

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 業績公告

財務摘要

1. 本集團系列公司¹合約物業銷售額為人民幣 2,947.6 億元，對應銷售樓面面積為 1,387 萬平方米。
2. 本集團收入為人民幣 1,803.2 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 52.6 億元。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 232.6 億元，剔除稅後投資物業公允價值變動收益和匯兌淨損益等影響後的股東應佔溢利為人民幣 244.2 億元（二零二一年：人民幣 339.2 億元）。
5. 每股基本盈利為人民幣 2.13 元。
6. 本集團在中國內地 16 個城市新增 40 幅土地，新增總樓面面積為 739 萬平方米。於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司¹土地儲備為 6,842 萬平方米。
7. 於二零二二年十二月三十一日，本集團之總借貸為人民幣 2,703.9 億元，持有銀行結餘及現金為人民幣 1,103.1 億元。本集團淨借貸比率維持於 45.2% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零二一年底的人民幣 3,435.6 億元上升 3.2% 至二零二二年底的人民幣 3,544.8 億元，每股資產淨值為人民幣 32.39 元。股本回報率為 6.7%。
9. 董事局建議派發末期股息每股港幣 40 仙，連同中期股息每股港幣 40 仙，全年合共派發股息每股港幣 80 仙。

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（統稱「本集團」）截至二零二二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232.6億元，剔除稅後投資物業公允價值變動收益和匯兌淨損益等影響後的股東應佔溢利為人民幣244.2億元（二零二一年：人民幣339.2億元）。每股基本盈利為人民幣2.13元，本公司股東應佔權益為人民幣3,544.8億元，每股資產淨值為人民幣32.39元，股本回報率為6.7%。董事局建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣40仙。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合業績與二零二一年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	180,321,569	242,240,783
直接經營成本		(141,928,019)	(185,214,985)
		38,393,550	57,025,798
淨其他收入及（虧損）／收益	4	(1,785,094)	4,712,403
投資物業之公允價值變動收益		4,795,561	5,540,183
分銷費用		(3,919,149)	(3,778,148)
行政費用		(2,602,607)	(3,190,504)
經營溢利		34,882,261	60,309,732
應佔溢利和虧損			
聯營公司		1,776,078	2,781,412
合營公司		405,315	904,445
財務費用	5	(1,056,725)	(865,928)
除稅前溢利		36,006,929	63,129,661
所得稅費用	6	(11,450,757)	(20,068,125)
本年度溢利		24,556,172	43,061,536
分配於：			
本公司股東		23,264,747	40,155,361
非控股權益		1,291,425	2,906,175
		24,556,172	43,061,536
		人民幣	人民幣
每股盈利	7		
基本及攤薄		2.13	3.67

綜合全面收益表

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年度溢利	<u>24,556,172</u>	<u>43,061,536</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	(817,840)	(197,468)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(654,875)</u>	<u>210,003</u>
本年度其他全面收益	<u>(1,472,715)</u>	<u>12,535</u>
本年度全面收益總額	<u>23,083,457</u>	<u>43,074,071</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	21,810,367	40,176,585
非控股權益	<u>1,273,090</u>	<u>2,897,486</u>
	<u>23,083,457</u>	<u>43,074,071</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,085,545	5,524,471
投資物業		190,226,516	166,204,097
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		21,241,893	17,862,412
合營公司權益		22,168,401	22,708,422
按公允價值計入損益之金融資產		218,173	120,228
其他應收款		298,254	366,255
遞延稅項資產		7,559,276	8,107,614
		248,854,453	220,949,894
流動資產			
物業及其他存貨		488,812,985	450,620,363
土地發展費用		11,469,316	12,388,697
貿易及其他應收款	9	7,042,079	8,244,489
合同資產		1,278,436	926,912
按金及預付款		11,929,654	11,393,943
用於物業發展之土地按金		-	1,020,286
應收同系附屬公司款		-	62,490
應收聯營公司款		4,459,576	6,036,539
應收合營公司款		8,788,592	11,428,036
應收非控股股東款		4,367,921	3,739,048
預付稅金		15,945,005	12,139,810
銀行結餘及現金		110,306,115	130,956,191
		664,399,679	648,956,804
流動負債			
貿易及其他應付款	10	78,650,740	90,054,871
預售樓款		107,675,933	100,455,190
應付同系附屬公司及關聯公司款		3,625,206	3,967,806
應付聯營公司款		1,635,770	1,872,114
應付合營公司款		4,408,323	5,962,081
應付非控股股東款		13,712,388	7,534,562
一年內到期之租賃負債		132,897	260,902
稅項債務		31,952,821	39,172,639
一年內到期之銀行及其他借貸		19,717,640	38,220,634
一年內到期之擔保票據及公司債券		19,639,747	6,399,786
		281,151,465	293,900,585
流動資產淨值		383,248,214	355,056,219
總資產減流動負債		632,102,667	576,006,113

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	74,035,443	74,033,624
儲備		280,444,265	269,526,551
本公司股東應佔權益		354,479,708	343,560,175
非控股權益		18,618,117	13,546,179
權益總額		373,097,825	357,106,354
非流動負債			
一年後到期之租賃負債		1,024,636	371,424
一年後到期之銀行及其他借貸		145,834,990	124,091,050
一年後到期之擔保票據及公司債券		85,192,869	73,210,824
遞延稅項負債		26,952,347	21,226,461
		259,004,842	218,899,759
權益總額及非流動負債		632,102,667	576,006,113

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（「香港聯交所」）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。

二零二二年度初步業績公告內載入有關截至二零二二年及二零二一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。根據香港公司條例（第622章）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表，及將按適當時間遞交截至二零二二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。該等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 3 號 (修訂本)	概念框架之引用
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎疫情相關租金寬免
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	虧損合同 - 履行合同的成本
2018 年至 2020 年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附說明例子及香港會計準則第 41 號 (修訂本)

應用上述香港財務報告準則的修訂對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之現行準則之修訂：

香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (2011) (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則實務聲明第 2 號 (修訂本)	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅 ¹
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	流動或非流動負債的分類 ^{2,4,5}
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附有契約條款的非流動負債 ^{2,5}
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回之租賃負債 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四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 由於於二零二零年八月及二零二二年十二月發佈了香港會計準則第 1 號 (修訂本)，香港詮釋第 5 號財務報表的呈列 - 借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類已修訂，以使相應措詞表達一致而結論不變

⁵ 由於香港會計師公會於二零二二年發佈了香港會計準則第 1 號 (修訂本) 附有契約條款的非流動負債，香港會計準則第 1 號 (修訂本) 流動或非流動負債的分類生效日期被推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，亦對香港財務報告準則實務聲明第 2 號作出重要性判斷作出相應修訂

本集團已經開始評估上述香港財務報告準則修訂的影響，經評估採用上述修訂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（包括應佔聯營公司及合營公司業績）之可報告分部資料：

截至二零二二年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	156,604,249	-	-	156,604,249
- 在一段時間確認	17,906,389	-	1,070,324	18,976,713
	<u>174,510,638</u>	<u>-</u>	<u>1,070,324</u>	<u>175,580,962</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	4,740,607	-	4,740,607
分部收入 - 外部	<u>174,510,638</u>	<u>4,740,607</u>	<u>1,070,324</u>	<u>180,321,569</u>
分部溢利（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>32,273,653</u>	<u>7,264,477</u>	<u>55,558</u>	<u>39,593,688</u>

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
	236,355,530	-	1,217,916	237,573,446
其他收入來源				
- 租金收入	-	4,667,337	-	4,667,337
分部收入 - 外部	236,355,530	4,667,337	1,217,916	242,240,783
分部溢利 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	51,936,108	8,089,348	128,884	60,154,340

報告分部溢利調節至綜合除稅前溢利

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司及合營公司溢利和虧損。分部溢利為每個分部的收益，不包括未分配之項目，如銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨（虧損）／收益。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
報告分部溢利	39,593,688	60,154,340
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,821,626	1,616,669
公司費用	(68,361)	(232,652)
財務費用	(1,056,725)	(865,928)
於綜合收益表確認之外幣匯兌 淨（虧損）／收益	(4,283,299)	2,457,232
綜合除稅前溢利	36,006,929	63,129,661

4. 淨其他收入及（虧損）／收益

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
淨其他收入及（虧損）／收益包括：		
銀行存款利息收入	1,821,626	1,616,669
應收同系附屬公司、聯營公司、 合營公司及非控股股東款之利息收入	387,277	290,157
其他利息收入	106,584	50,236
總利息收入	<u>2,315,487</u>	<u>1,957,062</u>
外幣匯兌淨（虧損）／收益	(5,179,102)	2,457,232
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損 於綜合收益表確認之外幣匯兌淨 （虧損）／收益	<u>895,803</u>	<u>-</u>
	<u>(4,283,299)</u>	<u>2,457,232</u>
於收購日重新計量於聯營公司之 現有權益之收益	1,251,160	-
議價收購附屬公司之收益	1,236,618	-
物業存貨之減值準備	(1,520,022)	-
應收合營公司款之減值準備	(1,327,122)	-

5. 財務費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借貸、擔保票據及 公司債券之利息	9,577,935	7,844,825
應付同系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	560,198	330,479
租賃負債利息及其他財務費用	213,396	281,951
總財務費用	<u>10,351,529</u>	<u>8,457,255</u>
減：資本化金額	<u>(9,294,804)</u>	<u>(7,591,327)</u>
	<u>1,056,725</u>	<u>865,928</u>

6. 所得稅費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	7,004,004	11,869,001
中國土地增值稅	2,902,387	6,856,260
中國預扣所得稅	49,614	333,352
香港利得稅	69,884	354,349
澳門所得稅	5,070	18,020
其他	20,670	26,632
	<u>10,051,629</u>	<u>19,457,614</u>
遞延稅項：		
本年度	1,399,128	610,511
總計	<u>11,450,757</u>	<u>20,068,125</u>

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是25%（二零二一年：25%）。

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

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零二一年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%（二零二一年：12%）計算。

7. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	23,264,747	40,155,361
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	10,944,864	10,945,018

由於截至二零二二年及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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣40仙（二零二一年：截至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）	3,860,042	4,067,942
截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣76仙（二零二一年：截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣73仙）	7,018,822	6,664,221
	10,878,864	10,732,163

董事局建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣40仙，金額約為人民幣3,826,331,000元，需待股東於本公司即將舉行之股東周年大會上批准。建議派發之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，本集團一般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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	3,657,213	5,059,654
31 – 90日	157,530	326,623
90日以上	801,309	901,780
	<u>4,616,052</u>	<u>6,288,057</u>
其他應收款 - 流動部份	2,426,027	1,956,432
	<u>7,042,079</u>	<u>8,244,489</u>

在判斷應收賬款的可回收性時，管理層密切監察該等應收賬款的信貸質量及可回收性，並認為根據與彼等的還款記錄、合作歷史及前瞻性資料，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，對貿易及其他應收款的撥備並不重大（二零二一年：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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	17,706,981	22,694,559
31 – 90日	7,145,132	9,285,168
90日以上	37,619,422	40,959,622
	<u>62,471,535</u>	<u>72,939,349</u>
其他應付款	9,480,747	11,486,856
應付保固金	6,698,458	5,628,666
	<u>78,650,740</u>	<u>90,054,871</u>

其他應付款主要包括租賃及其他按金、應付其他稅款和預提費用。

11. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
<u>已發行及繳足</u>			
於二零二一年一月一日	10,953,185	90,420,438	74,033,624
股份回購（註(i)）	(8,370)	-	-
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	10,944,815	90,420,438	74,033,624
根據股份期權計劃行使股份期權 （註(ii)）	69	2,203	1,819
於二零二二年十二月三十一日	10,944,884	90,422,641	74,035,443

註：

- (i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已從香港聯交所回購股份合共 8,370,000 股，總代價為人民幣 108,413,000 元（扣除交易成本），並已根據香港公司條例第 257 條，從本公司的保留溢利中提取並全額支付。該等回購的股份已全部於截至二零二一年十二月三十一日止年度被註銷。而回購股份所支付的總金額已於截至二零二一年十二月三十一日止年度從本公司的保留溢利中扣除。
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，68,500 股股份期權所附的認購權按每股港幣 25.85 元的認購價被行使，因而發行 68,500 股新股，其總現金代價未扣除開支為港幣 1,770,000 元（相當於人民幣 1,461,000 元）。於根據股份期權計劃行使股份期權時，港幣 433,000 元（相當於人民幣 358,000 元）已從股份期權儲備轉入股本。

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 40 仙。連同中期股息每股港幣 40 仙，全年每股派息合共港幣 80 仙。

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（「二零二三年股東周年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零二三年七月十九日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二三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) 為確定出席二零二三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 二零二三年六月二十一日
下午四時三十分
- 暫停辦理股份過戶登記手續 二零二三年六月二十三日至
二零二三年六月二十八日
(首尾兩天包括在內)
- 記錄日期 二零二三年六月二十八日

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- 除息日期 二零二三年六月三十日
- 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 二零二三年七月三日
下午四時三十分
- 暫停辦理股份過戶登記手續 二零二三年七月四日
- 記錄日期 二零二三年七月四日

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二零二三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，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

主席報告書

二零二二年，全球經濟遭遇疫情、俄烏戰爭、美元加息等多重因素衝擊，中國經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力。在國內經濟與居民收入增長預期轉弱的形勢下，房地產市場持續下行，房地產行業進入「寒冬」。克而瑞的統計數據顯示，二零二二年，百強房企銷售總額同比下降 42.3%，權益銷售額同比下降 42.2%，為一九九八年內地商品房制度改革以來降幅最大的一年。

截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核本集團收入為人民幣 1,803.2 億元，本公司股東應佔溢利為人民幣 232.6 億元，剔除稅後投資物業公允價值變動收益和匯兌淨損益等影響後的股東應佔溢利為人民幣 244.2 億元（二零二一年：人民幣 339.2 億元）；股東應佔權益為人民幣 3,544.8 億元，每股資產淨值為人民幣 32.39 元。

市場大幅下行，本集團業績承壓。應對市場挑戰，本集團精準投資、精益管理，盈利能力依舊保持行業領先水平，持續為股東創造價值。董事局建議派發二零二二年末期股息每股港幣 40 仙，年度合計派發股息達港幣 87.6 億元。

自二零二一年下半年房地產市場調整下行以來，高速增長的房地產上半場已經結束，逐步進入下半場。當前，房地產正處於上下半場轉折期。行業轉折期，市場劇烈調整下行，同時也逐步匯聚築底回升的能量。本集團對房地產下半場的發展空間保持信心，相信隨著政策與市場調整到位，房地產市場將跨越轉折期，進入新的良性循環，進入平穩健康發展的下半場。在行業轉折期，本集團發揮財務穩健、資金充裕的優勢，在穩健的前提下保持進取，強化競爭優勢，積極主動為未來可持續的高質量發展積蓄力量。

其一、強化投資佈局優勢，努力提升市場佔有率。本集團長期聚焦主流城市、主流地段的投資佈局優勢彰顯，助推市場佔有率逆勢上升。二零二二年，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣 2,947.6 億元，全國商品房銷售金額佔比，從二零二一年的 2.03% 上升至 2.21%。克而瑞的統計數據顯示，二零二二年本集團系列公司權益銷售額逆勢上升至行業第三。

其二、強化貨量結構優勢，在量價齊跌的市場環境中保持穩定的價格體系。二零二二年，本集團系列公司的銷售均價人民幣 21,251 元/平方米，同比上升 8.7%，其中，本集團的銷售均價人民幣 25,548 元/平方米，同比上漲 12.5%。

其三、新增土地儲備行業領先，為未來高質量發展儲備強勁動能。二零二二年，本集團系列公司新增土地儲備 50 宗，總購地金額人民幣 1,208.7 億元，新增總貨值人民幣 2,403.4 億元，其中，本集團新增土地儲備 40 宗，購地金額人民幣 1,107.2 億元，新增貨值人民幣 2,139.4 億元。順應市場分化加大的趨勢，本集團進一步強化聚焦高能級城市的優質資產，優中選優。北上廣深四個一線城市的新增貨值在本集團新增貨值中佔比 48.1%。抓住行業洗牌機遇，本集團積極尋求併購發展，在廣州、上海、成都等城市併購相關項目的股權，併購投入人民幣 106.6 億元。下一階段，本集團將繼續尋求併購機會。

其四、加快商業項目入市節奏，租金收入有望加速增長。二零二二年，克服疫情影響，本集團的持有型商業物業經營穩健，商業物業收入達人民幣 52.6 億元，同比增長 1.8%。本集團的新增運營商業項目創高峰，新增 15 個運營商業項目，包括 5 個購物中心、1 棟寫字樓、6 家星級酒店、3 棟長租公寓，新增商業運營建築面積 88 萬平方米，為商業收入加速增長注入新的動能。

其五、境內外融資渠道通暢、融資成本低、現金充裕、財務穩健，在波動調整的市場中攻守兼備。在境外融資環境嚴峻的形勢下，本集團於境外發行港幣 121.1 億元銀團貸款。本集團全年加權平均融資成本 3.57%，融資成本處於行業最低區間。二零二二年末，本集團的資產負債率 59.1%，淨借貸比率 45.2%，繼續保持在「綠檔」，在手現金人民幣 1,103.1 億元。本集團擁有充裕的財務空間應對市場波動的風險，擁有厚實的資源抓住市場調整的機會。

本集團繼續保持強勁的成本優勢。二零二二年，本集團的分銷費用與行政費用合計佔年收入的比例為 3.6%，費效比行業領先。隨著更多數字化平台與工具應用於管理，本集團的管控效率與數字化精準管理水平將持續提升，進一步強化成本優勢與綜合競爭優勢。

二零二二年，本集團的不動產開發運營基本盤穩固，主業競爭優勢進一步增強，康養、供應鏈管理、建築設計、商業代建等業務經營穩中有進。其中，創立兩年的領潮供應鏈公司實現內外部年度收入人民幣 97.9 億元。

展望未來，房地產市場仍將呈現市場分化、行業分化、企業分化的「三大分化」趨勢。同時，隨著中央再度強調房地產行業作為國民經濟支柱產業的定位，以及支持剛性和改善性住房需求等一系列政策落地，市場有望築底回升。本集團有信心在二零二三年實現高質量發展，創造更好的經營業績。

二零二二年，受全球經濟增速放緩、香港疫情大爆發、美元加息因素的影響，香港樓市單邊下行，量價齊跌。本集團系列公司有效應對多種挑戰，在港銷售額達港幣 135.9 億元。二零二三年，香港放寬防疫管控措施，有序恢復與外地跨境往來，雖然市場情緒受到經濟不明朗及加息等因素影響，香港樓市及土地市場短期內有所波動，但本集團對香港未來發展依然保持信心，並將持續把握機會適時增加投資。

本集團創立 40 餘年，在港上市 30 年，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先。百年基業是本集團堅定不移的長遠目標。面對行業轉折期的陣痛與挑戰，本集團將繼續堅持穩中求進的高質量發展理念，以人為本，創新求變，與同行一道，推動房地產業向新發展模式平穩過渡，引領房地產下半場高質量發展。

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

年內，本集團收入為人民幣 1,803.2 億元。經營溢利為人民幣 348.8 億元。毛利率為 21.3%，歸屬股東淨利潤率為 12.9%。分銷費用與行政費用佔收入比例為 3.6%。本公司股東應佔溢利為人民幣 232.6 億元，剔除稅後投資物業公允價值變動收益和匯兌淨損益等影響後的本公司股東應佔溢利為人民幣 244.2 億元（二零二一年：人民幣 339.2 億元）。每股基本盈利為人民幣 2.13 元。

年內，隨著市場匯率波動，本集團錄得外幣匯兌淨虧損人民幣 42.8 億元（二零二一年：外幣匯兌淨收益人民幣 24.6 億元）。

物業發展

二零二二年，本集團系列公司合約物業銷售額人民幣 2,947.6 億元。對應銷售樓面面積為 1,387 萬平方米。

本集團系列公司於二零二二年按地區合約物業銷售額及相應已售樓面面積如下：

	合約物業銷售額 (人民幣億元)	佔比 (%)	已售樓面 面積 (萬平方米)	佔比 (%)
南部大區	559.9	19.0%	196.2	14.1%
東部大區	494.9	16.8%	220.4	15.9%
中西部大區	249.1	8.5%	161.3	11.6%
北部大區	773.4	26.2%	273.9	19.7%
港澳海外大區	115.7	3.9%	6.6	0.5%
本公司及其附屬公司小計	2,193.0	74.4%	858.4	61.8%
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	351.4	11.9%	156.1	11.3%
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	403.2	13.7%	372.5	26.9%
合計	2,947.6	100%	1,387.0	100%

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款，當中北京、廣州、深圳、杭州、廈門及天津銷售回款理想，各城市均超過人民幣 100 億元。

年內，本集團物業發展收入為人民幣 1,745.1 億元。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 21.8 億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣 403.2 億元，其收入為人民幣 574.9 億元及股東應佔溢利為人民幣 31.5 億元。

年內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 33 個城市及香港項目竣工的總面積達 1,445 萬平方米。

於二零二二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)
南部大區	
廣州	87.9
佛山	64.1
東莞	60.4
長沙	40.6
廈門	35.1
珠海	19.3
深圳	11.0
海南	5.4
南昌	2.3
小計	326.1
東部大區	
青島	108.4
濟南	99.2
煙台	56.7
寧波	47.8
南京	40.9
蘇州	33.4
上海	16.2
無錫	6.4
小計	409.0

城市	總面積 (萬平方米)
中西部大區	
太原	74.7
鄭州	40.4
西安	36.5
武漢	28.5
貴陽	23.5
重慶	12.0
昆明	11.4
烏魯木齊	10.6
成都	8.2
小計	245.8
北部大區	
北京	202.9
天津	61.2
哈爾濱	55.1
石家莊	40.6
大連	37.4
瀋陽	34.3
長春	26.6
小計	458.1
港澳海外大區	
香港	5.5
小計	5.5
合計	1,444.5

年內，本集團於中國內地 16 個城市新增 40 幅土地，新增總樓面面積為 739 萬平方米（實際權益面積 609 萬平方米），總地價人民幣 1,107.2 億元（權益地價人民幣 863.8 億元）。

於二零二二年新增土地資料如下表：

城市	開發項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
北京	昌平區項目	100%	6.0	21.6
北京	大興區項目	100%	2.3	8.5
上海	楊浦區項目	80%	3.4	17.0
廈門	集美區項目	100%	0.9	3.9
重慶	渝北區項目#1	100%	5.9	16.2
成都	天府新區項目#1	100%	3.8	11.0
成都	高新區項目	100%	9.4	33.8
成都	天府新區項目#2	100%	2.1	6.0
長沙	天心區項目#1	100%	13.1	33.9
寧波	海曙區項目	100%	3.0	9.0
南京	江寧區項目	100%	6.8	12.7
廣州	白雲區項目	100%	2.5	11.6
南昌	高新區項目	100%	6.6	19.4
北京	石景山區項目#1	99%	2.9	11.6
西安	高新區項目#1	100%	5.1	20.7
北京	順義區項目	70%	15.8	31.1
大連	高新區項目	100%	2.1	7.3
青島	黃島區項目#1	51%	3.5	14.4
青島	黃島區項目#2	51%	5.3	22.2
寧波	江北區項目	100%	8.0	29.1
成都	天府新區項目#3	50%	4.7	17.0
重慶	渝北區項目#2	100%	13.4	27.5
北京	豐台區項目#1	20%	4.4	16.3
長沙	天心區項目#2	100%	22.0	65.8
深圳	龍華區項目	70%	1.2	9.7
廈門	思明區項目#1	40%	2.6	13.9
東莞	南城街道項目	100%	1.6	7.8
北京	海淀區項目#1	100%	4.8	12.5
北京	海淀區項目#2	100%	4.6	16.1
北京	豐台區項目#2	100%	3.9	14.0
寧波	鄞州區項目	100%	3.1	11.5
天津	河西區項目#1	100%	7.4	20.3
天津	河西區項目#2	100%	1.5	4.3
西安	高新區項目#2	100%	6.8	26.7
廈門	思明區項目#2	48.5%	6.9	36.1
深圳	光明區項目	100%	2.9	24.0
北京	石景山區項目#2	100%	3.0	10.6

城市	開發項目名稱	權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
深圳	前海合作區項目	30%	2.4	16.5
東莞	松山湖科技產業園區 項目	20%	6.0	30.9
廈門	湖里區項目	30%	4.0	16.8
合計			215.7	739.3

於二零二二年十二月三十一日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備為4,389萬平方米（實際權益為3,758萬平方米）。

年內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備221萬平方米。於二零二二年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備為2,453萬平方米（實際權益為2,075萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 6,842 萬平方米。

物業投資

本集團秉持長期主義，持續深耕城市綜合運營生態，建立了多元化的優質資產、知名品牌和運營平台組合，從寫字樓、購物中心、長租公寓到酒店、產業園區、康養等，提供良好收入增長前景。

年內，本集團投資物業租金收入為人民幣 47.4 億元，同比上升 1.6%（剔除年內減租影響，同比上升 7.2%），其中寫字樓租金收入為人民幣 34.2 億元，購物中心租金收入為人民幣 12.0 億元。

投資物業公允價值變動收益為人民幣 48.0 億元，同比下降 13.4%，稅後股東應佔淨收益為人民幣 31.2 億元，同比下降 17.2%。

年內，本集團新增 15 個運營商業項目，運營商業建築面積增加 88 萬平方米，實現商業規模高質量有序增長。二零二二年新增運營商業項目詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海財富中心 B 座	寫字樓	北京	7.1
亞運城廣場一期	購物中心	廣州	4.9
金安環宇薈	購物中心	北京	3.1
瀛海環宇坊	購物中心	北京	9.4
環宇薈	購物中心	蘇州	3.5
華山環宇城	購物中心	濟南	21.1
中海友里虹橋國際公寓	長租公寓	上海	0.6
中海友里華山國際公寓	長租公寓	濟南	1.2
中海友里天府國際公寓	長租公寓	成都	4.7
中海萬麗酒店	酒店	珠海	8.2
中海凱驪酒店	酒店	福州	6.0
雅詩閣秦皇服務公寓	酒店	成都	4.4
神州半島君悅酒店	酒店	海南	7.9
中海凱驪酒店	酒店	濟南	3.7
金普頓竹輝酒店	酒店	蘇州	2.5
合計			88.3

其他業務

年內，本集團其他業務收入為人民幣 10.7 億元，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 5.2 億元。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續堅守審慎財務資金管理的原則，堅持以現金流管理為中心，堅持資金「集中管理、統一調度」，加快周轉，穩健經營，繼續鞏固成本費用控制優勢。根據經營需要，多管道、多方式開展融資活動，積極優化債務結構，盡力控制合理健康的負債水平和借貸成本。

本集團維持穩健審慎的財務策略，淨負債率等相關指標低於「三條紅線」控制標準，屬於「綠檔」企業，淨負債率處於行業最低區間。於二零二二年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣 3,832.5 億元，流動比率為 2.4 倍，淨借貸比率為 45.2%；在手現金人民幣 1,103.1 億元；年內，本集團加權平均融資成本為 3.57%，融資成本處於行業最低區間。三大國際機構給予本集團行業領先及穩定的信用評級，惠譽 A-／穩定、穆迪 Baal／穩定、標準普爾 BBB+／穩定。

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 943.2 億元。二零二二年，本集團於境外新簽合共人民幣 200.4 億元貸款，包括在香港與 12 家銀行簽署港幣 121.1 億元的五年期銀團貸款，該筆貸款是本年度內房股金額最大的一筆銀團貸款；以及一筆 1 億英鎊可持續發展表現掛鈎俱樂部貸款，亦為本集團境外首筆綠色融資。境內發行債券合共人民幣 285.0 億元，其中公司債券人民幣 105.0 億元；中期票據人民幣 130.0 億元；以及綠色碳中和資產支持專項計劃證券人民幣 50.0 億元。

年內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣 943.2 億元，歸還債務人民幣 769.6 億元。本集團銷售回款為人民幣 1,907.7 億元，其他經營回款為人民幣 111.2 億元，總經營回款為人民幣 2,018.9 億元。本集團資本支出為人民幣 1,835.2 億元（其中土地成本為人民幣 1,054.8 億元，建安支出為人民幣 780.4 億元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團未付地價為人民幣 113.6 億元。二零二三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 161.3 億元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,655.6 億元而擔保票據及公司債券為人民幣 1,048.3 億元，總借貸合共為人民幣 2,703.9 億元，其中一年內到期的借貸為人民幣 393.6 億元，佔總借貸的 14.6%。總借貸當中人民幣佔 62.6%、港幣佔 22.6%、美元佔 14.5%、英鎊佔 0.3%。定息借貸佔總借貸 49.4%，其餘為浮息債項。

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,103.1 億元（其中人民幣佔 94.1%、港幣佔 4.9%、美元佔 0.7%、英鎊佔 0.1%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 251.7 億元），加上未動用銀行授信額度人民幣 576.8 億元，可動用資金達人民幣 1,679.9 億元。

二零二二年，面對俄烏局勢、能源價格上升、金融市場波動等帶來的風險，全球經濟增長不確定性加大。中國經濟總體穩定，但受到疫情和國際環境影響，仍然面臨下行壓力。中國央行三次降息，而美國為對抗通脹加息力度增強，中美利差擴大。美元指數走強，人民幣對美元匯率總體呈貶值趨勢，年末人民幣匯率回穩，但人民幣對一籃子貨幣匯率指數全年相對穩定。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》，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》，並特邀第三方驗證機構為環境、社會及管治（ESG）報告進行獨立資料審核和驗證，繼續提升本集團 ESG 報告之披露透明度及可信性，回應資本市場的訊息需求。

本集團的 ESG 舉措及管理成果獲得資本市場高度認可，連續 13 年獲選為恒生可持續發展企業指數成分股（HSSUS）（ESG 表現最優的 30 間香港上市公司），連續 3 年入選恒生 ESG50 指數，並於二零二二年五月份獲納入新推出的「恒生氣候變化 1.5°C 目標指數」。年內，本集團還獲評「2022 年度 ESG 發展影響力企業 Top 10」，並榮獲「優質中國房地產企業大獎」、「BCI 亞洲十大房地產開發商（香港）」及「《財資》ESG 企業白金獎」等權威榮譽。

本集團積極響應國家的「十四五」規劃、「3060」雙碳目標，以「四好公司」作為本集團可持續發展戰略框架，成立中國海外發展碳達峰碳中和工作領導小組，完成本集團雙碳工作背景研究分析及碳核查，並力爭於 2030 年前達到峰值，努力爭取 2060 年前實現碳中和。

隨著氣候變化議題的關注度提升，本集團於年內逐步細化《氣候相關財務信息披露工作組（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）建議》的氣候相關披露，針對物理和過渡風險完成氣候變化情景分析，以不同情景下的曝光率和敏感度理解氣候變化對本集團業務在所挑選地區的影響，並識別高風險區域，從而制定合適的氣候變化應對政策。

截至二零二二年末，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 569 個，相應總認證面積達 9,869 萬平方米。其中，新項目中國海外大廈為本集團零碳建築的標杆，該項目以打造國內首個 5A 級高層寫字樓近零能耗建築和零碳建築（運行階段）為目標，已獲得國家綠色建築三星級、健康建築三星級、近零能耗建築、WELL 鉑金級、LEED 鉑金級等多個預認證，並成功立項二零二二年國家住房和城鄉建設部零碳建築科技示範工程的唯一商業項目。

本集團高度重視可持續供應鏈管理，持續完善《供應商行為守則》，並新增《可持續採購政策》來推動供應商遵守企業道德、產品環境及安全規格等十大方面的行為規範。年內，本集團切實進行綠色健康物料採購的標準化工作，完成制定綠色採購品類標準，並榮獲精瑞科學技術獎「綠色供應鏈企業」。

本集團堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略和「匯聚奮進者 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，本集團榮獲前程無憂「2022 年人力資源管理傑出獎」、智聯招聘「2022 中國年度最佳僱主」、吸引力僱主品牌「2022 中國地產行業最佳僱主 Top 3」等多項僱主品牌榮譽。

二零二二年，本集團持續助力甘肅三縣鄉村振興，並重點聚焦卓尼縣，甄選當地特色農產品，聯合地方政府打造以「雲間沃野」為品牌的「青稞雜糧粥」特色農產品，在全國開展「海惠萬家·鄉村振興」推廣活動超 60 餘場。此外，本集團在旗下東莞南開學校舉辦了為期一周的「春蓄行動」大灣區教師培訓活動以提升教育幫扶成效。

股東周年大會

二零二三年股東周年大會將於二零二三年六月二十八日（星期三）上午十一時正舉行。二零二三年股東周年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將於適當時間寄發予本公司股東。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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

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、日常運營及項目建設。

證券	發行日期	到期日	發行總額 (人民幣千元)	票面利率	證券上市/發行之 交易所/市場名稱
2022 中期票據					全國銀行間債券 市場
(i) 第一期（品種一）	2022年1月12日	2025年1月14日	1,800,000	2.88%	
(ii) 第一期（品種二）	2022年1月12日	2027年1月14日	1,200,000	3.25%	
(iii) 第二期（綠色）	2022年2月21日	2027年2月23日	1,000,000	3.22%	
(iv) 第三期（品種一）	2022年5月25日	2025年5月27日	2,000,000	2.63%	
(v) 第三期（品種二）	2022年5月25日	2027年5月27日	1,000,000	3.10%	
(vi) 第四期	2022年7月21日	2027年7月25日	2,000,000	3.26%	
(vii) 第五期	2022年10月25日	2027年10月27日	1,000,000	2.85%	
(viii) 第六期（綠色）	2022年12月12日	2027年12月14日	2,000,000	2.70%	
(ix) 第七期（綠色）	2022年12月12日	2027年12月14日	1,000,000	2.70%	
2022 公司債券					深圳證券交易所 （「深交所」）
(i) 第一期（品種一）	2022年4月6日	2025年4月7日	2,000,000	3.05%	
(ii) 第一期（品種二）	2022年4月6日	2027年4月7日	1,000,000	3.50%	
(iii) 第二期（品種一）	2022年5月9日	2025年5月10日	1,500,000	2.75%	
(iv) 第二期（品種二）	2022年5月9日	2027年5月10日	1,500,000	3.48%	
(v) 第三期（品種一）	2022年9月19日	2025年9月20日	1,000,000	2.40%	
(vi) 第三期（品種二）	2022年9月19日	2027年9月20日	500,000	3.15%	
(vii) 第四期（品種一）	2022年12月19日	2025年12月20日	1,500,000	2.25%	
(viii) 第四期（品種二）	2022年12月19日	2027年12月20日	1,500,000	2.70%	

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)於年內發行了以下證券。募集資金淨額用於本集團的綠色產業領域的業務發展。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
綠色碳中和資產支持專項計劃證券	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，本公司全資附屬公司已贖回以下證券：

附屬公司名稱	證券	發行日期	贖回日期	贖回面值 (人民幣千元)	剩餘面值 (人民幣千元)
中海企業發展	票面利率3.47%之人民幣2,000百萬元公司債券，並於深交所上市	2019年1月23日	2022年1月24日	2,000,000	無
北京中海廣場	(i) 人民幣3,701百萬元 票面利率2.50%	(i) 2020年4月28日	(i)-(iv) 本金及應付利息於每年5月及11月分期償付	(i) 6,920	(i) 3,686,200
	(ii) 人民幣3,001百萬元 票面利率3.90%	(ii) 2020年8月17日		(ii) 2,800	(ii) 2,996,500
	(iii) 人民幣1,001百萬元 票面利率3.85%	(iii) 2021年3月23日		(iii) 1,600	(iii) 999,800
	(iv) 人民幣2,101百萬元 票面利率3.60%	(iv) 2021年6月23日		(iv) 38,000	(iv) 2,045,100
	(v) 人民幣1,901百萬元 票面利率3.50%	(v) 2021年11月10日	(v)-(vi) 本金及應付利息於每年2月及8月分期償付	(v) 7,850	(v) 1,894,150
	(vi) 人民幣5,001百萬元 票面利率3.35% 資產支持專項計劃證券，並於深交所上市	(vi) 2022年3月29日		(vi) 5,000	(vi) 4,996,000
China Overseas Finance (Cayman) V Limited	票面利率3.95%之美元700百萬元擔保票據，並於香港聯交所上市	2012年11月15日	2022年11月15日	4,866,225	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

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，皆遵守《香港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，並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。經向本公司所有董事作出特定查詢後，彼等均確認，彼等已於二零二二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二零二二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此業績公告中有關本集團截至二零二二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核證聘用，因此安永會計師事務所並無對業績公告發出任何意見或核證結論。

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，二零二三年三月三十一日

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>)。二零二二年年報亦將於適當時間登載於上述網站，並隨後向本公司股東寄發。