

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)

截至二零二三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合約物業銷售額上升 5.1% 至人民幣 3,098.1 億元，相應銷售面積為 1,336 萬平方米，同比下降 3.7%。
2. 本集團收入為人民幣 2,025.2 億元，同比上升 12.3%。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 63.6 億元，同比上升 20.9%。
4. 本公司股東應佔溢利為人民幣 256.1 億元，同比上升 10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣 225.8 億元，同比上升 12.1%。核心股東應佔溢利²為人民幣 236.5 億元。
5. 每股基本盈利為人民幣 2.34 元，同比上升 10.1%。
6. 本集團在中國內地 23 個城市及香港新增 43 幅土地，新增土地儲備總建築面積為 764 萬平方米（權益建築面積為 706 萬平方米），權益地價為人民幣 1,226.6 億元，同比上升 42.0%。於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司土地儲備總建築面積為 5,403 萬平方米。
7. 於二零二三年十二月三十一日，本集團總借貸為人民幣 2,576.6 億元，持有銀行結餘及現金為人民幣 1,056.3 億元。本集團淨借貸比率為 38.7%，加權平均融資成本為 3.55%，融資成本處於行業最低區間。
8. 於二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔權益為人民幣 3,730.2 億元。
9. 董事局建議派發末期股息每股港幣 45 仙，連同中期股息每股港幣 35 仙，全年合共派發股息每股港幣 80 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 核心股東應佔溢利為剔除稅後投資物業重估增值及匯兌淨損益等影響後的本公司股東應佔溢利

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」）截至二零二三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256.1億元，同比上升10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣225.8億元，同比上升12.1%。核心股東應佔溢利為人民幣236.5億元。每股基本盈利為人民幣2.34元，同比上升10.1%。本公司股東應佔權益為人民幣3,730.2億元。董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合業績與二零二二年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	202,524,069	180,321,569
直接經營成本		(161,371,266)	(141,928,019)
淨其他收入及收益／（虧損）	4	41,152,803	38,393,550
投資物業之公允價值變動收益		1,402,848	(1,785,094)
分銷費用		4,845,721	4,795,561
行政費用		(4,261,579)	(3,919,149)
經營溢利		(2,614,320)	(2,602,607)
應佔溢利和虧損		40,525,473	34,882,261
聯營公司		1,250,171	1,776,078
合營公司		377,138	405,315
財務費用	5	(1,032,448)	(1,056,725)
除稅前溢利		41,120,334	36,006,929
所得稅費用	6	(14,073,689)	(11,450,757)
本年度溢利		27,046,645	24,556,172
分配於：			
本公司股東		25,609,837	23,264,747
非控股權益		1,436,808	1,291,425
		27,046,645	24,556,172
		人民幣	人民幣
每股盈利	7		
基本及攤薄		2.34	2.13

綜合全面收益表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年度溢利	<u>27,046,645</u>	<u>24,556,172</u>
其他全面收益		
<i>其後將可能會重分類到損益的項目</i>		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(168,265)	(817,840)
換算聯營公司之匯兌差額	<u>(115,667)</u>	<u>(654,875)</u>
	<u>(283,932)</u>	<u>(1,472,715)</u>
本年度其他全面收益	<u>(283,932)</u>	<u>(1,472,715)</u>
本年度全面收益總額	<u>26,762,713</u>	<u>23,083,457</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	25,332,428	21,810,367
非控股權益	<u>1,430,285</u>	<u>1,273,090</u>
	<u>26,762,713</u>	<u>23,083,457</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,903,790	7,085,545
投資物業		207,746,168	190,226,516
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		23,182,151	21,241,893
合營公司權益		23,120,012	22,168,401
按公允價值計入損益之金融資產		218,173	218,173
其他應收款		212,050	298,254
遞延稅項資產		7,513,453	7,559,276
		268,952,192	248,854,453
流動資產			
物業及其他存貨		487,640,804	488,812,985
土地發展費用		8,604,923	11,469,316
貿易及其他應收款	9	6,987,106	7,042,079
合同資產		993,541	1,278,436
按金及預付款		12,467,286	11,929,654
用於物業發展之土地按金		204,520	-
應收聯營公司款		1,717,436	4,459,576
應收合營公司款		8,766,323	8,788,592
應收非控股股東款		3,949,904	4,367,921
預付稅金		17,691,023	15,945,005
銀行結餘及現金		105,629,033	110,306,115
		654,651,899	664,399,679
流動負債			
貿易及其他應付款	10	85,684,211	78,650,740
預售樓款		108,619,041	107,675,933
應付同系附屬公司及關聯公司款		2,565,938	3,625,206
應付聯營公司款		4,228,149	1,635,770
應付合營公司款		4,024,969	4,408,323
應付非控股股東款		8,648,674	13,712,388
一年內到期之租賃負債		94,230	132,897
稅項債務		30,867,023	31,952,821
一年內到期之銀行及其他借貸		21,157,995	19,717,640
一年內到期之擔保票據及公司債券		19,810,287	19,639,747
		285,700,517	281,151,465
流動資產淨值		368,951,382	383,248,214
總資產減流動負債		637,903,574	632,102,667

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	74,035,443	74,035,443
儲備		298,982,385	280,444,265
本公司股東應佔權益		373,017,828	354,479,708
非控股權益		19,893,880	18,618,117
權益總額		392,911,708	373,097,825
非流動負債			
一年後到期之租賃負債		960,434	1,024,636
一年後到期之銀行及其他借貸		144,139,899	145,834,990
一年後到期之擔保票據及公司債券		72,555,955	85,192,869
遞延稅項負債		27,335,578	26,952,347
		244,991,866	259,004,842
權益總額及非流動負債		637,903,574	632,102,667

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（此統稱包含所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋）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（「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。

二零二三年年度初步業績公告內載入有關截至二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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）	<i>會計政策之披露</i>
香港會計準則第 8 號（修訂本）	<i>會計估計的定義</i>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	<i>與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅</i>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	<i>國際稅收改革 — 支柱二立法模板</i>

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。採納該等修訂對綜合財務報表的影響如下：

- (a) 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* 收窄了香港會計準則第 12 號的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易，如租賃。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞稅項資產（惟須有足夠的應課稅溢利）及遞延稅項負債。

在該修訂本的初始應用前，本集團已就租賃交易應用初始確認豁免，並未確認與租賃交易相關的遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於二零二二年一月一日應用與租賃相關的暫時性差異的修訂。

應用該修訂本後，本集團分別確定源於使用權資產的可扣減暫時性差異及租賃負債的應課稅暫時性差異。然而，由於相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第 12 號所訂明的抵銷資格，故對綜合財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無重大影響。

- (b) 香港會計準則第 12 號（修訂本）*國際稅務改革—支柱二立法模板* 提出一項強制性暫時豁免情況，為有關確認為實施經濟合作暨發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生之遞延稅項及披露有關資料的豁免。該等修訂亦向受影響實體提出披露要求，以協助財務報表使用者更清楚了解實體因支柱二所得稅所面臨的風險，當中包括在支柱二立法生效時單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，並在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估算之資訊。由於本集團組成的實體主要在支柱二稅法尚未頒佈或實質頒佈的司法管轄區運營，因此本集團尚未應用該暫時豁免。本集團將會在支柱二立法已頒佈或實質頒佈的期間在本集團的全年綜合財務報表內披露已知或能夠合理估算的資料，並將會在其生效時單獨披露有關支柱二所得稅的當期稅項費用或收入。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效的現行準則之修訂：

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
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回中的租賃負債 ¹
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	流動或非流動負債的分類(「二零二零年修訂」) ^{1,4}
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附有契約條款的非流動負債(「二零二二年修訂」) ^{1,4}
香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第 21 號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五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提早採納

⁴ 由於二零二零年的修訂和二零二二年的修訂，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

本集團已經開始評估上述香港財務報告準則修訂的影響，到目前為止經評估採納上述修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

3. 收入及業績

本集團是根據各產品和服務對其業務進行管理，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。本集團已變更本年度的可報告分部的構成及收入類型如下：

房地產開發業務	—	物業開發及銷售
商業物業運營業務	—	物業租賃及酒店及其他商業物業運營
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

本集團已重列分部資料的比較數字，以使其呈列與本年度一致。

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：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元	商業物業 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
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	192,877,444	-	2,730,004	195,607,448
- 在一段時間確認	-	1,063,521	554,786	1,618,307
	<u>192,877,444</u>	<u>1,063,521</u>	<u>3,284,790</u>	<u>197,225,755</u>
其他收入來源				
- 商業物業收入	-	5,298,314	-	5,298,314
來自外部客戶的分部收入	<u>192,877,444</u>	<u>6,361,835</u>	<u>3,284,790</u>	<u>202,524,069</u>
分部間收入	-	-	7,791,581	7,791,581
總分部收入	<u>192,877,444</u>	<u>6,361,835</u>	<u>11,076,371</u>	<u>210,315,650</u>
分部溢利（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>33,146,004</u>	<u>7,770,667</u>	<u>252,703</u>	<u>41,169,374</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	房地產 開發業務 人民幣千元 (重列)	商業物業 運營業務 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	合計 人民幣千元 (重列)
來自客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	172,576,896	-	2,058,870	174,635,766
- 在一段時間確認	-	521,824	423,372	945,196
	<u>172,576,896</u>	<u>521,824</u>	<u>2,482,242</u>	<u>175,580,962</u>
其他收入來源				
- 商業物業收入	-	4,740,607	-	4,740,607
來自外部客戶的分部收入	<u>172,576,896</u>	<u>5,262,431</u>	<u>2,482,242</u>	<u>180,321,569</u>
分部間收入	-	-	8,304,272	8,304,272
總分部收入	<u>172,576,896</u>	<u>5,262,431</u>	<u>10,786,514</u>	<u>188,625,841</u>
分部溢利（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>32,260,067</u>	<u>7,137,225</u>	<u>196,396</u>	<u>39,593,688</u>

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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
報告分部溢利	41,169,374	39,593,688
未分配項目：		
銀行存款利息收入	2,156,325	1,821,626
公司費用	(99,801)	(68,361)
財務費用	(1,032,448)	(1,056,725)
於綜合收益表確認之外幣匯兌 淨虧損	(1,073,116)	(4,283,299)
綜合除稅前溢利	<u>41,120,334</u>	<u>36,006,929</u>

4. 淨其他收入及收益／（虧損）

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
淨其他收入及收益／（虧損）包括：		
銀行存款利息收入	2,156,325	1,821,626
應收聯營公司、合營公司及非控股 股東款之利息收入	275,427	387,277
其他利息收入	28,109	106,584
總利息收入	<u>2,459,861</u>	<u>2,315,487</u>
外幣匯兌淨虧損	(1,865,399)	(5,179,102)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	792,283	895,803
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨虧損	<u>(1,073,116)</u>	<u>(4,283,299)</u>
於收購日重新計量於聯營公司之		
現有權益之收益	141,254	1,251,160
議價收購附屬公司之收益	89,068	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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借貸、擔保票據及 公司債券之利息	9,585,825	9,577,935
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	324,963	560,198
租賃負債利息及其他財務費用	205,008	213,396
總財務費用	10,115,796	10,351,529
減：資本化金額	(9,083,348)	(9,294,804)
	<u>1,032,448</u>	<u>1,056,725</u>

6. 所得稅費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	7,816,853	7,004,004
中國土地增值稅	5,827,734	2,902,387
中國預扣所得稅	114,698	49,614
香港利得稅	29,744	69,884
澳門所得稅	6,153	5,070
其他	26,608	20,670
	<u>13,821,790</u>	<u>10,051,629</u>
遞延稅項：		
本年度	251,899	1,399,128
總計	<u>14,073,689</u>	<u>11,450,757</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%（二零二二年：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%（二零二二年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門現行稅率12%（二零二二年：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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	25,609,837	23,264,747
	二零二三年 千股	二零二二年 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股數	10,944,884	10,944,864

由於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
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（二零二二年：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）	3,983,938	7,018,822
截至二零二三年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣35仙（二零二二年：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）	3,581,713	3,860,042
	7,565,651	10,878,864

董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙，金額約為人民幣4,516,406,000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

物業銷售收款是按照買賣協議的條款繳付。

除物業銷售收款和租賃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。

於報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	2,613,405	3,657,213
31 – 90日	423,093	157,530
90日以上	971,682	801,309
	<u>4,008,180</u>	<u>4,616,052</u>
其他應收款 - 流動部份	2,978,926	2,426,027
	<u>6,987,106</u>	<u>7,042,079</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（二零二二年：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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	33,671,880	17,706,981
31 – 90日	4,014,511	7,145,132
90日以上	31,131,232	37,619,422
	<u>68,817,623</u>	<u>62,471,535</u>
其他應付款	10,706,239	9,480,747
應付保固金	6,160,349	6,698,458
	<u>85,684,211</u>	<u>78,650,740</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)	69	2,203	1,819
	<u>10,944,884</u>	<u>90,422,641</u>	<u>74,035,443</u>
於二零二二年十二月三十一日 、二零二三年一月一日 及二零二三年十二月三十一日			

註: 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二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 45 仙。連同中期股息每股港幣 35 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（「二零二四年股東周年大會」）上批准，末期股息單預計將於二零二四年七月十二日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二四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) 為確定出席二零二四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 | 二零二四年六月十七日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二四年六月十八日至
二零二四年六月二十一日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二四年六月二十一日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二四年六月二十五日 |
| - 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 | 二零二四年六月二十六日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二四年六月二十七日 |
| - 記錄日期 | 二零二四年六月二十七日 |

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二零二四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

二零二三年，房地產市場經歷短暫的小陽春後持續下行，市場疲弱，全國商品房銷售額較上一年下降 6.5%，較二零二一年行業高點下降 35.9%。

市場低迷，本集團積極應對各種困難與挑戰，以進促穩，穿越週期的發展韌性強勁，銷售與利潤逆勢增長，持續為股東創造價值。

年內，本集團系列公司實現合約物業銷售額人民幣 3,098.1 億元，同比增長 5.1%。克而瑞的統計數據顯示，本集團系列公司權益銷售額上升至行業第二。

截至二零二三年十二月三十日止經審核本集團收入為人民幣 2,025.2 億元，同比上升 12.3%。本公司股東應佔溢利為人民幣 256.1 億元，同比上升 10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣 225.8 億元，同比上升 12.1%。核心股東應佔溢利為人民幣 236.5 億元。本公司股東應佔權益為人民幣 3,730.2 億元。董事局建議派發截至二零二三年十二月三十一止年度之末期股息每股港幣 45 仙，全年合共派發股息每股港幣 80 仙。

市場調整下行，不確定性增強，本集團保持投資定力，聚焦高能級城市的優質資產，精準投資，全年在 23 個內地城市及香港獲取 43 宗地塊，總購地金額人民幣 1,342.1 億元，權益購地金額人民幣 1,226.6 億元，同比上升 42.0%，新增貨值人民幣 2,404.2 億元。北上廣深四個一線城市權益購地金額佔比約 60%，貨量結構優勢更加突出。本集團密切追蹤相關併購機會，年內併購獲取廣州亞運城項目剩餘全部股權及蘇州環秀湖花園項目 17% 股權。

本集團商業物業收入為人民幣 63.6 億元，同比上升 20.9%。年內，本集團新增 12 個商業物業投入運營，包括四座寫字樓、五座購物中心、三棟長租公寓，為商業物業收入增長注入新的動能。其中，位於上海核心區的真如環宇城 MAX 於二零二三年十二月正式開業，為本集團旗艦級購物中心，開業以來持續保持大眾點評上海購物中心熱門榜 TOP1，榮獲 Shanghai WOW! 最佳新商場。

本集團繼續保持穩健的財務狀況與強勁的成本優勢。於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產負債率為 57.5%，淨借貸比率為 38.7%，繼續保持在「綠檔」。本集團積極管理有息借貸規模，提早償還二零二四年一月到期的俱樂部貸款港幣 300.0 億元，淨償還債務人民幣 155.8 億元，有效控制了各項資金成本。本集團持有銀行結餘及現金為人民幣 1,056.3 億元，經營性現金淨流入為人民幣 352.8 億元。本集團二零二三年加權平均融資成本為 3.55%，融資成本處於行業最低區間，分銷費用與行政費用合計佔收入的比例為 3.4%，同比下降 0.2 個百分點，成本費用管控的競爭優勢進一步增強。

當前市場仍然處於房地產上下半場的轉折期，轉折期需要一定時間，也不可避免要經歷波動與調整。適應新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化，構建房地產發展新模式，也需要一定時間。當前市場困難與挑戰依然不少，但挑戰與機遇是對立統一的，也是不斷轉化的。我們以積極的心態看待「危中之機」，對本集團在行業大變局之下的競爭優勢充滿信心。這個信心，源自宏觀、中觀、微觀三個層面向好的因素都在增強。

宏觀層面，經濟長期向好的趨勢沒有改變，回升向好的因素增強。二零二四年中國 GDP 增長 5% 的目標，增速依然處於全球前列。中央政府工作報告明確積極的財政政策要適度加力，穩健的貨幣政策要靈活適度，著力擴大國內需求，促進消費穩定增長，積極擴大有效投資等一系列經濟社會發展總體政策取向，為房地產市場企穩向好提供支撐。

中觀層面，房地產行業企穩向好的積極因素增多。行業調控政策已經逐步退出，金融支持力度持續加大，各城市出台了一系列支持剛性住房需求和多樣化改善性住房需求的政策，加大力度推進保障性住房、城中村改造等三大工程建設，刺激市場需求，提振市場信心。

微觀層面，經歷本輪行業洗牌，本集團的比較優勢明顯增強。經歷兩年多的洗牌，行業集中度進一步提升，經營穩健的頭部房企的市場佔有率持續提升，各類資源進一步向頭部房企彙聚。本集團一貫堅持財務穩健基礎上的高質量發展策略，保持行業最高的信用評級。一直以來，本集團在住宅開發業務方面的產品力、利潤水平保持行業領先，在市場下行期更具比較優勢。二零二三年本集團購地金額行業領先，二零二四年的可售貨值行業領先，貨量結構優異，合約物業銷售額有望實現穩中有升。同時，近兩年，本集團的商業項目加速入市，商業物業收入快速增長，在二零二三年增長 20.9% 的基礎上，二零二四年商業物業收入有望繼續實現 25% 的增長目標。本集團穩中求進、以進促穩的資源更加厚實，可持續發展能力行業領先，發展更加篤定，有信心以穩健優異的經營績效回報股東的信任。

二零二四年，是本集團創立 45 周年，歷經多輪經濟與房地產週期而持續穩健，保持行業領先。本集團將繼續堅持「客戶為本、質量保障、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，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 2,025.2 億元，同比上升 12.3%。經營溢利為人民幣 405.3 億元。毛利率為 20.3%，歸屬股東淨利潤率為 12.6%。分銷費用與行政費用佔收入比例為 3.4%。本公司股東應佔溢利為人民幣 256.1 億元，同比上升 10.1%。剔除稅後投資物業重估增值的本公司股東應佔溢利為人民幣 225.8 億元，同比上升 12.1%。核心股東應佔溢利為人民幣 236.5 億元。每股基本盈利為人民幣 2.34 元，同比上升 10.1%。

房地產開發業務

二零二三年，本集團系列公司合約物業銷售額上升 5.1% 至人民幣 3,098.1 億元，相應銷售面積為 1,336 萬平方米，同比下降 3.7%。

本集團系列公司於二零二三年按地區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 (%)
南部大區	513.4	16.6	186.8	14.0
東部大區	426.2	13.8	169.9	12.7
中西部大區	386.3	12.5	219.3	16.4
北部大區	911.2	29.4	284.2	21.3
港澳海外大區	19.7	0.6	0.9	0.1
本公司及其附屬公司小計	2,256.8	72.9	861.1	64.5
本公司合營公司及聯營公司 (不含中海宏洋)	413.1	13.3	121.4	9.1
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)	428.2	13.8	353.2	26.4
合計	3,098.1	100	1,335.7	100

本集團堅持以現金流管理為中心，抓緊銷售回款，當中北京、上海、廣州、深圳、天津、成都及西安銷售回款理想，各城市均超過人民幣 100 億元。

年內，本集團房地產開發業務收入為人民幣 1,928.8 億元，同比上升 11.8%。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 16.3 億元。

主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額人民幣 428.2 億元，其收入為人民幣 564.1 億元及股東應佔溢利為人民幣 23.0 億元。

年內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 34 個城市項目竣工的總建築面積達 1,643 萬平方米。

於二零二三年按地區物業發展項目竣工面積資料如下表：

城市	總建築面積（萬平方米）
南部大區	
廣州	151.9
深圳	89.0
長沙	61.1
珠海	44.2
佛山	39.8
東莞	39.7
廈門	32.9
南昌	22.9
萬寧	19.8
海口	19.5
福州	12.8
小計	533.6
東部大區	
上海	149.1
濟南	122.9
蘇州	72.2
南京	57.5
杭州	55.5
寧波	16.9
煙台	6.8
小計	480.9

城市	總建築面積（萬平方米）
中西部大區	
成都	80.0
太原	47.8
昆明	26.9
武漢	23.9
鄭州	22.8
重慶	22.2
烏魯木齊	22.2
西安	18.5
貴陽	10.3
小計	274.6
北部大區	
天津	84.0
瀋陽	78.9
北京	62.0
哈爾濱	50.5
長春	49.5
石家莊	18.5
大連	10.3
小計	353.7
合計	1,642.8

年內，本集團於中國內地 23 個城市及香港新增 43 幅土地，新增土地儲備總建築面積為 764 萬平方米（權益建築面積 706 萬平方米），總地價人民幣 1,342.1 億元（權益地價人民幣 1,226.6 億元，同比上升 42.0%）。

於二零二三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)	總建築面積 (萬平方米)
南京	建鄴區項目 1	100%	4.2	13.0
杭州	蕭山區項目 1	100%	1.6	6.1
杭州	西湖區項目	100%	5.5	9.7
青島	市北區項目	100%	5.7	27.9
北京	石景山區項目 1	100%	2.6	12.4
成都	天府新區項目 1	80%	3.3	9.9
廣州	荔灣區項目	100%	1.4	12.7
深圳	龍崗區項目	80%	2.9	12.8
天津	南開區項目 1	100%	5.6	18.0
長春	高新區項目	100%	2.8	6.0
石家莊	裕華區項目	100%	5.4	14.9
廈門	思明區項目	100%	2.4	17.8
深圳	南山區項目	100%	3.6	29.3
深圳	龍華區項目	20%	0.9	6.9
蘇州	姑蘇區項目	100%	1.6	4.2
寧波	鄞州區項目	100%	2.5	6.9
大連	高新區項目	100%	2.4	5.3
南昌	西湖區項目	100%	1.9	5.7
廣州	海珠區項目	100%	17.7	54.5
香港	啟德項目	20%	1.3	13.8
杭州	蕭山區項目 2	100%	5.7	19.9
南京	建鄴區項目 2	100%	4.4	14.9
天津	河西區項目	100%	5.2	15.6
長沙	嶽麓區項目	100%	5.6	16.3
寧波	海曙區項目	100%	5.2	17.9
蘇州	高新區項目 1	100%	4.9	16.6
上海	徐匯區項目	85%	13.5	101.1
北京	豐台區項目 1	100%	10.1	19.4
濟南	歷城區項目	100%	5.5	17.3
北京	豐台區項目 2	100%	5.8	18.1
北京	豐台區項目 3	95%	3.4	12.0
西安	高新區項目	100%	5.2	17.6
天津	南開區項目 2	100%	3.0	7.0
蘇州	工業園區項目	40%	2.3	5.6
瀋陽	渾南區項目	100%	3.5	9.9
蘇州	高新區項目 2	51%	2.2	5.8
鄭州	中原區項目 1	100%	2.3	7.8

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)
鄭州	中原區項目 2	100%	3.7	14.2
成都	天府新區項目 2	50%	6.2	18.6
太原	萬柏林區項目	100%	3.3	17.7
北京	昌平區項目	80%	6.6	26.8
武漢	武昌區項目	100%	5.4	30.3
北京	石景山區項目 2	100%	9.7	45.8
合計			198.0	764.0

於二零二三年十二月三十一日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備總建築面積為3,522萬平方米（權益建築面積為3,039萬平方米）。

年內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積184萬平方米。於二零二三年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備總建築面積為1,881萬平方米（權益建築面積為1,552萬平方米）。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為 5,403 萬平方米。

商業物業運營業務

本集團堅定不移地發展商業物業，建立以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園、養老等為要素的綜合城市運營服務平台，始終以國際化的資產管理標準，為城市創造價值。

年內，本集團商業物業收入為人民幣 63.6 億元，同比上升 20.9%，其中寫字樓收入為人民幣 34.3 億元，購物中心收入為人民幣 16.8 億元，長租公寓收入為人民幣 1.9 億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣 10.6 億元。

年內，本集團新增 12 個商業物業投入運營，總建築面積增加約 105 萬平方米，詳列如下：

物業名稱	業態	城市	總建築面積 (萬平方米)
中海中心 A 座	寫字樓	上海	14.5
中海國際中心	寫字樓	昆明	11.3
中海廣場	寫字樓	瀋陽	8.4
中海中心 F 座	寫字樓	上海	2.9
和平環宇城	購物中心	瀋陽	19.0
真如環宇城 MAX	購物中心	上海	18.4
梅江環宇城	購物中心	天津	15.5
真如山姆會員商店	購物中心	上海	5.6
江漢環宇薈	購物中心	武漢	0.6
中海海堂國際服務公寓	長租公寓	上海	3.9
中海友里和平國際公寓	長租公寓	瀋陽	3.9
中海友里公寓（松江三店）	長租公寓	上海	1.1
合計			105.1

本集團以輕資產模式輸出管理，年內新簽約管理六個外部商業物業，涵蓋寫字樓、購物中心及長租公寓。於二零二三年十二月三十一日累計管理外部商業物業 150 萬平方米。其中，本集團輕資產管理項目廣州南沙環宇城，於年內盛大開業，以超過 95%開業出租率成為大灣區商業旗艦標杆新秀。新項目順利入市和輕資產管理業務較快發展共同推動商業物業收入增長。

其他業務

年內，本集團其他業務內外部收入為人民幣 110.8 億元。其他業務的外部收入為人民幣 32.8 億元，同比上升 32.3%，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣 25.9 億元，同比上升 33.9%，實現較好的業務增長。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團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」，穩步提升資金價值創造和管理價值貢獻。根據本集團經營發展需要和境內外資本市場的發展趨勢與變化，積極管理有息借貸規模，持續優化債務結構，本集團各項財務指標和監管指標繼續保持行業領先。

本集團整體的財務狀況理想，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。於二零二三年十二月三十一日，流動資產淨值為人民幣 3,689.5 億元，流動比率為 2.3 倍，淨借貸比率為 38.7%；銀行結餘及現金人民幣 1,056.3 億元。年內，本集團加權平均融資成本為 3.55%，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最高的信用評級，惠譽 A-、穆迪 Baa1、及標準普爾 BBB+。

本集團持續發揮境內外雙融資平台優勢，積極應對國際資本市場利率、匯率波動帶來的影響，靈活運用多項工具，合理安排融資。二零二三年，本集團境內外融資人民幣 829.1 億元，提早或到期償還債務人民幣 984.9 億元，淨償還債務人民幣 155.8 億元。全年本集團整體有息借貸有所下降，有效控制了各項資金成本。其中，境外提款人民幣 251.4 億元貸款，並發行中資房企年內最大規模點心債人民幣 31.9 億元，提早償還二零二四年一月到期的俱樂部貸款港幣 300.0 億元。境內提款各類低息貸款人民幣 485.8 億元，品種涵蓋開發貸、併購貸、經營貸等，並成功發行兩期合共人民幣 60.0 億元的低息公司債。

年內，本集團銷售回款為人民幣 2,171.9 億元，其他經營回款為人民幣 145.0 億元，總經營回款為人民幣 2,316.9 億元，同比上升 14.8%。本集團資本支出為人民幣 1,640.9 億元（其中土地成本為人民幣 1,023.4 億元，建安支出為人民幣 617.5 億元），經營性現金淨流入為人民幣 352.8 億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團未付地價為人民幣 458.0 億元。二零二四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 172.5 億元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸為人民幣 1,653.0 億元而擔保票據及公司債券為人民幣 923.6 億元，總借貸合共為人民幣 2,576.6 億元，其中一年內到期的借貸為人民幣 409.7 億元，佔總借貸的 15.9%。總借貸當中人民幣佔 70.3%、港幣佔 17.1%、美元佔 12.3%、英鎊佔 0.3%。定息借貸佔總借貸 46.9%，其餘為浮息債項。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,056.3 億元（其中人民幣佔 96.6%、港幣佔 1.7%、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 208.4 億元，同比下降 17.2%），加上未動用銀行授信額度人民幣 492.6 億元，可動用資金達人民幣 1,548.9 億元。

二零二三年，全球地緣政治衝突加大，投資者避險情緒上升，全球經濟基本面走向仍存在不確定性。中國積極提振經濟，促進房地產行業平穩健康發展。中美貨幣政策分化，中美利差拉大，但預計美國加息週期接近尾聲。人民幣對美元匯率保持雙向波動。本集團匯率利率管理主要以自然對沖為主。年內，本集團積極縮減非人民幣淨負債敞口，提前償還俱樂部貸款港幣 300.0 億元，降低外幣債務，並增加人民幣融資。二零二三年年底，人民幣借貸佔比提升至 70.3%，較二零二二年底提升 7.7 個百分點。本集團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，本集團編制第九份獨立環境、社會及管治（ESG）報告，並成功取得獨立驗證，不斷提升 ESG 報告之披露透明度及可信性，回應資本市場的訊息需求。

本集團一直堅定「四好公司」的發展路徑，國際權威機構與資本市場亦高度認可本集團的 ESG 管理成果。本集團連續七年入選富時社會責任指數成分股，連續 14 年入選恒生可持續發展企業指數系列，且連續四年入選恒生 ESG50 指數（ESG 表現最好的 50 間在香港上市的較大型公司）。年內，本集團還榮獲多個具代表性的獎項，包括《機構投資者》最受尊崇企業、最佳董事會、最佳 ESG 企業、《彭博商業周刊/中文版》ESG 領先企業、《福布斯中國》ESG 創新企業、《財資》ESG 企業鉑金獎、觀點指數研究院「年度 ESG 發展影響力企業」、界面新聞 2023 ESG 先鋒 60「年度公司治理優秀獎」等等。

隨著氣候變化議題的關注度提升，本集團早於二零二零年起依循《氣候相關財務信息披露工作組建議》進行氣候變化管理工作表現與成果披露，包括完成編制並發佈《應對氣候變化政策》及氣候情景分析工作，強化公司應對氣候風險的能力。

作為綜合房地產行業的領先企業，本集團積極響應國家「3060」雙碳目標，力爭於二零三零年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上（以二零一九年為基準），到二零六零年實現碳中和。為了有效推進降碳目標達成，本集團已成立「中海發展碳達峰碳中和工作領導小組」，完成雙碳工作背景研究分析及碳核查，並於年內發佈《碳中和白皮書》，制定《碳達峰實施方案》等落地方案，以實際行動強力推進節能降碳。

截至二零二三年末，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 636 個，相應總認證面積約 1.1 億平方米。此外，本集團參與編制國家標準《零碳建築技術標準》《低碳辦公建築技術規程》等，並依託重點項目積極開展低碳建築科技。國內首個 5A 級高層寫字樓近零能耗建築—深圳中國海外大廈已在年入竣工投入使用；北京中海金融中心的設計方案為北京首個大型商業辦公零碳建築和光儲直柔技術集成示範項目。

本集團積極兌現「放心選中海」承諾，本年度多個項目再獲國際設計大獎鉑金獎、WELL 金級認證等榮譽。本集團首創行業完美交付評價模型和 VOC 客戶之聲機制，首家升級 95 服務短號，並於年內發布「中海對客十條准則」，打造優質客戶服務體驗。

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。

二零二三年，本集團繼續在甘肅參與鄉村振興及消費幫扶，協助卓尼縣創立「卓尼木耳」品牌。本集團在香港積極參與社區建設，攜手社會各界啓動「同心經營幸福—告別劣質劏房行動」，助力香港市民提升居住品質。

股東周年大會

二零二四年股東周年大會將於二零二四年六月二十一日（星期五）上午十一時正舉行。二零二四年股東周年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將適時寄發予本公司股東。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二三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

於年內，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	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
中海企業發展 集團有限公司 (「中海企業 發展」)	2023 公司債券 (i) 第一期 (品種一) (ii) 第一期 (品種二) (iii) 第二期 (品種二)	2023 年 11 月 6 日 2023 年 11 月 6 日 2023 年 12 月 11 日	2026 年 11 月 7 日 2028 年 11 月 7 日 2028 年 12 月 12 日	2,000,000 1,000,000 3,000,000	2.90% 3.25% 3.20%	深圳證券交易所 (「深交所」)
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	擔保票據	2023 年 10 月 18 日	2026 年 10 月 25 日	3,190,000	3.50%	私人募集

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)
北京中海廣場 商業發展有限 公司	(i) 人民幣 3,701 百萬元 票面利率 2.50%	(i) 2020 年 4 月 28 日	(i) 2023 年 4 月 28 日	(i) 3,686,200 [#]	(i) 無
	(ii) 人民幣 3,001 百萬元 票面利率 3.90%	(ii) 2020 年 8 月 17 日	(ii) 2023 年 5 月 5 日	(ii) 2,996,500 [#]	(ii) 無
	(iii) 人民幣 1,001 百萬元 票面利率 3.85%	(iii) 2021 年 3 月 23 日	(iii)-(iv) 本金及應付利 息於每年 5 月及 11 月 分期償付	(iii) 600	(iii) 999,200 [#]
	(iv) 人民幣 2,101 百萬元 票面利率 3.60%	(iv) 2021 年 6 月 23 日		(iv) 44,900	(iv) 2,000,200 [#]
	(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) 7,970	(v) 1,886,180 [#]
	(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) 10,000	(vi) 4,986,000 [#]

[#]包括由北京中海廣場商業發展有限公司全額認購的人民幣一百萬元權益級證券

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 3.10%之人民幣 1,000 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2021 年 7 月 9 日	2023 年 7 月 12 日	1,000,000	無
中海企業發展	票面利率 2.75%之人民幣 500 百萬元公司債券，並 於深交所上市	2021 年 8 月 6 日	2023 年 8 月 9 日	500,000	無
中海企業發展	票面利率 3.20%之人民幣 2,000 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2020 年 8 月 13 日	2023 年 8 月 14 日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率 3.40%之人民幣 2,400 百萬元公司債券， 並於深交所上市	2020 年 11 月 6 日	2023 年 11 月 9 日	2,400,000	無
中海企業發展	票面利率 3.60%之人民幣 1,500 百萬元中期票據， 並於全國銀行間債券市場 上市	2020 年 12 月 10 日	2023 年 12 月 14 日	1,500,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VII Limited	票面利率 4.25%之美元 750 百萬元擔保票據，並 於香港聯交所上市	2018 年 4 月 26 日	2023 年 4 月 26 日	5,109,975	無
China Overseas Finance (Cayman) III Limited	票面利率 5.375%之美元 500 百萬元擔保票據，並 於香港聯交所上市	2013 年 10 月 29 日	2023 年 10 月 29 日	3,621,179	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

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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，彼等已於二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士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>) 以及香港聯交所的網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。二零二三年年報將適時在上述網站可供查閱，並隨後向本公司股東寄發。