

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)

### 截至二零二五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<sup>1</sup>合約物業銷售額為人民幣 1,201.5 億元，相應銷售面積為 512 萬平方米。
2. 本集團收入為人民幣 832.2 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 35.4 億元。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 86 億元，核心股東應佔溢利<sup>2</sup>為人民幣 87.8 億元。
5. 每股基本盈利為人民幣 0.79 元。
6. 本集團在中國內地 10 個城市和香港新增 17 幅地塊，新增土地儲備總建築面積為 258 萬平方米，權益建築面積為 257 萬平方米，總地價為人民幣 403.7 億元，權益地價為人民幣 401.1 億元。
7. 於二零二五年六月三十日，本集團總借貸為人民幣 2,274.5 億元，較二零二四年年底減少人民幣 141.2 億元。持有銀行存款及現金為人民幣 1,089.6 億元。本集團淨借貸比率為 28.4%，平均融資成本為 2.9%，融資成本處於行業最低區間。
8. 於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔權益為人民幣 3,866.2 億元。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣 25 仙。

<sup>1</sup> 本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

<sup>2</sup> 核心股東應佔溢利為剔除稅後投資物業重估增值和匯兌淨損益及加回本期內出售投資物業之累計淨重估增值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」）截至二零二五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 86 億元，核心股東應佔溢利為人民幣 87.8 億元。每股基本盈利為人民幣 0.79 元。本公司股東應佔權益為人民幣 3,866.2 億元。董事局宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 25 仙。

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二四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              |                          |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                   |    | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                | 3  | 83,219,084               | 86,935,427               |
| 銷售成本              |    | (68,759,238)             | (67,757,556)             |
|                   |    | <u>14,459,846</u>        | <u>19,177,871</u>        |
| 淨其他收入、收益及虧損       |    | 793,813                  | 253,112                  |
| 淨投資物業之公允價值變動      |    | 66,120                   | 12,330                   |
| 分銷費用              |    | (2,110,240)              | (2,077,918)              |
| 行政費用              |    | (1,085,635)              | (1,306,886)              |
| 經營溢利              |    | <u>12,123,904</u>        | <u>16,058,509</u>        |
| 應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損 |    | 1,256,876                | 618,385                  |
| 財務費用              | 4  | (382,375)                | (493,133)                |
| 除稅前溢利             |    | <u>12,998,405</u>        | <u>16,183,761</u>        |
| 所得稅費用             | 5  | (3,468,793)              | (4,656,955)              |
| 本期間溢利             |    | <u><u>9,529,612</u></u>  | <u><u>11,526,806</u></u> |
| 分配於：              |    |                          |                          |
| 本公司股東             |    | 8,599,034                | 10,313,630               |
| 非控股權益             |    | 930,578                  | 1,213,176                |
|                   |    | <u><u>9,529,612</u></u>  | <u><u>11,526,806</u></u> |
|                   |    | 人民幣                      | 人民幣                      |
| 每股盈利              | 6  |                          |                          |
| 基本及攤薄             |    | <u><u>0.79</u></u>       | <u><u>0.94</u></u>       |

## 簡明綜合全面收益表

|                 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 本期間溢利           | <u>9,529,612</u>         | <u>11,526,806</u>        |
| 其他全面收益          |                          |                          |
| 其後將可能會重分類到損益的項目 |                          |                          |
| 換算附屬公司財務報表之匯兌差額 | 271,570                  | (343,407)                |
| 換算聯營公司財務報表之匯兌差額 | <u>128,997</u>           | <u>(94,984)</u>          |
|                 | <u>400,567</u>           | <u>(438,391)</u>         |
| 本期間其他全面收益       | <u>400,567</u>           | <u>(438,391)</u>         |
| 本期間全面收益總額       | <u>9,930,179</u>         | <u>11,088,415</u>        |
| 全面收益總額分配於：      |                          |                          |
| 本公司股東           | 8,996,178                | 9,870,592                |
| 非控股權益           | <u>934,001</u>           | <u>1,217,823</u>         |
|                 | <u>9,930,179</u>         | <u>11,088,415</u>        |

## 簡明綜合財務狀況表

|                 | 附註 | 二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備        |    | 7,151,194                         | 7,300,730                          |
| 投資物業            |    | 210,308,810                       | 208,399,049                        |
| 商譽              |    | 56,395                            | 56,395                             |
| 聯營公司權益          |    | 21,702,357                        | 22,066,963                         |
| 合營公司權益          |    | 23,455,053                        | 23,830,115                         |
| 按公允價值計入損益之金融資產  |    | 288,382                           | 288,382                            |
| 其他應收款           |    | 161,705                           | 183,898                            |
| 遞延稅項資產          |    | 7,068,027                         | 7,324,894                          |
|                 |    | <b>270,191,923</b>                | <b>269,450,426</b>                 |
| <b>流動資產</b>     |    |                                   |                                    |
| 物業及其他存貨         |    | 462,220,575                       | 454,274,446                        |
| 土地發展費用          |    | 4,284,310                         | 5,961,031                          |
| 合同資產            |    | 612,572                           | 547,451                            |
| 貿易及其他應收款        | 8  | 7,824,581                         | 3,406,070                          |
| 按金及預付款          |    | 13,062,421                        | 15,611,399                         |
| 用於物業發展之土地按金     |    | 482,800                           | 731,860                            |
| 應收聯營公司款         |    | 1,195,131                         | 1,060,527                          |
| 應收合營公司款         |    | 5,604,325                         | 6,202,514                          |
| 應收非控股股東款        |    | 5,325,112                         | 4,151,856                          |
| 預付所得稅項          |    | 21,796,619                        | 20,523,344                         |
| 銀行結餘及現金         |    | 108,956,521                       | 124,168,228                        |
| 待售非流動資產         |    | -                                 | 2,545,229                          |
|                 |    | <b>631,364,967</b>                | <b>639,183,955</b>                 |
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                    |
| 貿易及其他應付款        | 9  | 52,373,606                        | 55,600,731                         |
| 預售樓款            |    | 132,440,976                       | 132,542,750                        |
| 應付股息            | 7  | 2,991,495                         | -                                  |
| 應付同系附屬公司        |    | 1,351,551                         | 1,475,199                          |
| 應付聯營公司款         |    | 5,021,111                         | 5,486,399                          |
| 應付合營公司款         |    | 3,824,798                         | 3,838,405                          |
| 應付非控股股東款        |    | 7,983,079                         | 13,717,430                         |
| 一年內到期之租賃負債      |    | 115,755                           | 117,756                            |
| 所得稅項負債          |    | 21,608,275                        | 23,862,986                         |
| 一年內到期之銀行及其他借貸   |    | 13,898,871                        | 16,633,612                         |
| 一年內到期之擔保票據及公司債券 |    | 3,500,000                         | 11,956,352                         |
|                 |    | <b>245,109,517</b>                | <b>265,231,620</b>                 |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>386,255,450</b>                | <b>373,952,335</b>                 |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>656,447,373</b>                | <b>643,402,761</b>                 |

|                   | 附註 | 二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>資本及儲備</b>      |    |                                   |                                    |
| 股本                | 10 | 74,035,443                        | 74,035,443                         |
| 儲備                |    | 312,583,759                       | 306,575,534                        |
| 本公司股東應佔權益         |    | 386,619,202                       | 380,610,977                        |
| 非控股權益             |    | 31,125,624                        | 21,219,021                         |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>417,744,826</b>                | <b>401,829,998</b>                 |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                   |                                    |
| 一年後到期之租賃負債        |    | 847,817                           | 865,453                            |
| 一年後到期之銀行及其他借貸     |    | 144,632,290                       | 149,523,384                        |
| 一年後到期之擔保票據及公司債券   |    | 65,417,651                        | 63,450,630                         |
| 遞延稅項負債            |    | 27,804,789                        | 27,733,296                         |
|                   |    | 238,702,547                       | 241,572,763                        |
| <b>權益總額及非流動負債</b> |    | <b>656,447,373</b>                | <b>643,402,761</b>                 |

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。簡明綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

截至二零二五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二零二四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622章）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二零二四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622章）第406（2）條、第407（2）或（3）條作出的聲明。

## 2. 應用新編製及經修訂香港財務報告準則

除了應用於二零二五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二零二四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 21 號（修訂本）                      *缺乏可兌換性*

應用上述準則修訂對本集團運營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布但尚未生效的香港財務報告準則及現行準則之修訂：

|   |  |
|---|--|
| 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）        | <i>金融工具分類與計量的修訂<sup>1</sup></i>  |
| 香港財務報告準則年度改良—第 11 號                     | <i>香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號的修訂<sup>1</sup></i> |
| 香港財務報告準則第 18 號                          | <i>財務報表的呈列與披露<sup>2</sup></i>  |
| 香港財務報告準則第 19 號                          | <i>非公共受託責任子公司的披露<sup>2</sup></i>   |
| 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） | <i>投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資<sup>3</sup></i>  |

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 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香港財務報告準則及現行準則之修訂的影響，到目前為止經評估採納上述準則及修訂不大可能對本集團運營業績及財務狀況產生重大影響。

### 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、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 |

#### 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：

截至二零二五年六月三十日止六個月 - 未經審核

|                              | 房地產<br>開發業務<br>人民幣千元 | 商業物業<br>運營業務<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元    | 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                    | 77,962,227           | -                     | 1,558,478        | 79,520,705        |
| - 在一段時間確認                    | -                    | 507,755               | 156,303          | 664,058           |
|                              | <u>77,962,227</u>    | <u>507,755</u>        | <u>1,714,781</u> | <u>80,184,763</u> |
| 其他收入來源                       |                      |                       |                  |                   |
| - 商業物業收入                     | -                    | 3,034,321             | -                | 3,034,321         |
| 來自外部客戶的分部收入                  | <u>77,962,227</u>    | <u>3,542,076</u>      | <u>1,714,781</u> | <u>83,219,084</u> |
| 分部間收入                        | -                    | -                     | 1,834,043        | 1,834,043         |
| 總分部收入                        | <u>77,962,227</u>    | <u>3,542,076</u>      | <u>3,548,824</u> | <u>85,053,127</u> |
| 分部溢利（包括應佔聯營公司<br>及合營公司溢利和虧損） | <u>10,667,202</u>    | <u>1,982,643</u>      | <u>54,987</u>    | <u>12,704,832</u> |

截至二零二四年六月三十日止六個月 - 未經審核

|                               | 房地產<br>開發業務<br>人民幣千元 | 商業物業<br>運營業務<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元    | 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                     | 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<br>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> |

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收益／(虧損)。

|                             | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 報告分部溢利                      | <b>12,704,832</b>        | 16,256,120               |
| 未分配項目：                      |                          |                          |
| 銀行存款利息收入                    | <b>573,489</b>           | 812,403                  |
| 公司費用                        | <b>(33,305)</b>          | (37,919)                 |
| 財務費用                        | <b>(382,375)</b>         | (493,133)                |
| 於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨<br>收益／(虧損) | <b>135,764</b>           | (353,710)                |
| 綜合除稅前溢利                     | <b><u>12,998,405</u></b> | <u>16,183,761</u>        |

#### 4. 財務費用

|                      | 截至六月三十日止六個月    |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 二零二五年          | 二零二四年          |
|                      | 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利息 | 3,546,080      | 4,723,007      |
| 應付合營公司及非控股股東款之利息     | 17,938         | 49,496         |
| 租賃負債利息及其他財務費用        | 93,616         | 97,847         |
| 總財務費用                | 3,657,634      | 4,870,350      |
| 減：資本化金額              | (3,275,259)    | (4,377,217)    |
|                      | <u>382,375</u> | <u>493,133</u> |

#### 5. 所得稅費用

|         | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 二零二五年            | 二零二四年            |
|         | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|         | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 本期稅項：   |                  |                  |
| 中國企業所得稅 | 2,793,990        | 3,002,672        |
| 中國土地增值稅 | 260,677          | 893,831          |
| 中國預扣所得稅 | 56,465           | 31,758           |
| 香港利得稅   | 14,597           | 18,453           |
| 澳門所得稅   | 2,521            | 2,406            |
| 其他      | 12,176           | 14,504           |
|         | <u>3,140,426</u> | <u>3,963,624</u> |
| 遞延稅項    | 328,367          | 693,331          |
| 總計      | <u>3,468,793</u> | <u>4,656,955</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稅率是25%（二零二四年：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16.5%（二零二四年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃按本期間估計應課稅溢利以12%（二零二四年：12%）計算。

## 6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額乃根據本公司股東之期內應佔溢利人民幣8,599,034,000元（二零二四年：人民幣10,313,630,000元），及期內已發行普通股加權平均股數10,944,884,000（二零二四年：10,944,884,000）計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利毋須因攤薄作出調整，因為(i)由於截至二零二五年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股；及(ii)截至二零二四年六月三十日止六個月尚未行使的股份期權對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響。

## 7. 股息

|  | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <u>期內已確認的股息</u>  |                          |                          |
| 截至二零二四年十二月三十一日止年度<br>末期股息每股港幣30仙<br>(二零二四年：截至二零二三年十二月<br>三十一日止年度末期股息每股港幣45仙) | <b>2,987,953</b>         | <b>4,536,107</b>         |

董事局宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣25仙，金額約為人民幣2,517,323,000元。中期股息按該等簡明綜合財務報表通過日之已發行普通股股數計算，並未於該等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償還。

除銷售物業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，根據銷售確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

|              | 二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<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     | 3,884,021                         | 424,195                            |
| 31 – 90 日    | 140,524                           | 262,063                            |
| 90 日以上       | 1,702,660                         | 903,910                            |
|              | <u>5,727,205</u>                  | <u>1,590,168</u>                   |
| 其他應收款 – 流動部份 | 2,097,376                         | 1,815,902                          |
|              | <u>7,824,581</u>                  | <u>3,406,070</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，應收賬款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（二零二四年十二月三十一日：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：

|           | 二零二五年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二四年<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  | 11,298,797                        | 12,341,117                         |
| 31 – 90 日 | 3,101,895                         | 3,715,087                          |
| 90 日以上    | 23,791,709                        | 25,790,833                         |
|           | <u>38,192,401</u>                 | <u>41,847,037</u>                  |
| 其他應付款     | 8,819,024                         | 7,657,954                          |
| 應付保固金     | 5,362,181                         | 6,095,740                          |
|           | <u>52,373,606</u>                 | <u>55,600,731</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<br>千股        | 港幣千元              | 人民幣千元             |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>已發行及繳足</u>             |                   |                   |                   |
| 於二零二四年一月一日<br>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> |
| 於二零二五年一月一日<br>及二零二五年六月三十日 | <u>10,944,884</u> | <u>90,422,641</u> | <u>74,035,443</u> |

## 主席報告書

二零二五年上半年，房地產市場持續下行。本集團統籌發展與安全，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣 1,201.5 億元，銷售規模位居全行業第二。截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入為人民幣 832.2 億元，本公司股東應佔溢利為人民幣 86 億元，核心股東應佔溢利為人民幣 87.8 億元。董事局宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 25 仙。

本集團強聚焦一線城市的策略，在下行市場中繼續引領行業。上半年，本集團系列公司（不含中海宏洋）在香港及北上廣深五個城市實現合約銷售額人民幣 556.4 億元，佔本集團系列公司（不含中海宏洋）合約銷售額的 53.7%，其中，在北京實現合約銷售額人民幣 304.5 億元。

本集團一直注重通過「好產品、好服務」提升市場佔有率，實現「好效益」。響應中央號召，本集團率先發佈「中海好房子 Living OS 系統」，成為行業引領性標準，北京萬吉玖序，上海雲邸玖章等首批「中海好房子」上市推售，逆勢熱銷。上半年，本集團系列公司高品質交付 4.2 萬套房屋，客戶滿意度保持行業標桿水準，在北京、天津、大連、濟南等 14 個城市的銷售額位居當地市場第一。

本集團四個商業項目投入運營，商業物業運營總建築面積增加 15 萬平方米，其中，五月二十五日，北京中海大吉巷商業綜合體盛大開業，首日客流超 20 萬人次，憑藉獨具一格的合院式街區形態、豐富的歷史文化遺跡和多樣的商業、文化、旅遊業態，迅速成為北京二環內休閒消費新地標。上半年，本集團商業物業實現收入人民幣 35.4 億元。

市場調整下行，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，上半年在 10 個中國內地城市和香港共獲取 17 幅地塊，總購地金額人民幣 403.7 億元，權益購地金額人民幣 401.1 億元，新增購地金額保持行業前列，四個一線城市及香港權益購地金額佔比 52.1%，貨量結構優勢突出。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債率為 53.7%，淨借貸比率為 28.4%，繼續保持在「綠檔」。有息負債規模較年初減少人民幣 141.2 億元，持有銀行存款及現金為人民幣 1,089.6 億元，保持經營性現金淨流入。本集團二零二五年上半年平均融資成本為 2.9%，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 3.8%，費效比行業領先，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。本集團繼續保持行業領先的信用評級，是唯一獲標普全球、穆迪、惠譽三大國際評級機構中兩家給予 A- 評級的內房上市公司，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。

儘管房地產市場仍處於下行階段，但下行壓力呈現邊際改善，下行區間顯著收窄。展望未來，本集團維持年初的判斷不變，相信「三個推動力」將促進房地產市場止跌回穩，推動本集團進一步塑強競爭優勢，保持穩健可持續的高質量發展。與年初相比，「三個推動力」展現出新動能與新機遇。

第一、政策推動力。聚焦促進房地產市場止跌回穩，長期與短期的政策部署更加貼近市場，更具針對性。六月中旬召開的國務院常務會議指出，要對全國房地產已供土地和在建項目進行摸底，進一步優化現有政策，提升政策實施的系統性有效性，多管齊下穩定預期、啟動需求、優化供給、化解風險，更大力度推動房地產市場止跌回穩。

第二、市場推動力。上半年，我國經濟穩中向好，GDP 同比增長 5.3%，全國居民人均可支配收入同比增長 5.3%，是穩樓市、穩預期的堅實基礎。各地出台的提振消費專項行動實施方案中，更好滿足住房消費需求是重點內容之一。中央發布持續推進城市更新行動的意見，各重點一二線城市加力實施城中村和危舊房改造，將進一步帶動增量需求。各地扎實有力推進「好房子」建設，更多核心地段優質項目投放市場，將刺激消費者入市。本集團相信，供需兩端持續改善，將推動市場止跌回穩。

第三、本集團持續穩健高質量發展的推動力。行業調整期，本集團財務健康、現金充裕、資產質量優異、安全屏障厚實、資源聚合能力持續增強，保持攻守兼備的發展態勢，比較優勢進一步彰顯。近兩年，本集團憑藉雄厚的資金實力，以及全產業鏈、全業態投資與運營能力優勢，強聚焦一線城市，通過城市更新、公開市場獲取綜合型大項目的競爭優勢更加突顯。北京中信城項目、上海建國東路項目、上海徐匯濱江項目、深圳超級總部基地項目等逆勢熱銷、量價兼得，推動本集團利潤規模穩健可持續。下半年本集團在一線城市將有多個項目集中推售。本集團首個商業公募 REITs 發行工作正在有序推進，相信 REITs 平台的創設，將為本集團厚實的商業資產價值釋放提供更大的空間。

本集團歷經多輪經濟與房地產周期而持續穩健，並保持行業領先。「長期主義、值得信賴」是本集團 47 年穩健經營的行業口碑。面對行業下行轉折期的困難與挑戰，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，攜手同行與合作夥伴，為加快構建房地產發展新模式貢獻力量。

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 832.2 億元，經營溢利為人民幣 121.2 億元，毛利率為 17.4%，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 86 億元，核心股東應佔溢利為人民幣 87.8 億元。每股基本盈利為人民幣 0.79 元。

### 房地產開發業務

二零二五年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額為人民幣 1,201.5 億元，相應銷售面積為 512 萬平方米。

本集團系列公司於二零二五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<br>(人民幣億元) | 佔比<br>(%)   | 銷售面積<br>(萬平方米) | 佔比<br>(%)   |
|--------------------------|--------------------|-------------|----------------|-------------|
| 南部大區                     | 155.6              | 13.0        | 52.3           | 10.2        |
| 東部大區                     | 212.2              | 17.7        | 78.3           | 15.3        |
| 中西部大區                    | 101.5              | 8.4         | 60.5           | 11.8        |
| 北部大區                     | 441.6              | 36.8        | 137.6          | 26.9        |
| 港澳海外大區                   | 18.3               | 1.5         | 1.7            | 0.3         |
| <b>本公司及其附屬公司小計</b>       | <b>929.2</b>       | <b>77.4</b> | <b>330.4</b>   | <b>64.5</b> |
| 本集團合營公司及聯營公司<br>(不含中海宏洋) | 106.2              | 8.8         | 34.4           | 6.7         |
| 中國海外宏洋集團有限公司<br>(「中海宏洋」) | 166.1              | 13.8        | 147.2          | 28.8        |
| <b>合計</b>                | <b>1,201.5</b>     | <b>100</b>  | <b>512.0</b>   | <b>100</b>  |

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，二零二五年上半年銷售回款超過人民幣 50 億元的城市為北京、上海、廣州及深圳四個一線城市，其中北京和上海分別超過人民幣 100 億元。

期內，本集團房地產開發業務收入為人民幣 779.6 億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 12.6 億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣 166.1 億元，其收入為人民幣 145.4 億元及股東應佔溢利為人民幣 2.8 億元。

期內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 23 個城市及香港項目竣工的總建築面積為 445 萬平方米。

於二零二五年上半年按地區物業發展項目竣工面積如下：

| 城市          | 總建築面積<br>(萬平方米) |
|-------------|-----------------|
| <b>南部大區</b> |                 |
| 廣州          | 63.9            |
| 深圳          | 30.1            |
| 長沙          | 28.9            |
| 佛山          | 15.5            |
| 福州          | 9.4             |
| 南昌          | 5.8             |
| 廈門          | 5.6             |
| 萬寧          | 2.2             |
| <b>小計</b>   | <b>161.4</b>    |
| <b>東部大區</b> |                 |
| 濟南          | 29.2            |
| 青島          | 27.7            |
| 寧波          | 18.7            |
| 蘇州          | 13.6            |
| 嘉興          | 6.8             |
| 上海          | 1.1             |
| 南京          | 0.7             |
| <b>小計</b>   | <b>97.8</b>     |

| 城市            | 總建築面積<br>(萬平方米) |
|---------------|-----------------|
| <b>中西部大區</b>  |                 |
| 太原            | 24.7            |
| 重慶            | 14.7            |
| 成都            | 1.1             |
| <b>小計</b>     | <b>40.5</b>     |
| <b>北部大區</b>   |                 |
| 北京            | 52.0            |
| 天津            | 26.9            |
| 大連            | 18.0            |
| 瀋陽            | 13.5            |
| 石家莊           | 4.7             |
| <b>小計</b>     | <b>115.1</b>    |
| <b>港澳海外大區</b> |                 |
| 香港            | 30.1            |
| <b>小計</b>     | <b>30.1</b>     |
| <b>合計</b>     | <b>444.9</b>    |

期內，本集團於中國內地 10 個城市及香港新增 17 幅地塊，新增土地儲備總建築面積為 258 萬平方米，權益建築面積為 257 萬平方米，總地價為人民幣 403.7 億元，權益地價為人民幣 401.1 億元。

二零二五年上半年新增土地如下：

| 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) |
|----|---------|--------|-------------|--------------|
| 北京 | 豐台區項目   | 100    | 2.7         | 10.1         |
| 深圳 | 龍崗區項目   | 100    | 2.1         | 15.5         |
| 鄭州 | 金水區項目   | 100    | 3.2         | 10.8         |
| 北京 | 昌平區項目   | 80     | 3.4         | 7.3          |
| 瀋陽 | 渾南區項目 1 | 100    | 8.1         | 15.2         |
| 北京 | 海淀區項目   | 100    | 4.0         | 11.9         |
| 廈門 | 同安區項目   | 100    | 1.7         | 5.3          |
| 濟南 | 歷下區項目 1 | 100    | 6.1         | 22.3         |
| 杭州 | 上城區項目   | 100    | 5.6         | 29.7         |
| 香港 | 旺角區項目   | 100    | 0.2         | 2.5          |
| 長春 | 高新區項目   | 100    | 1.3         | 3.1          |
| 瀋陽 | 渾南區項目 2 | 100    | 10.3        | 25.0         |
| 北京 | 石景山區項目  | 100    | 8.0         | 23.8         |
| 青島 | 黃島區項目   | 100    | 5.1         | 15.7         |
| 天津 | 河西區項目 1 | 100    | 4.9         | 14.8         |
| 濟南 | 歷下區項目 2 | 100    | 7.4         | 39.6         |
| 天津 | 河西區項目 2 | 100    | 1.7         | 5.6          |
| 合計 |         |        | <b>75.8</b> | <b>258.2</b> |

於二零二五年六月三十日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備總建築面積為 2,693 萬平方米，權益建築面積為 2,367 萬平方米。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積 133 萬平方米。於二零二五年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為 1,354 萬平方米，權益建築面積為 1,146 萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為 4,047 萬平方米。

### 商業物業運營業務

本集團始終秉承高質量發展戰略，強化全周期資產運營管理能力。期內，致力打造覆蓋投融建管退的全業務鏈不動產資產管理平台，本集團首個商業資產封閉式基礎設施證券投資基金加速推動，申請已獲深圳證券交易所正式受理。通過高收益資產組合、精準敏捷的運營策略、以及豐富資源儲備，推動業績保持穩健。

上半年，本集團商業物業收入為人民幣 35.4 億元，其中寫字樓收入為人民幣 17 億元，購物中心收入為人民幣 11.7 億元，長租公寓收入為人民幣 1.6 億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣 5.1 億元。

二零二五年上半年，本集團寫字樓業務積極應對市場壓力，精益管理提質增效，持續優化租戶結構，期內新簽約租賃寫字樓總建築面積為 51 萬平方米，實現續租率 76.9%，經營保持穩健。

購物中心業務運營效率穩步提升，開業三年以上之成熟期項目出租率為 96.2%，銷售額、客流同比分別提升 6.7%、11.0%。期內，北京中海大吉巷盛大啟幕，項目將現代化的設計與傳統的建築完美融合，以「文化賦能、城市更新」為核心，活化三千餘平方米的文化保育區，高品質空間與體驗帶動開業表現優異，開業出租率 95.5%，開業首日客流超 20 萬人次，形成了具有高辨識度的商業文化標籤，產品創新迭代創造標桿價值。

本集團商業物業的行業認可度持續領先。期內，榮獲贏商網「年度商業地產領軍企業」、克而瑞「中國不動產商管綜合實力榜 TOP10」。

## 其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣 35.5 億元。其他業務的外部收入為人民幣 17.1 億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣 15.2 億元，同比上升 55.1%。

## 流動資金、財務資源及債務結構

本集團始終堅持審慎穩健的財務策略，嚴守安全底綫積極謀求發展，各項指標均保持行業領先，繼續保持在「綠檔」。於二零二五年六月三十日，本集團流動資產淨值為人民幣 3,862.6 億元，流動比率為 2.6 倍，淨借貸比率為 28.4%；銀行存款及現金為人民幣 1,089.6 億元，佔總資產 12.1%，現金充裕度業內領先。上半年，本集團總利息支出同比減少人民幣 12.1 億元，平均融資成本為 2.9%，融資成本處於行業最低區間。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,585.3 億元而擔保票據及公司債券則為人民幣 689.2 億元，總借貸合共為人民幣 2,274.5 億元。其中，一年內到期的借貸為人民幣 174 億元，佔總借貸的 7.6%。總借貸當中人民幣佔 84.8%、港幣佔 4.4%、美元佔 10.8%，定息借貸佔總借貸 46.2%，其餘為浮息借貸。二零二五年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 80.9 億元。

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和匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。二零二五年上半年，本集團境內外融資人民幣 265.4 億元，提早或到期償還債務人民幣 399.4 億元，期內本集團整體有息借貸持續下降。本集團持續優化債務結構，其中，境外提取貸款人民幣 61 億元，境內以行業最低利率提取各類貸款人民幣 169.4 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 35 億元的低息債券。

期內，本集團銷售回款為人民幣 892.6 億元，其他經營回款為人民幣 76.2 億元，總經營回款為人民幣 968.8 億元。本集團資本支出為人民幣 836.9 億元，其中土地成本為人民幣 613.7 億元，建安支出為人民幣 223.2 億元，保持經營性現金淨流入。於二零二五年六月三十日，本集團未付地價為人民幣 201.7 億元。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣 1,089.6 億元，其中人民幣佔 94.6%、港幣佔 4.5%、美元佔 0.3%、新加坡元佔 0.3%、英鎊佔 0.1% 及少量其他貨幣，另上述銀行存款及現金亦包括受規管的物業預售所得款人民幣 243.7 億元，加上未動用銀行授信額度人民幣 413.7 億元，可動用資金為人民幣 1,503.3 億元。

二零二五年上半年，全球經濟形勢複雜多變，得益於國內一系列政策的精準支持，中國經濟展現出卓越韌性和抗壓能力。美聯儲上半年暫停減息，但在美國貿易政策不確定性加劇的背景下，美元指數大幅走弱。人民幣對美元匯率溫和升值，保持雙向波動的態勢。期內，本集團持續縮減非人民幣淨負債敞口。於二零二五年六月三十日，人民幣借貸佔比較二零二四年底提升 2.5 個百分點至 84.8%。在匯率管理策略上，本集團以自然對沖為主要手段，未參與任何衍生金融工具投機交易。同時，保持審慎靈活態度，適時考慮進行貨幣及利率掉期安排，對沖潛在的匯率、利率波動風險。本集團的匯率及利率風險整體可控，將因應市場變化，動態優化策略，達到更好的風險管理。

## 可持續發展

二零二五年上半年，本集團同步刊發二零二四年年報及二零二四年度《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。

本集團始終堅持「四好公司」的發展路徑，在可持續發展方面的評級表現取得了全面進步。明晟 (MSCI) ESG 評級從 BBB 升至 A 級，充分證明了本集團在環境、社會和治理方面所採取改進措施的有效性；標普全球企業可持續發展評估得分內房第一，首度入選《標普全球 2025 可持續發展年鑒》，並成為唯一入選的中國房地產公司；晨星 (Sustainalytics) ESG 風險分數為內房最優，位列全球參評企業前 3%。期內，本集團在倫敦證券交易所 (LSEG) 的 ESG 評分中，以高達 88 分的評分 (滿分為 100 分)，超越全球 532 家房地產公司榮登全球第一名。本集團在國際權威金融雜誌 Extel (前稱《機構投資者》) 2025 年度最佳管理團隊評選中 (All-Asia (ex-Japan) Executive Team)，首次榮獲亞洲房地產行業「最受尊崇企業」第一名的頭銜，並在「最佳 CEO」、「最佳 CFO」、「最佳 ESG」、「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係團隊」共五個分類評選中首次取得行業第一的佳績。

本集團於期內持續優化氣候相關議題上的治理和披露水平，正式發佈了行業首份《應對氣候變化白皮書》，並率先為其溫室氣體排放獲取第三方認證 ISO 14064-1。運營方面，本集團持續進行持有型項目的低碳改造，持續推動建設可持續供應鏈，積極投身「好房子」建設，通過 16 大產品系統，滿足 24 項客戶期待和 172 項全維客戶需求，隆重推出「中海好房子 Living OS 系統」，引領智居生活新時代，推動行業高品質發展。截至二零二五年六月三十日，本集團綠色項目共計 690 個，相應總認證面積超 1.1 億平方米。二零二五年三月，本集團加入香港商界環保協會成為會員，與業界交流 ESG 實踐經驗，攜手探索綠色發展的創新路徑。

本集團堅持持續優化人力資源狀況的分析和披露，上半年完成員工多元化數據、育兒假數據的統計及分析，在 ESG 報告中進行披露；本集團也制定了高管薪酬與 ESG 績效掛鉤的相關方案，進一步強化本集團業務發展與可持續發展目標的融合度和一致性。本集團也正準備開展人權盡職調查，評估多個場景的人權風險，並提出改進建議。對外方面，本集團繼續致力增進民生福祉，助力甘肅三縣鄉村振興，甄選當地優質農產品，深度參與品牌創立、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人民幣三千萬元。

## 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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 25 仙（二零二四年：每股港幣 30 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                            | 二零二五年九月十六日            |
| 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 | 二零二五年九月十七日<br>下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                    | 二零二五年九月十八日            |
| 記錄日期                            | 二零二五年九月十八日            |
| 寄發股息單                           | 二零二五年十月三日             |

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證券登記有限公司，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，截至二零二五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<br>(人民幣千元) | 票面<br>年利率 | 證券上市/發行之<br>交易所/市場名稱 |
|------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------|----------------------|
| 中海企業發展<br>集團有限公司<br>(「中海企業發<br>展」) | 2025 公司債券      |                 |                 |               |           | 深圳證券交易所<br>(「深交所」)   |
|                                    | (i) 第一期 (品種一)  | 2025 年 4 月 28 日 | 2030 年 4 月 29 日 | 1,000,000     | 1.80%     |                      |
|                                    | (ii) 第一期 (品種二) | 2025 年 4 月 28 日 | 2035 年 4 月 29 日 | 500,000       | 2.37%     |                      |
| 中海企業發展                             | 2025 中期票據      |                 |                 |               |           | 全國銀行間債券<br>市場        |
|                                    | (i) 第一期 (品種一)  | 2025 年 4 月 11 日 | 2030 年 4 月 14 日 | 500,000       | 1.90%     |                      |
|                                    | (ii) 第一期 (品種二) | 2025 年 4 月 11 日 | 2035 年 4 月 14 日 | 1,500,000     | 2.38%     |                      |

## 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<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 2.88% 之人民幣<br>1,800 百萬元中期票據，<br>並於全國銀行間債券市場<br>上市 | 2022 年 1 月 12 日 | 2025 年 1 月 14 日 | 1,800,000       | 無               |
| 中海企業發展  | 票面利率 3.05% 之人民幣<br>2,000 百萬元公司債券，<br>並於深交所上市           | 2022 年 4 月 6 日  | 2025 年 4 月 7 日  | 2,000,000       | 無               |
| 中海企業發展  | 票面利率 2.75% 之人民幣<br>1,500 百萬元公司債券，<br>並於深交所上市           | 2022 年 5 月 9 日  | 2025 年 5 月 12 日 | 1,500,000       | 無               |
| 中海企業發展  | 票面利率 2.63% 之人民幣<br>2,000 百萬元中期票據，<br>並於全國銀行間債券市場<br>上市 | 2022 年 5 月 25 日 | 2025 年 5 月 27 日 | 2,000,000       | 無               |
| China Overseas<br>Finance<br>(Cayman) VIII<br>Limited | 票面利率 2.375% 之美元<br>300 百萬元擔保票據，並<br>於香港聯交所上市           | 2020 年 3 月 2 日  | 2025 年 3 月 2 日  | 2,163,583       | 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

本公司於截至二零二五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，彼等已於截至二零二五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二零二五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，二零二五年八月二十七日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司執行董事；庄勇先生（副主席）及馬堯先生為本公司非執行董事；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>)。二零二五年中期報告亦將於適當時間登載於上述網站。