

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)

截至二零一八年十二月三十一日止 財政年度業績公告

財務摘要

1. 物業合約銷售額增加29.8%至港幣3,012.4億元，對應銷售面積為1,593萬平方米，增長10.2%。
2. 收入上升至港幣1,714.6億元。
3. 經營溢利增加12.5%至港幣707.3億元。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10.1%至港幣449.0億元，核心淨利潤達港幣370.9億元，同比增長8.3%。
5. 每股基本盈利上升10.1%至港幣4.10元。
6. 本集團在中國內地28個城市和香港新增63幅土地，新增總樓面面積為1,764萬平方米。年底，本集團系列公司土地儲備為9,144萬平方米。
7. 年底，本集團之銀行及其他借貸為港幣1,151.3億元，應付票據為港幣808.2億元，持有銀行結餘及現金港幣1,005.6億元。淨借貸比率維持於33.7%的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一七年年底的港幣2,656.9億元上升6.7%至年底的港幣2,834.8億元，即每股資產淨值為港幣25.87元。平均股東資金回報達到16.4%。
9. 擬派發末期股息每股港幣50仙，連同中期股息每股港幣40仙，全年合共派發現金股息每股港幣90仙（二零一七年：每股港幣80仙），同比上升12.5%。

以毅力 奮鬥四十載 憑信心 邁向新征程

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」）截至二零一八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449.0億元，比二零一七年上升10.1%。每股基本盈利為港幣4.10元，股東資金上升6.7%至港幣2,834.8億元，每股資產淨值達港幣25.87元，平均股東資金回報達到16.4%。董事局建議派發二零一八年年度末期股息每股港幣50仙。

綜合收益表

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一七年之比較數字如下：

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	3	171,461,059	166,044,963
營業稅		(1,802,162)	(2,072,793)
淨收入	3	<u>169,658,897</u>	<u>163,972,170</u>
直接經營成本，扣除上述營業稅		<u>(104,855,413)</u>	<u>(109,272,364)</u>
		64,803,484	54,699,806
淨其他收入及收益	4	1,081,055	5,353,577
投資物業之公允價值增加		10,412,570	5,946,121
出售投資物業收益		23,265	40,782
出售附屬公司收益		-	165,865
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		-	2,140,171
收購附屬公司收益		-	326,267
分銷費用		(2,621,750)	(2,949,521)
行政費用		(2,966,589)	(2,848,693)
經營溢利		<u>70,732,035</u>	<u>62,874,375</u>
應佔溢利			
聯營公司		2,207,624	1,164,116
合營公司		1,214,358	774,352
財務費用	5	(1,585,609)	(1,393,544)
除稅前溢利		<u>72,568,408</u>	<u>63,419,299</u>
所得稅費用	6	(25,866,438)	(21,277,184)
本年度溢利		<u>46,701,970</u>	<u>42,142,115</u>
分配於：			
本公司股東		44,900,303	40,766,835
非控股權益		1,801,667	1,375,280
		<u>46,701,970</u>	<u>42,142,115</u>
		港幣	港幣
每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>4.10</u>	<u>3.72</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	8		
已派發中期股息		4,382,481	3,834,671
建議派發末期股息		5,478,100	4,930,291
		<u>9,860,581</u>	<u>8,764,962</u>

綜合全面收益表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	<u>46,701,970</u>	<u>42,142,115</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	(12,407,154)	9,892,806
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	(882,283)	967,762
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	(17,755)	-
	<u>(13,307,192)</u>	<u>10,860,568</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	(571,435)	780,201
本年度其他全面收益	<u>(13,878,627)</u>	<u>11,640,769</u>
本年度全面收益總額	<u>32,823,343</u>	<u>53,782,884</u>
全面收益總額分配於:		
本公司股東	31,670,385	51,875,215
非控股權益	1,152,958	1,907,669
	<u>32,823,343</u>	<u>53,782,884</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		111,574,402	97,377,389
物業、廠房及設備		3,666,270	3,897,596
預付土地租金支出		531,615	575,810
聯營公司權益		13,049,023	8,232,345
合營公司權益		13,633,847	12,405,070
投資聯合地產項目公司		-	24,212
可供出售投資		-	115,842
應收聯營公司款		4,930,272	8,969,792
應收合營公司款		4,581,650	6,592,674
其他應收款		388,066	456,540
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		5,888,836	4,902,484
		158,308,506	143,614,279
流動資產			
存貨		103,400	82,852
庫存物業		382,808,752	335,541,563
土地發展費用		28,715,739	24,305,938
預付土地租金支出		15,389	16,396
貿易及其他應收款	9	11,124,808	14,300,567
合同資產		1,491,080	-
按金及預付款		9,498,236	7,240,012
將用於物業發展之土地按金		10,362,832	2,386,145
應收同級附屬公司款		375,544	356,221
應收聯營公司款		7,746,515	5,508,696
應收合營公司款		7,414,115	2,985,523
應收非控制股東款		1,384,113	728,934
應收中信集團款		-	197,949
預付稅金		5,436,273	4,089,095
銀行結餘及現金		100,555,356	104,050,615
		567,032,152	501,790,506
流動負債			
貿易及其他應付款	10	60,005,843	51,826,299
預售按金		-	77,857,359
合同負債		92,984,048	-
租務及其他按金		3,434,417	3,428,838
應付同級附屬公司欠款		977,998	756,994
應付聯營公司欠款		1,867,490	2,028,855
應付合營公司欠款		8,959,739	5,425,631
應付非控制股東欠款		15,121,521	5,053,174
稅項債務		34,880,729	29,741,619
一年內到期之銀行及其他借貸		14,627,002	13,324,575
一年內到期之應付票據		16,277,376	17,099,222
		249,136,163	206,542,566
流動資產淨值		317,895,989	295,247,940
總資產減流動負債		476,204,495	438,862,219

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資本及儲備			
股本	11	90,420,438	90,420,438
儲備		193,060,632	175,273,849
本公司股東應佔權益		283,481,070	265,694,287
非控股權益		10,125,172	7,849,143
權益總額		293,606,242	273,543,430
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		100,504,152	90,256,116
一年後到期之應付票據		64,540,446	57,558,524
應付非控制股東欠款		2,013,003	3,799,801
遞延稅項負債		15,540,652	13,704,348
		182,598,253	165,318,789
		476,204,495	438,862,219

附註：

- 二零一八年年度業績公告內載入有關截至二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八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. 應用新訂和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新訂和經修訂香港財務報告準則或修訂：

香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業之轉移
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入

除了採納香港財務報告準則第 15 號外，應用上述新訂和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9號，*金融工具*

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，引入新對沖會計規則及財務資產的新減值模型。本集團已從二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號，並導致會計政策之轉變。根據香港財務報告準則第9號中的過渡性條款，本集團並沒有重列比較數字。

本集團所持有的股本投資，包括之前在香港會計準則第39號下分類為可供出售財務資產的可供出售投資和投資聯合地產項目公司，已根據香港財務報告準則第9號重新分類為按公允值計入其他全面收入的財務資產。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號下的合同資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。本集團已於二零一八年一月一日和十二月三十一日評估虧損撥備的影響並不重大。除上述之影響，採納香港財務報告準則第9號對本集團於二零一八年一月一日和十二月三十一日持有的其他財務資產的分類、確認及計量並無重大影響。

由於採納香港財務報告準則第9號僅影響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，故採納香港財務報告準則第9號對本集團之財務報表並無影響。

香港財務報告準則第15號，*來自客戶合約之收入*

於本年內，本集團採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第15號。採納香港財務報告準則第15號導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認收入金額的調整。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合約」中涉及收入和成本的確認、分類和計量。

本集團選擇於截至二零一八年十二月三十一日之綜合財務報表使用修訂追溯方式過渡香港財務報告準則第15號，這修訂追溯方式容許本集團因首次執行香港會計準則第15號時所產生的累計影響數，於二零一八年一月一

日之年初權益作出調整，而未重列以前期間比較數字。本集團選擇對二零一八年一月一日的合約採納香港財務報告準則第15號。

採納香港財務報告準則第15號的影響如下：

物業發展活動的會計處理

在以往年度的報告期間，本集團於物業擁有權的重大風險和回報轉移給客戶的特定時點時確認銷售物業的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團判斷履約過程中所產出的物業是否具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

- 對於履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，但沒有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團於完成履約義務及客戶獲得資產控制權的某一時點確認收入。

銷售若干庫存物業的收入確認時間，過往是基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，現時是於相關物業合法或實物轉移至客戶之時點。

- 對於本集團在履約過程中所產出的物業具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的物業，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按本集團為完成履約責任而作出之努力或投入（相對於預期工作或投入總額）確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

合約成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，為獲得物業買賣合約而直接產生的成本，例如印花稅和銷售佣金，如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。在採納香港財務報告準則第15號前，該等開支發生時於損益中確認為費用。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合約，合約的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整（如重大）。

合同資產和合同負債的列示

於二零一八年一月一日起重分類，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與建築活動有關的客戶工程欠款的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款。
 - 就物業發展活動中確認的進度付款的合同負債在以往年度列示為預售按金。
- (a) 本集團於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表因應用香港財務報告準則第 15 號而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日			重表述 港幣千元
	以前年度列示 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第 15 號重分類 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第 15 號調整 港幣千元	
綜合財務狀況表（摘錄）				
聯營公司權益	8,232,345	-	201,789	8,434,134
遞延稅項資產	4,902,484	-	(326,353)	4,576,131
庫存物業	335,541,563	-	16,657,747	352,199,310
貿易及其他應收款	14,300,567	(487,295)	(3,834,750)	9,978,522
按金及預付款	7,240,012	-	29,139	7,269,151
合同資產	-	487,295	146,373	633,668
預付稅金	4,089,095	-	247,069	4,336,164
貿易及其他應付款	51,826,299	-	(1,906,236)	49,920,063
預售按金	77,857,359	(73,089,843)	(4,767,516)	-
合同負債	-	73,089,843	28,546,858	101,636,701
稅項債務	29,741,619	-	(4,578,842)	25,162,777
遞延稅項負債	13,704,348	-	682,695	14,387,043
匯兌儲備	(2,548,848)	-	(176,433)	(2,725,281)
保留溢利	181,830,845	-	(4,526,697)	177,304,148
非控股權益	7,849,143	-	(152,814)	7,696,329

- (b) 對比於在香港財務報告準則第 15 號應用之前生效的香港會計準則第 18 號和香港會計準則第 11 號，本集團當年的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第 15 號而受到的影響如下：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	採納香港 財務報告準則 第 15 號前金額 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第 15 號調整 港幣千元	呈報金額 港幣千元
綜合收益表（摘錄）			
收入	166,600,010	4,861,049	171,461,059
營業稅	(1,658,186)	(143,976)	(1,802,162)
直接經營成本，扣除上述營業稅	(101,722,349)	(3,133,064)	(104,855,413)
分銷費用	(2,813,761)	192,011	(2,621,750)
應佔聯營公司溢利	2,079,571	128,053	2,207,624
應佔合營公司溢利	1,234,879	(20,521)	1,214,358
所得稅費用	(25,458,275)	(408,163)	(25,866,438)
分配於：			
本公司股東	43,551,162	1,349,141	44,900,303
非控股權益	1,675,420	126,247	1,801,667
	港幣	港幣	港幣
每股盈利			
基本及攤薄	3.98	0.12	4.10

	於二零一八年十二月三十一日		
	採納香港 財務報告準則 第 15 號前金額 港幣千元	根據香港 財務報告準則 第 15 號調整 港幣千元	呈報金額 港幣千元
綜合財務狀況表（摘錄）			
聯營公司權益	12,724,664	324,359	13,049,023
合營公司權益	13,653,570	(19,723)	13,633,847
遞延稅項資產	6,088,603	(199,767)	5,888,836
庫存物業	369,483,023	13,325,729	382,808,752
貿易及其他應收款	15,455,974	(4,331,166)	11,124,808
按金及預付款	9,423,838	74,398	9,498,236
合同資產	-	1,491,080	1,491,080
貿易及其他應付款	61,393,927	(1,388,084)	60,005,843
預售按金	74,336,052	(74,336,052)	-
合同負債	-	92,984,048	92,984,048
稅項債務	38,987,845	(4,107,116)	34,880,729
遞延稅項負債	14,725,202	815,450	15,540,652
匯兌儲備	(15,840,696)	(96,748)	(15,937,444)
中國法定儲備	11,114,366	42,712	11,157,078
保留溢利	214,726,363	(3,220,268)	211,506,095
非控股權益	10,154,202	(29,030)	10,125,172

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂和經修訂準則或修訂：

香港財務報告準則第 16 號 年度改進項目	租約 ¹ 二零一五年至二零一七年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第 9 號 (修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第 19 號 (修訂本)	僱員福利 ¹
香港會計準則第 28 號 (修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 ¹
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 ²
財務報告概念框架 2018 ²	
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	業務的定義 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及合營企業之間的 資產出售或注資 ³

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零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16號，租賃

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。該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。對於本集團作為出租者，本集團預計本集團的財務報表並不會因而受到重大影響。然而，本集團從明年起將需要對此作出額外披露。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之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。在過渡日，房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則進行計量。

除上述提到之外，本集團預計現時並沒有其他尚未採納的新準則會對本集團現時或可預見之未來的交易有重大影響。

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

截至二零一八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
與客戶之間的合約產生的收入				
- 在某一時點確認	141,944,667	-	-	141,944,667
- 在一段時間確認	25,091,901	-	890,975	25,982,876
	<u>167,036,568</u>	<u>-</u>	<u>890,975</u>	<u>167,927,543</u>
其他收入來源				
- 租金收入	-	3,533,516	-	3,533,516
分部收入	<u>167,036,568</u>	<u>3,533,516</u>	<u>890,975</u>	<u>171,461,059</u>
營業稅	<u>(1,738,870)</u>	<u>(45,867)</u>	<u>(17,425)</u>	<u>(1,802,162)</u>
淨收入 - 外部	<u>165,297,698</u>	<u>3,487,649</u>	<u>873,550</u>	<u>169,658,897</u>
分部溢利（包括應佔 聯營公司及合營公司溢利）	<u>62,518,897</u>	<u>12,460,835</u>	<u>94,959</u>	<u>75,074,691</u>

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				
- 外部客戶	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>

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（虧損）/收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
報告分部溢利	75,074,691	61,719,451
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,325,088	1,155,549
公司費用	(527,624)	(525,226)
財務費用	(1,585,609)	(1,393,544)
(扣除)/計入綜合收益表之 外幣匯兌淨(虧損)/收益	(1,718,138)	2,463,069
綜合除稅前溢利	72,568,408	63,419,299

4. 淨其他收入及收益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,325,088	1,155,549
應收聯營公司、合營公司及非控制股東款 之利息收入	464,700	381,206
其他利息收入	12,602	-
總利息收入	1,802,390	1,536,755
出售物業、廠房及設備收益	21,625	9,953
外幣匯兌淨(虧損)/收益	(2,863,724)	2,138,825
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	1,145,586	324,244
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨(虧損)/收益	(1,718,138)	2,463,069

5. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行及其他借貸及應付票據之利息	8,605,465	7,388,248
應付非控制股東欠款之利息	564,889	-
其他財務費用	185,499	106,620
總財務費用	9,355,853	7,494,868
減：資本化金額	(7,770,244)	(6,101,324)
	1,585,609	1,393,544

6. 所得稅費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	13,612,892	10,976,364
中國土地增值稅	11,463,969	9,433,927
中國預扣所得稅	12,725	145,716
香港利得稅	177,466	300,930
澳門所得稅	271,917	42,854
其他	9,391	7,887
	25,548,360	20,907,678
以前年度不足/(超額)撥備：		
中國企業所得稅	-	(1,379)
香港利得稅	2,817	37,872
澳門所得稅	-	(2,522)
	2,817	33,971
遞延稅項：		
本年	315,261	335,535
總計	25,866,438	21,277,184

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% (二零一七年：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% (二零一七年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一七年：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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<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	44,900,303	40,766,835
	<hr/>	<hr/>
	二零一八年 千股	二零一七年 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	10,956,201
	<hr/>	<hr/>

由於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度均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。

8. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<u>年內派發已確認的股息</u>		
二零一八年十二月三十一日止年度已付中期股息每股港幣40仙 (二零一七年：二零一七年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣35仙)	4,382,481	3,834,671
二零一七年十二月三十一日止年度已付末期股息每股港幣45仙 (二零一七年：二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣42仙)	4,930,291	4,601,605
	9,312,772	8,436,276
	<hr/>	<hr/>

董事局建議派發截至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 (二零一七年：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)，金額為港幣 5,478,100,000 元(二零一七年：港幣 4,930,291,000 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。

9. 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收賬款，賬齡		
0-30 日	5,973,972	6,315,313
31-90 日	778,659	653,876
90 日以上	718,485	1,857,092
	<u>7,471,116</u>	<u>8,826,281</u>
其他應收款	3,653,692	5,474,286
	<u>11,124,808</u>	<u>14,300,567</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。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，董事局相信於報告期末撥備是不需要的。

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付賬款，賬齡		
0-30 日	17,871,619	12,550,567
31-90 日	3,273,273	1,392,923
90 日以上	20,768,075	20,223,088
	<u>41,912,967</u>	<u>34,166,578</u>
其他應付款	7,024,946	6,537,816
應付保固金	11,067,930	11,121,905
	<u>60,005,843</u>	<u>51,826,299</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4,242,362,000元（二零一七年：港幣4,632,851,000元）不會於未來十二個月到期。

11. 股本

	股份數目 千股	港幣千元
已發行及繳足 於二零一八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

董事局已建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣50仙。連同中期股息每股港幣40仙，全年每股派息合共港幣90仙，較上年每股港幣80仙增加港幣10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（「二零一九年股東周年大會」）上批准，預計末期股息單將於二零一九年七月五日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零一九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) 為確定出席二零一九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 | 二零一九年六月十日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零一九年六月十一日至
二零一九年六月十四日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零一九年六月十四日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - 除息日期 | 二零一九年六月十八日 |
| - 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 | 二零一九年六月十九日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零一九年六月二十日 |
| - 記錄日期 | 二零一九年六月二十日 |

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二零一九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 22 樓。

主席報告書

本人欣然向各位股東報告，截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核本集團實現收入港幣 1,714.6 億元，同比增長 3.3%；經營溢利港幣 707.3 億元，同比增長 12.5%；股東應佔溢利增加 10.1% 至港幣 449.0 億元，淨利潤率 26.2%，扣除投資物業公允價值變動稅後淨收益港幣 78.1 億元後的核心淨利潤達港幣 370.9 億元，同比增長 8.3%；每股基本盈利港幣 4.10 元，股東資金增加至港幣 2,834.8 億元，每股資產淨值達港幣 25.87 元，平均股東資金回報達 16.4%。董事局建議派發二零一八年度末期股息每股港幣 50 仙。

二零一八年，本集團提出了又好又快的發展目標，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 3,012.4 億元，較上一年增長 29.8%，物業銷售均價達港幣 18,905 元/平方米，產品溢價能力保持領先；本集團新增土地儲備 63 幅，新增總樓面面積 1,764 萬平方米（實際權益面積 1,272 萬平方米），總地價港幣 1,443.2 億元，權益地價港幣 1,084.4 億元，其中，底價獲取土地 13 幅，佔年度權益總地價的 21%。新增土地儲備中，包括上海中心城區規模最大的城中村改造項目紅旗村項目及香港九龍啟德第 4B 區 2 號地盤的地塊，引發市場矚目。於十二月底，本集團系列公司總土地儲備為 9,144 萬平方米。

年內，本集團保持行業最高信用評級（惠譽 A-／穩定；穆迪 Baa1／穩定；標準普爾 BBB+／穩定），加權平均借貸成本為 4.30%，借貸成本處於行業最低區間。截至二零一八年十二月三十一日止，本集團持有現金港幣 1,005.6 億元，淨借貸比率 33.7%，處於行業最低區間，現金充裕，財務穩健。

當今世界正處於百年未有之大變局，國際政治經濟格局的不確定性顯著增強。二零一八年，美元進入高頻次加息週期，美國發起的貿易戰加劇了全球經濟增長的不確定性，中國經濟穩中有進、穩中有變，變中有憂。內地房地產市場在調控政策不斷加碼的形勢下，成交放緩，香港樓市在持續 28 個月連續上漲後走勢向下。在外圍經濟不明朗的情況下，本集團堅持穩中求進，穩中加快的發展策略，致力為股東創造更優的價值與回報，二零一八年順利完成各項經營目標。

二零一九年，本集團創立 40 週年，進入不惑之年，經歷多輪經濟與房地產週期的磨礪，更加堅信中國經濟仍將處於重要戰略機遇期，對中國經濟的發展及本集團的發展戰略更加篤定。二零一八年中國國內生產總值首次超過人民幣 90 萬億元，同比增長 6.6%，增速在世界前五大經濟體中居首位。內地商品房銷售面積 17 億平方米，銷售金額約人民幣 15 萬億元，商品房銷售面積、銷售金額均創新高，房地產市場依然呈現了巨大的內需。

本集團更加篤定「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，圍繞核心主業不動產開發運營延伸拓展創建美好生活，持續壯大「三大產業群」，即住宅開發產業群、城市運營產業群、創意設計與現代服務產業群，以 90% 的資源聚焦住宅開發主業，以 10% 的資源投入商業與創新業務。二零一八年，本集團投資持有商業物業總營業收入達港幣 40.6 億元，同比增長 38.1%，其中投資物業出租情況理想，實現租金總收入港幣 35.3 億元，同比增長 44.1%，酒店及其他商業物業收入港幣 5.3 億元，同比增長 8.2%。未來五年，投資持有商業物業總營業收入預計突破港幣 100 億元。截至二零一八年年底，本集團系列公司持有並投入運營的商業物業總面積 409 萬平方米，包括 42 棟寫字樓、13 家購物中心、12 家星級酒店，成為內地最大的單一業權寫字樓發展商，連續兩年租賃面積突破 50 萬平方米，120 多家世界 500 強企業入駐中海系寫字樓，聯合辦公產品 OfficeZip 進駐北京、上海、成都等六個城市，共享辦公面積約 3 萬平方米。二零一八年，本集團圍繞房地產開發拓展的新業務共有 13 個新項目投入運營，涵蓋教育、養老、物流三個行業 12 種業態，包括學校、幼稚園、中海學堂、戶外營地、養老公寓、物流產業園等，運營面積超過 35 萬平方米，持續為本集團長期穩健發展探索新的增長點。

經歷 40 年的發展，本集團更加篤定一家好公司的標準，堅定成為「四好公司」，即「好產品、好服務、好效益、好公民」。

本集團相信持續實現「好效益」的前提是為客戶提供「好產品、好服務」。二零一八年，本集團前所未有地重視新時期客戶需求研究，通過支付力、家庭結構兩條軸線，建立客戶細分模型，根據客戶多層次需求建立「五檔十類」產品體系，對應不同客戶的需求與敏感點，標準化設計與創新設計相結合，健全品控和設計後評估制度，強化精工建造體系，更廣泛採用新技術、新材料、新工藝，持續提升產品品質；持續推行「敲門計劃」，多渠道傾聽客戶的聲音，推行獨立第三方「神秘客戶調研」，及時檢討產品質量與客戶服務的問題，出資對本集團維保責任之外的社區老舊設施實施升級改造，開展豐富多彩的客戶聯誼活動，客戶滿意度大幅提升至行業優秀水平。二零一八年，本集團已經建成貫穿房地產開發全流程的數字化管控平台，包括城市地圖、全景計劃、供銷存、三級客儲、成本管理、客服 CRM、項目施工遠端視頻監測等 IT 系統，實現對每一個項目的施工、進度、成本、價格、銷售去化、客戶訴求等各項要素與節點的精

準量化管理，以信息化手段賦能「好產品、好服務」，確保實現「好效益」。

本集團持續踐行企業公民責任，致力成為「好公民」。本集團將員工滿意度列為重要目標，建立員工關愛計劃，持續優化辦公環境，提升員工薪酬福利，健全「海之子」、「海納」、「海之星」梯隊人才培訓與培養體系，獲得行業最佳僱主之榮譽。本集團積極推進低碳環保，優先採購綠色建材、節能環保設施設備，大力推進智慧工地，加大裝配式住宅比例，年內新增綠色建築認證項目 42 個，新增綠色建築認證面積 857 萬平方米，累計 156 個項目獲得綠色建築認證（其中住宅項目 134 個，商業項目 22 個），綠色建築認證面積達 2,755 萬平方米，本集團榮獲年度「中國上市房企綠色信用指數」第一名。本集團持續捐資建造 14 所希望學校，結合數百萬客戶的資源優勢，在山西嵐縣、甘肅康縣、重慶巫溪縣等三個國家貧困縣，開展「海惠萬家」精準扶貧行動，幫助山西嵐縣創立並打造特色農產品品牌「秀容小米」，協助農民拓展網路銷售，助力貧困農民增收脫貧，榮獲「2018 年度扶貧樣本企業」之榮譽。

本集團是中國內地為數不多經歷多輪經濟與房地產週期，在中國內地及港澳市場保持領先的房地產企業。本集團相信，內地房地產正在從高速增長期調整進入平穩發展期，香港房地產在高位的適度調整，將有利於更加可持續的健康發展。本集團對中國房地產中長期的平穩健康發展有信心，亦對短期市場調整有客觀、理性的認識。在穩地價、穩房價、穩預期的政策背景下，內地房地產調控政策將在鞏固調控成果與穩增長之間尋求平衡，更加注重穩增長與促進市場平穩運行，強化因城施策、一城一策，市場格局將加速分化，對企業的戰略、專業能力、財務實力、人才素質等的要求更高。本集團將保持戰略定力，堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的發展目標，堅定「好產品、好服務、好效益、好公民」的發展路徑，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，穿越週期，贏得新一輪週期更好更快的發展。

二零一八年，本集團推出了股權激勵計劃，向 404 名中高級管理人員授出股份期權 107,320,000 股。未來幾年，本集團還將陸續分批次推出股權激勵計劃。年內，本集團被列入中央企業首批實施「職業經理人」制度試點，本集團高管人員均簽署職業經理人履職協議，更有效地強化中高級管理人員的事業共同體意識，致力於達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。近期，國務院國資委將包括本集團之控股股東中國建築集團有限公司在內的十家央企列為創建世界一流示範企業，將給本集團帶來更多更大的發展機遇。

最後，本人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，並衷心感謝股東及業務合作夥伴的支持和信任。

中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為港幣 1,714.6 億元（二零一七年：港幣 1,660.4 億元），同比上升 3.3%。經營溢利為港幣 707.3 億元（二零一七年：港幣 628.7 億元），同比上升 12.5%。毛利率從去年的 32.9% 上升 4.9 個百分點至 37.8%，淨利潤率達到 26.2%，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港幣 449.0 億元（二零一七年：港幣 407.7 億元），同比上升 10.1%。平均股東資金回報達到 16.4%。每股基本盈利港幣 4.10 元（二零一七年：港幣 3.72 元），同比增長 10.1%。

於二零一八年十二月三十一日，本公司股東之應佔權益總額為港幣 2,834.8 億元（二零一七年：港幣 2,656.9 億元），與去年年底相比增長 6.7%，每股資產淨值則為港幣 25.87 元（二零一七年：港幣 24.25 元）。於十二月底，本集團的財務狀況良好，財務資源充足，銀行結餘及現金為港幣 1,005.6 億元，淨借貸比率為 33.7%。

物業發展

年內，本集團物業發展收入為港幣 1,670.4 億元（二零一七年：港幣 1,621.4 億元），主要來自濟南的中海·華山瓏城、南京的中海玄武公館、福州的中海·寰宇天下、廣州的中海錦觀華庭、深圳的天鑽、南京的中海桃源里、天津的寰宇天下、煙台的中海國際社區、哈爾濱的文昌公館等項目銷售。

分部溢利（包括本集團應佔聯營公司及合營公司之溢利）為港幣 625.2 億元（二零一七年：港幣 514.5 億元），同比上升 21.5%。

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 個城市共有 71 個項目竣工，竣工的總面積達 1,364 萬平方米。

於二零一八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)
華南地區	
福州	37.8
海南	48.0
深圳	25.0
東莞	56.7
廣州	89.0
佛山	60.7
長沙	93.3
珠海	26.6
小計	437.1
華東地區	
無錫	71.5
杭州	14.4
蘇州	22.7
南京	71.7
南昌	12.7
上海	10.0
寧波	20.2
小計	223.2
華北地區	
北京	4.5
天津	6.4
濟南	96.7
武漢	22.4
太原	25.9
小計	155.9
北方地區	
長春	72.9
大連	14.1
青島	34.3
瀋陽	74.3
煙台	58.0
哈爾濱	77.9
小計	331.5
西部地區	
烏魯木齊	46.5
成都	109.4
西安	29.7
昆明	30.4
小計	216.0
合計	1,363.7

年內，本集團於中國內地 28 個城市和香港合共新增 63 幅土地，新增總樓面面積為 1,764 萬平方米，實際權益面積 1,272 萬平方米，總地價港幣 1,443.2 億元，權益地價港幣 1,084.4 億元。

於二零一八年新增土地資料如下表：

城市	項目名稱	本集團 權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
佛山	順德區項目	100%	14.9	38.6
杭州	濱江區項目	100%	2.3	8.9
北京	昌平區項目	100%	17.5	49.0
廣州	南沙區項目	100%	7.9	23.4
深圳	坪山區項目	100%	1.9	12.4
北京	大興區項目#1	100%	7.4	20.6
昆明	五華區項目	60%	10.3	51.5
烏魯木齊	水磨溝區項目#1	100%	3.4	14.5
烏魯木齊	水磨溝區項目#2	100%	3.5	14.3
瀋陽	渾南區項目	100%	18.0	45.0
廣州	番禺區項目	14%	7.6	36.6
重慶	巴南區項目	51%	8.9	29.9
武漢	江岸區項目#1	51%	2.2	13.0
西安	長安區項目	100%	13.1	56.9
濟南	高新區項目#1	34%	20.0	45.0
長沙	雨花區項目	100%	7.1	34.3
青島	高新區項目#1	100%	8.6	23.2
北京	大興區項目#2	33%	3.1	12.8
昆明	官渡區項目	100%	11.7	58.4
烏魯木齊	高新區項目	100%	1.7	7.6
重慶	南川區項目	100%	12.1	29.2
烏魯木齊	會展片區項目	100%	5.8	24.0
福州	高新區項目	100%	3.0	11.2
長春	北湖區項目	100%	17.2	57.2
天津	紅橋區項目	25%	5.2	24.2
濟南	高新區項目#2	33%	21.5	47.4
南昌	新建區項目	100%	6.4	10.6
杭州	西湖區項目	100%	3.9	13.4
佛山	順德區項目	100%	1.7	5.5
南昌	贛江新區項目	100%	11.1	28.2
蘇州	高新區項目	51%	5.4	15.9
寧波	鄞州區項目	100%	3.7	10.7
南京	江北新區項目	100%	14.9	45.7
鄭州	鄭東新區項目	100%	5.2	13.9
煙台	福山區項目	100%	12.0	41.5
北京	大興區項目#3	100%	4.0	14.5
哈爾濱	松北區項目	100%	6.3	12.9
濟南	歷城區項目	100%	7.0	30.7
哈爾濱	道里區項目#1	100%	4.8	15.8

城市	項目名稱	本集團 權益	土地面積 (萬平方米)	總樓面面積 (萬平方米)
北京	朝陽區項目	100%	7.5	14.3
長春	北湖科技開發區項目	100%	20.0	53.0
鄂州	葛店開發區項目	50%	12.4	42.7
上海	普陀區項目#1	70%	1.5	5.5
上海	普陀區項目#2	70%	2.4	11.7
上海	普陀區項目#3	70%	2.3	8.5
上海	普陀區項目#4	70%	0.9	9.7
哈爾濱	道里區項目#2	100%	4.7	15.4
武漢	江岸區項目#2	99%	1.8	14.7
北京	石景山區項目	80%	6.1	24.6
青島	市北區項目	100%	4.3	18.1
廣州	增城區項目#1	25%	13.3	59.6
廣州	增城區項目#2	20%	8.5	38.0
福州	晉安區項目	50%	3.5	13.7
大連	高新園區項目	100%	6.7	18.0
武漢	蔡甸區項目	100%	9.1	36.1
煙台	芝罘區項目	100%	3.0	5.3
青島	高新區項目#2	18%	31.8	116.0
青島	高新區項目#3	18%	29.3	121.7
成都	天府新區項目	100%	6.4	18.2
長春	淨月區項目	100%	13.3	31.1
蘇州	工業園區項目	100%	0.9	15.4
上海	浦東新區項目	49%	10.3	18.9
香港	啟德項目	100%	0.9	5.5
合計			523.2	1,764.1

截至二零一八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7,010萬平方米（實際權益為5,697萬平方米）。

主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 25 幅，合計新增總樓面面積 502 萬平方米。截至二零一八年十二月三十一日止，其土地儲備有 2,134 萬平方米（實際權益為 1,998 萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 9,144 萬平方米。

年內，合營和聯營項目為本集團貢獻利潤達港幣 34.2 億元。主要聯營公司中海宏洋錄得合約銷售金額港幣 505.4 億元，收入為港幣 255.7 億元，淨利潤為港幣 25.0 億元，為本集團提供了港幣 9.3 億元淨利潤。二零一八年年初，中海宏洋透過供股融資方案，合共獲得資金港幣 46.1 億元，財務實力進一步增強。本集團於是次供股以合共港幣 18.2 億元認購中海宏洋 445,265,017 股股份。完成供股後，本集團在中海宏洋的持股比例為 38.32%。

物業投資

本集團全年投資物業租金收入為港幣35.3億元（二零一七年：港幣24.5億元），比去年上升44.1%。年內，本集團更積極打造提質增效和系列商業品牌，竣工的投資物業於年內按計劃投入運營，促使租金、出租率和出租面積上升。

分部溢利為港幣124.6億元，同比上升24.6%，其中港幣104.1億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後本集團應佔淨收益為港幣78.1億元）。

其他業務

年內，本集團其他業務收入為港幣 8.9 億元（二零一七年：港幣 14.5 億元），其中酒店和其他商業物業的收入合共為港幣 5.3 億元（二零一七年：港幣 4.9 億元），同比上升 8.2%。

流動資金、財政資源及債務結構

本集團繼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，於二零一八年十二月三十一日的流動資產淨值港幣 3,179.0 億元，流動比率為 2.3 倍，而利息倍數比率為 7.8 倍，加權平均借貸成本為 4.30%，處於行業內一流水平。於四月份，本集團準確把握資本市場窗口，成功發行五年期、十年期兩個品種，共計 15 億美元高級債券。另外於十月份，本集團成功發行人民幣 35 億元 6 年期公司債券，票面利率 4.00%。年內，本集團在境內外安排了若干雙邊貸款，作為再融資安排及營運資金。

年內，本集團境內外債務資金流入共達港幣 466.9 億元，歸還到期債務港幣 235.9 億元。年內，本集團銷售回款比去年錄得增長至港幣 1,784.9 億元。本集團資本支出為港幣 1,614.3 億元（其中用於支付地價為港幣 1,170.2 億元，建安相關支出為港幣 444.1 億元），稅務費用、分銷費用、行政費用和財務費用的支付則為港幣 371.8 億元。於十二月底，本集團未付土地費用為港幣 176.3 億元。

考慮到債務結構的持續優化和針對不確定的資金環境及早籌劃，本集團於年內開始籌備並於二零一九年一月份與二十家銀行成功簽署港幣 300 億元 5 年期俱樂部貸款協議。該筆貸款成本處於同期同類行業中最低水平之一，也是本集團在香港有史以來最龐大的一筆銀行融資，讓本集團提前妥善安排二零一九年及二零二零年初到期的非人民幣境外有息債務的再融資。另外，本集團同月於國內成功發行人民幣 35 億元公司債券，其中，6 年期債券品種發行規模人民幣 20

億元，票面利率 3.47%；7 年期債券品種發行規模人民幣 15 億元，票面利率 3.75%。未來，本集團會密切留意金融市場變化，謹慎考慮合適的融資方式和機會。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為港幣 1,151.3 億元及港幣 808.2 億元，有息負債合共為港幣 1,959.5 億元，其中一年內到期的有息負債為港幣 309.0 億元，佔有息負債總額的 15.8%。有息負債總額當中，港幣佔 18.9%、美元佔 25.6%、人民幣佔 49.9%、歐元佔 4.6%、英鎊佔 1.0%，分利率類型，固定利率負債佔總有息負債的 51.1%，浮動利率負債佔比 48.9%。

本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行結餘及現金為港幣 1,005.6 億元(其中港幣佔 8.0%，美元佔 4.6%，人民幣佔 86.2%，英鎊佔 1.1% 及少量其他貨幣)。

二零一八年匯率和利率都經歷較大的波動，人民幣匯率從升到貶再輕微反彈，國內從信貸收縮，到啟動降準，保持流動性合理充裕，市場利率中樞整體下行，而美聯儲加息四次，美元走強，境外融資成本逐步升高。未來，本集團會密切留意利率走勢改變，港幣、人民幣和美元匯率出現較大變動的潛在因素，本集團從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

二零一九年股東周年大會將於二零一九年六月十四日（星期五）上午十一時正舉行。二零一九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二零一九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，於截至二零一八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。

於二零一八年二月六日，中海地產集團有限公司（「中海地產」）（本公司之全資中國附屬公司）於中國發行票面利率 5.60% 之人民幣 30 億元中期票據（二零二一年二月到期）。該中期票據於中國銀行間市場上市。

於二零一八年四月二十六日，China Overseas Finance (Cayman) VII Limited（本公司全資附屬公司）發行票面利率 4.25% 之 750 百萬美元擔保票據（二零二三年四月到期）及票面利率 4.75% 之 750 百萬美元擔保票據（二零二八年四月到期）。該等擔保票據於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

於二零一八年十月二十二日，中海地產發行票面利率 4.00% 之人民幣 35 億元公司債券（二零二四年十月到期）。該公司債券於深圳證券交易所（「深交所」）上市。

於二零一八年十月二十九日（即擔保票據到期日），China Overseas Finance (Cayman) III Limited（本公司的全資附屬公司）以票面值贖回其發行票面利率 3.375% 之 500 百萬美元擔保票據。該擔保票據在贖回前於聯交所上市。

於二零一八年十一月十九日，中海地產以票面值贖回部分其發行票面利率 3.40% 之人民幣 70 億元含回售選擇權的公司債券（二零二一年十一月到期）。該公司債券於上海證券交易所（「上交所」）上市。回售總金額為人民幣 3,596,284,000 元。

於二零一八年十二月九日，中信房地產集團有限公司（「中信房地產」）（本公司之全資中國附屬公司）以票面值贖回部分其發行票面利率 4.80% 含回售選擇權之人民幣 40 億元非公開公司債券（二零二零年十二月到期）。該非公開公司債券於上交所上市。回售總金額為人民幣 2,985 百萬元。

於二零一九年一月十五日，中信房地產以票面值贖回部分其發行票面利率 4.40% 含回售選擇權之人民幣 10 億元非公開公司債券（二零二一年一月到期）。該非公開公司債券於上交所上市。回售總金額為人民幣 600 百萬元。

於二零一九年一月二十四日，中海地產發行合共人民幣 35 億元的公司債券（分別於二零二五年一月及二零二六年一月到期）。該等公司債券於深交所上市。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

企業管治

本公司於截至二零一八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，一人兼任兩個職務將可繼續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，董事局相信顏先生將協助本集團制定全面、具競爭力、長遠而實在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。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，彼等已於二零一八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二零一八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二零一八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二零一八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
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一九年三月二十日

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝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>)。二零一八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。