

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)

截至二零二一年十二月三十一日止 財政年度業績公告

財務摘要

1. 本集團系列公司¹合約物業銷售額增長 2.4% 至人民幣 3,695.0 億元，對應銷售樓面面積為 1,890 萬平方米。
2. 收入上升 30.4% 至人民幣 2,422.4 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 51.7 億元，同比增長 17.4%。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 401.6 億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益人民幣 37.8 億元後的股東應佔溢利為人民幣 363.8 億元。
5. 每股基本盈利為人民幣 3.67 元。
6. 本集團在中國內地 25 個城市新增 57 幅土地，新增總樓面面積為 1,165 萬平方米。於年底，本集團系列公司¹土地儲備為 8,077 萬平方米。
7. 截至二零二一年十二月三十一日，本集團之總借貸為人民幣 2,419.2 億元，持有銀行結餘及現金人民幣 1,309.6 億元。淨借貸比率維持於 32.3% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零二零年底的人民幣 3,141.5 億元上升 9.4% 至二零二一年底的人民幣 3,435.6 億元，即每股資產淨值為人民幣 31.39 元。股本回報率達 12.2%。
9. 董事局建議派發末期股息每股港幣 76 仙，連同中期股息每股港幣 45 仙，全年合共派發股息每股港幣 121 仙（二零二零年：每股港幣 118 仙），同比上升 2.5%。

¹ 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」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。本公司股東應佔溢利為人民幣401.6億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益人民幣37.8億元後的股東應佔溢利為人民幣363.8億元。每股基本盈利為人民幣3.67元，本公司股東應佔權益為人民幣3,435.6億元，每股資產淨值達人民幣31.39元，股本回報率達12.2%。董事局建議派發二零二一年末期股息每股港幣76仙。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核綜合業績與二零二零年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	242,240,783	185,789,528
直接經營成本		(185,214,985)	(129,968,676)
		<u>57,025,798</u>	<u>55,820,852</u>
淨其他收入及收益	4	4,712,403	6,363,300
投資物業之公允價值變動收益		5,540,183	9,191,416
分銷費用		(3,778,148)	(3,512,875)
行政費用		(3,190,504)	(2,631,304)
經營溢利		<u>60,309,732</u>	<u>65,231,389</u>
應佔溢利和虧損			
聯營公司		2,781,412	2,639,918
合營公司		904,445	2,216,133
財務費用	5	(865,928)	(883,890)
除稅前溢利		<u>63,129,661</u>	<u>69,203,550</u>
所得稅費用	6	(20,068,125)	(21,494,912)
本年度溢利		<u><u>43,061,536</u></u>	<u><u>47,708,638</u></u>
分配於：			
本公司股東		40,155,361	43,903,954
非控股權益		2,906,175	3,804,684
		<u><u>43,061,536</u></u>	<u><u>47,708,638</u></u>
		人民幣	人民幣
每股盈利	7		
基本		3.67	4.01
攤薄		<u>3.67</u>	<u>3.99</u>

綜合全面收益表

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本年度溢利	<u>43,061,536</u>	<u>47,708,638</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	(197,468)	(702,389)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>210,003</u>	<u>338,290</u>
	<u>12,535</u>	<u>(364,099)</u>
本年度其他全面收益	<u>12,535</u>	<u>(364,099)</u>
本年度全面收益總額	<u>43,074,071</u>	<u>47,344,539</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	40,176,585	43,539,686
非控股權益	<u>2,897,486</u>	<u>3,804,853</u>
	<u>43,074,071</u>	<u>47,344,539</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,524,471	5,010,803
投資物業		166,204,097	140,879,089
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		17,862,412	14,543,727
合營公司權益		22,708,422	18,770,162
按公允價值計入損益之金融資產		120,228	-
其他應收款		366,255	450,353
遞延稅項資產		8,107,614	7,693,664
		220,949,894	187,404,193
流動資產			
物業及其他存貨		450,620,363	458,087,286
土地發展費用		12,388,697	13,403,278
貿易及其他應收款	9	8,244,489	12,196,646
合同資產		926,912	3,102,710
按金及預付款		11,393,943	10,497,858
用於物業發展之土地按金		1,020,286	4,198,634
應收同級附屬公司款		62,490	312,165
應收聯營公司款		6,036,539	3,580,280
應收合營公司款		11,428,036	8,744,043
應收非控股股東款		3,739,048	2,699,724
預付稅金		12,139,810	8,961,644
銀行結餘及現金		130,956,191	110,468,910
		648,956,804	636,253,178
流動負債			
貿易及其他應付款	10	90,054,871	82,807,619
預售樓款		100,455,190	121,121,893
應付同級附屬公司及關聯公司款		3,967,806	2,599,775
應付聯營公司款		1,872,114	1,706,459
應付合營公司款		5,962,081	4,197,226
應付非控股股東款		7,534,562	9,337,457
一年內到期之租賃負債		260,902	263,030
稅項債務		39,172,639	38,123,766
一年內到期之銀行及其他借貸		38,220,634	27,501,259
一年內到期之擔保票據及公司債券		6,399,786	16,303,716
		293,900,585	303,962,200
流動資產淨值		355,056,219	332,290,978
總資產減流動負債		576,006,113	519,695,171

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	74,033,624	74,033,624
儲備		269,526,551	240,112,907
本公司股東應佔權益		343,560,175	314,146,531
非控股權益		13,546,179	14,202,789
權益總額		357,106,354	328,349,320
非流動負債			
應付非控股股東款		-	1,542,377
一年後到期之租賃負債		371,424	428,798
一年後到期之銀行及其他借貸		124,091,050	109,307,995
一年後到期之擔保票據及公司債券		73,210,824	59,867,471
遞延稅項負債		21,226,461	20,199,210
		218,899,759	191,345,851
權益總額及非流動負債		576,006,113	519,695,171

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例（第622章）所規定的適用披露。

除投資物業和按公允價值計入損益之金融資產根據公允價值計量外，綜合財務報表已按照歷史成本基準編列。

二零二一年年度初步業績公告內載入有關截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度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，及將按適當時間遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已就本集團該兩年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

年內，本集團應用下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂：

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

應用上述香港財務報告準則的修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早採納下列有關本集團運營的已頒佈但於二零二一年一月一日開始的財政年度尚未生效之修訂及改進：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本） 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本） （2011 年）	概念框架的引用 ¹ 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 16 號（修訂本） 香港會計準則第 37 號（修訂本） 2018 年至 2020 年香港財報告準則的年度改進	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹ 虧損合同 — 履行合同的成本 ¹ 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） ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）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 ²
香港會計準則第 1 號（修訂本） 香港會計準則第 8 號（修訂本） 香港會計準則第 12 號（修訂本）	流動或非流動負債的分類 ^{2,4} 會計估計的定義 ² 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

⁴ 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 — 借款人對包含按要約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，以使相應措詞表達一致而結論不變

本集團已經開始評估香港財務報告準則修訂及改進的影響，經評估採用上述修訂及改進對綜合財務報表並無重大影響。

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（包括本集團應佔聯營公司及合營公司業績）之可報告分部資料：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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	209,426,587	-	-	209,426,587
- 在一段時間確認	26,928,943	-	1,217,916	28,146,859
	<u>236,355,530</u>	<u>-</u>	<u>1,217,916</u>	<u>237,573,446</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	4,667,337	-	4,667,337
分部收入 - 外部	<u>236,355,530</u>	<u>4,667,337</u>	<u>1,217,916</u>	<u>242,240,783</u>
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損）	<u>51,936,108</u>	<u>8,089,348</u>	<u>128,884</u>	<u>60,154,340</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	149,712,971	-	-	149,712,971
- 在一段時間確認	31,072,805	-	951,664	32,024,469
	180,785,776	-	951,664	181,737,440
其他收入來源				
- 租金收入	-	4,052,088	-	4,052,088
分部收入 - 外部	180,785,776	4,052,088	951,664	185,789,528
分部溢利 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	54,169,938	11,589,787	69,524	65,829,249

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、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
報告分部溢利	60,154,340	65,829,249
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,616,669	1,331,513
公司費用	(232,652)	(185,496)
財務費用	(865,928)	(883,890)
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益	2,457,232	3,112,174
綜合除稅前溢利	63,129,661	69,203,550

4. 淨其他收入及收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,616,669	1,331,513
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	290,157	469,222
其他利息收入	50,236	17,413
總利息收入	<u>1,957,062</u>	<u>1,818,148</u>
一級土地開發收入	2,595	142,378
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益	2,457,232	3,112,174

5. 財務費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借貸、擔保票據及 公司債券之利息	7,844,825	7,949,090
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	330,479	408,368
租賃負債利息及其他財務費用	281,951	188,559
總財務費用	<u>8,457,255</u>	<u>8,546,017</u>
減：資本化金額	<u>(7,591,327)</u>	<u>(7,662,127)</u>
	<u>865,928</u>	<u>883,890</u>

6. 所得稅費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	11,869,001	10,291,676
中國土地增值稅	6,856,260	7,310,595
中國預扣所得稅	333,352	390,636
香港利得稅	354,349	619,913
澳門所得稅	18,020	41,515
其他	26,632	6,637
	<u>19,457,614</u>	<u>18,660,972</u>
遞延稅項：		
本年	610,511	2,833,940
總計	<u>20,068,125</u>	<u>21,494,912</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。

香港利得稅乃根據本年度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。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<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年度溢利	40,155,361	43,903,954
 <u>每股基本盈利</u>		
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,945,018	10,955,707
 <u>每股攤薄盈利</u>		
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	10,945,018	10,955,707
根據本公司的股份期權計劃		
授予的股份期權之攤薄影響 - 普通股加權平均數	-	57,844
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	10,945,018	11,013,551

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本盈利毋須作出調整。

8. 股息

年內派發已確認的股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零二一年十二月三十一日止年度中期股息每股 港幣45仙 (二零二零年：二零二零年十二月 三十一日止年度中期股息每股港幣45仙)	4,067,942	4,314,747
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：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)	6,664,221	5,651,542
	<u>10,732,163</u>	<u>9,966,289</u>

董事局建議派發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，金額約為人民幣 6,737,628,000 元，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按綜合財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	5,059,654	7,354,974
31 – 90日	326,623	479,419
90日以上	901,780	1,397,458
	<u>6,288,057</u>	<u>9,231,851</u>
其他應收款 - 流動部份	1,956,432	2,964,795
	<u>8,244,489</u>	<u>12,196,646</u>

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄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。因此，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：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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	22,694,559	27,951,928
31 – 90日	9,285,168	6,808,434
90日以上	40,959,622	29,848,576
	<u>72,939,349</u>	<u>64,608,938</u>
其他應付款	11,486,856	9,942,188
應付保固金	5,628,666	8,256,493
	<u>90,054,871</u>	<u>82,807,619</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>			
於二零二零年一月一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624
股份回購（註）	(3,016)	-	-
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	<u>10,953,185</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>
股份回購（註）	(8,370)	-	-
於二零二一年十二月三十一日	<u>10,944,815</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>

註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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（二零二零年：3,016,500 股），總代價為人民幣 108,413,000 元（二零二零年：人民幣 51,521,000 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年度被註銷（二零二零年：該等回購的股票當中有 2,116,500 股於二零二零年被註銷，而其餘的 900,000 股於二零二一年一月被註銷）。而回購股份所支付的總金額已從本公司的保留溢利中扣除。

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 76 仙。連同中期股息每股港幣 45 仙，全年每股派息合共港幣 121 仙，較上年每股港幣 118 仙增加 2.5%。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之股東周年大會（「二零二二年股東周年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零二二年七月十一日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二二年股東周年大會並於會上投票的資格，及有獲派建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定出席二零二二年股東周年大會並於會上投票的資格：

- | | |
|-------------------------------|--|
| - 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 | 二零二二年六月十五日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二二年六月十六日至
二零二二年六月二十一日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二二年六月二十一日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二二年六月二十三日 |
| - 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 | 二零二二年六月二十四日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二二年六月二十七日 |
| - 記錄日期 | 二零二二年六月二十七日 |

本公司將會於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席二零二二年股東周年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，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。

主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核本集團收入人民幣 2,422.4 億元，股東應佔溢利為人民幣 401.6 億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益的股東應佔溢利為人民幣 363.8 億元，每股基本盈利為人民幣 3.67 元；股東應佔權益為人民幣 3,435.6 億元，每股資產淨值人民幣 31.39 元。董事局建議派發二零二一年度末期股息每股港幣 76 仙，年度合計派發股息每股港幣 121 仙。

二零二一年，新冠疫情持續影響全球經貿發展，疊加國際政經衝突等因素，全球經濟雖然快速復蘇，但經濟增長的不穩定與不確定性顯著增強。中國經濟恢復增長的動能尤為矚目，但面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，經濟增長前高後低，經濟發展的外部環境更趨複雜嚴峻和不確定。

國內房地產調控政策堅持「房住不炒」，房地產金融政策大幅收緊。多重因素疊加影響下，房地產行業上半年平穩增長，下半年顯著降溫。一些高槓桿、高負債的企業陸續面臨債務風險，房地產行業進入調整期。

本集團堅持在財務穩健基礎上的高質量發展。截至二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債率 58.9%，淨借貸比率 32.3%，未觸「三條紅線」中的任何一條，繼續保持在「綠檔」。年內，本集團的加權平均融資成本 3.55%，繼續保持行業最低區間。

年內，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣 3,695.0 億元，同比增長 2.4%；在 31 個城市的銷售額進入當地市場前三名，佔本集團系列公司所有已進入內地城市數量的三分之一，其中，在北京、上海、廣州和南京等十個城市的銷售合約額分別超過人民幣 100 億元，在北京實現銷售合約額超過人民幣 450 億元。本集團系列公司銷售回款人民幣 3,528.1 億元，同比增長 3.0%。本集團在主流城市的競爭優勢與市場份額進一步提升。

二零二一年，在「兩集中供地」的新政策下，上半年土地市場競爭激烈，下半年則隨著房地產市場急劇下行而轉冷，公開招拍掛土地流拍頻現。本集團理性把控投資節奏，堅守投資刻度，在上半年謹慎投資，下半年則獲取不少優質土地。同時，本集團繼續加大力度推進「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、長春潤德項目等大型項目。年內，本集團系列公司新增土地儲備 98 宗，權益購地金額人民幣 1,610.2 億元，新增貨值達人民幣 3,822.1 億元，其中，本集團新增土地儲備 57 宗，權益購地金額人民幣 1,297.5 億元，新增貨值人民幣 2,882.2 億元。

二零二一年，本集團系列公司的商業項目迎來一波入市高峰。北京金安中海財富中心、珠海環宇城、寧波環宇城等 18 個商業項目投入運營，本集團系列公司持有的商業項目運營建築面積增加 94 萬平方米。年內，本集團的商業物業實現收入達人民幣 51.7 億元，同比增長 17.4%。二零二二年，本集團系列公司的商業項目將繼續加速入市，計劃投入運營的項目達 22 個，預計將新增商業運營建築面積 135 萬平方米，繼續加速釋放多元增長能量。

年內，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穩步推進。本集團旗下的華藝設計、天山門業、領潮供應鏈公司等均實現良好的業務增長，其中，領潮供應鏈公司在創立的首年度即實現內外部銷售合約額人民幣 118 億元。

年內，本集團在香港開發的維港 1 號，是啟德機場跑道地段首個推售的住宅項目，實現銷售合約額港幣 62.7 億元，平均售價約港幣 2.5 萬元/呎。本集團在啟德機場跑道與本地發展商合作開發的四個項目將在二零二二年推售。雖然近期香港受疫情衝擊，但在中央政府的全力支持及正確領導下，本集團對香港樓市充滿信心並將繼續加大投資。

在「房住不炒」政策背景下，隨著國內人口增速放緩，嚴格的限價政策疊加地價、材料與人工成本不斷上升，房地產行業利潤率在過去幾年顯著下降。自二零二一年第四季度以來，應對內地房地產市場快速下行，一系列穩地價、穩房價、穩預期的政策出台，促進房地產市場平穩健康發展。展望未來，房地產作為國民經濟支柱產業，市場空間巨大，階段性下行不改房地產行業大市場的本質。內地房地產市場將進一步展現「三大分化」特徵。本集團將因勢而變，積極應對。

一是市場分化。一二線和強三線城市將是主戰場。本集團將繼續堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展策略，深耕經濟增長好、人口淨流入的重點城市。

二是行業分化。國內房地產行業正在經歷一次大變革與調整，行業集中度將繼續提升。本集團將發揮財務穩健、資金充裕、綜合發展實力強勁的優勢，努力抓住危機中的機遇，穿越週期，鞏固提升市場份額與市場地位。

三是企業分化。行業利潤率下行，容錯率下降，精準管理能力強、產品與服務口碑好的企業才能在競爭中勝出。本集團將繼續向管理要效益，堅持現金流為王，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，在主戰場建立投資、產品、品牌等全方位的競爭優勢，保持行業領先的盈利能力。同時，本集團將根據形勢與市場變化，積極推進藍海戰略，抓住行業併購機會，提升市場份額。

「時間是優秀企業的朋友，卻是平庸企業的敵人」。二零二二年，本集團將跨入企業發展的第 43 個年頭，也將迎來在香港聯交所上市 30 周年。本集團將堅守長期主義，穩步發展，在邁向百年長青基業的征程中，持續為客戶、股東、社會創造更大價值。

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

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣 2,422.4 億元，同比上升 30.4%。經營溢利為人民幣 603.1 億元。毛利率為 23.5%，淨利潤率為 16.6%。分銷費用與行政費用佔收入比例為 2.9%。本公司股東應佔溢利為人民幣 401.6 億元，扣除稅後投資物業公允價值變動收益人民幣 37.8 億元後的股東應佔溢利為人民幣 363.8 億元。每股基本盈利為人民幣 3.67 元。

物業發展

二零二一年，本集團系列公司合約物業銷售金額人民幣 3,695.0 億元，同比上升 2.4%。對應銷售面積為 1,890 萬平方米。

本集團系列公司於二零二一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 (%)
華南地區	646.8	18%	242.0	13%
華東地區	460.3	13%	154.4	8%
華北地區	856.1	23%	339.3	18%
北方地區	257.2	7%	195.5	10%
西部地區	297.2	8%	204.1	11%
香港及澳門	80.5	2%	9.1	1%
本公司及其附屬公司小計	2,598.1	71%	1,144.4	61%
本公司合營公司及聯營公司	384.9	10%	177.7	9%
中國海外宏洋集團有限公司	712.0	19%	568.3	30%
合計	3,695.0	100%	1,890.4	100%

年內，本集團物業發展收入為人民幣 2,363.6 億元，同比上升 30.7%。房地產調控政策持續加強，房貸政策逐步收緊，本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，當中北京、上海、廣州、長沙、天津、濟南及成都銷售回款理想，各城市均超過人民幣 100 億元。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 36.9 億元。主要聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）錄得合約物業銷售額人民幣 712.0 億元，收入為人民幣 538.3 億元，股東應佔溢利為人民幣 50.5 億元。

年內，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在中國內地 33 個城市項目竣工的總面積達 2,253 萬平方米。

於二零二一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)
華南地區	
廣州	140.5
長沙	122.9
深圳	60.9
佛山	42.5
珠海	42.0
廈門	32.7
海南	27.1
福州	23.8
東莞	12.4
小計	504.8
華東地區	
蘇州	61.1
杭州	52.2
南京	43.2
無錫	30.4
上海	25.8
南昌	6.4
寧波	5.9
小計	225.0
華北地區	
北京	226.0
天津	114.9
濟南	113.3
武漢	85.9
太原	64.7
鄭州	59.1
小計	663.9

城市	總面積 (萬平方米)
北方地區	
長春	181.4
大連	92.6
青島	61.9
瀋陽	59.4
哈爾濱	58.1
煙台	12.6
小計	466.0
西部地區	
西安	88.6
成都	87.3
新疆	74.1
重慶	73.1
昆明	70.6
小計	393.7
合計	2,253.4

年內，本集團於中國內地 25 個城市新增 57 幅土地，新增總樓面面積為 1,165 萬平方米，實際權益面積 1,072 萬平方米，總地價人民幣 1,378.9 億元，權益地價人民幣 1,297.5 億元。

於二零二一年新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (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#1	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#1	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
東莞	道滘鎮項目	100%	6.7	26.9
太原	萬柏林區項目	100%	0.4	0.4
無錫	惠山區項目	100%	5.7	15.7
台州	路橋區項目	100%	5.1	16.8
南昌	高新區項目	100%	4.4	11.7
貴陽	白雲區項目	100%	5.4	17.7
太原	綜改區項目	100%	2.1	6.4
嘉興	南湖區項目#1	100%	3.6	11.9
嘉興	南湖區項目#2	100%	3.5	9.7
天津	河西區項目	100%	6.8	20.5
天津	紅橋區項目	100%	6.7	24.5
天津	和平區項目	100%	1.9	16.1
蘇州	工業園區項目#3	100%	3.0	9.2

城市	項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
瀋陽	皇姑區項目	100%	9.8	27.7
瀋陽	渾南區項目	100%	9.6	23.5
重慶	江北區項目#1	100%	0.9	3.5
重慶	江北區項目#2	100%	1.1	4.1
蘇州	常熟市項目	100%	4.8	13.1
南京	江北新區項目	100%	7.1	23.8
南京	江寧區項目	100%	6.4	19.7
廣州	荔灣區項目	100%	6.3	30.2
廣州	海珠區項目#2	100%	1.8	7.9
廣州	海珠區項目#3	100%	2.0	8.2
南京	棲霞區項目	100%	5.0	15.5
深圳	龍華區項目#1	100%	1.7	10.6
深圳	龍崗區項目	100%	4.9	35.2
深圳	光明區項目	100%	3.2	27.0
深圳	龍華區項目#2	100%	2.4	17.6
北京	石景山區項目#2	100%	1.2	5.5
北京	海淀區項目	100%	5.9	13.3
杭州	拱墅區項目	100%	8.4	34.4
哈爾濱	南崗區項目	50%	11.3	35.3
重慶	江北區項目#3	100%	4.4	10.9
北京	西城區項目	100%	6.0	36.4
長沙	雨花區項目	100%	5.8	28.4
杭州	上城區項目	100%	6.8	21.1
嘉興	南湖新區項目	10%	12.2	35.4
合計			316.1	1,165.2

截至二零二一年十二月三十一日，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為5,100萬平方米（實際權益為4,362萬平方米）。

年內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備839萬平方米。截至二零二一年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備為2,977萬平方米（實際權益為2,553萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 8,077 萬平方米。

物業投資

本集團一如既往堅持穩步投資商業物業的戰略，並依託商業物業經營構建生態型城市綜合運營體系。

年內，本集團投資物業租金收入為人民幣 46.7 億元，同比上升 15.2%，其中寫字樓租金收入為人民幣 35.1 億元，同比上升 10.7%，購物中心租金收入為人民幣 11.0 億元，同比上升 27.3%。出租率、租金單價等核心經營性指標持續優化，資產價值不斷提升。

投資物業公允價值變動收益為人民幣 55.4 億元，同比下降 39.7%，稅後股東應佔淨收益為人民幣 37.8 億元，同比下降 35.6%。

年內，本集團系列公司 18 個商業物業投入運營，合計建築面積 94 萬平方米，實現商業規模高質量有序增長。於二零二一年新開業商業物業詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海大廈	寫字樓	寧波	1.6
金安中海財富中心 A 座	寫字樓	北京	6.0
中海國際中心	寫字樓	珠海	7.5
中海中心	寫字樓	武漢	11.2
中海廣場 A 座	寫字樓	南京	9.8
物流園	寫字樓	合肥	4.4
環宇城	購物中心	寧波	13.1
環宇城	購物中心	珠海	21.8
中海友里北京房山店	長租公寓	北京	3.4
中海友里上海浦東航頭店	長租公寓	上海	1.8
中海海堂蘇州奧體店	長租公寓	蘇州	3.5
中海友里大連高新園店	長租公寓	大連	1.3
中海友里上海金沙江路店	長租公寓	上海	1.5
中海友里順德北滘店	長租公寓	佛山	2.1
中海友里上海松江二店	長租公寓	上海	0.5
中海友里深圳羅湖店	長租公寓	深圳	2.4
中海世家 A-長租公寓	長租公寓	合肥	0.9
中海世家 B-長租公寓	長租公寓	合肥	1.0
合計			93.8

其他業務

年內，本集團其他業務收入為人民幣 12.2 億元，同比上升 28.0%，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 5.0 億元，同比上升 43.3%。

流動資金、財政資源及債務結構

二零二一年，新冠疫情持續影響全球經貿發展，經濟增長仍面臨較高不確定性。面對國內房地產金融政策顯著收緊，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。在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和業務投資需求、資本市場未來的變化，以及在確保能維持健康合理的借貸水平和充裕財務資源的大原則下，作出適當的融資決定。

本集團整體的財務狀況理想，截至二零二一年十二月三十一日的流動資產淨值為人民幣 3,550.6 億元，流動比率為 2.2 倍，而利息倍數比率為 7.2 倍，加權平均借貸成本為 3.55%，處於行業一流水平。

根據央行「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，積極開展創新融資，全年融資為人民幣 885.0 億元。二零二一年，本集團於境內發行債券合共人民幣 195 億元，包括成功發行人民幣 50 億元資產支持專項計劃證券，其中人民幣 21 億元資產支持專項計劃證券為國內房企首單綠色碳中和債券產品，亦為年內同類產品發行利率新低，該期產品再次蟬聯中國資產證券化協會年度最佳 CMBS 獎；公司債券人民幣 130 億元；中期票據人民幣 15 億元。本集團亦於年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。

年內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣 885.0 億元，歸還到期債務人民幣 558.7 億元。年內，本集團銷售回款上升 7.5% 至人民幣 2,444.5 億元。本集團資本支出為人民幣 2,062.8 億元（其中土地成本為人民幣 1,311.0 億元，建安支出為人民幣 751.8 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 435.7 億元。於十二月底，本集團未付地價為人民幣 286.7 億元。二零二二年上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 119.9 億元。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,623.1 億元而擔保票據及公司債券為人民幣 796.1 億元，總借貸合共為人民幣 2,419.2 億元，其中一年內到期的借貸為人民幣 446.2 億元，佔總借貸的 18.4%。總借貸當中人民幣佔 60.1%、港幣佔 22.4%、美元佔 16.8%、英鎊佔 0.7%。定息借貸佔整體有息總借貸 40.8%，其餘為浮息債項。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,309.6 億元（其中人民幣佔 93.6%、港幣佔 4.7%、美元佔 1.5%、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 235.4 億元），加上未動用銀行授信額度人民幣 422.5 億元，可動用資金達人民幣 1,732.1 億元。

二零二一年，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。中國經濟保持增長，利率匯率仍受到全球疫情反覆、經濟復甦不均等因素的影響持續波動。人民幣對美元匯率上半年波幅較大，下半年受惠於中國出口和結匯需求增加，呈升值趨勢。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。

可持續發展

年內，本集團依循香港交易所附錄二十七指引、《全球報告倡議組織(Global Reporting Initiative, GRI) 報告準則》，並參考《永續會計準則委員會 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB) 準則》和聯合國《可持續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs) 企業行動指南》，持續加強環境、社會及管治(ESG)報告之披露透明度，響應資本市場的資訊披露需求。

在中國 2060 年碳中和的目標下，以「四好公司」作為可持續發展戰略框架，規劃和實現可持續發展定性定量目標。本集團參考氣候相關財務披露建議 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)，逐步開始細化 TCFD 的氣候相關披露，積極開展地區氣候風險評估，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。本集團亦積極制定雙碳發展策略以及實施路徑，開展制定《中海發展綠色低碳技術體系》、《中海發展綠色健康住宅標準（低碳升級版）》等，同時向前後端延伸，將綠色低碳發展理念全面融入中海發展整體發展戰略。

本集團各項 ESG 舉措亦獲得市場認可，年內於十一月份獲納入恒生指數公司新推出的「恒指 ESG 篩選指數」及「恒指低碳指數」。本集團因 ESG 風險和碳排放強度較同行低，在此兩個指數比重均高於恒指。本集團亦繼續入選恒生可持續發展企業指數成分股，恒生 ESG50 指數，並獲得了 Sustainalytics 低風險評級。

本集團通過《供應商行為守則》及其他相關政策，以及透過五大建築工業化核心技術「標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、一體化裝修、資訊化管理」等，為供應商、承建商訂立環境管理規範。年內，亦更新供應商行為守則，把 ESG 元素融合為合同一部分。

於二零二一年，本集團實施綠色建築認證的項目共有 80 個，認證建築面積約 1,273 萬平方米。截至二零二一年末，本集團已累計獲得中國綠色建築星級認證、美國 LEED 認證、美國 BOMA 認證、美國 WELL 認證、英國 BREEAM 認證等共計 490 項，綠色建築認證面積累計達 8,927 萬平方米，連續 3 年排名中國綠色建築地產第一。本年在綠色建築、零碳建築等方面均取得突破，成功打造出一批綠色建築標杆項目，當中，重慶中海寰宇天下項目更獲得重慶市首個國家綠色建築三星級運營項目，而北京中海財富中心 OFFICEZIP 項目更獲得 WELL V2 CORE 鉑金級認證，為全球首個鉑金級非傳統辦公項目。通過「中海設計、中海建造、中海運維」一體化管理，結合綠電交易市場或碳交易，打造中國海外大廈成為國內首個 5A 級近零能耗高層寫字樓。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「彙聚奮進者 激勵有為者」的人才觀念，實施全面的績效管理制度，公開、公平、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。本集團通過「海之子」、「海納」、「海之星」三大招聘品牌持續拓展招聘管道選拔精英人才。年內，本集團獲「2021 中國人才管理卓越典範獎」，體現了市場對中海在僱主品牌、人才發展和人才管理等方面成績的肯定。

二零二一年，本集團在消費幫扶方面，利用自身優勢以及各產業聯動優勢，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，聯合地方政府打造出「雲間沃野」藜麥品牌，在全國開展「海惠萬家 鄉村振興」推廣活動超百餘場，成功帶動農產品售出 23 萬盒產品，總銷售人民幣 407 萬元。年內，我們更獲頒「中建集團脫貧攻堅突出貢獻獎」。

股東周年大會

二零二二年股東周年大會將於二零二二年六月二十一日（星期二）上午十一時正舉行。二零二二年股東周年大會通告將載於發給股東的通函內，該通函將於適當時間寄發予本公司股東。

鑒於 2019 冠狀病毒病大流行的持續風險，本公司強烈勸喻股東不要親身出席二零二二年股東周年大會，並建議股東(1)委任二零二二年股東周年大會主席作為閣下的代表，按閣下表明的投票指示進行投票及／或(2)以網上方式觀看及聆聽二零二二年股東周年大會。本公司將因應屆時政府及／或監管機構的指引，於二零二二年股東周年大會上實施額外的預防措施，以確保出席者的安全。二零二二年股東周年大會之詳情請參閱本公司發給股東的通函。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

回購股份

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 8,370,000 股本公司股份（「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年內被註銷。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。

年內已回購之股份詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 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)於年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 百萬元)	票面利率	證券上市/發行之交易所/市場 名稱
2021 中期票據	2021年1月15日	2024年1月15日	1,500	3.35%	全國銀行間債券市場
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	2.88%	
(ii) 第一期 (品種二)	2022年1月14日	2027年1月14日	1,200	3.25%	
(iii) 第二期 (綠色)	2022年2月23日	2027年2月23日	1,000	3.22%	
2021 公司債券					深圳證券交易所(「深交所」)
(i) 第一期 (品種一)	2021年6月15日	2024年6月15日	2,000	3.25%	
(ii) 第一期 (品種二)	2021年6月15日	2026年6月15日	1,000	3.55%	
(iii) 第二期 (品種一)	2021年7月12日	2025年7月12日	1,000	3.10%	
(iv) 第二期 (品種二)	2021年7月12日	2025年7月12日	2,000	3.25%	
(v) 第三期 (品種一)	2021年8月9日	2025年8月9日	500	2.75%	
(vi) 第三期 (品種二)	2021年8月9日	2028年8月9日	1,500	3.25%	
(vii) 第四期 (品種一)	2021年11月25日	2024年11月25日	1,700	3.08%	
(viii) 第四期 (品種二)	2021年11月25日	2026年11月25日	1,200	3.38%	
(ix) 第五期 (品種一)	2021年12月20日	2024年12月20日	1,300	2.98%	
(x) 第五期 (品種二)	2021年12月20日	2026年12月20日	800	3.38%	

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)於年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。全部資產支持專項計劃證券均在深交所上市。

證券	發行日期	到期日	發行總額
資產支持專項計劃證券	2021年3月23日	2039年3月23日	票面利率3.85%之人民幣1,000百萬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)
綠色資產支持專項計劃 (專項用於碳中和)證券	2021年6月23日	2039年6月23日	票面利率3.60%之人民幣2,100百萬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)
資產支持專項計劃證券	2021年11月10日	2039年11月10日	票面利率3.50%之人民幣1,900百萬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)
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

於年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)	剩餘面值 (人民幣)
中信房地產集團有限公司	票面利率 4.40% 之人民幣 1,000 百萬元非公開公司債券，並於上海證券交易所（「上交所」）上市	2016 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 15 日	400,000,000	無
中海企業發展	票面利率 5.60% 之人民幣 3,000 百萬元中期票據，並於全國銀行間債券市場上市	2018 年 2 月 5 日	2021 年 2 月 6 日	3,000,000,000	無
中海企業發展	票面利率 3.10% 之人民幣 6,000 百萬元公司債券，並於上交所上市	2016 年 8 月 23 日	2021 年 8 月 23 日	4,129,300,000 (附註)	1,900,000,000
中海企業發展	票面利率 4.20% 之人民幣 7,000 百萬元公司債券，並於上交所上市	2015 年 11 月 19 日	2021 年 11 月 19 日	3,403,716,000	無
中海企業發展	票面利率 4.00% 之人民幣 3,500 百萬元公司債券，並於深交所上市	2018 年 10 月 22 日	2021 年 10 月 22 日 2021 年 12 月 10 日	3,406,054,000 93,946,000	無
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	2,000,000,000	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%	(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	本金及應付利息於 每年 5 月及 11 月 分期償付	(i) 5,920,000 (ii) 1,800,000 (iii) 600,000 (iv) 18,900,000	(i) 3,692,120,000 (ii) 2,998,300,000 (iii) 1,000,400,000 (iv) 2,082,100,000

附註：中海企業發展於二零二一年八月二十三日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，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%，並於二零二六年八月到期。於二零二一年九月二十三日，該債券完成轉售債券金額人民幣 29,300,000 元，註銷未轉售債券金額人民幣 4,100,000,000 元。

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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內及本公告日期止，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。

企業管治

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，皆遵守《聯交所證券上市規則》（「《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」）（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。

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，彼等已於二零二一年年度期間遵守行為守則。

審核及風險管理委員會及賬目審閱

本公司的審核及風險管理委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範疇

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的初步業績公告中有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

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，二零二二年三月三十一日

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。

本年度業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零二一年年報將於適當時間在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。