

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)

截至二零二五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 2,512.3 億元，相應銷售面積為 1,056 萬平方米。
2. 本集團收入為人民幣 1,680.9 億元。
3. 本集團商業物業收入為人民幣 72 億元。
4. 本集團經營性現金淨流入人民幣 167.3 億元。
5. 本公司股東應佔溢利為人民幣 126.9 億元。本公司股東應佔核心溢利²為人民幣 130.1 億元。
6. 每股基本盈利為人民幣 1.16 元。
7. 本集團在中國內地 15 個城市和香港新增 35 幅地塊，新增土地儲備總建築面積為 499 萬平方米，權益建築面積為 445 萬平方米，總地價為人民幣 1,186.9 億元，權益地價為人民幣 924.2 億元。
8. 於二零二五年十二月三十一日，本集團總借貸為人民幣 2,473.8 億元，持有銀行存款及現金為人民幣 1,036.3 億元，本公司股東應佔權益為人民幣 3,879.5 億元，淨借貸比率為 34.2%，平均融資成本為 2.8%，融資成本處於行業最低區間。
9. 董事局建議派發末期股息每股港幣 25 仙，連同中期股息每股港幣 25 仙，全年合共派發股息每股港幣 50 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增值（扣除稅項及非控股股東權益）及加回年內出售之投資物業已變現稅後重估增值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」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二零二四年之比較數字。

綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	168,088,765	185,154,027
銷售成本		(142,024,310)	(152,389,366)
		<u>26,064,455</u>	<u>32,764,661</u>
淨其他收入、收益及虧損		1,285,559	325,508
淨投資物業之公允價值變動		271,735	417,316
分銷費用		(4,689,667)	(4,520,411)
行政費用		(2,117,314)	(2,293,076)
經營溢利		<u>20,814,768</u>	<u>26,693,998</u>
應佔聯營公司及合營公司之溢利和虧損		521,842	649,049
財務費用	4	(727,597)	(935,133)
除稅前溢利		<u>20,609,013</u>	<u>26,407,914</u>
所得稅費用	5	(7,177,544)	(8,620,685)
本年度溢利		<u>13,431,469</u>	<u>17,787,229</u>
分配於：			
本公司股東		12,691,186	15,635,658
非控股權益		740,283	2,151,571
		<u>13,431,469</u>	<u>17,787,229</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>1.16</u>	<u>1.43</u>

綜合全面收益表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本年度溢利	<u>13,431,469</u>	<u>17,787,229</u>
本年度其他全面收益／（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	80,944	(557,066)
換算聯營公司財務報表之匯兌差額	51,298	(244,062)
	<u>132,242</u>	<u>(801,128)</u>
本年度全面收益總額	<u>13,563,711</u>	<u>16,986,101</u>
分配於：		
本公司股東	12,821,608	14,819,436
非控股權益	742,103	2,166,665
	<u>13,563,711</u>	<u>16,986,101</u>

綜合財務狀況表
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,138,182	7,300,730
投資物業		205,836,298	208,399,049
商譽		56,395	56,395
聯營公司權益		21,452,391	22,066,963
合營公司權益		27,936,775	23,830,115
按公允價值計入損益之金融資產		236,327	288,382
其他應收款		147,024	183,898
遞延稅項資產		7,269,960	7,324,894
總非流動資產		270,073,352	269,450,426
流動資產			
物業及其他存貨		490,999,739	454,274,446
土地發展費用		4,472,593	5,961,031
合同資產		109,074	547,451
應收賬款及其他應收款	8	4,064,547	3,406,070
按金及預付款		11,758,078	15,611,399
用於收購物業發展之土地按金		-	731,860
應收聯營公司款		1,068,844	1,060,527
應收合營公司款		5,167,858	6,202,514
應收非控股股東款		4,660,276	4,151,856
預付所得稅項		19,695,467	20,523,344
銀行結餘及現金		103,627,513	124,168,228
待售非流動資產		-	2,545,229
總流動資產		645,623,989	639,183,955
總資產		915,697,341	908,634,381

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借貸		142,193,678	149,523,384
擔保票據及公司債券		62,865,628	63,450,630
租賃負債		237,781	865,453
遞延稅項負債		27,911,826	27,733,296
總非流動負債		233,208,913	241,572,763
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	52,191,364	55,600,731
預售樓款		125,033,296	132,542,750
應付同系附屬公司		1,316,327	1,475,199
應付聯營公司款		3,481,226	5,486,399
應付合營公司款		3,849,615	3,838,405
應付非控股股東款		13,149,337	13,717,430
銀行借貸		30,726,935	16,633,612
擔保票據及公司債券		11,589,193	11,956,352
租賃負債		93,170	117,756
所得稅項負債		21,158,803	23,862,986
總流動負債		262,589,266	265,231,620
總負債		495,798,179	506,804,383
淨資產		419,899,162	401,829,998
權益			
本公司股東應佔權益：			
股本	10	74,035,443	74,035,443
儲備		313,912,343	306,575,534
		387,947,786	380,610,977
非控股權益		31,951,376	21,219,021
總權益		419,899,162	401,829,998

附註

1. 編製基準

本財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包含所有香港財務報告準則、香港會計準則和詮釋）、香港公司條例（第622章）和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」）之披露規定編制。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，該等財務報表已按照歷史成本基準編列。本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。

於二零二五年年度業績初步公告中載有有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該等財務報表。本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表，及將於適當時間遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之財務報表發出報告書。該等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（3）條作出的聲明。

2. 會計政策及披露變動

本集團於本年度的財務報表首次應用香港財務報告準則第21號（修訂本）「*缺乏可兌換性*」。應用該等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
商業物業運營業務	—	物業租賃、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

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：

截至二零二五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
來自外部客戶的分部收入	156,773,818	7,200,447	4,114,500	168,088,765
分部間收入	-	-	4,169,106	4,169,106
總分部收入	<u>156,773,818</u>	<u>7,200,447</u>	<u>8,283,606</u>	<u>172,257,871</u>
調節：				
分部間收入抵銷				<u>(4,169,106)</u>
綜合收入				<u>168,088,765</u>
分部業績（包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損）	<u>16,048,243</u>	<u>4,018,381</u>	<u>202,907</u>	20,269,531
調節：				
銀行存款利息收入				1,040,139
公司費用				(104,035)
財務費用				(727,597)
於綜合收益表確認之外幣匯兌 淨收益				<u>130,975</u>
綜合除稅前溢利				<u>20,609,013</u>

截至二零二四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
來自外部客戶的分部收入	174,716,382	7,129,342	3,308,303	185,154,027
分部間收入	-	-	5,044,383	5,044,383
總分部收入	<u>174,716,382</u>	<u>7,129,342</u>	<u>8,352,686</u>	<u>190,198,410</u>
調節：				
分部間收入抵銷				<u>(5,044,383)</u>
綜合收入				<u>185,154,027</u>
分部業績 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利和虧損)	<u>22,645,548</u>	<u>3,531,024</u>	<u>150,565</u>	26,327,137
調節：				
銀行存款利息收入				1,357,788
公司費用				(87,459)
財務費用				(935,133)
於綜合收益表確認之外幣匯兌 淨虧損				<u>(254,419)</u>
綜合除稅前溢利				<u>26,407,914</u>

4. 財務費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行借貸、擔保票據及公司債券之利息	6,916,412	8,787,751
應付合營公司及非控股股東款之利息	81,087	151,612
租賃負債利息	13,511	36,698
其他財務費用	139,630	213,691
總財務費用	<u>7,150,640</u>	<u>9,189,752</u>
減：發展中物業及在建投資物業之資本化金額	<u>(6,423,043)</u>	<u>(8,254,619)</u>
	<u>727,597</u>	<u>935,133</u>

5. 所得稅費用

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本年稅項：			
中國企業所得稅	(a)	5,403,233	5,518,333
中國土地增值稅	(b)	1,723,209	2,393,800
中國預扣所得稅	(c)	213,417	70,637
香港利得稅	(a)	13,272	16,409
澳門所得稅	(a)	4,738	5,931
其他		25,106	29,025
		<u>7,382,975</u>	<u>8,034,135</u>
遞延稅項		(205,431)	586,550
總計		<u>7,177,544</u>	<u>8,620,685</u>

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：

	二零二五年	二零二四年
	%	%
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%（二零二四年：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年內本公司股東應佔溢利人民幣12,691,186,000元（二零二四年：人民幣15,635,658,000元），及年內已發行普通股加權平均股數10,944,884,000（二零二四年：10,944,884,000）計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止各年度，所呈列的每股基本盈利毋須因攤薄作出調整，因為(i)由於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無發行潛在普通股；及(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未行使的股份期權對所呈列的每股基本盈利具反攤薄影響。

7. 股息

年內派發已確認的股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
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（二零二四年：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）	2,987,953	4,536,107
截至二零二五年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣25仙（二零二四年：截至二零二四年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣30仙）	<u>2,517,323</u>	<u>2,962,014</u>
	<u>5,505,276</u>	<u>7,498,121</u>

董事局建議派發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，金額約為人民幣 2,418,819,000 元，須待本公司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該等財務報表通過日已發行之普通股股份數目計算，並未於該等財務報表反映作應付股息。

8. 應收賬款及其他應收款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款（附註）	2,697,306	1,590,168
其他應收款 - 流動部份	<u>1,367,241</u>	<u>1,815,902</u>
	<u>4,064,547</u>	<u>3,406,070</u>

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0 - 30日	869,734	424,195
31 - 90日	373,452	262,063
90日以上	<u>1,454,120</u>	<u>903,910</u>
	<u>2,697,306</u>	<u>1,590,168</u>

9. 應付賬款及其他應付款

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	(a)	37,959,313	41,847,037
其他應付款	(b)	9,303,171	7,657,954
應付保固金		4,928,880	6,095,740
		<u>52,191,364</u>	<u>55,600,731</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0 – 30日	12,044,659	12,341,117
31 – 90日	3,758,356	3,715,087
90日以上	22,156,298	25,790,833
	<u>37,959,313</u>	<u>41,847,037</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

	原幣 港幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已發行及繳足 10,944,884,000普通股		<u>90,422,641</u>	<u>74,035,443</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止各年度，本公司已發行股本並無變動。

主席報告書

二零二五年，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。截至二零二五年十二月三十一日止之經審核本集團收入為人民幣 1,680.9 億元，本公司股東應佔溢利為人民幣 126.9 億元，本公司股東應佔核心溢利為人民幣 130.1 億元。董事局建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 25 仙，派息率保持穩定。

在下行調整的市場中，本集團系列公司實現合約銷售額人民幣 2,512.3 億元。中國指數研究院數據顯示，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，得益於本集團兩項發展策略。一方面是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 1,254.4 億元，佔本集團系列公司(不含中海宏洋)合約銷售額的 57.3%。本集團系列公司在北京、深圳、天津、濟南等 15 個城市的銷售額位居當地市場第一，其中，在北京實現合約銷售額人民幣 502.6 億元，在香港實現合約銷售額人民幣 222.3 億元，銷售額首次上升至香港市場第五名。另一方面，本集團一直注重通過「好產品、好服務」提升市場佔有率。深圳灣雲璽項目開盤銷售額超百億，創全國年度單次開盤銷售紀錄。本集團率先發佈「中海好房子 Living OS」體系，成為行業引領性標準，北京萬吉玖序，上海雲邸玖章等首批「中海好房子」上市推售，逆勢熱銷。同時，本集團系列公司高品質交付 4.6 萬套房屋，客戶滿意度保持行業標桿水準。

本集團商業物業實現收入人民幣 72 億元，六個商業項目新投入運營，商業物業運營總建築面積增加 28 萬平方米，其中，北京中海大吉巷商業綜合體成為北京二環內休閒消費新地標。華夏中海商業資產封閉式基礎設施證券投資基金「中海商業 REIT」(180607.SZ)在深圳證券交易所成功上市，是內地首單以「收購-改造-提升-盤活」模式落地的消費 REIT。

憑藉行業領先的銷售與回款，本集團可持續投資能力保持行業領先，在 15 個中國內地城市和香港共獲取 35 幅地塊，總購地金額人民幣 1,186.9 億元，權益購地金額人民幣 924.2 億元，新增購地金額保持行業第一，貨量充足，香港及北上廣深五個城市權益購地金額佔比約 73.9%，貨量結構優勢突出。

本集團在新增購地金額行業領先的同時，繼續保持穩健的財務狀況。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債率為 54.1%，淨借貸比率為 34.2%，經營性現金淨流入人民幣 167.3 億元。年內，本集團平均融資成本下降至 2.8%，總利息支出減少人民幣 20.4 億元，商業物業收入首次全面覆蓋總利息支出。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。

儘管房地產市場仍在調整，但展望未來，本集團對房地產止跌回穩，對本集團實現可持續高質量發展均充滿信心。這份信心主要源於「三大驅動力」。

第一、宏觀經濟穩增長的驅動力。二零二六年中國經濟延續穩中向好態勢，增長動能持續釋放，為房地產市場築牢發展根基。GDP 穩步增長疊加居民可支配收入同步提升，有效提振住房消費信心、釋放合理購房需求、化解市場觀望情緒，為房地產市場平穩向好注入根本驅動力。

第二、政策支持與供需關係改善的驅動力。房地產政策持續精準發力。二零二五年底至今，北京、上海先後放寬限購條件。各地減免二手房交易增值稅、提高住房公積金貸款額度、發放購房補貼等政策，有利於進一步釋放購房需求，提振銷售。適應改善型需求成為市場主流的趨勢，各地核心地段優質土地供給增加、城市更新及危舊房改造提速、好房子建設持續深化等，均有效釋放改善型需求。二零二六年三月初自然資源部出台的相關政策明確，新增建設用地原則上不用於經營性房地產開發。這項政策對控增量、去庫存、優供給將發揮積極作用。隨著供需關係持續改善，市場自我修復能力增強，將驅動房地產市場止跌回穩。

第三、本集團攻守兼備的內生發展驅動力。行業調整期，本集團憑藉財務穩健、現金充裕、資產質量優異，保持攻守兼備的發展態勢，比較優勢進一步彰顯。本集團在北京、上海、深圳等城市核心地段的大項目將繼續兌現銷售與利潤。在供需關係持續改善的形勢下，本集團有信心抓住更多城市的結構性機會。香港市場已經企穩，有望繼續回升。本集團將抓住機遇加大推售與投資力度，有信心在香港市場的銷售再創新高。本集團將持續提升經營性業務的運營能力與經營效益。在首個商業公募 REIT 成功發行基礎上，本集團將通過持續注入成熟資產，並積極構建新的 REITs 平台，進一步釋放資產價值，驅動本集團持續穩健高質量發展。

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，堅守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，鞏固提升中國房地產行業領導者地位，爭創世界一流企業，為百年長青基業不懈奮鬥。

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

管理層討論及分析

整體表現

二零二五年，本集團收入為人民幣 1,680.9 億元，經營溢利為人民幣 208.1 億元，毛利率為 15.5%，分銷費用與行政費用佔收入比例為 4%。本公司股東應佔溢利為人民幣 126.9 億元。本公司股東應佔核心溢利為人民幣 130.1 億元。每股基本盈利為人民幣 1.16 元。

房地產開發業務

二零二五年，本集團房地產開發業務收入為人民幣 1,567.7 億元及分部業績為人民幣 160.5 億元。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤人民幣 5.2 億元。

主要聯營公司中海宏洋實現合約物業銷售額人民幣 321.9 億元，其收入為人民幣 368.7 億元及股東應佔溢利為人民幣 3 億元。

二零二五年，本集團系列公司合約物業銷售額為人民幣 2,512.3 億元，相應銷售面積為 1,056 萬平方米。

本集團系列公司年內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	佔比	銷售面積	佔比
	人民幣億元	%	萬平方米	%
南部大區	483.3	19.2	137.0	13.0
東部大區	367.0	14.6	148.4	14.0
中西部大區	203.4	8.1	135.0	12.8
北部大區	695.9	27.7	244.3	23.1
港澳海外大區	22.8	0.9	1.9	0.2
本公司及其附屬公司（本集團）小計	1,772.4	70.5	666.6	63.1
本集團合營公司及聯營公司 （不含中海宏洋）	418.0	16.7	95.7	9.1
中國海外宏洋集團有限公司 （「中海宏洋」）	321.9	12.8	293.8	27.8
合計	2,512.3	100	1,056.1	100

本集團堅持以現金流管理為中心，加強銷售回款。二零二五年本集團銷售回款超過人民幣 100 億元的城市為北京、上海、廣州及深圳四個一線城市，其中北京超過人民幣 300 億元，上海和深圳分別超過人民幣 200 億元。

年內，本集團系列公司（不含中海宏洋）在中國內地 31 個城市及香港項目竣工的總建築面積為 848 萬平方米。

二零二五年按地區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
南部大區		中西部大區	
廣州	61.1	太原	42.4
深圳	56.9	西安	23.7
長沙	45.0	重慶	19.0
廈門	19.3	鄭州	17.1
佛山	15.5	成都	9.5
海口、萬寧	15.4	武漢	8.9
珠海	12.7	貴陽	8.0
福州	9.2	小計	128.6
南昌	5.8		
小計	240.9	北部大區	
		北京	86.6
東部大區		天津	44.5
青島	76.4	瀋陽	30.9
濟南	53.2	長春	25.7
蘇州	43.7	大連	22.4
杭州	24.2	石家莊	6.9
寧波	18.7	小計	217.0
上海、嘉興	12.5		
南京	2.9	港澳海外大區	
小計	231.6	香港	30.1
		小計	30.1
		合計	848.2

年內，本集團於中國內地 15 個城市及香港新增 35 幅地塊，新增土地儲備總建築面積為 499 萬平方米，權益建築面積為 445 萬平方米，總地價為人民幣 1,186.9 億元，權益地價為人民幣 924.2 億元。

二零二五年新增土地如下：

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
北京	豐台區項目	100	2.7	10.1
深圳	龍崗區項目	100	2.1	15.5
鄭州	金水區項目	100	3.2	10.8
北京	昌平區項目	80	3.4	7.3
瀋陽	渾南區項目 1	100	8.1	15.2
北京	海淀區項目	100	4.0	11.9
廈門	同安區項目	100	1.7	5.3
濟南	歷下區項目 1	100	6.1	22.3
杭州	上城區項目	100	5.6	29.7
香港	旺角區項目	100	0.2	2.5
長春	高新區項目	100	1.3	3.1
瀋陽	渾南區項目 2	100	10.3	25.0
北京	石景山區項目	100	8.0	23.8
青島	黃島區項目	100	5.1	15.7
天津	河西區項目 1	100	4.9	14.8
濟南	歷下區項目 2	100	7.4	39.6
天津	河西區項目 2	100	1.7	5.6
深圳	龍華區項目	100	2.2	9.0
濟南	歷城區項目 1	100	2.2	7.1
濟南	歷城區項目 2	100	2.7	8.9
上海	普陀區項目	100	4.7	16.6
上海	靜安區項目	100	1.7	9.5
上海	徐匯區項目 1	50.5	10.4	69.4
上海	徐匯區項目 2	30.5	3.0	12.1
青島	市北區項目	100	2.6	9.5
瀋陽	皇姑區項目	100	2.6	7.2
廣州	海珠區項目	100	3.4	9.5
上海	徐匯區項目 3	100	2.0	5.8
石家莊	裕華區項目	100	8.9	24.2
上海	楊浦區項目	100	1.4	5.2

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
北京	通州區項目 1	100	2.5	8.6
成都	武侯區項目	100	1.8	6.6
長沙	天心區項目	100	2.8	10.4
深圳	南山區項目	100	1.2	7.6
北京	通州區項目 2	25	3.5	13.3
合計			135.4	498.7

於二零二五年十二月三十一日，本集團系列公司（不含中海宏洋）土地儲備總建築面積為 2,528 萬平方米，權益建築面積為 2,286 萬平方米。

年內，中海宏洋新增土地儲備總建築面積 293 萬平方米。於二零二五年十二月三十一日，中海宏洋土地儲備總建築面積為 1,199 萬平方米，權益建築面積為 1,026 萬平方米。

本集團系列公司土地儲備總建築面積為 3,727 萬平方米。

商業物業運營業務

在持續承壓的市場環境中，本集團商業物業運營業務依託日益成熟的資產管理體系與精細化的運營策略，通過持續打造城市及區域標桿項目、優化多元資產組合，有效激發資產潛能，實現經營效益穩健增長。

年內，本集團商業物業收入為人民幣 72 億元。其中，寫字樓收入為人民幣 34.7 億元，購物中心收入為人民幣 23.9 億元，長租公寓收入為人民幣 3.5 億元，酒店及其他商業物業收入為人民幣 9.9 億元。

年內，本集團新增六個商業物業投入運營，商業物業運營總建築面積增加 28 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
金安中海財富中心 C 座	寫字樓	北京	5.0
中海廣場 B 座	寫字樓	南京	8.2
中海金融中心	寫字樓	北京	3.9
北京中海大吉巷	購物中心	北京	8.6
海上和集	購物中心	上海	0.6
中海友里公寓（深圳北站東店）	長租公寓	深圳	1.4
合計			27.7

二零二五年，本集團在經營性不動產資產管理領域實現重要突破，完成商業公募 REIT 平台成功搭建。於二零二五年十月三十一日，中海商業 REIT 在深圳證券交易所成功上市（180607.SZ），是本集團推動經營性業務高質量發展的重要戰略舉措，實現了「投、融、建、管、退」全週期資本閉環，為進一步向資管業務轉型奠定堅實基礎。

其他業務

年內，本集團其他業務內外部收入為人民幣 82.8 億元。其他業務的外部收入為人民幣 41.1 億元，其中物資採購和供應鏈管理服務外部收入為人民幣 36.6 億元，同比上升 36.1%。

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」。於二零二五年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為人民幣 3,830.3 億元，流動比率為 2.5 倍，淨借貸比率為 34.2%；銀行存款及現金為人民幣 1,036.3 億元，佔總資產 11.3%，現金充裕度業內領先。年內，本集團資本化前的總利息支出減少人民幣 20.4 億元，平均融資成本降至 2.8%，融資成本處於行業最低區間。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸為人民幣 1,729.2 億元而擔保票據及公司債券為人民幣 744.6 億元，總借貸合共為人民幣 2,473.8 億元，其中，一年內到期的借貸為人民幣 423.2 億元，佔總借貸的 17.1%。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 43.3%，其餘為浮息借貸。二零二六年上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 64.7 億元。

本集團依託境內外雙融資平台，優勢互補，靈活運用多種金融工具，合理安排融資。二零二五年，本集團境內外融資人民幣 543.8 億元，其中，境外提取貸款人民幣 136.4 億元。境內以行業最低利率提取各類貸款人民幣 289.4 億元，品種涵蓋開發貸、經營貸等，並成功發行五期合共人民幣 118 億元的低息債券，包括發行行業首筆人民幣 5 億元十五年期中期票據。年內，本集團提早或到期償還債務人民幣 675.2 億元，淨償還債務人民幣 131.4 億元。另外，完成收購上海新東安企業發展有限公司股權併入銀行借貸人民幣 201.6 億元。

年內，本集團銷售回款為人民幣 1,704.9 億元，其他經營回款為人民幣 151.2 億元，總經營回款為人民幣 1,856.1 億元。本集團總資本支出為人民幣 1,464.9 億元，其中土地成本為人民幣 1,041.2 億元，建安支出為人民幣 423.7 億元，經營性現金淨流入為人民幣 167.3 億元。於二零二五年十二月三十一日，本集團未付地價為人民幣 122.6 億元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金為人民幣 1,036.3 億元，其中人民幣佔 96.8%、港幣佔 2.2%、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 147.9 億元，加上未動用銀行授信額度人民幣 635.6 億元，可動用資金達人民幣 1,671.9 億元。

二零二五年，中國經濟運行保持總體平穩，展現巨大發展韌性與潛力。美聯儲於九月開始新一輪減息，在美國減息、貿易政策及宏觀經濟不確定性加劇的背景下，美元指數年內大幅走弱。人民幣對美元匯率溫和升值。年內，本集團持續縮減非人民幣淨負債敞口。於二零二五年十二月三十一日，人民幣借貸佔比較二零二四年底提升 5.4 個百分點至 87.7%。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

年內，本集團編制了第十一份獨立環境、社會及管治（ESG）報告。本集團進一步加強對環境的擔當，發佈內房行業中首份《生物多樣性保護報告》，介紹本集團在項目開發全週期踐行「人與自然和諧共生」核心理念的成果。

本集團在可持續發展方面的評級表現持續向好。公司恒生可持續發展評級從 A+ 提升至 AA- 級，繼續入選恒生可持續發展企業指數成分股（精選 ESG 表現最優的 30 家香港上市公司），保持唯一入選的內房企業；標普全球企業可持續發展評估得分由 61 分大幅躍升至 69 分並保持內房第一，首度入選標普全球 2025 可持續發展年鑒，並成為唯一入選的內房企業；晨星（Sustainalytics）ESG 風險分數內房企業最佳，全球參評房地產企業排名更由前 10% 升至前 3%；明晟（MSCI）ESG 評級保持 A 級。此外，本集團榮獲多項權威 ESG 獎項，包括《機構投資者》最受尊崇企業、最佳 ESG 企業；香港上市公司商會的「公司管治卓越獎」及「ESG 卓越獎」、香港董事學會「社會貢獻獎」和「傑出董事獎」等。

年內，本集團履行央企擔當，積極投身「好房子」建設，推出「中海好房子 Living OS 系統」，全面落實「好房子」安全、舒適、綠色、智慧「四大特徵」。在零碳建築領域，深圳中國海外大廈、北京中海金融中心以及深圳中海·深灣玖序花園配建幼兒園項目先後入選由中國建築節能協會認證的零碳建築項目，為行業低碳轉型提供經驗與範本。截至二零二五年末，本集團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 697 個，相應總認證面積 1.129 億平方米。

本集團持續優化客戶服務平台「中海·幸福家」，提升客戶從看房到入伙的全生命週期體驗。本集團積極兌現「放心選中海」承諾，年內按時保質交付超 4.6 萬套住宅，交付及時率達 100%，榮獲榮獲克而瑞「2025 上半年中國房地產企業交付品牌影響力 TOP 1」、億翰智庫「2025 年中國房企超級交付力 TOP2」。

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。

二零二五年，本集團繼續聚焦定點幫扶縣推進鄉村振興行動，並利用集團於全國各地的商住場所開展「海惠萬家 有你真好」公益系列活動，推廣「卓尼優品」健康農產食品，廣獲業主、客戶好評。此外，本集團持續推進「同心經營幸福 2.0—告別劣質割房行動」，年內完成 24 場過渡性房屋及簡約公屋參觀，共服務 503 戶。

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 25 仙。連同中期股息每股港幣 25 仙，全年每股派息合共港幣 50 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（「二零二六年股東周年大會」）上批准，末期股息單預計將於二零二六年七月十五日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二六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) 為確定出席二零二六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 | 二零二六年六月十七日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二六年六月十八日至
二零二六年六月二十四日
(包括首尾兩天) |
| - 記錄日期 | 二零二六年六月二十四日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二六年六月二十六日 |
| - 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 | 二零二六年六月二十九日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二六年六月三十日 |
| - 記錄日期 | 二零二六年六月三十日 |

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二零二六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。

股東周年大會

二零二六年股東周年大會將於二零二六年六月二十四日（星期三）上午十一時正舉行。二零二六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，截至二零二五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

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	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」)	2025 公司債券					深圳證券交易所 (「深交所」)
	(i) 第一期 (品種一)	2025 年 4 月 28 日	2030 年 4 月 29 日	1,000,000	1.80%	
	(ii) 第一期 (品種二)	2025 年 4 月 28 日	2035 年 4 月 29 日	500,000	2.37%	
	(iii) 第二期 (品種一)	2025 年 8 月 11 日	2028 年 8 月 12 日	800,000	1.60%	
	(iv) 第二期 (品種二)	2025 年 8 月 11 日	2030 年 8 月 12 日	2,500,000	1.79%	
中海企業發展	2025 中期票據					全國銀行間債券 市場
	(i) 第一期 (品種一)	2025 年 4 月 11 日	2030 年 4 月 14 日	500,000	1.90%	
	(ii) 第一期 (品種二)	2025 年 4 月 11 日	2035 年 4 月 14 日	1,500,000	2.38%	
	(iii) 第二期 (品種一)	2025 年 8 月 22 日	2030 年 8 月 25 日	1,500,000	1.75%	
	(iv) 第二期 (品種三)	2025 年 8 月 22 日	2040 年 8 月 25 日	500,000	2.50%	
	(v) 第三期 (品種一)	2025 年 10 月 20 日	2028 年 10 月 21 日	100,000	1.70%	
(vi) 第三期 (品種二)	2025 年 10 月 20 日	2030 年 10 月 21 日	2,900,000	1.90%		

贖回上市證券

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 2.88%之人民幣 1,800 百萬元中期票據，並 於全國銀行間債券市場上 市	2022 年 1 月 12 日	2025 年 1 月 14 日	1,800,000	無
中海企業發展	票面利率 3.05%之人民幣 2,000 百萬元公司債券，並 於深交所上市	2022 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 7 日	2,000,000	無

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 2.75%之人民幣 1,500 百萬元公司債券，並 於深交所上市	2022 年 5 月 9 日	2025 年 5 月 12 日	1,500,000	無
中海企業發展	票面利率 2.63%之人民幣 2,000 百萬元中期票據，並 於全國銀行間債券市場上 市	2022 年 5 月 25 日	2025 年 5 月 27 日	2,000,000	無
中海企業發展	票面利率 2.40%之人民幣 1,000 百萬元公司債券，並 於深交所上市	2022 年 9 月 19 日	2025 年 9 月 22 日	1,000,000	無
中海企業發展	票面利率 2.25%之人民幣 1,500 百萬元公司債券，並 於深交所上市	2022 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 22 日	1,500,000	無
China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited	票面利率 2.375%之美元 300 百萬元擔保票據，並於 香港聯交所上市	2020 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 2 日	2,163,583	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

本公司於截至二零二五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》年內生效所載的守則條文，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，彼等已於二零二五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二零二五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二零二五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，二零二六年三月三十一日

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；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司獨立非執行董事。

本業績公告登載於本公司網站 (<http://www.coli.com.hk>) 以及香港聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。二零二五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。