

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。



(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：688)

## 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 1,385.0 億元，對應銷售樓面面積為 626 萬平方米。
2. 本集團收入為人民幣 1,037.9 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 26.5 億元。
4. 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。
5. 每股基本盈利為人民幣 1.53 元。
6. 本集團在中國內地 13 個城市新增 21 幅土地，新增總樓面面積為 358 萬平方米。於二零二二年六月三十日，本集團系列公司土地儲備為 7,439 萬平方米。
7. 於二零二二年六月三十日，本集團總借貸為人民幣 2,698.2 億元，持有銀行結餘及現金人民幣 1,253.2 億元。淨借貸比率維持於 41.0% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零二一年底的人民幣 3,435.6 億元上升 2.7% 至人民幣 3,528.1 億元，即每股資產淨值為人民幣 32.2 元。半年股本回報率達 4.8%。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣 40 仙。

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

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（「本集團」）截至二零二二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。每股基本盈利為人民幣1.53元，本公司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，半年股本回報率達4.8%。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。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二一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	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	103,789,157	107,879,151
直接經營成本		(79,442,813)	(77,089,512)
		24,346,344	30,789,639
淨其他收入及收益	4	551,806	2,112,378
投資物業之公允價值變動收益		2,504,201	2,033,220
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	5	(526,111)	(416,866)
除稅前溢利		25,161,842	32,528,050
所得稅費用	6	(7,568,069)	(10,560,747)
本期間溢利		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	7		
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 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>17,593,773</u>	<u>21,967,303</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	(333,044)	(223,833)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(325,197)</u>	<u>77,790</u>
	<u>(658,241)</u>	<u>(146,043)</u>
本期間其他全面收益	<u>(658,241)</u>	<u>(146,043)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>16,935,532</u></u>	<u><u>21,821,260</u></u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	16,089,480	20,632,623
非控股權益	<u>846,052</u>	<u>1,188,637</u>
	<u><u>16,935,532</u></u>	<u><u>21,821,260</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (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		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>	<b>220,949,894</b>
<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	9	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>	<b>648,956,804</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	10	84,094,224	90,054,871
預售樓款		86,977,917	100,455,190
應付股息	8	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		13,276,524	6,399,786
		<b>276,595,438</b>	<b>293,900,585</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>394,529,968</b>	<b>355,056,219</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>627,039,634</b>	<b>576,006,113</b>

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	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>	<b>357,106,354</b>
<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		84,338,358	73,210,824
遞延稅項負債		27,329,917	21,226,461
		256,118,322	218,899,759
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>627,039,634</b>	<b>576,006,113</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之上市規則附錄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。

除投資物業及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。

二零二二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）或（3）條作出的聲明。

## 2. 應用經修訂香港財務報告準則

除了應用於二零二二年十二月三十一日之財務年度生效之修訂外，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。

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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 <sup>14</sup>
香港財務報告準則第 17 號 (修訂本)	保險合同 <sup>14</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>13</sup>
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 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，其生效日期延遲致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>

#### 截至二零二一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	93,409,330	-	-	93,409,330
- 在一段時間確認	11,601,814	-	598,550	12,200,364
	<u>105,011,144</u>	<u>-</u>	<u>598,550</u>	<u>105,609,694</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	2,269,457	-	2,269,457
分部收入 - 外部	<u>105,011,144</u>	<u>2,269,457</u>	<u>598,550</u>	<u>107,879,151</u>
分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損)	<u>27,909,239</u>	<u>3,426,032</u>	<u>39,093</u>	<u>31,374,364</u>

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

## 4. 淨其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (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	<u>1,172,076</u>	<u>899,910</u>
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 (虧損)/收益	<u>(2,391,182)</u>	<u>1,038,059</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暫定收益	1,236,618	-

## 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	4,471,065	3,788,691
應付同級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	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)
	<u>526,111</u>	<u>416,866</u>

## 6. 所得稅費用

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

## 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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	<b>16,742,941</b>	20,778,666
<u>每股基本盈利</u>		
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 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	<b>10,944,844</b>	10,945,221
<u>每股攤薄盈利</u>		
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 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	<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

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
<u>期內已確認的分配股息</u>		
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，並未於此等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 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款，賬齡		
0 – 30 日	3,779,494	5,059,654
31 – 90 日	425,764	326,623
90 日以上	614,244	901,780
	<u>4,819,502</u>	<u>6,288,057</u>
其他應收款 - 流動部份	<u>2,302,715</u>	<u>1,956,432</u>
	<u>7,122,217</u>	<u>8,244,489</u>

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）。

## 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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡		
0 – 30 日	18,621,138	22,694,559
31 – 90 日	5,559,983	9,285,168
90 日以上	44,118,636	40,959,622
	<u>68,299,757</u>	<u>72,939,349</u>
其他應付款	<u>10,317,559</u>	<u>11,486,856</u>
應付保固金	<u>5,476,908</u>	<u>5,628,666</u>
	<u>84,094,224</u>	<u>90,054,871</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
<u>已發行及繳足</u>			
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	<u>10,944,815</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>
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（註（ii））	<b>69</b>	<b>2,203</b>	<b>1,819</b>
於二零二二年六月三十日	<u><b>10,944,884</b></u>	<u><b>90,422,641</b></u>	<u><b>74,035,443</b></u>

註：

- (i) 截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已從香港聯合交易所有限公司回購股份合共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。

## 主席報告書

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。

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。

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！

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

## 管理層討論與分析

### 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。

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 (人民幣億元)	佔比	已售樓面面積 (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%
中國海外宏洋集團有限公司 (「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。

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 (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>

城市	總面積 (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）。

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 (萬平方米)	總樓面面積 (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

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)
成都	天府新區項目#3	50%	4.7	17.0
合計			<b>113.2</b>	<b>358.0</b>

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%。

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 (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
中海友裡天府國際公寓	長租公寓	成都	4.7
合計			<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。

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。

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。

## 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。

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。

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。

## 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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 40 仙（二零二一年：每股港幣 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 以作登記的最後時限	二零二二年九月十九日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二二年九月二十日
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。

## 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公告日期止，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。

### 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）於期內及截至本公告日期止發行了以下證券。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	發行日期	到期日	發行總額 (人民幣千元)	票面 利率	證券上市/發行之交易所/市場 名稱
2022 中期票據					全國銀行間債券市場
(i) 第一期 (品種一)	2022 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	1,800,000	2.88%	
(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（「深交所」）
(i) 第一期 (品種一)	2022 年 4 月 7 日	2025 年 4 月 7 日	2,000,000	3.05%	
(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%	

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)於期內及截至本公告日期止發行了以下證券。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。資產支持專項計劃證券在深交所上市。

證券	發行日期	到期日	發行總額
綠色資產支持專項計劃 (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)

## 贖回上市證券

於期內及截至本公告日期止，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 (人民幣千元)	剩餘面值 (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) 人民幣3,701百萬元 票面利率2.50% (ii) 人民幣3,001百萬元 票面利率3.90% (iii) 人民幣1,001百萬元 票面利率3.85% (iv) 人民幣2,101百萬元 票面利率3.60% (v) 人民幣1,901百萬元 票面利率3.50% (vi) 人民幣5,001百萬元 票面利率3.35%	(i) 2020年4月28日 (ii) 2020年8月17日 (iii) 2021年3月23日 (iv) 2021年6月23日 (v) 2021年11月10日 (vi) 2022年3月29日	(i)-(iv) 本金及應 付利息於每年5 月及11月分期償 付 (v)-(vi) 本金及 應付利息於每年 2月及8月分期 償付	(i) 2,960 (ii) 900 (iii) 300 (iv) 21,000 (v) 6,840 (vi) 5,000	(i) 3,689,160 (ii) 2,997,400 (iii) 1,000,100 (iv) 2,061,100 (v) 1,894,160 (vi) 4,996,000

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

## 企業管治

本公司截至二零二二年六月三十日止六個月內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「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。

## 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。

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，二零二二年八月二十四日

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，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授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>)以及香港聯合交易所有限公司的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零二二中期報告將於適當時間在上述網站刊發，並隨後向本公司股東寄發。