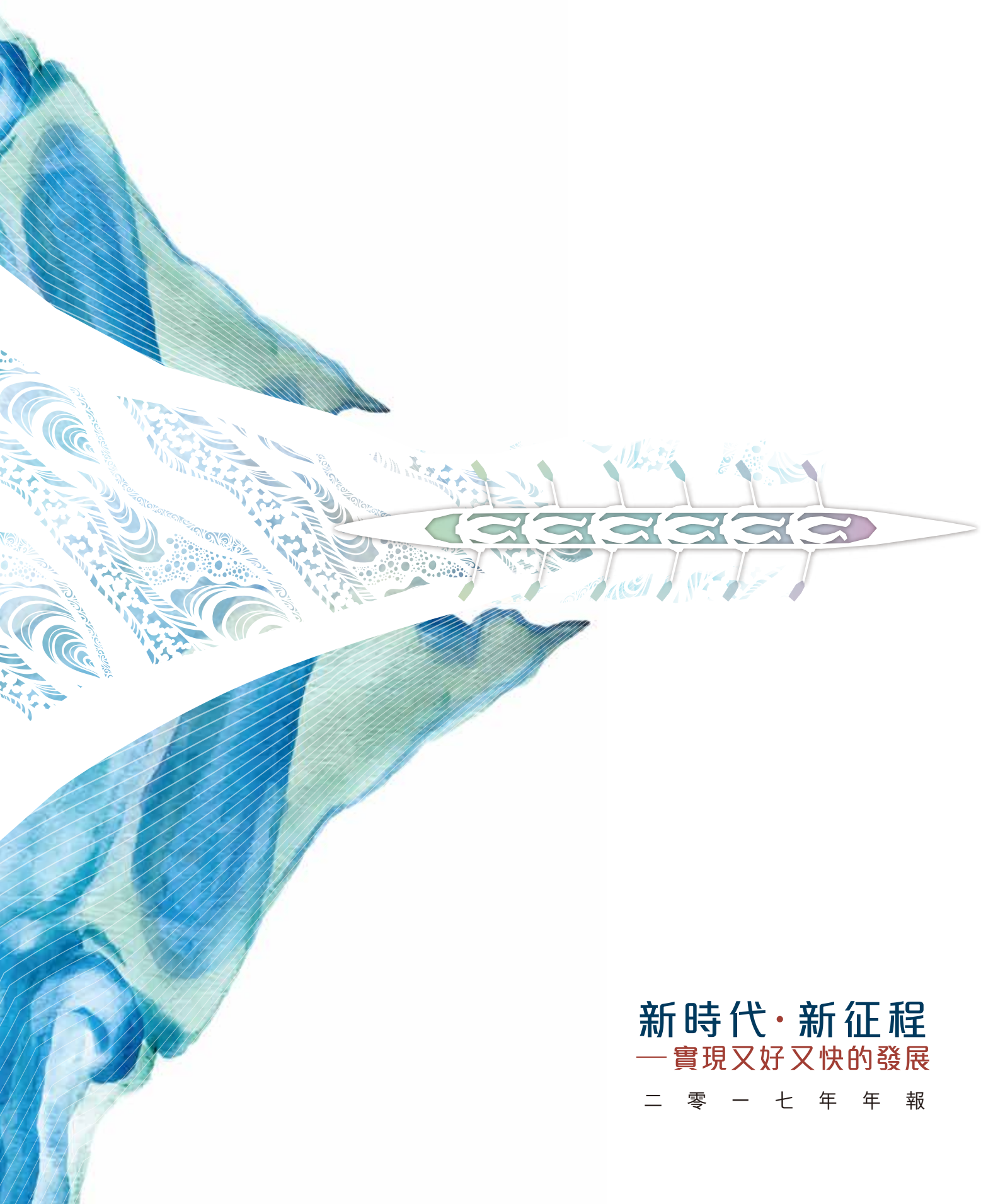




中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

股份代號：00688



新時代·新征程
— 實現又好又快的發展
二零一七年年報



目錄

董事局及委員會	2	財務資料	
公司資料	3	董事局報告書	113
股東資料及財務日程表	4	獨立核數師報告	132
公司業務架構	5	綜合收益表	138
財務摘要	6	綜合全面收益表	139
集團財務概要	8	綜合財務狀況表	140
二零一七年業務里程碑	9	綜合權益變動表	142
董事局主席報告書	14	綜合現金流量表	144
管理層討論及分析		財務報表附註	147
整體表現	30	五年財務概要	235
土地儲備	34		
地產發展	42		
投資物業	60		
其他地產相關業務	70		
集團財務	73		
董事及行政架構	78		
企業社會責任	86		
二零一七年榮譽及獎項	96		
投資者關係	99		
企業管治報告	101		



董事局及委員會

執行董事

顏建國 主席兼行政總裁
羅亮
聶潤榮 (於二零一八年四月三日辭任)

非執行董事

常穎

獨立非執行董事

林廣兆
范徐麗泰
李民斌

授權代表

顏建國
羅亮 (於二零一八年四月三日獲委任)
聶潤榮 (於二零一八年四月三日辭任)

審核及風險管理委員會

李民斌*
林廣兆
范徐麗泰

薪酬委員會

林廣兆*
范徐麗泰
李民斌

提名委員會

范徐麗泰*
林廣兆
李民斌

* 委員會主席

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
互聯網址 : www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓
電話 : (852) 2980 1333
傳真 : (852) 2810 8185
電郵 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者關係

企業傳訊部
電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
電郵 : coli.ir@cohl.com

公關聯繫

企業傳訊部
電話 : (852) 2988 0666
傳真 : (852) 2865 7517
電郵 : coli.pr@cohl.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行股份有限公司香港分行
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
國家開發銀行香港分行
招商銀行
中國民生銀行股份有限公司
星展銀行香港分行
中國工商銀行
華僑永亨銀行有限公司
華僑銀行香港分行
中國郵政儲蓄銀行
三井住友銀行
東亞銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司



股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，而本公司附屬公司發行的某些票據在聯交所及／或其他證券交易所上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688
 彭博 : 688:HK
 路透社 : 0688.HK

票據 美元

	聯交所	彭博	路透社
票據1:	China OVS N2011 代號: 4503	EI4567265	XS0508012092
票據2:	China OVS N2211 代號: 4579	EJ4365304	XS0852986156
票據3:	China OVS N4211 代號: 4580	EJ4365403	XS0852986313
票據4:	China OVS N1810 代號: 5987	EJ9002563	XS0984184316
票據5:	China OVS N2310 代號: 5988	EJ9002621	XS0972980097
票據6:	China OVS N4310 代號: 5989	EJ9002803	XS0985567881
票據7:	China OVS N1905 代號: 5745	EK2478924	XS1063561143
票據8:	China OVS N2405 代號: 5746	EK2478981	XS1063561499
票據9:	China OVS N3406 代號: 5760	EK3172450	XS1075180379

歐元

	愛爾蘭證券交易所	聯交所	彭博	路透社
票據10:	BYM68V0	CN OVS LD N1907 Code: 5541	AF2041693	XS1236611684

人民幣

	上海證券交易所
票據11:	15 中海 01 代號: 136046
票據12:	15 中海 02 代號: 136049
票據13:	16 中海 01 代號: 136646
票據14:	15 中地 01 代號: 125678
票據15:	16 中地 01 代號: 135067

備註:

- 票據1: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited 發行年利率5.50% 之1,000,000,000 美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。
- 票據2: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率3.95% 之700,000,000 美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。
- 票據3: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited 發行年利率5.35% 之300,000,000 美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。
- 票據4: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率3.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零一八年十月到期)。
- 票據5: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率5.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零二三年十月到期)。
- 票據6: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) III Limited 發行年利率6.375% 之500,000,000 美元擔保票據(二零四三年十月到期)。
- 票據7: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率4.25% 之800,000,000 美元擔保票據(二零一九年五月到期)。
- 票據8: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率5.95% 之700,000,000 美元擔保票據(二零二四年五月到期)。
- 票據9: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) VI Limited 發行年利率6.45% 之500,000,000 美元擔保票據(二零三四年六月到期)。
- 票據10: 由本公司全資附屬公司China Overseas Land International (Cayman) Limited 發行年利率1.75% 之600,000,000 歐元擔保票據(二零一九年七月到期)。
- 票據11: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.40% 之7,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報表附註35內)(二零二一年十一月到期)。
- 票據12: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.85% 之1,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報表附註35內)(二零二二年十一月到期)。
- 票據13: 由本公司全資附屬公司中海地產集團有限公司發行年利率3.10% 之6,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報表附註35內)(二零二六年八月到期)。
- 票據14: 由本公司全資附屬公司中信房地產集團有限公司發行年利率4.80% 之4,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報表附註35內)(二零二零年十二月到期)。
- 票據15: 由本公司全資附屬公司中信房地產集團有限公司發行年利率4.40% 之1,000,000,000 人民幣票據含回售選擇權(詳情請見財務報表附註35內)(二零二一年一月到期)。

財務日程表

中期業績公佈	: 二零一七年八月二十一日
截止過戶登記	: 二零一七年九月十五日
中期股息派發	: 二零一七年十月六日
全年業績公佈	: 二零一八年三月二十六日
截止過戶登記一	: 二零一八年六月六日至
股東周年大會	: 二零一八年六月十一日
	(包括首尾兩天)
股東周年大會	: 二零一八年六月十一日
截止過戶登記一	: 二零一八年六月十五日
末期股息	
末期股息派發	: 二零一八年七月六日

公司業務架構



地產發展 *

- 中國內地
- 香港
- 澳門



規劃及建築設計

- 中國內地
- 香港



物業投資

- 中國內地
- 香港
- 澳門
- 倫敦

* 於中國內地60個主要城市，包括北京、上海、廣州、深圳、長春、長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、海口、杭州、哈爾濱、江門、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、三亞、瀋陽、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、萬寧、武漢、無錫、廈門、西安、煙台、漳州、肇慶、鄭州、鎮江、中山、珠海、常州#、贛州#、合肥#、呼和浩特#、黃山#、惠州#、吉林#、九江#、蘭州#、南寧#、南通#、汕頭#、紹興#、濰坊#、西寧#、徐州#、鹽城#、揚州#、銀川#、淄博#，以及港澳的地產發展。

中國海外宏洋集團有限公司（「中海宏洋」）營運的城市。



財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一七年	二零一六年	變動(%)
財務摘要 (港幣億元)			
收入	1,660.4	1,640.7	+1
本公司股東應佔溢利	407.7	370.2	+10
物業銷售 ¹	2,320.7	2,106.5	+10
財務比率			
淨借貸比率(%) ⁴	28	8	+20 ²
利息倍數比率(倍)	8	6	+2 ³
派息比率(%) ⁵	26	27	-1 ²
每股財務資料 (港元)			
盈利	3.72	3.64	+2
股息	0.80	0.77	+4
— 中期股息	0.35	0.35	—
— 末期股息	0.45	0.42	+7
淨資產 ⁴	24.25	20.29	+20
土地儲備 (百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ⁴	63.75	56.77	+12

註： 1 為本集團連同合營公司及聯營公司(統稱「本集團系列公司」)

2 百分點之變動

3 倍數之變動

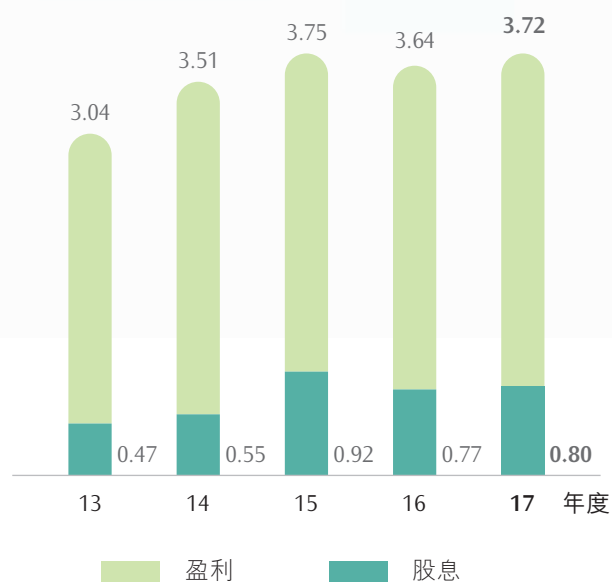
4 為年底數據

5 扣除來自投資物業公允價值變動稅後淨收益及來自於收購前重新計量本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加後

財務摘要 (續)

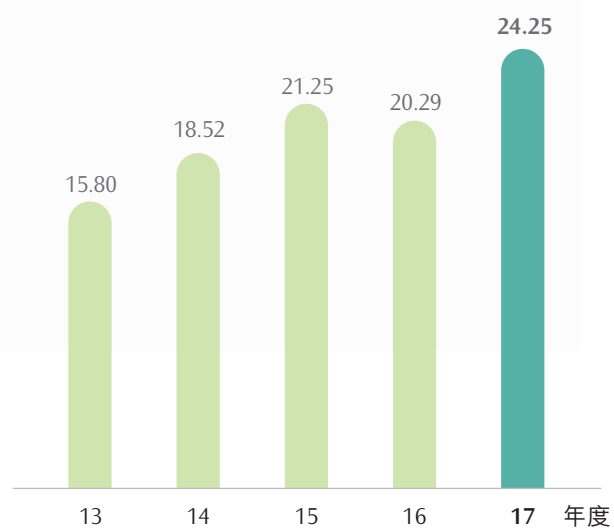
每股盈利及股息

港元



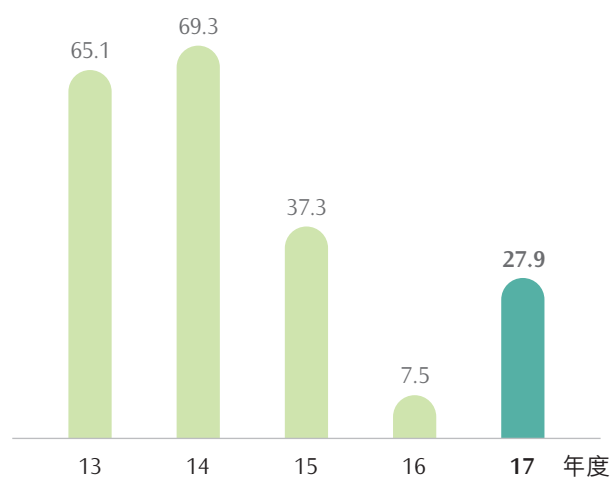
每股淨資產

港元



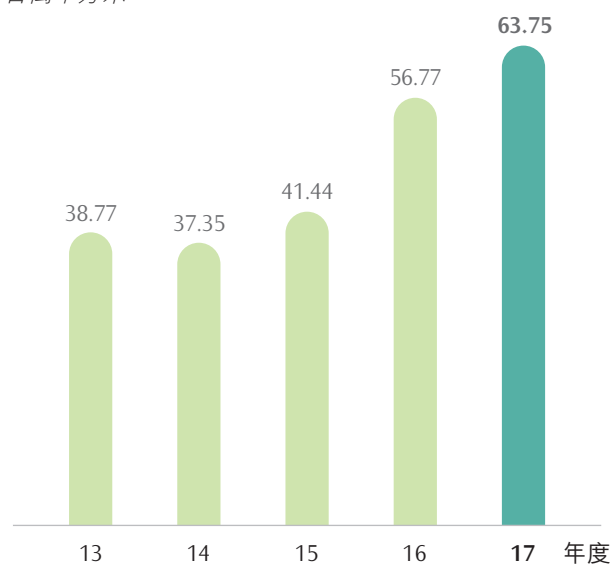
淨借貸比率

%



土地儲備*

百萬平方米



* 為本集團系列公司 (但不含中海宏洋)

集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元
每股盈利	3.04	3.51	3.75	3.64	3.72
每股股息	0.47	0.55	0.92	0.77	0.80
— 中期股息	0.18	0.20	0.20	0.35	0.35
— 特別中期股息	—	—	0.31*	—	—
— 末期股息	0.29	0.35	0.41	0.42	0.45
每股淨資產	15.80	18.52	21.25	20.29	24.25
淨借貸比率(%)	65.1	69.3	37.3	7.5	27.9
淨債項					
股東資金					
利息倍數比率(倍)	3	4	5	6	8
經營溢利 - 總利息收入					
利息支出**					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	125,973,434	164,654,215	169,561,797	164,068,528	166,044,963
經營溢利	34,036,381	49,226,431	50,553,590	57,905,305	62,874,375
股東應佔溢利	24,837,497	28,682,784	34,643,211	37,020,638	40,766,835

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
固定資產 [#]	46,161,735	60,318,557	69,595,165	70,979,688	101,274,985
長期投資	21,192,645	21,391,579	20,244,063	16,209,776	20,777,469
其他非流動資產	9,995,832	11,135,183	17,305,640	9,186,508	21,561,825
流動資產淨值	184,561,316	199,433,619	289,944,207	275,308,831	295,247,940
非流動負債	(129,167,803)	(135,089,995)	(181,509,548)	(144,261,444)	(165,318,789)
資產淨值	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359	273,543,430

* 為實物分派中海物業之股份

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息

為投資物業及物業、廠房及設備

二零一七年業務里程碑

一月份

本集團加強投資模式創新，聯同曲江文化產業集團以人民幣12.6億元競得曲江雁翔路項目，可發展樓面面積達132.6萬平方米，發展潛力豐厚。二月十六日，本集團積極與優秀同行企業合作拿地，通過聯合體投標的方式在公開市場以人民幣9.3億元投得北京市房山區良鄉項目，可發展樓面面積18.9萬平方米；五月份，繼續採用聯合體方式以人民幣14.5億元投得豐台區槐房項目，可發展樓面面積26.1萬平方米。六月份，落子江門，瓏悅府項目可發展樓面面積26.9萬平方米。本集團還注重與地方性大型企業的合作，十月份，與南京安居建設集團合作開發燕子磯項目，可發展樓面面積27.4萬平方米。



▲ 西安曲江雁翔路項目

三月二十二日

中海地產蟬聯「中國房地產上市企業30強（地產G30）」第一名。上半年，本公司還榮獲「2017中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10」第一名、「財富創造能力TOP10」第一名、「中國藍籌地產企業」、「中國房地產上市公司綜合實力100強」第二名等殊榮。九月份，中海地產第十四次榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」，品牌價值達人民幣598.5億元，再次蟬聯行業第一，並蟬聯「2017中國房地產顧客滿意度領先品牌」；中海商業地產榮獲「2017中國商業地產公司品牌價值TOP10」。



▲ 與深圳國際控股簽署戰略合作協議

四月十八日

本集團與深圳國際控股有限公司在香港簽署戰略合作協定。根據協定，雙方將在物流、地產及其他領域開展戰略合作。下半年，本集團還與平安不動產有限公司（「平安不動產」）、國壽投資控股有限公司（「國壽投資」）、京東集團、金拱門（中國）有限公司（前稱麥當勞（中國）有限公司）（「麥當勞（中國）」）簽署戰略合作協定，為本集團的業務深耕拓展優質的合作資源。本集團與平安不動產積極推動合作協定落實，下半年先後於昆明、南京、天津等地實現高效合作，取得五個優質項目，可發展樓面面積超過87萬平方米。

二零一七年業務里程碑 (續)

五月二十六日

被譽為地產界「奧斯卡」的國際地產獎 (International Property Awards) 亞太區頒獎典禮在泰國曼谷舉行，本集團旗下五個住宅及商業項目喜獲大獎，其中廣州花灣壹號、煙台國際社區獲「最佳高層住宅項目」，珠海富華里獲「最佳混合型項目」，北京中海廣場獲「最佳寫字樓項目」及「中國最佳寫字樓開發項目五星級大獎」，佛山環宇城獲「最佳商業零售項目」。體現了國際權威機構對本集團開發能力、設計理念的高度嘉許，並再次彰顯了本集團領先行業產品品質與影響力。



▲ 於亞太國際地產獎囊括五個住宅及商業項目獎項

六月二十一日

在本集團母公司中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）（「中建集團」）的支持下，本集團與中建方投資發展有限公司（「中建方投」）簽署了戰略合作協定，雙方還就鄭州高新區項目簽署了合作協定。

◀ 與中建方投簽署戰略合作協議

八月十二至二十二日

恰逢「海之子啟航班」十五周年，中海地產成功舉辦二零一七「海之子啟航班」。期間，本公司精心策劃了專業化、職業化、中海化培訓課程十餘門，本公司高管及外聘名師講授，為海之子適應崗位工作及團隊建設打下良好基礎。



▲ 「海之子啟航班」

二零一七年業務里程碑 (續)

九月十八日

中國海外江口希望小學捐建簽約暨開工典禮在江西省贛州市贛縣區江口鎮舉行，此所希望小學為本集團在中國內地捐建的第12所希望小學，預計於二零一八年五月竣工，九月正式開學。學校建成後，將為廣大適齡兒童提供更多、更好的教育機會，讓當地少年兒童享受優質教育資源。



▲ 在中國內地捐建的第12所希望小學



▲ 瀋陽中海·盛京府

十月份

本集團北方區域公司及旗下青島、瀋陽、大連等城市成立十周年。經過多年深耕，本集團在北方地區已經形成了規模發展，二零一七年度銷售規模同比上漲超過40%，市場佔有率不斷攀升，在哈爾濱、煙台、瀋陽、長春等地穩居市場前三。

十一月二十二日

本集團之子公司中海地產集團有限公司聯同中建集團旗下中建三局集團有限公司、中建投資基金管理(北京)有限公司組成聯合體，成功中標雄安市民服務中心項目。



雄安市民服務中心 ▶

二零一七年業務里程碑 (續)



▲ 成都秦皇寺項目

十一月二十八日

本集團以人民幣3,698元／平方米的樓面地價、總價人民幣47.9億元，中標位於成都市天府新區秦皇寺板塊的299畝地塊。土地出讓方案明確了其建築制高點為677米，以目前規劃的高度，建成後將躋身於全球超高層建築前列。

十一月二十九日

在第二十一屆京港洽談會雙向投資重大商機項目發佈及簽約儀式上，本集團與石景山區、密雲區分別簽署了《戰略合作框架協定》，共同推進石景山中海科技金融城項目和密雲中海神農康旅小鎮項目。



▲ 北京石景山中海科技金融城項目



▲ 濟南華山隴城

十一月三十日

本集團濟南華山隴城項目單盤年度銷售額突破人民幣100億元。二零一七年該項目銷售面積103.0萬平方米，銷售額人民幣112.5億元，位列全國房地產行業單盤銷售面積第一，銷售金額第二。華山隴城項目為城市更新項目，經過本集團的精心運作，華山片區開發已現雛形，將逐步成為中國綠色生態文化新區建設樣板，體現了本集團在城市運營方面的強大綜合實力。

二零一七年業務里程碑 (續)

十二月一日

本集團在香港舉行港幣180億元銀團貸款的簽約儀式，本次貸款是本集團在香港有史以來規模最大的一筆銀行融資，也是參與銀行數量最多的一次。該筆貸款之融資成本處於當前行業最低水平之一。



▲ 本次港幣180億元銀團貸款雲集香港有史以來最多參與銀行數量



▲ 與全球聯合辦公領軍企業WeWork正式簽署合作協定

十二月一日

本集團與全球聯合辦公領軍企業WeWork正式簽署合作協定，WeWork將在上海中海國際中心打造其亞太地區最大體量項目，雙方將共同聯手，推動黃浦中央核心商務區辦公模式升級。



董事局 主席報告書





董事局主席報告書

二零一七年是本公司在香港聯交所上市25周年，也是本集團持續增長、發展蓄力的一年。本集團對中國房地產市場廣闊的發展空間充滿信心。董事局相信，憑藉本集團雄厚的實力，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，化解風險，本集團將在二零一八年實現規模與利潤均衡增長，實現又好又快的發展。

本人欣然向各位股東報告：

截至二零一七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10.1%至港幣407.7億元，每股基本盈利為港幣3.72元，股東資金增加至港幣2,656.9億元，每股淨資產達港幣24.25元，平均股東資金回報達16.7%。董事局建議派發二零一七年度末期股息每股港幣45仙。



董事局主席報告書 (續)



一、業務回顧

宏觀經濟形勢與房地產市場表現

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

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

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

經營業績

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

董事局主席報告書 (續)

地產發展

二零一七年，本集團系列公司全年合約銷售額再創歷史新高，達到港幣2,320.7億元，對應售出之面積為1,446萬平方米。

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

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

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

商業物業

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

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

合營和聯營

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



▲ 成都中海國際中心

董事局主席報告書(續)

土地儲備

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

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

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

財務資金

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

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

主要管理舉措

(一) 修訂戰略規劃、優化組織架構

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

在戰略規劃修訂的基礎上，本集團實施了組織架構優化，在總部增設客戶服務部、創新業務發展部、海外事業部，調整戰略管控部為運營



▲ 與平安不動產簽署合作協議

董事局主席報告書 (續)

管理部，專責項目開發運營全流程管控，並在主要業務部門增設專業職能中心，有效提升專業管理縱深能力。

(二) 實施項目制管理，優化運營管理體系，加快項目開發進度

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

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

(三) 強化品質管控，提升客戶滿意度

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

本集團堅持客戶至上的經營理念，年內開展了客戶滿意度提升專項行動，通過傾聽客戶聲

音、通過各種方式積極回應並有效滿足客戶訴求、開展客戶關懷與聯誼活動，客戶對本集團的產品與服務的滿意度大幅提升。

(四) 加強客戶研究，創新產品設計，提升價值創造能力

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

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

(五) 加強成本管控，強化成本控制優勢

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

董事局主席報告書 (續)

(六) 構建全流程數字化管控平台

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

(七) 加快拓展創新業務

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

人力資源

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

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

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

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

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

企業管治

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



▲「海之子啟航班」

董事局主席報告書 (續)

企業社會責任

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

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



▲ 蘇州中海名門整合綠色建築設計及科技

榮譽

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

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

董事局主席報告書 (續)

二、業務展望

宏觀經濟

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

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

房地產市場

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

- (一) **行業層面：房地產行業面臨深刻變革。**中央對房地產行業的定位由「投資與居住並重」向「住而不炒」轉變，從「售房為主」到「租售並舉」的供給轉變，政府將不再壟斷土地供應，土地及住房供給側的重大變革，以及房產稅等長效機制推出的進程顯著加快，將對房地產市場產生深遠影響，將從根本上影響房地產開發模式與商業邏輯，推動房地產行業走向新週期，重塑市場格局。
- (二) **政策層面：房地產調控政策持續不放鬆。**房地產調控政策不會放鬆，銷售增速將持續放緩。同時，中國內地金融去槓桿加速，信貸進一步收緊，房地產銷售與回款都將承壓。
- (三) **市場層面：各地市場分化繼續，市場集中度將不斷提高，強者恒強的市場格局將更加顯著。**中國內地一二三四線各級各類城市，以及同一個城市的不同區域的房地產市場將進一步分化。二零一七年，中國內地房地產前十強企業在全國商品房銷售總額中的佔比由二零一六年的18.4%，上升至24.1%；前30強企業佔比由二零一六年的28.5%，上升至38.5%。本集團相信在二零一八年，中國內地房地產行業優勝劣汰，強者恒強的格局將更加顯著。作為中國房地產行業龍頭企業之一，本集團有信心進一步擴大市場份額。

董事局主席報告書(續)

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

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

近幾年香港經濟平穩增長，土地與樓市供銷兩旺，本集團持續看好香港市場。

主要經營策略

總體經營策略

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

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

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

經營舉措

以銷售為中心，實現銷售規模較快增長

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

投資管道多元化，穩健高效增加土地儲備

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

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

董事局主席報告書 (續)

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

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

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

加快商業物業與新業務發展，持續增加經營收入

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



▲ 成都中海環宇薈

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

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

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

保持高質量發展，持續為客戶提供好產品、好服務

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

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

董事局主席報告書 (續)

持續提升項目運營效率，繼續強化成本競爭優勢

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

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

繼續加快構建全流程數字化管控系統，持續提升管理效率

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

加強人才培養，優化考核與激勵機制，推出股權激勵計劃

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

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

保持財務穩健，有效防範風險

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

董事局主席報告書(續)



▲ 本集團對美好生活的嚮往，成就了二零一七年的企業願景

企業願景

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

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

致謝

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

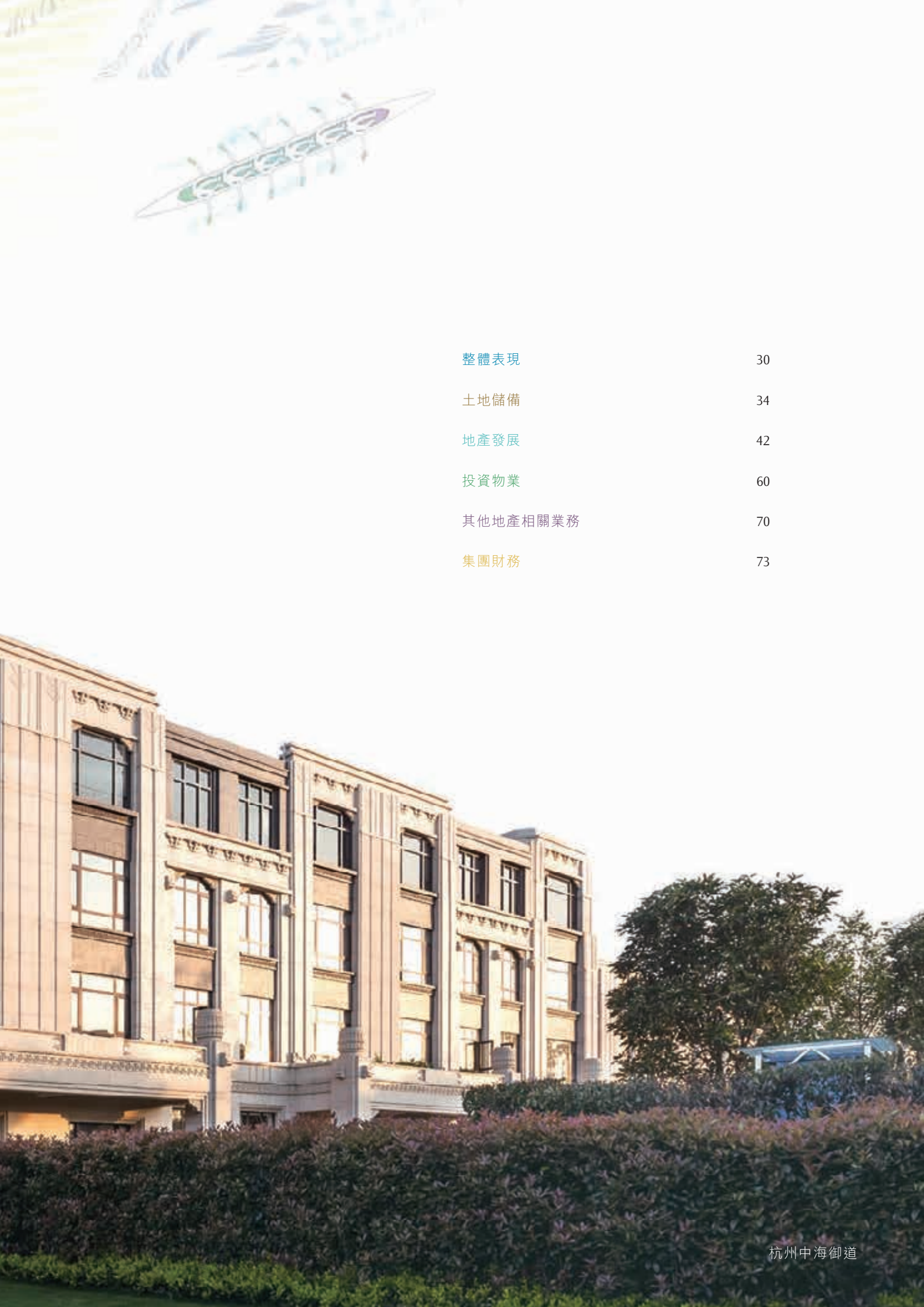
承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
顏建國

香港，二零一八年三月二十六日

管理層

討論及分析





整體表現	30
土地儲備	34
地產發展	42
投資物業	60
其他地產相關業務	70
集團財務	73

管理層討論及分析

整體表現



▲ 佛山萬錦公館

管理層討論及分析 (續)

整體表現 (續)

二零一七年本集團整體表現理想，本集團收入為港幣1,660.4億元（二零一六年：港幣1,640.7億元），同比增長1.2%。經營溢利為港幣628.7億元（二零一六年：港幣579.1億元），同比增長8.6%。本公司股東應佔溢利上升10.1%至港幣407.7億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣43.7億元，來自於收購前重新計量本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣21.4億元。每股基本盈利為港幣3.72元（二零一六年：港幣3.64元）。於二零一七年年末，本公司股東應佔權益為港幣2,656.9億元（二零一六年：港幣2,222.5億元），同比增長19.5%。

於二零一七年，由於人民幣升值，本集團產生港幣21.4億元的匯兌收益（二零一六年：匯兌虧損港幣25.8億元），其中匯兌收益港幣24.6億元（二零一六年：匯兌虧損港幣12.7億元）確認於當年損益，匯兌虧損港幣3.2億元（二零一六年：港幣13.0億元）資本化於發展中物業。



管理層討論及分析 (續)

整體表現 (續)

物業發展

年內，本集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。物業銷售收入為港幣1,621.4億元（二零一六年：港幣1,598.9億元）。物業銷售收入主要來自香港的啟德1號、廣州的花灣一號、天津的寰宇天下及復興九里、珠海的左岸嵐庭及紅樹灣、北京的中海金璽公館及金鑫閣、濟南的華山瓏城、南京的玄武公館、海南的中海錦城、太原的寰宇天下、蘇州的瓏灣錦園、佛山的鳳凰熙岸及山湖世家等項目。

物業銷售溢利（包括本集團應佔合營及聯營公司之溢利）為港幣514.5億元（二零一六年：港幣469.4億元），比去年上升9.6%。

物業投資

本集團全年實現物業租金收入為港幣24.5億元（二零一六年：港幣21.4億元），比去年上升14.5%。租金收入增長主要由於新簽或續租租約之月租上升和出租率增加。分部溢利為港幣100.0億元，其中港幣59.5億元為投資物業之公允價值收益（稅後股東應佔為港幣43.7億元），來自於收購前重新計量本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣21.4億元。

其他業務

其他業務收入為港幣14.5億元（二零一六年：港幣20.4億元），主要來自華藝設計、物業管理業務及酒店運營。酒店運營和其他商業物業的運營管理收入合共為港幣4.9億元（二零一六年：港幣4.6億元），同比上升6.5%。

主要風險及不明朗因素

本集團的業務及前景主要視乎中國內地及港澳房地產市場的表現，因而受到中國內地及港澳地產市場的相關風險所影響，例如政策變化、匯率波動、利率轉變、稅制調整、供求失衡等。此外，本集團的營運受到物業發展、物業投資以及相關業務多種特有行業風險因素的影響也不可避免，而對於來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為或其他周邊因素對運營可能構成不同程度的負面影響，本集團已制定了防範意外的系統和政策，盡力避免意外發生引致財政損失、訴訟或聲譽受損。未來本集團將密切監控這些風險和環境的變化，亦關注利率風險和外匯風險，儘早採取應對措施，減少對業務的影響。



▲ 香港啟德1號 (I & II)

管理層討論及分析 (續)

整體表現 (續)

總結

二零一七年，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策基調，中國內地繼續實施房地產調控。中央對不同的城市分類調控，因城施策，商品房成交呈現量價平穩增長，前高後低、增速持續放緩的態勢。二零一七年內地商品房成交面積較去年同期增長7.7%，成交金額同比增長13.7%。本集團相信，在政策與市場的雙重作用下，中國內地房地產市場已回歸至平穩增長階段，市場將更趨健康。

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

二零一七年，本集團採取穩健審慎的投資策略，高效補充優質土地儲備，透過加強客戶研究、創新產品研發，提升客戶滿意度，積極構建全流程數字化管控平台，全方位優化過程管理，全面提升品質、進度、成本管控與價值創造能力。二零一七年，本集團的戰略和經營目標得到落實，運營穩健、經營效率不斷提升，各主要表現指標包括合約銷售額、銷售回款、毛利率、經營溢利、土地儲備、以及股東資金回報率，均錄得理想結果。



管理層討論及分析 (續)

土地儲備



▲ 哈爾濱紫御觀邸

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

年度概要

- 本集團購入76幅地塊，新增總樓面面積1,741萬平方米，對應權益面積1,463萬平方米，超過二零一五年和二零一六年公開市場土地收購的總和。其中在內地31個城市新增土地75幅，總面積達1,729萬平方米，權益面積達1,459萬平方米；在香港新增土地一幅，總面積11.5萬平方米，權益面積達3.8萬平方米
- 本集團聯營公司中海宏洋在內地八個三線城市購入10幅地塊，增加土地儲備251萬平方米
- 截至二零一七年年底，本集團系列公司（但不含中海宏洋）擁有土地儲備總面積為6,375萬平方米（實際權益為5,378萬平方米）；中海宏洋擁有土地儲備達1,903萬平方米（實際權益為1,791萬平方米）



管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

二零一七年，國內公開土地市場表現火熱，全國300個城市土地出讓金收入總額達到人民幣40,123億元，同比增加36%，總成交建築面積達32.5億平方米。土地成交金額和成交建面兩項指標反映TOP20上市房企拿地集中度繼續上升。

本集團基於合作共贏的投資原則，與平安不動產及多家TOP20房企合作拿地，作為拿地的有效補充，確保了土地溢價率處於較低水平。

年內，本集團於北京、上海、廣州、南京、蘇州、武漢、福州、西安、重慶、鄭州、青島等31個內地城市及香港購入76幅土地，新增總樓面面積1,741萬平方米，超額完成年初定下的1,600萬平方米的投資計劃。

二零一七年十一月二十八日，本集團以人民幣3,698元/平方米的樓面地價、總價人民幣47.9億元成功競得成都市天府新區秦皇寺板塊的299畝地塊，該地塊將包含城市地標性建築，土地出讓方案明確其建築制高點為677米。按照當前出讓的規劃，建成後將躋身於全球超高層前列。

中海宏洋為了滿足未來發展戰略的需要，積極吸納優質土地，年內於八個內地三線城市增加土地儲備251萬平方米。

二零一七年，本集團及中海宏洋首次在西寧、鎮江、漳州、肇慶和江門購入土地。至此，本集團系列公司在國內外房地產市場累計進駐城市達到62個，覆蓋幾乎所有國內一二三線城市及個別國際大都市。

二零一七年，香港房地產市場欣欣向榮。由於內資房地產開發商的積極參與，土地市場異常活躍，香港特別行政區政府累計出售16幅地塊，為七年來最少，但賣地收入刷新二零一六年財政年度的港幣1,095億元記錄，達到港幣1,801億元，增幅超過60%。年內，本集團與信和置業有限公司及嘉華國際集團以港幣83.3億元按同等股權聯合摘得香港西鐵錦上路地塊，總面積11.5萬平方米，本集團應佔權益面積3.8萬平方米。

本集團目前於港澳擁有優質的土地儲備總面積22.3萬平方米，佔總土地儲備的0.4%，預計將為本集團提供理想的回報。

截至二零一七年年底，本集團系列公司（但不含中海宏洋）在內地38個城市及港澳擁有土地儲備6,375萬平方米（實際權益為5,378萬平方米），於國內的土地儲備相對地均衡分佈於華北地區、華南地區、西部地區、北方地區及華東地區，按比例分別為24.9%、22.4%、20.5%、19.5%和12.3%。

管理層討論及分析 (續)

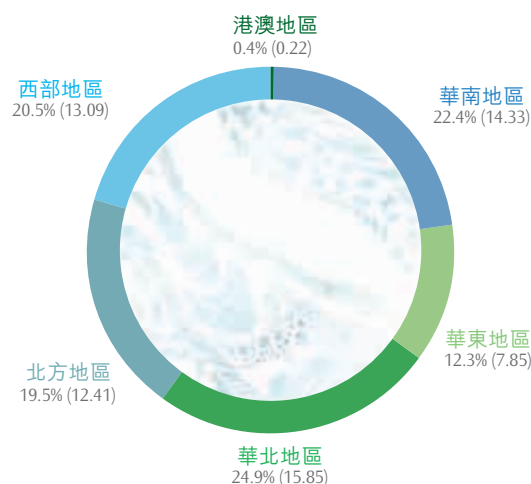
土地儲備 (續)

未來，本集團一方面將堅持理性的投資策略，在確保投資風險可控的前提下，透過公開市場、戰略合作、收購兼併、一二級土地聯動開發等多元化手段積極吸納地塊以鞏固和提升市場佔有率。另一方面將不斷探索自持物業的盈利模式，持續提升運營能力以及配套融資能力。

二零一八年首兩個月，本集團在佛山、杭州、北京、廣州、深圳、昆明、烏魯木齊、瀋陽、重慶、武漢、西安及濟南先後購入15幅土地，合共面積約460萬平方米；中海宏洋於同期購入一幅土地，合共面積為27萬平方米。

按地區土地儲備分佈圖*

百萬平方米



- 華南地區：** 深圳、海口、萬寧、三亞、佛山、廣州、長沙、廈門、福州、珠海、東莞、中山、肇慶、漳州、江門
- 華東地區：** 蘇州、南京、寧波、杭州、南昌、上海、無錫、鎮江
- 華北地區：** 北京、天津、濟南、太原、武漢、鄭州
- 北方地區：** 長春、青島、大連、瀋陽、煙台、哈爾濱
- 西部地區：** 成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊

* 為本集團系列公司 (但不含中海宏洋)

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

土地儲備分佈*

二零一七年新增土地一覽表

項目名稱	土地面積 (千平方米)	樓面面積 (千平方米)	項目名稱	土地面積 (千平方米)	樓面面積 (千平方米)		
華南地區			華北地區				
中山	港口鎮項目	48	175	天津	經開區項目	37	94
江門	蓬江區項目#1	27	97	天津	濱海新區項目	35	99
江門	蓬江區項目#2	47	172	天津	北辰區項目	18	48
佛山	順德區項目#1	63	244	北京	房山區項目#2	33	134
佛山	順德區項目#2	19	79	北京	豐台區項目	75	261
佛山	南海區項目	24	90	北京	房山區項目	76	188
東莞	鳳崗鎮項目	73	218	北京	大興區項目	41	137
東莞	東城區項目	16	55	北京	朝陽區項目	60	126
長沙	岳麓區項目	148	614	武漢	江漢區項目	27	191
廈門	同安區項目#1	34	115	武漢	蔡甸區項目	35	135
廈門	同安區項目#2	38	130	鄭州	惠濟區項目#1	48	312
漳州	龍文區項目	41	130	鄭州	惠濟區項目#2	42	199
漳州	薌城區項目	44	150	鄭州	惠濟區項目#3	8	38
福州	閩侯縣項目	57	215	鄭州	經開區項目#1	71	297
福州	營前新區項目	40	135	鄭州	經開區項目#2	52	214
福州	倉山區項目#1	30	100	小計		658	2,473
福州	倉山區項目#2	27	89				
肇慶	肇慶新區項目	91	398	北方地區			
廣州	荔灣區項目	39	267	大連	甘井子區項目	153	533
小計		906	3,473	長春	北湖科技開發區項目#1	77	246
華東地區			長春	北湖科技開發區項目#2	77	246	
上海	松江區項目	139	241	長春	北湖科技開發區項目#3	75	182
上海	奉賢區項目	75	186	長春	北湖科技開發區項目#4	139	413
南京	棲霞區項目	96	381	長春	北湖科技開發區項目#5	200	517
南京	雨花臺區項目	70	330	青島	即墨市創智新區項目	42	99
南京	江寧區項目	30	174	哈爾濱	松北區項目	93	259
南京	浦口區項目	51	127	煙台	福山區項目	55	129
南京	六合區項目	42	110	瀋陽	渾南區項目	26	76
南京	祿口新城項目	48	85	小計		937	2,700
無錫	濱湖區項目	60	126				
寧波	慈溪市明月湖項目	153	305				
寧波	江北區項目	60	182				
寧波	鄞州新城項目	26	76				
鎮江	黃山西路項目	163	336				
蘇州	工業園區項目	85	222				
蘇州	吳江區項目	70	183				
蘇州	吳中區項目	15	78				
蘇州	工業園區項目#1	40	67				
蘇州	工業園區項目#2	33	56				
蘇州	工業園區項目#3	33	55				
小計		1,289	3,320				

* 為本集團系列公司(但不含中海宏洋)

管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

土地儲備分佈* (續)

二零一七年新增土地一覽表 (續)

項目名稱		土地面積 (千平方米)	樓面面積 (千平方米)
西部地區			
成都	天府新區項目	200	1,800
成都	雙流區項目	101	438
成都	龍泉驛區項目	66	191
西安	曲江區項目	444	1,326
西安	曲江區項目#1	124	228
西安	曲江區項目#2	69	126
西安	鳳城三路項目	53	200
昆明	盤龍區項目#1	137	247
昆明	盤龍區項目#2	55	105
重慶	渝中區項目	37	218
重慶	九龍坡區項目	47	189
烏魯木齊	水磨溝區項目	74	264
小計		1,407	5,332
港澳地區			
香港	西鐵錦上路項目	42	115
小計		42	115
合計		5,239	17,413



管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)

土地儲備分佈* (續)

總土地儲備一覽表

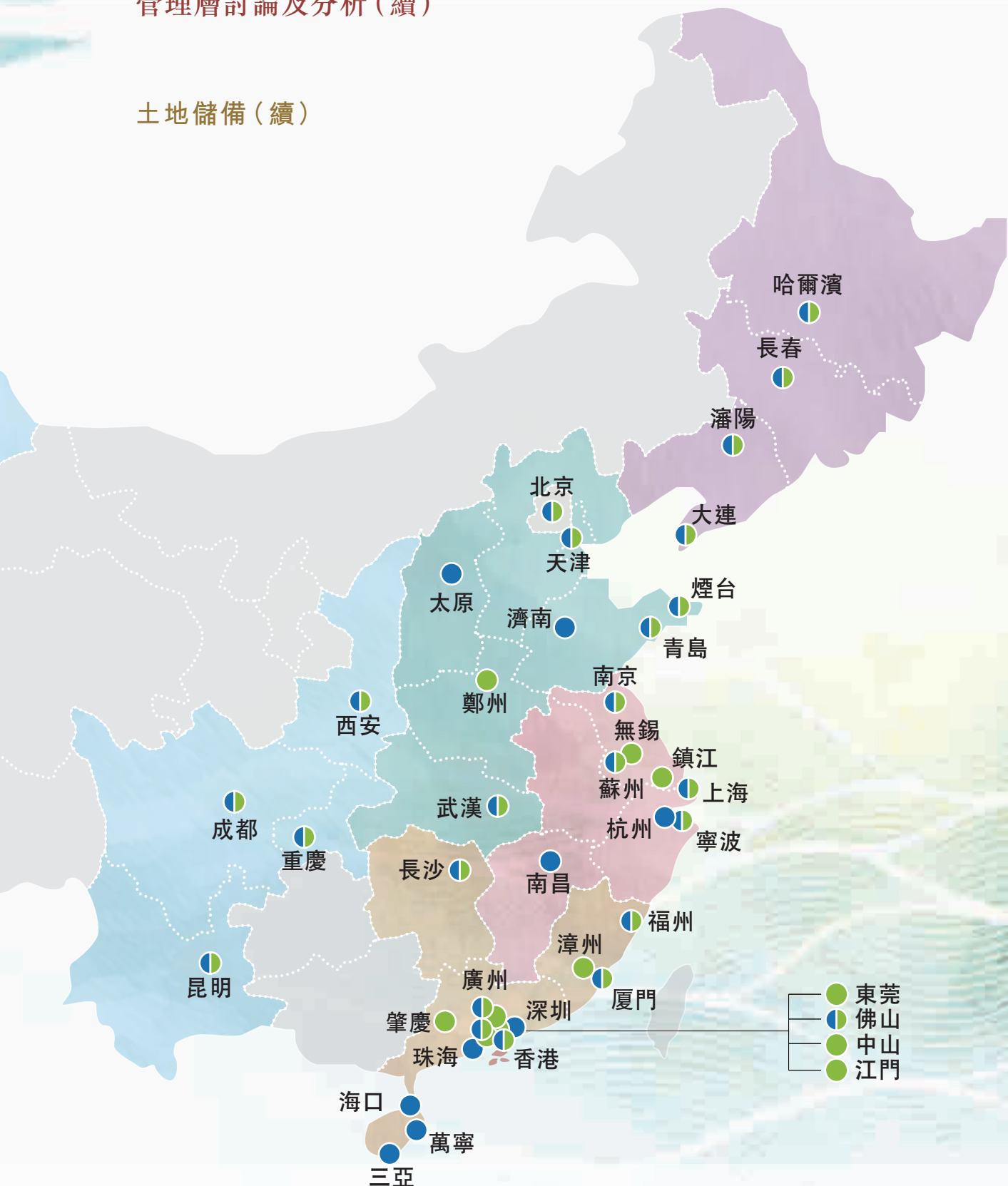
	城市	樓面面積 (千平方米)
華南地區	深圳 (含東莞)	1,189
	海南 (含海口、萬寧及三亞)	1,562
	廣州	4,587
	佛山 (含中山、肇慶)	2,560
	長沙	1,621
	廈門 (含漳州)	682
	福州	1,138
	珠海 (含江門)	989
	小計	14,328
華東地區	蘇州 (含無錫)	3,042
	南京 (含鎮江)	2,048
	寧波	991
	杭州	298
	南昌	603
	上海	873
	小計	7,855
華北地區	北京	3,516
	天津	3,451
	濟南	6,850
	武漢	504
	鄭州	1,061
	太原	466
	小計	15,848
北方地區	長春	2,744
	青島	2,688
	大連	1,739
	瀋陽	3,313
	煙台	921
	哈爾濱	1,006
	小計	12,411
西部地區	成都	4,613
	西安	2,574
	重慶	3,767
	昆明	551
	烏魯木齊	1,584
	小計	13,089
港澳地區	香港	223
	小計	223
	合計	63,754

* 為本集團系列公司 (但不含中海宏洋)



管理層討論及分析 (續)

土地儲備 (續)



- 本集團擁有土地儲備的城市
- 二零一七年新增土地的城市

- 華南地區
- 華東地區
- 華北地區
- 北方地區
- 西部地區
- 港澳地區

管理層討論及分析 (續)

地產發展



▲ 天津中信城市廣場

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

年度概要

- 本集團系列公司 (但不含中海宏洋) 項目竣工面積 1,135 萬平方米
- 本集團物業銷售收入為港幣 1,621.4 億元，包括二零一七年竣工項目銷售金額港幣 1,162.1 億元及二零一六年年底以前竣工項目銷售金額港幣 459.3 億元
- 本集團系列公司實現合約銷售面積 1,446 萬平方米，銷售金額為港幣 2,320.7 億元
- 截至二零一七年年底，本集團系列公司 (但不含中海宏洋) 已售未結轉金額為港幣 1,438.3 億元
- 地產發展項目的毛利率仍然保持於行業領先水平，分部溢利上升 9.6% 至港幣 514.5 億元
- 加大銷售資金回籠力度，全年本集團系列公司 (但不含中海宏洋) 銷售回款達到港幣 1,938.4 億元。截至二零一七年年底，本集團系列公司 (但不含中海宏洋) 預售按金為港幣 1,003.0 億元



管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

地產發展毫無疑問在未來較長一段時間仍然是本集團的核心產業。年內，本集團住宅開發的銷售金額再創新高，本集團系列公司合約銷售金額達港幣2,320.7億元，超過於中期上調的全年港幣2,310億元的銷售目標，售出物業之面積達1,446萬平方米。銷售價格理想，平均售價達港幣16,046元／平方米。

因應市場變化，本集團對地產項目加快開發速度。二零一七年，本集團系列公司（但不含中海宏洋）竣工面積1,135萬平方米。該等項目的銷售金額於年內結利為本集團收入港幣1,162.1億元，來自二零一六年年底已落成的待售物業銷售金額港幣459.3億元，本集團全年房地產發展收入港幣1,621.4億元，分部溢利達港幣514.5億元。

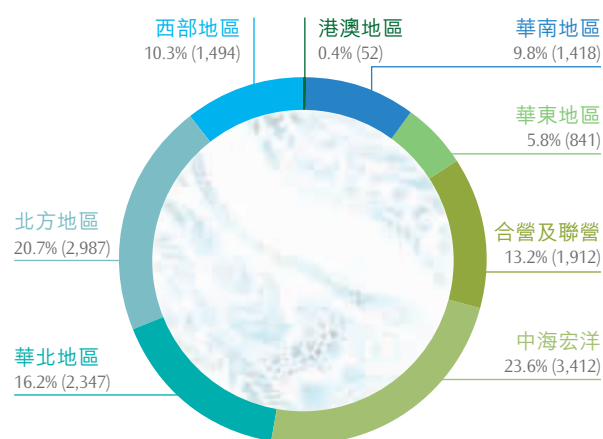
年底，本集團待售物業成本港幣365.8億元，屬於行業內較低水平。本集團系列公司（但不含中海宏洋）加快項目發展

進度，新開工面積達1,954萬平方米，較去年增長183.2%，有助於增加二零一八年的可結利規模。本集團重視銷售資金回籠，本集團系列公司（但不含中海宏洋）全年銷售回款達到港幣1,938.4億元，預售按金於年底為港幣1,003.0億元。

因應市場狀況，項目合作機會明顯增加。截至二零一七年年底，本集團在合營項目的權益加上淨應收款總額達港幣165.6億元，合營項目全年的利潤貢獻為港幣7.8億元，與去年相若，合約銷售總額達到港幣393.0億元，結利收入達港幣199.0億元。全部合營項目財政健全，年底時僅3個項目有借貸合共港幣29.2億元，合營項目合共持有現金港幣61.7億元。全年共錄得超過港幣173.5億元的銷售現金流入。年末，合營項目預售按金達港幣97.3億元。

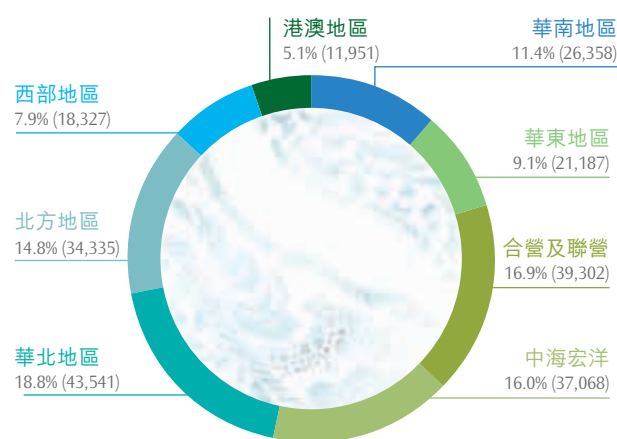
二零一七年按地區 合約銷售面積分佈圖*

千平方米



二零一七年按地區 合約銷售金額分佈圖*

港幣百萬元



* 為本集團系列公司

管理層討論及分析 (續)

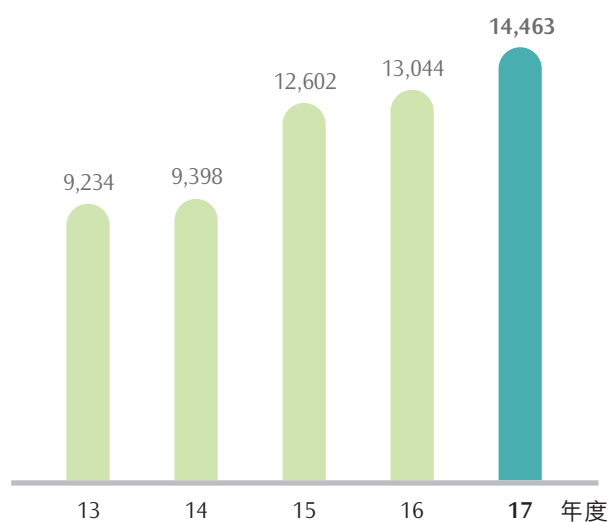
地產發展 (續)

此外，中海宏洋是本集團主要聯營公司，其淨利潤達到港幣12.6億元，為本集團提供了港幣4.8億元的利潤貢獻。二零一八年年初，中海宏洋透過供股融資方案，合計獲得資金港幣46.1億元，財務實力進一步增強。

本集團會坚定不移的專注於國內房地產開發業務，持續推行和完善全國性的佈局，在經濟發展蓬勃的城市中心地段供應物超所值及差異化的住宅精品。本集團將透過不斷的創新，持續提升在行業內的獨特競爭優勢，實現高質量的、較快的均衡增長，不斷提升發展品質與可持續發展能力。

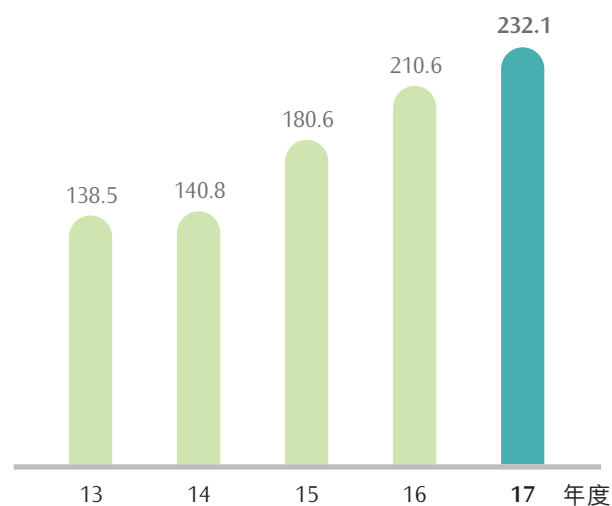
合約銷售面積*

千平方米



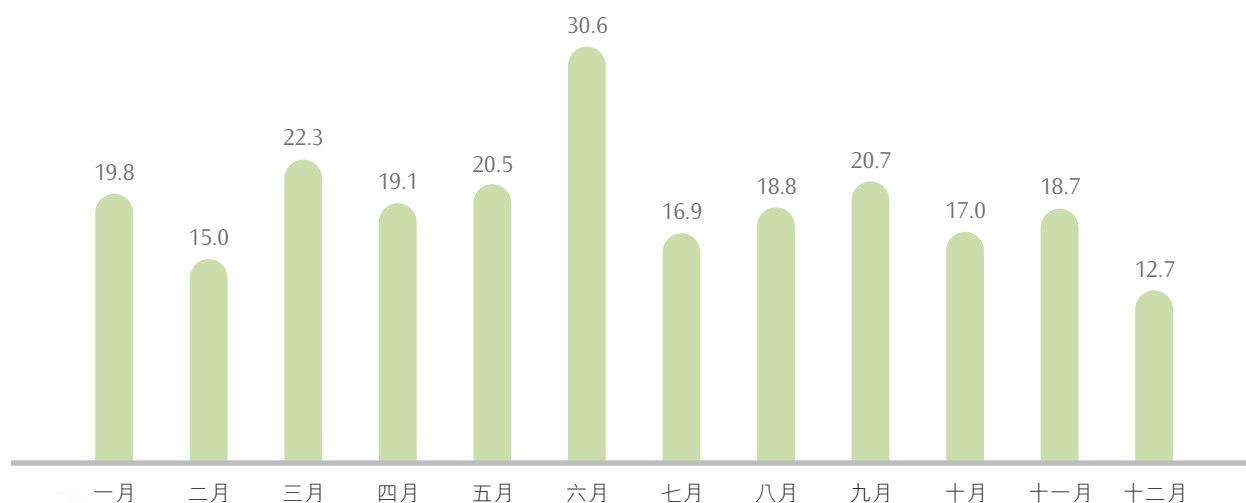
合約銷售金額*

港幣十億元



二零一七年按月合約銷售金額*

港幣十億元



* 為本集團系列公司

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

二零一七年按地區地產項目竣工面積* (單位: 千平方米)		面積
華南地區		
福州		105
海南		306
深圳		214
東莞		210
廣州		1,125
佛山		906
長沙		170
珠海		630
小計		3,666 (32.3%)
華東地區		
無錫		305
杭州		91
蘇州		824
南京		162
南昌		60
上海		178
小計		1,620 (14.3%)
華北地區		
北京		553
天津		696
濟南		898
太原		643
小計		2,790 (24.6%)
北方地區		
長春		397
大連		158
青島		604
瀋陽		701
煙台		276
哈爾濱		29
小計		2,165 (19.1%)
西部地區		
烏魯木齊		141
成都		584
西安		29
重慶		278
小計		1,032 (9.0%)
港澳地區		
香港		82
小計		82 (0.7%)
合計		11,355

* 為本集團系列公司 (但不含中海宏洋)

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹

華北地區



北京中信墅 (佔100%)

位置：	大興區亦莊三海子東路
整體項目佔地面積：	125,652平方米
整體項目總建築面積：	209,787平方米

北京中信墅位於亦莊凉水河西畔優質地塊，毗鄰北京最大濕地公園——北京南海子郊野公園，環境清優。同時，鄰近北京經濟技術開發區及首都第二機場，商務及交通配套齊備，是北京政府重點注資打造及功能齊全的國際化新城。中信墅屬於超低密度社區，項目附近配套有中小學及幼兒園、醫院、大型商圈，機能齊全。整個中信墅項目共分三期發展，除第三期還在建外，一期及二期已竣工交付。第三期預計於二零一八年竣工，提供高層五棟及別墅22棟共211套。第三期項目已於二零一七年八月二十七日開放預售。截至二零一七年十二月三十一日止，第三期已預售85套，推貨去化達73%。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華北地區 (續)



濟南中海·華山瓏城 (佔100%)

位置：	濟南市曆城區
整體項目佔地面積：	2,564,109平方米
整體項目總建築面積：	7,646,120平方米

濟南中海·華山瓏城位於濟南市曆城區，是近年濟南市政府重點推動的項目之一。整個華山瓏城項目以華山為核心，鄰近生態濕地園區，同時亦規劃了130萬平方米商業配套，務求打造為一個集綠色、環保、生態、旅遊一體的中高檔大型生活區。中海·華山瓏城毗鄰城市骨幹，並構建軌道、環湖公交、社區公交等公共交通體系，交通便捷，滿足居民的出行需要。整個項目分為三個片區共22個地塊發展，三大片區預計將分別於二零二零年、二零二三年及二零二四年竣工。當中11塊地塊已在建，預計將提供高層約22,000套、小高層約3,300套、多層約200套及別墅約300套。其中十個地塊已經開盤預售，已推盤面積達260萬平方米，推貨去化達85%。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華北地區 (續)



天津公園城 (佔100%)

位置：	天津市津南區
整體項目佔地面積：	2,476,886平方米
整體項目總建築面積：	2,963,725平方米

公園城位於天津市津南區八里臺鎮天嘉湖生態旅遊度假區，項目南側緊鄰天嘉湖，相當於杭州西湖1.5倍，屬北方難得一見的廣闊湖景資源，有效地提升空氣濕度增加空氣含氧量，提供更加適宜居住的環境。整個項目以最美的海河四公里為規劃藍圖，結合多個主題公園的打造，營造出天津首個河畔公園生活居住範本。公園城項目由高層、洋房及別墅組成，共分七期發展。現第一至三期已全部入伙，餘下之四期目前正在規劃中，預計將於二零一九年至二零二二年間分別竣工。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

北方地區



瀋陽和平之門 (佔100%)

位置：	瀋陽市和平區
整體項目佔地面積：	536,777平方米
整體項目總建築面積：	2,267,408平方米

瀋陽和平之門交通網絡四通八達，毗鄰地鐵四號線與九號線的交匯口，更有十多條巴士線路環繞，駕車十分鐘即達多個瀋陽主要商圈。瀋陽和平之門項目分四個地塊進行開發，目前已有三個地塊在建，餘下一個地塊正在規劃中，各地塊預計將於二零一九至二零二零年間竣工。整個項目由高層、小高層及商業相結合而成，已動工的部份合計為整個項目提供住宅單位13,140個，商舖678個。目前，住宅單位已售61%及商舖已售85%。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

北方地區 (續)



長春中海·寰宇天下 (佔100%)

位置：	長春市經濟技術開發區
整體項目佔地面積：	626,000平方米
整體項目總建築面積：	1,402,376平方米

長春中海·寰宇天下位於長春市經濟技術開發區，周邊生活機能完善並坐享高質素的教育及醫療配套。項目共分三期發展，合共提供10,000多個住宅單位及1,400多個商鋪。整個項目配置有3所幼稚園及一所超級市場。項目一、二期工程已竣工，而其餘工程仍進行中，預計將於二零一八年竣工。截至二零一七年十二月三十一日止，住宅單位已售超過85%及商鋪已售80%。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

西部地區



成都中海錦江城 (佔100%)

位置：	成都市天府新區
整體項目佔地面積：	379,951平方米
整體項目總建築面積：	1,837,425平方米

中海錦江城位於天府新區錦江生態帶核心位置，採用院落式園林打造模式，通過水景和植被的搭配實現主景觀通廊於各個小院落的結合，從而形成既有儀式感的景觀感受，又具有私密性的院落生活。周邊配套完善，規劃有六所幼稚園、三所小學和一所中學。還規劃有一所醫院、一個養老用地以及四個社區服務中心。同時，中海錦江城自配豐富多元的片區及配套，包括康體文娛設施、複合型商業配套及智慧停車點，生活機能完善。項目共分四期開發，其中一期已於二零一七年年底竣工，其餘三期預計分別於二零一八至二零二零年間竣工，合計提供住宅單位約9,901套，所有單位均精裝交付。二零一七年十月三十日為項目首次開盤日，所推出的600多套住宅單位開盤即售罄，市場反應熱烈。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華東地區



上海老西門 (佔100%)

位置：	上海市黃浦區
整體項目佔地面積：	68,263平方米
整體項目總建築面積：	351,821平方米

老西門項目位於上海市黃浦區，建國新路與肇周路交叉口。項目周邊有成熟社區及各種生活配套如新天地時尚購物中心、香港廣場購物中心等商業綜合體；臨近地鐵8號線、9號線、10號線和13號線，交通十分便利，項目距離東方明珠塔3.3公里，上海火車站4.6公里。整個老西門項目分兩期開發，目前一期已經竣工交付，二期項目亦於二零一七年十二月二十一日取得施工許可證，現為開發在建狀態，二期將建成六棟精裝修之高層住宅社區，主力提供139至220平方米的三房或四房之戶型設計，並預計於二零二一年全部竣工。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華東地區 (續)



南京桃園里 (佔100%)

位置：	鼓樓區
整體項目佔地面積：	33,204平方米
整體項目總建築面積：	111,769平方米

南京中海桃源里，位於鼓樓區小桃園、秦淮河畔，總建築面積約11萬平方米，沿秦淮河岸規劃七幢小高層，採用美式大都會建築風格，締造建築面積約140至195平方米全四房大平層，佔據南京主城最美的山、水、城、林資源。整個項目預計於二零一八年竣工。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華南地區



海南神州半島海公館項目 (佔100%)

位置：	萬寧市神州半島
整體項目佔地面積：	144,750平方米
整體項目總建築面積：	256,241平方米

海公館項目位於「濱海度假綜合區」範圍內，為商住混合用地。整個項目充分利用內外海景及周邊森林、綠地等景觀資源帶來的視覺優勢和景觀價值，結合視覺廊道打造一流商業步行街和富有人文、文化內涵的商業文化中心。交通規劃上亦充分體現「公交主導、步行友好」的綠色出行原則，同時景觀上構建綠色通廊，打造宜居環境。項目分三期開發，預計將於二零一八至二零一九年間竣工，共提供1,705戶，二零一七年九月首次開盤預售共180戶，目前已全部售罄。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華南地區 (續)



佛山山湖世家 (佔100%)

位置：	佛山市南海區西樵鎮
整體項目佔地面積：	66,753平方米
整體項目總建築面積：	170,615平方米

中海山湖世家地處西樵山國家5A級風景區聽音湖畔，是南海區西翼發展戰略的核心之心，根據南海區「中樞兩翼」的發展規劃，項目所處的聽音湖片區是構建「嶺南文旅RBD」的核心區域。項目以皇家古典頤和園宮殿群為藍本，採用三進式院落佈局，打造中式古典的園林美築。30%綠化空間，拒絕無綠化社區，依據四季日照風向分佈，打造愜意的湖居生活。項目榮獲「2017第十二屆金盤獎」入圍項目。整個項目於二零一七年年末前已全部竣工銷售並交付。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

華南地區 (續)



東莞·中海雲麓公館 (佔100%)

位置：	東莞市鳳崗鎮
整體項目佔地面積：	73,071平方米
整體項目總建築面積：	217,853平方米

中海雲麓花園項目地處東莞市鳳崗鎮官井頭村，位於深圳龍崗區與東莞鳳崗區交界處，位處大運新城片區，地理位置優越。距離坪山站17公里，深圳北站32公里，羅湖口岸29公里，福田中心34公里，深圳寶安機場53公里，距離深圳主要交通配套較近。項目所在的大運片區，未來規劃教育、商業、醫療配套利好，該地塊處於深圳東進線路的首站和深莞惠經濟圈中心區域的鳳崗，成為「東進戰略」的重要一站。整個項目預計於二零一九年年初竣工。

管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

港澳地區

大埔荔枝山項目 (佔80%)

位置：	大埔荔枝山
整體項目佔地面積：	37,696平方米
整體項目總建築面積：	107,100平方米

大埔荔枝山項目位於大埔荔枝山山塘路，整個項目佔地逾37,000平方米，整個項目擬提供超過1,500個住宅單位。為照顧不同類型客源的需求，項目將主要提供一房至三房的戶型設計及少量特式單位，同時亦配置車位超過400個。大埔荔枝山項目目前還在建築期，計劃在二零一八年第四季以樓花形式推售，屆時將會是香港大埔區逾20年來最大型新盤。項目預計於二零二一年竣工。



管理層討論及分析 (續)

地產發展 (續)

項目介紹 (續)

項目名稱及地點	本集團 權益 %	預計用途	城市	佔地 面積	建築 面積	進展
中海·華山瓏城，曆城區	100	住宅／商業	濟南	2,564,109	7,646,120	在建
公園城，津南區	100	住宅	天津	2,476,886	2,963,725	在建
和平之門，和平區	100	住宅／商業	瀋陽	536,777	2,267,408	在建
中海錦江城，天府新區	100	住宅	成都	379,951	1,837,425	在建
中海·寰宇天下，經濟技術開發區	100	住宅／商業	長春	626,000	1,402,376	在建
中海國際社區，高新區	100	住宅／商業	煙台	451,575	1,379,651	在建
花灣壹號，荔灣區	100	住宅／商業	廣州	180,000	1,305,548	在建
中海·寰宇天下，新吳區	100	住宅／商業	無錫	245,185	845,310	在建
凱旋城，長沙天心區	99.46	住宅／商業	長沙	325,166	494,823	在建
中海·陽光玫瑰園，經濟技術開發區	100	住宅	南昌	161,105	376,761	在建
老西門，黃浦區	100	住宅	上海	68,263	351,821	在建
中海潤江府，潤州區	100	住宅	鎮江	162,780	335,992	在建
文昌公館，道裡區	100	住宅／商業	哈爾濱	75,320	325,549	在建
寧波灣，建興西路	100	住宅	寧波	76,789	267,921	在建
萬錦公館，順德區	100	住宅／商業	佛山	64,264	258,979	在建
海公館項目，神州半島	100	住宅／商業	萬寧	144,750	256,241	在建
中海雲麓公館，鳳崗鎮	100	住宅／商業	東莞	73,071	217,853	在建
中信墅，大興區	100	住宅	北京	125,652	209,787	在建
吳江區項目，吳江區	100	住宅	蘇州	69,559	182,822	在建
山湖世家，南海區	100	住宅／商業	佛山	66,753	170,615	竣工
中海金壘公館，晉安區	100	住宅／商業	福州	38,258	168,459	在建
環宇城，前山沿河路	100	住宅／商業	珠海	17,181	123,099	在建
桃園里，鼓樓區	100	住宅	南京	33,204	111,769	在建
大埔荔枝山項目，大埔	80	住宅	香港	37,696	107,100	在建

管理層討論及分析 (續)

投資物業



▲ 北京奧南南區4號地

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

年度概要

- 全年投資物業實現租金收入港幣24.5億元
- 投資物業公允價值增加達港幣59.5億元，主要來自已落成的投資物業如：北京中海廣場、北京奧南南區4號地和珠海中海廣場以及在建投資物業如：太原中海國際中心、南京梅家塘項目和北京石景山區JA項目
- 截至二零一七年年底，本集團系列公司持有商業物業逾366萬平方米
- 目前，本集團系列公司之正在開發和待開發的商業物業達到553萬平方米



管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

本集團向來重視商業地產的發展，並堅持增加商業物業比重的戰略不變。隨著中海商業的持續發展及投入運營，本集團商業物業的比重將不斷加大。本集團致力發展一系列優秀的商業物業，隨著眾多的商業物業在二零一七年竣工，加上年內收購位於上海建國東路的中海國際中心，本集團系列公司在內地、港澳和倫敦擁有達366萬平方米的商業物業。

本集團整體物業出租情況繼續保持理想，年內實現租金總收入為港幣24.5億元，同比上升14.5%。分部溢利為港幣100.0億元，當中包括港幣59.5億元投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後股東應佔淨收益為港幣43.7億元），及於收購前重新計量本集團原持有一個合營項目權益之公允價值增加為港幣21.4億元。

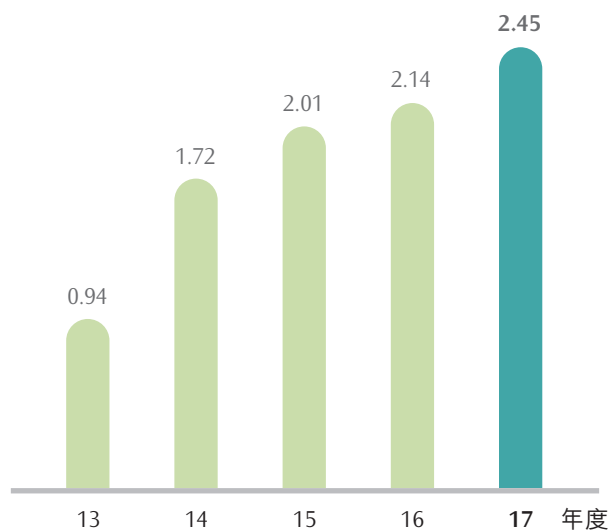
中海商業在寫字樓的體量佈局持續領先，其商辦資產持續增值。截至二零一七年年底，中海商業投入運營中海系甲級寫字樓總面積229萬平方米，遍佈全國12個重點城市。中

海商業依託中海系寫字樓龐大的客戶資源，整合梳理各項全國性企業租賃資訊，加強現有租戶戰略性聯繫，實現項目租賃的跨區域聯動。本集團以大資管的理念，持續評估與優化租戶結構，實現客戶品牌與租金收益同步提升的同時，保證寫字樓資產的持續增值。於二零一七年九月，在由中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合開展的「2017中國房地產企業品牌價值測評」中，中海商業不僅一舉摘得「商業地產企業品牌價值10強」第三名，更憑藉出色的商辦資產管理及運營服務能力，榮膺「商辦資產運營」專業特色品牌企業。

本集團積極順應共享經濟潮流和市場變革，推進全商務生態圈的打造，快速拓展「Officezip」聯合辦公品牌佈局，已進駐北京、上海、成都、濟南、武漢、南京等經濟活力城市。二零一七年火力全開，Officezip 2.0精彩亮相，融合「凝聚 一連接」品牌理念，實現從空間轉型到辦公共用的商業生態系統的變革。

租金收入

港幣十億



管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

此外，於二零一七年九月，本集團與麥當勞（中國）簽訂了戰略合作協定。未來雙方將在本集團已佈局的60多個中國內地核心主流城市的商業綜合體、社區商業、寫字樓等板塊開展深度合作。屆時本集團將借助麥當勞的品牌價值、拓展速度以及經營能力，進一步拓展在核心主流城市的綜合運營版圖。

購物中心方面，本集團繼續秉持「共生·共用·共贏」理念，力求實現與品牌共生互惠，令消費者共用體驗，讓經營共贏獲利，不斷從招商、運營、推廣等多方面實現跨越式發展。「UNI環宇系購物中心」憑藉「環宇城」、「環宇薈」、「環宇坊」三支特色產品線，加速佈局北京、上海、成都、南京、濟南、長沙、佛山、珠海、蘇州、寧波及大連等城市，覆蓋千萬級客群。在行業認證方面，佛山環宇城、珠海富華里在「2017 APPA國際地產大獎」的激烈角逐中脫穎而出，分別獲得最佳商業零售項目獎及最佳混合型項目獎。

為提升物業資產價值，提高租金價格，本集團在今年度對旗下個別物業進行了多項資產增值措施。其中，本集團在各運營期項目搭建能耗資訊化平台，對各商業項目展開全生命週期能耗資料收集及分析，提供精準及合理的節能管理措施，預計平台上線首年度可節約各商業項目公區能耗

成本。另外，為改善南京環宇城經營氛圍，通過調整局部設計風格，重新打造，極大地擴大了環宇城的品牌知名度和定位吸引力。本集團也成功引進優質租戶，從而提升物業品牌效應。本集團未來將繼續從物業品質、商業配套、軟性服務、租戶品質進行管控，提升物業資產價值，持續帶動租金收入增長。

展望未來，根據本集團「十三五」戰略發展，商業地產將會是本集團核心業務，商業地產要精選城市、精選地段、精益管理、創新業態、品牌運營，要加大商業地產投資力度，拓展新的商業業態，全面提升商業運營能力。商業地產要實現運營管理能力突破，構建行業一流的商業團隊，建立中海特色的商業運營體系，打造中海商業拳頭產品，提升商業項目品質與運營效益，建立行業一流的商業地產品牌影響力，持續增加不動產開發運營所帶來穩定收入的比重，實現又好又快的發展。



▲ 中海地產與麥當勞（中國）戰略合作

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

已落成的投資物業

本集團旗下已落成的寫字樓和商業均屬位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少大型內地和跨國企業、品牌和金融機構進駐。

上海的中海國際中心和環宇薈位於上海市黃浦區建國東路，總面積達15.6萬平方米，是新一代城市綜合體，包含國際甲級寫字樓、大型購物中心等，可滿足周邊居民的各種需求。項目雄踞內環內核心，新天地商圈內，佔據城市商脈主軸發展黃金地段，與人民廣場商圈、陸家嘴商圈形成三足鼎立之勢。項目依託區位交通優勢，多維出行快速通達全城。項目由兩棟高達130米的國際甲級寫字樓組成，採用了先進的設計理念和大量高科技智慧化的設備。其中地下一樓到二樓為商業，命名為環宇薈，其餘部分為寫字樓。寫

字樓榮獲「LEED金級認證」，同時配有6,000平方米的綠地公園，環境優美宜人，讓租戶們在寬敞明亮的工作環境之外也能有一個放鬆身心的好去處。環宇薈作為中海國際中心的底商，享有同樣優越的黃金地段，並和寫字樓共用722個車位。環宇薈不同於傳統的購物中心，是地下一層地上兩層的開放式街區。環宇薈將彙聚設計師定制、創意雜貨、花藝、新概念運動等最新潮流品牌，引領新天地商圈人文生活再升級。項目於年內獲得「2017年度上海市建設工程白玉蘭獎(市優質工程)」，在行業認證上得到肯定。

北京奧南南區4號地的商業綜合體也於二零一七年十二月底竣工。項目包括兩棟甲級寫字樓和一棟大型購物中心，分別命名為中海國際中心和北京環宇薈，總面積達12.8萬平方米。項目位於以天安門、故宮為中心的北京市中軸線北，毗鄰奧林匹克公園，地理位置優越，是古往今來皇權朝政，經濟文化生活等重要活動場所。寫字樓目標客戶定位於央企及世界500強客戶，同時也面向本區域內的高新技術企業。購物中心客群面向於國際中產及都市精英白領。

其他投資物業如北京中海地產大廈、北京中海廣場、北京中海地產廣場、成都中海國際中心一期及二期、上海中建大廈及英國倫敦的四個投資物業繼續維持高水平的出租率，為本集團帶來穩定的租金收入。



▲ 北京中海國際城

管理層討論及分析(續)

投資物業(續)

主要已落成的投資物業

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(a) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	100	北京	2053	145,332
(b) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	100	北京	2043	87,699
(c) 奧南南區4號地 北京市朝陽區奧林匹克公園南區奧體文化商務區	100	北京	2050	128,018
(d) 中海大廈 北京市石景山區老古城村JB地塊	100	北京	2053	44,247
(e) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	100	北京	2051	24,668
(f) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	138,675
(g) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	67,903
(h) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2047	181,054
(i) 中海國際中心西地塊F及G座 成都市高新區交子大道	100	成都	2051	143,692
(j) 中海國際中心仁和39號地塊J座 成都市高新區交子大道	100	成都	2052	90,283
(k) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	100	青島	2047	61,319
(l) 環宇城 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	76,288
(m) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	103,588

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

主要已落成的投資物業 (續)

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	契約期滿年份	總面積 平方米
(n) 中海大廈 西安市雁塔區芙蓉南路3號	100	西安	2080	34,932
(o) 中海國際中心 瀋陽市和平區南堤西路905號甲	100	瀋陽	2050	114,590
(p) 環宇城 南京市鼓樓區清涼門大街39號	100	南京	2048	131,875
(q) 中海大廈 武漢市漢陽區知音大道257號	100	武漢	2053	61,279
(r) 中海廣場 珠海市香洲區白石路	100	珠海	2060	227,759
(s) 環宇城 佛山市南海區桂瀾中路18號	100	佛山	2052	130,598
(t) 環宇城 長沙市天心區中意二路111號	100	長沙	2046	203,758
(u) 中建大廈 上海市浦東新區世紀大道1568至1588號	51	上海	2054	95,622
(v) 中海國際中心 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	100	上海	2056	126,255
(w) 環宇薈 上海市黃浦區建國東路與黃陂南路交口	100	上海	2046	29,466
(x) 復興九里 天津市河西區洞庭路與黑牛城道交口	100	天津	2055	135,265
(y) 雅詩閣酒店 澳門新口岸皇朝區柏嘉街	100	澳門	2049	15,886
(z) One Finsbury Circus 英國倫敦, One Finsbury Circus	100	倫敦	永久	19,260
(aa) 61 Aldwych 英國倫敦, 61 Aldwych	100	倫敦	永久	16,482
(ab) Carmelite House 英國倫敦, 50 Victoria Embankment, Carmelite House	100	倫敦	永久	12,447
(ac) One South Place (The Helicon) 英國倫敦, 1 South Place	100	倫敦	永久	21,150

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

在建中的投資物業

本集團系列公司正在開發和待開發的商業物業面積達553萬平方米，項目覆蓋北京、成都、天津、南京、太原、珠海等地。本集團預計二零二零年商業物業總收入將突破港幣50億元，並在二零二三年實現年收入港幣100億元的目標。

位於太原市萬柏林區的太原中海國際中心預計在二零一八年年底竣工。項目包括兩棟230米超高層甲級寫字樓以及附屬五層商業裙房，地上53層，地下四層，配有50部電梯及扶梯，同時規劃有餐飲、會議中心、康體中心等商務配套。項目定位為太原核心位置地標性高檔寫字樓，目標客戶為區域內大中型企業，新進駐太原市場的中資、外資企業及其他各類對企業形象和辦公樓運營要求較高的企業。

另外，成都中海國際中心的兩棟甲級寫字樓，分別為H座及I座，預計在二零一九年年底竣工，總面積約17萬平方米。項目鄰近金融總部商務園與集中居住區，毗鄰天府新城商業圈，地理位置優勢明顯。這兩棟寫字樓建築高度分別為160米，與地鐵無縫接駁，與成都中海國際中心另外八棟打造為地標性國際超甲級寫字樓。寫字樓均採用配置進口通力電梯、目的層預算系統，最高梯速6米垂直速度，美國約克四管制中央空調，新風系統每小時送風量40立方，10CM架高網路地板，綜合佈線，採用5A智慧化配置，同時為優質客戶預留可拆卸樓板、24小時冷卻水功能，滿足個性化頂級商務需求。

其他正在發展中的項目均位處優質地皮，交通配套完善，將提供優質寫字樓和商場。



▲ 成都中海國際中心H座

管理層討論及分析 (續)

投資物業 (續)

主要在建中的投資物業

物業名稱及地點	本集團權益 %	城市	預計竣工年份	契約期滿年份	總面積 平方米
(a) 中海國際中心 太原市萬柏林區迎澤橋西與 晉祠路交叉口南	100	太原	2018	2053	271,289
(b) 中海國際中心西地塊H座 成都市高新區交子大道	100	成都	2019	2051	84,478
(c) 中海國際中心仁和39號地塊I座 成都市高新區交子大道	100	成都	2019	2052	92,597
(d) JA項目 北京市石景山區老古城村JA地塊	100	北京	2019	2055	69,770
(e) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路	100	天津	2019	2049	170,487
(f) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	100	珠海	2020	2058	332,621
(g) 梅家塘項目 南京市鼓樓區熱河南路梅家塘	100	南京	2020	2057	156,080

管理層討論及分析 (續)



▲ 北京石景山區JA項目



管理層討論及分析（續）

其他地產相關業務



▲ 深圳寶安人民醫院擴建

管理層討論及分析 (續)

其他地產相關業務 (續)

規劃及建築設計

華藝為本集團旗下主要從事設計服務之公司，持有建築設計甲級和城鄉規劃編製甲級資質，是行業內最早通過ISO9001品質管制體系認證的企業之一，也是業內最早一批獲得「國家高新技術企業」認定的企業。彙聚了近千名優秀的專業設計人才，具備運用「建築資訊模型(BIM)設計」技術進行全過程設計的技術能力和項目經驗。

華藝積極參與國內外各類型建築設計，建築作品遍佈全國眾多城市，累計完成各類建築及工程設計項目約2,000多項，項目類型涵蓋城市規劃、商業綜合體、住區設計、辦公建築、酒店建築、醫療文體建築、創意產業園及城市舊改等，先後共有170多個項目獲得390餘次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎，亦獲評為「深圳文化創意百強企業」、「當代中國建築設計百家名院」。

華藝透過「規劃 — 建築雙甲」平台擴張自身業務領域，繼續打造企業核心科技競爭力，為發展新型建築工業化的商業模式不斷提升服務能力，從而製造出高品質高標準的建築佳作，獲業界廣泛好評。二零一七年，華藝新簽合約額港幣6.0億元，收入港幣2.3億元。

酒店業務

截至二零一七年年底，本集團系列公司旗下已開業酒店達到11家，酒店資產規模迅速擴大，成為中海商業地產重要的組成部分。為了進一步提升酒店資產的管理效益，打造具有中海特色的星級酒店產品，中海發展酒店管理公司於年內正式成立，標誌著中海酒店業務向「統一化、專業化、平台化」方向邁進。

中海系星級酒店集精品客房、餐飲、休閒設施和優質服務，為追求品味的國內外商務及休閒旅客提供舒適體驗和典雅享受，打造具有中海特色的高品質酒店產品及服務。目前，本集團旗下酒店已佈局在深圳、北京、珠海、澳門、海南萬寧五大城市及旅遊目的地，與其他國際知名酒店集團建立緊密合作關係。已開業的酒店項目規模超過30萬平方米，擁有超過2,200間客房。未來中海酒店將進一步拓展進入雄安新區、杭州、成都、福州等國內主要一、二線城市，並積極推動「凱驪」自營品牌發展。



管理層討論及分析 (續)

其他地產相關業務 (續)

長租公寓

為順應國家一系列鼓勵住房租賃市場發展的政策號召，同時在房地產租居新時代尋求更大的發展機遇，本集團於今年正式涉足長租公寓領域。憑藉對「多主體供給、多管道保障、租購並舉」等政策的深入解讀，在本集團「十三五」戰略規劃的目標指引下，截至二零一七年年底，本集團先後完成了在北京、上海、深圳、蘇州、成都等核心一、二線城市，十多個高品質重資產長租公寓項目的戰略佈局。現階段，上述長租公寓分別處於項目定位、設計深化、工程施工階段，預計長租公寓項目將於二零一八年及以後年度陸續投入運營。

文化產業

本集團聚焦城市文化功能配套建設，以文化產業驅動城市發展、社會效益與經濟效益的共贏。二零一二年，本集團與深圳市政府攜手以BOT模式建設和運營深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館（以下簡稱「兩館」）。作為「公益性、學術性、服務性」非營利機構，兩館是深圳市「十二五」規劃60個標誌性重大建設項目之一，是深圳市當代藝術與城市文化傳播、傳承、建設的重要載體，將打造為深圳的文化地標與城市名片。兩館總建築面積約8.9萬平方米，以城市巨石為設計理念，突出低碳、環保、節能，應用多項綠色建築技術，榮獲中國綠色建築三星級設計標識認證。兩館於二零一七年十二月二十八日對外盛大開幕。

市民服務中心

本集團之附屬公司中海地產集團有限公司與中建三局集團有限公司、中國中建設計集團有限公司、中建投資基金管理（北京）有限公司組成的聯合體（三家公司均為中建集團之全資附屬公司），獲得雄安新區第一標——雄安市民服務中心項目。該項目承擔雄安新區政務服務、規劃展示、會議舉辦、企業辦公等多項功能，是雄安新區面向全國乃至全世界的窗口。本集團將全面參與該項目的投資、建設、運營、基金管理的一體化模式當中，充分發揮專業地產開發商及後期運營服務商的角色。

教育產業

中海地產還積極投身教育產業，擁有豐富的教育配套建設與運營管理經驗，在數百個中海社區內配建了高品質的幼稚園、小學、中學。目前本集團管理運營三所學校，在校學生近萬人。後續將依託中海在全國多個中心城市佈局及高端社區資源，以建設城市綜合社區為目標，逐步拓展建設運營包括幼稚園、課外學堂、K12學校等多種類型的教育產業。

養老產業

中海地產積極拓展養老產業，產品類型分為城市中心社區養老產品、市郊大盤田園養老產品、候鳥式度假養老產品三大類，項目類型包含養老住宅、養老公寓、老年護理院、社區日間照料中心、社區健康管理中心、CCRC社區以及全年齡社區等，中海養老產業的中長期計畫是到2025年，將在老齡化程度較高，需求旺盛的一線及重點二線城市建設並運營多個養老項目。

管理層討論及分析 (續)

集團財務

財務和資金管理原則

本集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則。財務管理方面，財務部門擁有豐富經驗的專業團隊，充分選擇應用適當的會計政策，按時編製綜合財務報表以確保董事局和管理層能及時瞭解本集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，本集團堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。本集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮本集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和業務投資需求、資本市場未來的變化，以及在確保能維持健康合理的借貸水平和充裕財務資源的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

本集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。年內，在中國房地產市場調控手段愈加嚴厲、調控次數愈加頻繁的情況下，本集團的銷售和利潤仍維持理想增長。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得本集團在市場複雜多變，經營規模持續快速擴張的環境下仍然錄得理想的利潤增長和股東資金回報。

財政狀況

本集團過去幾年持續透過增加股東資金，以改良財務結構和實力，擴大了未來的融資空間和投資能力。加之本集團盈利能力穩定，股東應佔溢利逐年積累，截止二零一七年年底本公司股東應佔權益增加至港幣2,656.9億。

本集團於二零一七年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一六年增加7.2%至港幣2,952.5億元。流動比率維持在2.4倍，與去年相若。今年的融資成本亦相應減少，以致本集團的利息倍數比率由去年的6.3倍增加至至今年的8.2倍，處於行業內較高水平。

本集團的利息倍數比率計算如下：

	二零一七年 (港幣百萬元)	二零一六年 (港幣百萬元)
經營溢利	62,874	57,905
減：總利息收入	1,537	2,256
	61,337	55,649
利息支出*	7,495	8,821
利息倍數比率(倍)	8.2	6.3

* 未扣除資本化金額

管理層討論及分析 (續)

集團財務 (續)

融資和資金管理

本集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平，還持續致力於借貸結構的改善。年內，本集團新安排銀行貸款額度港幣699.0億元。

二零一七年，本集團於國內進行再融資，以低息置換部份於中信資產收購中所承接的人民幣高息貸款，並提前償還同樣來自中信資產收購的高息信託貸款。本集團還在融資模式上進行創新探索，例如北京北辛安項目以棚戶區改造項目獲得多家銀行積極支持提供授信，其中部分貸款利率為基準利率下浮10%。以上措施有效降低了財務利息支出。

二零一七年十二月份，本集團於香港與十五家銀行成功簽署180億港元俱樂部貸款協議，該筆貸款成本處於同期同類行業最低水平之一，是本集團在香港有史以來最龐大的一筆銀行融資，也是參與銀行數量最多的一次。未來，本集團會密切留意金融市場變化，小心考慮合適的融資方式和機會。

作為財務管理優良的房地產公司，需要有強健的財務狀況，適度借貸，但主要的資金來源該來自銷售。本集團年內銷售理想，銷售資金流入港幣1,636.8億元，加上合營項目銷售資金流入達港幣173.5億元，有效保障了銀行和其他借貸的還款，和所有支出如土地費用、建安費用、稅費、分銷、行政和財務費用。要保持規模和利潤增長，除了需要加快項目開發和銷售以加快資產流轉，每年會增加資本開支，也需要繼續透過每年新增淨融資去支持業務的持續發展。過去一年，本集團在香港和內地積極投地，儘管資本開支增加，但由於本集團一貫重視現金管理，年末仍保留充裕的現金，以便在二零一八年初伺機捕捉拿地機會。強化現金管理是本公司的一貫財務政策，即便預計二零一八年國內對房地產行業的流動性有所收緊，公司的銷售資金回流仍然會有良好表現。

本集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資管道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。二零一七年十二月三十一日，本集團的淨借貸比率為27.9%。本集團今年利息支出比去年減少15.0%至港幣74.9億元，加權平均借貸成本（年度利息支出除以加權平均借貸額）由去年的4.76%減少至二零一七年的4.27%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行和其他借貸和應付票據分別為港幣1,035.8億元（含人民幣銀行及其他借貸為人民幣552.0億元）及港幣746.6億元（55.0億美元、10.0億歐元和人民幣190.0億元），總共為港幣1,782.4億元。其中抵押及其他借貸由去年港幣13.0億元減少至二零一七年的港幣9.6億元，佔借貸總額的0.5%。

管理層討論及分析 (續)

集團財務 (續)

還款年期	二零一七年 (港幣億元)	二零一六年 (港幣億元)
銀行及其他借貸		
一年內	133.3	344.7
一年以上但未超過兩年	104.6	171.0
兩年以上但未超過五年	770.3	419.8
五年以上	27.6	27.0
銀行及其他借貸合計	1,035.8	962.5
應付票據		
十年期(10億美元,二零二零年十一月到期)	77.3	77.2
五年期(7.5億美元,二零一七年二月到期)	—	58.1
十年期(7億美元,二零二二年十一月到期)	53.9	53.9
三十年期(3億美元,二零四二年十一月到期)	23.0	23.0
五年期(5億美元,二零一八年十月到期)	38.7	38.6
十年期(5億美元,二零二三年十月到期)	38.5	38.5
三十年期(5億美元,二零四三年十月到期)	38.4	38.4
五年期(5.5億美元,二零一九年五月到期)	42.6	42.5
五年期(2.5億美元,二零一九年五月到期)	19.4	19.4
十年期(4.5億美元,二零二四年五月到期)	34.7	34.6
十年期(2.5億美元,二零二四年五月到期)	19.7	19.8
二十年期(5億美元,二零三四年六月到期)	38.4	38.4
四年期(6億歐元,二零一九年七月到期)	56.0	48.6
四年期(4億歐元,二零一九年十一月到期)	37.3	32.4
六年期(70億人民幣,二零二一年十一月到期)(i)	84.3	78.4
七年期(10億人民幣,二零二二年十一月到期)(ii)	12.1	11.2
十年期(60億人民幣,二零二六年八月到期)(ii)	72.3	67.2
五年期(40億人民幣,二零二零年十二月到期)(i)	48.0	44.4
五年期(10億人民幣,二零二一年一月到期)(i)	12.0	11.1
應付票據合計	746.6	775.7
借貸總額	1,782.4	1,738.2
減:		
銀行結餘及現金	1,040.5	1,571.6
淨借貸	741.9	166.6
本公司股東應佔權益	2,656.9	2,222.5
淨借貸比率(%)	27.9%	7.5%

(i) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

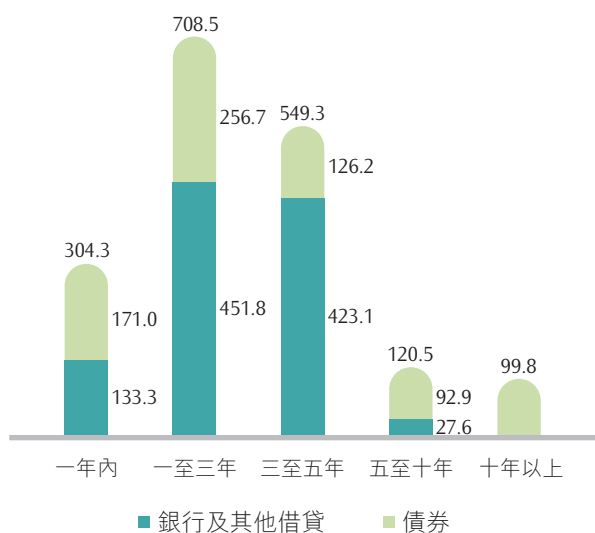
(ii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據

管理層討論及分析 (續)

集團財務 (續)

截至二零一七年十二月三十一日 計息債務到期組合

港幣億元

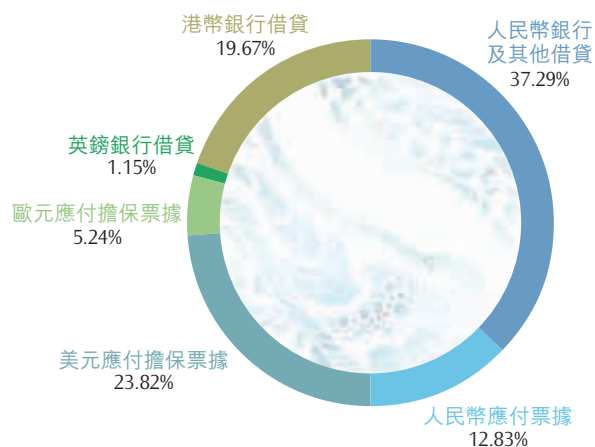


年內，本集團的銷售資金回籠高達港幣1,636.8億元，由於土地購買的資本性開支增加，本集團的銀行結餘及現金由去年年底的港幣1,571.6億元下降至二零一七年底的港幣1,040.5億元，仍然保持合理的流動性水平。

本集團年底的借貸和銀行結餘及現金按各種貨幣之分析如下：

	銀行及其他借貸及應付票據	銀行結餘及現金
港幣	19.7%	25.6%
美元	23.8%	3.1%
小計	43.5%	28.7%
人民幣	50.1%	70.5%
歐元	5.2%	-
英鎊	1.2%	0.8%
合計	100.0%	100.0%

截至二零一七年十二月三十一日 按貨幣之計息債務分佈圖



管理層討論及分析 (續)

集團財務 (續)

融資計劃

截至二零一七年十二月三十一日止，本集團持有銀行結餘及現金港幣1,040.5億元，加上未動用銀行授信額度港幣257.3億元，可動用資金達港幣1,297.8億元；本集團的總債務為港幣1,782.4億元，其中一年內到期的銀行及其他借貸為港幣133.3億元（其中港幣99.8億元為人民幣貸款），佔借貸總額7.5%。

本集團會一貫的密切關注金融市場的變化，充分考慮美元人民幣匯率變化，進一步改善債務幣種結構，人民幣和非人民幣債務佔比接近各佔50%。本集團會抓住市場機會，持續穩健投資並根據實際情況，調整歸還部分負債，大大提高資金使用的效率與效益。

信用評級

本公司是香港上市內房股中其中一家少數獲得惠譽、穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，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，整體而言，本公司的投資評級是內房股中最高的，反映市場對本集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。本集團一直與評級公司保持良好的溝通，讓投資界知悉並認同本集團的經營方針和財務資金管理。

匯率利率波動風險對沖安排

於二零一七年十二月三十一日，51.6%的本集團借貸總額為定息債項，48.4%的本集團借貸總額為浮息債項（其中一年內到期佔13.6%；一年後但三年內到期的佔38.4%，三年後到期的佔48.0%）。借貸總額當中，56.5%為非美元／非港元債項，43.5%為美元／港元債項。市場預計美元於二零一八年仍有加息空間，中國內地也可能會收緊流動性而推高借貸息率。整體而言，本集團的借貸成本亦會受到影響，但上升壓力不太大，利率風險可控。另一方面，由於本集團之主要業務為中國內地房地產，主要資產為人民幣資產，港幣資產相對不多，這種情況短期內變化不大。本集團將盡力安排外幣資產與外幣負債的匹配以實現自然對沖，減少資產負債錯配所帶來的外匯敞口風險。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，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。本集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

或然負債

截至二零一七年十二月三十一日止，按一般商業做法，本集團須就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣511.4億元提供回購擔保。本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為港幣0.2億元。本集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構

董事局成員

執行董事

顏建國先生

主席·執行董事兼行政總裁

五十一歲，一九八九年畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學）工業與民用建築專業，並於二零零零年取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。顏先生於一九八九年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），曾兩次獲派駐本公司工作。其中，一九九零年至一九九二年間，歷任中海地產深圳公司地盤工程師、部門負責人等職務；二零零一年至二零一一年再次獲派駐本公司工作，歷任中海地產廣州公司助理總經理、上海公司副總經理、蘇州公司總經理、上海公司總經理、中海地產董事副總經理兼華北區域總裁。二零一一年至二零一四年六月在中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）工作期間，顏先生曾任辦公廳主任、首席資訊官及助理總經理等職務。顏先生於二零一四年六月加入龍湖地產有限公司，並於二零一六年十二月五日離任，期間曾任該公司執行董事、高級副總裁等職務。顏先生於二零一七年一月一日起任本公

司執行董事兼行政總裁，並於二零一七年六月十三日起任本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。顏先生目前除了擔任本公司執行董事、主席兼行政總裁外，亦為中國海外集團有限公司副董事長兼總經理與旗下若干附屬公司的董事、中海物業集團有限公司及中國海外宏洋集團有限公司的主席兼非執行董事，以及本公司附屬公司的董事。根據證券及期貨條例，中國海外集團有限公司為本公司之主要股東。彼擁有約28年建築企業、房地產企業投資及管理經驗。

董事及行政架構 (續)

羅亮先生

執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師

五十三歲，畢業於華中理工大學（現名華中科技大學），持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。羅先生二零零二年十月十八日及二零一八年二月二日分別起任本集團及旗下一間附屬公司總建築師，二零零七年三月二十二日起任本公司執行董事，二零零九年八月起任本公司副總裁，並於二零一七年五月二十六日起任本公司執行副總裁兼運營總監。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、執行副總裁、運營總監兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約29年建築師經驗。

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員

執行董事兼財務總監

六十四歲，畢業於香港理工學院（現為香港理工大學）會計系並持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生自二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派駐本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月十七日獲委任為本公司執行董事及財務總監。聶先生目前除了擔任本公司執行董事兼財務總監外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生現為深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。於二零一八年三月二十六日，聶先生辭任本公司執行董事兼財務總監，由二零一八年四月三日起生效，並於二零一八年三月辭任本集團若干附屬公司的董事。

董事及行政架構 (續)

非執行董事

常穎先生 非執行董事

四十五歲，持有澳洲新南威爾士大學碩士學位及中國東南大學碩士學位。常先生於二零一六年九月十五日獲委任為本公司非執行董事。彼於二零零六年四月加入中信房地產集團有限公司並於二零一七年十二月三十一日之前擔任中信房地產集團有限公司執行副總裁以及中信地產（北京）投資有限公司董事長兼總經理以及中國中信股份有限公司戰略發展部副總經理。彼現時為中信城市開發運營有限公司副董事長。常先生在房地產及投資行業擁有約18年的豐富經驗。



獨立非執行董事

林廣兆先生 銀紫荊星章及金紫荊星章 獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核及風險管理委員會成員、 提名委員會成員

八十三歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十四年。林先生亦是本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零一五年八月三日獲委任為本公司薪酬委員會主席。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀國際有限公司董事。林先生亦為閩港控股有限公司、信義玻璃控股有限公司、禹洲地產股份有限公司及遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過55年工作經驗。



董事及行政架構 (續)

范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

獨立非執行董事，

提名委員會主席，

審核及風險管理委員會成員，

薪酬委員會成員

七十二歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約九年。范博士亦是本公司審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司提名委員會主席。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共十一年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零一八年期間當選為中華人民共和國第九屆至第十二屆全國人民代表大會香港區代表，於二零零八年至二零一八年期間任第十一屆及第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士於二零一六年三月出任勵進教育中心理事會主席。



從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學、香港理工大學及香港教育大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是中遠海運港口有限公司（前稱中遠太平洋有限公司）獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；及東亞銀行有限公司獨立非執行董事及薪酬委員會主席。

她曾出任中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會、審核委員會成員及薪酬委員會主席；及中遠海運控股股份有限公司（前稱中國遠洋控股股份有限公司）獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席。

董事及行政架構 (續)

李民斌先生

MA (Cantab), MBA, FCA, 太平紳士

獨立非執行董事·

審核及風險管理委員會主席·

提名委員會成員·

薪酬委員會成員

四十三歲，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司獨立非執行董事，同日被委任為本公司審核及風險管理委員會主席及成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。李先生現為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）的執行董事兼副行政總裁，主要負責東亞銀行的中國及國際業務。李先生於二零零二年加入東亞銀行，二零零四年七月至二零零九年三月期間，出任東亞銀行總經理兼財富管理處主管一職。李先生於二零零九年四月獲任命為東亞銀行副行政總裁，其後於二零一四年八月獲任命為執行董事。

李先生現為港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核及風險委員會主席，及合和公路基建有限公司的獨立非執行董事。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港貿易發展局理事會成員、香港特別行政區政府（「香港特區政府」）交通意外傷亡援助諮詢委員會主席、香港特區政府航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員，以及香港特區政府金融發展局市場推廣小組成員。



此外，李先生為香港管理專業協會理事會委員、香港歐洲商務委員會委員、香港 — 台灣商貿合作委員會委員、英格蘭及威爾士特許會計師協會香港分會委員會委員。他亦為亞洲金融合作協會副理事長，以及深圳市前海深港現代服務業合作區管理局金融專業諮詢委員會委員。

李先生為香港會計師公會資深會計師和財資市場公會專業會員，以及英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員，並持有美國斯坦福大學工商管理碩士學位，和英國劍橋大學文學碩士及學士學位。

董事及行政架構 (續)

高級管理人員

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十一歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院（現首都經濟貿易大學）以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），同年獲派駐本集團。張先生擁有約24年的公共關係及投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十八歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，擁有約26年財務及企業管理經驗。

郭勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十五歲，畢業於重慶建築工程學院（現重慶大學），持有美國阿拉巴馬州Troy State University工商管理碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。郭先生擁有約34年建築工程管理及企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十五歲，畢業於合肥工業大學，持有碩士學位，為教授級高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一三年三月到二零一五年十月任本公司執行董事，現為本公司副總裁。關先生擁有約28年建築工程管理经验。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十歲，畢業於重慶師範大學，為哈爾濱建築大學（現哈爾濱工業大學）企業管理碩士、北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。歐陽先生擁有約27年建築及企業管理經驗。

莊勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十一歲，畢業於重慶大學，持碩士學位，為工程師。二零零零年加入本集團。莊先生擁有約18年人力資源管理及企業管理經驗。

郭光輝先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十五歲，畢業於南京理工大學，持碩士學位，為高級會計師及中國註冊會計師協會的非執業會員。二零零六年加入本公司及其附屬公司，彼現為本公司副總裁。郭先生擁有約23年企業財務、會計的管理經驗。

陳德有先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十七歲，畢業於美國Valparaiso University，持碩士學位，為高級會計師、高級經濟師。於一九九三年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），二零一七年加入本集團。陳先生擁有約25年企業財務、法律的管理經驗。

呂世傑先生

中國海外發展有限公司財務總監

五十四歲，畢業於加拿大University of Ottawa，持碩士學位。二零一八年加入本集團。呂先生擁有約31年企業財務管理經驗。

董事及行政架構 (續)

徐新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十九歲，畢業於北京建築工程學院（現北京建築大學），並持有長江商學院工商管理碩士學位，為高級工程師。於一九九五年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）一間附屬公司，二零一四年加入本集團。徐女士擁有約27年建築、工程及企業管理經驗。

陳烈先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十八歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師。於一九九四年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），二零一四年加入本集團。陳先生擁有約24年工程管理及企業管理經驗。陳先生於二零一八年二月辭任本公司助理總裁。

徐文冬先生

中國海外發展有限公司助理總裁

五十一歲，畢業於哈爾濱建築工程學院（現哈爾濱工業大學），為建築師。二零零一年加入本集團。徐先生擁有約30年建築設計及企業管理經驗。

劉顯勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十六歲，畢業於哈爾濱建築大學（現哈爾濱工業大學），為高級經濟師。一九九五年加入本集團。劉先生擁有約23年營銷策劃及企業管理經驗。

韓春麟先生

中國海外發展有限公司助理總裁

五十二歲，畢業於瀋陽建築工程學院（現瀋陽建築大學），為高級工程師。韓先生於一九九八年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），二零零二年加入本集團。韓先生擁有約29年建築及企業管理經驗。

徐豐先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十二歲，畢業於浙江大學，為高級工程師。徐先生於一九九九年加入中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），二零零四年加入本集團。徐先生擁有約19年人力資源及企業管理經驗。

張智超先生

中國海外發展有限公司助理總裁

三十九歲，畢業於東南大學。二零零一年加入本集團。張先生擁有約17年建築及企業管理經驗。

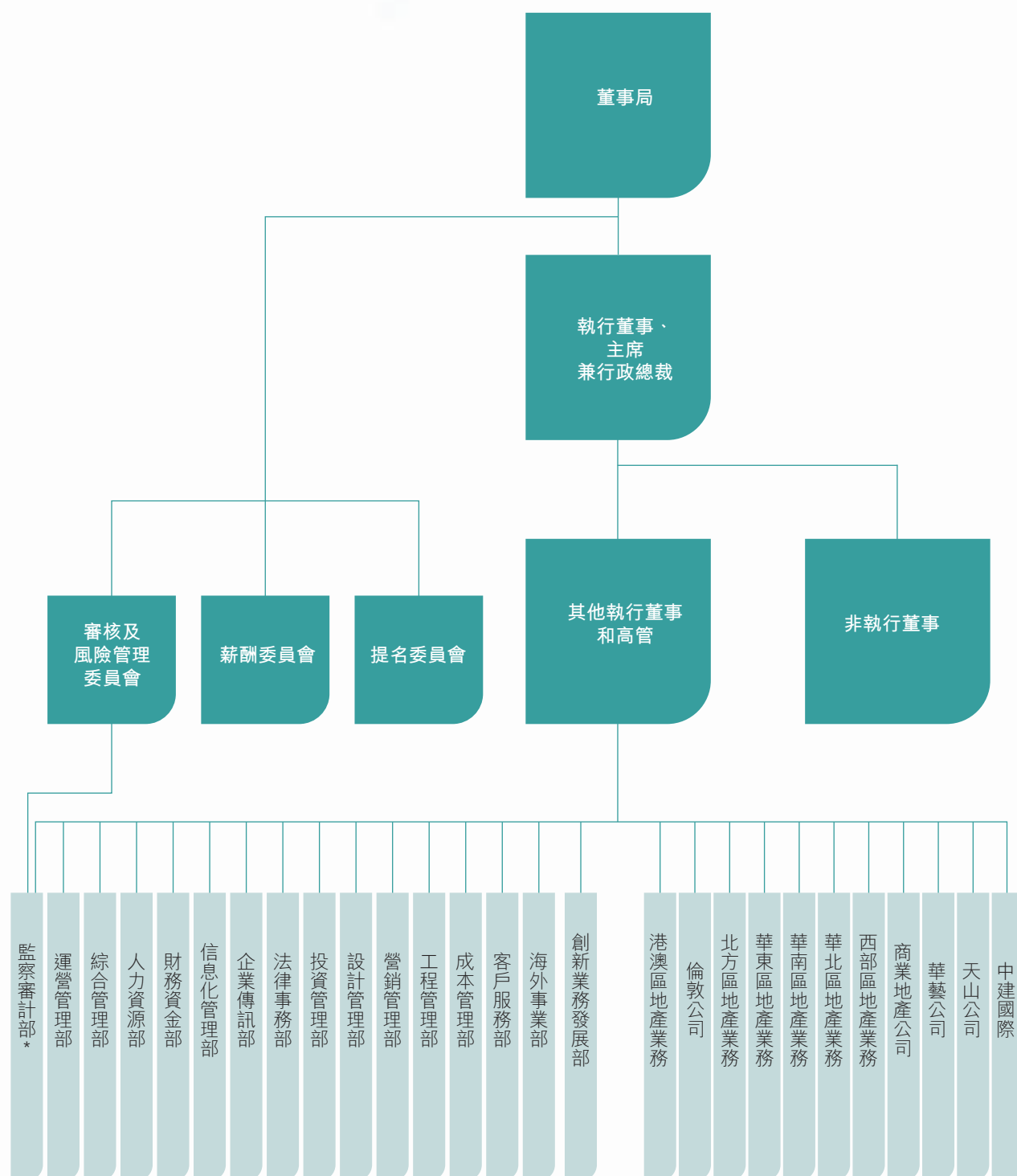
李琦先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十七歲，畢業於東南大學，持清華大學高級工商管理碩士學位，教授級高級建築師。二零一七年加入本集團。李先生擁有約25年建築設計及企業管理經驗。

董事及行政架構 (續)

中國海外發展有限公司組織架構圖



* 監察審計部下設風險管理團隊

企業

社會責任





▲ 2017夏令營 — 於南京遊玩中山陵

企業社會責任

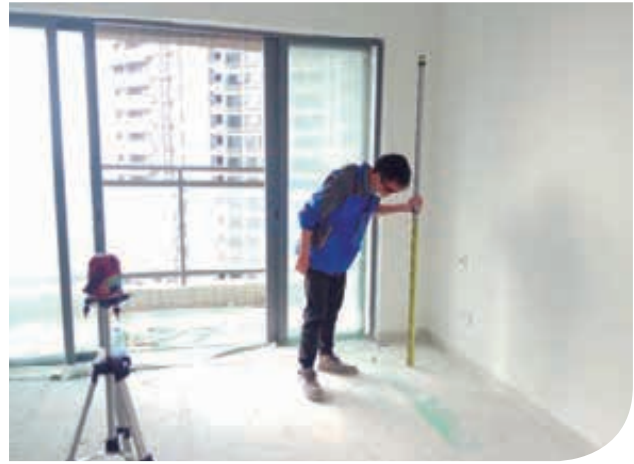
本集團繼續堅持企業務實和誠信的一貫作風，持續履行企業社會責任，達致企業公民行動在經營、社會、環境等方面效用的最大化和最優化。於年內，本集團一如既往，透過四大範疇包括顧客服務、員工及個人發展、環境保護及社會公益積極履行企業社會責任。

本集團繼續參照國際認可的可持續發展報告指南(G4)的指引，匯報企業責任工作，管理及披露通過與利益相關方溝通後所界定的關鍵性企業社會責任事項。自二零一零年「恆生可持續發展企業指數」及「恆生內地及香港可持續發展企業指數」推出以來，本公司一直獲納入成份股，反映了本集團一直以來在環保、履行社會責任和公司管治方面的高水平表現。

顧客服務

客戶是本集團實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。本集團始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足市場和客戶的需求，以鮮明的產品特質與精細化的管理馳譽市場，同時建立了全過程立體化的客戶服務網路，為客戶提供專業化、個性化的服務，例如開展產品缺陷整理、入伙前品質查驗、入伙一年內維修檢查及物業品質巡查等專項工作，對產品和服務進行品質把控，贏得客戶對中海地產品牌的長期忠誠。

年內，本集團以「風險控制」和「滿意度提升」為基本推動整體工作，風險控制方面，客戶服務部專門制定「客服專項計劃」貫穿項目開發週期，按項目開發進度定期組織檢查及排查風險，務求在房屋交付於客戶時達到問題銷項率不低於98%。同時，客戶服務部根據項目開發進度定期向未收房業主推送工程進度資訊，組織未收房業主參觀工地，聽項目設計師介紹房屋戶型、社區景觀等設計思路。滿意



▲ 入伙前品質檢查

度提升方面，客戶服務部會聯合地區公司和總部部門發起「敲門計劃」和「清遺計劃」。敲門計劃主要透過拜訪業主，聽取業主的意見和建議，從而改進產品和服務的不足。啟動「清遺計劃」，逐步修繕升級全國範圍內已入伙多年的樓盤（包括部份已超出質保期的樓盤）的設施，建立起提升品質的專項資金預算，為廣大業主營造更美好的社區環境。

在住宅業務方面，本集團實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入伙到後期物業服務的全過程客戶服務理念，以客戶角度介入房地產開發運營的所有業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。本集團更將客戶服務升級，推動客戶服務管理工作系統化與精細化。在商業地產方面，本集團以「品質運營」為經營服務理念。應商務服務互聯網化之趨勢，本集團通過「中海雲商」推出「企業發展服務」、「企業管理服務」及「員工生活服務」三大板塊增值服務計劃，為入駐企業提供聯合辦公、會議室租賃、會務服務等，並致力為中小型企業提供孵化及關愛服務。

企業社會責任 (續)



▲ 中海攝影大賽 — 歡樂童學會，珠海

在「以顧客為中心」的經營理念下，本集團於早年成立「中海會」，持續拓展中海會聯盟商家，為業主提供消費優惠、團購專場等增值服務；組織社區文化、慈善公益、休閒娛樂、體育運動等各類活動，提升居住體驗及增強業主對中海社區的歸屬感；通過客戶意見傾聽，會員的資訊反饋，持續改進、優化中海地產的產品與服務。年內，「中海會」的會員人數新增近三成，並先後開展「悅生活悅幸福」業主大型採摘活動、中海攝影大賽、暑期小鬼來當家暑期活動、「中海獻禮感念師恩」教師節活動及慶祝各個節日如重陽節、中秋節等大型社區活動，均得到各社區業主的熱烈參與。

員工發展及個人發展

本集團始終把人才戰略作為本集團最大的戰略，把人力資源視為最寶貴的資源。本集團目前聘用員工五千六百餘人。綜合當前企業面臨的經營環境及現階段的發展，本集團堅決著眼於「組織」和「人」兩大人力資源核心管理要素，以

配合中長期發展戰略和年度經營管理目標，並加強強化制度流程建設，力求保障本集團規模利潤的持續領先增長和戰略目標的穩步實現。

一流的事業需要一流的人才，本集團根據業務需求，逐步構建兼顧崗位任職資格需求和員工可持續發展的人才培養路徑，進一步提升針對不同層面人員、不同職業發展階段、不同業務線員工的差異化培養能力，持續提升人才培養工作品質。

年內本集團通過「引進來、走出去」的策略，開拓了橫向到邊，縱向到底，全員覆蓋，分級開展的培訓體系，促進業務深耕與管理提升，從而打造開放的中海、學習的中海、創新的中海。



▲ 暑期小鬼來當家暑期活動

企業社會責任 (續)



◀ 集團以人為本，舉辦多樣聯誼會活動

本集團全年開展近一千八百次培訓，累計超過三萬人次參與培訓。各級單位圍繞自身業務情況、員工需求和團隊鞏固等方面組織了一系列培訓活動。針對「引進來、走出去」的策略，本年度本集團重點加大對領導層的培訓力度，向高管提供共五次高管動力營專項培訓，積極提供機會給高管予各界交流及進行標桿學習，以拓闊高管團隊的視野。在海無涯培訓品牌體系指導下，各子公司於本年亦一如既往提供多項專題性和系列性培訓培育更多骨幹員工。

本年度，本集團持續地拓展招聘管道，建造科學化的人才測評機制，強化招聘管理，以進一步增強業務的延續性及可持續性。同時，本集團亦在校園招聘及社會招聘方面強化人才板塊建設，提高吸納人才的精準度與預見性。

校園招聘方面，本集團首度開展二零一七研習計劃，加強校企共建，舉辦校園中海研習營、企業校園俱樂部，將高潛質學生吸納為營員，並安排到公司進行實習，為海之子招募提前鎖定目標人選。二零一八年『海之子招募計劃』於九

月份在清華大學強勢啟動，計劃走進全國12個網站，重啟線下宣講會，以創新的新媒體技術宣傳方式，使海之子僱主品牌得到廣泛傳播，增強品牌的認受性及吸納更多優質的人才。是次海之子招募計劃的規模將會創歷年的新高。社會招聘方面，本集團實現「質與量」雙重提升，本年度首度開展區域層面海納集中招聘，快速補充成熟人才，滿足業務快速發展需求。

本集團本年吸納各業務線優質人才一千餘人，為本集團業務的快速發展提供了充裕而優質的人力資源保障，並憑藉卓越的招聘品牌和僱主形象，集團年內再度榮獲「2017中國年度最佳僱主」等多項殊榮。



▲ 項目化運營培訓課程

企業社會責任(續)



▲「節能有我 綠色共享」活動



▲ 上海國際中心榮獲LEED金獎

本集團堅持「以人為本」的管理與服務理念，注重營建簡單和諧的人際關係與公司氛圍，亦協助員工在工作與生活之間取得平衡，如舉辦羽毛球、籃球、足球、網球、游泳健身等興趣小組的聯誼會活動，部分更歡迎員工攜同家屬參加，致力提升員工對集團的歸屬感，並有效降低員工流失率。

本集團尊重員工的社會價值，通過積極營造企業文化、持續開拓發展平台和及時檢討員工薪酬福利，在文化、事業和工作層面上均給予員工正向鼓勵。在做好員工的願景管理與職業生涯規劃的同時，本集團還結合不斷舉辦各類多元化的社區活動，帶領企業和員工為社會作出貢獻。



▲ 深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館（又稱「兩館」）

環保理念

中海地產秉持「智慧科技，綠色健康」的環保理念，一直致力不斷實踐與創新綠色建築技術，主張採用低成本、高效益的環保節能技術，依託多年來開發的產品實行低碳社區、低碳城市的建設，進行綠色建築實踐與推廣。

中海地產結合自身專業優勢，通過「從實踐中來，到實踐中去」的研究方法，在地產項目開發的全生命週期結合綠色建築技術，綜合考慮節地、節能、節水、節材、室內環境、施工營運六大方面，提升土地資源和建築材料的利用效率，管控公司運營及項目開發對環境的影響，引領實踐行業實踐綠色建築。

本集團符合並致力達至高於環境相關法例標準之要求，在房地產行業，中海地產最早將綠色地產研發成果轉化為企業執行的技術準則與制度。結合中國《綠色建築評價標準》與美國LEED評價標準，中海地產形成了以《綠色建築特徵

企業社會責任 (續)



▲ 低碳日

調研報告》、《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》為主的綠色建築企業標準，涵蓋程式控制管理、成本控制管理、外部資源平台、具體技術指導等方面內容，致力實踐「智慧科技，綠色健康」的環保理念。

二零一七年，本集團與深圳市政府攜手以BOT模式建設和運營的深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館榮膺「2016-2017年度中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」。魯班獎為中國建築行業內工程品質最高榮譽獎，此殊榮肯定了本集團的工程質量及質量管理已達到國內一流水平。年內，本集團亦榮獲多項省部級獎項，當中包括一項總公司科技獎及三項其他省部級科技獎。

年內，本集團系列公司共有14個項目獲得綠色建築認證，當中包括五個國家一星級綠建標識，三個國家二星級綠建標識，五個省市級綠建標識。綠色建築規模共計約323萬平方米。截至二零一七年年底，本集團系列公司已獲得各項

綠色建築認證共計68項，共計總面積達1,246萬平方米。本集團系列公司正在進行認證申報的項目有49項，共計建築面積超過1,133萬平方米。

中海地產積極創建綠色建築新理念及實踐建築工業化，透過採用「標準化設計、工廠化生產、鋁模裝配化施工、一體化裝修、BIM技術資訊化管理」等五大建築工業化核心技術，以提升效能，提倡循環使用物料，減少現場濕作業，限制污染源。中海地產正在施工的工業化建築項目合共30個，工業化建築規模高達358萬平方米，遍佈北京、上海、深圳、成都、南京、瀋陽、濟南、合肥等多個城市。

年內，本集團廣泛地於旗下各級公司的辦公室、售樓處開展「節能有我 綠色共用」節能宣傳，積極鼓勵員工採用公共交通工具（地鐵、公交）或共用單車綠色出行。同時，有10餘個地區公司於職業發展研習營中舉辦了低碳日主題環保活動。

企業社會責任 (續)

公益活動

企業的持續長遠發展有賴社會的支持，本集團繼續在開展業務的地區竭誠回饋社會，積極參與社區的開發建設，並通過多元化的社區活動實現社區和諧及可持續發展。本集團在企業社會責任戰略及「海無涯·愛無疆」的公益理念下，以教育發展、綠色環保及扶貧賑災三個領域為工作重點。

在青少年教育方面，本集團持續推進「中國海外」希望學校捐建的公益投入。承襲中國海外發展的「精品」路線，本集團捐建的希望學校也是高規格及高品質，成為當地硬體條件最好的希望學校。本年九月，本集團在內地教育欠發達地區捐建的第十二所希望小學江口希望小學的建造工程開始動工，預計二零一八年五月竣工，並在同年九月正式開學。本集團在建校後亦持續跟進學校發展，舉辦學生交流活動、提供獎學金等，期望善用本集團的資源為青少年的未來提供更多支援。



▲ 海無涯·愛無疆慈善活動

本集團同時發動員工積極參與和投身所在城市當地的公益活動，踐行企業社會責任，並多年來堅持參加香港公益金百萬行等社會公益行動。另外，於年內參與地球一小時活動，整合旗下全國九座城市營運中之甲級寫字樓，以環保公益行的方式支持環保，持續反饋社會。

除此之外，於本年發生的兩次天災——長沙洪災及珠海風災中，本集團自覺組建隊伍救災，盡力把天災帶來的損失減至最低。為積極踐行本集團企業公民責任，本集團更捐贈一百萬元人民幣支援長沙災後重建工作。本集團在抗風、抗洪搶險救災及災區重建過程中表現出的央企擔當與拳拳愛心，均獲得相關政府部門及社會各界的廣泛讚許。

企業社會責任 (續)

1月

「港島、九龍區百萬行」，本集團今年繼續組織上百位同事及家屬全力支持。

香港「百萬行」▶



▲ AHA急救培訓

3月

於第一季度，本集團舉辦「從心出發」暖心關愛大型公益季活動，在全國12個城市，以AHA急救培訓為主線，並開展「尋找你身邊的AED」、「守護孩子的安全」希望小學愛心眾籌、中海商業「城市英雄」急救隊為無錫馬拉松安全護航等各具特色的公益行動，開行業先河，關注租戶及員工健康，構築商務樓宇生命安全網，近千人參加。

4月

第10個國際自閉症日到來之際，本集團在佛山環宇城以「星彩世界，為愛徒步」為主題，開展了南海區第六屆自閉症兒童美術作品展及才藝表演，強調對人的價值的關注，以及對環境、消費者、對社會的貢獻。

佛山環宇城「星彩世界，為愛徒步」▶



6月

本集團於辦公區、售樓處開展「節能有我 綠色共用」的節能宣傳，並宣導全體員工於全國低碳日採用公共交通或共用單車綠色出行。同時，10多個地區公司的職業發展研習營舉辦了低碳日主題環保活動。

企業社會責任 (續)

7月

本集團長沙公司組建抗洪隊伍，投入公共抗洪搶險第一線，救援長沙洪災。同時，組建多個搶險小組，對在建項目和已交付社區開展多項防護工作，各級人員24小時待命，保障業主生命財產安全，盡全力將洪災給社區及業主的損失降至最低。

8月

強颱風「天鴿」正面襲擊廣東珠海，本集團珠海公司全體動員，提前部署，成立抗風救災領導小組及搶險救災義務勞動隊深入一線，參與街道垃圾清理、物資運送等救災工作，並得到當地政府的肯定與好評。

9月

中國海外江口希望小學捐建簽約暨開工典禮在贛州市贛縣區江口鎮舉行。

中國海外江口希望小學捐建簽約暨開工典禮 ▶



▲ 中秋家宴

12月

於第四季度，本集團各級公司以「提升客戶滿意度」為主線，積極開展敲門計畫、中秋家宴、業主答謝晚會、業主團體舞匯演，以及「大灣區·小公民」香港公益夏令營等關注客戶、服務客戶、滿意客戶的各類活動。



二零一七年榮譽及獎項



類項名稱

綜合實力類

「2017中國十大地產年度CEO」 — 顏建國先生

2017中國房地產百強企業榜單：

- 綜合實力TOP10
- 規模性TOP10
- 穩健性TOP10
- 盈利性TOP10

2017中國大陸在港上市房地產公司：

- 財務穩健性TOP10第一名
- 財富創造能力TOP10第一名

2017中國房地產500強榜單：

- 綜合實力10強
- 經營績效10強
- 城市覆蓋10強

頒發機構

新浪財經、上海證券報、中國企業家雜誌、樂居控股、中房研協等機構聯合主辦

國務院發展研究中心企業研究所
清華大學房地產研究所
中國指數研究院

國務院發展研究中心企業研究所
清華大學房地產研究所
中國指數研究院

中國房地產業協會
中國房地產測評中心



類項名稱

頒發機構

綜合實力類(續)

2017中國房地產上市公司測評榜單：

- 中國房地產上市公司
- 綜合實力100強第2名
- H股十強第1名
- 風險控制5強第1名
- 資本運營5強第2名

中國地產業協會
中國房地產測評中心

2017中國房地產上市企業30強(地產G30)(第一名)

- 2017中國房地產卓越100榜TOP10
- 品牌價值卓越榜TOP10

觀點地產新媒體

香港上市公司港股100強評選活動

- 綜合實力100強

財華社、騰訊網

2017年度第十四屆中國藍籌地產企業(第十四次)

《經濟觀察報》

中國房地產上市公司競爭力百強第一名

REICO工作室

二零一七年榮譽及獎項 (續)

類項名稱

綜合實力類 (續)

2017中國房企品牌價值TOP100第一名

優質中國房地產企業大獎

2017《香港傑出企業》藍籌界別

2017年英國「國際地產獎」(International Property Awards)：

— 廣州中海花灣壹號：最佳高層住宅項目

— 煙台中海國際社區：最佳高層住宅項目

— 珠海富華里：最佳混合型項目

— 北京中海廣場：最佳寫字樓專案／中國最佳寫字樓
開發專案五星級大獎

— 佛山環宇城：最佳商業零售項目

中海地產商業發展有限公司獲2016年度最快速開業獎

企業社會責任及其他類

恒生可持續發展企業指數系列 — 成分公司

道瓊斯可持續發展指數

5年Plus「商界展關懷」標誌

亞洲企業管治大獎

2017財資企業大獎 — 鉑金

2017中國綠色地產TOP20

《新聞週刊》綠色排行榜

低碳關ESG懷標籤

2017年中國年度最佳僱主

中國房地產最佳僱主

中國房地產優質人才培養企業

中國房地產優質福利企業

中國房地產最佳人力資源團隊

2016年ARC國際年報大獎

— 金獎 — 年報：地產開發：住宅類別

2016「遠見獎」年報評選 — 銀獎

頒發機構

億翰智庫

香港股票分析師協會

經濟一週

International Property Media Limited

沃爾瑪集團

恒生指數有限公司

RobecoSam AG

香港社會服務聯會

《亞洲企業管治》

財資

標準排名

《新聞週刊》

低碳想創坊

智聯招聘、北京大學社會調查研究中心

中國房地產業協會

上海易居房地產研究院

中國房地產測評中心

MerComm, Inc

美國傳訊專業聯盟 (LACP)

投資者關係

集團管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界（股東、債券投資者、分析員等）報告集團的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。集團主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

集團與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內參加境內外投行組織會議共21場，會見及電話溝通投資者超過700家次，接待項目參觀80團次，參訪人數超過329人。

隨著香港和內地股市及債市逐步互聯互通，集團與內地投資界保持良好的慣常性溝通，進一步開拓內地資本市場。

投資界各參與方人士，亦可透過登入集團網站「投資者關係」專頁，取得更多有關集團的資料。



投資者關係 (續)

2017年主要投資者關係活動

月份	活動
一月	瑞信中國／香港地產公司日 法國巴黎證券亞太金融、地產及物流投資大會 瑞銀證券大中華會議
三月至四月	公佈2016年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 年度業績路演活動 瑞信第20屆亞洲投資會議 滙豐第7屆大中華地產、金融會議 2017麥格理大中華會議
五月	滙豐中國會議 里昂證券中國論壇 星展唯高亞洲會議
六月	摩根士丹利第三屆中國峰會 摩根大通2017年度中國峰會 海通證券地產公司日 聯昌國際銀行香港／中國地產公司日 中國國際金融有限公司2017下半年投資策略會 2017花旗亞太區地產會議
八月至九月	公佈2017年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> • 新聞發佈會 • 分析員簡報會 • 中期業績路演活動
十月	2017花旗第12屆中國投資者會議
十一月	2017中國國際金融有限公司投資論壇 富瑞第7屆大中華峰會 瑞信第8屆中國投資會議 2017大和證券可轉債會議

企業管治報告

(A) 概述

本公司一向重視股東和各企業利益相關者的利益。本公司董事局（「**董事局**」）深知企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。因此，本集團一直致力從三個層面積極提升企業管治水平。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守標準；其次，董事局持續加強系統機制以確保所有決策符合股東及社會的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力及為企業利益相關者創造價值。董事局相信此乃確保本集團業務有效營運以及妥善保障資產及股東利益之要素。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

過去數年，本集團已作出一切努力，以增加企業透明度、提升本公司業務的獨立性、建立有效的問責制，以及完善本集團的內部監控和風險管理。

(B) 企業管治常規

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

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

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

管治守則第A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期。本公司的非執行董事（與其他所有董事一樣），其委任皆無指定任期。惟所有董事須按照本公司的組織章程細則輪值告退及重選。

企業管治報告 (續)

(c) 董事局

(a) 董事局組成

本公司董事姓名載於本年報「董事局報告書」下之「董事」部份。

年內，本公司委任的獨立非執行董事之人數佔超過董事局成員人數之三分之一，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司亦發出了正式的董事委任書予所有董事，其中訂明有關其委任的主要條款及條件。據此，本公司全年已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及第3.10A條，以及管治守則第D.1.4條的規定。

自二零零九年，本公司董事中有一名獨立非執行董事為女士，彼除任職董事局外，亦為其下委員會服務。

董事的履歷（包括其性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期）及董事之間的關係（如有）載於本年報第78頁至第82頁。

董事局相信，執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）之間已取得合理和適當平衡，以達到充分的制衡，讓股東、其他企業利益相關者及本集團的利益得到保障。此外，多元化的董事局組成（包括不同性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期）令會上提出的關注事項及問題不盡相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多種類的選擇及解決方法，為本集團的持續增長奠下了良好的基礎。

(b) 獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引就彼等的獨立性發出的年度書面確認。

按管治守則第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然林廣兆先生及范徐麗泰博士擔任獨立非執行董事已超過九年，但董事認為所有獨立非執行董事仍具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響林先生及范博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事認為每一位獨立非執行董事，不管其擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻其有關經驗及知識。

企業管治報告(續)

C(c) 董事培訓

根據管治守則第A.6.5條，本公司已收到下述董事（即二零一七年年結日的全體董事）於二零一七年的培訓記錄。

姓名	培訓方式	
	閱讀材料	出席 講座／簡報會
執行董事		
肖 肖先生（於二零一七年六月十三日辭任）	是	是
顏建國先生（於二零一七年一月一日獲委任）	是	是
羅 亮先生	是	是
聶潤榮先生（於二零一八年四月三日辭任）	是	是
非執行董事		
常 穎先生	是	是
獨立非執行董事		
林廣兆先生	是	是
范徐麗泰博士	是	是
李民斌先生	是	是

C(d) 職責與分工

董事局負責領導本集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保本集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標。此外，董事局亦需負責履行管治守則第D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責（包括制定本公司的企業管治政策），以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

自二零零七年六月開始，本公司董事局主席（「主席」）和行政總裁的職責分工已清晰界定。主席負責領導董事局制定戰略並實現本集團的目標，其職責包括：主要負責確保良好的企業管治常規及程序得以制定；主持和協調董事局的運作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事局成員作出有效的貢獻；鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事局的決定能公正反映董事局的共識；提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是非執行董事）對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理本集團的業務與運作，執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。

企業管治報告 (續)

非執行董事的職能包括參與本公司董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核及風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。主席亦會每年在沒有執行董事列席的情況下與非執行董事舉行會議以討論公司管治及其他事宜。

年內，非執行董事已履行其上述之職責，而董事局亦已於年內履行了上述包括企業管治在內之職責。除了檢討本公司遵守管治守則之情況並做出相關披露外，董事局亦對本公司的經營提供了策略方面的指引，並審查及監督各業務的實踐情況。

C(e) 董事局對財務報表的責任

董事的責任為編製財務報表，而核數師的責任是根據彼等之審核對本集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告」部份。董事局須確保該等財務報表真實及公平地反映有關財務期間內本集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事已選取及貫徹應用合適的會計政策，作出審慎、公平及合理的判斷及估計，並按持續基準編製財務報表。此外，董事亦須負責確保本集團財務申報制度的有效運作、本集團保存了可於任何時候合理準確披露本集團財務狀況的妥善會計記錄及本集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助編製財務報表等事宜。

C(f) 主要經營策略及業務模式

本集團二零一七年度之業務及財務回顧詳情載於本年報「董事局主席報告書」及「管理層討論及分析」內。

(D) 風險管理及內部監控

本公司的風險管理系統及內部監控系統是以清晰的治理架構、政策程序及匯報機制，促進本公司管理各業務範疇的風險。

本公司已成立健全的風險管理組織架構，由董事局、審核及風險管理委員會、管理層風險管理委員會、風險管理團隊及業務單位、監察審計部組成本公司的風險管理體系。

董事局及其轄下審核及風險管理委員會以保障股東投資及本集團資產為目標，並確認其有以下責任：(1)評估及釐定本公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度；(2)確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理系統及內部監控系統；(3)監督管理層對風險管理系統及內部監控系統的設計、實施及監察；以及(4)促使管理層向董事局提供該等系統是否有效的確認。

企業管治報告(續)

管理層風險管理委員會組織風險管理團隊及業務單位，根據本公司已制定及實施的風險管理制度，按照有效的辨認、評估及管理重大風險的政策程序，至少每年一次對影響本公司實現業務目標存在不利影響的風險事項進行識別，並通過規範的機制由管理層風險管理委員會進行評價及排序，並制定風險緩解計劃，使本公司可合理調配資源應對主要風險。

此外，本公司設有監察審計部，承擔內部審計職能，協助董事局及審核及風險管理委員會持續監督本公司的風險管理系統及內部監控系統，識別風險管理及內部控制設計、運行中的缺陷並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核及風險管理委員會及董事局匯報，並制定整改計劃及委任責任人，以監督隨後的修正情況。

風險管理報告和內部審計報告均至少每年一次提交審核及風險管理委員會審議並最終提交董事局審批。董事局已就本公司及附屬公司的風險管理系統及內部監控系統(包括財務監控、運作監控及合規監控)是否有效進行年度檢討。該檢討包括但不限於重大風險的性質及嚴重程度的轉變、本集團應付其業務轉變及外在環境轉變的能力、管理層持續監察風險管理系統及內部監控系統的工作範疇及素質、內部審計工作、向董事局報告監控結果的詳盡程度及次數、期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項以及有關影響、本集團有關財務報告及遵守《上市規則》規定的程序是否有效、會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠等，並確認現有的風險管理系統及內部監控系統的有效性。

上述風險管理系統及內部監控系統旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。因此，該等系統只能就重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序和內部監控措施

本公司遵循《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)和《上市規則》的規定，於悉知內幕消息後，在合理地切實可行的範圍內，會儘快向公眾披露該消息，除非有關消息屬於《證券及期貨條例》下任何安全港條文的範圍。本公司在向公眾全面披露有關消息前，會確保該消息絕對保密。若本公司認為無法保持所需的機密性，或該消息可能已外泄，會實時向公眾披露該消息。而本公司致力確保其公告中所載的資料不是在某事關重要的事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某事關重要的事實而屬虛假或具誤導性，使公眾能平等、適時及有效地取得所披露的內幕消息。

本公司已採納內幕消息披露政策，訂定常規及程序，確保董事局可適時作出披露的決策及採取適當保密措施，直至內幕消息按相關的法規正式發放。



企業管治報告 (續)

(E) 董事局及董事局轄下委員會會議

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席會議。通告及議程草稿均於正式通告發出前七天發予所有董事，讓董事有足夠時間提出擬列入議程的事項。已採取措施以確保所有董事就各會議議題取得充分資料。

所有董事均與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交董事提供意見，最終定稿會於簽妥後送交彼等存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要在第一次考慮該交易的會議之初申報其所涉及的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席及放棄投票。若董事局判定該利益屬重大利益，董事局會確保有足夠的獨立董事（即在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的董事）參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。此外，有關事項應以召開董事局會議（而非書面決議）方式處理。於二零一七年，顏建國先生於三次董事局會議上放棄投票，而肖肖先生及李民斌先生各自分別於一次董事局會議上放棄投票。

(F) 董事局轄下委員會

作為良好企業管治的一部份，本公司已成立審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會由全體獨立非執行董事組成，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實上市公司良好的企業管治水平尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址 <http://www.coli.com.hk>，並會不時作出更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

F(a) 審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之組成如下：

李民斌先生* (委員會主席)

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

企業管治報告(續)

審核及風險管理委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料、監察財務報表、財務報告及賬目的完整性、研究和檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統等事項，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核及風險管理委員會亦於沒有本公司管理層列席情況下每年與核數師會晤兩次。審核及風險管理委員會已於年內履行了上述之職責。

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

林廣兆先生* (委員會主席)

范徐麗泰博士*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及架構向董事局提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

F(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士* (委員會主席)

林廣兆先生*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

提名委員會主要負責就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會亦負責檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。

董事局已採納了董事局成員多元化政策(於二零一三年八月六日生效)，該政策規定甄選候選人時須以一系列多元化範疇作為考慮基準，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期。最終的決定將基於候選人的長處及可為董事局帶來的貢獻而作出。提名委員會將於適當時檢討該政策，以確保該政策之有效性，並於有需要時，向董事局提出修訂該政策之建議。董事局在多元化層面的組成載於本年報C(a)一節內。

提名委員會已於年內履行了上述之職責。董事委任、選舉及罷免之程序(內含遴選及推薦準則)以及董事局成員多元化政策已登載於本公司網站供股東知悉。

企業管治報告 (續)

(G) 二零一七年董事局會議、委員會會議及股東會議出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間舉行會議次數				股東 周年大會
	董事局	審核及風險 管理委員會	薪酬委員會	提名委員會	
執行董事					
肖 肖先生 (於二零一七年 六月十三日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
顏建國先生 (於二零一七年 一月一日獲委任)	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
羅 亮先生	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
聶潤榮先生 (於二零一八年 四月三日辭任)	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
常 穎先生	11/11	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
林廣兆先生	11/11	4/4	4/4	2/2	1/1
范徐麗泰博士	10/11	4/4	4/4	2/2	1/1
李民斌先生	11/11	4/4	4/4	2/2	1/1

(H) 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《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂標準守則（「證券守則」）。經本公司作出特定查詢後，董事確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

(I) 核數師酬金

審核及風險管理委員會負責監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性。審核及風險管理委員會所有成員皆非外聘核數師的現任或前任合夥人。

企業管治報告(續)

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於二零一七年六月之股東周年大會上批准聘任為本年度之外聘核數師(「外聘核數師」)。年內之核數師酬金載於財務報表附註12內，其分析如下：

(a) 支付予外聘核數師	
(i) 核數費	港幣11,940,000元
(ii) 其他服務費用，包括稅務諮詢、就持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告	港幣304,000元
(b) 就有關風險管理諮詢之服務及就發行應付票據出具報告支付予其他核數師之金額	港幣960,000元

(J) 高級管理人員

於二零一七年十二月三十一日之高級管理人員名單及其持有本公司股權詳情載列如下：

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [#]
張一先生	1,095	0.000%
齊大鵬先生	0	0.000%
郭勇先生	200,000	0.002%
關洪波先生	696,800	0.006%
歐陽國欣先生	0	0.000%
莊勇先生	0	0.000%
郭光輝先生	0	0.000%
陳德有先生	0	0.000%
徐新女士	0	0.000%
陳烈先生(於二零一八年二月辭任)	0	0.000%
徐文冬先生	0	0.000%
劉顯勇先生	0	0.000%
韓春麟先生	0	0.000%
徐豐先生	0	0.000%
張智超先生	0	0.000%
李琦先生	0	0.000%
合計	897,895	0.008%

[#] 百分比乃按本公司於二零一七年十二月三十一日已發行之股份數目(即10,956,201,535股普通股)計算。

上述高級管理人員之履歷載於本年報第83頁至第84頁。



企業管治報告 (續)

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一七年十二月三十一日之主要股東詳情載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

K(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通，而股東周年大會（「股東周年大會」）為股東與董事局提供交換意見的實用平台。

因此，本公司在安排股東大會時盡力符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少二十個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同股東周年大會通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>和本公司網站<http://www.coli.com.hk> 刊登股東周年大會通知及代表委任表格，並各自附上《上市規則》要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事及外聘核數師皆會出席股東周年大會並回答股東於該會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，投票表決方式之詳細程序及有關問題皆會於投票前講解及回答，而有關表決結果會於股東周年大會後儘快在聯交所網站和本公司網站發佈。

本公司透過股東大會、刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發佈等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東大會上向本公司作出查詢（詳情請參見下文K(c)(b)一節）。

本公司已根據管治守則於全年採納股東溝通政策，旨在建立本公司與其股東之間的雙向關係及溝通。

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東大會的程序

股東可根據香港法例第622章香港《公司條例》第566條，按下文要求董事局召開股東大會：

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權並佔本公司總投票權5%的股東向本公司送交列印本形式或電子形式的要求；

企業管治報告(續)

(ii) 該要求：

- (1) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
- (2) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (3) 可包含若干份格式相近的文件；及
- (4) 須經提出該要求的人認證。

(b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一部載有本公司註冊辦事處的地址及投資者關係的電郵地址、傳真號碼及電話號碼，方便股東隨時向董事局表達其關注的事項或提出查詢。來信或電郵請註明公司秘書收。

(c) 要求在股東大會提出建議的程序

- (i) 股東建議候選人在股東大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。
- (ii) 股東可根據香港法例第622章香港《公司條例》第580條（如為股東周年大會，則為第615條），受限於下文，要求本公司向有權收取股東大會（或股東周年大會，如適用）通知的本公司股東，傳閱陳述書（或關於可在股東周年大會上恰當地動議並擬在該股東周年大會上動議的決議的通知）：
 - (1) 該陳述書字數不可多於一千字，且與以下有關：
 - (a) 在該股東大會上會處理的某被提出的決議提及的事宜；或
 - (b) 其他有待在該股東大會上處理的事務。
 - (2) 每名股東只可要求本公司傳閱：
 - (a) 一份與上述第(1)(a)款所述的決議相關的陳述書；及
 - (b) 一份與上述第(1)(b)款所述的其他事務相關的陳述書。
 - (3) 該要求必須由持有相關表決權利並符合以下條件的股東所提出：
 - (a) 持有總相關表決權中最少2.5%的股東；或
 - (b) 最少五十名股東。

企業管治報告 (續)

相關表決權利指：

- (a) (就關乎某被提出的決議提及的事宜的陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上就該決議表決的權利；
 - (b) (就任何其他陳述書而言)在有關要求所關乎的股東大會上表決的權利；及
 - (c) (就動議的決議的通知而言)在有關要求所關乎的股東周年大會上表決的權利。
- (4) 該要求：
- (a) 可採用列印本形式或電子形式送交本公司；
 - (b) 須指出將予傳閱的陳述書(或通知,如為股東周年大會)；
 - (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
 - (d) 須於下述期限前送抵本公司：
 - (aa) 該要求相關的股東大會前最少七日；
 - (bb) 不遲於該要求相關的股東周年大會舉行前的六個星期之前；或不遲於該大會的通知發出之時(如在上述時間之後送抵本公司)。

K(d) 組織章程細則

年內，本公司的組織章程細則並無變動。最新版本已載於聯交所網站和本公司網站。

(L) 公司秘書

張寶強先生自一九九二年(即本公司在香港上市當年)起任本公司的公司秘書，為本公司法律顧問孖士打律師行的全職合伙人。張律師已向本公司確認彼已遵守《上市規則》第3.29條。本公司內部有關公司秘書事宜的主要聯絡人為本公司法律事務部(香港)總經理莊惠生先生。

(M) 財務日程表

有關財務日程表詳情載於本年報「股東資料及財務日程表」部份。

董事局報告書

本公司董事（「董事」）同寅茲提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報表。

主要業務及分部表現分析

本公司主要從事的業務為投資控股及為其附屬公司提供財務、資金及管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及合營公司之業務分別載於財務報表附註46、19及20內。

本集團之分部表現分析載於財務報表附註8內。

業務回顧

根據《公司條例》附表5規定，本公司年內業務之公平回顧及本集團表現之討論及分析以及與財務表現及財務狀況相關之重大因素，包括有關本集團面對之主要風險及不明朗因素之論述以及本集團業務可能未來發展之預示均列於本年報第16頁至第77頁之「董事局主席報告書」及「管理層討論及分析」中。該等章節組成本董事局報告書之部份。

業績及分配

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績分別載於第138頁之綜合收益表及第139頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣35仙已於二零一七年十月六日派發。董事局（「董事局」）建議派發末期股息每股港幣45仙（二零一六年：每股港幣42仙）給予於二零一八年六月十五日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣35仙（二零一六年：每股港幣35仙），全年每股派息合共港幣80仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一八年七月六日派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備（包括但不限於可供分派儲備）變動載於第142頁至第143頁之綜合權益變動表及財務報表附註45內。

五年財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第235頁及第236頁內。

主要物業

本集團於二零一七年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資詳情載於第59頁、第65頁、第66頁及第68頁內。

董事局報告書(續)

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣5,946,121,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情分別載於財務報表附註16及17內。

已發行債權證

年內，本公司並無發行債權證，而本公司附屬公司發行的債權證詳情載於財務報表附註35內。該等債權證由本公司之非香港附屬公司發行。

股票掛鈎協議

於回顧年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回本公司的任何上市證券。

借貸及資本性支出之利息

銀行及其他借貸、應付票據及資本性支出之利息(包括資本化匯兌差額)之分析分別載於財務報表附註34、35及10內。

董事局報告書(續)

董事

(a) 本公司董事

年內及截至本報告書刊發日期止之本公司董事如下：

執行董事

肖 肖先生	(於二零一七年六月十三日辭任)
顏建國先生	(於二零一七年一月一日獲委任)
羅 亮先生	
聶潤榮先生	(於二零一八年四月三日辭任)

非執行董事

常 穎先生

獨立非執行董事

林廣兆先生
范徐麗泰博士
李民斌先生

根據本公司組織章程細則第105(1)條規定，羅亮先生、范徐麗泰博士及李民斌先生將於即將召開之股東周年大會上退任，惟合資格並願膺選連任。此外，聶潤榮先生已於二零一八年四月三日因退休原因而辭任本公司董事。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》「《上市規則》」第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司並未收到於年內及截至本報告書刊發日期止辭任之任何董事的書面通知，當中指明其辭任的理由是與本公司事務有關。每一位辭任董事皆已向本公司確認，彼與董事局並無不同意見，亦並無有關其辭任之事宜須提請本公司股東垂注。

董事局報告書 (續)

董事 (續)

(b) 本公司附屬公司董事

年內及截至本報告書刊發日期止之本公司附屬公司董事名單，已登載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>之「企業管治」項內。

董事及高級管理人員酬金

有關董事及高級管理人員酬金之資料載於財務報表附註13及附註44(b)內。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第78頁至第84頁的「董事及行政架構」一節內。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條規定存置之登記名冊內所記錄的或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）持有本公司及其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份及債券權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

（全部為個人權益並以實益擁有人身份持有）

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 百分比 (附註1)
范徐麗泰博士	24,000	0.0002%
李民斌先生	5,460,000	0.0498%

董事局報告書 (續)

董事 (續)

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

相聯法團名稱	董事姓名	所持股份數目 (附註6)	佔已發行股份 百分比 (附註2、3、4 及5)
中國建築股份有限公司	羅亮先生	210,000	0.001%
中國建築國際集團有限公司	羅亮先生	3,531,469	0.07%
中海物業集團有限公司	李民斌先生	1,820,000	0.055%
中國海外宏洋集團有限公司	羅亮先生	70,000	0.003%

附註：

1. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)計算得出。
2. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即5,049,156,668股股份)計算得出。
3. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止中國建築股份有限公司(「中建股份」)已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)計算得出。
4. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止中海物業集團有限公司(「中海物業」)已發行股份總數(即3,286,860,460股股份)計算得出。
5. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)計算得出。於二零一八年二月五日完成中海宏洋之供股後，中海宏洋之已發行股份總數已增加至3,423,359,841股，而羅亮先生持有之股份數目已增加至105,000股，相當於已發行股份之0.003%。
6. 羅亮先生根據財務報表附註33所載之中建股份第二期A股受限制性股票激勵計劃，於二零一六年十二月二十九日按每股人民幣4.866元購入210,000股中建股份股份。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份及債券持有或被視為或當作持有任何權益及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條例所提及的登記冊。本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)於二零一七年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、期權及債券的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

董事局報告書 (續)

購入股份或債券之安排

除上文及財務報表附註33披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第8.10條，於本報告書日期，下列董事已宣佈於以下與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之實體中擁有利益關係：

本公司主席、執行董事兼行政總裁顏建國先生亦為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）之副董事長兼總經理、中海宏洋之主席兼非執行董事、中海物業之主席兼非執行董事。中國海外集團、中海宏洋及中海物業從事建築、物業發展、物業管理及相關業務。

上述董事已宣佈利益關係之實體均由獨立董事局及管理層所管理，並對彼等各自之股東負責。此外，董事局包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事，該等董事之意見對董事局作出之決定有重要影響。本公司審核及風險管理委員會（由三名獨立非執行董事組成）定期會晤以協助董事局檢討本公司及其附屬公司之財務表現、內部監控、風險管理及合規制度。因此，本公司業務可與董事宣佈有利益關係之業務各自獨立公平經營。

主要股東之證券權益

於二零一七年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方（本公司董事或行政總裁除外）為本公司主要股東（定義見《上市規則》），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比 (附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司 (「銀樂」)	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) (附註2)	5,613,080,255	280,124,096	-	51.23%	2.56%	-	實益擁有人
	521,264,928	-	-	4.76%	-	-	受控制公司之 權益
中國建築股份有限公司 (「中建股份」) (附註3)	6,134,345,183	280,124,096	-	55.99%	2.56%	-	受控制公司之 權益
中國建築集團有限公司 (前稱中國建築工程總公司) (「中建集團」) (附註3)	6,134,345,183	280,124,096	-	55.99%	2.56%	-	受控制公司之 權益

董事局報告書(續)

主要股東之證券權益(續)

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
Complete Noble Investments Limited (「Complete Noble」)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	實益擁有人
Affluent East Investments Limited (「Affluent East」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信股份有限公司 (「中國中信股份」)(附註5及6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Glory Limited(「CITIC Glory」) (附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
CITIC Polaris Limited (「CITIC Polaris」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益
中國中信集團有限公司 (「中國中信集團」)(附註6)	1,095,620,154	-	-	10.00%	-	-	受控制公司之權益

附註：

1. 百分比已按截至二零一七年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即10,956,201,535股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中建股份的直接全資附屬公司，而中建股份為中建集團直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中建股份及中建集團被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
4. 由中國海外集團的另一附屬公司發行新的可換合共280,124,096股本公司股份的債券已於二零一六年一月五日完成。
5. Complete Noble為Affluent East的直接全資附屬公司，而Affluent East為中國中信股份的直接全資附屬公司。
6. 中國中信股份內合共超過50%的股份由CITIC Glory及CITIC Polaris持有，而CITIC Glory及CITIC Polaris均為中國中信集團的直接全資附屬公司。因此，中國中信股份為中國中信集團間接擁有之非全資附屬公司，而根據《證券及期貨條例》，Affluent East、中國中信股份、CITIC Glory、CITIC Polaris及中國中信集團皆被視為擁有由Complete Noble擁有或被當作擁有權益之本公司股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(除本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

董事局報告書 (續)

主要客戶及供應商

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額低於30%。本集團之五位最大供應商佔本集團本年度購貨總額亦低於30%。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

釋義

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「中國海外發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司
「中國海外發展集團」或「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2669）
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時之附屬公司
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3311）
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司），根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市。中建股份為中建集團之附屬公司及持有中國海外集團之全部權益
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時之附屬公司（不包括中國海外集團、本公司、中國建築國際、中海物業及彼等各自的附屬公司）

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

回顧年度內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.36條規定取得獨立股東批准：

(1) 總中國建築國際集團承建協議

於二零一二年五月十八日，本公司與中國建築國際訂立承建協議，據此，中國建築國際集團成員公司可投標本集團於中國、香港及澳門不時的建築工程。根據該協議，倘經競投後其投標獲接納，則本公司可委聘中國建築國際集團成員公司作為承建商。為修訂該協議項下持續關連交易的上限，及重續其項下的交易，本公司於二零一四年十月三十一日與中國建築國際訂立以下協議，以替代日期為二零一二年五月十八日之承建協議。該協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	年度上限
總中國建築國際集團 承建協議	本公司與 中國建築國際	二零一四年 十月三十一日	由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣3,000百萬元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣3,000百萬元
			由二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣3,000百萬元

由於日期為二零一四年十月三十一日之協議已於二零一七年十二月三十一日屆滿，於二零一七年十月六日，本公司與中國建築國際訂立下列協議以重續其項下擬進行之交易及新協議之主要條款載列如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	年度上限
新總中國建築國際 集團承建協議	本公司與 中國建築國際	二零一七年 十月六日	由二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	港幣7,000百萬元
			由二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	港幣7,000百萬元
			由二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日	港幣7,000百萬元

本集團向中國建築國際集團授出標書的定價、支付條款及其他條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序(有關詳情載於本公司日期為二零一七年十月六日之公告)，該程序同時適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團向中國建築國際集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

由於中國海外集團為本公司及中國建築國際之主要股東，因此，中國建築國際集團為本集團之關連人士。根據《上市規則》的規定，新總中國建築國際集團承建協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

(2) 物業管理服務總協議及工程服務總協議

於二零一五年十月九日，本公司與中海物業訂立物業管理服務總協議，據此，本集團將繼續聘請中海物業及其附屬公司向本集團於中國、香港及澳門的住宅社區及商業物業提供物業管理服務。

於同日，本集團與中海物業訂立工程服務總協議，據此，本集團將聘請中海物業集團在中國為其分包商，以向本集團在中國的住宅社區及商業物業不時提供工程服務，包括自動化項目、專項工程、設備及機械的維修及保養與升級項目。

於二零一六年六月三十日，本公司與中海物業訂立補充協議以下調物業管理服務總協議之年度上限。

上述協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	年度／期間	年度上限
物業管理服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣264.4百萬元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣402.363百萬元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣457.541百萬元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣207.459百萬元
工程服務總協議	本公司與 中海物業	二零一五年十月九日	二零一五年六月一日至 二零一五年十二月三十一日	港幣25.5百萬元
			二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日	港幣29.8百萬元
			二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	港幣31.6百萬元
			二零一八年一月一日至 二零一八年五月三十一日	港幣14.0百萬元

上述協議之定價基準將於中海物業集團獲選定及委任為本集團的服務供應商前由招標程序釐定。中海物業集團投標的定價、支付條款及其他條款須受限於本集團的標準及系統性招標程序，該程序同時適用於來自關連人士及獨立第三方的投標，以確保本集團向中海物業集團授出的標書的定價及條款不優於授出予獨立第三方的標書（有關詳情載於本公司日期為二零一五年十月二十三日之公告）。

中海物業的股份於二零一五年十月二十三日獲分拆並獨立上市後，中海物業成為本公司主要股東中國海外集團的一間附屬公司。因此，中海物業集團為本集團的關連人士。因此，根據《上市規則》的規定，與中海物業集團有關提供物業管理服務及工程服務的任何現有交易已成為本公司的不獲豁免持續關連交易。

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

(2) 物業管理服務總協議及工程服務總協議 (續)

中海物業已與本公司協定，於二零一八年一月一日現行服務協議生效後，終止上述物業管理服務總協議及工程服務總協議。有關現行服務協議之詳情載於下文第5段。

(3) 總中建股份集團承建協議

誠如本公司日期為二零一三年四月十五日之公告所披露，本公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，據此，本集團可委聘中建股份集團為其於中國的建築承建商。根據該協議，本集團可邀請中建股份集團參與本集團於中國的建築相關服務的競爭投標，該等建築相關服務包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等。

於屆滿後，本公司與中建股份訂立另一份為期三年的協議以替代二零一三年四月十五日之協議及新協議之主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期間	年度上限
新總中建股份集團 承建協議	本公司與中建股份	二零一六年 五月十六日	由二零一六年七月一日至 二零一六年十二月三十一日	人民幣3,000百萬元
			由二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			由二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日	人民幣6,000百萬元
			由二零一九年一月一日至 二零一九年六月三十日	人民幣3,000百萬元

本集團向中建股份集團授出標書的定價和條款受限於本集團的標準及系統性的授出標書程序（詳情載於本公司日期為二零一六年五月十六日之公告），該程序同時適用於關連人士及獨立第三方所提交的標書，以確保本集團向中建股份集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方的標書。

中建股份為本公司的中間控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。根據《上市規則》第14A章，總中建股份集團承建協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(4) 成立合營公司以開發鄭州土地

於二零一七年六月二十一日，本公司之全資附屬公司中海地產集團有限公司（「中海地產」）與中建股份之全資附屬公司中建方程投資發展有限公司（「中建方程」）訂立合作開發協議（「協議」），據此，訂約方協定成立一間合營公司（「項目公司」）以開發一塊由中建方程控制的公司擁有將位於中國鄭州的土地（「土地」）。土地為住宅用地，佔地面積約113.98畝，建築面積為190,000平方米。中建方程將促使土地注入項目公司。

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

(4) 成立合營公司以開發鄭州土地 (續)

項目公司由中海地產及中建方程分別擁有65%及35%權益。項目公司的董事局由三名董事組成，其中兩名董事由中海地產委任及一名董事由中建方程委任。

項目公司的估計投資總額為人民幣2,030,000,000元。投資總額將由中海地產及中建方程按照彼等各自於項目公司的股權比例，透過彼等各自內部資源或為外部融資所提供的個別擔保出資。

中建股份為本公司的中間控股公司。因此，中建方程（中建股份之全資附屬公司）為本公司的關連人士。根據《上市規則》的規定，成立項目公司構成本公司的關連交易。

(5) 出售目標公司及持續關連交易

買賣協議

中信房地產集團有限公司及北京中信房地產有限公司（均為本公司的全資附屬公司）（「該等賣方」）與中海物業管理有限公司（中海物業的全資附屬公司）（「買方」）於二零一七年十月二十日訂立一份買賣協議（「買賣協議」），據此，該等賣方有條件同意出售而買方有條件同意以人民幣190百萬元購買中信物業服務有限公司（「目標公司」）的全部股本權益（「出售事項」）。目標公司及其附屬公司（「目標集團」）在中國從事物業管理業務。代價須根據買賣協議以現金人民幣支付。

目標服務協議

目標集團一直向本集團為住宅社區、商用物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，包括自動化項目、專項工程，以及設備及機械的維修及保養與升級項目（「該等服務」）。於出售事項完成後，目標集團將繼續向本集團在中國提供該等服務。

於二零一七年十月二十日，本公司與中海物業就目標集團於出售事項後向本集團提供該等服務訂立以下框架協議及其主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	年度上限
目標服務協議	本公司與 中海物業	二零一七年 十月二十日	二零一八年一月一日至	港幣48百萬元
			二零一八年十二月三十一日	
			二零一九年一月一日至	港幣51.1百萬元
			二零一九年十二月三十一日	
			二零二零年一月一日至	港幣19.8百萬元
			二零二零年六月三十日	

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

(5) 出售目標公司及持續關連交易 (續)

現行服務協議

除目標集團將於出售事項後向本集團在中國提供的該等服務外，董事預期，本集團與中海物業集團根據(i)中海物業與本公司於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供物業管理服務訂立的框架協議及日期為二零一六年六月三十日就此訂立的補充協議，及(ii)中海物業與本公司於二零一五年十月九日就中海物業集團向本集團提供工程服務訂立的框架協議（「前服務協議」）進行的有關交易將會有所增加。有關詳情，請參閱上文第2段。

為提高前服務協議項下交易的上限及重續其項下交易，中海物業與本公司於二零一七年十月二十日訂立以下框架協議，訂約方同意於買賣協議所載的所有條件獲達成後終止前服務協議。該框架協議的主要條款如下：

協議名稱	訂約方	協議日期	期限	年度上限
現行服務協議	本公司及 中海物業	二零一七年 十月二十日	二零一八年一月一日至	港幣634.3百萬元
			二零一八年十二月三十一日	
			二零一九年一月一日至	港幣725.2百萬元
			二零一九年十二月三十一日	
			二零二零年一月一日至	港幣420.7百萬元
			二零二零年六月三十日	

上述協議的定價基準將於中海物業集團獲選定及委聘為本集團服務供應商前由招標程序釐定。有關招標程序的詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十日的公告。

中建集團為本公司的最終控股公司。中建集團的非全資附屬公司中國海外集團為中海物業及本公司各自的控股股東。因此，買方（中海物業的全資附屬公司）為本公司的關連人士，而出售事項構成本公司的關連交易。

由於中海物業集團的成員公司為本公司的關連人士，故根據《上市規則》第14A章，(i)目標服務協議及(ii)現行服務協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局報告書 (續)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

遵從《上市規則》第14A.55及14A.56條有關持續關連交易之年度審核及確認

獨立非執行董事已按《上市規則》第14A.55條審核及確認上述所進行之持續關連交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

為符合《上市規則》第14A.56條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就本節所披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論如下：

- a. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易並未由本公司董事局批准；
- b. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信有關交易在各重大方面未有按照相關協議的條款而訂立；及
- c. 就載於上文第(1)、(2)、(3)及(5)段的每一持續關連交易之總額而言，並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司所訂定之年度上限。

本公司已遵從《上市規則》第14A.57條於年度報告付印前十個營業日向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註第44項內。其中(a)之「同系附屬公司」一節之交易亦構成《上市規則》第14A章所界定之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

董事局報告書(續)

董事於重大交易、安排及合約中之權益

於二零一七年結算日或本年度內，本公司並無董事或與該董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

於重大權益之合約

根據《上市規則》附錄十六第16段，上文「關連交易、持續關連交易及關連人士交易」一節第(1)及(3)段所載之交易均被視為重要合約。

薪酬政策、釐定董事薪酬之基準及退休金計劃

在符合相關法律法規的基礎上，本公司實行基礎薪酬、業績花紅、員工福利相結合的薪酬及福利體系。經參考年度行業薪酬水平調查、本公司經營業績情況，適時對相關薪酬及員工福利進行檢討。本公司根據行業薪酬水平、本公司經營業績、董事職責及履職情況，釐定每位董事酬金。年內，在本公司最終控股股東中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）的安排下，本公司部分董事及骨幹員工參加了「中國建築股份有限公司第二期A股受限制性股票激勵計劃」，該計劃的資料載於財務報表附註33內。

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據《強制性公積金計劃條例》向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司僱員為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休金計劃。本集團對該等計劃的唯一責任是作出所須之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣120,571,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之應付供款。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及／或行政合約（僱傭合約除外）。

董事局報告書 (續)

環境政策及表現

本集團的長期策略包括對環境採取一個可持續的發展方針。雖然本集團尚未訂立一套完整的環境政策，但本集團正以多項舉措提倡環境保護理念。未來本集團將審視其營運方式並確立相關政策。

為更好地理解本集團的碳足印，本集團委託了一家外部顧問公司進行碳評估，以量化其營運產生的溫室氣體（「溫室氣體」）排放，作為本集團管理及減少溫室氣體排放發展行動計劃的第一步。

遵守有關法律及規例的情況

本集團主要業務為位於中國的物業投資及開發，並於當地受到嚴格監管。與本集團之營運相關的法例法規包括：

- 設立房地產開發企業
- 房地產發展資格
- 可供開發物業土地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產抵押
- 房地產管理
- 穩定房地產價格的措施
- 中國稅務
- 外幣兌換
- 勞工保障

二零一七年內並無發生對本集團業務構成重大影響，而涉及相關法例和法規的違規個案。

董事局報告書 (續)

遵守有關法律及規例的情況 (續)

為確保合規，本集團不單審視及監察自身以辦公室運作為主的營運，同時強調管理外判商的合規情況。以下為本集團在報告期內之部份合規措施。

主要法例或法規	針對問題	合規措施
<ul style="list-style-type: none"> 城市國有土地使用權出讓及轉讓規劃管理辦法 	可供開發物業土地	本集團所有新項目已取得批准。
<ul style="list-style-type: none"> 建築工程施工許可管理辦法 	施工開發許可	所有工程圖則及設計文件已取得合規證書。
<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國環境影響評價法 		本集團所有新建項目已進行環境影響評估以確保興建前已進行全面檢查。
<ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國環境保護法 建設項目環境保護管理條例 建設項目竣工環境保護驗收管理辦法 中華人民共和國噪聲污染防治法 	保護環境及保護古物古跡	<p>本集團已制定一個質量評估系統以監察工程進度。</p> <p>本集團已委派中國建築國際集團向其位於中國大陸的房地產項目提供監督服務。</p> <p>我們已為所有項目取得環境保護驗收及檢驗批准。</p>

全球對可持續發展議題的關注日益增加；人們亦愈趨著重房地產投資及開發行業的監察規管工作。另外，本集團致力符合公眾對環境和社會事項的期望，而這些期望甚至比現行的法律及法規更為嚴格。本集團將會採取一個更積極的回應態度，確保整個機構在合規及社會營運許可上行動一致並抱持堅定態度。

與關鍵企業利益相關者的關係

僱員

本集團的員工分佈在多個城市及位於中國辦公室。本集團的人力資源管理政策有兩個重點：

- 個人發展
- 平等機會

董事局報告書 (續)

與關鍵企業利益相關者的關係 (續)

僱員 (續)

本集團不斷投放資源在培訓與發展上，以維持及增強其核心競爭力。在二零一七年，本集團共舉辦了2807次培訓活動。

物業開發是其中一個男性從業員比例最高的行業。在性別分佈上，男女員工比例約為2.29:1 (二零一六年:2.32:1)。本集團將推出性別平衡措施以鼓勵更多女性投身此行業。

客戶

本集團的品牌建基於為客戶提供以客為本的產品和服務。本集團的業務重心在於中國大陸的49個城市，在各地區開發出不同款式的中端至高端物業，以符合不同類型客戶的需要。

為進一步了解客戶，本集團一直定期進行客戶滿意度調查。本集團更成立了一個住客專屬俱樂部，作為本集團跟客戶之間的重要溝通橋樑，以及公司社區義務工作的動力。

本集團會繼續擴大物業產品的種類、優化項目開發週期、提升物業質素並完善客戶服務，以回應及進一步超越客戶的期望。

供應商

本集團的供應商遍佈中國內地，當中大部分為工程供應商。作為一家以質量為主的全國性品牌，本集團一直與其供應商緊密合作。

本集團透過應用供應商管理系統，竭力確保供應商與其理念一致，秉持產品高質量及以誠信為先的企業文化。

承辦商

本集團把其物業開發項目的建築工序外判予承辦商。本集團與承辦商維持長期合作關係，以確保彼等能有效地以標準化及可擴展的程序開發物業。

本集團已並將繼續把項目開發的重心放在質量管理、環境保護及健康與安全上。

以上內容之詳情將於本集團於二零一八年五月中前出版之環境、社會及管治報告中披露。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告書刊發日期止已按照《上市規則》規定維持指定數額的公眾持股量。

董事局報告書 (續)

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣17,454,000元。

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會之主要職責為檢討本集團之財務報告之披露要求及制度、風險管理及內部監控系統。審核及風險管理委員會之成員滿意本公司之財務報告所披露之資料及制度、風險管理及內部監控程序。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第101頁至第112頁「企業管治報告」內。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之每名董事、前董事、其他高級人員或其他前高級人員，對於其在執行其職務或在執行其職務方面或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或招致之所有損失或法律責任，應有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。回顧年度內，本公司已就董事及高級人員可能面對之有關法律行動安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸」）自二零一二年開始擔任本公司之核數師。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案續聘羅兵咸為本公司核數師。

承董事局命

顏建國

主席兼行政總裁

香港，二零一八年三月二十六日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第138至234頁的綜合財務報表,包括:

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值；及
- 貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16

於二零一七年十二月三十一日，貴集團投資物業為港幣973.77億元，港幣59.46億元之公允價值收益於綜合收益表中確認為「投資物業之公允價值增加」。

管理層聘任了獨立估值師釐定貴集團投資物業的估值。估值涉及的重大判斷和估計主要包括：

- 已竣工投資物業：貴集團採用投資法對該等物業估值，估值時考量現有租約產生的資本化收入，以及該等物業的復歸租約之潛力（包括復歸收益率和通行市場租金），或於適當時，參考相同地區或條件下同類物業之市場交易價格的資料。
- 在建投資物業：貴集團採用剩餘法對該等物業估值，估值時參考相關市場可得的估計售價，同時考慮截至估值日，完成開發所需的預計完工成本以及預計開發商利潤。

因應投資物業估值使用了重大判斷和估計，故審計過程中需著重關注。

我們就投資物業估值執行的程序包括：

- 評估獨立估值師的資格、能力和獨立性，並討論其工作範圍；
- 我們根據對物業行業的了解及參考可比市場交易相關資料及研究，對類似物業復歸收益率、通行市場租金、估計售價及同時通過比較開發商的預計利潤與歷史資料，以評估估值師採用的方法以及關鍵假設的恰當性（我們尤其關注根據可用市場資料分析，資本增值顯著高於或低於我們預期的重大物業）；及
- 抽樣測試物業估值使用的數據，包括現有租期的租金率以及預計完工所需的估計成本，比對租戶及承建商現有的協議。

基於已執行的審計程序，我們認為貴集團估值時使用的方法是適當的，且關鍵假設擁有可得且可比的市場證據之支持。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)及4(c)</p> <p>於二零一七年十二月三十一日，貴集團的庫存物業及從物業開發項目之非上市聯營公司及合營公司之投資淨額（為對該等公司的權益及應收該等公司款）的賬面價值總額為港幣3,684.49億元。</p> <p>管理層通過估計 貴集團附屬公司、非上市聯營公司或合營公司所持有的相關庫存物業之可變現淨值，評估 貴集團附屬公司、非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性。該等估計涉及對按照現有計劃完成發展中物業將發生的建造成本的預計，以及對基於可比地區和條件下物業當前市價所作的未來銷售情況預測。管理層認為其當前對 貴集團持有的庫存物業所作的減值準備水平是適當的，以及無需對 貴集團於未上市聯營公司及合營公司的投資淨額作減值準備。</p> <p>若相關物業庫存的估計可變現淨值由於市場情況變動及／或開發預計成本變動與其賬面價值產生顯著差異，將可能產生重大減值回撥或減值準備。因此，審計過程中需著重關注相關重大估計的不確定性。</p>	<p>我們關於管理層的可回收性評估所執行的程序包括：</p> <p>貴集團持有的庫存物業</p> <ul style="list-style-type: none"> • 測試物業開發週期關鍵內部控制設計和運行的有效性，特別關注成本預算和減值準備之定期檢查、數據來源評估以及減值準備計算； • 參考適當的輔助證據，了解管理層對物業開發和銷售週期內，毛利率較低的庫存物業的減值評估；及 • 對於毛利率較低的庫存物業，評估管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了相關物業的合同售價以及可比地區和條件下物業的近期市場交易價格（如適用）。對於發展中物業將產生的建造成本，我們評估了總建造成本最新預算的合理性，並抽樣測試支持文件（如建造合同及其他文件）。

獨立核數師報告 (續)

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貴集團及其非上市聯營公司及合營公司持有物業投資組合的可回收性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(b)及4(c)</p>	<p>貴集團之重大非上市聯營公司及合營公司持有的庫存物業</p> <ul style="list-style-type: none">參考適當的輔助證據，了解 貴集團管理層針對於非上市聯營公司及合營公司的投資淨額所作的減值評估，而其關注重點在於持有毛利率較低的庫存物業之非上市聯營公司及合營公司；及對於持有毛利率較低的庫存物業的公司，評估 貴集團管理層採用的關鍵假設之合理性。對於未來銷售情況預測，我們抽樣檢查了可比地區和條件下物業的近期市場交易價格（如適用）。對於發展中物業將產生的建造成本，我們參考支持文件，或在必要時，根據我們對物業行業的理解以及研究證據，以評估了總建造成本最新預算的合理性。 <p>我們發現 貴集團在可回收性評估中採用的關鍵假設擁有可得且可比的內部和其他市場證據之支持。</p>

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

獨立核數師報告 (續)

其他信息 (續)

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月二十六日

綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	7	166,044,963	164,068,528
營業稅		(2,072,793)	(5,351,547)
淨收入	7	163,972,170	158,716,981
直接經營成本，扣除上述營業稅		(109,272,364)	(113,073,759)
		54,699,806	45,643,222
淨其他收入及收益	9	5,353,577	1,789,484
投資物業之公允價值增加	16	5,946,121	7,722,671
出售投資物業收益		40,782	1,028,432
出售附屬公司收益	38	165,865	10,175,939
重新計量於收購前本集團原持有合營公司權益之公允價值增加	39(a)	2,140,171	–
收購附屬公司收益	39(a)	326,267	–
商譽減值	39(b)	–	(1,903,104)
分銷費用		(2,949,521)	(3,371,597)
行政費用		(2,848,693)	(3,179,742)
經營溢利		62,874,375	57,905,305
應佔溢利			
聯營公司		1,164,116	476,682
合營公司		774,352	775,770
財務費用	10	(1,393,544)	(2,055,956)
除稅前溢利		63,419,299	57,101,801
所得稅費用	11	(21,277,184)	(18,711,025)
本年度溢利	12	42,142,115	38,390,776
分配於：			
本公司股東		40,766,835	37,020,638
非控股權益		1,375,280	1,370,138
		42,142,115	38,390,776
		港幣	港幣
每股盈利	14		
基本及攤薄		3.72	3.64

載於第147至234頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

載於第147至234頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	97,377,389	67,093,181
物業、廠房及設備	17	3,897,596	3,886,507
預付土地租金支出	18	575,810	567,873
聯營公司權益	19	8,232,345	5,512,064
合營公司權益	20	12,405,070	10,526,289
投資聯合地產項目公司	21	24,212	24,212
可供出售投資	21	115,842	147,211
應收聯營公司款	22	8,969,792	2,728,181
應收合營公司款	22	6,592,674	2,058,017
其他應收款		456,540	–
商譽	37	64,525	64,525
遞延稅項資產	36	4,902,484	3,767,912
		143,614,279	96,375,972
流動資產			
存貨	23	82,852	88,711
庫存物業	24	335,541,563	261,689,777
土地發展費用	25	24,305,938	7,631,262
預付土地租金支出	18	16,396	18,397
貿易及其他應收款	26	14,300,567	11,341,431
按金及預付款		7,240,012	6,897,193
將用於物業發展之土地按金		2,386,145	5,166,601
應收同級附屬公司款	27	356,221	214,442
應收聯營公司款	27	5,508,696	11,801,798
應收合營公司款	27	2,985,523	5,512,861
應收非控制股東款	27	728,934	817,806
應收中信集團款	28	197,949	839,050
預付稅金		4,089,095	5,732,244
銀行結餘及現金	29	104,050,615	157,161,732
		501,790,506	474,913,305

綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	30	51,826,299	44,815,201
預售按金		77,857,359	82,255,805
租務及其他按金		3,428,838	2,887,399
應付同級附屬公司欠款	31	756,994	678,296
應付聯營公司欠款	31	2,028,855	1,400,177
應付合營公司欠款	31	5,425,631	2,158,084
應付非控制股東欠款	32	5,053,174	2,969,183
應付中信集團欠款	28	–	265,845
稅項債務		29,741,619	21,888,194
一年內到期之銀行及其他借貸	34	13,324,575	34,471,679
一年內到期之應付票據	35	17,099,222	5,814,611
		206,542,566	199,604,474
流動資產淨值			
		295,247,940	275,308,831
總資產減流動負債			
		438,862,219	371,684,803
資本及儲備			
股本	33	90,420,438	90,420,438
儲備		175,273,849	131,828,004
本公司股東應佔權益		265,694,287	222,248,442
非控股權益		7,849,143	5,174,917
權益總額			
		273,543,430	227,423,359
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	34	90,256,116	61,773,449
一年後到期之應付票據	35	57,558,524	71,760,801
應付非控制股東欠款	32	3,799,801	869,939
遞延稅項負債	36	13,704,348	9,857,255
		165,318,789	144,261,444
		438,862,219	371,684,803

載於第138至234頁之財務報表已於二零一八年三月二十六日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

顏建國
董事

羅亮
董事

載於第147至234頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併及其他 儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日·原列	62,434,116	22,950	24,189	2,938,455	(1,522,172)	4,224,508	123,435,479	191,557,525	5,055,420	196,612,945
收購中信被收購集團(附註3(a))	-	278,499	1,610	(1,186,720)	11,999,732	244,097	6,669,538	18,006,756	959,826	18,966,582
於二零一六年一月一日·重列	62,434,116	301,449	25,799	1,751,735	10,477,560	4,468,605	130,105,017	209,564,281	6,015,246	215,579,527
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	37,020,638	37,020,638	1,370,138	38,390,776
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	(13,782,749)	-	-	-	(13,782,749)	(310,120)	(14,092,869)
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	-	-	-	(1,852,920)	-	-	-	(1,852,920)	-	(1,852,920)
本年度全面收益總額	-	-	-	(15,635,669)	-	-	37,020,638	21,384,969	1,060,018	22,444,987
已付二零一五年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,042,838)	(4,042,838)	-	(4,042,838)
已付二零一六年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(3,834,671)	(3,834,671)	-	(3,834,671)
發行股份(附註33)	27,986,322	-	-	-	-	-	-	27,986,322	-	27,986,322
向第三方收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	29,268	29,268
完成中信資產收購前中信被收購集團 之重組	-	-	-	-	(1,544,226)	-	-	(1,544,226)	-	(1,544,226)
出售附屬公司	-	-	-	399,215	96,564	-	(399,215)	96,564	(204,936)	(108,372)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(593,728)	(593,728)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,130,951)	(1,130,951)
中信被收購集團付原股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,226,309)	(4,226,309)	-	(4,226,309)
收購中信被收購集團(附註3(a))	-	-	-	-	(23,135,650)	-	-	(23,135,650)	-	(23,135,650)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	3,128,549	(3,128,549)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	90,420,438	301,449	25,799	(13,484,719)	(14,105,752)	7,597,154	151,494,073	222,248,442	5,174,917	227,423,359

綜合權益變動表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									
	股本 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	合併及其他 儲備 港幣千元	中國法定 儲備 港幣千元 (附註)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	90,420,438	301,449	25,799	(13,484,719)	(14,105,752)	7,597,154	151,494,073	222,248,442	5,174,917	227,423,359
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	40,766,835	40,766,835	1,375,280	42,142,115
換算本公司及其附屬公司之匯兌差額	-	-	-	9,360,417	-	-	-	9,360,417	532,389	9,892,806
換算聯營公司及合營公司之匯兌差額	-	-	-	1,747,963	-	-	-	1,747,963	-	1,747,963
本年度全面收益總額	-	-	-	11,108,380	-	-	40,766,835	51,875,215	1,907,669	53,782,884
已付二零一六年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(4,601,605)	(4,601,605)	-	(4,601,605)
已付二零一七年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(3,834,671)	(3,834,671)	-	(3,834,671)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,386)	(38,386)
出售附屬公司	-	-	-	(554)	-	-	554	-	(2,069)	(2,069)
付非控制股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(775,619)	(775,619)
非控制股東之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(760,139)	(760,139)
非控制股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,342,770	2,342,770
於收購時釋出的合營公司之匯兌儲備 由中介控股公司承擔的以股份為基礎 支付的注資	-	-	-	(171,955)	-	-	171,955	-	-	-
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	2,166,296	(2,166,296)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	90,420,438	301,449	25,799	(2,548,848)	(14,098,846)	9,763,450	181,830,845	265,694,287	7,849,143	273,543,430

附註：本集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國（「中國」）法規而設立。

載於第147至234頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	63,419,299	57,101,801
調整：		
應佔聯營公司溢利	(1,164,116)	(476,682)
應佔合營公司溢利	(774,352)	(775,770)
財務費用	1,393,544	2,055,956
折舊及攤銷	208,458	356,970
利息收入	(1,536,755)	(2,256,253)
投資物業之公允價值增加	(5,946,121)	(7,722,671)
出售投資物業收益	(40,782)	(1,028,432)
出售附屬公司收益	(165,865)	(10,175,939)
重新計量於收購前本集團原持有合營公司權益之公允價值增加	(2,140,171)	–
收購附屬公司收益	(326,267)	–
商譽減值	–	1,903,104
出售物業、廠房及設備收益	(9,953)	(143,481)
股權結算以股份為基礎支付的費用	6,906	–
出售可供出售投資收益	(8,304)	–
出售合營公司收益	(57,088)	(13,316)
外幣匯率變動的影響	(2,463,069)	1,272,458
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	50,395,364	40,097,745
存貨減少／(增加)	3,262	(4,794)
庫存物業(增加)／減少	(67,437,830)	20,202,085
土地發展費用增加	(39,301)	(1,299,996)
貿易及其他應收款、按金及預付款(增加)／減少	(2,697,651)	3,311,928
將用於物業發展之土地按金增加	(1,783,735)	(4,573,118)
受規管之銀行存款(增加)／減少	(2,246,868)	392,828
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金(減少)／增加	(5,613,796)	17,450,874
(用於)／來自經營業務之現金	(29,420,555)	75,577,552
已付所得稅	(12,616,856)	(15,037,661)
(用於)／來自經營業務的現金淨額	(42,037,411)	60,539,891

綜合現金流量表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資業務			
利息收入		1,464,270	2,186,795
已收合營公司之股息		508,658	1,007,782
購買物業、廠房及設備		(63,132)	(895,172)
投資物業增加		(4,567,669)	(2,377,911)
應收同級附屬公司款增加		(76,938)	(8,582)
來自中信集團墊款減少		404,156	6,313,600
給予聯營公司墊款增加		(6,651,429)	-
來自聯營公司墊款增加		7,467,646	655,501
收購附屬公司	39	(3,007,959)	(74,412)
給予合營公司墊款增加		(5,855,752)	(1,597,467)
來自合營公司墊款減少		3,170,905	1,542,547
來自非控制股東墊款減少		352,674	17,751
給予聯營公司之注資		(1,032,479)	-
給予合營公司之注資		(932,502)	-
來自合營公司之資本分配		150,602	96,164
已收聯營公司之股息		399,758	44,292
出售可供出售投資所得款淨額		49,363	1,798,816
出售物業、廠房及設備所得款淨額		41,867	335,093
出售投資物業所得款淨額		199,459	-
出售附屬公司(現金淨流出)／所得款淨額	38	(161,992)	6,055,744
出售聯營公司及合營公司所得款淨額		61,044	13,316
來自／(用於)投資業務的現金淨額		(8,079,450)	15,113,857

綜合現金流量表 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
融資業務			
已付利息		(7,371,657)	(8,730,480)
已付其他財務費用		(221,183)	(62,218)
已付本公司股東股息		(8,436,276)	(7,877,509)
已付非控制股東股息		(717,289)	(315,420)
中信被收購集團之原始股東之注資淨額		-	435,567
新取得之銀行及其他貸款		50,199,681	37,030,059
償還銀行及其他貸款		(48,897,982)	(60,259,438)
發行票據		-	8,206,722
贖回票據		(5,815,625)	-
取得同級附屬公司墊款		108,225	433,360
償還同級附屬公司墊款		(29,527)	(371,587)
非控制股東給予之注資		2,342,770	-
非控制股東之資本贖回		(760,139)	(1,130,951)
收購附屬公司額外權益		(64,200)	-
取得聯營公司墊款		529,758	376,276
償還聯營公司墊款		(25,581)	(118,343)
取得合營公司墊款		3,179,097	934,432
償還合營公司墊款		(75,355)	(271,416)
取得非控制股東墊款		3,485,529	38,458
償還非控制股東墊款		(570,885)	(711,934)
用於融資業務的現金淨額		(13,140,639)	(32,394,422)
現金及現金等額項目 (減少) / 增加淨額		(63,257,500)	43,259,326
於一月一日之現金及現金等額項目		154,983,386	120,047,895
外幣匯率轉變之影響		7,734,171	(8,323,835)
於十二月三十一日之現金及現金等額項目		99,460,057	154,983,386
現金及現金等額項目分析			
銀行結餘及現金		104,050,615	157,161,732
減：受規管之銀行存款	29	(4,590,558)	(2,178,346)
		99,460,057	154,983,386

載於第147至234頁之附註為此綜合財務報表的組成部分。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之直屬母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築集團有限公司（前稱中國建築工程總公司）（「中建集團」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、天津、濟南、佛山、成都、南京、蘇州及中國其他地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。本公司董事認為港幣對本集團財務報表用戶是適合的呈列貨幣，因此財務資料以港幣呈列。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資，以及財務運作業務。

2. 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有關的由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃
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

於本年應用上述經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

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

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期將予以釐定

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入

變動的性質

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

影響

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

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移，將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大融資成份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠（如饋贈禮物及物業管理服務）代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不是客戶支付予個別商品或服務。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本，目前直接於損益中支銷，將會可以根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

本集團採納日期

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

本集團正在評估上述變動對本集團於二零一八年一月一日的保留溢利的整體影響。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具

變動的性質

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

影響

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

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

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

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

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

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

本集團採納日期

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

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第16號，租賃

變動的性質

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

出租人的會計處理將不會有重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為港幣133,289,000元。本集團估計，這些租賃涉及將以直線法於損益中確認為費用的短期及低價值租賃付款的金額並不重大。對於其他租賃，本集團預期i)須作出何種其他調整之影響（如有），例如，由於租期的釋義變動以及可變租金與續租及終止選擇權的不同處理，ii)於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債之金額及iii)對本集團的損益與未來現金流量分類之影響都並不重大。

本集團採納日期

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

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

3. 編製基準及主要會計政策

(a) 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公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價而定。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(a) 編製基準(續)

該等綜合財務報表遵守香港公司條例(第622章)之適用規定,惟第381條除外。第381條規定本公司需將其所有附屬公司(定義見第622章附表一)納入本公司之年度綜合財務報表中。由於第381條適用於並非由本集團根據香港財務報告準則第10號控制之附屬公司,因此,第381條並無與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之規定相一致。基於此原因,根據第380(6)條之規定,本公司已偏離第381條,並無將有關公司作為附屬公司處理,但仍根據附註3會計政策列賬。本集團的相關不包括之附屬公司已披露於附註20。

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」)的全部已發行股本及中信被收購集團欠付中國中信股份有限公司及其附屬公司(「中信集團」)的未償還貸款(「中信資產收購」)。

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

(b) 主要會計政策

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及控制之實體(其附屬公司)之財務報表。

附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體(包括結構化實體)。本集團控制某實體,是指本集團可因為參與實體事務而享有或有權獲得不同程度的回報,並有能力通過可對該實體行使的權力,影響該等回報。附屬公司業績由控制權轉移給本集團之日起計入合併賬目,控制權終止之日起不再合併。

如有需要,會對附屬公司之財務報表作出調整,以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

在其中附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東,即使此做法會導致非控股權益產生虧損餘額。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

本集團於附屬公司擁有權權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控股權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認為聯營公司或合營公司的投資的成本。

業務合併 – 共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日已合併。

合併實體的淨資產已按控制方的現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括各合併實體由所呈列的最早日期或合併實體首次受共同控制以來(以較短期間為準)的業績，與共同控制合併的日期無關。

呈列綜合財務報表的比較數字時假設該等實體於上一個結算日或其首次受共同控制以來(以較短者為準)已合併。

該等實體採納一套統一的會計政策。合併實體之間所有集團間交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

由於共同控制合併發生的交易成本包括專業費用、註冊費用、提供股東訊息成本、合併以前獨立經營業務的成本或虧損等，在合併會計法下確認為發生當期的費用。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

業務合併 – 收購法

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「*所得稅*」及香港會計準則第19號「*僱員福利*」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「*以股份為基礎的付款*」計量（見以下會計政策）；及
- 持作出售的資產（或出售組別）根據香港財務報告準則第5號「*持作出售之非流動資產及終止業務*」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值（如有）的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

非控股權益是指擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體的資產淨值，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或其他準則規定之計量基準計量（如適用）。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥代價的一部份。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

業務合併 – 收購法 (續)

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（如適用）於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量（即本集團獲得控制權當日）其公允價值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中（倘有關處理方法適用於出售權益）。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間（見上文）予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別之減值虧損列入本公司之財務狀況表。成本亦包括投資直接應佔成本。

附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基礎入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

聯營公司及合營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策。

合營公司是一項共同安排，於安排擁有共同控制權的各方，對共同安排的淨資產享有權益。共同控制是經訂約同意共享安排的控制權，只有在必須獲得共享控制權各方一致同意才能作出業務相關決策的情況下，才有共同控制。

對聯營公司或合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司或合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司或合營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司或合營公司權益（包括任何實質上構成本集團對該聯營公司或合營公司淨投資的長期權益），本集團停止分佔額外虧損，惟倘本集團須向聯營公司或合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司或合營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔聯營公司或合營公司可辨認資產、負債及或然負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司或合營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值（包括商譽）作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額（使用價值與公允價值減銷售成本之較高者）與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

出售聯營公司或合營公司引致本集團失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司或合營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司或合營公司之損益內。

如果聯營公司權益成為合營公司權益（反之亦然），所保留權益毋須重新計量，而有關投資繼續按權益法入賬。

倘本集團實體與其聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司或合營公司之權益。當本集團將業務處置予聯營公司或合營公司時，本集團因失去被處置之業務的控制權，確認其所產生的全部損益。

如有需要，聯營公司或合營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

分部報告

經營分部按照向本集團管理層提供之內部呈報相同之方式予以呈報。本集團管理層負責資源分配及評估經營分部表現，已被視為作出策略性決定之執行董事。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公允價值模式計量。投資物業之公允價值變動於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入損益。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何損益(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

金融工具

倘本集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債）而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值（如適用），或自金融資產或金融負債之公允價值扣除（如適用）。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款，及可供出售金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金收入（包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用）恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項（包括於貿易及其他應收款、應收附屬公司、同級附屬公司、聯營公司、合營公司、非控制股東及中信集團款及銀行結餘）採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產之減值的會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，而且不是被劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、或持至到期日投資。於報告期末，可供出售金融資產（包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資）乃分別按公允價值及成本計算。公允價值之變動產生的收益和損失會直接計入權益中的投資重估儲備，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往計入投資重估儲備的累計收益或損失會被重分類至損益。所有可供出售金融資產之減值於損益中確認（見下文有關金融資產之減值的會計政策）。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

金融資產之賬面值乃根據直接扣減於損益表中的減值虧損而減少。

倘可供出售金融資產被視為減值，之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於減值出現期間重新分類到損益。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於其後期間於損益回撥。於減值虧損後錄得之任何公允價值增加乃直接於其他綜合全面收益確認及計入投資重估儲備。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本工具

由本集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有本集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債（包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、合營公司、非控制股東、附屬公司、同級附屬公司及中信集團欠款、銀行及其他借貸及應付票據）按攤銷成本採用實際利率法計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內（如適用）實際折現估計未來現金付款之利率（包括所有組成實際利率的費用收入或付出，交易成本及其他溢價或折扣）。

利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時，方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產，則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團或本公司發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約，以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後，本集團或本公司以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據合約的金額，按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定；及(ii)初始確認之金額減（如適用）累計攤銷根據收入之會計政策於損益表中確認。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

庫存物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他直接相關支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

現金及現金等額項目

於綜合現金流量表內，現金及現金等額項目包括手頭現金、銀行即期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資及銀行透支。

貿易應付款

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如付款日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，貿易應付款被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款最初乃按公允價值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

借貸

借貸最初按公允價值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借貸期採用實際利率法在收益表中確認。

設立貸款融資時支付之費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至報告期末後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年度確認為支出。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

借款成本(續)

借款成本包括利息支出、有關融資租賃之融資費用及外幣借款產生之被視為對利息成本作出調整之匯兌差額。對利息成本作出調整之匯兌收益及虧損包括附屬公司以其功能貨幣借入資金將產生之借款成本之利率差額，及外幣借款實際產生之借款成本。有關金額乃按照接收借款時之遠期匯率予以估計。

倘建造認可資產超過一個會計期間，合資格作資本化之外匯差額乃根據實體以其功能貨幣借款將產生之累計利息支出按照累計基準釐定。總資本化外匯差額不能超過報告期末按累計基準產生之總外匯差額淨額。

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控股權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對合營公司(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或合營公司但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約之年期以直線確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

僱員福利

(i) 退休福利

本集團參與香港強制性公積金計劃，該計劃為一項透過向信託人管理基金付款之界定供款計劃。該計劃之資產由獨立管理之基金持有，與本集團之資產分隔。

根據中國內地政府之有關規例，中國內地之附屬公司須參與市政府之供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國內地市政府負責支付予退休僱員所有福利承擔。本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團對該計劃之供款於產生時作開支支銷。

(ii) 僱員應享假期

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至報告期末止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的稅前利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下（除業務合併）產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和合營公司投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但本集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率（和稅法）為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

當流動稅項資產與流動稅項負債具有依法強制執行抵銷之權利，且遞延稅項資產和債務乃與由同一稅務機構向一應繳稅實體或不同應繳稅實體徵收並擬按淨額結算時，遞延稅項資產與負債可抵銷。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策(續)

(b) 主要會計政策(續)

股本

普通股歸類為權益。由於發行新股份或期權而增加的成本在權益內列值為所得款項之扣減(除稅)。

收入之確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣後之公允價值計量。

物業發展

日常物業發展之收入於以下所有條件符合時確認：

- (1) 物業所有權之重大風險及回報已轉至買家；
- (2) 概無涉及對物業與擁有權有關程度之持續管理或保留對物業之有效控制；
- (3) 收入金額能可靠地計量；
- (4) 與交易有關之經濟利益將可能流入本集團；及
- (5) 就交易產生或將產生的成本能可靠地計量。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入損益。

建造合同收入

建造合同的成果如能可靠估算，則參照報告期末合同業務完成階段而確認收入和成本，具體按至今已完工程合同成本與估計合同成本總額的比例計量。

酒店運營、房地產管理服務及規劃設計顧問服務

酒店運營、房地產管理服務及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益將可能流入本集團金額及能夠可靠地計量金額，金融資產利息收入確認收入。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內折現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

3. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

分派股息

向本公司股東派發的股息，在本公司股東或董事（如適用）批准股息後於本集團及本公司財務報表內確認為負債。

對於非現金資產以股息分配給本公司股東，本集團以已分派資產的公允價值計量應付股息。當本集團結算應付股息時，已分派資產賬面值及應付股息賬面值之差異確認損益。

以股份為基礎之付款

集團公司間以股份為基礎付款之交易

中介控股公司向本集團僱員授出獎勵股份被視為資本出資。所獲取僱員服務之公允值，乃參照獎勵股份於授出日期的公允值計量，於歸屬期間確認為開支，並相應計入權益。

於各報告期末，本集團修訂了預計歸屬的獎勵股份數目估算。原估算的修訂（如有）的影響於損益確認，並相應於權益調整。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策（在附註3中列出）時，本公司董事要對資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響該期間，該修正會在該期間確認，或如果該修正影響該期間和之後的期間則在該期間和之後的期間確認。

於將來的主要假設及財務狀況表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(a) 投資物業公允價值

於二零一七年十二月三十一日投資物業按公允價值港幣97,377,389,000元列賬(二零一六年:港幣67,093,181,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算,當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 聯營公司及合營公司持有物業之減值

管理層已就本集團承接國內物業發展項目的一家上市聯營公司、非上市聯營公司及合營公司之淨投資(即是對該等公司之權益及應收該等公司款)評估可收回程度。該等投資於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別為港幣10,268,329,000元(二零一六年:港幣14,869,579,000元)、港幣11,617,794,000元(二零一六年:港幣4,554,302,000元)及港幣21,289,637,000元(二零一六年:港幣17,316,472,000元)。

非上市聯營公司及合營公司投資之評估是根據該等公司相關物業的可變現淨值,當中涉及包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價,基於現時物業結構之將完成發展的工程成本,以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關物業實際可變現值因市況改變及/或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期,則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

上市聯營公司投資之可收回金額之評估是根據該等聯營公司的表現及財務狀況,以及投資回報,包括該等上市聯營公司之股價表現及派息率。

就這些投資最終可回收性之評估需要判斷。

(c) 庫存物業減值

根據二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載,庫存物業的總賬面值為港幣335,541,563,000元(二零一六年:港幣261,689,777,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度,其中包括詳細分析可比標準及地點相若的物業現時的市價,基於現時物業結構之將完成發展的工程成本,以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及/或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期,則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(d) 土地增值稅

土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從事房地產開發業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

(e) 收入之確認

管理層已就物業所有權的重大風險及回報轉讓予買家的時間，及對於與物業銷售交易相關的經濟利益是否將會流入本集團及是否本集團主營業務活動所產生作出判斷。該判斷會影響收入確認的時間及計量以及持作待售已竣工物業的賬面值。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本來確保本集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使本集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與以前年度沒有變化。

本集團之資本結構包括債項，主要包括附註34及35中分別披露之銀行及其他借貸及應付票據，銀行結餘及現金及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、其他儲備及保留溢利。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，本公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與各類資本的風險，然後通過支付股息、發行新股票、發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。本集團淨債項定義為總債項減銀行結餘及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本及本公司股東應佔儲備。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理(續)

年底淨負債比率如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及其他借貸	103,580,691	96,245,128
應付票據	74,657,746	77,575,412
總債項	178,238,437	173,820,540
減：銀行結餘及現金	(104,050,615)	(157,161,732)
淨債項	74,187,822	16,658,808
本公司股東應佔權益	265,694,287	222,248,442
淨負債比率	27.9%	7.5%

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的主要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
金融資產		
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款(包括銀行結餘及現金)	144,147,511	192,475,318
可供出售金融資產(包括投資聯合地產項目公司及可供出售投資)	140,054	171,423
金融負債		
按照攤銷成本列賬之負債	247,129,191	226,977,265

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、銀行及其他借貸、應付票據、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收／付聯屬公司款及銀行結餘。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險（包括利率風險及貨幣風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

本集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款及應收聯營公司及合營公司款分別港幣86,296,354,000元（二零一六年：港幣58,236,508,000元）、港幣2,112,253,000元（二零一六年：港幣502,598,000元）及港幣12,538,221,000元（二零一六年：港幣9,351,118,000元）。由一至五年到期之浮息銀行及其他借貸為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與定息銀行及其他借貸、應付票據、應付聯營公司及一家合營公司欠款、應付非控制股東欠款、可供出售投資、應收聯營公司及合營公司款及淨應收中信集團款分別為港幣17,284,337,000元（二零一六年：港幣38,008,620,000元）、港幣74,657,746,000元（二零一六年：港幣77,575,412,000元）、港幣1,524,096,000元（二零一六年：港幣627,100,000元）、港幣3,720,155,000元（二零一六年：港幣2,083,542,000元）及港幣無（二零一六年：港幣470,480,000元）。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

倘利率已上升／下降100(二零一六年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即港幣719,741,000元(二零一六年：港幣378,767,000元)後，將減少／增加港幣38,963,000元(二零一六年：港幣115,113,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行及其他借貸、應付非控制股東欠款及應收聯營公司及合營公司款的現金流量利率風險。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團之主要資產為人民幣資產，但是以港幣計值的銀行借貸以及以美元計值及歐元計值的票據加起來佔有息負債的48.7%，由於人民幣短期仍受波動影響但中期而言會漸趨穩定，所以外匯風險該會是短期和相對可控的。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期，本集團以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產		
港幣	13,255,870	7,764,227
美元	6,720,415	16,613,386
負債		
港幣	35,066,100	27,479,622
美元	42,459,040	48,245,342
歐元	9,337,762	8,100,911

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具 (續)

b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元、港幣及歐元之貨幣風險。下表詳列本集團就集團實體之功能貨幣分別兌美元、港幣及歐元匯率上升及下降5% (二零一六年: 5%) 的影響。採用敏感度為5% (二零一六年: 5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣計值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5% (二零一六年: 5%) 的變動進行換算調整。敏感性分析包括應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據的貨幣列值與集團實體的功能貨幣不同。

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元、港幣及歐元匯率下降5% (二零一六年: 5%) 而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的增加即港幣無 (二零一六年: 港幣22,000,000元) 後，將減少港幣2,707,105,000元 (二零一六年: 港幣1,913,474,000元)。

本集團對於集團實體之功能貨幣對美元、港幣及歐元匯率上升5% (二零一六年: 5%) 而所有其他變量維持不變，本集團於本年度之除稅前溢利在扣除計入庫存物業之匯兌虧損的減少即港幣247,576,000元 (二零一六年: 港幣402,000,000元) 後，將增加港幣2,459,529,000元 (二零一六年: 港幣1,533,474,000元)。

這主要來自本集團報告期末之應收聯營公司及合營公司款、銀行結餘、銀行及其他借貸及應付票據之風險。

由於年末的風險不能反映年內的風險，管理層認為敏感性分析對固有的外匯風險不具代表性。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，本集團因交易對方未能履行其責任而使本集團蒙受金融性虧損及因本集團提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註42披露之本集團提供財務擔保所產生的或然負債。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一組人員，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金、應收聯營公司、合營公司及非控制股東款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。本集團會密切監視聯營公司、合營公司及非控制股東包括淨資產支持之財務狀況，該等公司主要在香港及中國從事地產發展業務，且其地產發展項目經濟效益良好。另外，本集團會審閱各項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已減輕。貿易應收款包括數量且分散於多個地理位置的顧客。

對於未竣工的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而產生的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行及其他借貸及應付票據作為流動資金之主要來源。於二零一七年十二月三十一日，本集團維持大量未動用循環銀行授信額度以靈活地應付融資需求。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表根據由年結日至本集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將本集團及財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。未折現金額會因在報告期末預測的利率與實際的浮息率不同而改變。

	一年內或 按要求 港幣千元	一年以上 但少於兩年 港幣千元	兩年以上 但少於五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	47,193,450	3,213,744	1,331,815	87,290	51,826,299	51,826,299
應付同級附屬公司欠款	756,994	-	-	-	756,994	756,994
應付聯營公司欠款	2,033,114	-	-	-	2,033,114	2,028,855
應付合營公司欠款	5,436,991	-	-	-	5,436,991	5,425,631
應付非控制股東欠款	5,413,282	4,048,307	-	-	9,461,589	8,852,975
銀行及其他借貸	17,450,074	14,147,476	81,715,541	3,206,051	116,519,142	103,580,691
應付票據	6,686,611	21,258,516	35,471,186	39,533,698	102,950,011	74,657,746
財務擔保合約	51,740,067	1,200,000	916,092	-	53,856,159	-
	136,710,583	43,868,043	119,434,634	42,827,039	342,840,299	247,129,191
於二零一六年十二月三十一日						
貿易及其他應付款	41,499,088	2,178,577	1,092,099	45,437	44,815,201	44,815,201
應付同級附屬公司欠款	678,296	-	-	-	678,296	678,296
應付聯營公司欠款	1,402,372	-	-	-	1,402,372	1,400,177
應付合營公司欠款	2,158,084	-	-	-	2,158,084	2,158,084
應付非控制股東欠款	3,237,937	955,181	-	-	4,193,118	3,839,122
應付中信集團欠款	265,845	-	-	-	265,845	265,845
銀行及其他借貸	37,841,577	19,109,751	45,155,755	3,225,410	105,332,493	96,245,128
應付票據	8,415,644	19,309,440	37,387,113	37,416,997	102,529,194	77,575,412
財務擔保合約	42,676,943	457,615	27,996	-	43,162,554	-
	138,175,786	42,010,564	83,662,963	40,687,844	304,537,157	226,977,265

上述財務擔保合約金額為如在對方要求被擔保方作出償還時，本集團根據擔保合約需要給予的最高限額。根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 投資聯合地產項目公司的公允價值是參考該等公司持有物業之公允價值估計；
- 財務擔保合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；及
- 其他金融資產及其他金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註35披露之應付票據，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

在綜合財務狀況表中確認的公允價值計量

下表提供按公允價值初始確認後計量之金融工具分析，按照可觀察公允價值之程度分為一至三層。

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價（未經調整）。
- 第二層公允價值計量乃源自資產或負債之直接（即價格本身）或間接（即自價格衍生）可觀察輸入數據（第一級所包括之報價除外）。
- 第三層公允價值計量乃源自估值方法，包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據（不可觀察輸入數據）。

	於二零一七年十二月三十一日公允價值計量分類為			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資聯合地產項目公司	—	—	24,212	24,212
	—	—	24,212	24,212

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在綜合財務狀況表中確認的公允價值計量(續)

	於二零一六年十二月三十一日公允價值計量分類為			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資聯合地產項目公司	—	—	24,212	24,212
	—	—	24,212	24,212

有關第三層公允價值計量的資料

	於二零一七年 十二月三十一日		重大不可觀察 輸入數據	範圍
	公允價值 港幣千元	估值方法		
聯合地產項目公司	24,212	直接比較	可比較售價	每平方米 港幣4,200元 – 港幣6,000元

	於二零一六年 十二月三十一日		重大不可觀察 輸入數據	範圍
	公允價值 港幣千元	估值方法		
聯合地產項目公司	24,212	直接比較	可比較售價	每平方米 港幣4,200元 – 港幣6,000元

公允價值計量可比較售價成正相關。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

有關第三層公允價值計量的資料(續)

該等第三層公允價值計量的結餘於相關期間的變動如下：

	港幣千元
於二零一六年一月一日	4,035,326
收購附屬公司(附註39(b))	(2,180,755)
出售	(1,830,359)
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日	24,212

內部估值師為財務報告作出的估值經本集團審議。估值師直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。年內估值方法不變。

管理層認為本集團於報告期末沒有承受重大的公允價值風險，故無需進行敏感性分析。

7. 收入

收入乃物業發展收入、物業租金收入及其他收入之總和，本年度本集團之收入分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業發展收入	162,139,770	159,891,147
物業租金收入	2,450,060	2,137,167
其他(附註)	1,455,133	2,040,214
收入	166,044,963	164,068,528
營業稅	(2,072,793)	(5,351,547)
淨收入	163,972,170	158,716,981

附註：其他主要來自酒店運營、提供房地產管理服務、建築及規劃設計顧問服務。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料

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

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

分部收入及業績

下表載列本集團收入及業績（包括本集團應佔聯營公司及合營公司業績）之分部資料：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

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	154,643,960	2,048,721	2,024,300	158,716,981
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	46,944,834	11,881,858	31,063	58,857,755

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部收入及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利、應佔聯營公司溢利及應佔合營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款及應收賬款利息收入、公司費用、財務費用及於綜合收益表確認之外幣匯兌淨收益／(虧損)。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

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

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一七年十二月三十一日

	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
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及該等公司之應收款)(附註a)	438,739,799	98,197,287	4,417,084	541,354,170
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(附註b)	(176,079,192)	(12,645,880)	(4,897,846)	(193,622,918)

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

於二零一六年十二月三十一日

	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
分部資產(包括聯營公司及合營公司權益及該等公司之應收款)(附註a)	343,045,092	67,889,162	3,193,291	414,127,545
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司欠款)(附註b)	(158,997,696)	(8,405,234)	(2,642,448)	(170,045,378)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟銀行及其他借貸及應付票據除外。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
報告分部資產	541,354,170	414,127,545
未分配項目：		
銀行結餘及現金	104,050,615	157,161,732
綜合總資產	645,404,785	571,289,277
報告分部負債	(193,622,918)	(170,045,378)
未分配項目：		
銀行及其他借貸	(103,580,691)	(96,245,128)
應付票據	(74,657,746)	(77,575,412)
綜合總負債	(371,861,355)	(343,865,918)

附註：

- (a) 分部資產包括聯營公司權益及應收款分別為港幣8,232,345,000元(二零一六年：港幣5,512,064,000元)及港幣14,478,488,000元(二零一六年：港幣14,529,979,000元)及合營公司權益及應收款分別為港幣12,405,070,000元(二零一六年：港幣10,526,289,000元)及港幣9,578,197,000元(二零一六年：港幣7,570,878,000元)。
- (b) 分部負債包括應付聯營公司及合營公司欠款分別為港幣2,028,855,000元(二零一六年：港幣1,400,177,000元)及港幣5,425,631,000元(二零一六年：港幣2,158,084,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產(附註)	49,606	4,568,227	12,968	4,630,801
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	—	2,140,171
收購附屬公司收益	—	326,267	—	326,267
出售物業、廠房及設備收益	9,298	210	445	9,953
出售投資物業收益	—	40,782	—	40,782
折舊及攤銷	140,655	1,829	65,974	208,458
投資物業之公允價值增加	—	5,946,121	—	5,946,121
應收聯營公司及合營公司款利息收入	318,206	—	—	318,206
應佔聯營公司溢利	1,164,116	—	—	1,164,116
應佔合營公司溢利	774,352	—	—	774,352

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	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
新增非流動資產公司(附註)	872,668	2,544,529	22,441	3,439,638
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)	143,825	17	(361)	143,481
出售投資物業收益	—	1,028,432	—	1,028,432
折舊及攤銷	259,208	4,105	93,657	356,970
投資物業之公允價值增加	—	7,722,671	—	7,722,671
應收聯營公司及合營公司款利息收入	307,136	—	—	307,136
商譽減值	1,903,104	—	—	1,903,104
應佔聯營公司溢利	476,682	—	—	476,682
應佔合營公司溢利	775,770	—	—	775,770

附註：非流動資產不包括投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、其他應收款及遞延稅項資產。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的收入

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在香港、澳門、中國其他地區及英國從事物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區市場劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析:

	按地區市場劃分之收入		非流動資產(附註)	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中國				
華南地區	50,320,061	54,725,726	15,660,762	12,693,086
華東地區	26,651,123	28,518,574	21,676,621	8,396,764
華北地區	41,851,598	41,572,958	40,247,831	28,853,510
北方地區	22,511,398	18,744,106	2,982,510	2,622,338
西部地區	10,809,107	11,321,252	11,384,651	9,905,335
英國	380,586	391,484	7,117,440	6,436,700
香港及澳門	13,521,090	8,794,428	2,845,505	2,704,353
	166,044,963	164,068,528	101,915,320	71,612,086
營業稅	(2,072,793)	(5,351,547)	—	—
	163,972,170	158,716,981	101,915,320	71,612,086

附註：非流動資產不包括投資聯合地產項目公司、可供出售投資、聯營公司權益及其應收款、合營公司權益及其應收款、其他應收款及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團收入超過10%。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

9. 淨其他收入及收益

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

10. 財務費用

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

年內資本化的借貸成本包括資本化匯兌虧損(附註9)的影響後按年加權平均資本化率3.71%(二零一六年：4.35%)計入認可資產開支。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年稅項：		
中國企業所得稅	10,976,364	8,788,070
土地增值稅	9,433,927	7,775,675
中國預扣所得稅	145,716	595,252
香港利得稅	300,930	119,140
澳門所得稅	42,854	2,522
其他	7,887	6,170
	20,907,678	17,286,829
以前年度(超額)/不足撥備：		
中國企業所得稅	(1,379)	—
香港利得稅	37,872	—
澳門所得稅	(2,522)	(3,690)
	33,971	(3,690)
遞延稅項(附註36)：		
本年度	335,535	1,427,886
總計	21,277,184	18,711,025

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%(二零一六年：25%)。

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%(二零一六年：16.5%)計算。澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一六年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註36內。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用 (續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利	63,419,299	57,101,801
按應用所得稅率25% (二零一六年：25%) 計算	15,854,825	14,275,450
中國預扣所得稅	145,716	595,252
土地增值稅	9,433,927	7,775,675
土地增值稅的稅項影響	(2,358,482)	(1,943,919)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(484,617)	(313,113)
不可扣稅的費用的稅項影響	353,629	933,569
不用應稅的收益的稅項影響	(1,551,545)	(1,999,740)
以前年度不足／(超額)撥備	33,971	(3,690)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	537,145	770,030
使用以前未予確認的稅務虧損	(516,361)	(67,111)
因不同稅率的影響	(213,538)	(1,261,423)
其他	42,514	(49,955)
本年度所得稅費用	21,277,184	18,711,025

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利已扣除／(計入)下列各項：		
核數師酬金		
審核服務	11,940	12,150
非審核服務	1,264	1,865
有關中信資產收購	—	10,545
營業稅及附加	2,072,793	5,351,547
物業、廠房及設備之折舊	192,453	346,706
預付土地租金支出攤銷	16,005	10,264
員工成本(包括董事酬金)(附註)	3,047,021	2,842,002
經營租賃之土地及樓宇租金支出	78,071	79,911
應佔稅項		
聯營公司	822,745	461,453
合營公司	318,249	277,496
確認為費用之庫存物業成本	108,245,542	111,284,866
確認為費用之存貨成本	356,294	333,490
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出港幣445,448,000元 (二零一六年：港幣326,456,000元)	(1,964,990)	(1,722,265)

附註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

本集團於中國成立之附屬公司之僱員均為由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款港幣120,571,000元(二零一六年：港幣107,319,000元)已包括在以上員工成本內。

於報告期末，應付該計劃之供款港幣6,743,000元(二零一六年：港幣4,784,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益

	截至二零一七年十二月三十一日止年度					總額 港幣千元
	董事					
	附註	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益 港幣千元	表現相關 獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	
執行董事						
顏建國	(v)	—	4,184	1,000	16	5,200
肖肖	(i)	—	1,666	1,497	9	3,172
羅亮		—	2,324	7,070	18	9,412
聶潤榮		—	3,348	2,350	18	5,716
非執行董事						
常穎	(iii)	300	—	—	—	300
獨立非執行董事						
李民斌		500	—	—	—	500
林廣兆		500	—	—	—	500
范徐麗泰		500	—	—	—	500
		1,800	11,522	11,917	61	25,300

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

	截至二零一六年十二月三十一日止年度					總額 港幣千元
	董事					
	附註	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及實物 利益 港幣千元	表現相關 獎金 港幣千元	退休金計劃 供款 港幣千元	
執行董事						
肖肖	(i)	—	5,588	2,847	18	8,453
郝建民	(i)	—	5,472	2,372	15	7,859
陳誼	(ii)	—	405	—	2	407
羅亮		—	1,683	7,636	18	9,337
聶潤榮		—	3,191	3,500	18	6,709
非執行董事						
常穎	(iii)	89	—	—	—	89
鄭學選	(iv)	239	—	—	—	239
獨立非執行董事						
李民斌		500	—	—	—	500
林廣兆		500	—	—	—	500
范徐麗泰		500	—	—	—	500
		1,828	16,339	16,355	71	34,593

附註：

- (i) 郝先生已於二零一六年十一月十五日離任本公司之執行董事、主席及行政總裁。肖先生於同日獲委任為主席及行政總裁並於二零一七年一月一日離任本公司之行政總裁，及後於二零一八年六月十三日離任本公司之主席及執行董事。
- (ii) 已於二零一六年一月十九日離任
- (iii) 委任自二零一六年九月十五日生效
- (iv) 已於二零一六年十月十九日離任
- (v) 顏建國先生於二零一七年一月一日獲委任為本公司之執行董事及行政總裁，並於二零一七年六月十三日獲委任為本公司之主席。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 董事利益及權益(續)

表現相關獎金按本集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中一位(二零一六年：二位)為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘四位(二零一六年：三位)之酬金列載於附註44(b)。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，並無董事放棄任何酬金。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

年內，顏建國、肖肖、及羅亮諸位先生均是中建集團及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

除上文所披露外，本公司在年末或年內截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止任何時間均無就本集團的業務簽訂任何與本公司董事直接或間接佔有重大權益的重要交易、安排及合約。

14. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
盈利		
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	40,766,835	37,020,638
	二零一七年 千股	二零一六年 千股
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	10,956,201	10,183,879

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

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

15. 股息

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

董事局建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣45仙(二零一六年:二零一六年十二月三十一日止年度末期股息港幣42仙),金額為港幣4,930,291,000元(二零一六年:港幣4,601,605,000元),需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本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。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工			在建	總計 港幣千元
	中國 港幣千元	香港及澳門 港幣千元	英國 港幣千元	中國 港幣千元	
公允價值					
於二零一六年一月一日	40,872,800	4,712,300	6,083,375	13,798,561	65,467,036
新增	32,733	—	1,623,901	887,832	2,544,466
投資物業之公允價值增加	5,093,806	601,082	8,775	2,019,008	7,722,671
因竣工而轉撥	5,297,949	—	—	(5,297,949)	—
轉自庫存物業	1,914,606	731,618	—	1,990,938	4,637,162
轉為自用物業	(1,048,677)	—	—	—	(1,048,677)
出售	(3,185,528)	—	—	—	(3,185,528)
出售附屬公司(附註38)	(9,525)	(3,721,700)	—	—	(3,731,225)
匯兌調整	(2,817,513)	—	(1,279,351)	(1,215,860)	(5,312,724)
於二零一六年十二月三十一日	46,150,651	2,323,300	6,436,700	12,182,530	67,093,181
新增	27,023	—	—	4,540,646	4,567,669
投資物業之公允價值增加	4,590,080	166,200	—	1,189,841	5,946,121
因竣工而轉撥	4,905,340	—	—	(4,905,340)	—
轉自庫存物業	3,839,687	—	—	401,311	4,240,998
出售	(264,957)	(10,000)	—	—	(274,957)
收購附屬公司(附註39)	9,780,396	—	—	—	9,780,396
匯兌調整	4,546,206	—	680,740	797,035	6,023,981
於二零一七年十二月三十一日	73,574,426	2,479,500	7,117,440	14,206,023	97,377,389

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團評估過程

本集團的投資物業於二零一七年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定。

上述之估值師是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

獨立估值師為財務報告作出的估值，須經本集團的財務團隊審議。財務團隊直接向高級管理層匯報。管理層每年與估值師舉行最少兩次會議，討論估值過程與結論。

每屆報告期，財務部需：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 對比上年度估值報告，對物業估值的變動進行評估；及
- 與獨立估值師討論。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較售價後釐定，截止估值日預計完工成本及預計開發商利潤也考慮在內。

年內，所採用的估值方法並無變更。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息

描述	於二零一七年 十二月三十一日 的公允價值 港幣千元	估值方法	不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
在中國的在建投資物業	14,206,023	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣8,000元 – 人民幣80,000元
			預計完工成本	每平方米人民幣3,100元 – 人民幣7,900元
			預計開發商利潤	7.0% – 28.0%
在中國的已竣工投資物業	73,574,426	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣18元 – 人民幣797元
			復歸收益率	4.0% – 8.25%
在香港及澳門的已竣工投資物業	2,479,500	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 – 港幣400元
			復歸收益率	2.1% – 4.3%
在英國的已竣工投資物業	7,117,440	投資法	通行市場租金	每年每平方呎43英鎊 – 63英鎊
			資本化率	4.4% – 4.9%

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

採用重大不能觀察輸入數據的公允價值計量(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據計量公允價值之信息(續)

描述	於二零一六年 十二月三十一日		不可觀察的輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍
	的公允價值 港幣千元	估值方法		
在中國的在建投資物業	12,182,530	剩餘法	預計售價	每平方米人民幣11,000元 – 人民幣78,000元
			預計完工成本	每平方米人民幣4,600元 – 人民幣8,200元
			預計開發商利潤	7.0% – 30.0%
在中國的已竣工投資物業	46,150,651	投資法	通行市場租金	每月每平方米人民幣19元 – 人民幣755元
			復歸收益率	5.0% – 8.75%
在香港及澳門的已竣工投資物業	2,323,300	投資法	通行市場租金	每月每平方呎港幣15元 – 港幣400元
			復歸收益率	2.3% – 5.0%
在英國的已竣工投資物業	6,436,700	投資法	通行市場租金	每年每平方呎46英鎊 – 62英鎊
			資本化率	4.4% – 5.0%

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據報告期末的市場情況估計的。本集團根據管理層對市況的經驗和認識作出內部預算，估算與本集團的預算大致相符。成本及開發商利潤愈低，公允價值愈高。

預計售價及通行市場租金乃根據獨立估值師對估物業及其他可比物業近期的租賃或銷售交易的意見而估算。售價及租金愈高，公允價值愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況及市場情況，對復歸收益率及資本化率作出估算。收益率及資本化率愈低，公允價值愈高。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、機器及 設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於二零一六年一月一日	1,995,983	1,889,377	432,385	1,184,265	302,371	5,804,381
新增	50,207	35,625	6,335	195,142	607,863	895,172
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	18,431	-	18,431
轉自庫存物業	41,106	-	-	-	-	41,106
轉自投資物業	655,620	393,057	-	-	-	1,048,677
出售	(252,854)	-	(17,939)	(38,683)	-	(309,476)
出售附屬公司(附註38)	(396,651)	-	(22,429)	(502,727)	(907,657)	(1,829,464)
匯兌調整	(63,951)	(127,828)	(22,975)	(52,692)	(2,577)	(270,023)
於二零一六年十二月三十一日	2,029,460	2,190,231	375,377	803,736	-	5,398,804
新增	6,959	15,966	9,758	30,449	-	63,132
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	286	-	286
出售	(27,410)	-	(16,133)	(57,601)	-	(101,144)
出售附屬公司(附註38)	-	-	(3,674)	(50,303)	-	(53,977)
匯兌調整	66,907	144,524	25,412	52,605	-	289,448
於二零一七年十二月三十一日	2,075,916	2,350,721	390,740	779,172	-	5,596,549

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地及 樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、機器及 設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
折舊						
於二零一六年一月一日	390,295	304,859	202,855	778,243	-	1,676,252
本年度撥備	53,507	173,480	26,686	93,033	-	346,706
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	10,702	-	10,702
出售時撇銷	(89,278)	-	(433)	(28,152)	-	(117,863)
出售附屬公司(附註38)	(68,330)	-	(19,532)	(222,660)	-	(310,522)
匯兌調整	(15,108)	(29,445)	(10,791)	(37,634)	-	(92,978)
於二零一六年十二月三十一日	271,086	448,894	198,785	593,532	-	1,512,297
本年度撥備	35,181	42,798	27,197	87,277	-	192,453
出售時撇銷	(4,369)	-	(14,679)	(50,182)	-	(69,230)
出售附屬公司(附註38)	-	-	(3,104)	(40,577)	-	(43,681)
匯兌調整	15,414	36,830	12,713	42,157	-	107,114
於二零一七年十二月三十一日	317,312	528,522	220,912	632,207	-	1,698,953
賬面值						
於二零一七年十二月三十一日	1,758,604	1,822,199	169,828	146,965	-	3,897,596
於二零一六年十二月三十一日	1,758,374	1,741,337	176,592	210,204	-	3,886,507

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

於香港租賃的土地	按有關租約年期
租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
酒店	20年或按有關租約年期
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18. 預付土地租金支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中國土地使用權	592,206	586,270
按呈報用途之分析：		
非流動資產	575,810	567,873
流動資產	16,396	18,397
	592,206	586,270

19. 聯營公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資成本		
香港上市	2,862,287	2,862,287
非上市	2,581,975	1,535,210
應佔收購後溢利和其他全面收益，扣除已收取之股息收入	2,788,083	1,114,567
	8,232,345	5,512,064
上市聯營公司權益之市場價值	3,611,541	2,192,752

以下為於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊／成立 之地區	經營業務 之地區	間接持有之已發行股本／ 註冊資本之比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
中國海外宏洋集團有限公司 (「中海宏洋」)*	香港	中國	37.98% (附註)	37.98%	物業發展和投資及 投資控股
金茂投資(長沙)有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
廣州利合房地產開發有限公司	中國	中國	20%	20%	物業發展
青島昌明置業有限公司	中國	中國	22.5%	-	物業發展
長沙禧榮置業有限公司	中國	中國	33%	-	物業發展
北京金良興業房地產開發有限公司	中國	中國	40%	-	物業發展

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

附註：根據每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股之不可撤回承諾，本集團已於二零一八年二月五日認購中海宏洋在供股項下的全部新股份配額。完成供股後，本集團於中海宏洋的股權為38.32%。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法入賬。

以下列出本公司董事認為於二零一七年十二月三十一日對本集團重要的聯營公司的財務資料。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動		
銀行結餘及現金	23,702,253	15,158,177
其他流動資產	66,026,148	61,660,831
總流動資產	89,728,401	76,819,008
金融負債(不包括貿易應付款)	(8,138,421)	(18,752,265)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(46,385,993)	(29,762,093)
總流動負債	(54,524,414)	(48,514,358)
非流動		
總非流動資產	5,595,345	4,534,707
金融負債	(22,459,969)	(17,833,450)
其他負債	(3,876,349)	(3,820,607)
總非流動負債	(26,336,318)	(21,654,057)
資產淨值	14,463,014	11,185,300

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	20,277,831	17,093,485
折舊與攤銷	(54,807)	(13,302)
利息收入	178,146	125,593
利息支出	(32,500)	(18,450)
除稅前溢利	3,182,151	2,114,551
所得稅費用	(1,920,417)	(1,179,996)
本年度溢利	1,261,734	934,555
其他全面收益	2,104,829	(1,689,905)
全面收益總額	3,366,563	(755,350)
已收中海宏洋之股息	26,001	—

財務資料摘要調節

就本集團所持該聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於一月一日的年初資產淨值	11,185,300	11,809,837
本年度溢利	1,261,734	934,555
其他全面收益及其他儲備	2,084,447	(1,559,092)
已派股息	(68,467)	—
於十二月三十一日的年末資產淨值	14,463,014	11,185,300
非控股權益	(785,872)	(763,373)
該聯營公司股東應佔權益	13,677,142	10,421,927
於該聯營公司之權益%	37.98%	37.98%
於該聯營公司之權益	5,194,579	3,958,248
於十二月三十一日之賬面值	5,194,579	3,958,248

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的信息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團應佔溢利	684,609	134,742
本集團應佔其他全面收益	147,199	(111,069)
本集團應佔全面收益總額	831,808	23,673
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	3,037,766	1,553,816

有關本集團於聯營公司之或然負債已於附註42披露。

20. 合營公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資成本·非上市	8,871,010	8,214,910
應佔收購後溢利和其他全面收益·扣除已收取之股息收入	3,534,060	2,311,379
	12,405,070	10,526,289

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之資料，本公司董事認為披露其他合營公司詳情會過於冗長。除非另外列明，否則所有該等合營公司均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本之比例		主要業務
	二零一七年	二零一六年	
重慶嘉江房地產開發有限公司	60%^	60%^	物業發展
重慶豐盈房地產開發有限公司	45%^	45%^	物業發展
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	50%	物業發展
上海中海海軒房地產有限公司	—	50%	物業發展
	(附註39(a))		
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35%^	35%^	物業發展
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51%^	51%^	物業發展
蘇州依湖置業有限公司	50%	50%	物業發展
華潤置地(太原)發展有限公司	50%	50%	物業發展
成都錦府中建房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
深圳市海清置業發展有限公司	50%	50%	物業發展
中國南航建設開發有限公司	51%^	51%^	物業發展
中信保利達地產(佛山)有限公司	50%	50%	物業發展
西安合匯興尚置業有限公司	50%	—	物業發展
西安鼎盛東越置業有限公司	50%	—	物業發展
西安嘉潤榮成置業有限公司	50%	—	物業發展
北京南悅房地產開發有限公司	35%^	—	物業發展
泰達集團有限公司(於香港註冊及經營)	33.3%^	—	物業發展

^ 本集團與其他合作夥伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的相關經濟活動決策，有關決策需要本集團與其他合作夥伴的一致同意，因此這些公司以合營公司入賬。

在綜合財務報表內所有合營公司乃採用權益法。本公司董事認為所有合營公司均非單一重大。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

合計非單一重大合營公司的信息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團應佔溢利	774,352	775,770
本集團應佔其他全面收益	820,563	(975,668)
本集團應佔全面收益總額	1,594,915	(199,898)
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	12,405,070	10,526,289

有關本集團於合營公司之或然負債已於附註42披露。

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市·按公允價值		
投資聯合地產項目公司(附註a)	24,212	24,212
	24,212	24,212
非上市·按成本扣除減值(附註b)		
財富管理產品投資	15,410	53,865
可供出售股權投資	100,432	93,346
	115,842	147,211

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21. 投資聯合地產項目公司及可供出售投資 (續)

附註：

- (a) 投資為本集團於下列聯合地產項目之權益，該等投資於結算日以公允價值列賬，公允價值由本公司董事根據該等公司持有之物業公允價值作出預計。

除另有註明外，所有聯合地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

公司名稱	本集團持有之應佔權益		主要業務
	二零一七年	二零一六年	
敏潤發展有限公司	8%	8%	物業發展
Dramstar Company Limited	12%	12%	物業發展
凱旋世界有限公司	10%	10%	物業發展

- (b) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，可供出售股權投資以其成本列賬，因為並無活躍市場報價及公允價值不能被可靠計量。可供出售股權投資乃按個別項目的公允價值顯著低於成本而作減值，及因該等投資對象在市場逆轉的情況下營運，本集團的投資成本可能無法收回。

22. 於非流動資產之應收聯營公司及合營公司款

	二零一七年			二零一六年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
應收：						
聯營公司款	4,489,974	4,479,818	8,969,792	2,728,181	—	2,728,181
合營公司款	3,410,484	3,182,190	6,592,674	1,293,878	764,139	2,058,017
	7,900,458	7,662,008	15,562,466	4,022,059	764,139	4,786,198

於二零一七年十二月三十一日，含利息之應收聯營公司及合營公司款的浮動利息按年利率介乎4.75%至12.0%（二零一六年：6.84%至6.92%）計算。

所有非流動應收聯營公司及合營公司款均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23. 存貨

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
原材料及消耗品·成本值	82,852	88,711

24. 庫存物業

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已落成物業	36,582,703	51,829,525
發展中物業(附註)	298,958,860	209,860,252
庫存物業總額	335,541,563	261,689,777

附註：其中港幣243,375,920,000元(二零一六年：港幣136,398,682,000元)為發展中物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

於二零一七年十二月三十一日，庫存物業賬面值港幣403,270,000元(二零一六年：港幣1,461,995,000元)以可變現淨值入賬。

於二零一七年十二月三十一日，庫存物業中包括北京一個項目發生的費用港幣13,283,086,000元。該項目由本集團與北京地方政府訂立土地開發工作協議，負責土地開發工作包括但不限於遷置居民和基礎設施建設，及隨後發展住宅物業出售。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

25. 土地發展費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已發生費用	24,305,938	7,631,262

本集團聯同獨立第三方與北京地方政府訂立協議(「該協議」)，共同重建數幅位於北京的土地。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電煤供應及建造公共設施等。根據該協議，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得相當於成本總額的固定百分比的回報。

26. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

除物業發展和租金收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告期末之應收賬款之賬齡分析如下：

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

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

於報告期末，本集團只有少數的逾期應收賬款結餘。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款(續)

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

27. 於流動資產之應收同級附屬公司／聯營公司／合營公司／非控制股東款

於二零一七年十二月三十一日，應收聯營公司款中包括應收中海宏洋款為港幣5,078,860,000元(二零一六年：港幣10,913,818,000元)，主要是因本集團二零一六年出售附屬公司給中海宏洋而產生(附註38)。該款中包括分別港幣3,343,788,000元(二零一六年：港幣6,005,268,000元)為浮動年息按中國人民銀行當前貸款利率計算，港幣1,532,425,000元(二零一六年：港幣2,581,711,000元)為浮動年息按香港銀行同業拆息計算，其餘餘額是免息。所有該餘額均為無抵押及於一年內或需要時收回。

其餘於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之應收聯營公司款，及應收同級附屬公司／合營公司／非控制股東款均為無抵押、免息及於需要時收回。

28. 應收／應付中信集團款

於二零一七年十二月三十一日，應收中信集團款為無抵押，免息及於需按時償還。

於二零一六年十二月三十一日，除港幣470,480,000元為固定年利率1.49%至4.0%外，所有應收中信集團款均為無抵押、免息及於需要時收回。

於二零一六年十二月三十一日，應付中信集團欠款為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一六年十二月三十一日止年內，部分應收及應付中信集團款已根據中信資產收購之買賣協議抵銷。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

29. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款港幣4,590,558,000元(二零一六年:港幣2,178,346,000元),該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本集團所有銀行存款的利息為市場年利率介乎0.01%至3.38%(二零一六年:0.01%至4.50%)。

於報告期末,本集團有以下以外幣計值之銀行結餘及現金:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行結餘及現金中計值為:		
港幣	26,647,064	11,955,027
美元	3,201,975	11,793,849

由融資業務構成的負債調節如下:

	銀行及 其他借貸 港幣千元	應付票據 港幣千元	應付利息 港幣千元	應付同級 附屬聯營 公司欠款 港幣千元	應付聯營 公司欠款 港幣千元	應付合營 公司欠款 港幣千元	應付非控制 股東欠款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一七年一月一日	96,245,128	77,575,412	751,934	678,296	1,400,177	2,158,084	3,839,122	182,648,153
現金流量								
- 融資業務的現金流入	50,199,681	-	-	108,225	529,758	3,179,097	3,485,529	57,502,290
- 融資業務的現金流出	(48,897,982)	(5,815,625)	(7,592,840)	(29,527)	(25,581)	(75,355)	(570,885)	(63,007,795)
匯兌調整	4,871,102	2,828,221	93,337	-	147,297	163,805	456,118	8,559,880
非現金變動	1,162,762	69,738	7,429,071	-	(22,796)	-	1,643,091	10,281,866
於二零一七年十二月三十一日	103,580,691	74,657,746	681,502	756,994	2,028,855	5,425,631	8,852,975	195,984,394

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應付款

於報告期末之應付賬款按發票日之賬齡分析如下：

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

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

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

31. 應付同級附屬公司／聯營公司／合營公司欠款

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，應付同級附屬公司欠款為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一七年十二月三十一日，除無抵押應付聯營公司及一家合營公司分別欠款港幣1,216,867,000元(二零一六年：港幣627,100,000元)及港幣307,229,000元(二零一六年：港幣無)，為固定年利率0.35%至3.70%(二零一六年：0.35%)及於一年內償還外，其餘應付聯營公司及合營公司欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

32. 應付非控制股東欠款

於二零一七年十二月三十一日，除港幣2,067,143,000元(二零一六年：港幣1,805,465,000元)及港幣61,504,000元(二零一六年：港幣無)分別按固定及浮動年利率4.75%至6.18%(二零一六年：5.7%至14.4%)計算外，所有流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及於需要時償還。

於二零一七年十二月三十一日，除港幣1,653,012,000元(二零一六年：港幣278,077,000元)及港幣2,050,749,000元(二零一六年：港幣502,598,000元)分別按固定及浮動利息年利率5.23%至8.0%(二零一六年：6.0%至6.15%)計算外，所有非流動應付非控制股東欠款均為無抵押、免息及不需於報告期末後一年內償還。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目 千股	價值 港幣千元	股份數目 千股	價值 港幣千元
已發行及繳足				
年初	10,956,201	90,420,438	9,860,581	62,434,116
發行股份	—	—	1,095,620	27,986,322
年末	10,956,201	90,420,438	10,956,201	90,420,438

就中信資產收購(附註3(a))，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)。

以股份為基礎的付款

根據本集團中介控股公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)第二期A股受限制性股票激勵計劃，本公司若干僱員(「該等僱員」，包括一名董事及若干高級管理人員)與二零一六年十二月二十九日(「授出日期」)獲授10,200,000股獎勵股份，行使價為每股人民幣4.866元，受限於自授出日期起計為期兩年服務的限售期(「限售期」)。於限售期，該等股份不得轉讓，亦不可用於擔保或償還債務。自授出日期起第三年年初開始，獎勵可按時間劃分基礎歸屬，每年歸屬其中三分之一。待中建股份達成表現條件以及個人達成關鍵表現指標後，該等股份的限制將會接觸，否則，中建股份有推定義務，如中建股份未能達成表現條件或個人未能達成關鍵表現指標，中建股份須以現金購回該等普通股。

於授出日期獎勵股份的公允值以Black-Scholes估值模式釐定為人民幣2.21輸入模型的重要數據包括：

授出日期收市價	每股人民幣9.16元
行使價	每股人民幣4.866元
股份為基礎的付款上限	該等僱員各自薪酬的40%
平均波幅	44%
平均股息收益率	3.32%
平均每輛無風險利息	2.84%

其持續複合股份回報率之標準差計算之波幅乃根據過往每日股價分析。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34. 銀行及其他借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及其他借貸		
– 有抵押	963,072	1,296,492
– 無抵押	102,617,619	94,948,636
	103,580,691	96,245,128
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行及其他借貸之還款期如下：		
一年內	13,324,575	34,471,679
一年以上但未超過兩年	10,464,457	17,100,765
兩年以上但未超過五年	77,029,249	41,973,916
五年以後	2,762,410	2,698,768
銀行及其他借貸總額	103,580,691	96,245,128
減：歸類為流動負債之款項	(13,324,575)	(34,471,679)
歸類為非流動負債之款項	90,256,116	61,773,449

本集團人民幣借貸賬面值為港幣66,505,362,000元(二零一六年：港幣66,939,546,000元)的年利率介乎4.28%至7.50%(二零一六年：3.91%至8.30%)。本集團之英磅借貸為港幣2,009,229,000元(二零一六年：港幣1,825,960,000元)，實際年利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息。本集團之其餘借貸為港元貸款港幣35,066,100,000元(二零一六年：港幣27,479,622,000元)，實際年利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。

本集團的加權平均借貸成本不包括資本化匯兌虧損港幣324,244,000元(二零一六年：港幣1,303,000,000元)為每年4.27%(二零一六年：4.76%)。借貸賬面值為港幣17,284,337,000元(二零一六年：港幣38,008,620,000元)及港幣86,296,354,000元(二零一六年：港幣58,236,508,000元)分別是按固定利率及浮動利率計算。

本集團借貸賬面值於二零一六年十二月三十一日為港幣1,169,996,000元來自中信集團的借貸，已於年內償還。

本集團有抵押的銀行及其他借貸以其若干資產作擔保之有關詳情載於附註43內。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 應付票據

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率	到期日	於二零一七年	賬面值	
					十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於十二月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
二零一零年十一月十日	美元1,000 ⁽ⁱ⁾ (約港幣7,750)	100%	5.50% ^(iv)	二零二零年 十一月十日	8,354,128	7,726,588	7,719,219
二零一二年二月十五日	美元750 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,816)	99.816%	4.875% ^(iv)	二零一七年 二月十五日	-	-	5,814,611
二零一二年十一月十五日	美元700 ⁽ⁱ⁾ (約港幣5,425)	99.665%	3.95% ^(iv)	二零二二年 十一月十五日	5,648,486	5,391,484	5,385,390
二零一二年十一月十五日	美元300 ⁽ⁱ⁾ (約港幣2,325)	99.792%	5.35% ^(iv)	二零四二年 十一月十五日	2,738,355	2,303,148	2,302,735
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.613%	3.375% ^(iv)	二零一八年 十月二十九日	3,934,978	3,870,708	3,863,708
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.595%	5.375% ^(iv)	二零二三年 十月二十九日	4,309,807	3,854,459	3,851,304
二零一三年十月二十九日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,877)	99.510%	6.375% ^(iv)	二零四三年 十月二十九日	5,162,326	3,841,059	3,840,523
二零一四年五月八日	美元550 ⁽ⁱ⁾ (約港幣4,263)	99.786%	4.25% ^(iv)	二零一九年 五月八日	4,379,612	4,254,386	4,247,997
二零一四年五月八日	美元450 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,488)	99.554%	5.95% ^(iv)	二零二四年 五月八日	4,012,851	3,464,760	3,461,796
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	101.132%	4.25% ^(iv)	二零一九年 五月八日	1,990,733	1,941,430	1,943,865
二零一四年五月八日	美元250 ⁽ⁱ⁾ (約港幣1,938)	103.080%	5.95% ^(iv)	二零二四年 五月八日	2,229,361	1,972,546	1,976,973
二零一四年六月十一日	美元500 ⁽ⁱ⁾ (約港幣3,876)	99.445%	6.45% ^(iv)	二零三四年 六月十一日	4,977,389	3,838,472	3,837,221
二零一五年七月十五日	歐元600 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣5,086)	99.587%	1.75% ^(iv)	二零一九年 七月十五日	5,755,828	5,604,209	4,861,783
二零一五年十一月六日	歐元400 ⁽ⁱⁱ⁾ (約港幣3,375)	99.541%	1.70% ^(iv)	二零一九年 十一月六日	3,846,783	3,733,553	3,239,128
二零一五年十一月十九日	人民幣7,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣8,393)	100%	3.40% ^(iv)	二零二一年 十一月十九日	8,307,229	8,433,735	7,838,746
二零一五年十一月十九日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣1,199)	100%	3.85% ^(iv)	二零二二年 十一月十九日	1,179,518	1,204,819	1,119,821
二零一五年十二月九日	人民幣4,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣4,749)	100%	4.80% ^(iv)	二零二零年 十二月九日	4,819,277	4,794,779	4,441,334
二零一六年一月十五日	人民幣1,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣1,110)	100%	4.40% ^(iv)	二零二一年 一月十五日	1,204,819	1,198,695	1,110,333
二零一六年八月二十三日	人民幣6,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (約港幣6,719)	100%	3.10% ^(iv)	二零二六年 八月二十三日	7,228,916	7,228,916	6,718,925
						74,657,746	77,575,412
					減：歸類為流動負債之款項	(17,099,222)	(5,814,611)
					歸類為非流動負債之款項	57,558,524	71,760,801

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 應付票據(續)

附註：

- (i) 應付票據由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信託契據所載的若干條件，包括本公司及相關附屬公司提供的無抵押保證，則以上應付票據即時到期及須予以歸還。於二零一七年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層。
- (ii) 附有自發行日期起第三年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一七年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層。
- (iii) 附有自發行日期起第五年度末調整利率及回售選擇權之條款之應付票據。於二零一七年十二月三十一日，以上應付票據之公允價值根據當日之收市價釐定及屬於公允價值第一層。
- (iv) 每半年支付
- (v) 每年支付

36. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及於本年與以前年度之變動情況如下：

遞延稅項負債／(資產)

	加速稅務		物業公允 價值調整	中國附屬 公司及合營 公司未分配		其他可課稅 暫時性差額	未變現溢利	未動用 稅項虧損	土地 增值稅撥備	其他可扣稅 暫時性差異	總額
	折舊	物業重估		利潤	暫時性差額						
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年一月一日	49,333	7,161,271	669,774	392,126	109,615	(203,948)	(205,293)	(2,543,404)	(241,343)	5,188,131	
扣除／(計入)損益	-	1,848,985	(35,254)	-	98,113	7,357	79,127	(430,260)	19,234	1,587,302	
出售投資物業	-	(159,416)	-	-	-	-	-	-	-	(159,416)	
收購／出售附屬公司	-	(198,670)	152,927	-	-	-	55,721	11,539	7,154	28,671	
匯兌調整	-	(582,377)	(79,771)	(778)	(18,637)	25,296	9,064	45,974	45,884	(555,345)	
於二零一六年十二月三十一日	49,333	8,069,793	707,676	391,348	189,091	(171,295)	(61,381)	(2,916,151)	(169,071)	6,089,343	
扣除／(計入)損益	-	1,388,237	(243,586)	16,311	193,341	13,409	(60,481)	(947,718)	(1,544)	357,969	
出售投資物業	-	(22,434)	-	-	-	-	-	-	-	(22,434)	
收購／出售附屬公司	-	-	1,638,428	-	-	-	26,190	-	-	1,664,618	
匯兌調整	-	654,009	122,056	30,294	23,119	(12,517)	(3,220)	(90,708)	(10,665)	712,368	
於二零一七年十二月三十一日	49,333	10,089,605	2,224,574	437,953	405,551	(170,403)	(98,892)	(3,954,577)	(181,280)	8,801,864	

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
淨遞延稅項資產	(4,902,484)	(3,767,912)
淨遞延稅項負債	13,704,348	9,857,255
	8,801,864	6,089,343

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額為港幣5,909,801,000元(二零一六年：港幣4,839,364,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有港幣12,757,231,000元(二零一六年：港幣12,993,004,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括港幣6,808,726,000元(二零一六年：港幣6,360,751,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

37. 商譽

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
賬面值	64,525	64,525

此商譽由收購附屬公司華藝設計顧問有限公司(「華藝」)之全部權益產生。華藝及其附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

除上述出售外，本集團於年內還完成出售一家附屬公司。

於出售日期被出售附屬公司的總淨資產如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	10,296
遞延稅項資產	26,190
貿易及其他應收款	86,593
銀行結餘及現金	354,670
應收關連公司款	183,721
其他資產	12,122
貿易及其他應付款	(337,007)
預售、租務及其他按金	(120,032)
稅項債務	(46,311)
應付關連公司款	(97,176)
淨資產	73,066
非控股權益	(2,069)
	70,997
出售附屬公司收益	165,865
總代價	236,862

出售附屬公司之現金及現金等額項目之淨現金流出之分析：

	港幣千元
年內已收現金代價	192,678
減：出售之現金及現金等額項目	(354,670)
	(161,992)

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度

除於本財務報表附註3(a)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，本集團與中海宏洋(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(附註27)。該出售事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

於出售日期被出售附屬公司的總淨資產如下：

	港幣千元
投資物業	3,731,225
物業、廠房及設備	1,518,942
庫存物業	16,537,838
貿易及其他應收款	727,876
銀行結餘及現金	2,277,189
其他資產	1,330,593
貿易及其他應付款	(12,084,705)
預售、租務及其他按金	(3,102,298)
遞延稅項負債	(199,291)
銀行及其他借貸	(4,879,652)
其他負債	(1,777,982)
淨資產	4,079,735
非控股權益	(106,738)
	3,972,997
出售附屬公司收益	10,175,939
總代價	14,148,936

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 出售附屬公司(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度(續)

出售附屬公司之現金及現金等額項目之淨現金流入之分析：

	港幣千元
年內已收現金代價	7,406,768
減：出售之現金及現金等額項目	(2,277,189)
	5,129,579

39. 收購附屬公司

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

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

因收購產生之相當費用已支銷，並包括於損益之管理費用內。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	港幣千元
原持有的股權之所轉讓的總代價和公允價值：	
總代價	1,813,903
於收購前原持有的股權之公允價值	2,140,171
	3,954,074

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司(續)

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度(續)

	收購之 公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
投資物業	9,780,396
物業、廠房及設備	286
其他應收款、按金及預付款	21,817
銀行結餘及現金	58,129
貿易及其他應付款	(371,664)
銀行借貸	(1,065,825)
遞延稅項負債	(1,638,428)
欠GCPF之貸款	(1,252,185)
欠本集團之貸款	(1,252,185)
	<hr/>
總可識別資產收購淨值	4,280,341
收購附屬公司收益	(326,267)
	<hr/>
	3,954,074
	<hr/>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金代價	(1,813,903)
收購大利欠GCPF之貸款	(1,252,185)
購入之現金及現金等額項目	58,129
	<hr/>
	(3,007,959)

由收購日至二零一七年十二月三十一日期間，大利及上海海軒為本集團收入及溢利分別貢獻港幣10,748,000元及虧損港幣36,936,000元。

倘大利之收購於二零一七年一月一日完成，本集團於截至二零一七年十二月三十一日年度之收入及溢利將分別為港幣166,044,963,000元及港幣42,141,989,000元。

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

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。

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

(b) 截至二零一六年十二月三十一日止年度 (續)

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。

因上述收購產生港幣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。

下表總結了上述收購之代價以及於收購日總資產收購及負債承擔之公允價值。

	收購之公允價值 港幣千元
已確認可識別之資產收購及負債承擔金額：	
物業、廠房及設備	7,729
庫存物業	11,173,066
貿易及其他應收款及預付款	501,002
其他資產	129,498
銀行結餘及現金	315,620
貿易及其他應付款	(3,848,352)
預售、租務及其他按金	(778,720)
銀行及其他借貸	(8,850,872)
遞延稅項負債	(152,927)
其他負債	(9,116)
總可識別負債承擔淨值	(1,513,072)
商譽減值	1,903,104
已付現金代價	390,032
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(390,032)
購入之現金及現金等額項目	315,620
	(74,412)

由收購日至二零一六年十二月三十一日期間，天嘉湖及青島森林湖項目公司為本集團收入及溢利分別貢獻港幣1,970,619,000元及港幣135,049,000元。

倘天嘉湖及青島森林湖項目公司之收購於二零一六年一月一日完成，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入及溢利將分別為港幣164,366,236,000元及港幣37,000,591,000元。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

40. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣83,171,366,000元(二零一六年:港幣54,910,652,000元)及港幣163,802,000元(二零一六年:港幣749,536,000元)之已完工投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣2,450,060,000元(二零一六年:港幣2,137,167,000元),其中港幣1,629,212,000元(二零一六年:港幣1,618,129,000元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業按不可撤銷介乎一至十八年租予租戶。

於報告期末,本集團就已簽租約於下列期間收取之應收未來最低租金:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	1,767,453	1,749,113
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,391,968	2,943,146
五年以後	1,243,992	1,304,702
	6,403,413	5,996,961

本集團作為承租者

於報告期末,本集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間應付未來最低租金:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	59,206	49,487
第二至第五年(包括首尾兩年)	74,083	63,323
	133,289	112,810

經營租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金,租約乃可商議及租約期固定為二至六年(二零一六年:二至六年)。

41 資本承擔

於報告期末,本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業發展項目資本開支:		
已訂約但未作出撥備	1,041,127	1,765,653

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

42. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
聯營公司		
– 最大額度	1,474,104	2,082,867
– 已用額度	1,474,104	2,033,595
合營公司		
– 最大額度	1,241,988	709,574
– 已用額度	1,241,988	709,574

(b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就若干建築合約之保證作出之反賠償承諾為港幣20,191,000元（二零一六年：港幣2,666,381,000元）。

(c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣51,140,067,000元（二零一六年：港幣42,452,979,000元）出任擔保人。

本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

43. 抵押資產

於報告期末，本公司之附屬公司以若干資產為其附屬公司及同級附屬公司的銀行及其借貸作抵押擔保。抵押資產於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
庫存物業	–	340,145
投資物業	1,937,760	3,905,128
	1,937,760	4,245,273

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大關聯方交易：

交易類別	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費	(a)	4,521,464	2,687,064
租金收入	(b)	2,486	11,695
租金支出	(b)	–	3,665
保險費	(c)	125	241
暖氣管接駁服務費	(a)	41,259	33,175
建築設計顧問收入	(c)	1,939	–
物業管理費	(f)	253,109	269,275
工程服務費	(f)	9,510	14,885
聯營公司			
專營權收入	(e)	203,537	172,863
租金支出	(b)	15,301	16,047
利息收入	(d)	294,682	69,458
合營公司			
利息收入	(d)	86,524	237,678

附註：

- (a) 物業發展項目工程費及暖氣管接駁服務費按各份合約收取，金額代表以前年度及本年簽訂之合約於本年發生之總交易金額。
- (b) 租金收入及租金支出按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費及建築設計顧問收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註22中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理費及工程服務費按各份合約訂明所收取。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及本集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
基本薪金，房屋津貼，期權，其他津貼及實物利益	37,650	34,334
獎金	95,140	103,869
強制性公積金供款	290	309
	133,080	138,512

本集團其他主要管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一七年	二零一六年
港幣1,000,001元至港幣2,500,000元	2	1
港幣2,500,001元至港幣5,000,000元	3	2
港幣5,000,001元至港幣7,500,000元	5	7
港幣7,500,001元至港幣10,000,000元	7	6
	17	16

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建集團成員之一，而中建集團亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體（「國家控制實體」）進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於物業發展業務，本集團將若干建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知的國家控制實體。

本集團亦參與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)部份披露及上述向政府部門及其代理購地，董事認為與其他國家控制實體之其他交易相對本集團運作規模並不重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上文(a)部份所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對本集團運作規模並不重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註22、27、28、31、32披露。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	953	2,859
投資附屬公司	1,389,998	1,689,525
應收附屬公司款	6,921,452	15,282,796
	8,312,403	16,975,180
流動資產		
庫存物業	1,139	1,163
其他應收款	15,378	48,122
按金及預付款	27,955	38,997
應收附屬公司款	155,946,947	132,858,711
預付稅金	118	118
銀行結餘及現金	8,627,574	17,890,558
	164,619,111	150,837,669
流動負債		
其他應付款	51,110	49,019
其他按金	163	167
應付附屬公司欠款	26,193,168	44,988,700
一年內到期之銀行借貸	4,738,295	4,738,295
其他金融負債	190,755	380,639
	31,173,491	50,156,820
流動資產淨值	133,445,620	100,680,849
總資產減流動負債	141,758,023	117,656,029
資本及儲備		
股本	90,420,438	90,420,438
儲備	附註(a) 20,586,739	(344,220)
權益總額	111,007,177	90,076,218
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	30,327,805	27,043,678
其他金融負債	423,041	536,133
	30,750,846	27,579,811
	141,758,023	117,656,029

本公司的財務狀況表已於二零一八年三月二十六日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

顏建國
董事

羅亮
董事

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 本公司財務狀況表(續)

附註(a)：本公司儲備

	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年一月一日	(1,104,204)	5,937,746	4,833,542
本年度溢利及全面收益總額	(7,401,386)	10,101,133	2,699,747
已付二零一五年度末期股息	—	(4,042,838)	(4,042,838)
已付二零一六年度中期股息	—	(3,834,671)	(3,834,671)
於二零一六年十二月三十一日	(8,505,590)	8,161,370	(344,220)
本年度溢利及全面收益總額	8,794,520	20,572,715	29,367,235
已付二零一六年度末期股息	—	(4,601,605)	(4,601,605)
已付二零一七年度中期股息	—	(3,834,671)	(3,834,671)
於二零一七年十二月三十一日	288,930	20,297,809	20,586,739

本公司於二零一七年十二月三十一日可供分派予股東之儲備為保留溢利港幣20,297,809,000元(二零一六年：港幣8,161,370,000元)。

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一七年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
高龍發展有限公司	1股面值港幣1元	-	100	物業發展
Carmelite Riverside London S.a.r.l. ^(vii)	15,000股每股面值1英鎊	-	100	物業投資
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Finance (Cayman) VI Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Land International (Cayman) Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
China Overseas Land International II (Cayman) Limited ^(v)	1股面值1美元	100	-	發行票據
中國海外地產有限公司	100股面值港幣1,000元	100	-	投資控股、物業顧問及 房地產代理
中國海外興業有限公司	5,000,000股面值 港幣50,000,000元	-	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000股面值 港幣5,000,000元	100	-	財務融資、投資控股及 證券投資

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
雄晉有限公司	2股面值港幣2元	—	100	物業發展
金旺發展有限公司	100股面值港幣100元	—	100	物業發展及投資
Great Fortune Property Limited ^(viii)	48,100,000股每股面值1英磅	—	100	物業投資
天威投資置業有限公司 ^(vii)	澳門幣25,000元	—	100	物業發展
永道有限公司	30,370,000股面值 港幣30,370,000元 404,552,883無投票權遞延股 面值港幣404,552,883元	—	100	物業投資
名逸有限公司	10,000股面值港幣10,000元	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股面值港幣 10,000,000元	—	100	投資控股
美逸有限公司	10股面值港幣10元	—	100	物業發展
美澳物業發展有限公司 ^(vi)	澳門幣26,000元	—	85	物業發展
One Finsbury Circus London PropCo S.a.r.l. ^(vi)	12,024股每股面值1英磅	—	100	物業投資
益潤發展有限公司	1股面值港幣1元	—	100	物業發展
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	17,000,000美元	—	100	物業發展
上海新海滙房產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣40,000,000元	—	99.5	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海海創房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣450,000,000元	—	51	物業投資
上海中海海軒房地產有限公司 ^(iv)	196,000,000美元	—	100	物業投資

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
大連中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
大連中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
大連中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣378,520,000元	-	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000,000元	-	100	物業發展
西安中海振興房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
西安中建地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
中海海潤(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展
中海海納(蘇州)房地產有限公司 ^(iv)	人民幣445,000,000元	-	100	物業發展
寧波中海創城有限公司 ^(iv)	人民幣1,800,000,000元	-	100	物業發展
寧波中海海興置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
天津中海海盛地產有限公司 ^(iv)	人民幣3,540,000,000元	-	100	物業發展
天津中海海華地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	90	物業發展
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
北京中海新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
北京智地願景房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
北京仁和燕都房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	-	100	物業發展
北京中建興華房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	80	物業發展
北京慧眼置業有限公司 ^(iv)	人民幣25,000,000元	-	80	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
佛山中海環宇城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
佛山中海嘉益房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
佛山海裕房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(iv)	199,600,000美元	—	100	物業發展
瀋陽中海嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
瀋陽中海鼎業房地產開發有限公司 ^(iv)	290,000,000美元	—	100	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 ^(iv)	人民幣662,000,000元	—	100	物業發展
長沙中建投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	70	投資控股
長沙中海梅溪房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	95	物業發展
長春中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
長春海華房地產開發有限公司 ^(iv)	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春海成房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海灣置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海海岸置業有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海金鈺地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(iv)	人民幣380,000,000元	—	100	物業發展
重慶中海實業有限公司 ^(iv)	港幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
重慶嘉安置業有限公司 ^(iv)	港幣300,000,000元	—	100	物業發展
重慶寶民置業有限公司 ^(iv)	港幣490,000,000元	—	100	物業發展
重慶海安投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
重慶安喬置業有限公司 ^(iv)	人民幣440,000,000元	-	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	投資控股
重慶中海興業實業有限公司 ^(iv)	港幣258,000,000元	-	100	物業發展
重慶中海投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
重慶中海黎香湖投資有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
重慶中海海能房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
重慶中海海盛房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
重慶中海興城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣12,000,000元	-	100	設計顧問服務
北京中海華藝城市規劃設計有限公司 ^(iv)	人民幣1,000,000元	-	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ^(iv)	人民幣405,000,000元	-	100	物業發展
珠海市嘉業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
珠海市永福通房地產開發有限公司	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
珠海市嘉燁房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
中海地產集團有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000,000元	-	100	物業發展和投資及 投資控股
深圳中海地產有限公司 ^(iv)	港幣50,000,000元	-	100	物業發展
深圳市中海凱驪酒店管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	-	100	酒店管理
深圳市毅駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣12,500,000元	-	80	物業發展
海口中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
中海地產商業發展(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	商業項目投資諮詢
廈門中海海怡地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展
昆明中海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
雲南中海城投房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	65	物業發展
昆明泰運房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣504,375,770元	-	100	物業發展
煙台中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海鼎業(煙台)地產有限公司 ^(iv)	人民幣300,000,000元	—	100	物業發展
煙台中海興業地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
廣州毅源房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州世佳房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	90	物業發展
廣州荔安房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔駿房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣2,800,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔旭房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,300,000,000元	—	100	物業發展
廣州荔璟房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣1,350,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
哈爾濱中海龍祥房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
太原冠澤置業有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
福州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
無錫中海太湖新城置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
無錫中海海潤置業有限公司 ^(iv)	人民幣10,200,000元	—	51	物業發展
鄭州海創房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
新疆中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	60	物業發展
北京中信房地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中信新城房地產有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	80	物業發展
北京國泰飯店有限公司 ^(iv)	人民幣96,536,700元	—	100	酒店及服務公寓經營

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京中信新城逸海房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	67	物業發展
大連中信海港投資有限公司 ^(iv)	人民幣250,000,000元	-	80	物業發展
大連中海興隆房地產開發有限公司 (前稱大連中信房地產開發有限公司) ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
煙台中海華業地產有限公司 (前稱中信房地產煙台有限公司) ^(iv)	人民幣26,430,000元	-	100	物業發展
中海華南(深圳)有限公司 (前稱中信華南(集團)有限公司) ^(iv)	人民幣472,900,000元	-	100	物業發展
中海深圳地產投資有限公司 (前稱中信地產深圳投資有限公司) ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
中海興隆深圳地產有限公司 (前稱中信深圳(集團)有限公司) ^(iv)	人民幣1,500,000,000元	-	100	物業發展
中海地產(海南)投資有限公司 (前稱中信地產海南投資有限公司) ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
中信華南(集團)成都有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	-	100	物業發展
大連匯港置業有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	-	80	物業發展
北京信有成投資有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000元	-	100	物業發展
上海中信華南房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
湖南省中信控股有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
蘇州中信投資有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	-	100	物業發展
珠海市盈凱達房地產有限公司 (前稱中信地產珠海投資有限公司) ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	100	物業發展
中信重慶投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	-	100	物業發展
中信地產成都有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	-	98	物業發展
廣州市東港房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣8,000,000元	-	55	物業發展
中海深圳集團房地產開發有限公司 (前稱中信深圳集團房地產開發有限公司) ^(iv)	人民幣50,000,000元	-	95	物業發展
佛山市南海中信星輝房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	-	100	物業發展

財務報表附註(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本／註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中信前海(深圳)投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	67	物業發展
深圳市信航城資產管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	物業發展
青島博萊置業有限公司 ^(iv)	人民幣60,000,000元	—	100	物業發展
天津中信翔達房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	70	物業發展
深圳市雲龍城投資發展有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	80	物業發展
湖南省中信城城市廣場投資有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
湖南省中信置業開發有限公司 ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
成都信蓉投資有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信蜀投資有限公司 ^(iv)	人民幣40,000,000元	—	100	物業發展
四川金水灣投資有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	60	物業發展
重慶中海振興房屋銷售有限公司 (前稱中信重慶置業開發有限公司) ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
中信保利達地產(天津)有限公司 ^(iv)	49,500,000美元	—	51	物業發展
成都信勤置業有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
成都信新置業有限公司 ^(iv)	人民幣200,000,000元	—	100	物業發展
青島博富置業有限公司 ^(iv)	人民幣863,975,000元	—	81.48	物業發展
中海(萬寧)房地產有限公司 (前稱中信泰富萬寧發展有限公司) ^(iv)	25,000,000美元	—	100	物業發展
中海聯合(萬寧)房地產有限公司 (前稱中信泰富萬寧(聯合)開發有限公司) ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	80	物業發展
中海仁信(萬寧)房地產開發有限公司 (前稱萬寧仁信發展有限公司) ^(iv)	100,000,000美元	—	100	物業及旅遊發展

財務報表附註 (續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有已發行 股本/註冊資本之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
萬寧仁和發展有限公司 ^(vi)	206,200,000美元	-	99.9	物業發展及酒店 經營
萬寧金信發展有限公司 ^(vi)	53,200,000美元	-	99.9	物業發展
中海鼎業(萬寧)房地產有限公司 (前稱中信泰富萬寧瑞安發展有限公司) ^(vi)	86,000,000美元	-	99.9	物業發展
紀亮(上海)房地產開發有限公司 ^(vi)	79,600,000美元	-	100	物業發展
上海老西門新苑置業有限公司 ^(vi)	人民幣2,500,000元	-	100	物業發展
上海珠街閣房地產開發有限公司 ^(vi)	161,500,000美元	-	100	物業發展

(i) 在英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 在中國註冊之外商投資企業

(iii) 在中國註冊之合資股份有限公司

(iv) 在中國註冊之有限責任公司

(v) 在開曼群島註冊成立

(vi) 在澳門註冊成立

(vii) 在盧森堡註冊成立

(viii) 在澤西島註冊成立

於年末時，除China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) III Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited、China Overseas Finance (Cayman) V Limited、China Overseas Finance (Cayman) VI Limited、China Overseas Land International (Cayman) Limited、China Overseas Land International II (Cayman) Limited、中海地產集團有限公司及中信房地產集團有限公司已發行分別1,000,000,000美元、1,500,000,000美元、750,000,000美元、1,000,000,000美元、2,000,000,000美元、600,000,000歐元、400,000,000歐元、人民幣14,000,000,000元及人民幣50,000,000元之應付票據(附註35)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	125,973,434	164,654,215	169,561,797	164,068,528	166,044,963
營業稅	(6,679,725)	(9,026,503)	(9,222,727)	(5,351,547)	(2,072,793)
淨收入	119,293,709	155,627,712	160,339,070	158,716,981	163,972,170
經營溢利	34,036,381	49,226,431	50,553,590	57,905,305	62,874,375
實物分派之淨收益	—	—	2,512,965	—	—
重新計量於收購前本集團原持有某些 合營公司權益之公允價值增加	1,458,176	—	—	—	—
應佔溢利					
聯營公司	1,143,212	650,382	408,425	476,682	1,164,116
合營公司	3,090,051	512,786	650,333	775,770	774,352
財務費用	(2,300,959)	(2,635,748)	(2,757,312)	(2,055,956)	(1,393,544)
除稅前溢利	37,426,861	47,753,851	51,368,001	57,101,801	63,419,299
所得稅費用	(12,243,898)	(18,638,990)	(15,953,805)	(18,711,025)	(21,277,184)
本年度溢利	25,182,963	29,114,861	35,414,196	38,390,776	42,142,115
分配於：					
本公司股東	24,837,497	28,682,784	34,643,211	37,020,638	40,766,835
非控股權益	345,466	432,077	770,985	1,370,138	1,375,280
	25,182,963	29,114,861	35,414,196	38,390,776	42,142,115

五年財務概要(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	41,656,923	55,861,441	65,467,036	67,093,181	97,377,389
收購投資物業之按金	—	—	166,555	—	—
物業、廠房及設備	4,504,812	4,457,116	4,128,129	3,886,507	3,897,596
預付土地租金支出	912,184	859,017	1,483,302	567,873	575,810
聯營公司權益	6,268,614	6,563,700	6,025,552	5,512,064	8,232,345
合營公司權益	12,405,695	12,339,637	11,883,616	10,526,289	12,405,070
投資聯合地產項目公司	18,907	20,873	24,233	24,212	24,212
可供出售投資	2,499,429	2,467,369	2,310,662	147,211	115,842
應收聯營公司款	1,751,650	2,455,571	4,998,094	2,728,181	8,969,792
應收合營公司款	3,602,788	2,508,588	2,693,588	2,058,017	6,592,674
應收中信集團款	127,189	1,542,616	4,277,386	—	—
其他金融資產	68,179	67,249	—	—	—
其他應收款	—	—	—	—	456,540
商譽	109,021	109,021	64,525	64,525	64,525
遞延稅項資產	3,424,821	3,593,121	3,622,190	3,767,912	4,902,484
	77,350,212	92,845,319	107,144,868	96,375,972	143,614,279
流動資產	452,133,396	463,042,142	475,103,225	474,913,305	501,790,506
資產總額	529,483,608	555,887,461	582,248,093	571,289,277	645,404,785
非流動負債					
一年後到期之銀行及其他借貸	(89,099,309)	(78,327,240)	(100,510,978)	(61,773,449)	(90,256,116)
一年後到期之應付票據	(32,688,088)	(48,177,442)	(70,949,813)	(71,760,801)	(57,558,524)
應付非控制股東欠款	(1,078,734)	(1,321,743)	(1,238,436)	(869,939)	(3,799,801)
遞延稅項負債	(6,301,672)	(7,263,570)	(8,810,321)	(9,857,255)	(13,704,348)
	(129,167,803)	(135,089,995)	(181,509,548)	(144,261,444)	(165,318,789)
流動負債	(267,572,080)	(263,608,523)	(185,159,018)	(199,604,474)	(206,542,566)
負債總額	(396,739,883)	(398,698,518)	(366,668,566)	(343,865,918)	(371,861,355)
資產淨值	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359	273,543,430
本公司股東應佔權益	129,145,204	151,415,880	209,564,281	222,248,442	265,694,287
非控股權益	3,598,521	5,773,063	6,015,246	5,174,917	7,849,143
	132,743,725	157,188,943	215,579,527	227,423,359	273,543,430

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話: 2988 0666 傳真: 2865 7517

www.coli.com.hk

