



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(Incorporated in Hong Kong with limited liability)

(於香港註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 00688

領潮

2021  
中期報告  
Interim Report



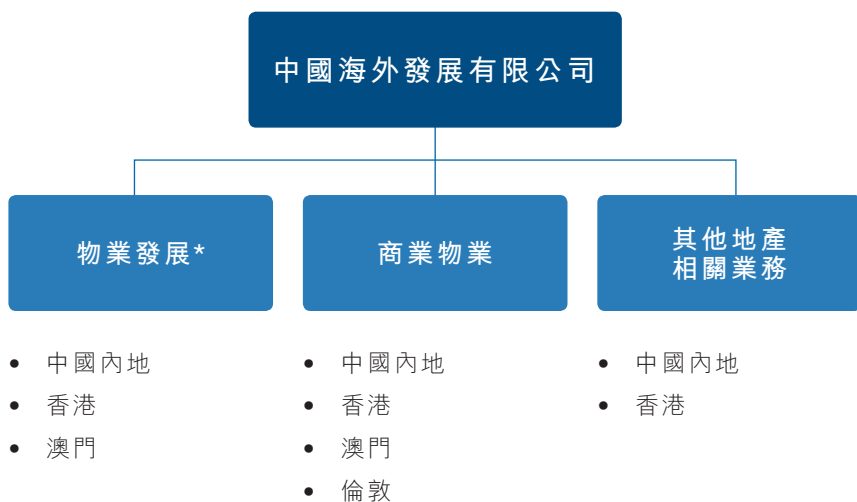
## 目錄

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 02 | 公司業務架構                |
| 03 | 財務摘要                  |
| 04 | 董事局及委員會               |
| 05 | 公司資料                  |
| 06 | 股東資料及財務日程表            |
| 07 | 主席報告書                 |
| 10 | 管理層討論與分析              |
| 24 | 簡明綜合收益表               |
| 25 | 簡明綜合全面收益表             |
| 26 | 簡明綜合財務狀況表             |
| 28 | 簡明綜合權益變動表             |
| 30 | 簡明綜合現金流量表             |
| 32 | 財務報表附註                |
| 53 | 其他                    |
| 53 | 中期股息及暫停辦理股份<br>過戶登記手續 |
| 53 | 股本                    |
| 53 | 購買、出售或贖回本集團之<br>上市證券  |
| 57 | 董事及最高行政人員之<br>證券權益    |
| 61 | 主要股東之證券權益             |
| 63 | 股份期權計劃                |
| 65 | 企業管治                  |
| 66 | 董事進行證券交易的<br>標準守則     |
| 66 | 董事資料變動                |
| 66 | 審核及風險管理委員會審閱<br>中期報告  |

## Contents

|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| 67  | Corporate Structure                                                   |
| 68  | Financial Highlights                                                  |
| 69  | Board of Directors and<br>Committees                                  |
| 70  | Corporate Information                                                 |
| 71  | Shareholders' Information and<br>Financial Calendar                   |
| 72  | Chairman's Statement                                                  |
| 75  | Management Discussion &<br>Analysis                                   |
| 89  | Condensed Consolidated Income<br>Statement                            |
| 90  | Condensed Consolidated<br>Statement of Comprehensive<br>Income        |
| 91  | Condensed Consolidated<br>Statement of Financial Position             |
| 93  | Condensed Consolidated<br>Statement of Changes in Equity              |
| 95  | Condensed Consolidated<br>Statement of Cash Flows                     |
| 97  | Notes to the Financial Statements                                     |
| 118 | Others                                                                |
| 118 | Interim Dividend and Closure of<br>Register of Members                |
| 118 | Share Capital                                                         |
| 118 | Purchase, Sale or Redemption of<br>the Group's Listed Securities      |
| 122 | Directors' and Chief Executive's<br>Interests in Securities           |
| 126 | Substantial Shareholders'<br>Interests in Securities                  |
| 128 | Share Option Scheme                                                   |
| 130 | Corporate Governance                                                  |
| 131 | Model Code for Securities<br>Transactions by Directors                |
| 131 | Changes in Directors'<br>Information                                  |
| 131 | Review of Interim Report by<br>Audit and Risk Management<br>Committee |

## 公司業務架構



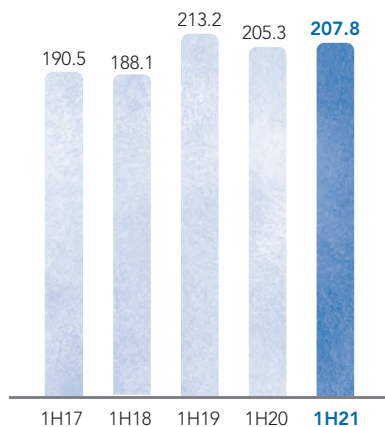
\* 於中國內地84個城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、鄂州、佛山、福州、貴陽、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、威海、溫州、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江<sup>^</sup>、中山、珠海、安慶<sup>#</sup>、包頭<sup>#</sup>、常州<sup>#</sup>、贛州<sup>#</sup>、桂林<sup>#</sup>、合肥<sup>#</sup>、呼和浩特<sup>#</sup>、淮安<sup>#</sup>、黃山<sup>#</sup>、惠州<sup>#</sup>、吉林<sup>#</sup>、金華<sup>#</sup>、濟寧<sup>#</sup>、九江<sup>#</sup>、廊坊<sup>#</sup>、蘭州<sup>#</sup>、臨沂<sup>#</sup>、柳州<sup>#</sup>、南寧<sup>#</sup>、南通<sup>#</sup>、清遠<sup>#</sup>、泉州<sup>#</sup>、汕頭<sup>#</sup>、紹興<sup>#</sup>、泰州<sup>#</sup>、唐山<sup>#</sup>、天水<sup>#</sup>、濰坊<sup>#</sup>、渭南<sup>#</sup>、西寧<sup>#</sup>、徐州<sup>#</sup>、鹽城<sup>#</sup>、揚州<sup>#</sup>、銀川<sup>#</sup>、義烏<sup>#</sup>、湛江<sup>#</sup>、株洲<sup>#</sup>、淄博<sup>#</sup>、遵義<sup>#</sup>及港澳的物業發展

<sup>^</sup> 中國海外發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)及中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)均有營運的城市

<sup>#</sup> 中海宏洋營運的城市

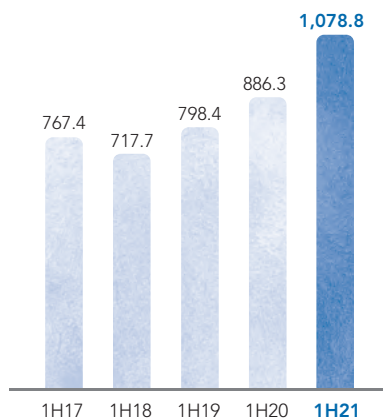
## 本公司股東應佔溢利

人民幣億元



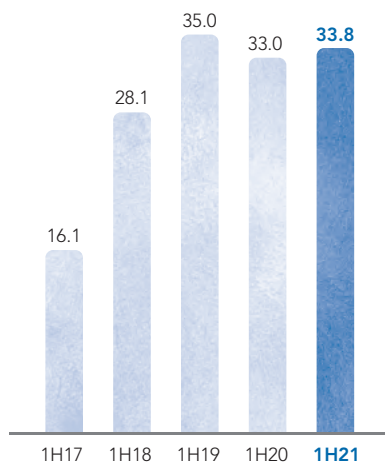
## 收入

人民幣億元



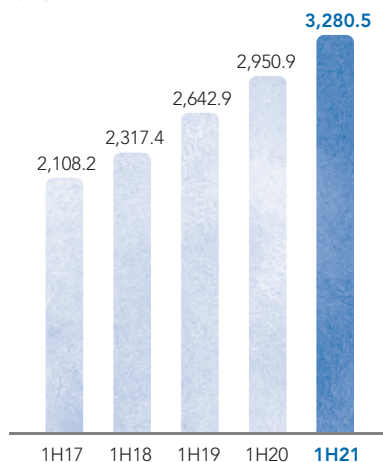
## 淨借貸<sup>#</sup>

%



## 本公司股東應佔權益

人民幣億元



<sup>#</sup> 為總借貸減銀行結餘及現金除以本公司股東應佔權益

# 董事局及委員會

## 執行董事

|     |      |
|-----|------|
| 顏建國 | 主席   |
| 羅 亮 | 副主席  |
| 張智超 | 行政總裁 |
| 郭光輝 | 副總裁  |

## 非執行董事

|     |     |
|-----|-----|
| 庄 勇 | 副主席 |
| 常 穎 |     |

## 獨立非執行董事

范徐麗泰  
李民斌  
陳家強

## 授權代表

顏建國  
羅 亮

## 審核及風險管理委員會

李民斌\*  
范徐麗泰  
陳家強

## 薪酬委員會

陳家強\*  
范徐麗泰  
李民斌

## 提名委員會

范徐麗泰\*  
李民斌  
陳家強

## 企業管治委員會

陳家強\*  
范徐麗泰  
李民斌  
羅 亮

\* 委員會主席

### 註冊辦事處

香港皇后大道東一號

太古廣場三座十樓

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

互聯網址：www.coli.com.hk

### 公司秘書

莊惠生

### 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

### 投資者關係

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

電郵：coli.ir@cohl.com

### 公關聯繫

企業傳訊部

電話：(852) 2988 0666

傳真：(852) 2865 7517

電郵：coli.pr@cohl.com

### 法律顧問

孖士打律師行

### 獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行

中國銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行

星展銀行香港分行

中國工商銀行

南洋商業銀行有限公司

中國郵政儲蓄銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

三井住友銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

# 股東資料及財務日程表

## 上市資料

本公司股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的若干票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

## 證券代號

### 股份

聯交所 : 00688  
彭博 : 688:HK  
路透社 : 0688.HK

## 財務日程表

中期業績公佈 : 二零二一年八月二十三日  
除息日期 : 二零二一年九月十六日  
暫停辦理股份 : 二零二一年九月二十日  
過戶登記手續  
記錄日期 : 二零二一年九月二十日  
寄發股息單 : 二零二一年十月五日

本人欣然向各位股東報告，截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核本集團收入人民幣1,078.8億元，同比上升21.7%；本公司股東應佔溢利為人民幣207.8億元；扣除稅後投資物業公允值變動收益的股東應佔溢利為人民幣192.3億元，同比上升10.9%；每股基本盈利人民幣1.90元，本公司股東應佔權益增加至人民幣3,280.5億元，每股資產淨值人民幣29.97元，半年股本回報率達6.5%。董事局宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣45仙。

二零二一年上半年，新冠疫苗接种率持續攀升，全球經濟快速恢復，中國經濟恢復增長的加速度尤為矚目。但經濟增長的隱憂也近在眼前，國際政經衝突、變種病毒導致的疫情反彈、美元超發引發全球流動性溢出的負面效應等，預示着未來經濟的不確定仍在滋長。

國內房地產調控政策以「房住不炒」為準繩推出一系列政策措施，包括針對房地產企業的「三條紅線」、針對商業銀行房地產貸款的「兩條紅線」、針對土地供應的「兩集中供地」等，正在牽引房地產市場深刻變局。

正如彼得•德魯克所言：變不是最重要的，變化的趨勢或趨勢的變化是最重要的，趨勢的變化能讓人發現看得見的未來。

看得見的未來，正在變得越來越清晰：行業洗牌期加速到來，政策與市場將給予財務健康、遵循商業邏輯的企業更大的發展空間。

截至二零二一年六月三十日，本集團的資產負債率60.2%，淨借貸比率33.8%，未觸「三條紅線」中的任何一條，繼續保持在「綠檔」。期內，本集團的加權平均融資成本3.6%，繼續保持行業最低區間。

## 主席報告書(續)

期內，本集團連同聯營公司及合營公司(統稱「**本集團系列公司**」)實現銷售合約額人民幣2,072.1億元，同比增長20.5%；新增土地儲備49宗，總地價人民幣778.1億元，新增貨值達人民幣1,746.4億元，其中，本集團新增土地儲備20宗，購地金額人民幣513.0億元，新增貨值人民幣1,104.9億元。在「兩集中供地」的新政策下，公開招拍掛土地市場競爭較熱，本集團在上半年理性把控投資節奏，堅守投資刻度，繼續加大力度推進「藍海戰略」，創新投資模式，成功獲取蘇州中泰項目、蘇州超塔項目、長春潤德項目等大項目。下半年，本集團有充裕的財務空間獲取更多優質土地。

本集團的多元增長將加速釋放能量。期內，本集團的商業資產實現收入達人民幣25.0億元，同比增長23.3%。二零二一年，本集團系列公司的商業項目將迎來一波入市高峰。上半年，寧波中海大廈、北京金安中海財富中心等6個項目已投入運營。下半年還將有15個商業項目集中入市，涵蓋寫字樓、購物中心、酒店、長租公寓、物流產業園等多種業態，年內增加的新入市商業總建築面積將預計約101萬平方米，較二零二零年末在營總建築面積增長20.7%。

期內，本集團圍繞不動產開發運營上下游產業鏈的相關多元化業務，包括華藝設計、領潮供應鏈管理公司、海智創科技公司等均實現較好的業務增長。

七月，本集團在香港開發的維港1號共推售686套住宅單位，截至本中期報告日止已實現銷售504套，銷售額港幣57.8億元，平均售價港幣2.50萬元／呎。本集團對香港樓市保持充分的信心並將繼續加大投資。

## 主席報告書(續)

近期，內地樓市調控政策頻密，本集團相信各項政策旨在落實「房住不炒」，穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。預計房地產金融將繼續收緊，下半年商品房銷售增速走低，全年銷售保持平穩增長。

在行業洗牌的警報之下，房企的發展模式向穩健經營、精細化管理回歸，這是本集團一貫保持的經營狀態。本集團將繼續堅持穩健審慎的財務策略，現金為王，加快周轉，繼續鞏固成本費用控制優勢，強化數字化精益管理，保持行業領先的盈利能力。同時，本集團將發揮資金充裕的優勢，抓住行業洗牌機遇，持續提升市場份額。

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，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，專業敬業的職業素質，以及不斷追求卓越的決心，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

香港，二零二一年八月二十三日

## 管理層討論與分析

### 整體表現

期內，本集團收入為人民幣1,078.8億元，同比上升21.7%。經營溢利為人民幣314.0億元。毛利率為28.5%，淨利潤率為19.3%，保持行業一流水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為3.3%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣207.8億元，扣除稅後投資物業公允值變動收益人民幣15.5億元後的股東應佔溢利為人民幣192.3億元，同比上升10.9%。半年股本回報率達6.5%。每股基本盈利人民幣1.90元。

### 物業發展

期內，本集團物業發展收入為人民幣1,050.1億元，同比上升21.6%，毛利率保持行業一流水平。

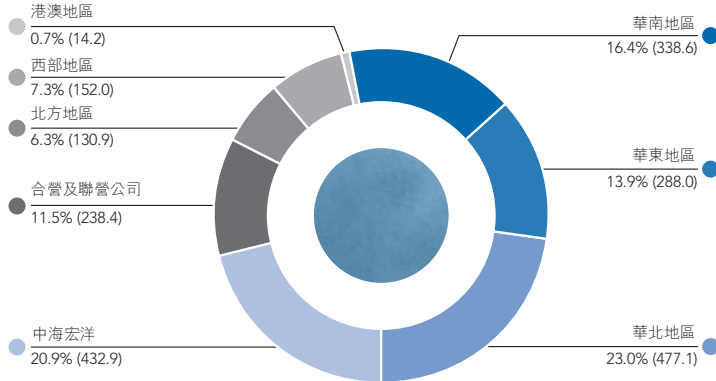
期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣15.5億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣432.9億元，收入為人民幣257.4億元，股東應佔溢利為人民幣27.0億元。

本集團系列公司合約銷售額增長20.5%至人民幣2,072.1億元，對應銷售樓面面積1,050萬平方米，同比上升10.0%。

### 物業發展(續)

#### 二零二一年上半年按地區合約物業銷售金額#

人民幣億元



#### 二零二一年上半年按月份合約物業銷售金額#

人民幣億元



# 為本集團系列公司

期內，本集團系列公司(但不含中海宏洋)在中國內地31個城市項目竣工的總面積達732萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

於二零二一年上半年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

| 城市          | 總面積<br>(萬平方米) |
|-------------|---------------|
| <b>華南地區</b> |               |
| 佛山          | 29.7          |
| 廈門          | 22.9          |
| 長沙          | 14.7          |
| 東莞          | 12.7          |
| 深圳          | 11.3          |
| 廣州          | 10.5          |
| 珠海          | 3.5           |
| 福州          | 1.2           |
| 海南          | 0.9           |
| <b>小計</b>   | <b>107.4</b>  |
| <b>華東地區</b> |               |
| 無錫          | 30.5          |
| 蘇州          | 24.7          |
| 上海          | 18.2          |
| 杭州          | 9.1           |
| 南京          | 8.9           |
| 南昌          | 6.4           |
| <b>小計</b>   | <b>97.8</b>   |
| <b>華北地區</b> |               |
| 濟南          | 90.2          |
| 北京          | 48.9          |
| 天津          | 27.2          |
| 武漢          | 24.0          |
| 鄭州          | 19.5          |
| 太原          | 9.3           |
| <b>小計</b>   | <b>219.1</b>  |
| <b>北方地區</b> |               |
| 長春          | 76.7          |
| 大連          | 49.5          |
| 瀋陽          | 48.5          |
| 哈爾濱         | 28.9          |
| 煙台          | 9.1           |
| <b>小計</b>   | <b>212.7</b>  |
| <b>西部地區</b> |               |
| 成都          | 50.2          |
| 昆明          | 21.9          |
| 西安          | 10.1          |
| 新疆          | 8.4           |
| 重慶          | 4.4           |
| <b>小計</b>   | <b>95.0</b>   |
| <b>合計</b>   | <b>732.0</b>  |

## 管理層討論與分析(續)

### 物業發展(續)

期內，本集團於中國內地14個城市合共新增20幅土地，新增總樓面面積為489萬平方米，實際權益面積446萬平方米，總地價人民幣513.0億元，權益地價人民幣458.0億元。

於二零二一年上半年新增土地資料如下表：

| 城市 | 項目名稱     | 權益   | 土地面積<br>(萬平方米) | 總樓面面積<br>(萬平方米) |
|----|----------|------|----------------|-----------------|
| 長春 | 綠園區項目#1  | 100% | 22.0           | 58.8            |
| 北京 | 石景山區項目   | 100% | 1.4            | 5.7             |
| 蘇州 | 工業園區項目#1 | 100% | 3.2            | 7.4             |
| 廣州 | 海珠區項目    | 100% | 0.8            | 6.3             |
| 福州 | 晉安區項目    | 100% | 6.2            | 16.5            |
| 蘇州 | 工業園區項目#2 | 100% | 2.0            | 41.3            |
| 東莞 | 大朗鎮項目    | 100% | 7.8            | 24.9            |
| 鄭州 | 鄭東新區項目   | 100% | 8.0            | 23.5            |
| 重慶 | 渝北區項目    | 100% | 0.9            | 3.8             |
| 廈門 | 思明區項目    | 50%  | 5.4            | 26.5            |
| 天津 | 河北區項目    | 100% | 8.6            | 25.2            |
| 濟南 | 市中區項目    | 100% | 15.8           | 52.6            |
| 南京 | 雨花台區項目   | 100% | 4.1            | 16.7            |
| 蘇州 | 吳江區項目    | 44%  | 6.0            | 26.6            |
| 廈門 | 同安區項目#1  | 100% | 3.6            | 11.7            |
| 廈門 | 同安區項目#2  | 100% | 9.1            | 36.0            |
| 海口 | 瓊山區項目    | 100% | 1.5            | 7.8             |
| 佛山 | 南海區項目    | 100% | 5.5            | 24.2            |
| 佛山 | 順德區項目    | 100% | 9.8            | 42.8            |
| 長春 | 綠園區項目#2  | 50%  | 10.1           | 31.1            |
| 合計 |          |      | 131.8          | 489.4           |

截至二零二一年六月三十日，本集團系列公司(但不含中海宏洋)土地儲備為5,940萬平方米(實際權益為4,985萬平方米)。

期內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備604萬平方米。截至二零二一年六月三十日，中海宏洋土地儲備為3,284萬平方米(實際權益為2,892萬平方米)。

本集團系列公司合計土地儲備達9,224萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 物業投資

期內，本集團投資物業租金收入為人民幣22.7億元，同比上升18.0%，其中寫字樓租金收入為人民幣17.4億元，同比上升14.0%，購物中心租金收入為人民幣5.2億元，同比上升31.0%。

投資物業公允值變動收益為人民幣20.3億元，同比下降60.9%，稅後股東應佔淨收益為人民幣15.5億元，同比下降51.3%。

### 其他業務

期內，本集團其他業務收入為人民幣6.0億元，同比上升67.8%，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣2.3億元，同比上升123.0%。

### 流動資金、財政資源及債務結構

二零二一年上半年中國經濟持續回穩向好，中國央行於七月十五日再次降準，堅持政策的穩定性與有效性。歐美地區疫情反覆、通脹走高，金融市場波動風險猶在。期內，本集團持續研究和分析境內外環境，堅持審慎的財務資金管理原則，實行有效的財務管控、資金運用和集中融資的管理模式，保持合理的借貸和現金水平。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，屬於「綠檔」企業。

本集團整體的財務狀況理想，截至二零二一年六月三十日的流動資產淨值為人民幣3,498.3億元，流動比率為2.1倍，而利息倍數比率為7.9倍，加權平均融資成本為3.6%，處於行業內一流水平。

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

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，本集團於境內發行債券合共人民幣76億元，包括成功發行18年期合共人民幣31億元資產支持專項計劃證券，其中人民幣21億元為國內房企首單綠色碳中和證券產品，亦為期內同類產品發行利率新低；公司債券人民幣30億元；中期票據人民幣15億元。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385.9億元，歸還到期債務人民幣216.7億元。本集團銷售回款上升31.4%至人民幣1,218.8億元。本集團資本支出為人民幣809.4億元(其中土地成本為人民幣462.2億元，建安支出為人民幣347.2億元)，稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為人民幣252.7億元。於六月底，本集團未付地價為人民幣229.5億元。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318.5億元。

截至二零二一年六月三十日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣1,487.4億元而擔保票據及公司債券則為人民幣797.1億元，總借貸為人民幣2,284.5億元，其中一年內到期的借貸為人民幣452.3億元，佔總借貸的19.8%。總借貸當中，港幣佔23.8%、美元佔18.1%、人民幣佔57.3%、英鎊佔0.8%，定息借貸佔整體有息總借貸42.7%，其餘為浮息債項。

## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

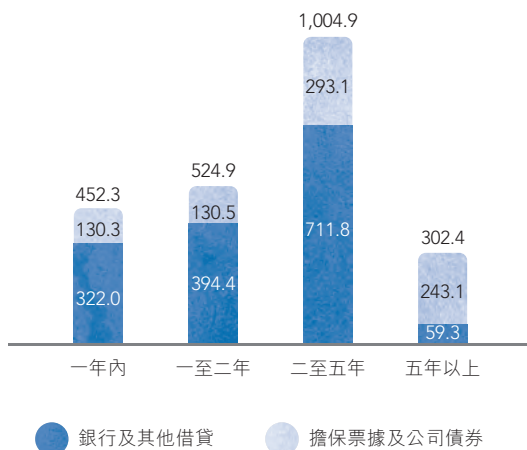
截至二零二一年六月三十日，本集團銀行結餘及現金為人民幣1,174.3億元(其中港幣佔6.5%、美元佔2.3%、人民幣佔90.9%、英鎊佔0.2%及少量其他貨幣，另上述銀行結餘及現金亦包括受規管的物業預售所得款為人民幣183.6億元)，加上未動用銀行授信額度人民幣530.6億元，可動用資金達人民幣1,704.9億元。

二零二一年上半年，全球經濟有所改善，政策基本維持穩定，但疫情尚未完全受控。中國經濟繼續呈現快速成長趨勢，利率匯率仍受到全球疫情反復、經濟復甦不均等因素的影響持續波動。人民幣對美元匯率保持了雙向波動運行特徵。本集團匯率利率管理主要以自然對沖為主，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。

於二零二一年六月三十日

有息負債到期組合

人民幣億元

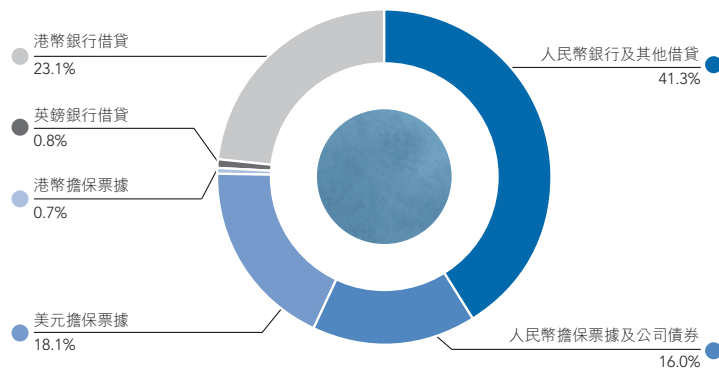


## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金、財政資源及債務結構(續)

於二零二一年六月三十日

按貨幣之有息負債分佈圖



### 或然負債

於二零二一年六月三十日，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出擔保，金額為人民幣673.0億元。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣10.2億元。

另外，截至二零二一年六月三十日止，本集團為本集團的聯營公司及合營公司的若干借債作出擔保的金額分別為人民幣10.2億元及人民幣12.8億元。

本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

### 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值人民幣296.8億元之若干資產已抵押予銀行作為本集團獲授銀行貸款、擔保票據及公司債券之抵押品。

## 管理層討論與分析(續)

### 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與及國家政策、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。二零二一年上半年，本集團在環境保護、企業管治、增加參考披露準則等領域都取得了顯著的成績。

期內，本集團於其二零二零年度環境、社會及管治報告增加參考《永續會計準則委員會（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）準則》，加強披露符合行業特性的定性定量指標，並增加參考《氣候相關財務信息披露工作組（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）建議》進行氣候變化管理工作披露，更於董事局增設企業管治委員會，釐定董事局及相關委員會的職權範圍，把氣候變化融入管治責任，明確氣候變化相關管理職責。

期內，本集團新增綠色建築認證項目48個，其相應面積達801萬平方米，累計認證項目439個，總建築面積8,080萬平方米。年初，重慶中海寰宇天下B03-2期1、2號樓住宅獲得國家三星級綠色建築運營標識，是集團首次獲得該標識，亦是重慶市首個獲得國家綠色建築三星級運營標識的住宅項目。

未來，我們將積極響應國家提出的「2060實現碳中和」的目標，深化各項可持續發展工作，聚焦目標的落實進度，對內對外進行檢討及匯報，將環境、社會及管治風險及機遇更好地融入公司戰略及業務營運，朝著「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標進發。

### 可持續發展(續)

本集團堅持以人為本，將人力資源視為本集團最寶貴的資源。本集團根據員工的工作表現、經驗和市場工資水平來決定員工的薪酬以及酌情花紅獎勵金。截至六月底，本集團聘用全職員工5,916人。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行政助理、Professionals專業、Sales銷售)職級體系，拓寬員工職業發展路徑。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上市公司經營業績和持續發展有直接影響的管理和技術骨幹。

二零二一年上半年，本集團繼續舉行線上「領潮大講堂」、「金牌大講堂」、「精築工坊」、「中海書院」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 — 卓尼縣、康樂縣、康縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造出「雲間沃野」藜麥品牌。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。

## 管理層討論與分析(續)

### 2019年至2023年可持續發展實現進度 — 2021上半年

#### 好公民可持續設計及建造



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

|           |                         |                                                                                                                    |
|-----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>進度</b> | <b>能源效益及<br/>溫室氣體排放</b> | 商業項目<br>• 實現能耗信息化平台覆蓋100%自持運營寫字樓及購物中心項目                                                                            |
|           | <b>廢棄物管理</b>            | 不少於20個商業項目實施垃圾分類，積極推廣減廢措施                                                                                          |
|           | <b>地塊風險及<br/>生物多樣性</b>  | 項目土地在獲取前進行地塊風險排查，對地質地形、土壤風險、環境污染和特殊保護等生態環境相關風險點進行研判，識別項目地塊及周邊的環境風險<br><br>獲取土地均具備第三方環境影響評估報告，當中包含對土地生物多樣性的分析       |
|           | <b>地區經濟及<br/>鄉村振興</b>   | 持續助力甘肅三縣 — 卓尼縣、康樂縣、康縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造出「雲間沃野」藜麥品牌。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 |
|           |                         |                                                                                                                    |

## 好產品 打造悅享空間



**願景** 堅持「過程精品、樓樓精品」，配合現代居住及工作模式，營造功能、健康及人文元素兼備的新型社區

**進度 綠色及可持續建築**

- 2021年上半年新增48個綠色建築認證項目，累計項目達439個，相應面積達8,080萬平方米。獎項包括：
- 2021中國綠色地產指數TOP30(第一名)
- WELL HRS認證：北京中建財富國際中心、北京中海廣場、北京中海國際中心、太原中海國際中心、上海中海國際中心、成都中海國際中心C座、上海中建大廈、武漢中海大廈、北京中海財富中心OFFICEZIP
- RICS年度設施管理團隊冠軍：上海中海國際中心
- RICS年度設施管理團隊優秀獎：北京奧南海國際中心、蘇州中海財富中心

**供應鏈管理** 推進綠色供應鏈定量目標，以國家認證認可監督管理委員會的認證為基礎，確認綠色採購品類及比例

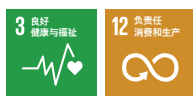
## 管理層討論與分析(續)

### 好產品 打造悅享空間(續)



|               |                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 綠色金融          | 發行國內行業首單綠色+碳中和債券，發行規模為18年期人民幣21億元，票面利率3.6%                                    |
| 基礎設施及<br>支持服務 | 2021年上半年在建保障房面積167.1萬平方米，保障房竣工完成面積33.6萬平方米<br><br>80%環宇商業購物中心項目獲區級食品安全示範項目稱號  |
| 社區共融及<br>協同發展 | 2021年內新開項目(珠海環宇城、寧波環宇城、北京金安環宇薈)均設立母嬰室<br><br>持續開發高標準適老化項目，2021年上半年可提供床位数為930張 |

### 好服務 全週期客戶服務理念



**願景** 持續改善客戶滿意度，努力成為客戶關係管理的行業領先者

**進度** • 2021上半年客戶滿意度87分，達到行業85分位

## 好效益 創造共享價值



### 願景

深入瞭解社會需求和公司競爭優勢的連結，以跨越盈利與非盈利界線的管理思維，為廣大利益相關方創造共享價值，並緊守高水平的企業道德、拓展內外協作溝通，催化可持續發展的進程

|    | 完善企業管治                                                                                                                                                                                            | 建設高效團隊                                                                                                                                                                           | 促進跨界合作                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 進度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>100%公司管理層及員工(包括地區公司、項目公司及合營或聯營公司的中海員工)每年均簽署《廉潔從業承諾書》</li> <li>50%總部及各級公司中高層員工接受廉潔教育培訓</li> <li>100%合作單位(包括供應商及承建商)簽訂《廉潔協議書》，並在採購過程中檢視其企業信用及誠信記錄</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>聘用5,916名員工，僱員男女比例2.4:1，以趨近2:1為目標，改善新聘員工男女比例</li> <li>員工人均培訓時數為38小時</li> <li>維持100%員工體檢及補充醫療保險方案覆蓋率</li> <li>總部部門／工會組織了三十餘次員工活動</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>於寫字樓、購物中心、長租公寓及海外資產項目舉辦12場以環境保護為主題的社區公益或推廣活動</li> </ul> |

## 簡明綜合收益表

|              | 附註 | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------|----|--------------------------|--------------------------|
|              |    | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入           | 6  | 107,879,151              | 88,625,398               |
| 直接經營成本       |    | (77,089,512)             | (61,511,392)             |
| 淨其他收入及收益     |    | 30,789,639               | 27,114,006               |
| 投資物業之公允值變動收益 |    | 2,112,378                | 1,609,613                |
| 分銷費用         |    | 2,033,220                | 5,198,031                |
| 行政費用         |    | (1,871,877)              | (1,294,787)              |
|              |    | (1,666,921)              | (1,364,888)              |
| 經營溢利         |    | 31,396,439               | 31,261,975               |
| 應佔溢利和虧損      |    |                          |                          |
| 聯營公司         |    | 1,315,738                | 937,461                  |
| 合營公司         |    | 232,739                  | 1,604,547                |
| 財務費用         | 7  | (416,866)                | (430,691)                |
| 除稅前溢利        |    | 32,528,050               | 33,373,292               |
| 所得稅費用        | 8  | (10,560,747)             | (10,570,192)             |
| 本期間溢利        | 9  | 21,967,303               | 22,803,100               |
| 分配於：         |    |                          |                          |
| 本公司股東        |    | 20,778,666               | 20,526,531               |
| 非控股權益        |    | 1,188,637                | 2,276,569                |
|              |    | 21,967,303               | 22,803,100               |
| 每股盈利         | 10 | 人民幣                      | 人民幣                      |
| 基本及攤薄        |    | 1.90                     | 1.87                     |

## 簡明綜合全面收益表

|                | 截至六月三十日止六個月 |            |
|----------------|-------------|------------|
|                | 二零二一年       | 二零二零年      |
|                | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
|                | (未經審核)      | (未經審核)     |
| 本期間溢利          | 21,967,303  | 22,803,100 |
| 其他全面收益         |             |            |
| 其後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 | (223,833)   | (352,330)  |
| 換算聯營公司之匯兌差額    | 77,790      | (98,405)   |
|                | (146,043)   | (450,735)  |
| 本期間其他全面收益      | (146,043)   | (450,735)  |
| 本期間全面收益總額      | 21,821,260  | 22,352,365 |
| 全面收益總額分配於：     |             |            |
| 本公司股東          | 20,632,623  | 20,067,979 |
| 非控股權益          | 1,188,637   | 2,284,386  |
|                | 21,821,260  | 22,352,365 |

## 簡明綜合財務狀況表

|              |    | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
|              | 附註 |                                   |                                    |
| <b>非流動資產</b> |    |                                   |                                    |
| 投資物業         | 12 | 148,633,400                       | 140,879,089                        |
| 物業、廠房及設備     |    | 4,991,398                         | 5,010,803                          |
| 聯營公司權益       |    | 15,775,415                        | 14,543,727                         |
| 合營公司權益       |    | 18,937,700                        | 18,770,162                         |
| 其他應收款        |    | 388,926                           | 450,353                            |
| 商譽           |    | 56,395                            | 56,395                             |
| 遞延稅項資產       |    | 7,652,064                         | 7,693,664                          |
|              |    | <b>196,435,298</b>                | 187,404,193                        |
| <b>流動資產</b>  |    |                                   |                                    |
| 物業及其他存貨      |    | 451,205,210                       | 458,087,286                        |
| 土地發展費用       |    | 13,171,595                        | 13,403,278                         |
| 貿易及其他應收款     | 13 | 12,906,135                        | 12,196,646                         |
| 合同資產         |    | 1,656,649                         | 3,102,710                          |
| 按金及預付款       |    | 32,201,086                        | 10,497,858                         |
| 將用於物業發展之土地按金 |    | 4,394,458                         | 4,198,634                          |
| 應收同級附屬公司款    |    | 112,165                           | 312,165                            |
| 應收聯營公司款      |    | 6,057,762                         | 3,580,280                          |
| 應收合營公司款      |    | 8,615,865                         | 8,744,043                          |
| 應收非控股股東款     |    | 3,231,389                         | 2,699,724                          |
| 預付稅金         |    | 10,925,872                        | 8,961,644                          |
| 銀行結餘及現金      |    | 117,426,866                       | 110,468,910                        |
|              |    | <b>661,905,052</b>                | 636,253,178                        |

## 簡明綜合財務狀況表(續)

|                 |    | 二零二一年<br>六月三十日     | 二零二零年<br>十二月三十一日 |
|-----------------|----|--------------------|------------------|
|                 | 附註 | 人民幣千元<br>(未經審核)    | 人民幣千元<br>(經審核)   |
| <b>流動負債</b>     |    |                    |                  |
| 貿易及其他應付款        | 14 | 79,480,010         | 82,807,619       |
| 預售樓款            |    | 126,788,525        | 121,121,893      |
| 應付股息            | 11 | 6,639,453          | —                |
| 應付同級附屬公司及關聯公司款  |    | 3,577,173          | 2,599,775        |
| 應付聯營公司款         |    | 2,096,381          | 1,706,459        |
| 應付合營公司款         |    | 4,934,479          | 4,197,226        |
| 應付非控股股東款        |    | 6,879,387          | 9,337,457        |
| 一年內到期之租賃負債      |    | 260,305            | 263,030          |
| 稅項債務            |    | 36,196,158         | 38,123,766       |
| 一年內到期之銀行及其他借貸   |    | 32,194,430         | 27,501,259       |
| 一年內到期之擔保票據及公司債券 | 16 | 13,033,016         | 16,303,716       |
|                 |    | <b>312,079,317</b> | 303,962,200      |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>349,825,735</b> | 332,290,978      |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>546,261,033</b> | 519,695,171      |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                    |                  |
| 股本              | 15 | 74,033,624         | 74,033,624       |
| 儲備              |    | 254,020,603        | 240,112,907      |
| 本公司股東應佔權益       |    | 328,054,227        | 314,146,531      |
| 非控股權益           |    | 13,192,758         | 14,202,789       |
| <b>權益總額</b>     |    | <b>341,246,985</b> | 328,349,320      |
| <b>非流動負債</b>    |    |                    |                  |
| 一年後到期之銀行及其他借貸   |    | 116,549,523        | 109,307,995      |
| 一年後到期之擔保票據及公司債券 | 16 | 66,675,561         | 59,867,471       |
| 應付非控股股東款        |    | 549,000            | 1,542,377        |
| 一年後到期之租賃負債      |    | 301,375            | 428,798          |
| 遞延稅項負債          |    | 20,938,589         | 20,199,210       |
|                 |    | <b>205,014,048</b> | 191,345,851      |
|                 |    | <b>546,261,033</b> | 519,695,171      |

## 簡明綜合權益變動表

|                | 未經審核       |           |              |            |             |             |            |             |
|----------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
|                | 本公司股東應佔    |           |              |            |             |             | 非控股        |             |
|                | 股本         | 匯兌儲備      | 其他儲備         | 法定儲備       | 保留溢利        | 總額          | 權益         | 總額          |
|                | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元      | 人民幣千元       |
|                | (註)        |           |              |            |             |             |            |             |
| 於二零二零年一月一日     | 74,033,624 | 760,666   | (11,644,560) | 10,269,522 | 207,184,440 | 280,603,692 | 8,540,933  | 289,144,625 |
| 本期間溢利          | -          | -         | -            | -          | 20,526,531  | 20,526,531  | 2,276,569  | 22,803,100  |
| 換算本公司附屬公司之匯兌差額 | -          | (360,147) | -            | -          | -           | (360,147)   | 7,817      | (352,330)   |
| 換算聯營公司之匯兌差額    | -          | (98,405)  | -            | -          | -           | (98,405)    | -          | (98,405)    |
| 本期間全面收益總額      | -          | (458,552) | -            | -          | 20,526,531  | 20,067,979  | 2,284,386  | 22,352,365  |
| 應付二零一九年度       |            |           |              |            |             |             |            |             |
| 末期股息(附註11)     | -          | -         | -            | -          | (5,651,542) | (5,651,542) | -          | (5,651,542) |
| 付非控股股東之股息      | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (580,977)  | (580,977)   |
| 非控股股東之注資       | -          | -         | -            | -          | -           | -           | 321,851    | 321,851     |
| 非控股股東之資本贖回     | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (1,655)    | (1,655)     |
| 權益結算以股份為基礎之交易  | -          | -         | 73,058       | -          | -           | 73,058      | -          | 73,058      |
| 由中介控股公司承擔的     |            |           |              |            |             |             |            |             |
| 以股份為基礎支付的注資    | -          | -         | 1,684        | -          | -           | 1,684       | -          | 1,684       |
| 收購業務產生之非控股股東權益 | -          | -         | -            | -          | -           | -           | 1,900,608  | 1,900,608   |
| 出售附屬公司         | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (186,555)  | (186,555)   |
| 股份回購(附註15)     | -          | -         | -            | -          | (8,939)     | (8,939)     | -          | (8,939)     |
| 由中國法定儲備轉撥      | -          | -         | -            | (97,051)   | 97,051      | -           | -          | -           |
| 於二零二零年六月三十日    | 74,033,624 | 302,114   | (11,569,818) | 10,172,471 | 222,147,541 | 295,085,932 | 12,278,591 | 307,364,523 |

## 簡明綜合權益變動表(續)

|                                            | 未經審核       |           |              |            |             |             |             |             |
|--------------------------------------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                            | 本公司股東應佔    |           |              |            |             |             | 非控股         |             |
|                                            | 股本         | 匯兌儲備      | 合併及<br>其他儲備  | 中國<br>法定儲備 | 保留溢利        | 總額          | 權益          | 總額          |
|                                            |            |           |              |            |             |             |             |             |
|                                            | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元        | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元       |
|                                            |            |           | (註(a))       | (註(b))     |             |             |             |             |
| 於二零二一年一月一日                                 | 74,033,624 | 396,398   | (11,623,597) | 10,364,711 | 240,975,395 | 314,146,531 | 14,202,789  | 328,349,320 |
| 本期間溢利                                      | -          | -         | -            | -          | 20,778,666  | 20,778,666  | 1,188,637   | 21,967,303  |
| 換算本公司附屬公司之匯兌差額                             | -          | (223,833) | -            | -          | -           | (223,833)   | -           | (223,833)   |
| 換算聯營公司之匯兌差額                                | -          | 77,790    | -            | -          | -           | 77,790      | -           | 77,790      |
| 本期間全面收益總額                                  | -          | (146,043) | -            | -          | 20,778,666  | 20,632,623  | 1,188,637   | 21,821,260  |
| 應付二零二零年度<br>末期股息(附註11)                     | -          | -         | -            | -          | (6,664,221) | (6,664,221) | -           | (6,664,221) |
| 付非控股股東之股息                                  | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (1,305,539) | (1,305,539) |
| 非控股股東之注資                                   | -          | -         | -            | -          | -           | -           | 5,188       | 5,188       |
| 非控股股東之資本贖回                                 | -          | -         | -            | -          | -           | -           | (856,200)   | (856,200)   |
| 權益結算以股份為基礎之交易<br>由中介控股公司承擔的<br>以股份為基礎支付的注資 | -          | -         | 129,100      | -          | -           | 129,100     | -           | 129,100     |
| 收購附屬公司之額外權益                                | -          | -         | 746          | -          | -           | 746         | -           | 746         |
| 註銷附屬公司                                     | -          | -         | -            | -          | (81,221)    | (81,221)    | (32,935)    | (114,156)   |
| 股份回購(附註15)                                 | -          | -         | -            | -          | (109,331)   | (109,331)   | -           | (109,331)   |
| 轉入中國法定儲備                                   | -          | -         | -            | 25,475     | (25,475)    | -           | -           | -           |
| 於二零二一年六月三十日                                | 74,033,624 | 250,355   | (11,493,751) | 10,390,186 | 254,873,813 | 328,054,227 | 13,192,758  | 341,246,985 |

註：

(a) 該等儲備包括股份期權儲備，即已授予但尚未行使的認購股份期權的公允值。該金額將在相關股份期權獲行使時轉入股本，或在相關股份期權到期或被沒收／失效時轉入保留溢利。

(b) 本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備，乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

## 簡明綜合現金流量表

|                                 | 截至六月三十日止六個月         |              |
|---------------------------------|---------------------|--------------|
|                                 | 二零二一年               | 二零二零年        |
|                                 | 人民幣千元               | 人民幣千元        |
|                                 | (未經審核)              | (未經審核)       |
| <b>經營業務</b>                     |                     |              |
| 未計流動資金變動前之經營業務現金流量              | <b>27,761,188</b>   | 25,279,768   |
| 物業及其他存貨及將用於物業發展之<br>土地按金減少／(增加) | <b>9,423,335</b>    | (3,861,565)  |
| 貿易及其他應收款、按金及預付款增加               | <b>(22,353,943)</b> | (2,319,865)  |
| 合同資產減少／(增加)                     | <b>1,446,012</b>    | (2,725,854)  |
| 貿易及其他應付款及預售樓款(減少)／增加            | <b>(1,760,940)</b>  | 2,521,798    |
| 其他流動資金變動                        | <b>2,638,762</b>    | 1,329,092    |
| 來自經營業務之現金                       | <b>17,154,414</b>   | 20,223,374   |
| 已付所得稅                           | <b>(13,642,736)</b> | (13,167,315) |
| <b>來自經營業務之現金淨額</b>              | <b>3,511,678</b>    | 7,056,059    |
| <b>投資業務</b>                     |                     |              |
| 利息收入                            | <b>913,307</b>      | 993,707      |
| 已收聯營公司股息                        | <b>238,254</b>      | 401,009      |
| 已收合營公司股息                        | <b>95,880</b>       | 548,466      |
| 投資物業增加                          | <b>(3,736,840)</b>  | (7,469,561)  |
| 給予聯營公司墊款                        | <b>(2,761,212)</b>  | (28,154)     |
| 來自聯營公司回款                        | <b>283,730</b>      | 1,188,803    |
| 給予合營公司墊款                        | <b>(566,730)</b>    | (733,454)    |
| 來自合營公司回款                        | <b>563,829</b>      | 1,041,067    |
| 來自合營公司之資本分派                     | <b>—</b>            | 1,431,626    |
| 給予合營公司之注資                       | <b>(44,215)</b>     | (49,095)     |
| 其他投資業務現金流量                      | <b>1,406,370</b>    | (104,455)    |
| <b>用於投資業務之現金淨額</b>              | <b>(3,607,627)</b>  | (2,780,041)  |

## 簡明綜合現金流量表(續)

|                         | 截至六月三十日止六個月        |                    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                         | 二零二一年              | 二零二零年              |
|                         | 人民幣千元              | 人民幣千元              |
|                         | (未經審核)             | (未經審核)             |
| <b>融資業務</b>             |                    |                    |
| 已付利息                    | (3,619,913)        | (4,289,996)        |
| 已付非控股股東股息               | (1,425,863)        | (457,519)          |
| 新取得之銀行及其他借貸             | 30,984,346         | 21,234,164         |
| 償還銀行及其他借貸               | (18,270,617)       | (16,449,430)       |
| 發行擔保票據及公司債券             | 7,602,000          | 10,680,781         |
| 贖回擔保票據及公司債券             | (3,404,160)        | —                  |
| 償還予非控股股東                | (3,395,533)        | (1,633,199)        |
| 取得非控股股東墊款               | 63,720             | 2,952,164          |
| 來自非控股股東給予之注資            | 5,188              | 321,851            |
| 償還予合營公司                 | (133,922)          | (1,193,966)        |
| 取得合營公司墊款                | 871,176            | 1,929,170          |
| 其他融資業務現金流量              | 311,156            | (46,734)           |
| <b>來自融資業務之現金淨額</b>      | <b>9,587,578</b>   | <b>13,047,286</b>  |
| <b>現金及現金等額項目增加淨額</b>    | <b>9,491,629</b>   | <b>17,323,304</b>  |
| <b>於一月一日之現金及現金等額項目</b>  | <b>107,664,125</b> | <b>92,894,556</b>  |
| <b>外幣匯率轉變之影響</b>        | <b>(126,595)</b>   | <b>174,046</b>     |
| <b>於六月三十日之現金及現金等額項目</b> | <b>117,029,159</b> | <b>110,391,906</b> |
| <b>現金及現金等額項目分析</b>      |                    |                    |
| 銀行結餘及現金                 | 117,426,866        | 111,384,880        |
| 減：受規管之銀行結餘              | (397,707)          | (992,974)          |
|                         | <b>117,029,159</b> | <b>110,391,906</b> |

# 財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司。本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中建集團」），該公司為於中國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、深圳、上海、北京、天津、濟南、南京、蘇州、成都、瀋陽及中國其他地區。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及其他業務。

本公司的功能貨幣為人民幣。本公司編製簡明綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣。本公司董事認為人民幣對綜合財務報表的用者而言是合適的呈列貨幣。

本簡明綜合財務報表乃未經審核，並已於二零二一年八月二十三日獲本公司董事會批准及授權刊發。

### 2. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港交易所適用之上市規則披露條文及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務報表應連同本集團按照香港財務報告準則編製之二零二零年度財務報表一併閱讀。

除投資物業根據公允值計量外，本簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編列。

二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表載入有關截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度財務報表。本公司的核數師已就本集團該年度的財務報表發出報告。該核數師報告為無保留意見；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 財務報表附註(續)

### 3. 採納經修訂香港財務報告準則

除了採納於二零二一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二零二零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，本集團首次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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本) 利率基準改革 – 第2階段  
新冠肺炎疫情相關租金寬減

採納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布但仍未生效的準則修訂及現行準則的年度改進：

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新冠肺炎疫情  
相關租金寬減<sup>1</sup>

香港財務報告準則第3號(修訂本) 概念框架之引用<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>

香港會計準則第37號(修訂本) 虧損合同 – 履行合同的成本<sup>2</sup>

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<sup>4</sup>  
(2011年)

香港會計準則第1號(修訂本) 流動或非流動負債的分類<sup>3,5</sup>

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)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期惟可供提早採納

<sup>5</sup> 由於對香港會計準則第1號進行了修訂，香港詮釋5「財務報表的呈列－借款人對包含按還款條款的定期貸款的分類」已於二零二零年十月予以修訂，以使相應措詞一致惟結論沒有改變

### 3. 採納經修訂香港財務報告準則(續)

本集團已經開始評估上述香港財務報告準則修訂及改進的影響，經評估採納上述修訂及改進不大可能對簡明綜合財務報表產生重大影響。

### 4. 金融風險管理

在正常業務運作中，本集團須承受因利率、外幣、信貸、流動資金及公允值引起的金融風險。

本簡明綜合財務報表並不包括所有年度財務報表所規定的金融風險管理資料及披露，應連同本集團二零二零年度財務報表一併閱讀。

除下述以外，自去年年底以來，金融風險管理部門、政策及程序並無重大改變：

#### 以攤銷成本列賬的金融工具之公允值

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

## 財務報表附註(續)

### 4. 金融風險管理(續)

|           | 二零二一年           |                 | 二零二零年          |                |
|-----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|           | 六月三十日           |                 | 十二月三十一日        |                |
|           | 賬面值             | 公允值             | 賬面值            | 公允值            |
|           | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) | 人民幣千元<br>(經審核) |
| 擔保票據及公司債券 | 79,708,577      | 84,886,219      | 76,171,187     | 82,009,641     |

擔保票據及公司債券的公允值按市場價計量，並被歸類為三級公允值架構中之第一級別。

### 5. 估計

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層要對影響會計政策的應用及資產、負債、收入及費用的報告金額作出判斷、估計及假設。真實的結果可能有所不同。

在編製本簡明綜合財務報表時，管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源，與應用在截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表相同。

## 6. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務分類業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層用以分配資源及評估表現。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營和可報告分部及業務收入如下：

|      |   |                     |
|------|---|---------------------|
| 物業發展 | － | 物業發展及銷售             |
| 物業投資 | － | 物業租賃                |
| 其他業務 | － | 酒店運營、建築及規劃設計顧問服務及其他 |

### 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：

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

|                          | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元 | 分部合計<br>人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 來自客戶之間的合約產生的收入           |               |               |               |               |
| － 在某一時點確認                | 93,409,330    | －             | －             | 93,409,330    |
| － 在一段時間確認                | 11,601,814    | －             | 598,550       | 12,200,364    |
|                          | 105,011,144   | －             | 598,550       | 105,609,694   |
| 其他收入來源                   |               |               |               |               |
| － 租金收入                   | －             | 2,269,457     | －             | 2,269,457     |
| 分部收入－外部                  | 105,011,144   | 2,269,457     | 598,550       | 107,879,151   |
| 分部溢利(包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損) | 27,909,239    | 3,426,032     | 39,093        | 31,374,364    |

## 財務報表附註(續)

### 6. 收入及業績(續)

#### 分部收入及業績(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月 - 未經審核

|                              | 物業發展<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 其他業務<br>人民幣千元 | 分部合計<br>人民幣千元 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 來自客戶之間的合約產生的收入               |               |               |               |               |
| - 在某一時點確認                    | 74,749,526    | -             | -             | 74,749,526    |
| - 在一段時間確認                    | 11,596,138    | -             | 356,758       | 11,952,896    |
|                              | 86,345,664    | -             | 356,758       | 86,702,422    |
| 其他收入來源                       |               |               |               |               |
| - 租金收入                       | -             | 1,922,976     | -             | 1,922,976     |
| 分部收入 - 外部                    | 86,345,664    | 1,922,976     | 356,758       | 88,625,398    |
| 分部溢利(包括應佔聯營公司及<br>合營公司溢利和虧損) | 27,386,299    | 6,493,906     | 5,232         | 33,885,437    |

#### 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、應佔聯營公司及應佔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收益／(虧損)。

|                         | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 報告分部溢利                  | 31,374,364               | 33,885,437               |
| 未分配項目：                  |                          |                          |
| 銀行存款利息收入                | 742,496                  | 726,277                  |
| 公司費用                    | (210,003)                | (208,280)                |
| 財務費用                    | (416,866)                | (430,691)                |
| 於簡明綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益／(虧損) | 1,038,059                | (599,451)                |
| 綜合除稅前溢利                 | 32,528,050               | 33,373,292               |

## 7. 財務費用

|                                       | 截至六月三十日止六個月 |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|                                       | 二零二一年       | 二零二零年       |
|                                       | 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                  | 3,788,691   | 4,160,858   |
| 應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、<br>合營公司及非控股股東款之利息 | 158,287     | 213,846     |
| 租賃負債利息及其他財務費用                         | 85,260      | 77,256      |
| 總財務費用                                 | 4,032,238   | 4,451,960   |
| 減：資本化金額                               | (3,615,372) | (4,021,269) |
|                                       | 416,866     | 430,691     |

## 8. 所得稅費用

|           | 截至六月三十日止六個月 |            |
|-----------|-------------|------------|
|           | 二零二一年       | 二零二零年      |
|           | 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   | 6,338,073   | 5,989,009  |
| 中國土地增值稅   | 3,080,759   | 2,511,209  |
| 中國預扣所得稅   | 153,642     | 241,842    |
| 香港利得稅     | 185,392     | 39,128     |
| 澳門所得稅     | 13,392      | —          |
| 其他        | 8,092       | 942        |
|           | 9,779,350   | 8,782,130  |
| 以前期間超額撥備： |             |            |
| 香港利得稅     | —           | (175)      |
|           | —           | (175)      |
| 遞延稅項：     |             |            |
| 本期間       | 781,397     | 1,788,237  |
| 總計        | 10,560,747  | 10,570,192 |

## 財務報表附註(續)

### 8. 所得稅費用(續)

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%(二零二零年：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%(二零二零年：16.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零二零年：12%)計算。

### 9. 本期間溢利

本期間溢利已扣除／(計入)下列各項：

|                       | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 折舊                    |                          |                          |
| – 使用權資產               | 184,949                  | 148,740                  |
| – 其他物業、廠房及設備          | 57,207                   | 43,958                   |
| 利息收入                  | (899,910)                | (925,555)                |
| 外幣匯兌淨(收益)／虧損          | (1,038,059)              | 599,451                  |
| 員工成本(包括董事酬金)(附註20(b)) | 1,578,628                | 1,325,708                |

## 10. 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 |            |
|-------------------|--|-------------|------------|
|                   |  | 二零二一年       | 二零二零年      |
|                   |  | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
|                   |  | (未經審核)      | (未經審核)     |
| <b>盈利</b>         |  |             |            |
| 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    |  | 20,778,666  | 20,526,531 |
|                   |  |             |            |
|                   |  | 截至六月三十日止六個月 |            |
|                   |  | 二零二一年       | 二零二零年      |
|                   |  | 千股          | 千股         |
|                   |  | (未經審核)      | (未經審核)     |
| <b>股份數目</b>       |  |             |            |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 |  | 10,945,221  | 10,956,199 |

根據本公司授出的股份期權(附註15)，對於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月之普通股具潛在攤薄性，但對於該期間之每股攤薄盈利之影響並不重大。

## 財務報表附註(續)

### 11. 股息

|                     | 截至六月三十日止六個月      |           |
|---------------------|------------------|-----------|
|                     | 二零二一年            | 二零二零年     |
|                     | 人民幣千元            | 人民幣千元     |
|                     | (未經審核)           | (未經審核)    |
| <b>期內已確認的股息</b>     |                  |           |
| 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(二零二零年：    |                  |           |
| 截至二零一九年十二月三十一日止年度   |                  |           |
| 末期股息每股港幣57仙)        | <b>6,664,221</b> | 5,651,542 |

董事局宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣45仙，金額約為人民幣4,102,664,000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。

### 12. 投資物業

截至二零二一年六月三十日止六個月，投資物業新增為人民幣5,165,391,000元(二零二零年：人民幣7,927,514,000元)及投資物業之公允值變動收益為人民幣2,033,220,000元(二零二零年：人民幣5,198,031,000元)。

本集團的投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之公允值已由獨立專業估值師行(與本集團並無關連及具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值)按當日之估值釐定。投資物業的現時用途等同其最高及最佳用途。

本期間採用的估值方法沒有改變。

本集團投資物業之公允值計量均被歸類為三級公允值架構中之第三級別。於期內公允值架構中不同級別之間並無轉撥。

### 13. 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，本集團給予客戶之信用期限一般為不多於60日。

截至報告期末，按應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

|              | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<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      | 8,312,481                         | 7,354,974                          |
| 31 – 90日     | 336,857                           | 479,419                            |
| 90日以上        | 1,264,479                         | 1,397,458                          |
|              | 9,913,817                         | 9,231,851                          |
| 其他應收款 – 流動部份 | 2,992,318                         | 2,964,795                          |
|              | 12,906,135                        | 12,196,646                         |

在判斷應收賬款的可收回性，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可收回性，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(二零二零年十二月三十一日：並不重大)。

## 財務報表附註(續)

### 14. 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：

|          | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<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  | 26,059,115                        | 27,951,928                         |
| 31 – 90日 | 8,146,459                         | 6,808,434                          |
| 90日以上    | 28,916,988                        | 29,848,576                         |
|          | 63,122,562                        | 64,608,938                         |
| 其他應付款    | 10,173,333                        | 9,942,188                          |
| 應付保固金    | 6,184,115                         | 8,256,493                          |
|          | 79,480,010                        | 82,807,619                         |

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。

## 15. 股本

|             | 股份數目<br>千股        | 港幣千元              | 人民幣千元             |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 已發行及繳足      |                   |                   |                   |
| 於二零二零年一月一日  | 10,956,201        | 90,420,438        | 74,033,624        |
| 股份回購(註)     | (416)             | —                 | —                 |
| 於二零二零年六月三十日 | 10,955,785        | 90,420,438        | 74,033,624        |
| 於二零二一年一月一日  | <b>10,953,185</b> | <b>90,420,438</b> | <b>74,033,624</b> |
| 股份回購(註)     | <b>(8,370)</b>    | —                 | —                 |
| 於二零二一年六月三十日 | <b>10,944,815</b> | <b>90,420,438</b> | <b>74,033,624</b> |

註：

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已從香港交易所回購股份合共8,370,000股(二零二零年：416,500股)，總代價為人民幣109,331,000元(二零二零年：人民幣8,939,000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本期間被註銷。而回購股份所支付的總金額已於本期間從公司的保留溢利中扣除。

### 以股份為基礎支付

#### 本公司之股權計劃

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零一八年六月二十九日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零一八年股權承授人」)授予股權(「二零一八年股權」)，認購本公司股份合計107,320,000股，惟須待二零一八年股權承授人接納方可作實。二零一八年股權授出合計107,320,000股，其中授予本公司董事之股權合計2,000,000股。每股行使價為港幣25.85元。

二零一八年股權分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日及二零二二年六月二十九日各按授出之三分一進行平均行權。於二零一八年六月二十九日(即其授出日)之收市價為每股港幣25.85元。

## 財務報表附註(續)

### 15. 股本(續)

#### 以股份為基礎支付(續)

##### 本公司之股權計劃(續)

根據本公司於二零一八年六月十一日採納之股權計劃，於二零二零年十一月二十四日，本公司同意向若干合資格人士(統稱「二零二零股權承授人」)授予股權(「二零二零股權」)，認購本公司股份合計285,840,000股，惟須待二零二零年股權承授人接納方可作實。二零二零股權授出合計285,840,000股，其中授予本公司董事之股權合計6,300,000股。每股行使價為港幣18.724元。

二零二零股權分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日及二零二四年十一月二十四日各按授出之三分一進行平均行權。於二零二零年十一月二十四日(即其授出日)之收市價為每股港幣17.96元。

二零一八年股權於二零一八年六月二十九日及二零二零年股權於二零二零年十一月二十四日的公允值均以二項期權定價模型釐定分別為每股港幣6.36元及港幣2.64元。該模型採用的重大數據包括：

##### 無風險利息

二零一八年股權：2.12%(參考二零一八年六月二十九日香港政府債券(於二零二一年六月二十一日及二零二一年十二月六日到期)的市場收益率)

二零二零年股權：0.34%(參考二零二零年十一月二十四日香港政府債券(於二零二五年八月二十日及二零二七年八月二十七日到期)的市場收益率)

##### 歷史波幅

二零一八年股權及二零二零年股權分別為31.91%及31.89%(根據歷史價格計算，計算期間等於股份期權的期限)

##### 股份為基礎的付款上限

二零一八年股權各承授人薪酬的40%

##### 股息收益率

二零一八年股權及二零二零年股權分別為3.09%及5.68%(基於過去六年之平均股息收益率)

##### 預期股權期限

二零一八年股權及二零二零年股權均為六年

## 15. 股本(續)

### 以股份為基礎支付(續)

本公司之股權計劃(續)

兩個股份期權所用之二項期權定價模型需要輸入主觀假設，例如預期股票價格波動。主觀輸入變動可能重大地影響公允值估計。

本公司授出的股份期權當期變動如下：

|        | 二零二一年               |            | 二零二零年               |            |
|--------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|        | 每股股權<br>平均行使價<br>港幣 | 每股股權<br>千股 | 每股股權<br>平均行使價<br>港幣 | 每股股權<br>千股 |
| 於一月一日  | 20.47               | 378,860    | 25.85               | 102,310    |
| 期內失效   | 20.31               | (7,220)    | 25.85               | (4,030)    |
| 於六月三十日 | 20.48               | 371,640    | 25.85               | 98,280     |

本報告期內，無任何股權被授予，到期或行使。

於二零二一年六月三十日時未行使股權的到期日和行使價如下：

| 授出日期             | 到期日期             | 每股行使價<br>港幣 | 股權數目<br>千股 | 於二零二一年<br>六月三十日<br>未行使股權的<br>加權平均剩餘合約期限 |
|------------------|------------------|-------------|------------|-----------------------------------------|
| 二零一八年<br>六月二十九日  | 二零二四年<br>六月二十八日  | 25.85       | 91,510     | 3年                                      |
| 二零二零年<br>十一月二十四日 | 二零二六年<br>十一月二十三日 | 18.724      | 280,130    | 5.4年                                    |
|                  |                  |             | 371,640    |                                         |

## 財務報表附註(續)

### 16. 擔保票據及公司債券

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團新發行及到期償還之擔保票據及公司債券如下：

| 發行日期            | 本金(百萬元)                   | 發行價  | 固定<br>年利率             | 到期日             | 於二零二一年<br>六月三十日之<br>賬面值<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------|------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>本期發行：</b>    |                           |      |                       |                 |                                  |
| 二零二一年<br>一月十三日  | 人民幣1,500                  | 100% | 3.35% <sup>(i)</sup>  | 二零二四年<br>一月十五日  | 1,500,000                        |
| 二零二一年<br>三月二十三日 | 人民幣1,001 <sup>(iii)</sup> | 100% | 3.85% <sup>(ii)</sup> | 二零三九年<br>三月二十三日 | 1,000,700                        |
| 二零二一年<br>六月十五日  | 人民幣2,000                  | 100% | 3.25% <sup>(i)</sup>  | 二零二四年<br>六月十五日  | 2,000,000                        |
| 二零二一年<br>六月十五日  | 人民幣1,000                  | 100% | 3.55% <sup>(i)</sup>  | 二零二六年<br>六月十五日  | 1,000,000                        |
| 二零二一年<br>六月二十三日 | 人民幣2,101 <sup>(iii)</sup> | 100% | 3.60% <sup>(ii)</sup> | 二零三九年<br>六月二十三日 | 2,101,000                        |
| <b>本期到期償還：</b>  |                           |      |                       |                 |                                  |
| 二零一六年<br>一月十五日  | 人民幣400                    | 100% | 4.40% <sup>(ii)</sup> | 二零二一年<br>一月十五日  | -                                |
| 二零一八年<br>二月五日   | 人民幣3,000                  | 100% | 5.60% <sup>(i)</sup>  | 二零二一年<br>二月六日   | -                                |

除上述外，本集團根據資產支持專項計劃證券的還款時間表，就年利率介乎2.50%至3.90%之間的證券合共償還本金人民幣4,160,000元。這些資產支持專項計劃證券的到期日為介乎二零三八年四月至二零三九年三月。

註：

(i) 利息是每年支付。

(ii) 利息是每半年支付。

(iii) 為附有自發行日期起計每三年度末賦予本集團贖回和調整利率選擇權以及投資人回售選擇權條款之資產支持專項計劃證券。該證券由本公司之附屬公司提供擔保，並由部分投資物業及其應收租金作抵押。

## 17. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

|               | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 投資物業發展項目資本開支： |                                   |                                    |
| 已訂約但未作出撥備     | 6,370,892                         | 4,171,160                          |

## 18. 財務擔保

於報告期末之財務擔保如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

|        | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 聯營公司   |                                   |                                    |
| – 最大額度 | 1,021,076                         | 1,496,948                          |
| – 已用額度 | 1,021,076                         | 1,496,948                          |
| 合營公司   |                                   |                                    |
| – 最大額度 | 1,278,917                         | 685,233                            |
| – 已用額度 | 1,278,917                         | 685,233                            |

(b) 於二零二一年六月三十日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為人民幣1,020,129,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣703,812,000元)。

## 財務報表附註(續)

### 18. 財務擔保(續)

- (c) 於二零二一年六月三十日，本集團就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款作出之擔保，金額為人民幣67,304,534,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣69,527,465,000元)。

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

### 19. 資產抵押

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司的銀行借貸、擔保票據及公司債券作抵押擔保。資產抵押於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之賬面值如下：

|      | 二零二一年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 投資物業 | 26,411,448                        | 16,942,002                         |
| 物業存貨 | 3,268,758                         | 9,307,582                          |
|      | 29,680,206                        | 26,249,584                         |

## 20. 關聯人士交易

- (a) 除本簡明綜合財務狀況表內其他章節披露之結餘及交易外，本集團與關聯人士於期內有以下重大交易：

|             |     | 截至六月三十日止六個月     |                 |
|-------------|-----|-----------------|-----------------|
|             |     | 二零二一年           | 二零二零年           |
| 交易類別        | 註   | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 同級附屬公司      |     |                 |                 |
| 物業發展項目工程費用  | (a) | 4,123,647       | 4,572,741       |
| 租金及水電費收入    | (b) | 35,213          | 25,215          |
| 暖氣管接駁服務費用   | (a) | —               | 8,009           |
| 建築設計顧問收入    | (c) | 8,536           | 3,332           |
| 物業管理及增值服務費用 | (c) | 420,148         | 257,870         |
| 車位銷售收入      | (d) | 49,461          | —               |
| 利息支出        | (g) | 6,434           | —               |
| 利息收入        | (h) | 4,672           | —               |
| 聯營公司        |     |                 |                 |
| 利息收入        | (f) | —               | 121,549         |
| 專營權收入       | (e) | 166,600         | 160,570         |
| 租賃支出        | (b) | 107,155         | 3,668           |
| 建材採購服務收入    | (c) | 15,442          | —               |
| 合營公司        |     |                 |                 |
| 利息收入        | (f) | 107,035         | 36,083          |

## 財務報表附註(續)

### 20. 關聯人士交易(續)

#### (a) (續)

註：

- (a) 物業發展項目工程費用及暖氣管接駁服務費用按各份合約收取，金額代表以前年度及本期間簽訂之合約於本期間發生之總交易金額。
- (b) 租金及水電費收入及租賃支出按各份租賃協議收取。
- (c) 建築設計顧問收入、物業管理及增值服務費用及建材採購服務收入按各份合約收取。
- (d) 本集團與中海集團物業有限公司(本集團同級附屬公司)的附屬公司簽訂買賣協議，出售若干位於中國地區的車位。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 利息收入對尚欠款項按所訂明之利率收取。
- (g) 利息支出為向中建財務有限公司(本集團同級附屬公司)相關借款的利息。
- (h) 利息收入對存放於中建財務有限公司(本集團同級附屬公司)的定期存款收取。

#### (b) 本公司董事及本集團其他主要管理層成員於期內之薪酬如下：

|               | 截至六月三十日止六個月 |        |
|---------------|-------------|--------|
|               | 二零二一年       | 二零二零年  |
|               | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
|               | (未經審核)      | (未經審核) |
| 基本薪金、房屋津貼、獎金、 |             |        |
| 其他津貼及實物利益     | 36,384      | 35,003 |
| 強制性公積金供款      | 1,438       | 1,541  |
|               | 37,822      | 36,544 |

### 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司董事局(「董事局」)宣佈派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息每股股份港幣45仙(二零二零年：每股股份港幣45仙)。中期股息將以現金支付。

#### 有關派發中期股息的日期

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| 除息日期                            | 二零二一年九月十六日            |
| 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處以作登記的<br>最後時限 | 二零二一年九月十七日<br>下午四時三十分 |
| 暫停辦理股份過戶登記手續                    | 二零二一年九月二十日            |
| 記錄日期                            | 二零二一年九月二十日            |
| 寄發股息單                           | 二零二一年十月五日             |

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 股本

截至二零二一年六月三十日之已發行股份總數為10,944,815,035股普通股。

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券

#### 回購股份

於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本公司於聯交所回購合共8,370,000股股份，總代價(未計費用)為港幣130,912,752元。該等回購的股份已於期內被註銷。進行股份回購是由於董事局認為現行股份成交價就本公司表現、資產價值及業務前景方面而言，處於被低估的水平。股份回購體現董事局對本公司充滿信心，並僅在董事局認為合適且符合本公司及其股東整體利益的情況下方予進行。

## 其他(續)

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

#### 回購股份(續)

期內回購股份之詳情如下：

| 月份      | 回購股份數目    | 每股股份購買價格   |            | 總代價<br>(未計費用)<br>(港元) |
|---------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|         |           | 最高<br>(港元) | 最低<br>(港元) |                       |
| 二零二一年一月 | 8,370,000 | 18.30      | 15.08      | 130,912,752           |

#### 發行上市證券

中海企業發展集團有限公司(「中海企業發展」)(本公司全資附屬公司)於期內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止發行了以下證券：

- (i) 於二零二一年一月十三日，發行票面利率3.35%之人民幣1,500,000,000元中期票據(二零二四年一月到期)。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間市場交易商協會上市。
- (ii) 於二零二一年六月十五日，發行票面利率3.25%之人民幣2,000,000,000元公司債券(二零二四年六月到期)及票面利率3.55%之人民幣1,000,000,000元公司債券(二零二六年六月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深圳證券交易所(「深交所」)上市。
- (iii) 於二零二一年七月十二日，發行票面利率3.10%之人民幣1,000,000,000元公司債券(二零二五年七月到期)及票面利率3.25%之人民幣2,000,000,000元公司債券(二零二五年七月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二一年八月二十三日)

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

### 發行上市證券(續)

- (iv) 於二零二一年八月九日，發行票面利率2.75%之人民幣500,000,000元公司債券(二零二五年八月到期)及票面利率3.25%之人民幣1,500,000,000元公司債券(二零二八年八月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。

北京中海廣場商業發展有限公司(「**北京中海廣場**」)(本公司全資附屬公司)於期內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止發行了以下證券：

- (i) 於二零二一年三月二十三日，發行人民幣1,001,000,000元資產支持專項計劃證券(二零三九年三月到期)，其中包括票面利率3.85%之人民幣1,000,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)。募集資金經扣除有關發行資產支持專項計劃證券的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的債務及日常運營。該資產支持專項計劃證券於深交所上市。
- (ii) 於二零二一年六月二十三日，發行人民幣2,101,000,000元綠色資產支持專項計劃(專項用於碳中和)證券(二零三九年六月到期)，其中包括票面利率3.60%之人民幣2,100,000,000元優先級證券及人民幣1,000,000元權益級證券(權益級證券由北京中海廣場全額認購)。募集資金經扣除有關發行綠色資產支持專項計劃證券的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的債務及日常運營。該綠色資產支持專項計劃證券於深交所上市。

### 贖回上市證券

中信房地產集團有限公司(「**中信房地產**」)(本公司全資附屬公司)於二零一六年一月十五日發行票面利率4.40%含回售選擇權之人民幣1,000,000,000元非公開公司債券，並於上海證券交易所(「**上交所**」)上市。中信房地產於二零一九年一月十五日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣400,000,000元非公開公司債券已於二零二一年一月十五日(即非公開公司債券到期日)以票面值全部贖回，並支付相關利息。

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二一年八月二十三日)

## 其他(續)

### 購買、出售或贖回本集團之上市證券(續)

#### 贖回上市證券(續)

中海企業發展於二零一八年二月五日發行票面利率5.60%之人民幣3,000,000,000元中期票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該中期票據已於二零二一年二月六日(即中期票據到期日)以票面值全部兌付，並支付相關利息。

中海企業發展於二零一六年八月二十三日發行票面利率3.10%含回售選擇權之人民幣6,000,000,000元公司債券，並於上交所上市。於二零二一年七月十九日，中海企業發展以票面值贖回部分該公司債券。已收到的回售有效登記數量為4,129,300手，即回售金額為人民幣4,129,300,000元。剩餘之該公司債券之票面利率自二零二一年八月二十三日起調整為3.60%，並計劃於二零二六年八月到期。

北京中海廣場已發行以下於深交所上市的資產支持專項計劃證券優先級證券：(i)於二零二零年四月二十八日發行票面利率2.50%之人民幣3,700,000,000元綠色資產支持專項計劃證券(二零三八年四月到期)(「專項計劃證券一」)；(ii)於二零二零年八月十七日發行票面利率3.90%之人民幣3,000,000,000元資產支持專項計劃證券(二零三八年八月到期)(「專項計劃證券二」)；(iii)上述於二零二一年三月二十三日發行票面利率3.85%之人民幣1,000,000,000元資產支持專項計劃證券(二零三九年三月到期)(「專項計劃證券三」)；及(iv)上述於二零二一年六月二十三日發行票面利率3.60%之人民幣2,100,000,000元綠色資產支持專項計劃證券(專項用於碳中和)(二零三九年六月到期)(「專項計劃證券四」)。上述四項專項計劃證券之本金及應付利息將於每年五月及十一月分期償付。期內，北京中海廣場已分別償付專項計劃證券一、專項計劃證券二及專項計劃證券三的本金人民幣2,960,000元、人民幣900,000元及人民幣300,000元。專項計劃證券四本金首個償付期為二零二一年十一月。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

除上文披露外，於截至二零二一年六月三十日止六個月內及截至本中期報告日期<sup>#</sup>止，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

<sup>#</sup> 指本公司中期業績公告之日期(即二零二一年八月二十三日)

### 董事及最高行政人員之證券權益

於二零二一年六月三十日，本公司董事(「董事」)、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)通知本公司及聯交所持有本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券權益如下：

#### (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

##### (i) 於普通股之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

| 董事姓名   | 所持股份數目    | 佔已發行<br>股份百分比<br>(附註) |
|--------|-----------|-----------------------|
| 范徐麗泰博士 | 100,000   | 0.0009%               |
| 李民斌先生  | 5,660,000 | 0.0517%               |

附註：

百分比是指於二零二一年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。

## 其他(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(續)

#### (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉(續)

##### (ii) 於普通股股份期權之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

| 董事姓名  | 授出日期       | 認購價<br>港元<br>(每股) | 行使期<br>(附註a)                   | 股份期權數目                |    |                 |                        |
|-------|------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|----|-----------------|------------------------|
|       |            |                   |                                | 於二零二一年<br>一月一日<br>之結餘 | 授出 | 行使<br>註銷/<br>失效 | 於二零二一年<br>六月三十日<br>之結餘 |
| 顏建國先生 | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 700,000               | -  | -               | 700,000                |
|       | 24.11.2020 | 18.724            | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,800,000             | -  | -               | 1,800,000              |
| 羅亮先生  | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 700,000               | -  | -               | 700,000                |
|       | 24.11.2020 | 18.724            | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,600,000             | -  | -               | 1,600,000              |
| 張智超先生 | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 550,000               | -  | -               | 550,000                |
|       | 24.11.2020 | 18.724            | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,600,000             | -  | -               | 1,600,000              |
| 郭光輝先生 | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 600,000               | -  | -               | 600,000                |
|       | 24.11.2020 | 18.724            | 24.11.2022至23.11.2026<br>(附註c) | 1,300,000             | -  | -               | 1,300,000              |
| 庄勇先生  | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至28.06.2024<br>(附註b) | 600,000               | -  | -               | 600,000                |

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (c) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。

## 董事及最高行政人員之證券權益(續)

## (b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

| 相聯法團名稱                 | 董事姓名  | 所持股份數目<br>(附註2) | 佔已發行<br>股份百分比<br>(附註1) |
|------------------------|-------|-----------------|------------------------|
| 中國建築股份有限公司<br>(「中建股份」) | 羅亮先生  | 294,000         | 0.001%                 |
|                        | 張智超先生 | 70,000          | 0.000%                 |
|                        | 郭光輝先生 | 210,000         | 0.001%                 |
| 中國建築國際集團有限公司           | 羅亮先生  | 3,531,469       | 0.070%                 |
| 中海物業集團有限公司             | 李民斌先生 | 1,820,000       | 0.055%                 |
| 中國海外宏洋集團有限公司           | 羅亮先生  | 105,000         | 0.003%                 |
| 中國建築興業集團有限公司           | 張智超先生 | 2,984,000       | 0.138%                 |

附註：

1. 百分比是指於二零二一年六月三十日擁有權益之股份數目除以有關相聯法團(視乎情況)已發行股份數目。
2. 羅亮先生、張智超先生及郭光輝先生各持有之中建股份股份數目為中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃之A股股份，其中包含按每10股現有A股股份獲發4股分紅A股股份。

## 其他(續)

### 董事及最高行政人員之證券權益(續)

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，任何董事或本公司最高行政人員又或彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《標準守則》通知本公司及聯交所，又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記名冊。

除上文及「股份期權計劃」一節所披露者外，董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及未滿18歲子女)，於截至二零二一年六月三十日止六個月內均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，或曾行使過任何該等權利。

## 主要股東之證券權益

於二零二一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(董事或本公司最高行政人員除外)為本公司的主要股東(定義見《聯交所證券上市規則》(《上市規則》))，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

| 股東名稱                                                            | 持有股份及相關股份數目   |                      |           | 佔已發行股份之百分比(附註1) |       |           | 身份       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-----------|-----------------|-------|-----------|----------|
|                                                                 | (好倉)          | (淡倉)                 | (可供借出的股份) | (好倉)            | (淡倉)  | (可供借出的股份) |          |
| 銀樂發展有限公司(「銀樂」)                                                  | 521,264,928   | -                    | -         | 4.76%           | -     | -         | 實益擁有人    |
| 中國海外集團有限公司<br>(「中國海外集團」)(附註2)                                   | 5,616,813,755 | 111,564,090<br>(附註4) | -         | 51.32%          | 1.02% | -         | 實益擁有人    |
|                                                                 | 521,264,928   | -                    | -         | 4.76%           | -     | -         | 受控制公司之權益 |
| 中建股份(附註3)                                                       | 6,138,078,683 | 111,564,090<br>(附註4) | -         | 56.08%          | 1.02% | -         | 受控制公司之權益 |
| 中國建築集團有限公司<br>(「中建集團」)(附註3)                                     | 6,138,078,683 | 111,564,090<br>(附註4) | -         | 56.08%          | 1.02% | -         | 受控制公司之權益 |
| Complete Noble Investments Limited<br>(「Complete Noble」)(附註5及6) | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 實益擁有人    |
| Affluent East Investments Limited<br>(「Affluent East」)(附註5及6)   | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 受控制公司之權益 |
| 中國中信股份有限公司<br>(「中國中信股份」)(附註5及6)                                 | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 受控制公司之權益 |
| CITIC Glory Limited(「CITIC Glory」)<br>(附註6)                     | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 受控制公司之權益 |
| CITIC Polaris Limited(「CITIC Polaris」)<br>(附註6)                 | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 受控制公司之權益 |
| 中國中信集團有限公司<br>(「中國中信集團」)(附註6)                                   | 1,095,620,154 | -                    | -         | 10.01%          | -     | -         | 受控制公司之權益 |

## 其他(續)

### 主要股東之證券權益(續)

附註：

1. 百分比是指於二零二一年六月三十日擁有權益之普通股數目除以本公司已發行股份數目。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 中國海外集團的一家附屬公司(「發行人」)於二零一六年一月五日發行可換280,124,096股本公司股份的本金總額為1,500,000,000美元之可換股債券(「債券」)。於二零二零年一月五日，發行人已按總贖回金額1,006,760,040美元贖回本金總額為902,600,000美元的債券。已贖回債券已根據債券的條款及條件註銷。此後，所剩餘債券可換111,564,090股本公司股份。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記名冊內。

### 股份期權計劃

於二零一八年六月十一日，本公司之股東批准及採納了股份期權計劃（「**股份期權計劃**」），以供合資格承授人認購本公司之普通股，除非另行取消或修訂，其將自二零一八年六月十一日起計十年內有效。股份期權計劃旨在吸引及保留高質素員工以發展本集團業務；為本集團作出貢獻的合資格承授人（即（其中包括）股份期權計劃所訂明對本集團作出貢獻之本集團任何僱員或有關其他人士）提供額外獎勵；以及藉連繫股份期權持有人及本公司股東之利益，促進本集團長遠之財務成功。

根據股份期權計劃及任何其他計劃授出而尚未行使之所有未行使股份期權獲行使而可能發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份之30%。倘若會導致超逾上限，則不得根據本公司任何計劃授出股份期權。

根據股份期權計劃可授出的股份期權之股份數目（「**股份期權**」）不得超過於採納股份期權計劃日期（即二零一八年六月十一日）已發行股份之10%。按二零一八年六月十一日已發行股份10,956,201,535股計算，即1,095,620,153股股份。

截至本中期報告日期止，根據股份期權計劃可予發行的本公司普通股股份總數為723,980,153股，佔當天已發行股份總數6.61%。

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

## 其他(續)

### 股份期權計劃(續)

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

任何個別股份期權之行使價須為董事局於授出有關股份期權時可全權酌情決定之價格，惟不得低於以下較高者：(i)股份在授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；及(ii)股份在緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均收市價。

必須行使股份期權認購股份的期限須由董事局在授出股份期權時全權酌情釐定，惟有關期限不得超過授出有關股份期權日期起計六年。

行使股份期權前必須持有之最低期限(如有)乃由董事局酌情決定，股份期權計劃本身並不設立任何最低持有期限。

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

股份期權計劃之有效期為十年，由二零一八年六月十一日至二零二八年六月十日止。

股份期權計劃之其他詳情載於本公司於二零一八年四月十六日所刊發的通函附錄三內及本中期報告財務報表附註15內。

## 股份期權計劃(續)

於二零二一年六月三十日止六個月期間，除於本中期報告中「董事及最高行政人員之證券權益」一節所披露外，根據股份期權計劃授出之股份期權變動之詳情如下：

| 參與者     | 授出日期       | 認購價<br>港元<br>(每股) | 行使期<br>(附註a)                       | 股份期權數目                |    |    |    |             | 於二零二一年<br>六月三十日<br>之結餘 |
|---------|------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|----|----|----|-------------|------------------------|
|         |            |                   |                                    | 於二零二一年<br>一月一日<br>之結餘 | 授出 | 行使 | 註銷 | 失效          |                        |
| 其他合資格人士 | 29.06.2018 | 25.85             | 29.06.2020至<br>28.06.2024<br>(附註b) | 89,970,000            | -  | -  | -  | (1,610,000) | 88,360,000             |
|         | 24.11.2020 | 18.724            | 24.11.2022至<br>23.11.2026<br>(附註c) | 279,440,000           | -  | -  | -  | (5,610,000) | 273,830,000            |
|         |            |                   |                                    | 369,410,000           | -  | -  | -  | (7,220,000) | 362,190,000            |

附註：

- (a) 各合資格人士的股份期權須待由董事局釐定的若干個人表現指標及本公司若干業績表現指標達成後，方可行使。
- (b) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二零年六月二十九日、二零二一年六月二十九日和二零二二年六月二十九日歸屬。
- (c) 每三分之一所授出股份期權將分別於二零二二年十一月二十四日、二零二三年十一月二十四日和二零二四年十一月二十四日歸屬。

## 企業管治

本公司截至二零二一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》(「**管治守則**」)內不時所載的守則條文(下文所述第A.4.1條除外)，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司之非執行董事(包括其他所有董事)均無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，彼等均需輪流退任及重新選舉。

## 其他(續)

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於《上市規則》附錄十《標準守則》所訂的標準。經向所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零二一年六月三十日止六個月內遵守行為守則。

### 董事資料變動

自本公司二零二零年度之年度報告日期後，須根據《上市規則》第13.51B(1)條披露的董事資料變動如下：

| 董事名稱   | 變動詳情                                            |
|--------|-------------------------------------------------|
| 顏建國先生  | • 由二零二一年四月二十二日起不再擔任中國海外宏洋集團有限公司(其股份於聯交所上市)非執行董事 |
| 郭光輝先生  | • 由二零二一年四月二十二日起獲委任為中國海外宏洋集團有限公司非執行董事            |
| 范徐麗泰博士 | • 由二零二一年七月六日起獲委任為候選人資格審查委員會非官守委員                |
| 李民斌先生  | • 由二零二一年三月二十七日起獲委任為粵海投資有限公司(其股份於聯交所上市)獨立非執行董事   |
| 陳家強教授  | • 由二零二一年六月十二日起不再擔任香港按揭證券有限公司非執行董事               |

### 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二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，並與本公司管理層討論了有關風險管理、內部監控及其他重要事項。



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

