

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)

## 截至二零一九年十二月三十一日止 財政年度業績公告

### 財務摘要

1. 合約物業銷售額增長 25.2% 至港幣 3,771.7 億元，對應銷售面積為 1,794 萬平方米，增長 12.6%。
2. 收入上升 13.6% 至人民幣 1,636.5 億元。
3. 經營溢利上升至人民幣 623.4 億元。物業發展項目之毛利率保持行業領先水平。
4. 本公司股東應佔溢利上升 10.3% 至人民幣 416.2 億元，核心淨利潤達人民幣 343.0 億元，同比增長 10.1%。
5. 每股基本盈利上升 10.3% 至人民幣 3.80 元。
6. 本集團在中國內地 25 個城市和香港新增 53 幅土地，新增總樓面面積為 1,146 萬平方米。於年底，本集團系列公司土地儲備為 8,923 萬平方米。
7. 於年底，本集團之銀行及其他借貸為人民幣 1,222.6 億元，應付票據為人民幣 677.0 億元，持有銀行結餘及現金人民幣 954.5 億元。淨借貸比率維持於 33.68% 的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一八年底的人民幣 2,477.6 億元上升 13.3% 至人民幣 2,806.0 億元，即每股資產淨值為人民幣 25.61 元。股本回報率達 15.8%。
9. 擬派發末期股息每股港幣 57 仙，連同中期股息每股港幣 45 仙，全年合共派發現金股息每股港幣 102 仙（二零一八年：每股港幣 90 仙），同比上升 13.3%。

## 厚積薄發 行穩致遠

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」）截至二零一九年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東應佔溢利為人民幣416.2億元，比二零一八年上升10.3%。每股基本盈利為人民幣3.80元，股東資金上升13.3%至人民幣2,806.0億元，每股資產淨值達人民幣25.61元，股本回報率達15.8%。董事局建議派發二零一九年年度末期股息每股港幣57仙（相當於約每股人民幣51仙）。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一八年之比較數字如下：

### 綜合收益表

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
收入	4	163,650,953	144,027,289
直接經營成本		(108,570,841)	(89,592,363)
淨其他收入及收益	5	55,080,112	54,434,926
投資物業之公允價值增加		2,637,890	927,630
分銷費用		10,002,062	8,746,558
行政費用		(2,646,272)	(2,202,270)
經營溢利		(2,729,592)	(2,491,934)
應佔溢利		62,344,200	59,414,910
聯營公司		2,254,638	1,854,405
合營公司		1,112,179	1,020,061
財務費用	6	(759,297)	(1,331,912)
除稅前溢利		64,951,720	60,957,464
所得稅費用	7	(22,204,315)	(21,727,807)
本年度溢利		42,747,405	39,229,657
分配於：			
本公司股東		41,618,313	37,716,257
非控股權益		1,129,092	1,513,400
		42,747,405	39,229,657
		人民幣	人民幣
每股盈利	8		
基本及攤薄		3.80	3.44
		人民幣千元	人民幣千元
股息	9		
已派發中期股息		4,294,283	3,681,284
建議派發末期股息		5,635,519	4,771,426
		9,929,802	8,452,710

## 綜合全面收益表

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>42,747,405</u>	<u>39,229,657</u>
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	-	(14,473)
	<u>-</u>	<u>(14,473)</u>
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	167,004	1,396,033
換算聯營公司之匯兌差額	(124,338)	(140,480)
	<u>42,666</u>	<u>1,255,553</u>
本年度其他全面收益	42,666	1,241,080
本年度全面收益總額	<u>42,790,071</u>	<u>40,470,737</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	41,659,941	38,956,692
非控股權益	1,130,130	1,514,045
	<u>42,790,071</u>	<u>40,470,737</u>

## 綜合財務狀況表

		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (重列)
	附註			
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>114,020,656</b>	97,516,027	80,823,233
物業、廠房及設備	3	<b>4,019,414</b>	3,204,320	3,235,005
預付土地租金支出	3	-	464,632	477,922
聯營公司權益		<b>12,430,239</b>	11,404,846	7,000,331
合營公司權益		<b>23,876,179</b>	11,915,982	10,296,208
應收聯營公司款		<b>1,103,456</b>	4,309,058	7,444,927
應收合營公司款		-	4,004,362	5,471,919
其他應收款		<b>433,142</b>	339,170	492,334
商譽		<b>56,395</b>	56,395	56,395
遞延稅項資產		<b>7,324,745</b>	5,146,843	3,798,188
		<b>163,264,226</b>	138,361,635	119,096,462
<b>流動資產</b>				
物業及其他存貨		<b>390,982,478</b>	334,665,221	292,288,896
土地發展費用		<b>18,046,053</b>	25,097,556	20,173,929
預付土地租金支出	3	-	13,450	13,609
貿易及其他應收款	10	<b>10,931,518</b>	9,723,082	8,282,173
合同資產		<b>1,753,993</b>	1,303,204	525,944
按金及預付款		<b>9,215,418</b>	8,301,458	6,033,395
將用於物業發展之土地按金		<b>14,026,891</b>	9,057,116	1,980,500
應收同級附屬公司款		<b>49,680</b>	328,225	295,663
應收聯營公司款		<b>4,334,368</b>	6,770,454	4,572,218
應收合營公司款		<b>7,068,451</b>	6,479,936	2,477,984
應收非控制股東款		<b>1,059,962</b>	1,209,715	605,015
應收中信集團款		-	-	164,298
預付稅金		<b>7,715,181</b>	4,751,303	3,599,016
銀行結餘及現金		<b>95,447,568</b>	87,885,381	86,362,010
		<b>560,631,561</b>	495,586,101	427,374,650
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款	11	<b>65,812,031</b>	55,446,788	44,279,588
預售樓款		<b>97,939,167</b>	81,268,058	84,358,462
應付同級附屬公司及關聯公司欠款		<b>2,556,926</b>	854,770	628,305
應付聯營公司欠款		<b>727,421</b>	1,632,186	1,683,950
應付合營公司欠款		<b>6,980,871</b>	7,830,812	4,503,274
應付非控制股東欠款		<b>13,409,714</b>	13,216,209	4,194,134
一年內到期之租賃負債	3	<b>72,040</b>	-	-
稅項債務		<b>38,671,775</b>	30,485,758	20,885,105
一年內到期之銀行及其他借貸		<b>23,217,153</b>	12,784,000	11,059,397
一年內到期之應付票據		<b>8,861,117</b>	14,226,427	14,192,354
		<b>258,248,215</b>	217,745,008	185,784,569
<b>流動資產淨值</b>		<b>302,383,346</b>	277,841,093	241,590,081
<b>總資產減流動負債</b>		<b>465,647,572</b>	416,202,728	360,686,543

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	12	<b>74,033,624</b>	74,033,624	74,033,624
儲備		<b>206,570,068</b>	173,728,830	142,483,734
本公司股東應佔權益		<b>280,603,692</b>	247,762,454	216,517,358
非控股權益		<b>8,540,933</b>	8,849,400	6,387,953
<b>權益總額</b>		<b>289,144,625</b>	256,611,854	222,905,311
<b>非流動負債</b>				
一年後到期之銀行及其他借貸		<b>99,050,354</b>	87,840,629	74,912,576
一年後到期之應付票據		<b>58,835,801</b>	56,408,350	47,773,575
應付非控制股東欠款		<b>2,293,675</b>	1,759,365	3,153,835
一年後到期之租賃負債	3	<b>136,267</b>	-	-
遞延稅項負債		<b>16,186,850</b>	13,582,530	11,941,246
		<b>176,502,947</b>	159,590,874	137,781,232
		<b>465,647,572</b>	416,202,728	360,686,543

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。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

二零一九年年度業績公告內載入有關截至二零一九年及二零一八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二零一八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二零一九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。

## 2. 呈列貨幣變更

本公司的功能貨幣為人民幣。過往本集團的財政年度綜合財務報表的呈列貨幣為港幣。

於二零一九年，本集團將編製綜合財務報表的呈列貨幣由港幣改為人民幣。考慮到本集團主要在中國內地經營其主營業務（例如物業發展和物業投資），而在中國經營的附屬公司的功能貨幣為人民幣，故本公司董事認為該變更能把本集團的交易更合適地呈列在財務報表中。本集團之呈列貨幣變更已追溯至過往年度，比較數字經已由港幣換算為人民幣。因本公司及其附屬公司的功能貨幣不變，呈列貨幣變更及比較數字由港幣轉為人民幣的重列對本集團綜合財務報表並無重大影響。

就以人民幣呈列本集團的綜合財務報表而言，綜合財務狀況表的資產及負債按報告期末的收市匯率換算為人民幣。綜合收益表及綜合全面收益表的收入及開支按財政期間的平均匯率換算。股本及儲備按換算當日的匯率換算。

## 3. 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由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第 16 號 年度改進項目	<i>租賃 二零一五年至二零一七年週期的年度改進 (修訂本)</i>
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	<i>具有負補償的提前還款特性</i>
香港會計準則第 19 號 (修訂本)	<i>計劃修訂、縮減或支付</i>
香港會計準則第 28 號 (修訂本)	<i>於聯營公司或合營企業之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	<i>所得稅處理的不確定性</i>

除了採納香港財務報告準則第 16 號外，應用上述新訂及經修訂準則或修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

香港財務報告準則第 16 號，*租賃*

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

本集團已於二零一九年一月一日強制生效日起採納香港財務報告準則第16號，並選擇採用簡易過渡方法，不會追溯及重列所載的過往年度比較數字。

於採納香港財務報告準則第16號時，倘之前按照香港會計準則第17號，租賃分類為經營租賃的租賃符合香港財務報告準則第16號所載若干條件，本集團會全數確認相關租賃負債。該等負債其後按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借貸利率進行貼現。相關的使用權資產按相等於租賃負債初步計量的金額計算，並載入於綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。於二零一九年一月一日初次確認使用權資產和租賃負債時，本集團作為承租人應根據未償還的租賃負債結餘確認利息支出，並根據使用權資產確認折舊費用，而非按照以前經營租賃的會計處理方法，以直綫法將應交付的租金於租約期內確認為租金支出。

下列分別為於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日確認的使用權資產及租賃負債：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
使用權資產	201,189	65,925
租賃負債	<u>208,307</u>	<u>65,925</u>

採納香港財務報告準則第16號後，本集團於二零一九年一月一日之預付土地租金支出人民幣478,082,000元及於二零一九年十二月三十一日之預付土地租金支出人民幣479,903,000元已重新分類至使用權資產，並載入於綜合財務狀況表中的「物業、廠房及設備」。

本集團並未提早採納下列有關本集團營運的已頒佈但於二零一九年一月一日開始的財政年度尚未生效之新訂、經修訂、詮釋及改進：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重要性定義 <sup>1</sup>
財務報告概念框架2018 <sup>1</sup>	
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及合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 強制生效日期將予以釐定

本集團已經開始評估新訂及經修訂準則或修訂的影響，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。

#### 4. 收入及業績貢獻

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	—	物業發展銷售收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	酒店運營、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：

截至二零一九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
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	131,271,260	-	-	131,271,260
- 在一段時間確認	27,914,700	-	715,451	28,630,151
	<b>159,185,960</b>	<b>-</b>	<b>715,451</b>	<b>159,901,411</b>
其他收入來源				
- 租金收入	-	3,749,542	-	3,749,542
分部收入 - 外部	<b>159,185,960</b>	<b>3,749,542</b>	<b>715,451</b>	<b>163,650,953</b>
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	<b>52,200,269</b>	<b>12,494,576</b>	<b>28,061</b>	<b>64,722,906</b>



截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元 (重列)	物業投資 人民幣千元 (重列)	其他業務 人民幣千元 (重列)	分部合計 人民幣千元 (重列)
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	119,233,520	-	-	119,233,520
- 在一段時間確認	21,077,196	-	748,419	21,825,615
	140,310,716	-	748,419	141,059,135
其他收入來源				
- 租金收入	-	2,968,154	-	2,968,154
分部收入 - 外部	140,310,716	2,968,154	748,419	144,027,289
分部溢利 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利)	52,515,873	10,467,101	79,766	63,062,740

### 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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
報告分部溢利	64,722,906	63,062,740
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,381,607	1,113,074
公司費用	(566,825)	(443,202)
財務費用	(759,297)	(1,331,912)
於綜合收益表確認之 外幣匯兌淨收益/(虧損)	173,329	(1,443,236)
綜合除稅前溢利	64,951,720	60,957,464

## 5. 淨其他收入及收益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,381,607	1,113,074
應收同級附屬公司、聯營公司、合營公司 及非控制股東款之利息收入	201,602	390,348
其他利息收入	13,820	10,586
總利息收入	<u>1,597,029</u>	<u>1,514,008</u>
一級開發收入	-	350,779
出售投資物業收益	234,587	19,543
出售物業、廠房及設備收益	6,502	18,165
外幣匯兌淨虧損	(615,536)	(2,405,529)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	788,865	962,293
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益/(虧損)	<u>173,329</u>	<u>(1,443,236)</u>

## 6. 財務費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
銀行及其他借貸及應付票據之利息	7,950,336	7,228,591
應付非控制股東欠款之利息	810,333	474,507
租賃負債利息及其他財務費用	209,498	155,819
總財務費用	<u>8,970,167</u>	<u>7,858,917</u>
減：資本化金額	<u>(8,210,870)</u>	<u>(6,527,005)</u>
	<u>759,297</u>	<u>1,331,912</u>

## 7. 所得稅費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
本年稅項：		
中國企業所得稅	12,170,762	11,434,829
中國土地增值稅	9,239,598	9,629,734
中國預扣所得稅	192,714	10,689
香港利得稅	59,891	149,071
澳門所得稅	21,322	228,411
其他	2,908	7,888
	<u>21,687,195</u>	<u>21,460,622</u>
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(713)	2,366
	<u>(713)</u>	<u>2,366</u>
遞延稅項：		
本年	517,833	264,819
總計	<u>22,204,315</u>	<u>21,727,807</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% (二零一八年：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% (二零一八年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一八年：12%) 計算。

## 8. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
<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	<b>41,618,313</b>	<b>37,716,257</b>
	二零一九年 千股	二零一八年 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	<b>10,956,201</b>	<b>10,956,201</b>

根據於二零一八年六月二十九日授出的股份期權，對於截至二零一九年十二月三十一日止年度具潛在攤薄性之普通股，但對於該年度之每股攤薄盈利之影響並不重大。

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度沒有具潛在攤薄性之普通股，故該等年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
<u>年內派發已確認的股息</u>		
二零一九年十二月三十一日止年度已付中期股息每股港幣45仙 (二零一八年：二零一八年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣40仙)	<b>4,294,283</b>	3,681,284
二零一八年十二月三十一日止年度已付末期股息每股港幣50仙 (二零一八年：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)	<b>4,771,426</b>	4,141,444
	<b>9,065,709</b>	<b>7,822,728</b>

董事局建議派發截至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 (二零一八年：二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣50仙)，金額約為人民幣5,635,519,000元 (二零一八年重列：人民幣4,771,426,000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被確認為負債。

## 10. 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。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應收賬款，賬齡		
0 – 30日	6,775,299	5,221,252
31 – 90日	290,480	680,548
90日以上	1,207,510	627,955
	<u>8,273,289</u>	<u>6,529,755</u>
其他應收款	2,658,229	3,193,327
	<u>10,931,518</u>	<u>9,723,082</u>

在接受任何新客戶前，本集團採用內部信貸評估系統評估潛在客戶之信貸質素及訂立客戶之信貸限額。

在判斷應收賬款能否收回，管理層已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。由於客戶基礎大及沒有關聯關係，信貸風險的集中是有限的。因此，本公司董事相信於報告期末不需要撥備。

## 11. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (重列)
應付賬款，賬齡		
0 – 30日	20,544,498	15,619,795
31 – 90日	2,183,732	2,860,841
90日以上	<u>21,315,096</u>	<u>18,151,298</u>
	44,043,326	36,631,934
其他應付款	10,318,488	9,141,483
應付保固金	<u>11,450,217</u>	<u>9,673,371</u>
	<u>65,812,031</u>	<u>55,446,788</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。

其他應付款及應付保固金中人民幣5,823,234,000元（二零一八年重列：人民幣3,707,824,000元）不會於未來十二個月到期。

## 12. 股本

	股份數目 千股	港幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於二零一九年一月一日及十二月三十一日	<u>10,956,201</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>

## 13. 報告期後事項

新冠肺炎疫情於二零二零年第一季度在中國及其他國家發生，並影響了商業和經濟活動。本集團將繼續關注情況，積極對本集團業務營運的影響作出反應。截至綜合財務報表的通過日，現階段無法合理估計其對本集團之財務影響。

## 建議末期股息

董事局已建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 57 仙。連同中期股息每股港幣 45 仙，全年每股派息合共港幣 102 仙，較上年每股港幣 90 仙增加港幣 12 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（「二零二零年股東周年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零二零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

為確定股東出席二零二零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) 為確定出席二零二零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 | 二零二零年六月二十二日<br>下午四時三十分                   |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續                | 二零二零年六月二十三至<br>二零二零年六月二十六日<br>(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期                        | 二零二零年六月二十六日                              |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- |                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| - 除息日期                        | 二零二零年六月三十日           |
| - 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 | 二零二零年七月二日<br>下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續                | 二零二零年七月三日            |
| - 記錄日期                        | 二零二零年七月三日            |

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二零二零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，截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利增加至人民幣 416.2 億元，同比增長 10.3%；扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益人民幣 73.2 億元後的核心淨利潤為人民幣 343.0 億元，同比增長 10.1%，每股基本盈利人民幣 3.80 元，股東資金增加至人民幣 2,806.0 億元，每股資產淨值人民幣 25.61 元，股本回報率達 15.8%。董事局建議派發二零一九年年度末期股息每股港幣 57 仙。

二零一九年，本集團連同合營公司及聯營公司（統稱「本集團系列公司」）實現銷售合約額港幣 3,771.7 億元，同比增長 25.2%，銷售增速遠高於同期 TOP100 房企平均 7% 的銷售增長率；股東應佔溢利較上一年增加至人民幣 416.2 億元，應佔核心淨利潤增加至人民幣 343.0 億元；淨利潤率 25.4%，繼續保持行業領先的盈利能力。

本集團走過 40 年發展歷程，歷經多輪經濟與房地產週期，堅持以更長遠的眼光看待市場、規劃企業的發展。長期持續穩健增長，是本集團過去和將來，走向下一個 40 年的戰略與行動指針。尤其是在百年未有之大變局的當下，在外圍環境高度不確定時期，「黑天鵝」、「灰犀牛」經常不期而至、突如其來，我們致力於為股東實現確定的長期持續穩健增長。

二零二零年第一季度，本集團眾志成城阻擊新冠肺炎疫情，確保每一位員工安全防護，積極高效落實旗下物業、社區的疫情防控，有序加快復工復產，並向武漢、深圳等城市的醫院等機構捐贈抗疫物資。截至二月底，本集團旗下商業物業已實施租金減免金額超過人民幣 2,000 萬元，為合作夥伴紓困減壓。當前，疫情在中國內地已顯著緩和，但在全球其他國家卻呈現蔓延之勢。疫情已經拖累中國經濟增長，拖累全球經濟增長以至引發更大危機的可能性在加大。我們一貫秉持穩健審慎的財務策略，資金充裕、財務穩健，抗風險能力具有顯著的比較優勢。截至二零一九年年底，本集團持有現金人民幣 954.5 億元，資產負債率 60.06%，淨借貸比率 33.68%，負債率處於行業最低區間；加權平均借貸成本為 4.21%，借貸成本處於行業最低區間。

為確保長期持續穩健增長，我們建構了與房地產行業長期發展趨勢適配的業務佈局。二零一九年，全國商品房銷售面積同比下降 0.1%，銷售額則同比增長 6.5%，顯示驅動增長的主力市場，向價值更高的一、二線城市及核心城市群回歸。高鐵與城軌的大力度建設，正在加快人口向高能級城市轉移。我們堅持深耕安全邊際更高、抗風險能力更強的一、二線城市。本集團二零一九年 68% 的新增土地儲備位於粵港澳大灣區、京津冀城市群、長三角都市圈。截至二零一九年年底，本集團系列公司土地儲備合計 8,923 萬平方米，八成以上佈局於一、



二線城市，房地產銷售在 23 個城市進入當地市場佔有率前三名，在 11 個重點城市銷售額超過港幣百億元，在北京的銷售額超過港幣 400 億元，在南京、廣州的銷售額超過港幣 200 億元。

實現長期持續穩健增長的信心，來自於中國房地產大市場以及本集團合理的戰略業務結構。儘管房地產行業增速放緩，二零一九年全國商品房銷售額仍接近人民幣 16 萬億元，我們對中國樓市保持十多萬億的市場規模充滿信心，保持戰略定力，堅守主航道，堅持今天、明天、後天三個層次的戰略業務結構，合理有序配置資源。住宅開發、商業資產管理及養老、教育、物流等新產業分別作為本集團立足今天的主業、面向明天的成長型業務、為後天培育增長點的新業務，分別配置並持續按年投入 90%、8%、2% 的資源。目前本集團系列公司持有運營甲級寫字樓 45 棟、購物中心 13 家、星級酒店 12 家、長租公寓 2 家、自由辦公項目 12 個，是國內最大的單一業權寫字樓發展運營商。二零一九年，本集團收購蘇州國際財富廣場，出售成都中海國際中心 H 座寫字樓，推進商業資產「投融管退」全週期管理，持續探索從商業地產開發運營到資產管理的轉變。

我們相信，長期持續穩健增長建基於更加精細化的管理。適應信息化雲時代驅動企業管理變革的趨勢，本集團構建了引領行業的房地產開發全生命週期數字化管控平台，自主研發並應用了涵蓋城市投資地圖、項目全景計劃、三級客儲、供銷存、彈性成本適配、設計標準化可視體系、智慧工地、物資採集等 65 個信息化系統。以本集團總部強大的數字化管控平台，賦能下屬城市公司及項目開發，融合企業內外「大數據」為精準施策提供支撐，實現全週期業務管理的可量化、可考核、可獎懲，管理顆粒度不斷精細，持續迭代，不斷提升管控效率，強化本集團的執行力優勢。

客戶對產品與服務品質的認可，是本集團長期持續穩健增長最堅實的基礎。新冠肺炎疫情強化了客戶對健康住宅的需求，與本集團「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活」的產品理念相契合。適應新時代客群的新需求，我們以智慧化、工業化作為品質升級的兩大方向。二零一九年，本集團聯合華為等科技企業領跑智慧社區、智慧家居的研發與應用，在上海打造全球首個 5G 社區中海·臻如府；在 40 多家同行企業中脫穎而出，參與《智慧社區建設規範》、《智慧建築設計標準》兩項國家標準編制。結合本集團在香港和內地大量工業化住宅開發建造經驗，我們正在加快整體廚衛工業化製造研發，加快轉化為本集團的產品優勢。我們持續透過獨立第三方實施客戶滿意度調研、「神秘客」調研，檢查督導所有銷售案場、住宅社區的產品與服務品質提升。過去三年，本集團的客戶滿意度大幅提升至行業標桿水平。

將個人成長融入企業長遠發展中，是本集團最具辨識度的人才文化。透過「海之子」、「海納」、「海之星」等人力資源品牌，我們持續匯聚五湖四海的優秀人才，打造學習、擔當、奮鬥的一流團隊，為本集團長期持續穩健增長注入不竭的動力。

本集團作為創立於香港、根植於香港的企業，長期看好香港的發展，持續加大投入，在港土地儲備創歷史新高，總可售貨值超過港幣 1,300 億元。

二零二零年，中央持續加大逆週期調節，確保經濟穩中求進；以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標的房地產政策，將會引導房地產行業平穩健康發展；新冠肺炎疫情延遲了購房需求釋放，但需求不會消失，「因城施策、一城一策」更具針對性與靈活性，將會帶來更多差異化的市場機會。本集團有信心在二零二零年實現持續穩健增長。

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 1,636.5 億元（二零一八年：人民幣 1,440.3 億元），同比上升 13.6%。經營溢利為人民幣 623.4 億元（二零一八年：人民幣 594.1 億元），同比上升 4.9%。毛利率為 33.7%，淨利潤率達到 25.4%，繼續維持於行業領先水平。分銷費用與行政費用佔收入比重為 3.3%，保持行業最低之一。本公司股東應佔溢利為人民幣 416.2 億元（二零一八年：人民幣 377.2 億元），同比上升 10.3%。股本回報率達 15.8%。每股基本盈利人民幣 3.80 元（二零一八年：人民幣 3.44 元），同比增長 10.3%。

於二零一九年十二月三十一日，本公司股東之應佔權益總額為人民幣 2,806.0 億元（二零一八年：人民幣 2,477.6 億元），與去年年底相比增長 13.3%，每股資產淨值則為人民幣 25.61 元（二零一八年：人民幣 22.61 元）。於十二月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為人民幣 954.5 億元，淨借貸比率為 33.68%。

### 物業發展

年內，本集團物業發展收入為人民幣 1,591.9 億元（二零一八年：人民幣 1,403.1 億元），主要來自濟南的華山瓏城、上海的建國里、廣州的花灣壹號、北京的中海·望京府、瀋陽的中海城、成都的中海錦江城、蘇州的上東區及上園灣、寧波的楓橋里、無錫的中海·寰宇天下等項目銷售。

分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為人民幣 522.0 億元（二零一八年：人民幣 525.2 億元）。

年內，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」））在中國內地 30 個城市及香港共有 95 個項目竣工，竣工的總面積達 1,634 萬平方米。

於二零一九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)
<b>華南地區</b>	
佛山	68.4
廣州	65.6
福州	39.0
廈門	25.0
長沙	21.0
海南	15.5
珠海	13.7
深圳	3.1
<b>小計</b>	<b>251.3</b>
<b>華東地區</b>	
蘇州	106.0
南昌	68.1
寧波	62.7
上海	35.0
南京	21.1
<b>小計</b>	<b>292.9</b>
<b>華北地區</b>	
濟南	195.7
北京	84.1
鄭州	52.4
太原	21.7
武漢	16.8
天津	14.7
<b>小計</b>	<b>385.4</b>
<b>北方地區</b>	
長春	110.1
瀋陽	99.0
青島	65.6
煙台	35.2
哈爾濱	22.0
大連	15.3
<b>小計</b>	<b>347.2</b>
<b>西部地區</b>	
成都	124.9
重慶	94.7
西安	86.8
新疆	25.9

昆明	24.4
小計	<b>356.7</b>
港澳地區	<b>0.1</b>
合計	<b>1,633.6</b>

年內，本集團於中國內地 25 個城市和香港合共新增 53 幅土地，新增總樓面面積為 1,146 萬平方米，實際權益面積 1,097 萬平方米，總地價人民幣 1,485.2 億元，權益地價人民幣 1,133.6 億元。

於二零一九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)
上海	普陀區項目	100%	3.1	12.1
太原	萬柏林區項目#1	100%	4.5	22.0
北京	大興區項目#1	100%	7.9	27.3
瀋陽	沈北新區項目	100%	12.5	41.8
石家莊	正定新區項目	100%	5.0	13.7
佛山	順德區項目	100%	7.6	23.1
大連	甘井子區項目#1	100%	8.2	20.1
香港	啟德項目#1	30%	1.0	6.7
廣州	荔灣區項目	100%	1.2	7.9
廣州	番禺區項目	100%	2.9	12.3
東莞	萬江區項目	100%	2.6	12.3
廈門	集美區項目	100%	4.5	18.4
瀋陽	和平區項目	100%	0.3	0.7
杭州	下城區項目	100%	2.5	9.7
蘇州	工業園區項目	100%	7.8	18.5
寧波	海曙區項目	100%	7.1	23.4
香港	啟德項目#2	18%	1.0	10.8
瀋陽	渾南區項目	100%	7.2	20.3
大連	甘井子區項目#2	100%	4.8	8.4
貴陽	觀山湖區項目	100%	18.5	61.8
哈爾濱	道里區項目#1	100%	4.2	16.7
深圳	光明區項目	100%	4.6	23.8
煙台	福山區項目	100%	9.0	29.3
鄭州	高新區項目	65%	7.6	23.0
煙台	萊山區項目	100%	10.0	28.9
太原	萬柏林區項目#2	100%	8.0	35.2
太原	萬柏林區項目#3	100%	7.0	37.7
北京	豐台區項目	100%	5.9	30.8
香港	啟德項目#3	20%	1.6	14.2

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)
成都	天府新區項目	100%	6.7	18.8
天津	海河教育園區項目	100%	11.6	22.1
大連	甘井子區項目#3	100%	17.2	47.9
長沙	岳麓區項目#1	100%	7.7	23.9
長沙	岳麓區項目#2	100%	11.5	35.6
西安	灞河新區項目	100%	5.4	18.1
天津	河西區項目	100%	4.0	14.5
西安	高新區項目#1	100%	4.7	17.5
長春	經開區項目	100%	10.5	27.5
北京	大興區項目#2	100%	4.6	17.5
上海	長寧區項目	100%	1.7	5.7
珠海	金灣區項目	100%	5.7	12.9
廣州	海珠區項目	100%	4.4	20.3
北京	石景山區項目	80%	6.1	24.1
深圳	龍華區項目	100%	2.7	19.5
長春	高新區項目	100%	14.6	26.7
寧波	江北區項目	100%	5.1	16.3
哈爾濱	道外區項目	100%	2.6	11.4
香港	啟德項目#4	30%	1.8	15.8
西安	高新區項目#2	100%	6.2	24.9
哈爾濱	道里區項目#2	100%	3.2	10.3
鄭州	鄭東新區項目	100%	7.2	25.2
武漢	東湖高新區項目	100%	13.2	53.0
石家莊	長安區項目	100%	7.6	25.2
<b>合計</b>			<b>334.1</b>	<b>1,145.6</b>

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團系列公司（但不含中海宏洋）土地儲備為6,522萬平方米（實際權益為5,317萬平方米）。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 31 幅，合計新增總樓面面積 619 萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日止，其土地儲備有 2,401 萬平方米（實際權益為 2,194 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 8,923 萬平米。

年內，合營和聯營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 33.7 億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約物業銷售額港幣 632.2 億元，收入為人民幣 285.9 億元，淨利潤為人民幣 35.0 億元，為本集團提供了人民幣 12.8 億元淨利潤。

## 物業投資

本集團全年投資物業租金收入為人民幣37.5億元（二零一八年：人民幣29.7億元），同比上升26.3%。年內，憑藉品牌影響力與優秀運營服務體系，本集團投資物業持續吸引高品質企業及商戶入駐，實現租金和出租率穩步上升。

分部溢利為人民幣 124.9 億元（二零一八年：人民幣 104.7 億元），同比上升 19.3%，其中人民幣 100.0 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後本公司股東應佔淨收益為人民幣 73.2 億元）。

## 其他業務

年內，本集團其他業務收入為人民幣 7.2 億元（二零一八年：人民幣 7.5 億元），其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 4.1 億元（二零一八年：人民幣 4.4 億元）。

## 流動資金、財政資源及債務結構

本集團持續堅持審慎財務資金管理的原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，充分考慮境內外的融資環境，保持合理的借貸和現金水平。

本集團整體的財務狀況理想，於二零一九年十二月三十一日的流動資產淨值為人民幣 3,023.8 億元，流動比率為 2.2 倍，而利息倍數比率為 7.4 倍，加權平均借貸成本為 4.21%，處於行業內一流水平。

二零一九年一月份，本集團與二十家本地銀行簽署港幣 300 億元五年期俱樂部貸款協議，是本集團在香港有史以來最大金額的一筆融資。七月份，本集團在香港首次設立 25 億美元境外中期票據(MTN)計劃，成功發行票息率為 3.45% 的 10 年期 4.5 億美元高級債券及票息率為 2.90% 的 5.5 年期 20 億元港幣高級債券，並於十一月份發行票息率為 3.05% 的 10 年期 2.94 億美元高級債券。再於二零二零年三月份成功發行 5 年期 3 億美元、10 年期 5 億美元及 15 年期 2 億美元的高級債券，票息率分別為 2.375%、2.75% 和 3.125%，再創本集團境外同期債券中最低利率。另外，本集團於年內在境內外新簽若干雙邊貸款，優化貸款組合，對存量債務進行相應的置換，及補充營運資金。

年內，本集團境內外債務資金流入共達人民幣 610.4 億元，歸還到期債務人民幣 417.3 億元。年內，本集團銷售回款比去年錄得增長至人民幣 2,002.3 億元。本集團資本支出為人民幣 1,741.2 億元（其中用於支付地價為人民幣 1,217.1 億元，建安相關支出為人民幣 504.3 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 394.0 億元。於十二月底，本集團未付土地費用為人

人民幣 91.0 億元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣 1,222.6 億元及人民幣 677.0 億元，有息負債合共為人民幣 1,899.6 億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣 320.8 億元，佔有息負債總額的 16.9%。有息負債總額當中，港幣佔 28.6%、美元佔 23.2%、人民幣佔 47.2%、英鎊佔 1.0%，定息債項佔整體有息負債總額 40.7%，其餘為浮息債項。

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣 954.5 億元（其中港幣佔 6.4%、美元佔 2.0%、人民幣佔 90.8%、英鎊佔 0.7% 及少量其他貨幣），加上未動用銀行授信額度人民幣 372.9 億元，可動用資金達人民幣 1,327.4 億元。

二零一九年匯率和利率主要受到中美貿易摩擦的影響出現較大波動，人民幣兌美元匯率由升到貶再回穩，經歷了大幅雙邊波動。國內通過貸款市場報價利率（LPR）的機制進行市場化改革，貨幣政策繼續保持鬆緊適度，信貸保持基本穩定，流動性合理充裕；而美聯儲於下半年降息三次，境外融資成本降低。未來，本集團會密切留意利率走勢改變及影響港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，本集團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利率風險相對可控。

## 股東周年大會

二零二零年股東周年大會將於二零二零年六月二十六日（星期五）上午十一時正舉行。二零二零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。

敬請本公司股東抽空出席二零二零年股東周年大會及行使其投票權。股東可對有關會議事務作出提問，並可與本公司董事及高級管理層成員會面。

## 購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度及本公告日期內，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。

## 發行債權證

於二零一九年一月二十四日，中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司，前稱為中海地產集團有限公司）發行合共人民幣 3,500,000,000 元的公司債券，其中人民幣 2,000,000,000 元的債券票面利率為 3.47%，餘下人民幣



1,500,000,000 元的債券票面利率為 3.75%（分別於二零二五年一月及二零二六年一月到期）。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額為人民幣 3,495,415,000 元，並用於償還本集團的現有債務及未償負債。該等公司債券於深圳證券交易所上市。

China Overseas Finance (Cayman) VIII Limited（本公司全資附屬公司）於其在二零一九年七月八日設立的 2,500,000,000 美元中期票據計劃下，發行了以下擔保票據（統稱為「該等擔保票據」）。該等擔保票據於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及由本公司無條件及不可撤回地擔保:-

- (i) 於二零一九年七月十五日，發行票面利率 2.90% 之 2,000,000,000 港元擔保票據（二零二五年一月到期）及票面利率 3.45% 之 450,000,000 美元擔保票據（二零二九年七月到期）（統稱為「該等擔保票據 I」）。經扣除有關發行該等擔保票據 I 的承銷商費用後，發行該等擔保票據 I 之所得款項淨額分別為 1,997,000,000 港元及 448,645,500 美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。
- (ii) 於二零一九年十一月二十七日，發行票面利率 3.05% 之 294,000,000 美元擔保票據（二零二九年十一月到期）（「該等擔保票據 II」）。經扣除有關發行該等擔保票據 II 的承銷商費用後，發行該擔保票據 II 之所得款項淨額為 291,127,620 美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。
- (iii) 於二零二零年三月三日，發行票面利率 2.375% 之 300,000,000 美元擔保票據（二零二五年三月到期），票面利率 2.750% 之 500,000,000 美元擔保票據（二零三零年三月到期）及票面利率 3.125% 之 200,000,000 美元擔保票據（二零三五年三月到期）（統稱為「該等擔保票據 III」）。經扣除有關發行該等擔保票據 III 的承銷商費用後，發行該擔保票據 III 之所得款項淨額分別為 298,260,000 美元、495,485,000 美元及 199,414,000 美元，並用於償還及／或再融資本集團的現有債務。

## 贖回上市債券

於二零一九年一月十五日，中信房地產集團有限公司（本公司全資附屬公司）以票面值贖回部份其發行票面利率 4.40% 含回售選擇權之人民幣 1,000,000,000 元非公開公司債券（二零二一年一月到期）。該已贖回的非公開公司債券於上海證券交易所上市。已收到的回售有效期登記數量為 600,000 手，回售總金額為人民幣 600,000,000 元。

於二零一九年五月八日（即擔保票據到期日），China Overseas Finance (Cayman) VI Limited（本公司全資附屬公司）以票面值全數贖回其發行票面利率 4.25% 之

800,000,000 美元擔保票據（二零一九年到期）。該擔保票據在贖回之前於聯交所上市。

於二零一九年七月十五日（即擔保票據到期日），China Overseas Land International (Cayman) Limited（本公司全資附屬公司）以票面值全數贖回其發行票面利率 1.75% 之 600,000,000 歐元擔保票據（二零一九年到期）。該擔保票據在贖回之前於愛爾蘭證券交易所及聯交所上市。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

## 企業管治

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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」）（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。顏建國先生（「顏先生」）自二零一七年六月十三日起成為本公司的主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）。董事局認為，一人兼任兩個職務可為本集團帶來穩定而貫徹之領導。此外，考慮到顏先生在物業發展及商業物業管理方面的經驗及知識，董事局相信顏先生協助本集團制定全面、具競爭力、長遠而可持續的業務策略及計劃並相應實施。

就顏先生的權力及授權兩者間之平衡而言，董事局認為，自二零零七年六月起，本公司主席及行政總裁的不同職責及角色已明確界定。此外，由經驗豐富的人才組成的董事局，連同本公司的檢討及平衡機制亦能監督顏先生行使其權力及授權。

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，彼等已於二零一九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二零一九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之工作範疇

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二零一九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二零一九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，二零二零年三月二十六日

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）及常穎先生為本公司之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博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>)。二零一九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。