

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)

截至二零一六年十二月三十一日止財政年度業績公告

財務摘要

1. 房地產錄得合約銷售額上升 16.6% 至港幣 2,106 億元，對應銷售面積 1,304 萬平方米。
2. 收入下跌 3.2% 至港幣 1,640.7 億元。
3. 經營溢利增加 14.5% 至港幣 579.1 億元。地產發展項目之毛利率仍然維持於行業領先水平。
4. 本公司股東應佔溢利上升 6.9% 至港幣 370.2 億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 56.5 億元。若不包括從中信資產收購所購入的地產項目產生的盈虧，本公司股東應佔溢利該是從去年的港幣 333.1 億元上升 14.1% 至港幣 380.1 億元。
5. 每股基本盈利港幣 3.64 元；每股淨資產港幣 20.29 元。
6. 股東資金增長 6.1% 至港幣 2,222.5 億元，平均股東資金回報達到 17.1%。
7. 年內，本集團購入 18 幅地塊，新增土地面積 972 萬平方米，而從中信資產收購注入的項目帶來約 3,155 萬平方米的土地資源。年底，本集團土地儲備達 5,677 萬平方米，權益 4,881 萬平方米。
8. 年底，本集團持有現金港幣 1,571.6 億元，銀行及其他借貸及應付票據分別為港幣 962.5 億元及港幣 775.7 億元，淨借貸比率處於 7.5% 的低水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣 42 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 77 仙，比去年增加 26.2%。

穩中求進 品牌經營

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」）截至二零一六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增加6.9%至港幣370.2億元，每股基本盈利為港幣3.64元，股東資金增加至港幣2,222.5億元，每股淨資產達港幣20.29元，平均股東資金回報達17.1%。董事局建議派發二零一六年度末期股息每股港幣42仙。

綜合收益表

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一五年之比較數字如下：

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
收入	3	164,068,528	169,561,797
營業稅		(5,351,547)	(9,222,727)
淨收入	3	158,716,981	160,339,070
直接經營成本, 扣除上述營業稅		(113,073,759)	(114,219,078)
		45,643,222	46,119,992
淨其他收入及收益	4	1,789,484	1,841,155
投資物業之公允價值增加		7,722,671	7,514,317
出售投資物業收益		1,028,432	91,559
出售附屬公司收益	5	10,175,939	817,120
商譽減值	6	(1,903,104)	(44,496)
收購附屬公司收益		-	164,140
分銷費用		(3,371,597)	(2,843,479)
行政費用		(3,179,742)	(3,106,718)
經營溢利		57,905,305	50,553,590
實物分派之淨收益		-	2,512,965
應佔溢利			
聯營公司		476,682	408,425
合營公司		775,770	650,333
財務費用	7	(2,055,956)	(2,757,312)
除稅前溢利		57,101,801	51,368,001
所得稅費用	8	(18,711,025)	(15,953,805)
本年度溢利		38,390,776	35,414,196
分配於:			
本公司股東		37,020,638	34,643,211
非控制股東權益		1,370,138	770,985
		38,390,776	35,414,196
		港幣	港幣
每股盈利	9		
基本及攤薄		3.64	3.75
		港幣千元	港幣千元
股息及實物分派	10		
已派發中期股息		3,834,671	1,972,116
建議派發末期股息		4,601,605	4,042,838
實物分派		-	3,089,649
		8,436,276	9,104,603

綜合全面收益表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>38,390,776</u>	<u>35,414,196</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	(14,092,869)	(7,782,310)
換算合營公司之匯兌差額	(975,668)	(654,904)
從自用物業轉入投資物業的物業重估盈餘, 扣除稅	-	278,732
	<u>(15,068,537)</u>	<u>(8,158,482)</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	(877,252)	(708,215)
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	-	19,497
	<u>(877,252)</u>	<u>(688,718)</u>
本年度其他全面收益	<u>(15,945,789)</u>	<u>(8,847,200)</u>
本年度全面收益總額	<u>22,444,987</u>	<u>26,566,996</u>
全面收益總額分配於:		
本公司股東	21,384,969	26,141,339
非控制股東權益	1,060,018	425,657
	<u>22,444,987</u>	<u>26,566,996</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		67,093,181	65,467,036
收購投資物業之按金		-	166,555
物業、廠房及設備		3,886,507	4,128,129
預付土地租金支出		567,873	1,483,302
聯營公司權益		5,512,064	6,025,552
合營公司權益		10,526,289	11,883,616
投資聯合地產項目公司		24,212	24,233
可供出售投資		147,211	2,310,662
應收聯營公司款		2,728,181	4,998,094
應收合營公司款		2,058,017	2,693,588
應收中信集團款		-	4,277,386
商譽		64,525	64,525
遞延稅項資產		3,767,912	3,622,190
		96,375,972	107,144,868
流動資產			
存貨		88,711	89,854
庫存物業		261,689,777	297,508,396
土地發展費用		7,631,262	4,733,878
預付土地租金支出		18,397	4,022
貿易及其他應收款	11	11,341,431	14,476,304
按金及預付款		6,897,193	8,409,329
將用於物業發展之土地按金		5,166,601	4,492,733
應收同級附屬公司款		214,442	220,423
應收聯營公司款		11,801,798	1,981,706
應收合營公司款		5,512,861	5,354,075
應收非控制股東款		817,806	893,645
應收中信集團款		839,050	6,883,287
可供出售投資		-	1,814,275
預付稅金		5,732,244	4,514,170
銀行結餘及現金		157,161,732	122,800,963
		474,913,305	474,177,060
待售資產		-	926,165
		474,913,305	475,103,225
流動負債			
貿易及其他應付款	12	44,815,201	48,022,460
預售按金		82,255,805	68,127,804
租務及其他按金		2,887,399	3,626,664
應付同級附屬公司欠款		678,296	618,156
應付聯營公司欠款		1,400,177	1,237,073
應付合營公司欠款		2,158,084	1,600,834
應付非控制股東欠款		2,969,183	2,846,680
應付中信集團欠款		265,845	10,278,837
稅項債務		21,888,194	19,216,611
一年內到期之銀行及其他借貸		34,471,679	29,583,899
一年內到期之應付票據		5,814,611	-
		199,604,474	185,159,018
流動資產淨值		275,308,831	289,944,207
總資產減流動負債		371,684,803	397,089,075

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
資本及儲備			
股本	13	90,420,438	62,434,116
儲備		131,828,004	147,130,165
本公司股東應佔權益		222,248,442	209,564,281
非控制股東權益		5,174,917	6,015,246
權益總額		227,423,359	215,579,527
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		61,773,449	100,510,978
一年後到期之應付票據		71,760,801	70,949,813
應付非控制股東欠款		869,939	1,238,436
遞延稅項負債		9,857,255	8,810,321
		144,261,444	181,509,548
		371,684,803	397,089,075

附註：

二零一六年年報業績公告內載入有關截至二零一六年及二零一五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二零一五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二零一六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）條及第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1號（修訂本） 年度改進項目	披露計劃 2012-2014年週期的年度改進
--------------------------	---------------------------

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 7 號 (修訂本)	披露計劃 ¹
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	對未實現損失確認遞延所得稅資產 ¹
香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購合營權益的入賬 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 ²
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第 16 號	租約 ³
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 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期將予以釐定

香港財務報告準則第 15 號將取代涵蓋產品及服務合約的香港會計準則第 18 號及涵蓋建築合約的香港會計準則第 11 號。根據香港財務報告準則第 15 號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。管理層現正評估採納香港財務報告準則第 15 號對本集團財務報表構成的影響，並預計收入確認的時間可能受影響。現階段，本集團無法估計採納香港財務報告準則第 15 號對本集團財務報表構成的影響。本集團將於往後十二個月詳細評估其影響。

本集團已經開始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. 編製基準

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，即「中信賣方」）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（「中信出售股份」）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（「中信股東貸款」）（「中信資產收購」）。中信資產收購最終代價為港幣 37,080,453,000 元（相當於約人民

幣 31,000,000,000 元) 乃基於中信出售股份及中信股東貸款於二零一六年四月三十日的估值結果。最終代價透過以下方式清付 (i) 本公司向中國中信股份有限公司配發及發行 1,095,620,154 股每股發行價為港幣 27.13 元的公司股份，總值為港幣 29,724,175,000 元 (相當於人民幣 24,850,000,000 元) (「股份代價」)；及 (ii) 向中信賣方出售物業組合，總值為港幣 7,356,278,000 元 (相當於人民幣 6,150,000,000 元) (「資產代價」)。

於綜合財務狀況表確認的中信資產收購代價為中信資產收購完成日的股份代價及資產代價之公允價值，分析如下：

	港幣千元
股份代價 (按完成日之公允價值每股港幣25.55元發行(附註13))	27,993,095
資產代價	7,356,278
	<u>35,349,373</u>
透過收購以下：	
- 中信出售股份	23,135,650
- 中信股東貸款	12,213,723
	<u>35,349,373</u>

於完成中信資產收購後，中信被收購集團成為本公司的全資附屬公司，而中信股東貸款亦轉讓予本集團。中信被收購集團持有於中國主要經濟地區的超過20個城市以住宅為主的物業發展項目。

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連同比較數字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。

下列為以共同控制下之企業合併處理之中信被收購集團對綜合收益表及綜合財務狀況表影響之調節。

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	本集團（共同控制下 之企業合併前） 港幣千元	因共同控制 中信被收購集團 之企業合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	148,074,399	21,487,398	169,561,797
營業稅	(7,943,748)	(1,278,979)	(9,222,727)
淨收入	140,130,651	20,208,419	160,339,070
直接經營成本，扣除上述營業稅	(97,819,070)	(16,400,008)	(114,219,078)
	<u>42,311,581</u>	<u>3,808,411</u>	<u>46,119,992</u>
除稅前溢利	48,823,124	2,544,877	51,368,001
所得稅費用	(14,772,254)	(1,181,551)	(15,953,805)
本年度溢利	<u>34,050,870</u>	<u>1,363,326</u>	<u>35,414,196</u>
分配於：			
本公司股東	33,312,083	1,331,128	34,643,211
非控制股東權益	738,787	32,198	770,985
	<u>34,050,870</u>	<u>1,363,326</u>	<u>35,414,196</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本集團（共同控制下 之企業合併前） 港幣千元	因共同控制 中信被收購集團 之企業合併影響 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	134,416,964	29,651,564	164,068,528
營業稅	(4,225,113)	(1,126,434)	(5,351,547)
淨收入	130,191,851	28,525,130	158,716,981
直接經營成本，扣除上述營業稅	(90,950,397)	(22,123,362)	(113,073,759)
	<u>39,241,454</u>	<u>6,401,768</u>	<u>45,643,222</u>
除稅前溢利	54,630,094	2,471,707	57,101,801
所得稅費用	(15,767,357)	(2,943,668)	(18,711,025)
本年度溢利	<u>38,862,737</u>	<u>(471,961)</u>	<u>38,390,776</u>
分配於：			
本公司股東	38,006,621	(985,983)	37,020,638
非控制股東權益	856,116	514,022	1,370,138
	<u>38,862,737</u>	<u>(471,961)</u>	<u>38,390,776</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購集團 之企業合併影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
庫存物業	203,182,608	94,325,788	-	297,508,396
銀行餘額及現金	102,445,644	20,355,319	-	122,800,963
銀行及其他借貸	(49,255,875)	(80,839,002)	-	(130,094,877)
其他負債減資產	(59,759,432)	(14,875,523)	-	(74,634,955)
總資產減負債	<u>196,612,945</u>	<u>18,966,582</u>	-	<u>215,579,527</u>
股本	62,434,116	8,636,479	(8,636,479)	62,434,116
合併儲備	(1,522,172)	3,363,253	8,636,479	10,477,560
其他儲備	7,210,102	(662,514)	-	6,547,588
保留溢利	123,435,479	6,669,538	-	130,105,017
本公司股東應佔權益	<u>191,557,525</u>	<u>18,006,756</u>	-	<u>209,564,281</u>
非控制股東權益	5,055,420	959,826	-	6,015,246
權益總額	<u>196,612,945</u>	<u>18,966,582</u>	-	<u>215,579,527</u>

於二零一六年十二月三十一日

	本集團 (共同控制下 之企業合併前) 港幣千元	因共同控制 中信被收購集團 之企業合併影響 港幣千元	調整 港幣千元 (附註)	綜合 港幣千元
投資於中信被收購集團	23,135,650	-	(23,135,650)	-
庫存物業	179,632,650	82,057,127	-	261,689,777
銀行餘額及現金	132,745,581	24,416,151	-	157,161,732
銀行及其他借貸	(40,946,119)	(55,299,009)	-	(96,245,128)
其他負債減資產	(55,088,518)	(40,094,504)	-	(95,183,022)
總資產減負債	<u>239,479,244</u>	<u>11,079,765</u>	<u>(23,135,650)</u>	<u>227,423,359</u>
股本	90,420,438	12,779,816	(12,779,816)	90,420,438
合併儲備	(1,522,172)	(2,227,746)	(10,355,834)	(14,105,752)
其他儲備	(4,286,428)	(1,273,889)	-	(5,560,317)
保留溢利	150,904,683	589,390	-	151,494,073
本公司股東應佔權益	<u>235,516,521</u>	<u>9,867,571</u>	<u>(23,135,650)</u>	<u>222,248,442</u>
非控制股東權益	3,962,723	1,212,194	-	5,174,917
權益總額	<u>239,479,244</u>	<u>11,079,765</u>	<u>(23,135,650)</u>	<u>227,423,359</u>

附註:

調整為投資成本的抵消調整，其差異在綜合權益變動表中的合併儲備列賬。

年內本集團沒有其他由於共同控制下之企業合併而對任何實體的淨資產及淨利潤或虧損作出重大的調整，以實現會計政策一致。

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溢利）之分部資料：

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>

截至二零一五年十二月三十一日年度 (重列)

	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	163,559,055	2,012,668	3,990,074	169,561,797
營業稅	(8,970,807)	(88,823)	(163,097)	(9,222,727)
淨收入	<u>154,588,248</u>	<u>1,923,845</u>	<u>3,826,977</u>	<u>160,339,070</u>
分部溢利 (包括應佔 聯營公司及合營公司溢利)	<u>42,328,646</u>	<u>9,134,813</u>	<u>92,951</u>	<u>51,556,410</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，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。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，如實物分派之淨收益、銀行存款及應收賬款利息收入、公司費用、財務費用及計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
報告分部溢利	58,857,755	51,556,410
未分配項目：		
實物分派之淨收益	-	2,512,965
銀行存款及應收賬款利息收入	1,949,117	1,702,594
公司費用	(376,657)	(486,102)
財務費用	(2,055,956)	(2,757,312)
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,272,458)	(1,160,554)
綜合除稅前溢利	<u>57,101,801</u>	<u>51,368,001</u>

4. 淨其他收入及收益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款及應收賬款利息收入	1,949,117	1,702,594
應收聯營及合營公司款之利息收入	307,136	352,696
總利息收入	<u>2,256,253</u>	<u>2,055,290</u>
可供出售投資股息收入	-	497,281
出售物業，廠房及設備收益	143,481	13,846
外幣匯兌淨虧損	(2,575,458)	(2,320,554)
減：資本化外幣借貸之匯兌虧損	1,303,000	1,160,000
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	<u>(1,272,458)</u>	<u>(1,160,554)</u>

5. 出售附屬公司收益

除於本公告附註2披露向中信賣方出售物業組合外，本集團還完成以下對本集團各關聯公司的出售：

- 於二零一六年五月十一日，本集團與中國海外集團有限公司（本公司之直接控股公司）之全資附屬公司景泰有限公司訂立買賣協議，出售 Treasure Trinity Limited（於香港間接持有海華苑第五座）之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣 507,367,000 元。該出售事項已於二零一六年五月十八日完成。
- 於二零一六年五月十一日，本集團亦與中國建築國際集團有限公司（本公司之同級附屬上市公司）之全資附屬公司皆樂環球有限公司訂立買賣協議，出售怡茂環球有限公司（於香港間接持有中國海外大廈）之全部已發行股本及股東貸款。總代價為港幣 4,825,147,000 元。該出售事項已於二零一六年六月二十四日完成。
- 於二零一六年十月十二日，本集團亦與中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）（本公司之聯營上市公司）訂立買賣協議，出售卓美投資有限公司（「卓美」）之全部已發行股本。卓美及其附屬公司（「中海宏洋出售集團」）擁有物業組合權益，包括位於中國三線城市的住宅物業發展項目。總代價為人民幣 3,518,557,000 元（相當於港幣 4,163,973,000 元）。中海宏洋承諾促使中海宏洋出售集團於出售完成後一年內向本集團償還應付本集團於二零一六年十二月三十一日的貸款餘額港幣 8,651,425,000 元。該出售事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

因此，上述出售項目產生港幣10,175,939,000元收益，於本年度綜合收益表中確認。

6. 商譽減值

於二零一六年四月二十一日，作為中信資產收購完成前中信被收購集團重組的一部分，中信被收購集團以人民幣15,098,000元（相當於港幣17,867,000元）現金代價收購聚信匯金地產基金1號集合資金信託計劃（「匯金1號」）（餘下80%的權益）。匯金1號持有天津中信天嘉湖投資有限公司（「天嘉湖」）（於中國天津從事房地產開發業務）的100%權益。完成收購後，匯金1號已解散，而天嘉湖成為中信被收購集團的全資附屬公司。

於二零一六年四月二十六日，作為中信資產收購完成前中信被收購集團重組的一部分，中信被收購集團以人民幣314,479,000元（相當於港幣372,165,000元）現金代價收購聚信匯金地產基金3號集合資金信託計劃（「匯金3號」）（餘下60%的權益）。匯金3號持有青島市聯恆地產有限公司、青島市聯明地產有限公司及青島市少海地產有限公司（合稱「青島森林湖項目公司」）（於中國青島從事房地產開發業務）的100%權益。完成收購後，匯金3號已解散，青島森林湖項目公司成為中信被收購集團的全資附屬公司。

因此，上述收購產生大約港幣1,903,104,000元商譽（為代價與可識別淨負債之公允價值之差額）。然而，中信被收購集團管理層認為此商譽在預期未來不會產生任何經濟利益或現金流入。因此，完成上述收購後，立即於綜合收益表中確認整個商譽減值。

7. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
悉數償還之銀行貸款及票據之利息	8,705,618	10,201,847
應付控股公司欠款之利息	-	221,720
其他財務費用	115,253	158,340
總財務費用	8,820,871	10,581,907
減：資本化金額	(6,764,915)	(7,824,595)
	<u>2,055,956</u>	<u>2,757,312</u>

8. 所得稅費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
本年稅項：		
中國企業所得稅	8,788,070	8,672,203
中國土地增值稅	7,775,675	5,012,512
中國預扣所得稅	595,252	441,615
香港利得稅	119,140	39,880
澳門所得稅	2,522	420,838
其他	6,170	5,956
	<u>17,286,829</u>	<u>14,593,004</u>
以前年度(超額)/不足撥備：		
中國企業所得稅	-	18,750
中國土地增值稅	-	45,561
香港利得稅	-	(110)
澳門所得稅	(3,690)	-
	<u>(3,690)</u>	<u>64,201</u>
遞延稅項：		
本年度	1,427,886	1,296,600
總計	<u>18,711,025</u>	<u>15,953,805</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法（「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%（二零一五年：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度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一五年：16.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%（二零一五年：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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本年度分配於本公司股東之盈利	<u>37,020,638</u>	<u>34,643,211</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 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	<u>10,183,879</u>	<u>9,227,527</u>

因為二零一六年及二零一五年均沒有具潛在攤薄性之普通股，截至二零一六年及二零一五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. 股息及實物分派

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<u>年內派發已確認的股息</u>		
二零一六年十二月三十一日年度中期股息每股港幣35仙 (二零一五年：二零一五年十二月三十一日年度 中期股息每股港幣20仙)	<u>3,834,671</u>	1,972,116
二零一五年十二月三十一日年度末期股息每股港幣41仙 (二零一五年：二零一四年十二月三十一日年度 末期股息每股港幣35仙)	<u>4,042,838</u>	3,451,203
實物分派	<u>-</u>	<u>3,089,649</u>
	<u>7,877,509</u>	<u>8,512,968</u>

董事局建議派發截至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（二零一五年：二零一五年十二月三十一日止年度末期股息港幣41仙），金額為港幣4,601,605,000元（二零一五年：港幣4,042,838,000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。

於報告期末之貿易應收款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	6,789,334	7,721,317
31-90 日	297,355	270,274
90 日以上	695,944	864,134
	<u>7,782,633</u>	<u>8,855,725</u>
其他應收款	3,558,798	5,620,579
	<u>11,341,431</u>	<u>14,476,304</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貿易應收款結餘。

在判斷貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至報告期末為止的貿易應收款信貸質素之轉變。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

於報告期末之貿易應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	9,481,660	7,472,319
31-90 日	697,096	1,264,491
90 日以上	<u>18,219,961</u>	<u>20,963,363</u>
	28,398,717	29,700,173
其他應付款	4,900,652	6,983,173
應付保固金	11,515,832	11,339,114
	<u>44,815,201</u>	<u>48,022,460</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3,316,113,000元（二零一五年重列：港幣3,892,650,000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		
於二零一六年一月一日	9,860,581	62,434,116
發行股份	<u>1,095,620</u>	<u>27,986,322</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>10,956,201</u>	<u>90,420,438</u>

就中信資產收購（附注2），本公司於二零一六年九月十五日向中國中信股份有限公司以每股港幣25.55元發行及配發1,095,620,154股普通股，淨值為港幣27,986,322,000元（扣除發行費用後）。

建議末期股息

董事局建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 42 仙，連同中期股息每股港幣 35 仙，全年每股派息合共港幣 77 仙，較上年每股港幣 61 仙（未計特別股息每股港幣 31 仙）增加港幣 16 仙。

待股東於二零一七年六月十二日（星期一）舉行之應屆股東周年大會（「二零一七年股東周年大會」）批准後，末期股息將於二零一七年七月七日（星期五）派發予於二零一七年六月二十日（星期二）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) 以釐定出席二零一七年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一七年六月七日（星期三）至二零一七年六月十二日（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：二零一七年六月二十日（星期二）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一七年四月另行作出公告。

一. 業務回顧

宏觀經濟

二零一六年，全球「黑天鵝」事件層出不窮，世界經濟處於深度調整和再平衡階段，發達經濟體貨幣政策分化，新興市場經濟體增速放緩。美國經濟保持溫和復蘇勢頭，十二月美聯儲加息，世界主要貨幣相對美元持續貶值；美元走強引發新興市場國家資本流失，經濟增長面臨下行壓力；由於多番量化寬鬆後經濟改善不明顯，歐洲和日本央行選擇延長或加碼量化寬鬆；英國公投脫歐對歐盟經濟帶來不確定性；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波持續。整體而言，環球經濟復蘇緩慢。

二零一六年是「十三五」規劃開局之年，中國政府著力加強供給側結構性改革，重點在「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」方面出台系列政策，改革效應初步顯現，經濟增長與就業形勢趨穩向好，全年經濟增長為 6.7%，持續領先其他國家。港澳經濟表現難免受到外圍環境影響，仍然獲得溫和增長。中國房地產市場銷售增速於二零一四年出現明顯放緩，二零一五年全國商品房庫存達到歷史高位，各地政府相繼推行限購鬆綁政策刺激樓市並取得成效，二零一六年期內全國商品房的待售面積持續下降，全年住宅成交量及住宅均價同創歷史新高。進入 10 月，住宅和土地市場升溫引發政策拐點，金融界嚴格執行限貸政策，收緊企業發債，規範銀行理財、保險投資等資金進入樓市。國慶黃金周後，全國近 30 個重點城市大範圍、高強度的出台限購、限貸、加稅等市場規範措施，遏制房價上漲的勢頭。

在人民幣加速貶值和樓市調控背景下，內地投資者瞄準進入香港房地產市場，推動香港樓市上漲，11 月香港政府推出樓市降溫新的印花稅「辣招」，促進本地居民首次置業，抑制樓市投資與投機需求。

年內，在國內房地產市場先鬆後緊的環境下，本集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。本集團收入為港幣 1,640.7 億元，本公司股東應佔溢利上升 6.9% 至港幣 370.2 億元（若不包括從中信資產收購所購入的地產項目產生的盈虧，本公司股東應佔溢利該是從去年的港幣 333.1 億元上升 14.1% 至港幣 380.1 億元。相關的盈虧，請參閱附注 2），再扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣 56.5 億元後的淨利潤則達到港幣 313.7 億元。在市場複雜多變的環境下，本集團透過資產重組和出售的安排獲得豐厚的利潤，使得 2016 年平均股東資金回報依然能夠達到 17.1% 的較高水平。

地產發展

充份發揮「中海地產」品牌優勢，預判市場變化，憑藉靈活創新的行銷策略，全年合約銷售額（含合營項目和聯營公司銷售）再創歷史新高並超額完成於年中調高至港幣 2,100 億元的目標，達港幣 2,106 億元，對應售出之面積 1,304 萬平方米。年內，地產業務共有約 1,335 萬平方米的項目竣工（含合營項目），該等項目的銷售金額可於年內結利作為本集團收入為港幣 1,186.1 億元。來自二零一五年底已落成的待售物業銷售結果理想，達 228 萬平方米，銷售金額約為港幣 412.8 億元。因此，本集團全年房地產發展業務的收入約為港幣 1,598.9 億元。房地產發展業務提供的分部溢利增加 10.9% 至港幣 469.4 億元。

投資物業

年內，六項投資物業項目竣工，合共增加約 46 萬平方米已落成投資物業，而本集團也出售了一些非核心投資物業。此外，透過中信資產收購增加了約 30 萬平方米的投資物業。年底，本集團在內地、港澳和倫敦擁有已落成投資物業共達 250 萬平方米。本集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣 21.4 億元，同比增加 6.2 %；分部溢利港幣 118.8 億元，其中港幣 77.2 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後股東應佔公允價值淨收益為港幣 56.5 億元）。

中信資產收購

本公司於二零一六年三月十四日發佈公告，宣佈中信資產收購這重大交易。經過六個月的努力，本公司終於完成這項交易，並向中國中信股份有限公司配售本公司股份以及出售物業組合作為清付中信資產收購的代價。

中國中信股份有限公司已經成為本公司的戰略性第二大股東，董事會相信雙方將於不同領域方面產生業務合作及投資機遇，令到本集團的未來業務經營可望獲得潛在利益。此次收購交易事項為本集團提供良機，以增加其於中國多個主要經濟地區的土地儲備並將對本集團的未來幾年發展有重大裨益。整體而言，有利於本集團鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於相關中信資產收購、本公司股份發行和物業出售的詳情，請參閱本公司於二零一六年三月十四日和九月十五日發出的公告以及六月三十日發出的通函。

二零一六年十月，本集團同意有條件的將主要位於揚州、惠州、黃山、濰坊、淄博、九江及汕頭等三線城市項目出售予本公司的聯營公司—中海宏洋。該交易於年底前完成交割。透過本次交易，本集團有效處理好母公司中國建築股份有限公司（「中建股份」）注資和中信資產收購所購入的資產包，中海宏洋有效鞏固其作為中國三線城市領先物業發展商的地位，土地儲備大幅增加。關於物業組合出售的詳情，請參閱中海宏洋於二零一六年十一月四日發出的通函。

合營、聯營

本集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，本集團於合營項目投入資金約達港幣 159.4 億元，全年的利潤貢獻約為港幣 7.8 億元。中海宏洋是本公司的主要聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。二零一六年中海宏洋的銷售額為港幣 240 億元，收入為港幣 171 億元，淨利潤約為港幣 9.3 億元。中海宏洋為本集團提供約港幣 3.4 億元的利潤。

土地儲備

本集團持續密切跟蹤土地市場並理智購買土地。年內，因應土地市場熾熱，以及充分考慮中信資產收購帶來約 3,155 萬平方米的土地資源，本集團（不包括中海宏洋）在內地 13 個城市，合共購入 17 幅土地，在香港購入一幅土地，合共新增面積 972 萬平方米。二零一六年底，本集團在內地 33 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 5,677 萬平方米，本集團實際擁有權益約為 4,881 萬平方米。

於二零一六年底，中海宏洋的土地儲備約 1,774 萬平方米，實際權益約為 1,653 萬平方米。

財務資金

本集團堅持審慎理財原則，並持續加強本集團的財務資源以及優化債務結構。二零一六年八月中旬，本集團緊跟市場脈搏，踏准市場節奏，在低息視窗期一次性成功發行了 10 年期 60 億人民幣公司債券，發行利率 3.1%，創五年期以上債券全行業利率新低。二零一六年，本集團在國內外提款共達港幣 452.4 億元，歸還到期銀行及其他借貸港幣 602.6 億元。此外，本集團全年共錄得超過港幣 1,772 億元銷售現金流入，足夠有餘應付所有支出並且仍然累積了大量現金作未來業務拓展，而本集團主要支付包括港幣 497.7 億元土地費用，港幣 423.2 億元建安費用以及港幣 386.1 億元稅費、分銷、行政和財務費用。年底，本集團銀行及其他借貸及應付票據分別為港幣 962.5 億元及港幣 775.7 億元，同時持有現金港幣 1,571.6 億元，淨借貸水平從二零一五年年底的 37.3% 大幅下調至年底的 7.5%，處於相當低的水平。本公司股東資金增加至年底的港幣 2,222.5 億元，財務實力持續加強。年內，本公司之投資評級獲得穆迪、標準普爾和惠譽評級機構分別維持於 **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。

人力資源

本集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需要量巨大。通過「海之子」與「海納」招聘計劃進入的員工在本集團悉心栽培下快速成長。本集團人才培養能力一貫備受行業認可，這是本集團專業能力和競爭優勢的泉源，也支撐著企業的持續以及穩健發展。人員的整合能於中信資產收購交割後的短時間內完成，突顯本集團高效的人力資源管理能力。

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。過去二年，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

本集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、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。本集團於年內發佈第四份企業社會責任報告，向各界具體彙報了本集團在這方面的努力和成果。本公司再次被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對本集團的可持續發展（包括環保、社會責任、企業管治三個範疇）的認可。

榮譽

本公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值 10 強」第一名。同時，中海地產連續 13 年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，本公司品牌價值達人民幣 514 億元，榮列業內品牌價值第一名。本公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續 13 年位居榜首。中海商業地產憑藉優異的資產管理能力，在「中國房地產開發企業品牌價值商業地產 10 強」排行榜中首次榮膺前三名。國際方面，本集團再次獲選為「道瓊斯可持續發展指數」成份股，並從全球 3,800 家候選上市公司中脫穎而出，成為 38 家入圍可持續發展領軍房企當中唯一的中國公司，彰顯本公司在各方面取得卓越成績。二零一六年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。

二. 業務展望

宏觀經濟

二零一七年，預計全球短期內仍然無法脫離「低增長陷阱」。美國「特朗普新政」刺激經濟方案以及美聯儲貨幣政策，成為全球經濟最大的不確定因素。英國脫歐可能引發連鎖效應，威脅歐洲一體化。貿易保護主義和反全球化會直接衝擊新興經濟體。中國作為世界第二大經濟體是全球經濟治理改革的重要推動力量。預計中國政府將繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，深化供給側結構性改革，確保未來幾年經濟增速維持穩定。對全球大部份企業來說，二零一七年仍然面臨較大挑戰。本集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇。

業務發展

在市場和政策環境複雜多變的情況下，本集團二零一六年取得了不錯的經營業績，充分顯示本集團的卓越營運能力和品牌優勢。本集團對二零一七年的內地房地產審慎樂觀。中央政府對房地產會持續實行調控政策，並確保房地產市場平穩健康發展；但是上半年的銷售可能會出現一定壓力，而行業的整固會加快，行業整體仍然是挑戰與機會並存。

香港、澳門房地產市場預計會平穩發展，美國加息對市場的影響不大，雖然愈來愈多內地房地產開發商進入對香港市場產生一定的影響，本集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。二零一七年首兩月，本集團在香港、澳門地區已經實現銷售超過港幣 40 億元，扣除二按后淨現金回款高達港幣 49 億元。

經營理念

本集團將繼續秉承「穩中求進、品牌經營」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩健發展。雖然本集團的業務已經達到年銷售額接近 2,000 億港元的龐大規模，年淨利潤超過港幣 300 億元的高水平，管理層仍然會竭力争取業績穩定增長。管理層認為中國房地產市場已經進入新時代，優質土地稀缺，行業整體利潤下行，市場分化加快，行業集中度持續提升，汰弱留強明顯。本集團深刻感受到市場變化及行業競爭帶來的壓力與挑戰，注意到部分同行企業近兩年在規模上急速增長。本集團有悠久的歷史，經歷了內地和港澳多輪大小經濟週期，深深體會到企業必須結合外部環境及自身能力與資源，充分考慮規模與股東回報、機會與風險的平衡，尋找到適合自身的可持續發展路徑。本集團將會鞏固並持續提升競爭優勢，並將堅持中高端住宅市場精品定位，深入挖掘客戶需求，力爭把每一個項目建設成精品和典範。同時，適應市場分化的趨勢，深耕已經佈局的城市，有序擴展至周邊地區，進一步提升市場份額，鞏固

行業領先地位。本集團認為中國房地產仍然有廣闊的空間，未來仍將專注於內地房地產行業。在內地房地產市場加快整合的背景下，本集團將堅持多元化的發展戰略，一方面在土地市場持續吸納土地，另一方面伺機尋找理想收購合併對象，也會繼續跟有實力有土地資源的夥伴成立合營，為本集團「十三五」期間能維持穩定增長，作出實質支持。

持續發展項目

本集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，充份利用品牌優勢，創新行銷推廣，加強行銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並充分結合市場情況，二零一七年預計本集團新開工面積超過 1,900 萬平方米，在建規模高峰期間將達 3,300 萬平方米。本集團力爭完成竣工面積超過 1,350 萬平方米（含合營公司），並完成合約銷售金額（含合營公司和聯營公司）達到不少於港幣 2,100 億元的目標。

豐富優化業務結構

本集團將繼續構建以住宅發展為主、商業地產發展為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。在中國房地產市場的毛利持續下降，過度擴張房地產開發規模可能逐漸帶來不對比風險的情況下，把投資物業盈利比重持續提升仍然是本集團的長久目標。年底，正在開發和待開發的商業地產面積達到 440 萬平方米，其中約 120 萬平方米預計可於二零一八年年底前落成。

多渠道多方式增加土地儲備

本集團將按照財務狀況及市場情況，保持適度擴張的投資規模。透過與中建股份系內各單位及其它有土地資源企業的合作，並參與棚戶區改造及城市更新，多渠道多方式增加土地儲備。

由於國內流動性收緊，有利於財政實力較強的房地產商吸納土地。本集團於二零一七年首兩個月已經在九個城市購入 11 幅土地，合共面積約為 300 萬平方米。

穩健財務管理

本集團將會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臺，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。由於人民幣貶值壓力持續，本集團會致力於對債務幣種結構的改善，加快減少非人民幣的債務和加大非人民幣資產。

經營前景

中國經濟發展經歷過一段較長的高增長階段然後逐漸穩定下來。同樣，房地產市場在過去十多年快速成長後已經進入另外一個階段。董事局認為中國房地產市場仍然有廣闊的發展空間，對本集團的發展前景和自身能力均充滿信心。二零一七年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，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，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，化解風險，迎難而上，穩中求進。董事局預期未來幾年整體市場保持穩定，而公司能夠實現可持續和穩定增長。

公司使命

本集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，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

於截至二零一六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

本公司於截至二零一六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（「守則條文」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2 及 A.6.7 除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

守則條文 A.2.1 – 此守則條文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。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於年度內符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司主席及行政總裁職務由一人同時擔任。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了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，而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。且董事局亦相信透過本公司由經驗豐富之人才（其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）組成之董事局能確保該安排不會損害職權及授

權兩者間之平衡。為了加強公司管治團隊，提升企業治理水平，董事局決定委任一名新董事擔任行政總裁一職並於二零一七年一月一日生效。

守則條文 A.4.1 – 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文 A.4.2 – 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

本公司的組織章程細則規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯每名董事（包括任期為指定期限之董事）應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事（與其他所有董事一樣），其委任皆無按照守則條文 A.4.1 條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。本公司的組織章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會（並非守則條文 A.4.2 條上半部分規定的股東大會，因此並未符合守則條文 A.4.2 條上半部分的規定）上告退及接受股東選舉，而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此，每名董事事實上是有為期三年（至股東周年大會為止）的具體任期，故只是技術上不符合守則條文 A.4.1 條上半部分之規定。

守則條文 A.6.7 – 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。本公司於回顧年內，於二零一六年五月六日舉行了股東周年大會（「股東周年大會」），並於二零一六年七月二十日舉行了一次股東大會（「股東大會」），兩位董事因於國內處理事務而未能出席有關會議：李民斌先生未能出席股東大會，而鄭學選先生未能出席股東周年大會及股東大會。其他所有董事（包括大部份獨立非執行董事）皆有出席股東周年大會及股東大會與股東進行交流。因此，本公司未能遵守守則條文第 A.6.7 條的部份規定。

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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準（「證券守則」）。經本公司作出特定查詢後，各董事確認於截至二零一六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二零一六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

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合財務狀況表、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載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此而執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則而進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告作出任何核證。

致謝

最後，我想藉此機會感謝本集團管理層團隊及其他員工的奉獻和勤奮，股東和業務合作夥伴的支持和信任，亦感謝董事局同寅的寶貴意見。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
肖 肖

香港，二零一七年三月二十二日

於本公告日期，肖肖（主席）、顏建國（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>)。二零一六年報將於二零一七年四月二十五日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。