

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)

截至二零二零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 12.5%至人民幣 3,607.2 億元，對應銷售樓面面積為 1,917 萬平方米，同比上升 6.8%。
2. 收入上升 13.5%至人民幣 1,857.9 億元。
3. 經營溢利上升至人民幣 652.3 億元。物業發展項目之毛利率保持行業一流水平。
4. 本公司股東應佔溢利上升 5.5%至人民幣 439.0 億元，扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣 58.7 億元後的股東應佔溢利為人民幣 380.3 億元，同比上升 10.9%。
5. 每股基本盈利上升 5.5%至人民幣 4.01 元。
6. 本集團在中國內地 30 個城市及香港新增 64 幅土地，新增總樓面面積為 1,349 萬平方米。於年底，本集團系列公司¹土地儲備為 9,190 萬平方米。
7. 截至二零二零年十二月三十一日止，本集團之銀行及其他借貸為人民幣 1,368.1 億元，應付票據為人民幣 761.7 億元，持有銀行結餘及現金人民幣 1,104.7 億元。淨借貸比率維持於 32.6%的行業低水平。
8. 本公司股東應佔權益從二零一九年底的人民幣 2,806.0 億元上升 12.0%至二零二零年底的人民幣 3,141.5 億元，即每股資產淨值為人民幣 28.68 元。股本回報率達 14.8%。
9. 擬派發末期股息每股港幣 73 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 118 仙（二零一九年：每股港幣 102 仙），同比上升 15.7%。

¹ 本集團連同聯營公司及合營公司（統稱「本集團系列公司」）

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」）截至二零二零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439.0億元，同比上升5.5%，扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣58.7億元後的股東應佔溢利為人民幣380.3億元，同比上升10.9%。每股基本盈利為人民幣4.01元，本公司股東應佔權益上升12.0%至人民幣3,141.5億元，每股資產淨值達人民幣28.68元，股本回報率達14.8%。董事局建議派發二零二零年末期股息每股港幣73仙。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核綜合業績與二零一九年之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3	185,789,528	163,650,953
直接經營成本		(129,968,676)	(108,570,841)
		55,820,852	55,080,112
淨其他收入及收益	4	6,363,300	2,637,890
投資物業之公允價值變動		9,191,416	10,002,062
分銷費用		(3,512,875)	(2,646,272)
行政費用		(2,631,304)	(2,729,592)
經營溢利		65,231,389	62,344,200
應佔溢利和虧損			
聯營公司		2,639,918	2,254,638
合營公司		2,216,133	1,112,179
財務費用	5	(883,890)	(759,297)
除稅前溢利		69,203,550	64,951,720
所得稅費用	6	(21,494,912)	(22,204,315)
本年度溢利		47,708,638	42,747,405
分配於：			
本公司股東		43,903,954	41,618,313
非控股權益		3,804,684	1,129,092
		47,708,638	42,747,405
		人民幣	人民幣
每股盈利	7		
基本		4.01	3.80
攤薄		3.99	3.80

綜合全面收益表

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年度溢利	<u>47,708,638</u>	<u>42,747,405</u>
其他全面收益		
將可能會重分類到損益的項目		
換算本公司附屬公司之匯兌差額	(702,389)	167,004
換算聯營公司之匯兌差額	<u>338,290</u>	<u>(124,338)</u>
	<u>(364,099)</u>	<u>42,666</u>
本年度其他全面收益	<u>(364,099)</u>	<u>42,666</u>
本年度全面收益總額	<u>47,344,539</u>	<u>42,790,071</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	43,539,686	41,659,941
非控股權益	<u>3,804,853</u>	<u>1,130,130</u>
	<u>47,344,539</u>	<u>42,790,071</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		140,879,089	114,020,656
物業、廠房及設備		5,010,803	4,019,414
聯營公司權益		14,543,727	12,430,239
合營公司權益		18,770,162	23,876,179
應收聯營公司款		-	1,103,456
其他應收款		450,353	433,142
商譽		56,395	56,395
遞延稅項資產		7,693,664	7,324,745
		187,404,193	163,264,226
流動資產			
物業及其他存貨		458,087,286	390,982,478
土地發展費用		13,403,278	18,046,053
貿易及其他應收款	9	12,196,646	10,931,518
合同資產		3,102,710	1,753,993
按金及預付款		10,497,858	9,215,418
將用於物業發展之土地按金		4,198,634	14,026,891
應收同級附屬公司款		312,165	49,680
應收聯營公司款		3,580,280	4,334,368
應收合營公司款		8,744,043	7,068,451
應收非控制股東款		2,699,724	1,059,962
預付稅金		8,961,644	7,715,181
銀行結餘及現金		110,468,910	95,447,568
		636,253,178	560,631,561
流動負債			
貿易及其他應付款	10	82,807,619	65,812,031
預售樓款		121,121,893	97,939,167
應付同級附屬公司及關聯公司欠款		2,599,775	2,556,926
應付聯營公司欠款		1,706,459	727,421
應付合營公司欠款		4,197,226	6,980,871
應付非控制股東欠款		9,337,457	13,409,714
一年內到期之租賃負債		263,030	72,040
稅項債務		38,123,766	38,671,775
一年內到期之銀行及其他借貸		27,501,259	23,217,153
一年內到期之應付票據		16,303,716	8,861,117
		303,962,200	258,248,215
流動資產淨值		332,290,978	302,383,346
總資產減流動負債		519,695,171	465,647,572

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	74,033,624	74,033,624
儲備		240,112,907	206,570,068
本公司股東應佔權益		314,146,531	280,603,692
非控股權益		14,202,789	8,540,933
權益總額		328,349,320	289,144,625
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		109,307,995	99,050,354
一年後到期之應付票據		59,867,471	58,835,801
應付非控制股東欠款		1,542,377	2,293,675
一年後到期之租賃負債		428,798	136,267
遞延稅項負債		20,199,210	16,186,850
		191,345,851	176,502,947
		519,695,171	465,647,572

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。

二零二零年年度初步業績公告內載入有關截至二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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. 應用經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用財務報告概念框架 2018 及下列與本集團相關由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革
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

應用上述修訂對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早採納下列有關本集團營運的已頒佈但於二零二零年一月一日開始的財政年度尚未生效之修訂及改進：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	概念框架的提述 ³
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	利率基準改革 – 第 2 階段 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）（2011 年）	投資者與其聯營公司或合營企業間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	新冠肺炎疫情相關租金減讓 ¹
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動 ^{4,6}
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第 37 號（修訂本）	繁瑣合約 – 履行合約的成本 ³
2018 年至 2020 年香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 16 號隨附說明例子及香港會計準則第 41 號（修訂本） ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 無已釐定的強制生效日期惟可供採納

⁶ 由於對香港會計準則第 1 號進行了修訂，香港詮釋 5 財務報表的呈列 – 借款人對包含按要求還款條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月予以修訂，以使相應措詞表達為結論不變

本集團已經開始評估香港財務報告準則修訂及改進的影響，經評估採用上述修訂及改進對綜合財務報表並無重大影響。

3. 收入及業績

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	—	酒店運營及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：

截至二零二零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	149,712,971	-	-	149,712,971
- 在一段時間確認	31,072,805	-	951,664	32,024,469
	180,785,776	-	951,664	181,737,440
其他收入來源				
- 租金收入	-	4,052,088	-	4,052,088
分部收入 - 外部	180,785,776	4,052,088	951,664	185,789,528
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	54,169,938	11,589,787	69,524	65,829,249

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
	159,185,960	-	715,451	159,901,411
其他收入來源				
- 租金收入	-	3,749,542	-	3,749,542
分部收入 - 外部	159,185,960	3,749,542	715,451	163,650,953
分部溢利 (包括應佔聯營公司 及合營公司溢利)	52,200,269	12,494,576	28,061	64,722,906

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。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
報告分部溢利	65,829,249	64,722,906
未分配項目：		
銀行存款利息收入	1,331,513	1,381,607
公司費用	(185,496)	(566,825)
財務費用	(883,890)	(759,297)
於綜合收益表確認之 外幣匯兌淨收益	3,112,174	173,329
綜合除稅前溢利	69,203,550	64,951,720

4. 淨其他收入及收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	1,331,513	1,381,607
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	469,222	201,602
其他利息收入	17,413	13,820
總利息收入	<u>1,818,148</u>	<u>1,597,029</u>
一級土地開發收入	142,378	-
出售投資物業收益	-	234,587
出售物業、廠房及設備收益	1,850	6,502
外幣匯兌淨收益/(虧損)	3,112,174	(615,536)
加：資本化外幣借貸之匯兌虧損	-	788,865
於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益	<u>3,112,174</u>	<u>173,329</u>

5. 財務費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸及應付票據之利息	7,949,090	7,950,336
應付同級附屬公司及關聯公司、聯營公司、 合營公司及非控制股東欠款之利息	408,368	810,333
租賃負債利息及其他財務費用	188,559	209,498
總財務費用	<u>8,546,017</u>	<u>8,970,167</u>
減：資本化金額	<u>(7,662,127)</u>	<u>(8,210,870)</u>
	<u>883,890</u>	<u>759,297</u>

6. 所得稅費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	10,291,676	12,170,762
中國土地增值稅	7,310,595	9,239,598
中國預扣所得稅	390,636	192,714
香港利得稅	619,913	59,891
澳門所得稅	41,515	21,322
其他	6,637	2,908
	<u>18,660,972</u>	<u>21,687,195</u>
以前年度超額撥備：		
香港利得稅	-	(713)
	<u>-</u>	<u>(713)</u>
遞延稅項：		
本年	2,833,940	517,833
總計	<u>21,494,912</u>	<u>22,204,315</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% (二零一九年：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% (二零一九年：16.5%) 計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12% (二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<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	43,903,954	41,618,313
<u>每股基本盈利</u>		
	二零二零年 千股	二零一九年 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	10,955,707	10,956,201
<u>每股攤薄盈利</u>		
	二零二零年 千股	二零一九年 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	10,955,707	10,956,201
根據本公司的股份期權計劃		
授予的股票期權之攤薄影響 - 普通股加權平均數	57,844	6,152
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	11,013,551	10,962,353

8. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內派發已確認的股息		
二零二零年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣45仙 (二零一九年：二零一九年十二月三十一日止年度中期股息每股港幣45仙)	4,314,747	4,294,283
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 (二零一九年：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)	5,651,542	4,771,426
	9,966,289	9,065,709

董事局建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣73仙，金額約為人民幣6,740,124,000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。

截至報告期末，根據應收賬款的確認日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款，賬齡		
0 – 30 日	7,354,974	6,775,299
31 – 90 日	479,419	290,480
90 日以上	<u>1,397,458</u>	<u>1,207,510</u>
	9,231,851	8,273,289
其他應收款 - 流動部份	<u>2,964,795</u>	<u>2,658,229</u>
	<u>12,196,646</u>	<u>10,931,518</u>

在判斷應收賬款的可回收性，管理層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還款記錄和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該撥備並不重大（二零一九年：無）。

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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款，賬齡		
0 – 30 日	27,951,928	20,544,498
31 – 90 日	6,808,434	2,183,732
90 日以上	<u>29,848,576</u>	<u>21,315,096</u>
	64,608,938	44,043,326
其他應付款	9,942,188	10,318,488
應付保固金	<u>8,256,493</u>	<u>11,450,217</u>
	<u>82,807,619</u>	<u>65,812,031</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。

11. 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，			
二零一九年十二月三十一日及			
二零二零年一月一日	10,956,201	90,420,438	74,033,624
股份回購（註）	<u>(3,016)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>10,953,185</u>	<u>90,420,438</u>	<u>74,033,624</u>

註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已從香港聯合交易所有限公司回購股份合共3,016,500股（二零一九年：無），總代價為人民幣51,521,000元（包括交易成本），並已根據香港公司條例第257條，從公司的保留溢利中提取並全額支付。該等回購的股票當中有2,116,500股於本年度被註銷，而其餘的900,000股於二零二一年一月被註銷。而回購股份所支付的總金額已於本年度從公司的保留溢利中扣除。

建議末期股息

董事局已建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 73 仙。連同中期股息每股港幣 45 仙，全年每股派息合共港幣 118 仙，較上年每股港幣 102 仙增加港幣 16 仙。

建議末期股息須待本公司股東於即將舉行之本公司股東周年大會（「二零二一年股東周年大會」）上批准，預期末期股息單將於二零二一年七月十二日寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席二零二一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) 為確定出席二零二一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 | 二零二一年六月十六日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二一年六月十七日至
二零二一年六月二十二日
(首尾兩天包括在內) |
| - 記錄日期 | 二零二一年六月二十二日 |

(ii) 為確定有獲派末期股息的權利：

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - 除息日期 | 二零二一年六月二十四日 |
| - 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 | 二零二一年六月二十五日
下午四時三十分 |
| - 暫停辦理股份過戶登記手續 | 二零二一年六月二十八日 |
| - 記錄日期 | 二零二一年六月二十八日 |

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二零二一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

堅守長期主義 開放性成長

二零二零年，在疫情嚴重衝擊之下，在不確定性的外圍形勢下，本集團實現了確定的增長。

二零二零年，本集團系列公司實現銷售合約額人民幣 3,607.2 億元，同比增長 12.5%。截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核本公司股東應佔溢利達人民幣 439.0 億元，同比增長 5.5%；扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣 58.7 億元後的股東應佔溢利為人民幣 380.3 億元，同比增長 10.9%；每股基本盈利人民幣 4.01 元，本公司股東應佔權益增加至人民幣 3,141.5 億元，每股資產淨值人民幣 28.68 元，股本回報率達 14.8%。董事局建議派發二零二零年度末期股息每股港幣 73 仙。

這一業績，一如既往，穩如磐石。

根據央行「三條紅線」監管政策，本集團未觸及任何一條紅線，屬於「綠檔」企業。二零二零年末，本集團的資產負債率 60.1%，淨借貸比率 32.6%，在手現金人民幣 1,104.7 億元，資金充裕、財務穩健，擁有更大把握市場機會的空間。二零二零年，本集團新增土地儲備 64 宗，權益投資金額達人民幣 1,318.4 億元，對應新增貨值約人民幣 2,741.7 億元，新增貨值居行業前列。

二零二一年，緊貼國民經濟新的五年計劃，我們開啟新的征程。面向未來，在不確定的形勢下，我們將繼續堅守長期主義，在不確定的世界中致力於確定的增長。

房地產市場的競爭發展是一個長跑，下半場競賽剛剛開始。「分化」將是房地產下半場最重要的特徵。具體將展現「五大分化」：

一是市場分化。房地產下半場，一二線及強三線城市將是主戰場。

二是企業分化。針對房地產企業的「三條紅線」金融監管政策及針對商業銀行房地產貸款與個人住房貸款的「兩條紅線」，將阻斷高槓桿房企擴張路徑，中小型房企規模快速上升的通道被關閉，優勝劣汰的行業整合將進一步加速。

三是投資分化。土地日益稀缺，單項目投資額越來越大，財務穩健、資金實力強勁者擁有更多的機會；具備商業資產投資運營、舊改、城市更新等城市運營能力的企業擁有更多機會。

四是管理分化。行業進入向管理要效益階段，精細化、數字化管理能力強的企業才能在競爭中勝出。

五是產品力分化。好產品、好服務永遠是贏得客戶的關鍵。

我們的資源、能力有效匹配「五大分化」趨勢並具備比較優勢，這是我們在不確定世界中致力於確定性增長的基石。

面向未來，在不確定的形勢下，我們將積極擁抱變化，開放性成長。

我們繼續將 90% 的資源聚焦於住宅開發主業，適應房地產下半場優質土地日益稀缺，本集團將推進土地投資的「藍海戰略」，開放合作。在一二線城市的大市場，結合本集團商業、文化場館等投資開發的城市運營能力，與各類大業主合作，拓展城市更新、舊城改造、地鐵上蓋等大型綜合體項目。二零二零年，本集團成功獲取上海紅旗村項目、武漢漢陽建橋項目、太原綜改區項目、上海建國東路項目等一批超大型項目，每個項目的開發建築面積均超百萬平方米，貨值均達人民幣數百億元。二零二零年，本集團透過「藍海戰略」新增土地儲備權益投資金額達人民幣 327.3 億元，佔年度新增土地儲備權益投資金額的 24.8%。本集團亦將發揮公司的財務資金優勢，在分化的下半場積極尋求合適的同業併購機會。

面向未來，我們將抓住科技快速進步推動房地產開發上下游產業鏈快速迭代的機遇，推動本集團面向明天、後天的業務開放性成長。

二零二零年的疫情對商業資產運營形成衝擊，但疫情後的經濟快速復蘇將推動商業物業需求的爆發式增長。核心辦公物業、購物中心依然是穿越週期的優質資產。

二零二零年，本集團商業資產管理收入達人民幣 44.0 億元，二零二五年將實現人民幣 120 億元的收入目標。

作為中國內地最大的單一業權寫字樓發展運營商，二零二零年，本集團系列公司持有並運營管理 49 棟寫字樓，自有渠道成交面積比例達 70%，世界 500 強企業租賃面積佔比超 25%，整層以上客戶面積佔比 44%。截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營及發展中寫字樓項目 72 棟，總建築面積達 545 萬平方米。依托行業領先的寫字樓運營管理能力，本集團系列公司輕資產管理輸出的寫字樓項目 7 個，管理運營面積 38 萬平方米。

購物中心是本集團重要的成長性業務，涵蓋城市中心商業品牌環宇城、環宇薈及社區商業環宇坊。二零二零年，本集團系列公司持有並運營管理 16 個購物中心項目。截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營及發展中的購物中心項目 37 個，總建築面積達 394 萬平方米。未來幾年，位於上海、成都、武漢、珠海等地的優質標桿性購物中心項目將加快入市。二零二零年，本集團完成首單 12.7 萬平方米的購物中心項目收購，並以佛山中海映月湖環宇城重裝運營。未來，持續併購優質購物中心項目，將是本集團做大商業收入的重要途徑之一。

截至二零二零年末，本集團系列公司持有運營的星級酒店 12 家，在與多家國際酒店集團合作的同時，本集團自有酒店品牌「中海凱驪」酒店的市場聲譽持續提升。積極響應「租售並舉」的長效機制，本集團將以集體建設用地建設租賃住房試點擴大為契機加快發展長租公寓。

在發展教育、養老、物流業務的基礎上，本集團堅持圍繞房地產開發上下游產業鏈拓展相關多元化業務，多項產業拓展卓然有成。未來幾年，本集團將以更大力度推動相關產業的獨立發展。

本集團旗下的華藝設計為國家高新技術企業，擁有建築工程、城市規劃雙甲級資質，位列中國百強設計院。二零二零年新簽合同額人民幣 8.1 億元，同比增長 26.6%。

在科技創新驅動的國家戰略下，發揮本集團大規模應用新技術、新產品的優勢，我們向上下游投資拓展，構建科技投資生態圈，打造多家以技術推動的投資型子公司，培育本集團的第二增長曲線。

二零二零年，本集團投資設立了領潮供應鏈管理公司，在進一步強化集採成本優勢的基礎上，致力於打造行業領先的 B2B 建材交易綜合服務平台；成立了海智創科技公司，專注投資於智慧空間、智慧社區的產品、技術研發與應用，並針對相關領域科技型企業展開投資。我們真誠歡迎同業友商及上下游合作企業參與進來，相互賦能，一起開放性成長。

在不確定的形勢下，世界將面臨越來越多的複雜性，我們將堅守長期主義、開放性成長，韌性生長，將努力積累成奇跡。

二零一六年至二零二零年度，本集團累計向全體股東分紅港幣 511.6 億元。未來，致力於為股東創造更大的價值，仍將是我們重要的使命。

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

二零二零年，全球面對新冠肺炎疫情的衝擊，世界經濟與社會民生面臨艱巨挑戰。在強有力的疫情防控措施之下，中國內地疫情相對受控，成為全球唯一正增長的主要經濟體；年內，房地產的開工與銷售等環節，無可避免受到一定程度影響。本集團堅持守正、積勢，通過敏捷有力的應對，抵禦經濟波動及疫情的影響，實現了穩定增長。

年內，本集團收入為人民幣 1,857.9 億元，同比上升 13.5%。經營溢利為人民幣 652.3 億元，同比上升 4.6%。毛利率為 30.05%，淨利潤率為 23.6%，保持行業一流水平。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 439.0 億元，同比上升 5.5%，扣除稅後投資物業公允價值變動人民幣 58.7 億元後的股東應佔溢利為人民幣 380.3 億元，同比上升 10.9%。每股基本盈利人民幣 4.01 元，同比上升 5.5%。

物業發展

年內，本集團物業發展收入為人民幣 1,807.9 億元，同比上升 13.6%，毛利率保持行業一流水平。

年內，聯營和合營項目為本集團貢獻淨利潤達人民幣 48.6 億元。主要聯營公司中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）錄得合約物業銷售額人民幣 647.1 億元，收入為人民幣 429.1 億元，股東應佔溢利為人民幣 43.7 億元，為本集團貢獻了淨利潤人民幣 16.8 億元。

年內，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在中國內地 28 個城市及香港項目竣工的總面積達 1,786 萬平方米。

於二零二零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	
廣州	137.9
長沙	51.4
珠海	37.9
福州	35.5
廈門	18.9
佛山	15.3
海南	8.1
深圳	3.2
小計	308.2
華東地區	
南京	119.5
上海	32.7
寧波	21.0
南昌	14.2
小計	187.4
華北地區	
北京	174.6
濟南	124.9
天津	46.9
武漢	33.4
太原	21.9
小計	401.7
北方地區	
青島	227.6
瀋陽	136.3
大連	59.3
長春	58.3
煙台	44.5
哈爾濱	15.8
小計	541.8

城市	總面積 (萬平方米)
西部地區	
西安	117.7
成都	113.3
新疆	39.3
重慶	35.8
昆明	29.7
小計	335.8
港澳地區	
香港	10.7
小計	10.7
合計	1,785.6

年內，本集團於中國內地 30 個城市及香港新增 64 幅土地，新增總樓面面積為 1,349 萬平方米，實際權益面積 1,328 萬平方米，總地價人民幣 1,357.9 億元，權益地價人民幣 1,318.4 億元。

於二零二零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#1	70%	4.2	39.8
北京	石景山項目	100%	2.7	11.4
上海	普陀區項目#2	70%	0.6	2.9
上海	普陀區項目#3	70%	2.4	10.7
北京	朝陽區項目	80%	8.1	19.3
長沙	嶽麓區項目#1	100%	14.8	41.5
瀋陽	和平區項目	100%	10.9	29.1
長沙	嶽麓區項目#2	100%	13.6	54.9
太原	萬柏林區項目#1	100%	7.5	31.8
威海	環翠區項目	100%	5.4	14.3
天津	河西區項目	100%	14.3	44.4
大連	中山區項目	100%	2.6	9.1
佛山	南海區項目	100%	9.9	42.9
太原	萬柏林區項目#2	100%	5.1	27.7
太原	萬柏林區項目#3	100%	1.8	8.3
太原	萬柏林區項目#4	100%	4.0	28.7
蘇州	高新區項目	100%	10.2	19.0
寧波	海曙區項目	100%	1.2	3.2
哈爾濱	南崗區項目	100%	2.1	5.7
武漢	漢陽區項目#1	100%	7.0	67.5
武漢	漢陽區項目#2	100%	10.7	70.0
瀋陽	大東區項目	100%	16.0	38.8
長春	綠園區項目	100%	4.9	8.1
太原	唐槐產業園區項目#1	100%	1.7	6.8
太原	唐槐產業園區項目#2	100%	9.7	29.3
太原	唐槐產業園區項目#3	100%	14.2	42.1
太原	唐槐產業園區項目#4	100%	7.4	21.2
北京	房山區項目	100%	4.7	19.0
南京	江甯區項目	100%	9.2	18.5
廣州	增城區項目	100%	2.3	8.3
太原	萬柏林區項目#5	100%	7.9	39.7
太原	萬柏林區項目#6	100%	3.6	3.8
北京	經濟技術開發區項目	100%	8.5	26.3
成都	成華區項目	100%	6.1	18.3
哈爾濱	南崗區項目#2	100%	7.1	23.9
哈爾濱	南崗區項目#3	100%	7.6	25.5
海口	龍華區項目	100%	3.0	11.6

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)
北京	石景山區項目#2	100%	7.4	39.3
無錫	江陰市項目	100%	2.4	6.3
濟南	槐蔭區項目	100%	3.4	9.2
濟南	天橋區項目	100%	6.2	23.3
東莞	石碣鎮項目	100%	2.5	8.9
東莞	松山湖高新技術產業 開發區項目	100%	4.3	18.4
廈門	集美區項目	100%	3.0	9.8
青島	市北區項目	100%	5.3	25.7
太原	萬柏林區項目#7	100%	0.1	0.1
太原	萬柏林區項目#8	100%	0.1	0.5
太原	萬柏林區項目#9	100%	0.1	0.8
重慶	渝北區項目	100%	4.3	23.3
深圳	龍華區項目	100%	2.4	16.9
東莞	大嶺山鎮項目	100%	3.9	13.1
廣州	海珠區項目	100%	3.4	15.3
溫州	鹿城區項目	100%	1.2	5.2
南京	棲霞區項目	100%	3.5	11.3
哈爾濱	香坊區項目	100%	5.6	16.9
珠海	香洲區項目	100%	19.2	61.6
深圳	南山區項目	100%	0.4	5.4
香港	啟德項目	80%	0.6	4.5
大連	沙河口區項目	100%	4.8	12.4
石家莊	橋西區項目	100%	5.5	18.5
瀋陽	蘇家屯區項目	100%	7.8	23.3
昆明	盤龍區項目	100%	5.3	27.0
南昌	經濟技術開發區項目	100%	5.4	14.2
濟南	曆城區項目	100%	6.6	14.1
合計			367.7	1,348.7

截至二零二零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6,179萬平方米（實際權益為5,236萬平方米）。

年內，主要聯營公司中海宏洋新增土地儲備 1,157萬平方米。截至二零二零年十二月三十一日止，中海宏洋土地儲備為3,011萬平方米（實際權益為2,662萬平方米）。

本集團系列公司合計土地儲備達到 9,190 萬平方米。

物業投資

年內，本集團投資物業租金收入為人民幣 40.5 億元，同比上升 8.1%，其中寫字樓租金收入為人民幣 31.7 億元，同比上升 9.5%，購物中心租金收入為人民幣 8.7 億元，同比上升 3.1%。

投資物業公允價值變動為人民幣 91.9 億元，同比下降 8.1%，稅後股東應佔淨收益為人民幣 58.7 億元，同比下降 19.9%。

其他業務

年內，本集團其他業務收入為人民幣 9.5 億元，同比上升 33.0%，其中酒店和其他商業物業的收入合共為人民幣 3.5 億元，同比下降 13.6%。

流動資金、財政資源及債務結構

二零二零年新冠肺炎疫情全球爆發，世界經濟呈負增長態勢，利率、匯率和金融市場的波動加劇。年內，本集團持續研究和分析境內外環境，堅持審慎的財務資金管理原則，實行有效的財務管控、資金運用和集中融資的管理模式，保持合理的借貸和現金水平。年內，央行主導推出了「三條紅線，分類監管」的房地產金融監管政策，本集團未觸碰任何一條紅線，屬於「綠檔」企業。

本集團整體的財務狀況理想，截至二零二零年十二月三十一日止的流動資產淨值為人民幣 3,322.9 億元，流動比率為 2.1 倍，而利息倍數比率為 7.8 倍，加權平均借貸成本為 3.8%，處於行業一流水平。

本集團繼續發揮境內外雙融資平台優勢，靈活運用多項工具，合理安排各類融資組合。二零二零年，本集團成功於境外發行 10 億美元中期票據。另外，本集團於境內發行債券合共人民幣 126 億元，其中，綠色資產支持專項計劃證券人民幣 37 億元，為國內首單、發行規模最大、發行利率最低的綠色 CMBS 項目，並獲得第五屆中國不動產證券化合作發展峰會「前沿獎」之年度最佳 CMBS 獎；住房租賃專項公司債券人民幣 20 億元；公司債券人民幣 24 億元。本集團亦於年內靈活捕捉市場時機，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，實踐靈敏融資，合理調配幣種頭寸，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 640.9 億元，歸還到期債務人民幣 373.3 億元。年內，本集團銷售回款上升 13.6% 至人民幣 2,273.8 億元。本集團資本支出為人民幣 1,972.6 億元（其中用於支付地價為人民幣 1,348.2 億元，建安相關支出為人民幣 624.4 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 424.9 億元。於十二月底，本集團未付土地費用為人民幣 281.7 億元。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團的銀行及其他借貸和應付票據分別為人民幣 1,368.1 億元及人民幣 761.7 億元，有息負債合共為人民幣 2,129.8 億元，其中一年內到期的有息負債為人民幣 438.0 億元，佔有息負債總額的 20.6%。有息負債總額當中，港幣佔 25.9%、美元佔 19.8%、人民幣佔 53.5%、英鎊佔 0.8%，定息債項佔整體有息負債總額 39.1%，其餘為浮息債項。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團銀行結餘及現金為人民幣 1,104.7 億元（其中港幣佔 4.7%、美元佔 2.6%、人民幣佔 92.2%、英鎊佔 0.2%及少量其他貨幣），加上未動用銀行授信額度人民幣 633.8 億元，可動用資金達人民幣 1,738.5 億元。

二零二零年國際金融市場經歷大幅震盪，利率匯率都出現了較大波動。隨著全球量化寬鬆政策的推行，全球利率快速下行。中國經濟率先擺脫疫情影響，經濟加快恢復，貨幣信貸投放逐步回到常態。年內，中國經濟的基本面為人民幣匯率提供支撐，人民幣對美元匯率在下半年持續走升，全年整體升值。本集團匯率利率管理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及利率風險相對可控。

可持續發展

年內，本集團依循香港交易所附錄二十七指引及 GRI 指引，並參考 SASB，繼續提升環境、社會及管治報告之披露透明度。隨著氣候變化議題的關注度提升，本集團於年內開展相關工作，評估氣候變化風險，並參考 TCFD 框架規劃二零二零至二零二三年氣候變化管理工作計劃，回應資本市場的要求。

於二零二零年，本集團董事局授權執行董事委員會負責監管有關環境、社會及管治(ESG)事項。為加強董事局對所有 ESG 相關事宜的參與，本集團於本公告日期成立了董事局層面的企業管治委員會，其主要成員為本公司獨立非執行董事。此舉向持份者表明，董事局將把集團的企業責任及可持續發展事務提升至更高水平。企業管治委員會將為可持續發展相關事務制定長遠方針及策略，識別 ESG 風險，並審視及監督管理層推行可持續發展項目的進展。為支援企業管治委員會的工作，我們同時亦設有 ESG 工作小組組織架構，以及在「四好公司」框架下建立了「四好」ESG 戰略框架，規劃和實現可持續發展定性定量目標，其內容包括綠建面積、空氣品質檢測，客戶滿意度、員工滿意度、員工培訓、碳排放及能源消耗密度。本集團此等舉措亦獲得市場認可，並於七月份獲納入恒生指數公司新推出的恒生 ESG50 指數。

於二零二零年，本集團所有新開發項目均獲得或正在申請國家綠色建築認證。截至二零二零年末，本集團新增 64 個項目獲得綠色建築認證，認證建築面積達 1,095 萬平方米；獲得美國 WELL 建築標準鉑金級預認證 1 項，以及首次獲

得中國建築學會標準（團標）《健康建築評價標識》認證，共 16 項。截至二零二零年末，本集團已累計獲得中國綠色建築星級認證、美國 LEED 認證、美國 BOMA 認證、美國 WELL 認證、英國 BREEAM 認證等共計 379 項，綠色建築認證面積累計達 7,147 萬平方米。

年內，本集團持續拓展招聘管道選拔精英人才，通過「海之子」、「海納」、「海之星」三大招聘品牌共招聘 881 人。本集團二零一八年推出第一期股權激勵計劃，年內推出第二期股權激勵計劃，面向 1,131 名高級管理人員以及對本公司整體經營業績和發展有直接影響的核心技術人才和管理人員授出股份期權 285,840,000 股。

年內，面對新冠肺炎疫情，本集團肩負起疫情防控的企業社會責任，迅速建立疫情防控機制，利用微信公眾號、樓宇宣傳點等多種方式，及時發佈相關疫情防控知識和資訊，同時通過點對點、小型會議等方式，對員工、業主、租戶等進行防疫知識培訓和講解。

為了確保每一位員工安全防護，本集團於疫情初期實施輪班制度，保持日常運作亦保障員工安全，建立了公司內部疫情防控機制，編制防疫手冊予員工，並已於三月底有序加快復工復產；年內對旗下商業物業落實減租協議金額約人民幣 1.25 億元，為合作夥伴紓困減壓，覆蓋 1,300 家租戶。本集團積極支援武漢及其他地區的新冠肺炎疫情防控工作，向武漢、深圳等城市的相關醫療機構捐贈抗疫物資，積極實踐企業社會責任。

二零二零年為「脫貧堅攻」收官之年。本集團在甘肅省康樂縣、康縣、卓尼縣完成產業扶貧、教育扶貧等多項精準扶貧行動，其中，助力康樂縣全流程打造特色農產品品牌「康樂香菇」，推廣當地香菇銷售，廣受好評。年內，本集團獲評「2020 年度價值地產企業公民」及「2020 年度傑出社會責任企業」。

股東周年大會

二零二一年股東周年大會將於二零二一年六月二十二日（星期二）上午十一時正舉行。二零二一年股東周年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將於適當時間寄發予本公司股東。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

除下文披露外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本公告日期止，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。

回購股份

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購合共 3,016,500 股本公司股份（「股份」），總代價（未計費用）為港幣 57,740,485 元。年內回購之 3,016,500 股股份中，2,116,500 股股份已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內隨之註銷，剩餘之 900,000 股股份已於二零二一年一月註銷。

年內已回購之股份詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二零年六月	416,500	23.95	23.75	9,939,385
二零二零年八月	200,000	22.95	22.90	4,585,000
二零二零年九月	500,000	19.94	19.90	9,962,000
二零二零年十二月	1,900,000	17.82	17.16	33,254,100
	<u>3,016,500</u>			<u>57,740,485</u>

於報告期末後及截至本公告日期止，本公司已於聯交所回購合共 8,370,000 股股份，總代價（未計費用）為港幣 130,912,752 元。該等回購的股份隨後已被註銷。報告期末後回購的股份的詳情如下：

月份	回購股份數目	每股股份購買價格		總代價 (未計費用) 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年一月	<u>8,370,000</u>	18.30	15.08	<u>130,912,752</u>

發行債權證

於二零二零年三月二日，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」）。募集資金經扣除有關發行該等擔保票據的費用後，所得款項淨額用於償還及／或再融資本集團的現有債務。該等擔保票據於聯交所上市及由本公司無條件及不可撤回地擔保。

北京中海廣場商業發展有限公司（「北京中海廣場」）（本公司全資附屬公司）於年內發行了以下證券：

- (i) 於二零二零年四月二十八日，發行人民幣 3,701,000,000 元綠色資產支持專項計劃證券（二零三八年四月到期），其中包括票面利率 2.5% 之人民幣 3,700,000,000 元優先級證券及人民幣 1,000,000 元權益級證券（權益級證券由北京中海廣場全額認購）（「專項計劃證券 1」）。募集資金經扣除有關發行專項計劃證券 1 的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。專項計劃證券 1 於深圳證券交易所（「深交所」）上市並由本公司一間附屬公司提供擔保及以本集團物業及應收租金作抵押。
- (ii) 於二零二零年八月十七日，發行人民幣 3,001,000,000 元資產支持專項計劃證券（二零三八年八月到期），其中包括票面利率 3.9% 之人民幣 3,000,000,000 元優先級證券及人民幣 1,000,000 元權益級證券（權益級證券由北京中海廣場全額認購）（「專項計劃證券 2」）。募集資金經扣除有關發行專項計劃證券 2 的費用後，所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及未償負債。專項計劃證券 2 於深交所上市並由本公司一間附屬公司提供擔保及以本集團物業及應收租金作抵押。

中海企業發展集團有限公司(「中海企業發展」)(本公司全資附屬公司)於年內及截至本公告日期止發行了以下證券：

- (i) 於二零二零年八月十四日，發行票面利率 3.2%之人民幣 2,000,000,000 元住房租賃專項公司債券(二零二六年八月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於本集團住房租賃項目建設及補充營運資金。該公司債券於深交所上市。
- (ii) 於二零二零年十一月九日，發行票面利率 3.4%之人民幣 2,400,000,000 元公司債券(二零二三年十一月到期)。募集資金經扣除有關發行公司債券的費用後，所得款項淨額用於償還及/或再融資本集團的現有債務。該公司債券於深交所上市。
- (iii) 於二零二零年十二月十日，發行票面利率 3.6%之人民幣 1,500,000,000 元中期票據(二零二三年十二月到期)。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及/或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間交易商協會發行。
- (iv) 於二零二一年一月十三日，發行票面利率 3.35%之人民幣 1,500,000,000 元中期票據(二零二四年一月到期)。募集資金經扣除有關發行中期票據的費用後，所得款項淨額用於償還及/或再融資本集團的現有債務。該中期票據於中國銀行間交易商協會發行。

贖回上市證券

China Overseas Finance (Cayman) II Limited (本公司全資附屬公司)於二零二零年十一月十日發行票面利率 5.5%之 1,000,000,000 美元擔保票據，並於聯交所上市。該擔保票據已於二零二零年十一月十日(即擔保票據到期日)以票面值全數被贖回。

中信房地產集團有限公司(「中信房地產」)(本公司全資附屬公司)於二零一五年十二月九日發行票面利率 4.8%含回售選擇權之人民幣 4,000,000,000 元非公開公司債券，並於上海證券交易所(「上交所」)上市。中信房地產於二零一八年十二月九日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣 1,015,000,000 元非公開公司債券已於二零二零年十二月九日(即非公開公司債券到期日)以票面值全部贖回，並支付相關利息。

中信房地產亦於二零一六年一月十五日發行票面利率 4.4% 含回售選擇權之人民幣 1,000,000,000 元非公開公司債券，並於上交所上市。中信房地產於二零一九年一月十五日以票面值贖回部分該非公開公司債券。剩餘人民幣 400,000,000 元非公開公司債券已於二零二一年一月十五日（即非公開公司債券到期日）以票面值全部贖回，並支付相關利息。

中海企業發展於二零一五年十一月十九日發行票面利率 3.85% 之人民幣 1,000,000,000 元公司債券，並於上交所上市。於二零二零年十一月十九日，中海企業發展以票面利率 3.85% 贖回人民幣 999,000,000 元公司債券。餘下之人民幣 1,000,000 元公司債券自二零二零年十一月十九日調整票面利率為 3.20% 並計劃於二零二二年十一月到期。經與投資者協商，中海企業發展於二零二零年十二月十七日以票面利率 3.20% 提前贖回餘下全部公司債券。

有關上述證券之詳情請參閱本公司的相關公告。

企業管治

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，皆遵守《聯交所證券上市規則》（「《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」）（如下文所述第 A.4.1 條除外），並遵從其中所載部份的建議最佳常規。

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，彼等已於二零二零年年度內遵守行為守則。

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二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範疇

本公司的核數師，安永會計師事務所已就本初步業績公告中有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成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，因此安永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，二零二一年三月二十九日

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；而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授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>)。二零二零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。