益總額	<u>11,088,415</u>	<u>14,134,064</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	9,870,592	13,398,314
非控股權益	<u>1,217,823</u>	<u>735,750</u>
	<u>11,088,415</u>	<u>14,134,064</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		7,421,389	6,903,790
投資物業		208,052,776	207,746,168
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		22,820,921	23,182,151
合營公司權益		23,581,390	23,120,012
按公允價值計入損益之金融資產		218,173	218,173
其他應收款		193,380	212,050
遞延稅項資產		7,049,373	7,513,453
		269,393,797	268,952,192
流動資產			
物業及其他存貨		478,158,594	487,640,804
土地發展費用		8,229,281	8,604,923
貿易及其他應收款	8	9,629,092	6,987,106
合同資產		815,416	993,541
按金及預付款		12,230,688	12,467,286
用於物業發展之土地按金		539,810	204,520
應收聯營公司款		1,718,676	1,717,436
應收合營公司款		7,965,220	8,766,323
應收非控股股東款		4,393,928	3,949,904
預付稅金		19,635,474	17,691,023
銀行結餘及現金		100,237,072	105,629,033
		643,553,251	654,651,899
流動負債			
貿易及其他應付款	9	65,093,528	85,684,211
預售樓款		110,916,113	108,619,041
應付股息	7	4,531,182	-
應付同系附屬公司及關聯公司款		2,328,255	2,565,938
應付聯營公司款		4,752,920	4,228,149
應付合營公司款		3,508,290	4,024,969
應付非控股股東款		10,433,426	8,648,674
一年內到期之租賃負債		98,621	94,230
稅項債務		26,138,110	30,867,023
一年內到期之銀行及其他借貸		16,527,389	21,157,995
一年內到期之擔保票據及公司債券		23,144,766	19,810,287
		267,472,600	285,700,517
流動資產淨值		376,080,651	368,951,382
總資產減流動負債		645,474,448	637,903,574

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	10	74,035,443	74,035,443
儲備		304,504,500	298,982,385
本公司股東應佔權益		378,539,943	373,017,828
非控股權益		22,550,364	19,893,880
權益總額		401,090,307	392,911,708
非流動負債			
一年後到期之租賃負債		917,948	960,434
一年後到期之銀行及其他借貸		153,229,362	144,139,899
一年後到期之擔保票據及公司債券		62,672,404	72,555,955
遞延稅項負債		27,564,427	27,335,578
		244,384,141	244,991,866
權益總額及非流動負債		645,474,448	637,903,574

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D2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製。

截至二零二四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二零二三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二零二三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. 應用新編制及經修訂香港財務報告準則

除了應用於二零二四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二零二三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：

香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	流動或非流動負債的分類 (「二零二零年修訂」)*
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附有契約條款的非流動負債 (「二零二二年修訂」)*
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

* 由於香港會計準則第 1 號之二零二零年修訂及二零二二年修訂，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

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新編制及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 18 號	財務報表呈列與披露 ³
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任附屬公司的披露 ³
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 ²
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 21 號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ¹

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 無已釐定的強制生效日期惟可供提早採納

本集團已經開始評估上述新編制及經修訂香港財務報告準則的影響，到目前為止經評估採納上述新編制及經修訂香港財務報告準則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對其業務進行管理，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效績評估。本集團的可報告分部的構成及收入類型如下：

房地產開發業務	—	物業開發及銷售
商業物業運營業務	—	物業租賃及酒店及其他商業物業運營
其他業務	—	物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本期間一致。

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：

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	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	82,038,816	-	1,031,616	83,070,432
- 在一段時間確認	-	548,803	327,001	875,804
	<u>82,038,816</u>	<u>548,803</u>	<u>1,358,617</u>	<u>83,946,236</u>
其他收入來源				
- 商業物業收入	-	2,989,191	-	2,989,191
來自外部客戶的分部收入	<u>82,038,816</u>	<u>3,537,994</u>	<u>1,358,617</u>	<u>86,935,427</u>
分部間收入	-	-	2,044,232	2,044,232
總分部收入	<u>82,038,816</u>	<u>3,537,994</u>	<u>3,402,849</u>	<u>88,979,659</u>
分部溢利（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>14,478,427</u>	<u>1,705,929</u>	<u>71,764</u>	<u>16,256,120</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	84,789,501	-	1,187,257	85,976,758
- 在一段時間確認	-	522,639	229,171	751,810
	<u>84,789,501</u>	<u>522,639</u>	<u>1,416,428</u>	<u>86,728,568</u>
其他收入來源				
- 商業物業收入	-	2,431,157	-	2,431,157
來自外部客戶的分部收入	<u>84,789,501</u>	<u>2,953,796</u>	<u>1,416,428</u>	<u>89,159,725</u>
分部間收入	-	-	3,604,812	3,604,812
總分部收入	<u>84,789,501</u>	<u>2,953,796</u>	<u>5,021,240</u>	<u>92,764,537</u>
分部溢利 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	<u>17,111,674</u>	<u>3,803,813</u>	<u>120,376</u>	<u>21,035,863</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溢利，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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
報告分部溢利	16,256,120	21,035,863
未分配項目：		
銀行存款利息收入	812,403	1,097,724
公司費用	(37,919)	(39,839)
財務費用	(493,133)	(548,255)
於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	(353,710)	(1,730,321)
綜合除稅前溢利	<u>16,183,761</u>	<u>19,815,172</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	4,723,007	4,904,687
應付聯營公司、合營公司及非控股股東款之利息	49,496	218,503
租賃負債利息及其他財務費用	97,847	118,114
總財務費用	4,870,350	5,241,304
減：資本化金額	(4,377,217)	(4,693,049)
	<u>493,133</u>	<u>548,255</u>

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：		
中國企業所得稅	3,002,672	2,474,960
中國土地增值稅	893,831	1,252,261
中國預扣所得稅	31,758	20,388
香港利得稅	18,453	26,754
澳門所得稅	2,406	576
其他	14,504	12,496
	<u>3,963,624</u>	<u>3,787,435</u>
遞延稅項：		
本期間	693,331	1,816,329
總計	<u>4,656,955</u>	<u>5,603,764</u>

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%（二零二三年：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%（二零二三年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%（二零二三年：12%）計算。

6. 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (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	<u>10,313,630</u>	<u>13,489,777</u>
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>10,944,884</u>	<u>10,944,884</u>

由於截至二零二四年及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。

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內已確認的分配股息		
截至二零二三年十二月三十一日止年度 末期股息每股港幣45仙 (二零二三年：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)	<u>4,536,107</u>	<u>3,983,938</u>

董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣30仙，金額約為人民幣2,971,536,000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。

8. 貿易及其他應收款

物業銷售收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業銷售收款和租賃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。

於報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30 日	4,661,595	2,613,405
31 – 90 日	612,988	423,093
90 日以上	1,508,216	971,682
	<u>6,782,799</u>	<u>4,008,180</u>
其他應收款 – 流動部份	2,846,293	2,978,926
	<u>9,629,092</u>	<u>6,987,106</u>

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（二零二三年十二月三十一日：並不重大）。

9. 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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0 – 30 日	10,645,744	33,671,880
31 – 90 日	7,344,128	4,014,511
90 日以上	<u>27,173,670</u>	<u>31,131,232</u>
	45,163,542	68,817,623
其他應付款	13,520,357	10,706,239
應付保固金	<u>6,409,629</u>	<u>6,160,349</u>
	<u>65,093,528</u>	<u>85,684,211</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。

10. 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>
於二零二四年一月一日 及二零二四年六月三十日	<u>10,944,884</u>	<u>90,422,641</u>	<u>74,035,443</u>

主席報告書

二零二四年上半年，房地產市場持續下行，國家統計局數據顯示，全國新建商品房銷售額較上一年同期下降 25%，僅相當於行業高點二零二一年上半年的 50.7%。

市場低迷，本集團統籌發展與安全，以進促穩，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。期內，標普全球上調本集團的信用評級從 BBB+／穩定至 A-／穩定，成為唯一雙 A 國際信用評級的中國房企，體現了國際評級機構對本集團資金管道暢通、業務基本面穩健，在行業下行期可持續發展能力強勁的充分肯定。

上半年，本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣 1,483.8 億元，國內市場佔有率較二零二三年末提升 0.49 個百分點達到 3.15%。中國指數研究院數據顯示，上半年本集團系列公司的權益銷售額居行業第一。

截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入為人民幣 869.4 億元，本公司股東應佔溢利為人民幣 103.1 億元，核心股東應佔溢利為人民幣 106.4 億元。本公司股東應佔權益為人民幣 3,785.4 億元。董事局宣佈派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 30 仙。

本集團強聚焦一線城市的策略，在下行市場中展現韌性並收穫碩果。上半年，本集團在北京、上海、廣州及深圳四個一線城市實現銷售合約額人民幣 744.0 億元，佔本集團總銷售合約額的 62.7%，其中，上海中海·順昌玖里高層於三月二十八日開盤，當日基本售罄，銷售合約額人民幣 196.5 億元，創造全國商品房單盤單次開盤銷售總金額歷史紀錄。本集團北京、上海、深圳等多個城市首次推出的面向改善型客戶的高端產品玖序系項目逆勢熱銷。

本集團商業物業收入繼續保持較快增長，上半年實現收入人民幣 35.4 億元，同比增長 19.8%。

上半年，市場的不確定性進一步增強。本集團保持投資定力，優中選優，新增土地儲備 6 宗，總購地金額人民幣 128.9 億元，新增總貨值人民幣 279.9 億元。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債率為 56.1%，淨借貸比率為 38.7%，繼續保持在「綠檔」。本集團持有銀行結餘及現金為人民幣 1,002.4 億元，經營性現金流繼續為正。上半年，本集團加權平均融資成本為 3.5%，融資成本處於行業最低區間，分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為 3.9%，費效比行業領先。

展望未來，國內經濟與房地產市場仍將面臨多重壓力與挑戰。本集團一貫以積極的心態看待「危中之機」，相信「三個韌性」將推動本集團在行業大變局中進一步塑強競爭優勢，保持穩健可持續的高質量發展。

首先是中國經濟的強大韌性。儘管國內經濟依然面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力挑戰，但經濟長期向好的趨勢沒有改變。上半年，國內生產總值同比增長 5%，這一增長率反映了經濟強大的韌性，延續回升向好的態勢，穩中有進，為房地產市場企穩向好提供有力支撐。

其次是改善性住房需求的韌性。大眾對美好生活的追求是推動經濟發展的根本動力。儘管房地產供求關係發生了重大變化，住宅市場整體進入存量市場，但一二線主流城市依然存在規模巨大的結構性機會。本集團聚焦的改善性需求，市場規模依然龐大，是數萬億元的大市場。

第三是本集團的可持續發展韌性。在行業下行轉折期，本集團戰略篤定、財務穩健、資金充裕，貨量結構優異，市場佔有率逆勢上升，在一二線主流城市的品牌優勢更加彰顯。本集團住宅開發業務的產品力與利潤水平一貫保持行業領先，商業物業收入處於快速增長期。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，擁有攻守兼備的發展韌性，有信心以穩健優異的經營績效回報股東的信任。

二零二四年，本集團創立 45 周年，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 869.4 億元。經營溢利為人民幣 160.6 億元，毛利率為 22.1%，本公司股東應佔淨利潤率為 11.9%。分銷費用與行政費用佔收入的比例為 3.9%。本公司股東應佔溢利為人民幣 103.1 億元，核心股東應佔溢利為人民幣 106.4 億元。每股基本盈利為人民幣 0.94 元。

房地產開發業務

二零二四年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額人民幣 1,483.8 億元，相應銷售面積為 544 萬平方米。

本集團系列公司於二零二四年上半年按地區合約物業銷售額及相應銷售面積如下：

	合約物業銷售額 (人民幣億元)	佔比 (%)	銷售面積 (萬平方米)	佔比 (%)
南部大區	267.8	18.0	75.1	13.8
東部大區	459.5	31.0	81.5	15.0
中西部大區	124.8	8.4	87.5	16.1
北部大區	302.3	20.4	95.7	17.6
港澳海外大區	32.7	2.2	1.5	0.3
本公司及其附屬公司小計	1,187.1	80.0	341.3	62.8
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	106.5	7.2	37.0	6.8
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	190.2	12.8	165.6	30.4
合計	1,483.8	100	543.9	100

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，上半年銷售回款超過人民幣 50 億元的城市有五個，包括上海、北京、廣州、深圳及天津，其中上海超過人民幣 200 億元，北京超過人民幣 100 億元。

期內，本集團房地產開發業務收入為人民幣 820.4 億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 6.2 億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣 190.2 億元，其收入為人民幣 218.5 億元及股東應佔溢利為人民幣 8.8 億元。

期內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 17 個城市項目竣工的總建築面積達 316 萬平方米。

於二零二四年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總建築面積（萬平方米）
南部大區	
深圳	34.6
南昌	17.6
長沙	14.8
廈門	14.1
珠海	6.4
小計	87.5
東部大區	
青島	22.2
南京	12.6
寧波	9.0
濟南	6.8
蘇州	4.7
小計	55.3
中西部大區	
太原	45.1
重慶	17.0
武漢	8.9
貴陽	5.2
小計	76.2
北部大區	
北京	52.8
天津	36.2
瀋陽	8.2
小計	97.2
合計	316.2

期內，本集團於中國內地 4 個城市新增 6 幅土地，新增土地儲備總建築面積為 117 萬平方米（權益建築面積 115 萬平方米），總地價人民幣 128.9 億元（權益地價人民幣 120.3 億元）。

二零二四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)	總建築面積 (萬平方米)
天津	河西區項目	100%	2.5	7.8
西安	高新區項目	100%	1.8	6.4
北京	石景山區項目	100%	6.8	31.6
北京	海淀區項目	70%	2.5	7.0
西安	雁塔區項目	100%	8.5	44.4
濟南	槐蔭區項目	100%	4.7	19.7
合計			26.8	116.9

於二零二四年六月三十日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備總建築面積為 3,322 萬平方米（權益建築面積為 2,886 萬平方米）。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積 25 萬平方米。於二零二四年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為 1,583 萬平方米（權益建築面積為 1,305 萬平方米）。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為 4,905 萬平方米。

商業物業運營業務

本集團始終堅持高質量發展戰略，深耕城市運營領域，專注打造以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園、養老等為要素的不動產資產管理平台，業務模式獨特穩健，高質量發展積厚成勢，多措並舉構建規模與效率平衡發展。

上半年，本集團商業物業收入為人民幣 35.4 億元，同比上升 19.8%，其中寫字樓收入為人民幣 17.6 億元，購物中心收入為人民幣 11.1 億元，長租公寓收入為人民幣 1.2 億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣 5.5 億元。

二零二四年上半年，本集團寫字樓業務頂住市場下行壓力，依託品牌影響力和成熟商辦資產管理能力持續保持穩健經營，期內新簽約建築面積 56 萬平方米，推動收入逆勢增長 6.4%；持續優化租戶結構，經營局面穩定可持續。

購物中心業務保持高速增長，收入同比大幅提升 57.6%。經營效率持續精進，期末出租率達 96.6%。其中，上海真如環宇城以卓越表現榮獲「2024 年中國不動產商管“國際消費”領域標桿項目（企業）獎」及「萊頓商業—2024 購物中心創新引領獎」等行業獎項，本集團商業物業標杆影響力持續提升。

本集團輕資產管理業務實現規模化發展，期內新簽約管理三個外部商業物業，分別位於北京、深圳等高能級城市的核心地段，專業資產管理服務價值進一步釋放。

其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣 34.0 億元。其他業務的外部收入為人民幣 13.6 億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣 9.8 億元。

流動資金、財務資源及債務結構

本集團堅持審慎穩健的財務策略，未觸及「三條紅線」任何一條，繼續保持在「綠檔」且各項指標繼續保持行業領先。於二零二四年六月三十日，流動資產淨值為人民幣 3,760.8 億元，流動比率為 2.4 倍，淨借貸比率為 38.7%；銀行結餘及現金為人民幣 1,002.4 億元，現金充裕度業內領先。期內，本集團加權平均融資成本為 3.5%，融資成本處於行業最低區間。

期內，標普全球上調本集團的信用評級從 BBB+／穩定至 A-／穩定。這標誌著本集團成為目前唯一獲得標普全球 A- 信用評級的內房上市公司。本次上調評級後，本集團在三大國際評級機構的信用評級持續保持中國房地產行業領先地位。

本集團持續發揮雙融資平台優勢，積極應對境內外利率、國際匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，深入優化融資結構。二零二四年上半年，本集團境內外融資人民幣 438.3 億元，提早或按期償還債務人民幣 468.7 億元，淨償還債務人民幣 30.4 億元。上半年，本集團整體有息借貸維持穩定，各項資金成本穩中有降。其中，在提早或按期償還境外港幣銀行貸款折合為人民幣 113.4 億元及美元擔保票據折合為人民幣 49.9 億元後，二零二四年已無到期的境外債務。境內提款各類低息銀行貸款人民幣 250.6 億元，品種涵蓋開發貸、經營貸等，並成功發行兩期合共人民幣 60.0 億元的低息公司債。

期內，本集團銷售回款為人民幣 908.2 億元，商業物業及其他經營回款為人民幣 68.7 億元，經營回款為人民幣 976.9 億元。本集團資本支出為人民幣 815.0 億元（其中土地成本為人民幣 555.4 億元，建安支出為人民幣 259.6 億元）。於二零二四年六月三十日，本集團未付地價為人民幣 99.0 億元。

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,697.5 億元而擔保票據及公司債券則為人民幣 858.2 億元，總借貸合共為人民幣 2,555.7 億元，下半年到期歸還銀行及其他借貸及公司債券合共為人民幣 137.7 億元。本集團一年內到期的借貸為人民幣 396.7 億元，佔總借貸的 15.5%。總借貸當中人民幣佔 74.8%、港幣佔 14.2%、美元佔 10.6%、英鎊佔 0.4%，定息借貸佔整體有息借貸 45.9%，其餘為浮息借貸。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,002.4 億元（其中人民幣佔 94.2%、港幣佔 4.6%、美元佔 0.9%、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 248.8 億元），加上未動用銀行授信額度人民幣 439.7 億元，可動用資金達人民幣 1,442.1 億元。

二零二四年上半年，隨著全球經濟的復蘇，中國經濟保持了較高的增速和較低的通脹水平，實施了寬鬆貨幣政策和積極財政對策。全球景氣有所改善，但整體上利率持續高企，美元指數保持強勢，匯率市場動盪。期內，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，提早或按期償還境外港幣銀行貸款及美元擔保票據合計折合為人民幣 163.3 億元，降低外幣債務，並增加人民幣融資。於二零二四年六月三十日，人民幣借貸佔比提升至 74.8%，較二零二三年年底提升 4.5 個百分點。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

二零二四年上半年，本集團同步刊發二零二三年年報及二零二三年度《環境、社會及管治報告》，並再度獲得英國標準協會的獨立 AA1000 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」的可持續發展路徑，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 14 年獲納入恒生可持續發展企業指數系列成分股，連續八年入選富時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，其中晨星進一步降低本集團 ESG 風險分數，位列中國內地房企最佳，全球參評企業前 10%。境內主要 ESG 評級機構同樣給予本集團行業最高評價：秩鼎 AAA、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》二零二四年度亞洲最佳管理團隊調查中，再度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」。

應對氣候變化挑戰方面，本集團早在二零二零年依循《氣候相關財務信息披露工作組建議》管理氣候變化及披露相關工作表現與成果。二零二四年上半年，本集團已制定包括緩解、控制、轉移及接受四類策略的氣候適應措施，並計劃以財務角度全面評估各項氣候適應措施的可行性與實際成效。

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，將綠色低碳發展融入業務日常，分階段進行減碳行動及產業價值鏈的低碳發展，致力達到中長期雙碳目標，於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低 30% 以上（以二零一九年為基準），努力爭取二零六零年實現碳中和。

期內，本集團新增符合綠色建築標準項目 17 個，其相應面積達 222 萬平方米，累計綠建項目 653 個，總建築面積 1.09 億平方米。

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，並提供公積金、醫療保障及住房津貼等員工福利。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 職業健康安全管理體系認證，並持續優化相關政策及培訓。

期內，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，甄選當地優質農產品，深度參與特色農產品品牌創立、生產包裝及「海惠萬家」活動等全過程打造，累計消費幫扶投入及帶動銷售逾千萬元人民幣。

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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 30 仙（二零二三年：每股港幣 35 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	二零二四年九月十六日
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	二零二四年九月十七日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 記錄日期	二零二四年九月十九日 二零二四年九月十九日
寄發股息單	二零二四年十月四日

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，截至二零二四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。

發行上市證券

期內，本公司全資附屬公司已發行了以下證券。募集資金淨額用於償還本集團的現有債務。

附屬公司名稱	證券	發行日期	到期日	本金 (人民幣千元)	票面 年利率	證券上市/發行之 交易所/市場名稱
中海企業發展 集團有限公司 (「中海企業發 展」)	2024 公司債券 (i) 第一期 (品種二)	2024 年 4 月 23 日	2029 年 4 月 24 日	3,000,000	2.68%	深圳證券交易所 (「深交所」)
中海企業發展	2024 中期票據 (i) 第一期 (品種一)	2024 年 1 月 22 日	2027 年 1 月 24 日	1,500,000	2.80%	全國銀行間債券 市場
	(ii) 第一期 (品種二)	2024 年 1 月 22 日	2029 年 1 月 24 日	1,500,000	3.05%	

贖回上市證券

期內，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 1,001 百萬元 票面利率 3.85%	(i) 2021 年 3 月 23 日	(i)-(ii) 本金及應付 利息於每年 5 月及 11 月分期償付	(i) 999,200 [#]	(i) 無
	(ii) 人民幣 2,101 百萬元 票面利率 3.60%	(ii) 2021 年 6 月 23 日		(ii) 2,000,200 [#]	(ii) 無
	(iii) 人民幣 1,901 百萬元 票面利率 3.50%	(iii) 2021 年 11 月 10 日	(iii)-(iv) 本金及應 付利息於每年 2 月 及 8 月分期償付	(iii) 5,130	(iii) 1,881,050 [#]
	(iv) 人民幣 5,001 百萬元 票面利率 3.35% 資產支持專項計劃證券， 並於深交所上市	(iv) 2022 年 3 月 29 日		(iv) 5,000	(iv) 4,981,000 [#]
中海企業發展	票面利率 3.35% 之人民幣 1,500 百萬元中期票據， 並於全國銀行間債券市場 上市	2021 年 1 月 15 日	2024 年 1 月 15 日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率 3.75% 之人民幣 1,500 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2019 年 1 月 24 日	2024 年 1 月 24 日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率 3.25% 之人民幣 2,000 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2021 年 6 月 15 日	2024 年 6 月 15 日	2,000,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited	票面利率 5.95% 之美元 700 百萬元擔保票據，並 於香港聯交所上市	2014 年 5 月 8 日	2024 年 5 月 8 日	4,989,446	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

[#]包括由北京中海廣場商業發展有限公司全額認購的人民幣一百萬元權益級證券

企業管治

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內，皆遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》內不時所載的守則條文，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向本公司所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零二四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二零二四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，二零二四年八月二十八日

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>)。二零二四年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。