

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)

截至二零一七年十二月三十一日止 財政年度業績公告

財務摘要

1. 房地產合約銷售額增加10.2%至港幣2,320.7億元，對應銷售面積為1,446萬平方米，增長10.9%。
2. 收入較二零一六年有所上升至港幣1,660.4億元。
3. 經營溢利增加8.6%至港幣628.7億元。地產發展項目之毛利率仍然保持於行業領先水平。
4. 股東應佔溢利上升10.1%至港幣407.7億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣43.7億元，來自於收購前重新計量本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣21.4億元。
5. 每股基本盈利上升2.2%至港幣3.72元。
6. 本集團在中國內地31個城市和香港新增76幅土地，可供發展的總樓面面積為1,741萬平方米。年底，土地儲備為6,375萬平方米（實際權益為5,378萬平方米）。
7. 年底，本集團之銀行及其他貸款為港幣1,035.8億元，應付票據為港幣746.6億元，持有銀行結餘及現金港幣1,040.5億元。淨借貸比率維持於27.9%的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一六年年底的港幣2,222.5億元上升19.5%至年底的港幣2,656.9億元，即每股資產淨值為港幣24.25元。平均股東資金回報達到16.7%。
9. 擬派發末期股息每股港幣45仙，連同中期股息每股港幣35仙，全年合共派發現金股息每股港幣80仙（二零一六年：每股港幣77仙）。

新時代 新征程

----實現又好又快的發展

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（「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東應佔除稅後綜合溢利為港幣407.7億元，比二零一六年上升10.1%。每股基本盈利為港幣3.72元，股東資金上升19.5%至港幣2,656.9億元，每股資產淨值達港幣24.25元，平均股東資金回報達到16.7%。董事局建議派發二零一七年年末股息每股港幣45仙。

綜合收益表

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一六年之比較數字如下：

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	3	166,044,963	164,068,528
營業稅		(2,072,793)	(5,351,547)
淨收入	3	163,972,170	158,716,981
直接經營成本，扣除上述營業稅		(109,272,364)	(113,073,759)
		54,699,806	45,643,222
淨其他收入及收益	4	5,353,577	1,789,484
投資物業之公允價值增加		5,946,121	7,722,671
出售投資物業收益		40,782	1,028,432
出售附屬公司收益	5	165,865	10,175,939
重新計量於收購前本集團原持有合營公司權益之公允價值增加	6	2,140,171	-
收購附屬公司收益	6	326,267	-
商譽減值		-	(1,903,104)
分銷費用		(2,949,521)	(3,371,597)
行政費用		(2,848,693)	(3,179,742)
經營溢利		62,874,375	57,905,305
應佔溢利			
聯營公司		1,164,116	476,682
合營公司		774,352	775,770
財務費用	7	(1,393,544)	(2,055,956)
除稅前溢利		63,419,299	57,101,801
所得稅費用	8	(21,277,184)	(18,711,025)
本年度溢利		42,142,115	38,390,776
分配於：			
本公司股東		40,766,835	37,020,638
非控股權益		1,375,280	1,370,138
		42,142,115	38,390,776
		港幣	港幣
每股盈利	9	3.72	3.64
基本及攤薄			
		港幣千元	港幣千元
股息	10		
已派發中期股息		3,834,671	3,834,671
建議派發末期股息		4,930,291	4,601,605
		8,764,962	8,436,276

綜合全面收益表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	<u>42,142,115</u>	<u>38,390,776</u>
其他全面收益		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額	9,892,806	(14,092,869)
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	<u>967,762</u>	<u>(975,668)</u>
	<u>10,860,568</u>	<u>(15,068,537)</u>
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算聯營公司之匯兌差額	<u>780,201</u>	<u>(877,252)</u>
本年度其他全面收益	<u>11,640,769</u>	<u>(15,945,789)</u>
本年度全面收益總額	<u>53,782,884</u>	<u>22,444,987</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	51,875,215	21,384,969
非控股權益	<u>1,907,669</u>	<u>1,060,018</u>
	<u>53,782,884</u>	<u>22,444,987</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		97,377,389	67,093,181
物業、廠房及設備		3,897,596	3,886,507
預付土地租金支出		575,810	567,873
聯營公司權益		8,232,345	5,512,064
合營公司權益		12,405,070	10,526,289
投資聯合地產項目公司		24,212	24,212
可供出售投資		115,842	147,211
應收聯營公司款		8,969,792	2,728,181
應收合營公司款		6,592,674	2,058,017
其他應收款		456,540	-
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		4,902,484	3,767,912
		143,614,279	96,375,972
流動資產			
存貨		82,852	88,711
庫存物業		335,541,563	261,689,777
土地發展費用		24,305,938	7,631,262
預付土地租金支出		16,396	18,397
貿易及其他應收款	11	14,300,567	11,341,431
按金及預付款		7,240,012	6,897,193
將用於物業發展之土地按金		2,386,145	5,166,601
應收同級附屬公司款		356,221	214,442
應收聯營公司款		5,508,696	11,801,798
應收合營公司款		2,985,523	5,512,861
應收非控制股東款		728,934	817,806
應收中信集團款		197,949	839,050
預付稅金		4,089,095	5,732,244
銀行結餘及現金		104,050,615	157,161,732
		501,790,506	474,913,305
流動負債			
貿易及其他應付款	12	51,826,299	44,815,201
預售按金		77,857,359	82,255,805
租務及其他按金		3,428,838	2,887,399
應付同級附屬公司欠款		756,994	678,296
應付聯營公司欠款		2,028,855	1,400,177
應付合營公司欠款		5,425,631	2,158,084
應付非控制股東欠款		5,053,174	2,969,183
應付中信集團欠款		-	265,845
稅項債務		29,741,619	21,888,194
一年內到期之銀行及其他借貸		13,324,575	34,471,679
一年內到期之應付票據		17,099,222	5,814,611
		206,542,566	199,604,474
流動資產淨值		295,247,940	275,308,831
總資產減流動負債		438,862,219	371,684,803

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資本及儲備			
股本	13	90,420,438	90,420,438
儲備		175,273,849	131,828,004
本公司股東應佔權益		265,694,287	222,248,442
非控股權益		7,849,143	5,174,917
權益總額		273,543,430	227,423,359
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		90,256,116	61,773,449
一年後到期之應付票據		57,558,524	71,760,801
應付非控制股東欠款		3,799,801	869,939
遞延稅項負債		13,704,348	9,857,255
		165,318,789	144,261,444
		438,862,219	371,684,803

附註：

二零一七年年報業績公告內載入有關截至二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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個年度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。

1. 應用新訂及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的由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號（修訂本）
香港會計準則第12號（修訂本）

披露計劃
對未實現損失確認遞延所得稅資產

於本年應用上述經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	股份支付交易的分類和計量 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租約 ²
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期將予以釐定

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入

變動的性質

香港會計師公會已頒佈確認收入的新準則。這將取代涵蓋貨品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建造合約及相關文獻的香港會計準則第11號。該新準則乃基於當貨品或服務的控制權轉移至客戶時才確認收入之原則。此項準則允許全面追溯採納或以修訂追溯方式採納。

影響

管理層已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，並已識別下列將受影響的領域：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大融資成份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠（如饋贈禮物及物業管理服務）代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將

分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不是客戶支付予個別商品或服務。

- 為取得預售物業合約所產生的若干成本，目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式於二零一八年一月一日採納該準則，這意味著採納之累計影響將於截至二零一八年一月一日的保留溢利中確認，並且將不會重列比較數字。

本集團正在評估上述變動對本集團於二零一八年一月一日的保留溢利的整體影響。

香港財務報告準則第9號，*金融工具*

變動的性質

香港財務報告準則第9號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及財務資產的新減值模式。

影響

本集團已評估其財務資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新準則將產生下列影響：

本集團所持有財務資產包括目前分類為可供出售財務資產的權益工具，可選擇按公允值計入其他全面收入。除上述之影響，本集團預期新指引並不會對本集團於二零一七年十二月三十一日持有的其他財務資產的分類、確認及計量有重大影響。

由於新準則僅影響指被指定為按公允值計入損益的財務負債的會計處理，而本集團並無任何該等負債，因此，本集團財務負債的會計處理將不受影響。終止確認的規則引自香港會計準則第39號，並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進較為傾向以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。由於本集團現時並無任何對沖關係，故預期並不會影響本集團之財務報表。

新減值模型規定以預期信用虧損，而非香港會計準則第 39 號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的財務資產、按公允值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則第 15 號下的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收賬款的虧損撥備並不會受到重大影響。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度（特別是於採納新訂準則的年度）。

本集團採納日期

香港財務報告準則第9號須於二零一八年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。在該準則容許的實際情況下，本集團將於二零一八年一月一日起追溯應用有關新準則。二零一七年的比較數字則不予重列。

香港財務報告準則第16號，租賃

變動的性質

香港財務報告準則第 16 號於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃與融資租賃之間的區別被移除，這將導致絕大部分租賃於綜合財務狀況表內確認。根據新訂準則，資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的財務負債須予確認入賬。豁免僅適用於短期及低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為港幣 133,289,000 元。本集團估計，這些租賃涉及將以直線法於損益中確認為費用的短期及低價值租賃付款的金額並不重大。對於其他租賃，本集團預期 i) 須作出何種其他調整之影響（如有），例如，由於租期的釋義變動以及可變租金與續租及終止選擇權的不同處理，

ii) 於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債之金額及 iii) 對本集團的損益與未來現金流量分類之影響都並不重大。

本集團採納日期

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或其後開始的財政年度強制採納。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會在首次採納時重列比較數字。

本集團一直在評估其他新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

2. 編制基準

應用共同控制下之企業合併之影響

收購中信被收購集團

於二零一六年九月十五日，本公司（作為買方及擔保人）已完成向中信泰富有限公司及中國中信有限公司（兩者皆為中國中信股份有限公司的全資附屬公司，作為賣方）收購Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司（連同其附屬公司，即「中信被收購集團」）的全部已發行股本及中信被收購集團欠付中國中信股份有限公司及其附屬公司（「中信集團」）的未償還貸款（「中信資產收購」）。

由於本公司與中國中信股份有限公司均為國有企業及同屬於中華人民共和國國務院控制，中信資產收購視為共同控制下之企業合併。因此，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編製，猶如彼等於中信被收購集團首度被中華人民共和國國務院控制之最早日被本集團合併。

3. 收入及業績貢獻

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之管理層去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營、報告分部及業務收入如下：

物業發展	—	物業發展收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營、房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

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）之分部資料：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
- 外部顧客	162,139,770	2,450,060	1,455,133	166,044,963
營業稅	(2,023,024)	(39,582)	(10,187)	(2,072,793)
淨收入	<u>160,116,746</u>	<u>2,410,478</u>	<u>1,444,946</u>	<u>163,972,170</u>
分部溢利（包括應佔 聯營公司及合營公司溢利）	<u>51,445,746</u>	<u>10,000,620</u>	<u>273,085</u>	<u>61,719,451</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
- 外部顧客	159,891,147	2,137,167	2,040,214	164,068,528
營業稅	(5,247,187)	(88,446)	(15,914)	(5,351,547)
淨收入	<u>154,643,960</u>	<u>2,048,721</u>	<u>2,024,300</u>	<u>158,716,981</u>
分部溢利（包括應佔 聯營公司及合營公司溢利）	<u>46,944,834</u>	<u>11,881,858</u>	<u>31,063</u>	<u>58,857,755</u>

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、應佔聯營公司溢利及應佔合營公司溢利。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，如銀行存款及應收賬款利息收入、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/（虧損）。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
報告分部溢利	61,719,451	58,857,755
未分配項目：		
銀行存款及應收賬款利息收入	1,155,549	1,949,117
公司費用	(525,226)	(376,657)
財務費用	(1,393,544)	(2,055,956)
於綜合收益表確認之 外幣匯兌淨收益/(虧損)	2,463,069	(1,272,458)
綜合除稅前溢利	<u>63,419,299</u>	<u>57,101,801</u>

4. 淨其他收入及收益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款及應收賬款利息收入	1,155,549	1,949,117
應收聯營及合營公司款之利息收入	381,206	307,136
總利息收入	<u>1,536,755</u>	<u>2,256,253</u>
出售物業、廠房及設備收益	9,953	143,481
外幣匯兌淨收益/(虧損)	2,138,825	(2,575,458)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	324,244	1,303,000
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益/(虧損)	<u>2,463,069</u>	<u>(1,272,458)</u>

5. 出售附屬公司收益

於二零一七年十月二十日，本集團與中海物業集團有限公司(「中海物業」)(本公司之同級附屬公司)之全資附屬公司，中海物業管理有限公司訂立買賣協議，出售中信物業服務有限公司(「中信物業」)之全部股本權益，代價為人民幣190,000,000元(相當於港幣220,930,000元)。中信物業及其附屬公司主要在中國內地從事物業管理業務。該出售事項已於二零一七年十二月二十一日完成。

除上述出售外，本集團於年內還完成出售一家附屬公司。

因此，上述出售項目產生港幣165,865,000元收益，於本年度綜合收益表中確認。

6. 收購附屬公司

於二零一七年六月十七日，本公司全資附屬公司擇美有限公司（「擇美」）與GCPF Shanghai 65 Corp.（「GCPF」）訂立買賣協議。據此，擇美同意購買而GCPF同意以總現金代價美金232,545,000元（相當於港幣1,813,903,000元）出售大利企業有限公司（「大利」）50%之已發行股本。有關股東貸款美金160,840,000元（相當於港幣1,252,185,000元）亦視為收購的一部分。大利為一家投資控股公司，擁有上海中海海軒房地產有限公司（「上海海軒」）之100%權益。上海海軒於中國上海經營房地產投資業務。收購已於二零一七年六月二十七日完成，同時大利成為本公司的全資附屬公司。

於收購前，本集團持有大利50%之權益，本集團視之為合營公司。本集團重新計量於收購前其原持有大利之權益，產生重新計量公允價值收益為港幣2,140,171,000元。此外，確認收購附屬公司收益為港幣326,267,000元（為可識別收購淨資產之公允價值與轉讓總代價及原持有權益之公允價值之差額）。

7. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及其他借貸及應付票據之利息	7,388,248	8,705,618
其他財務費用	106,620	115,253
總財務費用	7,494,868	8,820,871
減：資本化金額	(6,101,324)	(6,764,915)
	<u>1,393,544</u>	<u>2,055,956</u>

8. 所得稅費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	10,976,364	8,788,070
中國土地增值稅	9,433,927	7,775,675
中國預扣所得稅	145,716	595,252
香港利得稅	300,930	119,140
澳門所得稅	42,854	2,522
其他	7,887	6,170
	<u>20,907,678</u>	<u>17,286,829</u>
以前年度(超額)/不足撥備：		
中國企業所得稅	(1,379)	-
香港利得稅	37,872	-
澳門所得稅	(2,522)	(3,690)
	<u>33,971</u>	<u>(3,690)</u>
遞延稅項：		
本年	335,535	1,427,886
總計	<u>21,277,184</u>	<u>18,711,025</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% (二零一六年：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，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估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一六年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一六年：12%) 計算。

9. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本和攤薄盈利之盈利		
分配於本公司股東之本年度溢利	40,766,835	37,020,638
	<hr/>	<hr/>
	二零一七年 千股	二零一六年 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	10,956,201	10,183,879
	<hr/>	<hr/>

因為二零一七年及二零一六年均沒有具潛在攤薄性之普通股，故截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日的每股攤薄盈利跟每股基本盈利一致。

10. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<u>年內派發已確認的股息</u>		
二零一七年十二月三十一日年度已付中期股息每股港幣35仙 (二零一六年：二零一六年十二月三十一日年度中期股息每股港幣35仙)	3,834,671	3,834,671
二零一六年十二月三十一日年度已付末期股息每股港幣42仙 (二零一六年：二零一五年十二月三十一日年度末期股息每股港幣41仙)	4,601,605	4,042,838
	8,436,276	7,877,509
	<hr/>	<hr/>

董事局建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙 (二零一六年：二零一六年十二月三十一日止年度末期股息港幣42仙)，金額為港幣4,930,291,000元 (二零一六年：港幣4,601,605,000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，並未予綜合財務報表被確認為負債。

11. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展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。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收賬款，賬齡		
0-30 日	6,315,313	6,789,334
31-90 日	653,876	297,355
90 日以上	1,857,092	695,944
	<u>8,826,281</u>	<u>7,782,633</u>
其他應收款	5,474,286	3,558,798
	<u>14,300,567</u>	<u>11,341,431</u>

在接受任何新顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告期末，本集團只有少數的逾期應收賬款結餘。

在判斷應收賬款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的應收賬款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，董事局相信於報告期末撥備是不需要的。

12. 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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付賬款，賬齡		
0-30 日	12,550,567	9,481,660
31-90 日	1,392,923	697,096
90 日以上	20,223,088	18,219,961
	<u>34,166,578</u>	<u>28,398,717</u>
其他應付款	6,537,816	4,900,652
應付保固金	11,121,905	11,515,832
	<u>51,826,299</u>	<u>44,815,201</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中港幣4,632,851,000元（二零一六年：港幣3,316,113,000元）不會於未來十二個月到期。

13. 股本

	股份數目 千股	港幣千元
已發行及繳足 於二零一七年一月一日及十二月三十一日	<u>10,956,201</u>	<u>90,420,438</u>

建議末期股息

董事局建議派發截至二零一七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，較上年每股港幣 77 仙增加港幣 3 仙。

待股東於二零一八年六月十一日（星期一）舉行之應屆股東周年大會（「二零一八年股東周年大會」）批准後，末期股息將於二零一八年七月六日（星期五）派發予於二零一八年六月十五日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：—

- (a) 以釐定出席二零一八年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一八年六月六日（星期三）至二零一八年六月十一日（星期一）期間（包括首尾兩天）。
- (b) 以釐定享有擬派末期股息資格者：二零一八年六月十五日（星期五）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一八年四月另行作出公告。

一、業務回顧

宏觀經濟形勢與房地產市場表現

二零一七年世界經濟表現良好，全球經濟增長 3%，這是自二零一一年以來的最快增長。中國與美國是全球經濟增長的引擎。美國經濟增長率為 2.3%。中國經濟增長率為 6.9%，較二零一六年增速上升 0.2 個百分點，高於預期。在中美兩大經濟體增長的帶動下，全球貿易與跨境資本流動顯著復蘇，全球約有三分之二的國家於二零一七年的增長速度高於上一年。

二零一七年，在中國經濟穩中求進的大格局下，圍繞「住而不炒」的政策方針，房地產市場調控繼續，行業增速逐步下行，回歸到平穩發展階段。二零一七年全國商品房成交面積較去年增長 7.7%，成交金額同比增長 13.7%。房地產市場增速雖然較去年下降，但各地去庫存情況良好，市場更趨健康。

香港經濟持續穩定增長，房地產市場氣氛熾熱，土地市場競爭激烈，房價地價俱創新高。

經營業績

二零一七年，本集團銷售規模及利潤均實現穩健增長，創歷史新高。本集團收入為港幣 1,660.4 億元，毛利率從去年的 27.8% 上升 5.1 個百分點至 32.9%，淨利潤率達到 24.6%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔比收入從去年的 4.0% 下降 0.5 個百分點至 3.5%，保持行業最低之一。股東應佔溢利上升 10.1% 至港幣 407.7 億元，扣除投資物業公允價值變動帶來的稅後淨收益港幣 43.7 億元及重新計量於收購前本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加港幣 21.4 億元後的淨利潤達到港幣 342.6 億元，平均股東資金回報達到 16.7% 的較高水平。

地產發展

二零一七年，本集團連同合營公司及聯營公司（統稱「本集團系列公司」）全年的合約銷售額再創歷史新高，達到港幣 2,320.7 億元，對應售出之面積為 1,446 萬平方米。

年內，充份發揮「中海地產」品牌優勢，憑藉靈活創新的行銷策略，全年中國內地地產表現出色，完成合約銷售額港幣 2,201.2 億元。香港及澳門全年合約銷售額為港幣 119.5 億元，年內啟德 1 號入伙，市場口碑良好。

二零一七年，本集團系列公司（但不含中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」））竣工項目的總面積約 1,135 萬平方米，新開工面積達 1,954 萬平方米，較去年增長 183.2%，為二零一八年加快增長創造了條件。

本集團年內竣工項目可結利金額為港幣 1,162.1 億元，而來自二零一六年底已落成的待售物業銷售理想，銷售金額約為港幣 459.3 億元。因此，本集團全年房地產發展業務的收入為港幣 1,621.4 億元。主要由於毛利率的改善，房地產發展業務提供的分部溢利增加 9.6% 至港幣 514.5 億元。

商業物業

本集團持有商業物業總收入達港幣 29.4 億元，同比增長 13.1%，其中投資物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣 24.5 億元，同比增長 14.5%；酒店及其他商業物業收入為港幣 4.9 億元，同比增長 6.5%。

年內，本集團系列公司竣工寫字樓 4 棟、購物中心 4 家、星級酒店 1 家。截至二零一七年年底，本集團系列公司累計持有已竣工的寫字樓達 38 棟，是中國內地最大的單一業權寫字樓發展商之一，並持有 12 家購物中心、11 家星級酒店，持有商業物業總面積達到 366 萬平方米。

合營和聯營

因應市場狀況，項目合作機會明顯增加，本集團與平安不動產有限公司、母公司中國建築集團有限公司之子公司以及同行企業之間積極開展廣泛合作。年內，本集團加大了合營和聯營項目的投資力度，合共新增 15 個合營和聯營項目。截至二零一七年年底，合營和聯營項目總計投入淨資金達到港幣 372.4 億元，年內合營和聯營項目為本集團貢獻利潤達到港幣 19.4 億元。其中，中海宏洋是本集團的主要聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。二零一七年，中海宏洋的合約銷售額為港幣 370.7 億元，收入為港幣 202.8 億元，淨利潤為港幣 12.6 億元，為本集團提供港幣 4.8 億元的利潤。二零一八年年初，中海宏洋透過供股融資方案，合計獲得資金港幣 46.1 億元，財務實力進一步增強。

土地儲備

二零一七年，本集團秉持穩健審慎的投資策略，在中國內地 31 個城市和香港買入 76 幅地塊，總樓面面積 1,741 萬平方米。截至二零一七年年底，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為 6,375 萬平方米（實際權益為 5,378 萬平方米）。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 10 塊，合計新增總樓面面積 251 萬平方米。截至二零一七年年底，其土地儲備約有 1,903 萬平方米（實際權益為 1,791 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備已經達到 8,278 萬平方米，為二零一八年加快增長及未來三年可持續發展打下扎實基礎。

財務資金

本集團堅持審慎理財原則，持續加強財務資源，優化債務結構、降低利息成本。為促進業務發展，本集團在內地以多渠道、多種方式籌措各類資金，並成功置換中信資產收購中所承接的部份人民幣高息貸款。在香港方面，本集團與 15 家銀行簽署港幣 180 億元銀團貸款，融資成本處於市場最低水平之一。以上多項積極措施使得本集團融資成本由二零一六年的 4.76% 下降至二零一七年的 4.27%。

年內，本集團境內外提款共達港幣 502.0 億元，歸還到期銀行及其他借貸以及票據共港幣 547.1 億元。年內，本集團全年共錄得港幣 1,636.8 億元銷售現金流入，為未來業務拓展提供了充足的流動性資源。年內，本集團主要支出包括土地購置費用、建安費用以及稅費、分銷、行政和財務費用。其中，支付土地費用港幣 1,346.2 億元，建安費用港幣 367.6 億元。年底，本集團銀行及其他借貸以及應付票據分別為港幣 1,035.8 億元和港幣 746.6 億元，持有現金港幣 1,040.5 億元，淨借貸比率為 27.9%，為行業最低水平之一。年內，本公司之投資評級獲得穆迪、標準普爾和惠譽三大評級機構分別維持 Baa1/穩定、BBB+/穩定和 A-/穩定，反映資本市場對本公司在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

主要管理舉措

（一）修訂戰略規劃、優化組織架構

適應宏觀經濟與中國房地產市場發展趨勢，本集團修訂了二零一七年至二零二零年戰略規劃，確立了聚焦住宅開發主業，加快發展，在二零二零年實現銷售規模超過港幣 4,000 億元的目標，持續加大商業地產投入，探索拓展以教育、養老、物流等為創新業務，構建更加均衡穩健、可持續發展能力更強的業務結構。

在戰略規劃修訂的基礎上，本集團實施了組織架構優化，在總部增設客戶服務部、創新業務發展部、海外事業部，調整戰略管控部為運營管理部，專責項目開發運營全流程管控，並在主要業務部門增設專業職能中心，有效提升專業管理縱深能力。

（二）實施項目制管理，優化運營管理體系，加快項目開發進度

本集團進一步向一線業務團隊授權。年內，本集團全面實施項目制運營管理。項目製作為本集團最基層、最核心的業務運營單元與績效考核單元，由項目總監及下屬工程、設計、行銷等職能專業人才組建項目團隊，負責項目全生命週期的開發運營管理。二零一七年年底，本集團已組建 190 多個項目制團隊，有效提升一線業務的決策效率與執行力。

為適應加快規模發展需要，本集團全面梳理並優化了項目開發全流程節點管理，實施以標準化節點為基礎，兼顧地區差異化的項目節點運營管理體系，實施全景計劃、供銷存等數字化管理系統，每一個節點進度、貨量、銷售清晰可控，有效提升項目運營管理精度與項目開發進度。

（三）強化品質管控，提升客戶滿意度

年內，本集團通過優化實測實量評價機制，加強飛行檢查頻次，開展停止點品質檢查等多種管理手段提升產品品質，持續強化了本集團產品品質優勢。

本集團堅持客戶至上的經營理念，年內開展了客戶滿意度提升專項行動，通過傾聽客戶聲音、通過各種方式積極回應並有效滿足客戶訴求、開展客戶關懷與聯誼活動，客戶對本集團的產品與服務的滿意度大幅提升。

（四）加強客戶研究，創新產品設計，提升價值創造能力

本集團持續加強客戶研究，根據客戶需求與購買力，將住宅產品分為五檔十類，對每一檔、每一類產品匹配客戶的需求逐一甄別，以此指導每一個項目的規劃設計與行銷項目，有效提升了精準把握客戶需求的能力。

本集團持續加強產品研發以提升價值創造能力。本集團堅持以標準化為基礎，兼顧地區差異及項目質素差異的產品設計，融合低碳環保、智慧科技等新材料、新技術的應用，持續提升產品品質。年內推出的一批新中式、智慧科技產品，廣受客戶認同。

（五）加強成本管控，強化成本控制優勢

成本管控是本集團的競爭優勢。建安費用是除土地購置費用之外最大的成本支出。本集團一貫要求在確保一流品質的前提下合理控制建安成本，通過加強合約分判的合理性、及時性，持續加大集中採購物資的品類與採購規模，本集團的建安費用支出進一步優化。年內，本集團繼續控制行銷費用、行政費用，費效比保持在行業領先水平，持續強化本集團成本控制優勢。

（六）構建全流程數字化管控平台

現代資訊化科技，可實現管理決策資訊的高效傳遞，有效提升管理精度與管理效率。以構建行業領先的全流程數字化管控平台為目標，年內，本集團新建和升級 33 個 IT 資訊化系統，建立了行業一流的數字化管理體系，管控效率與執行力行業領先。

（七）加快拓展創新業務

二零一七年，本集團確立了以教育、養老、物流等為重點的創新業務，並成立了教育集團、養老公司，在天津濱海新區運營管理中海物流科技園。二零一七年，本集團在濟南、青島、佛山、重慶等地開發建設相關創新業務項目，並計劃在二零一八年投入運營。

人力資源

本集團人才吸納與培養能力一貫備受行業認可，這是本集團專業能力與競爭優勢的源泉。「海納」與「海之子」是本集團在行業內聲譽卓著的人力資源招聘品牌，分別招聘社會精英人才與高校應屆畢業生。二零一七年，本集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需求量巨大。年內，本集團招聘吸納工作經驗豐富的 1,100 多名社會精英人才，簽約 400 多名高校應屆畢業生，將於二零一八年七月後加入本集團。

本集團一貫注重人才培養與業務培訓。年內，本集團舉辦各類培訓約 1,800 場，超過 3 萬人次參加培訓。

本集團一貫注重以科學、高效的績效考核提升業務執行力。年內，本集團實施橫向到邊、縱向到底的全員績效考核體系，獎優汰劣。

本集團亦進一步優化員工薪酬福利待遇，持續提升薪酬福利的競爭力。年內，本集團優化了員工薪酬結構，提升了員工固定月薪佔比，交通、通訊等福利補貼擴展至全體員工。

於二零一七年年末，根據外部獨立第三方專業機構對本集團員工的敬業度調查，本集團處於高績效/最佳僱主水平。

企業管治

董事局深知企業首要責任是保護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。本集團一直致力提升企業管治水平，確保本集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。二零一七年，本集團在增加本公司整體透明度，以及完善內部審計和風險管理方面，持續作出了實質的改善。

企業社會責任

本集團致力成為優秀企業公民，在捐資助學、扶貧賑災、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。二零一七年，本集團在內地教育欠發達地區繼續捐建希望小學，同時發動員工積極參與和投身所在城市當地的公益活動，踐行企業社會責任。

本集團秉持「智慧科技，綠色健康」的環保理念，持續開展綠色建築實踐。年內，本集團共有 14 個項目獲得綠色建築認證，綠色建築規模共計約 323 萬平方米。本集團在節能、環保方面的實踐，獲得高度認同。本集團年內再次獲選「道瓊斯可持續發展指數」成份股，並連續八年入選恒生可持續發展企業指數。

榮譽

本集團一貫堅持「過程精品 樓樓精品」的開發理念，二零一七年多個項目品質獲得國際專業機構認可。在二零一七年度英國國際地產獎項評選中，本集團旗下廣州中海花灣壹號和煙臺中海國際社區項目獲得最佳高層住宅項目榮譽，珠海富華里項目獲得最佳混合型項目榮譽，北京中海廣場榮獲最佳寫字樓開發項目五星級大獎，佛山環宇城獲得最佳商業零售項目榮譽。

中海地產連續 14 年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」。同時，本公司榮獲「2017 中國房企品牌價值 TOP100」第一名，品牌價值達人民幣 598.5 億元。本公司以傑出的表現連續 14 年獲得「中國藍籌地產企業」。憑藉卓越的財務管控能力，本公司榮獲二零一七年中國大陸在港上市房地產公司「財務穩健性 TOP10」和「財富創造能力 TOP10」雙項第一。本公司還榮獲「2017 年度最佳僱主」。在香港及國際方面，本公司榮獲香港股票分析師協會授予的「優質中國房地產企業大獎」，並再次榮獲「亞洲企業管治」獎。

二、業務展望

宏觀經濟

二零一七年十二月，聯合國發佈了《2018年世界經濟形勢與展望》報告，表達了對未來兩年全球經濟增長的信心，認為二零一八年和二零一九年全球經濟增長將穩定在3%左右。二零一八年，中國經濟堅持穩中求進工作總基調，以推進供給側結構性改革為主線，預計經濟將實現穩健增長，將為中國房地產市場的發展創造較好的宏觀經濟環境。

在全球經濟穩中趨好的形勢下，二零一八年全球經濟依然面臨諸多風險與挑戰。包括貿易政策改變、全球金融環境突然惡化以及地緣政治局勢的日益緊張。中國經濟也面臨一些突出矛盾和問題，中央將「防風險」列為未來「三大攻堅戰」之首。本集團將密切關注國際國內經濟環境變化所帶來的風險與機遇，因勢而變，合理安排本集團發展戰略。

房地產市場

中國經濟由高速增長階段轉向高品質發展新時代，正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期。中國經濟發展模式的轉換，進入更加注重經濟增長質量的新時代，將帶動房地產行業進入新週期。二零一八年，本集團判斷中國房地產市場將呈現四個特徵：

（一）行業層面：房地產行業面臨深刻變革。中央對房地產行業的定位由「投資與居住並重」向「住而不炒」轉變，從「售房為主」到「租售並舉」的供給轉變，政府將不再壟斷土地供應，土地及住房供給側的重大變革，以及房產稅等長效機制推出的進程顯著加快，將對房地產市場產生深遠影響，將從根本上影響房地產開發模式與商業邏輯，推動房地產行業走向新週期，重塑市場格局。

（二）政策層面：房地產調控政策持續不放鬆。房地產調控政策不會放鬆，銷售增速將持續放緩。同時，中國內地金融去槓桿加速，信貸進一步收緊，房地產銷售與回款都將承壓。

（三）市場層面：各地市場分化繼續，市場集中度將不斷提高，強者恒強的市場格局將更加顯著。中國內地一二三四線各級各類城市，以及同一個城市的不同區域的房地產市場將進一步分化。二零一七年，中國內地房地產前十強企業在全國商品房銷售總額中的佔比由二零一六年的18.4%，上升至24.1%；前30強企業佔比由二零一六年的28.5%，上升至38.5%。本集團相信在二零一八年，中國內地房地產行業優勝劣汰，強者恒強的格局將更加顯著。作為中國房地產行業龍頭企業之一，本集團有信心進一步擴大市場份額。

(四) 客戶層面：住房消費升級的客群將成為市場主流。中國內地房地產市場經歷 20 多年的發展，客戶對住宅品質的要求日益提高。隨著租賃性住房、共有產權住房供應的持續增加，剛需客戶將減少，住房消費升級的客戶將成為主流。本集團一貫定位於在主流城市並服務於主流客群，因此有信心把握住房消費升級的需求。

基於以上判斷，本集團對二零一八年中國內地房地產市場保持審慎樂觀，預計中國內地房地產市場仍將保持平穩增長，本集團將有效應對挑戰，抓住機遇，實現更好更快的發展。

近幾年香港經濟平穩增長，土地與樓市供銷兩旺，本集團持續看好香港市場。

主要經營策略

總體經營策略

二零一八年，順應中國經濟增長模式向高品質發展轉換，本集團將更加注重提升發展質量，將主要資源聚焦於住宅開發，加快周轉、加快規模發展，實現並保持較快增長，實現規模與利潤均衡增長。同時，本集團還將抓住中國房地產行業深刻變革的機遇，加大資源投入，提升寫字樓、酒店、購物中心、長租公寓等商業物業的運營水平，拓展佈局教育、養老、物流等新業務，持續增加不動產開發運營所帶來的穩定收入的比重，實現又好又快的發展。

二零一七年，本集團大幅新增土地儲備、加快項目開發進度，二零一八年的銷售貨量將大幅增加。本集團系列公司(但不含中海宏洋)在二零一七年新增土地儲備總樓面面積達 1,741 萬平方米，本集團系列公司在二零一七年新增土地儲備總樓面面積達 1,992 萬平方米。

二零一八年，本集團系列公司擁有實現較快增長的銷售貨量，預計約為港幣 5,550 億元，力爭完成合約銷售金額達到不少於港幣 2,900 億元的目標，竣工面積預計約為 1,595 萬平方米。

經營舉措

以銷售為中心，實現銷售規模較快增長

本集團年度經營工作安排將以實現銷售規模較快增長為中心，加快項目開發進度、加快供貨，優化銷售獎勵機制，堅持「大客儲、強體驗、高轉換」的銷售策略，緊貼市場、拓展多樣化的行銷與推廣管道，努力實現快速去化、快速回款、價量兼得。

投資管道多元化，穩健高效增加土地儲備

本集團將多管道增加土地儲備，二零一八年，本集團將繼續加大投資購地力度，以三年為週期滾動確保本集團實現較快增長所需的土地儲備。

在公開土地市場，本集團將堅持穩健的投資策略，聚焦一二線城市高價值市場，圍繞軌道交通，加速拓展一線及二線中心城市都市圈，高效吸納土地儲備。

本集團將進一步加大一二線城市棚戶區改造、城市更新等非公開市場土地投資力度，多元化增加土地儲備。

本集團將發揮資金與專業能力優勢，抓住行業汰弱留強的市場機遇，抓住部分企業退出房地產業務、抓住相關房地產企業資產重組的機遇，積極尋找理想收購合併對象，以兼併收購加快發展。

二零一八年，本集團將繼續加大對港澳市場投入。積極參與政府地投標、市區重建、合作開發等，努力增加本集團在港澳的土地儲備與發展規模。

加快商業物業與新業務發展，持續增加經營收入

本集團將繼續加快以中海系甲級寫字樓，環宇城、環宇薈購物中心，星級酒店為主的商業物業的發展，進一步提升商業地產的運營能力與經濟效益，打造商業品牌。截至二零一七年年底，本集團系列公司正在開發和待開發的商業地產面積達到 553 萬平方米，包括 31 棟寫字樓、12 個集中商業購物中心、14 家酒店、12 棟公寓。本集團預計二零二零年商業物業總收入將突破港幣 50 億元，並在二零二三年實現年收入港幣 100 億元的目標。

本集團將抓住中央政府大力扶持租賃房建設的機遇，以土地供應改革為契機，進入長租公寓市場，打造長租公寓品牌，輕重兼顧，進一步擴展租金收入來源。

本集團將進一步加快教育、養老、物流等產業的開發建設。本集團列入規劃的新業務將涵蓋 K12 學校、幼稚園、課外學堂、戶外營地、健康生活館、日間照料中心、養老公寓、護理院、物流產業園等多種業務，部分項目將在二零一八年及未來數年內投入運營，積極培育新的增長點。

本集團於二零一七年在雄安新區競得「雄安第一標」，參與投資建設雄安市民服務中心項目。雄安新區各類物業發展的商業模式及城市建設模式是未來中國城市建設的標杆。憑藉在雄安新區投資建設所取得的經驗，有助於本集團在城市綜合開發與不動產運營方面取得領先並在全國各地實現引領與複製。

保持高質量發展，持續為客戶提供好產品、好服務

本集團堅持客戶為本，致力於為客戶提供好產品、好服務。本集團將採取多種手段，持續提升產品與服務品質，提升客戶滿意度、忠誠度，為本集團地產開發、商業物業運營以及新業務的發展積累數量龐大的忠實客戶。

本集團將進一步提升客戶需求研究能力，抓住房地產行業消費升級的機遇，加大產品研發力度，聚焦與公司能力更加匹配的高價值目標客群與改善型需求，結合低碳環保、智慧科技的技術應用，提升產品附加值，保持本集團領先的盈利能力。

持續提升項目運營效率，繼續強化成本競爭優勢

本集團將進一步加強項目制運營管理，提升項目制運營團隊人員的專業能力，加強項目制運營的管理與決策效率，持續優化全景計劃、供銷存等數字化管理系統，持續提升項目運營管理精度與項目開發進度。

本集團將繼續強化成本領先優勢。通過加強施工工藝標準化，產品設計標準化，擴大集中採購物料的品類與採購規模降低成本。本集團還將繼續加強行銷費用、管理費用、財務費用等各項支出的管控，提升費效比，保持本集團領先的成本管控能力，持續為股東創造價值。

繼續加快構建全流程數字化管控系統，持續提升管理效率

本集團相信，中國房地產市場的高速增長期已經結束，未來行業增速持續下行，唯有具備精細化管理能力的企業方能生存與發展。本集團認為，代表最新科技成果與精益管理方向的數字化管理系統是提升企業管理效率的有效途徑。當前，本集團在房地產開發的進度管理、成本管理、品質管制、規劃設計管理、行銷及庫存管理等方面建立了多個數字化管理系統，建立了行業一流的數字化管理能力。本集團有信心在二零二零年建立行業領先的全流程數字元化管控系統，以精細化、精準的管控能力不斷提升管理效率。

加強人才培養，優化考核與激勵機制，推出股權激勵計劃

本集團作為具有 30 多年房地產發展經驗的企業，具備行業一流的人才隊伍及深厚的專業管理經驗。二零一八年，本集團將大力提升員工滿意度，加強員工關懷，加強各類人才的培訓與培養，建立開放包容的人才吸納體系，建立兼顧各級各類人才的差異化、個性化職業發展通道，建立橫向到邊、縱向到底，公平、公正的績效考核體系，持續優化具有競爭力的薪酬福利，持續打造專業、敬業、高效的員工團隊。

本集團現推出股權激勵計劃，將面向本公司逾 400 餘名中高級管理人員以及對本公司經營業績持續發展有直接影響的管理及技術骨幹人才和相關人員。此項股權激勵計劃，旨在激勵核心骨幹人才共享本集團銳意創新、加快發展的成果，為本集團實現又好又快的發展，為本集團長遠可持續發展提供保障。

保持財務穩健，有效防範風險

本集團將進一步加強財務管理能力，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。本集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用境內外的融資平台，並加快資產周轉，強化資源保障能力，改善本集團的債務結構，為本集團業務發展提供強而有力的資金支援，確保本集團現金充裕，財務穩健，有效防範各類市場風險。

企業願景

本集團對中國房地產市場廣闊的發展空間充滿信心。二零一七年是本集團持續增長、發展蓄力的一年。董事局相信，憑藉本集團雄厚的實力，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，化解風險，本集團將在二零一八年實現規模與利潤均衡增長，實現又好又快的發展。

二零一七年是本公司在香港聯交所上市 25 周年。本集團是中國房地產企業為數不多經歷多輪房地產週期，且在中國內地及港澳市場保持領先的企業之一。應對中國房地產市場正在發生的深刻變革，本集團順勢調整企業願景：成為卓越的國際化不動產開發運營集團。本集團以百年長青基業為長遠發展目標，以「拓展幸福空間，創造無限價值」為使命，堅持「正道篤行，創新致遠」的核心價值觀，致力於並最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

本公司截至二零一七年十二月三十一日止全年內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「管治守則」）（第 A.2.1 條及第 A.4.1 條除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

管治守則第 A.2.1 條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

自尚尚先生於二零一七年六月十三日辭任本公司主席後，顏建國先生（「顏先生」）同時擔任本公司主席及行政總裁職務。在允許一人兼任兩個職位時，本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹瞭解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易。倘由不合資格人士擔任其中任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據顏先生的經驗及資格，董事局相信顏先生一人兼任兩個職務將可繼續為本集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信此安排將不會損害權力及授權兩者間之平衡，因董事局由經驗豐富之人才（其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）組成，足以確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

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。本公司的非執行董事（與其他所有董事一樣），其委任皆無指定任期。惟所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂標準守則（「證券守則」）。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

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二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一七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。羅兵咸永道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，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

最後，本人想藉此機會向董事局同寅及全體員工致以衷心謝意，感謝他們的竭誠努力及專業精神，以及不斷追求卓越的決心，並衷心感謝股東及業務合作夥伴的支持和信任。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一八年三月二十六日

於本公告日期，顏建國（主席兼行政總裁）、羅亮及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰女士及李民斌先生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>)。二零一七年年報將於適當時間在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。