

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



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

截至二零二六年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公告

財 務 摘 要

1. 本集團系列公司¹合約物業銷售額為人民幣 1,343.5 億元，同比上升 11.8%，相應銷售面積為 450 萬平方米，同比下降 12.1%。
2. 本集團收入為人民幣 976 億元。
3. 本集團商業運營收入為人民幣 35.8 億元。
4. 本集團經營性現金淨流入為人民幣 285.2 億元。
5. 本公司股東應佔溢利為人民幣 70.3 億元，本公司股東應佔核心溢利²為人民幣 79.3 億元。
6. 每股基本盈利為人民幣 0.64 元。
7. 本集團在中國內地 8 個城市和香港新增 9 幅地塊³，新增土地儲備總建築面積為 76 萬平方米，權益建築面積為 74 萬平方米，總地價為人民幣 78.6 億元，權益地價為人民幣 76.6 億元。
8. 於二零二六年六月三十日，本集團總借貸為人民幣 2,372.2 億元，較二零二五年底減少人民幣 101.5 億元。持有銀行存款及現金為人民幣 1,211 億元，本公司股東應佔權益為人民幣 3,926.8 億元，淨借貸比率為 27.2%，平均融資成本為 2.76%，融資成本處於行業最低區間。
9. 董事局宣佈派發中期股息每股港幣 23 仙。

¹ 本集團連同其聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

² 本公司股東應佔核心溢利為撇除匯兌淨損益和投資物業重估盈虧（扣除稅項及非控股股東權益）及加回期內出售之投資物業已變現稅後重估盈虧影響後的本公司股東應佔溢利

³ 不包括本集團期內收購的香港元朗區錦上路站第二期物業發展項目地塊，總樓面面積為 11 萬平方米，該地塊將會以合作模式發展

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下，並附列二零二五年同期之比較數字。

簡明綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	97,599,111	83,219,084
銷售成本		(81,889,336)	(68,759,238)
		<u>15,709,775</u>	<u>14,459,846</u>
淨其他收入、收益及虧損		337,048	793,813
淨投資物業之公允價值變動		(741,610)	66,120
分銷費用		(1,671,465)	(2,110,240)
行政費用		(1,086,570)	(1,085,635)
經營溢利		<u>12,547,178</u>	<u>12,123,904</u>
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損		166,450	1,256,876
財務費用	4	(356,451)	(382,375)
除稅前溢利		<u>12,357,177</u>	<u>12,998,405</u>
所得稅費用	5	(4,349,979)	(3,468,793)
本期間溢利		<u>8,007,198</u>	<u>9,529,612</u>
分配於：			
本公司股東		7,030,375	8,599,034
非控股權益		976,823	930,578
		<u>8,007,198</u>	<u>9,529,612</u>
		人民幣	人民幣
本公司股東應佔每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>0.64</u>	<u>0.79</u>

簡明綜合全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>8,007,198</u>	<u>9,529,612</u>
本期間其他全面收益／（虧損） 其後將可能會重分類到損益的項目：		
換算附屬公司財務報表之匯兌差額	22,926	271,570
換算聯營公司及合營公司財務報表之匯兌差額	<u>(1,645)</u>	<u>128,997</u>
	<u>21,281</u>	<u>400,567</u>
本期間全面收益總額	<u>8,028,479</u>	<u>9,930,179</u>
分配於：		
本公司股東	7,046,578	8,996,178
非控股權益	<u>981,901</u>	<u>934,001</u>
	<u>8,028,479</u>	<u>9,930,179</u>

簡明綜合財務狀況表
二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,635,554	7,138,182
投資物業		202,523,132	205,836,298
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		20,984,342	21,452,391
合營公司權益		25,576,010	27,936,775
按公允價值計入損益之金融資產		157,017	236,327
其他應收款		120,930	147,024
遞延稅項資產		7,395,899	7,269,960
總非流動資產		265,449,279	270,073,352
流動資產			
物業及其他存貨		441,668,434	490,999,739
土地發展費用		4,473,125	4,472,593
合同資產		159,491	109,074
應收賬款及其他應收款	8	3,680,340	4,064,547
按金及預付款		11,894,750	11,758,078
應收聯營公司款		1,195,784	1,068,844
應收合營公司款		4,751,746	5,167,858
應收非控股股東款		6,056,360	4,660,276
預付所得稅項		19,564,959	19,695,467
銀行結餘及現金		121,099,952	103,627,513
待售非流動資產		2,332,950	-
總流動資產		616,877,891	645,623,989
總資產		882,327,170	915,697,341

		二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借貸		115,084,762	142,193,678
擔保票據及公司債券		57,279,481	62,865,628
租賃負債		194,024	237,781
遞延稅項負債		27,932,640	27,911,826
總非流動負債		200,490,907	233,208,913
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	47,362,386	52,191,364
預售樓款		101,908,794	125,033,296
應付股息		2,375,484	-
應付同系附屬公司		1,250,169	1,316,327
應付聯營公司款		3,151,979	3,481,226
應付合營公司款		3,891,277	3,849,615
應付非控股股東款		11,138,855	13,149,337
銀行借貸		47,070,392	30,726,935
擔保票據及公司債券		17,789,837	11,589,193
租賃負債		87,230	93,170
所得稅項負債		19,180,876	21,158,803
總流動負債		255,207,279	262,589,266
總負債		455,698,186	495,798,179
淨資產		426,628,984	419,899,162
權益			
本公司股東應佔權益：			
股本	10	74,035,443	74,035,443
儲備		318,645,319	313,912,343
		392,680,762	387,947,786
非控股權益		33,948,222	31,951,376
總權益		426,628,984	419,899,162

附註

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 D2 之披露規定及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。除投資物業（包括分類為待售非流動資產）及按公允價值計入損益之金融資產根據公允價值計量外，該等簡明綜合財務報表已按照歷史成本基準編製。本簡明綜合財務報表的呈列貨幣為人民幣，人民幣亦為本公司的功能貨幣。除另有說明外，所有數值均四捨五入至千位。

截至二零二六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二零二五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。本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表。本公司之核數師已就該年度的財務報表發出報告書。該核數師報告並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調的方式提述需予注意的任何事項；及並無載有根據香港公司條例（第 622 章）第 406（2）條、第 407（2）或 407（3）條作出的聲明。

2. 會計政策及披露變動

簡明綜合財務報表所應用的會計政策與本集團截至二零二五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，惟本期間內首次應用下列與本集團相關且於截至二零二六年十二月三十一日之年度生效的香港財務報告準則之修訂除外：

香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具分類與計量的修訂
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則年度改良－第 11 號	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號的修訂

應用上述準則修訂對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分部資料

本集團是根據各產品和服務對其業務進行管理，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層用以分配資源及效績評估。本集團有三個可報告分部如下：

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

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績（包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損）之可報告分部資料：

截至二零二六年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的分部收入	91,859,914	3,575,403	2,163,794	97,599,111
分部間收入	-	-	2,121,083	2,121,083
總分部收入	<u>91,859,914</u>	<u>3,575,403</u>	<u>4,284,877</u>	<u>99,720,194</u>
調節：				
分部間收入抵銷				<u>(2,121,083)</u>
綜合收入				<u>97,599,111</u>
分部業績（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>11,327,052</u>	<u>878,233</u>	<u>53,565</u>	12,258,850
調節：				
銀行存款利息收入				664,095
公司費用				(54,958)
財務費用				(356,451)
於簡明綜合收益表確認之外幣 匯兌淨虧損				<u>(154,359)</u>
綜合除稅前溢利				<u>12,357,177</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月 - 未經審核

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業 運營業務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
來自外部客戶的分部收入	77,962,227	3,542,076	1,714,781	83,219,084
分部間收入	-	-	1,834,043	1,834,043
總分部收入	<u>77,962,227</u>	<u>3,542,076</u>	<u>3,548,824</u>	<u>85,053,127</u>
調節：				
分部間收入抵銷				<u>(1,834,043)</u>
綜合收入				<u>83,219,084</u>
分部業績（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>10,667,202</u>	<u>1,982,643</u>	<u>54,987</u>	12,704,832
調節：				
銀行存款利息收入				573,489
公司費用				(33,305)
財務費用				(382,375)
於簡明綜合收益表確認之外幣 匯兌淨收益				135,764
綜合除稅前溢利				<u>12,998,405</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借貸、擔保票據及公司債券之利息	3,434,201	3,546,080
應付合營公司及非控股股東款之利息	110,146	17,938
租賃負債利息	5,718	17,257
其他財務費用	63,824	76,359
總財務費用	<u>3,613,889</u>	<u>3,657,634</u>
減：發展中物業及在建投資物業之資本化金額	<u>(3,257,438)</u>	<u>(3,275,259)</u>
	<u>356,451</u>	<u>382,375</u>

5. 所得稅費用

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項：			
中國企業所得稅	(a)	3,025,235	2,793,990
中國土地增值稅	(b)	1,338,515	260,677
中國預扣所得稅	(c)	67,630	56,465
香港利得稅	(a)	10,315	14,597
澳門所得稅	(a)	2,493	2,521
其他		10,975	12,176
		4,455,163	3,140,426
遞延稅項		(105,184)	328,367
總計		4,349,979	3,468,793

附註：

(a) 適用所得稅率

本集團主要經營地所在的司法管轄區之適用所得稅稅率概要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 %	二零二五年 %
中國內地*	25	25
香港	16.5	16.5
澳門	12	12

* 根據中國相關稅法及條例，本集團於中國內地註冊成立之若干附屬公司可按優惠企業所得稅率 15% 繳稅。

(b) 中國土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍計提，且有若干可扣除項目。

(c) 中國預扣所得稅乃就中國附屬公司向其於香港註冊成立或經營之直接控股公司分派或預期分派的股息按優惠稅率 5%（二零二五年：5%）徵收。

6. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司股東應佔溢利人民幣 7,030,375,000 元（二零二五年：人民幣 8,599,034,000 元），及期內已發行普通股加權平均股數 10,944,884,000（二零二五年：10,944,884,000）計算。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月各期間，所呈列的每股基本盈利毋須因攤薄作出調整，因為該等期間內並無發行潛在普通股。

7. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內已確認的股息		
截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息每 股港幣 25 仙(二零二五年：截至二零二四年十二 月三十一日止年度末期股息每股港幣 30 仙)	2,383,248	2,987,953

董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 23 仙，金額為港幣 2,517,323,000 元。宣佈派發之中期股息按該等簡明綜合財務報表通過日之已發行普通股股數計算，並未於該等簡明綜合財務報表反映作應付股息。

8. 應收賬款及其他應收款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)	2,396,885	2,697,306
其他應收款 – 流動部份	1,283,455	1,367,241
	3,680,340	4,064,547

附註：於報告期末之應收賬款按應收賬款的確認日期之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30 日	439,661	869,734
31 – 90 日	320,953	373,452
90 日以上	1,636,271	1,454,120
	2,396,885	2,697,306

9. 應付賬款及其他應付款

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	(a)	34,970,301	37,959,313
其他應付款	(b)	7,992,028	9,303,171
應付保固金		4,400,057	4,928,880
		<u>47,362,386</u>	<u>52,191,364</u>

附註：

(a) 於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 – 30 日	11,954,184	12,044,659
31 – 90 日	2,756,504	3,758,356
90 日以上	20,259,613	22,156,298
	<u>34,970,301</u>	<u>37,959,313</u>

(b) 其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

10. 股本

股份	原幣 港幣千元	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足 10,944,884,000 普通股	90,422,641	74,035,443	74,035,443

主席報告書

二零二六年上半年，房地產市場持續下行。本集團統籌發展與安全，積極應對各種困難與挑戰，持續為股東創造價值。截至二零二六年六月三十日止之未經審核本集團收入為人民幣 976 億元，本公司股東應佔溢利為人民幣 70.3 億元，本公司股東應佔核心溢利為人民幣 79.3 億元。董事局宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 23 仙，金額為港幣 25.2 億元。

期內，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣 1,343.5 億元，同比增長 11.8%。中國指數研究院資料顯示，本集團系列公司的權益銷售額居行業第一。行業領先的銷售業績，得益於本集團強聚焦安全性、確定性更高的一線城市，抓住其他重點城市的結構性機會。本集團系列公司（不含中海宏洋）在香港及北上廣深五個城市實現合約銷售額人民幣 789.9 億元，佔本集團系列公司（不含中海宏洋）合約銷售額的 68.6%，其中，在北京、深圳、上海、香港分別實現合約銷售額人民幣 247.5 億元、225 億元、149.2 億元、133.1 億元。本集團系列公司在北京、深圳、天津、瀋陽、濟南、海口等城市的市場佔有率排名第一。同時，本集團系列公司高品質交付 2.1 萬套房屋，客戶滿意度保持行業標桿水準。

本集團商業運營收入為人民幣 35.8 億元。期內，中海康養北京錦宸項目開業，為本集團在銀髮經濟浪潮中探索新型康養模式、拓展經營型業務的標桿產品。

二零二六年上半年，本集團新增購地 9 宗，權益地價人民幣 76.6 億元。七月初至今，本集團在北京、深圳、香港、太原、寧波新增購地 9 宗，權益地價人民幣 256.8 億元。二零二六年年初至今，本集團合計新增購地 18 宗，權益地價人民幣 333.4 億元。

本集團繼續保持穩健的財務狀況。於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債率為 51.6%，淨借貸比率為 27.2%，有息負債規模較年初減少人民幣 101.5 億元，經營性現金淨流入人民幣 285.2 億元。本集團繼續保持行業領先的信用評級，是唯一獲標普全球、穆迪、惠譽三大國際評級機構中兩家給予 A-評級的內房上市公司，體現了國際評級機構對本集團穩健可持續發展前景的高度認可。

二零二六年以來，中央持續強調因城施策控增量、去庫存、優供給，高質量推進城市更新，著力穩定房地產市場。展望未來，儘管房地產市場仍在調整，本集團保持年初提出的「三大驅動力」相關判斷不變。本集團相信：宏觀經濟穩增長、政策支持與供需優化，正持續夯實市場止跌回穩基礎；本集團攻守兼備的內生發展韌性，亦堅定了本集團持續穩健高質量發展的信心。

在市場企穩趨勢與本集團戰略佈局共振之下，本集團內生發展驅動力正呈現三個「新動能」。

一是一線城市優質資產增值的動能。市場對於一線城市率先築底回升的預期持續強化。期內，本集團在上海、深圳等城市的多個項目量價齊升；香港啟德跑道區項目延續自二零二五年以來的熱銷態勢，成交價格穩步上升。隨著一線城市市場進一步企穩向好，本集團依託一線城市核心地段的高質量土儲，有望受益於資產價值回歸而提升相關項目的回報水準。

二是重點二線城市結構性機遇兌現的動能。本集團有效抓住重點二線城市改善型需求釋放窗口，堅持「核心地段+標桿產品」策略，在瀋陽、長春、石家莊、廈門、海口等城市精準投資，打造多個區域標桿項目。期內，相關項目實現逆勢熱銷，銷售去化率與盈利水準顯著高於所在城市均值，結構性佈局紅利加速釋放，成為本集團銷售規模與盈利質量的重要支撐。

三是存量商業資產價值釋放的動能。本集團持有運營商業資產涵蓋寫字樓、購物中心、星級酒店及長租公寓等多元業態，依託多業態協同運營能力與豐厚存量資產，商業運營收入穩步增長。隨著寫字樓、酒店、租賃住房等納入商業不動產 REITs 範疇，本集團存量商業資產價值兌現迎來明確的政策與市場窗口。本集團將通過 REITs 等證券化工具，有效釋放多元商業業態的資產價值，提升資產運營效益。

二零二六年是十五五規劃的開局之年，也是本集團經營發展第 48 年。本集團歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，並保持行業領先。面向「十五五」時期，本集團將繼續堅持「客戶為本、品質保障、價值創造」的核心價值觀，堅持「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念，實施「一專雙驅優生態」的戰略業務結構，專注不動產開發運營主航道，強化住宅開發與經營性業務雙輪驅動，做優上下游生態型業務，鞏固提升中國房地產行業領導者地位，爭創世界一流企業。

最後，本人借此機會向海內外客戶、股東及社會各界的信任與支持，表示衷心的感謝！向董事局同仁及全體員工表示衷心的感謝，感謝他們竭誠努力的奮鬥精神，以及不斷追求卓越的決心。

中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

管理層討論與分析

整體表現

期內，本集團收入為人民幣 976 億元，經營溢利為人民幣 125.5 億元，毛利率為 16.1%，分銷費用與行政費用佔收入的比例為 2.8%。本公司股東應佔溢利為人民幣 70.3 億元，本公司股東應佔核心溢利為人民幣 79.3 億元。每股基本盈利為人民幣 0.64 元。

房地產開發業務

二零二六年上半年，本集團房地產開發業務收入為人民幣 918.6 億元及分部業績為人民幣 113.3 億元。

期內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤人民幣 1.7 億元。

主要聯營公司中海宏洋實現合約物業銷售額人民幣 191.4 億元，其收入為人民幣 141.4 億元及股東應佔溢利為人民幣 3.3 億元。

二零二六年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額為人民幣 1,343.5 億元，同比上升 11.8%，相應銷售面積為 450 萬平方米，同比下降 12.1%。

二零二六年上半年，本集團系列公司合約物業銷售額及相應銷售面積如下：

	合約物業銷售額 人民幣億元	佔比 %	銷售面積 萬平方米	佔比 %
本公司及其附屬公司（「本集團」）	941.0	70.0	261.3	58.0
本集團合營公司及聯營公司 （不含中海宏洋）	211.1	15.7	24.3	5.4
中國海外宏洋集團有限公司 （「中海宏洋」）	191.4	14.3	164.7	36.6
合計	1,343.5	100	450.3	100

期內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 21 個城市及香港項目竣工的總建築面積為 408 萬平方米。

二零二六年上半年按城市物業發展項目竣工面積如下表：

城市	總建築面積 萬平方米	城市	總建築面積 萬平方米
北京	45.4	廈門	15.7
瀋陽	38.2	南京	12.8
上海	32.2	鄭州	12.0
濟南	31.5	海口	10.4
武漢	29.8	深圳	8.6
廣州	28.7	蘇州	7.5
西安	27.6	長春	7.3
太原	24.0	香港	7.1
天津	23.2	大連	3.9
成都	22.9	重慶	3.0
石家莊	15.7	福州	0.3
		合計	407.8

期內，本集團於中國內地 8 個城市及香港新增 9 幅地塊，新增土地儲備總建築面積為 76 萬平方米，權益建築面積為 74 萬平方米，總地價為人民幣 78.6 億元，權益地價為人民幣 76.6 億元。

二零二六年上半年新增土地如下：

城市	開發項目名稱	權益 %	土地面積 萬平方米	總建築面積 萬平方米
香港	牛頭角項目	100	0.3	2.6
保定	雄安新區項目	100	1.6	4.7
廈門	同安區項目	100	1.8	5.9
西安	高新區項目	100	5.4	18.4
海口	龍華區項目	100	2.8	9.6
長沙	湘江新區項目	100	5.1	13.8
濟南	歷城區項目	100	2.4	8.4
珠海	香洲區項目	80	2.8	7.7
蘇州	工業園區項目	100	2.0	4.9
合計			24.2	76.0

於二零二六年六月三十日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備總建築面積為 2,207 萬平方米，權益建築面積為 1,960 萬平方米。

期內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積 48 萬平方米。於二零二六年六月三十日，中海宏洋土地儲備總建築面積為 1,143 萬平方米，權益建築面積為 980 萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為 3,350 萬平方米。

商業運營業務

市場環境雖仍存在不確定性，本集團商業運營業務憑藉持續迭代的資產管理能力與靈活應變的運營舉措，堅持打造區域標桿、優化業態組合，不斷挖掘資產價值，實現經營成果平穩提升。

期內，本集團商業運營收入為人民幣 35.8 億元，其中寫字樓收入為人民幣 17.2 億元，購物中心收入為人民幣 11.6 億元，長租公寓收入為人民幣 1.8 億元，酒店及其他商業運營收入為人民幣 5.2 億元。

二零二六年上半年，面對持續的市場供需調整，本集團寫字樓業務依託成熟的商辦資產管理經驗、穩固的客戶基本盤及多渠道招商網絡，期內完成租賃簽約面積 48 萬平方米。持續優化服務標準與租戶結構，續租率達 63.1%；期末整體出租率穩定在 78%，經營保持穩健。

購物中心業務通過精準捕捉消費偏好變化，創新空間體驗與場景，驅動經營指標持續向好，出租率 95.3%，銷售額、客流同比分別增長 11.4%、7.9%。得益於精細化運營與內生增長挖潛，同店銷售額、客流同比亦分別提升 4.5%、9.2%，貢獻收入增長動能。

期內，本集團經營性不動產資產管理戰略不斷深化。二零二五年成功上市的華夏中海消費 REIT（180607.SZ）平穩運轉，為集團經營性業務向資產管理業務轉型提供持續動能。

其他業務

期內，本集團其他業務內外部收入為人民幣 42.8 億元。其他業務的外部收入為人民幣 21.6 億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣 20.5 億元，同比上升 35%。

流動資金、財務資源及債務結構

本集團始終堅持審慎穩健的財務策略，嚴守安全底線積極謀求發展，各項指標均保持行業領先，繼續保持在「綠檔」。於二零二六年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣 1,211 億元，佔總資產 13.7%，現金充裕度業內領先。本集團流動資產淨值為人民幣 3,616.7 億元，流動比率為 2.4 倍，淨借貸比率為 27.2%。期內，平均融資成本為 2.76%，融資成本處於行業最低區間。

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借貸為人民幣 1,621.5 億元而擔保票據及公司債券為人民幣 750.7 億元，總借貸合共為人民幣 2,372.2 億元，其中，一年內到期的借貸為人民幣 648.6 億元，佔總借貸的 27.3%。總借貸當中人民幣佔 87.7%、美元佔 9.9%、港幣佔 2.4%。定息借貸佔總借貸 44%，其餘為浮息借貸。二零二六年下半年到期歸還銀行借貸、擔保票據及公司債券合共為人民幣 298.5 億元。

本集團充分發揮雙融資平台優勢，靈活運用多種金融工具，合理安排融資。二零二六年上半年，本集團境內外融資人民幣 84.4 億元，其中，境內成功發行一期人民幣 25 億元的低息債券。期內，本集團提早或到期償還債務人民幣 175.1 億元，淨償還債務人民幣 90.7 億元。本集團整體有息借貸較年初減少人民幣 101.5 億元。

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款。期內，本集團銷售回款為人民幣 780.1 億元，其他經營回款為人民幣 71.9 億元，總經營回款為人民幣 852 億元。本集團總資本支出為人民幣 382 億元，其中土地成本為人民幣 179 億元，建安支出為人民幣 203 億元，經營性現金淨流入為人民幣 285.2 億元。於二零二六年六月三十日，本集團未付地價為人民幣 39.6 億元。

於二零二六年六月三十日，本集團銀行存款及現金為人民幣 1,211 億元，其中人民幣佔 94.7%、港幣佔 4.2%、美元佔 0.5%、新加坡元佔 0.3%、英鎊佔 0.2% 及少量其他貨幣。另銀行存款及現金亦包括受規管的物業預售所得款人民幣 167.9 億元，加上未動用銀行授信額度人民幣 495.1 億元，可動用資金為人民幣 1,706.1 億元。

二零二六年上半年，全球地緣政治衝突加劇，經濟形勢複雜多變。中國經濟運行保持總體平穩。在通脹不確定性提升的背景下，美聯儲上半年暫停減息，美元指數震蕩。在中國經濟基本面保持穩健的背景下，人民幣對美元匯率持續升值。在匯率管理策略上，本集團以自然對沖為主要手段，未參與任何衍生金融工具投機交易。同時，保持審慎靈活態度，適時考慮進行貨幣及利率掉期安排，對沖潛在的匯率、利率波動風險。本集團的匯率及利率風險整體可控，將因應市場變化，動態優化策略，達到更好的風險管理。

可持續發展

二零二六年上半年，本集團同步刊發二零二五年年報及二零二五年度《環境、社會及管治報告》（「《ESG 報告》」），《ESG 報告》並獲得獨立第三方 AA1000 標準認證，持續提升報告的公信力和透明度，響應資本市場的信息披露需求。

隨著香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》（「ESG 守則」）生效，本集團亦發布首份《氣候變化專項報告》；除了 ESG 守則外，本報告亦遵從國際可持續發展準則理事會（簡稱「ISSB」）的《國際財務報告可持續披露準則第 2 號（IFRS S2）—氣候相關披露》、中國財政部的《企業可持續披露準則第 1 號—氣候（試行）》規範，以管治、策略、風險管理、指標和目標四個維度，展示本集團對應對氣候變化的央企擔當。

上半年，本集團的可持續發展工作持續獲得廣泛認可。上半年，明晟（MSCI）ESG 評級保持 A 級；再度同時入選標普全球《可持續發展年鑑》和《可持續發展年鑑（中國版）》；晨星（Sustainalytics）ESG 風險分數為內房最優，位列全球參評企業前 3%；獲中國權威 ESG 評級機構中誠信評為 A+級以及商道融綠 A 級，並首次獲選商道融綠「中國企業 ESG 領先者」。本集團在國際權威金融雜誌 Extel（前稱《機構投資者》）2026 年度亞洲（日本/澳新地區除外）最佳管理團隊評選中，連續第四年獲「最受尊崇企業」、「最佳 CEO」、「最佳 CFO」、「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係團隊」行業三甲。

上半年，本集團持續推廣「中海好房子」，為客戶提供安全、舒適、綠色、智慧的生活空間；截至二零二六年六月三十日，本集團獲綠色建築認證的項目累計 704 個，相應總認證面積超 1.13 億平方米；濟南華山綠色生態城區獲全國首個三星級城市更新類綠色生態城區項目。本集團更新了《可持續金融框架》，完整對齊 ICMA GBP2025、SBP2025、GLP/SLP 全套國際準則。本集團也繼續按計劃推進自持項目的節能和節水改造，推動建設可持續供應鏈，支持鄉村振興，完善企業管治，為建設更美好的環境和社會貢獻力量。

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二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣 23 仙（二零二五年：每股港幣 25 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	二零二六年九月十六日
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	二零二六年九月十七日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零二六年九月十八日
記錄日期	二零二六年九月十八日
寄發股息單	二零二六年十月五日

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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購買、出售或贖回任何本集團的上市證券。

發行上市證券

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

附屬公司名稱	證券	發行日期	到期日	本金 (人民幣千元)	票面 年利率	證券上市/發行之 交易所/市場名稱
中海企業發展 集團有限公司 (「中海企業發 展」)	2026 公司債券 (i) 第一期 (品種一) (ii) 第一期 (品種二)	2026 年 1 月 13 日 2026 年 1 月 13 日	2029 年 1 月 14 日 2031 年 1 月 14 日	1,500,000 1,000,000	1.80% 2.10%	深圳證券交易所 (「深交所」)

贖回上市證券

期內，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
中海企業發展	票面利率 3.55% 之人民幣 1,000 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2021 年 6 月 11 日	2026 年 6 月 15 日	1,000,000	無

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

企業管治

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月內，皆遵守上市規則附錄 C1《企業管治守則》內不時所載的守則條文，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於上市規則附錄 C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向本公司所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於截至二零二六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二零二六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，二零二六年八月二十六日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司執行董事；庄勇先生（副主席）及馬堯先生為本公司非執行董事；而陳家強教授、陳清霞博士及李民橋先生為本公司獨立非執行董事。

本業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及香港聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零二六年中期報告亦將於適當時間登載於上述網站。