

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零零八年十二月三十一日止  
財政年度業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升14%至港幣188.9億元，內地房地產發展之營業額佔最高比重達91%。
2. 經營溢利增加27%至港幣90.4億元。內地地產業務之經營溢利佔90%。
3. 股東攤佔溢利上升21%至港幣50.5億元，其中來自投資物業增值淨額為港幣10.7億元。
4. 每股基本盈利上升14%至64.8港仙。
5. 總資產增加33%至港幣855.8億元。
6. 股東資金增長26%至港幣332.2億元，每股淨資產增長24%至港幣4.2元。
7. 平均股東資金回報達17%，略低於去年。
8. 內地房地產錄得港幣259.0億元銷售額，較去年增加19%，銷售面積達270萬平方米，增加25%。
9. 來自內地房地產發展業務經營溢利增加31%至港幣63.2億元，佔經營溢利70%。毛利率維持於43.7%較高水平。
10. 年內，新增土地儲備之可供發展的樓面面積279萬平方米。可供短期發展及發展中樓面面積稍增至2,480萬平方米(二零零七年: 2,358萬平方米)。
11. 集團於二零零八年十二月公告的公開發售公司股份順利完成，於二零零九年二月獲得約港幣25億元股東資金，股東資金進一步上升至港幣350億元以上。
12. 面對嚴峻的經濟和經營環境，淨負債比率保持於46.8%的水平(公開發售完成後下降至40%左右)，於12月31日集團持有現金港幣90.5億元，銀行貸款及擔保債券分別為港幣222.7億元及港幣23.3億元。連同未動用之銀行額度港幣44.5億元，合共有約港幣134億元可動用資金。
13. 擬派發末期股息每股7港仙，連同中期股息6港仙，全年共派息13港仙，比去年略有增加。

## 慎微篤行 精築致遠

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣50.5億元，升幅為二零零七年同期之21%。每股盈利為港幣64.8仙，比二零零七年同期上升14%。

### 綜合收益表

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零零七年之比較數字如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	18,892,373	16,632,553
銷售成本		(10,158,765)	(8,226,249)
其他業務經營成本		(562,909)	(667,833)
		<u>8,170,699</u>	<u>7,738,471</u>
投資物業之公平值增加		1,666,701	443,262
出售投資合營地產項目公司虧損		-	(214,514)
出售附屬公司(虧損)收益		276,350	(201,449)
可供出售投資之價值轉變收益		(24,049)	72,918
其他收入		525,875	411,607
分銷費用		(677,754)	(463,281)
行政費用		(897,010)	(685,381)
經營溢利		<u>9,040,812</u>	<u>7,101,633</u>
應佔(虧損)溢利			
聯營公司		(10,982)	(27,911)
共同控制實體		(26,848)	386,276
財務費用		(417,682)	(500,911)
除稅前溢利		<u>8,585,300</u>	<u>6,959,087</u>
所得稅費用	4	(3,513,018)	(2,741,936)
本年溢利		<u><u>5,072,282</u></u>	<u><u>4,217,151</u></u>
分配於：			
本公司股東		5,048,637	4,179,579
少數股東		23,645	37,572
		<u><u>5,072,282</u></u>	<u><u>4,217,151</u></u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		<u><u>64.8</u></u>	<u><u>56.9</u></u>
攤薄後		<u><u>64.6</u></u>	<u><u>56.1</u></u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,428,067	2,634,750
物業、廠房及設備		275,520	2,232,366
預付土地租金支出		63,465	95,736
聯營公司權益		164,581	56,907
共同控制實體權益		1,947,655	2,588,406
投資合營地產項目公司		18,654	15,274
應收聯營公司款		90,108	271,697
應收共同控制實體款		4,071,170	2,612,797
應收合營地產項目公司款		1,056	1,873
其他金融資產		42,443	95,781
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		485,090	-
		<b>13,696,830</b>	<b>10,714,608</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,999	7,636
庫存物業		53,978,804	38,869,806
買賣證券		9,506	73,340
預付土地租金支出		3,846	3,713
貿易及其他應收款	7	1,044,655	1,454,511
按金及預付款		2,920,074	3,506,912
應收控股公司款		618,249	-
應收聯營公司款		613,246	827,958
應收共同控制實體款		3,312,030	425,638
應收少數股東款		138,647	119,808
預付稅金		231,407	39,082
銀行結餘及現金		9,006,148	8,478,160
		<b>71,879,611</b>	<b>53,806,564</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	8	7,824,472	7,201,887
公開發售按金		1,214,275	-
預售按金		11,846,616	8,982,528
租務及其他按金		434,248	251,877
應付同級附屬公司欠款		174,934	-
應付聯營公司欠款		181,905	162,651
應付共同控制實體欠款		483,658	1,358,497
稅項債務		3,829,624	2,789,968
一年內到期之銀行貸款		3,946,026	2,884,996
		<b>29,935,758</b>	<b>23,632,404</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>41,943,853</b>	<b>30,174,160</b>
		<b>55,640,683</b>	<b>40,888,768</b>

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	785,070	774,371
股份溢價及儲備	32,434,712	25,507,669
本公司股東應佔權益	33,219,782	26,282,040
少數股東權益	(335,394)	(491,938)
<b>權益總額</b>	<b>32,884,388</b>	<b>25,790,102</b>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	18,320,005	11,289,021
應付票據	2,329,431	2,326,435
應付同級附屬公司欠款	-	135,864
應付少數股東欠款	850,983	873,557
遞延稅項負債	1,255,876	473,789
	22,756,295	15,098,666
	<b>55,640,683</b>	<b>40,888,768</b>

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度，集團應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第11號	金融資產重新分類  香港財務報告準則第2號—集團 及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第14號	香港會計準則第19號界定福利資 產的限制、最低資金要求以及 相互關係

董事評核採用新香港財務報告準則，特別是香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋第12號。在採用香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋第12號時，本集團的同共控制實體中的服務特許權將不再認可為物業，廠房及設備而是無形資產。無形資產特許權的攤銷方法在採用香港（國際財務報告準則解釋委員會）－詮釋第12號前後沒有分別。董事認為採用新香港財務報告準則並未對本年度及往年度賬目的編製及呈報構成重大影響，因此無需作往年調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	於一間附屬公司、共同控制實體 及聯營公司的投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	勘入式衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 <sup>6</sup>

香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第18號	來自客戶的資產轉移 <sup>7</sup>

- <sup>1</sup> 除了香港財務報告準則第5號（修訂本）適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間，其他均適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間。
- <sup>2</sup> 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間。
- <sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間。
- <sup>4</sup> 適用於二零零九年六月三十日或以後完結之年度期間。
- <sup>5</sup> 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間。
- <sup>6</sup> 適用於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間。
- <sup>7</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始之轉移。

香港財務報告準則第3號（經修訂）的應用可能對收購日或第一個年度報告期間在二零零九年七月一日或以後開始之業務合併會計構成影響。香港會計準則第27號（經修訂）會影響母公司在子公司的股權有轉變時的會計處理。香港財務報告準則（修訂本）之香港會計準則第40號（修訂本）「投資物業」的應用可能對本集團將會用作投資物業之在建或發展中物業之會計構成影響。由改進香港財務報告準則產生的香港會計準則第40號導致香港會計準則第40號範圍內之該物業需根據本集團會計政策而按公平值模式計算。該物業現時根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」按成本值減減值虧損計算。該修訂本由本集團二零零九年一月一日開始之財務年度起適用。

本公司董事預期採納其他新及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的財務狀況並無重大影響。

## 2. 功能貨幣轉變

年前，本公司的功能貨幣為港幣。但由於本集團在中國的業務不斷擴大，董事決定於年內將功能貨幣由港幣轉為人民幣。董事經過評估功能貨幣轉變的影響，對本集團的業績和財務狀況沒有重大影響。

公司的管理層以港幣管理和監控本集團的表現及財務狀況，董事認為港幣是適合的呈列貨幣，合併財務資料因而以港幣呈列。

### 3. 營業額及業績貢獻

營業額乃出售發展物業收入、物業租金收入、基建項目投資收入、房地產代理及管理服務收益及其他業務之總和。

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

#### 業務分部資料

截至二零零八年十二月三十一日止

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額					
對外	17,891,210	201,792	799,371	-	18,892,373
分部	-	2,191	57,416	(59,607)	-
合計營業額	<u>17,891,210</u>	<u>203,983</u>	<u>856,787</u>	<u>(59,607)</u>	<u>18,892,373</u>

分部收入乃按管理層參考市價而釐定之價格計算。

業績					
分部業績	<u>6,730,746</u>	<u>1,842,145</u>	<u>172,985</u>	<u>(36,559)</u>	<u>8,709,317</u>
出售附屬公司收益					276,350
利息收入					231,292
未攤分之公司費用					<u>(176,147)</u>
經營溢利					<u>9,040,812</u>
應佔(虧損)溢利					
聯營公司					(10,982)
共同控制實體					(26,848)
財務成本					<u>(417,682)</u>
除稅前溢利					<u>8,585,300</u>
所得稅費用					<u>(3,513,018)</u>
本年度溢利					<u><u>5,072,282</u></u>

截至二零零七年十二月三十一日止

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外	15,438,311	123,616	12,004	1,058,622	-	16,632,553
分部	-	1,888	-	102,136	(104,024)	-
合計營業額	15,438,311	125,504	12,004	1,160,758	(104,024)	16,632,553

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

業績

分部業績	6,528,048	550,215	18,637	421,163	(52,779)	7,465,284
出售投資合營地產項目						
公司虧損						(214,514)
出售附屬公司虧損						(201,449)
利息收入						197,440
未攤分之公司費用						(145,128)
經營溢利						7,101,633
應佔(虧損)溢利						
聯營公司						(27,911)
共同控制實體						386,276
財務成本						(500,911)
除稅前溢利						6,959,087
所得稅費用						(2,741,936)
本年度溢利						4,217,151



#### 4. 所得稅費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	36,888	44,355
澳門所得稅	20,196	194,461
中國企業所得稅	1,661,884	1,190,231
中國土地增值稅	1,464,857	1,188,673
	<u>3,183,825</u>	<u>2,617,720</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	3,179	(6)
澳門所得稅	7,861	-
中國土地增值稅	360	-
中國企業所得稅	17,295	16,901
	<u>28,695</u>	<u>16,895</u>
遞延稅項：		
本年度	324,723	131,436
稅率更改之影響	(24,225)	(24,115)
	<u>300,498</u>	<u>107,321</u>
總計：	<u>3,513,018</u>	<u>2,741,936</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括由二零零八至二零零九課稅年度開始，調減香港利得稅稅率由17.5%至16.5%。因此香港利得稅乃以期內之估計應課稅溢利以16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

澳門所得稅按澳門通用稅率計算。

中國所得稅乃以年內之估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

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允許免額按系內遞增率計提。

於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）。自二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團一些附屬公司之企業所得稅稅率由33%改變為25%，在祖父條例下該等享有15%優惠率之附屬公司之新稅率將於五年內續漸增加至25%。

根據財務部、國家稅務總局聯合發佈財稅[2008]第1號通知，自二零零八年一月一日開始由持有的中國實體企業產生的溢利所分配之收益需根據《外商投資企業和外國企業所得稅法》第3章及第27章以及《外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》第91章繳納中國企業所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債港幣217,688,000元(二零零七年：無)已計入年內之綜合收益表內。

## 5. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2008年度中期股息每股港幣6仙 (二零零七年：港幣5仙)	470,995	386,970
已付2007年度末期股息每股港幣7仙 (二零零六年：港幣6仙)	543,799	436,490
	<b>1,014,794</b>	<b>823,460</b>

董事建議擬派發每股普通股港幣7仙(二零零七年:港幣7仙)之末期息，需待股東即將舉行之股東週年大會上通過。建議之末期息按本財務報告表通過日之已發行普通股股份數目計算。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司股東應佔溢利港幣5,048,637,000元（二零零七年：港幣4,179,579,000元）及年內已發行普通股之加權平均數7,791,807,000（二零零七年：7,343,858,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據年內本公司股東應佔溢利港幣5,048,637,000元（二零零七年：港幣4,179,579,000元），及已發行及可發行普通股之加權平均數7,812,921,000（二零零七年：7,455,360,000）股計算，並就假設年內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權及紅利認股權證獲行使而應發行之普通股加權平均數分別為14,625,000（二零零七年：30,481,000）及6,489,000（二零零七年：81,021,000)股作出調整。

## 7. 貿易及其他應收款

於報告日之貿易及其他應收款之分析如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	465,073	687,582
31-90 日	208,288	123,268
90 日以上	239,959	308,320
	<u>913,320</u>	<u>1,119,170</u>
其他應收款	131,335	335,341
	<u>1,044,655</u>	<u>1,454,511</u>

## 8. 貿易及其他應付款

於報告日之貿易及其他應付款之分析如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	4,076,519	2,792,731
31-90 日	401,001	83,110
90 日以上	1,415,166	1,940,770
	<u>5,892,686</u>	<u>4,816,611</u>
其他應付款	960,452	1,770,851
應付保固金	971,334	614,425
	<u>7,824,472</u>	<u>7,201,887</u>

應付保固金中約港幣505,000,000元(二零零七:港幣254,000,000)不會於未來12個月到期。

## 9. 結算日後事項

二零零八年十二月十日，本公司公告一公開發售建議，按每股發售股份港幣8元的價格發行不少於314,012,448股新股份及不超過314,083,488股新股份，

基準為於二零零八年十二月三十一日每持有二十五股現有股份可認購一股發售股份，集資不少於港幣2,512,099,584元（未扣除開支）。所得款項擬用作額外營運資金以鞏固本公司的財務狀況及淨資產。公開發售詳情列於給于股東之二零零九年一月六日售股章程。本公司之控股公司中國海外集團有限公司的全資附屬公司中國海外金融投資有限公司包銷發售股份。

本公司收到中國海外金融投資有限公司總額港幣1,214,275,000元作為包銷的按金，於二零零八年十二月三十一日的合併及公司資產負債表上以按金呈列。

直至二零零九年一月二十一日，即接納及支付發售股份的截止時間，本公司接獲保證配發發售股份共294,355,721股的有效申請，佔根據公開發售已提呈發售的發售股份總數314,027,968股約93.74%。餘下可供額外申請的發售股份為19,672,247股，董事局已議決按約6.012%比例向申請額外發售股份的合資格股東配發可供額外申請的發售股份合共19,672,247股。

發售股份的股票已於二零零九年二月三日寄予成功申請人。集團已就發行發售股份獲得約港幣25億元。

隨二零零九年二月三日發行發售股份後，購股權計劃已授出而尚未行使的購股權行使價已由每股1.13港元調整至每股1.118港元，而因悉數行使該等尚未行使的購股權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。

## 股息派發

董事局建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣7仙，連同中期股息每股港幣6仙，全年每股派息港幣13仙，較上年每股港幣12仙增加港幣1仙。

待股東於應屆股東周年大會批准後，股息單將於二零零九年六月八日（星期一）寄發予於二零零九年五月二十七日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零九年五月二十六日（星期二）至二零零九年五月二十七日（星

期三) 期間 (包括首尾兩天) (「暫停過戶期間」) 暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有資格獲派末期股息及親自出席將於二零零九年五月二十七日 (星期三) 舉行之應屆股東周年大會 (或其任何續會) 及於會上投票的股東名單。凡擬獲取上述資格者，最遲須於二零零九年五月二十五日 (星期一) 下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。在該暫停過戶期間內，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

## 業務回顧

二零零八年全球經濟經歷史無前例的劇烈變化和調整，美國次貸危機持續惡化，最終引發了全球性金融風暴，對各國經濟造成了不同程度的損害。中國內地全年經濟增長 9%，但隨著國際金融風暴的影響不斷加大，美歐日相繼步入衰退，中國內地經濟亦難獨善其身。而港澳經濟同樣受到衝擊。集團按照「穩中求進，厚積薄發」的經營方針，經過扎實努力工作，在艱難的環境下，各項經營指標仍能有平穩增長，再創歷史最好成績。集團全年營業額增加約 14% 至港幣 188.92 億元，淨利潤增加 20.8% 至港幣 50.50 億元。過去五年利潤複合增長為 48.6%，履行了對股東和投資者每年淨利潤 20% 增長的承諾。

其中，內地地產以精確創新的營銷策略，實施精細有效的管理，使營業額增加 39.5% 至港幣 171.57 億元；毛利率維持於 43.7% 較高水平，毛利增加 35.1% 至港幣 74.98 億元。港澳地產採取靈活銷售手法，準確把握恰當時機，將香港兩個新項目和澳門寰宇天下剩餘單位以較理想價格出售，營業額為港幣 7.34 億元，毛利貢獻達港幣 2.97 億元，毛利率為 40.5%。

盡管環球金融市場劇烈波動，作為恒生指數成份股之一，公司股價抗跌力強，成交活躍，體現了投資者對公司業績良好、財務穩健和管理專業等高度認可。

## 土地儲備

集團持續看好內地房地產市場長遠發展，在內地、香港和澳門共 22 個城市 / 地區擁有土地儲備約 2,480 萬平方米，集團實際擁有權益約為 2,180 萬平方米，可滿足未來四至五年保持盈利每年 20% 以上增長幅度的開發需要。

在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、公司資金能力、已有土地儲備水平，以及新項目的素質和成本情況的前提下，年內，集團在內地 6 個城市，包括蘇州、上海、濟南、杭州、珠海和天津，新購 10 幅土地，新增可供發展樓面面積 279

萬平方米，其中集團實際擁有權益為 207 萬平方米。本年集團重點開拓了濟南市場，在鞏固珠三角和長三角區域佈局的基礎上，進一步強化了環渤海區域的投資佈局。

### 經營理念及品牌價值

集團一貫秉承“誠信卓越、精品永恆”的經營理念，繼續實施全國性重點城市業務佈局戰略。集團年初預計經濟形勢和市場整體環境發生變化，而要持續擴大經營規模和領域，實現穩定高質量的均衡增長，必須透過不斷優化管理架構和模式，鞏固和提升已有的良好基礎和競爭力。年內，地產業務全國性區域化管理已基本形成。同時，以聯營和併購方式作為自然增長方式的必要補充，確保集團在不斷變化和競爭日益加劇的市場環境下仍能持續快速增長。

集團積極擴大全國性精品品牌的影響力。無論高端或中端市場，追求同類產品中的精品，為客戶提供優質產品和全方位、綜合性的卓越服務。

### 地產發展

在波動的市場環境下，集團地產銷售金額再創歷史新高，達港幣 266.11 億元（含聯營項目），同比增長 19.3%。售出物業之面積達 271 萬平方米，同比增長逾 25.3%。年底時的預售金額為港幣 141.5 億元（其中港幣 118.46 億元已收妥），同比增加 56%。

內地地產完成銷售額港幣 258.96 億元，同比增長 18.6%，售出面積 269.7 萬平方米，同比增長 25.3%。

內地地產共有 27 個項目實現入伙，建築面積約為 258.4 萬平方米（包括北京中海廣場投資物業 15 萬平方米），住宅項目可銷售總面積為 203 萬平方米。年底時已售出近 70%，達 141 萬平方米，銷售金額達港幣 149.1 億元。

來自二零零七年底前已入伙的待售物業銷售理想，達 39.9 萬平方米，銷售金額港幣 39.79 億元。二零零八年底，待售物業增加至約為 100 萬平方米。

澳門寰宇天下項目餘下單位大部份於年內出售，銷售營業額為港幣 2.3 億元。

香港地區物業銷售為港幣 4.8 億元，潮樓和喜居兩項目於年內入伙，其中 85% 已出售。

## 投資物業

北京中海廣場於年底入伙，集團在香港和內地共擁有投資物業達到逾 20 萬平方米。年內物業出租情況滿意，實現租金總收入港幣 2.02 億元，同比上升 63.2%；分部溢利為港幣 18.42 億元，當中包括港幣 16.67 億元投資物業之公平價值增加(稅後淨收益約為港幣 10.7 億元)；經營溢利為港幣 1.75 億元，同比增長 63.6%。

## 財務資金

集團一貫堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理模式。年內，在金融市場流動性緊縮的情況下，集團資金結構進一步優化，獲得超過港幣 68.38 億元和人民幣 69.20 億元新增貸款，同時還掉港幣 23.00 億元和人民幣 35.50 億元貸款。在集團地產業務快速發展和市場改變的情況下，淨借貸水平從上年同期的 30.2% 上升至期末的 46.8% 左右。於二零零八年八月底到期的公司紅利認股證超過 74% 比例獲得行使，合計前後給公司帶來約港幣 57 億元股東資金，其中港幣 45 億元來自控股股東中國海外集團有限公司(「中海集團」)。年底，公司股東資金從上年底的港幣 262.8 億元增加到港幣 332.2 億元，集團銀行貸款及應付有投資評級七年期擔保票據分別為港幣 222.66 億元及港幣 23.3 億元(美元 3 億元)，同時持有現金為港幣 90.48 億元，加上未動用銀行額度港幣 44.52 億元，合計可動用資金為港幣 134 億元。在金融風暴信貸緊縮的環境下，管理層推出多項有效措施，確保集團財政健全，既有充足的財務資源，也保持了合理借貸水平。

## 人力資源

集團信奉並堅持人力資源管理的重要地位，通過系統化的員工招募、培訓與激勵機制，為企業的健康、持續發展提供內在驅動與保障，與此同時，也為員工的能力提升與個人成長構建了廣闊的職業平台。員工個人成長與公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是中海人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。

年內，集團深入實施了針對新員工、專業員工和中高層管理骨幹各類培訓培養項目，促進了集團人力資本的顯著增長。本年度集團面向高校畢業生的海之子招聘活動，錄取 214 名學員，為歷屆規模最大。

集團堅持“以人為本，福利員工”，與員工一同分享企業經營成果的經營宗旨。面對下半年不斷擴展的金融風暴與經濟危機，集團審時度勢，倡導公司與員工攜手承擔、於經濟調整的大背景下再塑輝煌。同時集團認真響應中央政府、香港政府及社會各界的呼籲，積極承擔社會責任。

## 企業管治

集團一直致力提升企業管治水平，重視股東和各企業利益相關者的利益。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，而良好企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。董事局努力在制度的規管和營商的靈活之間，以及大股東和小股東利益之間，取得適當的平衡。在過去的一年，集團在增加公司整體透明度、提升董事會及下屬各委員會職能運作效率，以及完善董事會對於企業內部控制和風險管理的各項措施方面，作出了多方面改善，包括每月發報內地地產銷售金額和最新土地儲備。此外，七月正式成立戰略與風險管理部，進一步加強集團的風險管控能力。

年報為企業與投資者重要溝通工具，集團過去一直努力提升公司年報的質量。去年的年報榮獲第 22 屆國際 ARC 獎和國際 Mercury 獎，足証外界對集團在這方面努力的認同。

## 企業社會責任

集團向來十分重視企業公民責任，服務社會是中海集團一貫的企業宗旨，一直以身體力行參與並推動各項社會公益事業。此外，對環保、文化藝術及員工發展等方面亦十分關注，努力實現企業、股東、合作夥伴、員工等多方面共贏的目標，促進社會發展。

集團去年積極參與多項社會公益工作。年初中國內地發生大雪災，集團率先向樂施會捐出港幣二百萬元，以協助受雪災影響的災民。另外，於四川地震發生後，集團即時成立小組跟進救災支援工作，發動集團上下募集善款和物資，合共捐獻逾人民幣二千萬元。

集團並加快加大中海希望小學計劃，年內一共捐助興建三座學校，當中包括二所分別位於長春和重慶的希望小學，以及協助重建於地震重災區四川都江堰市的特殊教育學校。

於項目設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視，集團持續致力建設優質綠色社會。此外，房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境以及提升就業機會作出重大實質的貢獻。

## 榮譽

集團榮獲多項殊榮，這主要包括：中國房地產 TOP 10 研究組連續五年認定本公司為“中國房地產百強企業綜合實力第一名”，中海地產品牌價值達到人民幣



98.91 億元；中海地產獲“中國藍籌地產”榜首企業、“中國最佳品牌 20 強”等榮譽。中海地產的六個項目在質量、設計、管理方面獲得詹天佑大獎；五個項目獲得 CNBC 國際地產獎；二個項目獲國家廣廈獎；一個項目獲全球環境最佳社區獎。

## 業務展望

### 宏觀經濟

全球金融危機對世界各國經濟實體帶來的負面影響將在二零零九年進一步顯現，英國、美國等主要西方國家和日本已經步入衰退，新興國家深受影響，中國經濟難以獨善其身。各國推出各種救市措施，目的是恢復金融市場的借貸能力，刺激消費，最終恢復經濟發展的動力，相關措施的效益，相信還需要一段時間才能看到。中國於二零零八年下半年就宏觀經濟政策開始作出重大調整，改為實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，希望透過擴大內需確保經濟增長。金融危機對港澳地區經濟產生相當大的影響，預計二零零九年港澳經濟也會步入衰退，特區政府努力推出多方面措施來對應。

預計這次金融危機的影響深遠，對絕大部份企業來說，二零零九年將面臨巨大挑戰。

在艱難的經營環境中，確保持續穩定健康發展的同時，集團將繼續提升企業管治水平，積極承擔企業社會責任。

### 業務方面

中國內地經濟經過連續多年快速增長後，受到全球金融危機的影響而放緩。在積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策下，減息、退稅、減稅、降低按揭比例等刺激房地產市場的措施將有利於房地產市場的恢復和發展。集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心。二零零九年對於內地房地產市場是一個“適者生存弱者淘汰”的格局，對於有品牌、規模大、資金足、管理強的發展商，將有各種機會進一步壯大發展規模，增加土地儲備，提高發展速度，擴大市場佔有率。

預計香港、澳門樓市持續受壓，特別是豪宅市場。集團會全力把香港兩個發展中的項目做好，並積極爭取完成粉嶺項目的補地價工作。

## 行業領導地位

中國地域廣闊，不同的地域處於不同的經濟發展和房地產發展階段，完善的全國性戰略佈局能更有效的平衡經濟和市場的週期性波動帶來的風險。集團將繼續優化和完善全國性戰略佈局，積極開拓新的、條件良好的潛力市場，提升在內地營業額、淨利潤、品牌價值和產品創新的行業領先地位。同時，堅持秉承“過程精品，樓樓精品”的專業精神，提供物超所值的卓越產品和服務，進一步鞏固內地房地產行業領導地位。

## 持續發展項目

在全國房地產市場整體進入量價齊跌的形勢下，集團將適度控制開發速度，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用強勢品牌，加強營銷力度，強化現金流量的管理，爭取實現資產效益最大化。在分析目前的經濟形勢、市場環境和集團自身的情況後，二零零九年預計完工入伙 43 個項目，樓面面積 500 萬平方米，力爭銷售面積不少於 350 萬平方米，比二零零八年增長 30%。

## 優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報。繼續力爭二零一零年前投資物業盈利比重占集團盈利的 20%，已逐步建立和培養一批專業管理團隊，確保長線投資物業收益穩定及價值提升，增強平衡市場風險能力。北京中海廣場於二零零八年底交付使用，合計為集團增加投資物業面積 15 萬平方米。目前，集團開發中加上待開發的商業地產面積超過 120 萬平方米，大部份可於二零一一年底前完成。

## 退出基建業務

除了南京長江二橋外，集團已以合適方式和作價退出基建及實業業務。本年內先後出售南昌大橋和萊州港等投資，為集團套現約港幣 15.3 億元。集團繼續研究出售南京長江二橋的可能性和最佳時機，從而更專注於房地產業務。

## 增加土地儲備

在當前宏觀經濟形勢不利的情況下，集團將採取沉著應變的策略，保持適度的投資規模，把握發展節奏，保持合理的負債比率。利用市場處於調整的契機，集團以公開或併購方式進入盈利前景良好，政府支持，資金壓力較小和資金周轉速度較快的項目。集團亦會加強與大型央企的合資和合作，以相對較少的資金增加新的土地儲備。隨著集團的財務狀況不斷改善，預計二零零九年新增土地可發展樓面面積不低於 400 萬平方米。

## 多元化增長模式

金融風暴使不少房地產企業面臨嚴重的銷售壓力和資金壓力，在市場低迷的時候會出現一些聯營或併購的機會。集團繼續努力，爭取在併購和成立房地產基金上取得實質進展，加快集團發展速度和擴大發展規模。

## 有效管理

面對嚴峻的經濟和經營環境，要做到迎接挑戰，捕捉機遇，必須在應對危機中提高企業的整體素質，增強競爭力和抗風險能力。集團會繼續重視制度建設、資源保障和風險管理，同時積極努力提高經營能力，積極獲取低成本、高價值的土地資源，不停提升產品質素，降低開發以及銷售的成本和費用。

## 穩健財務管理

金融風暴引發一系列挑戰，使財務和資金管理面對前所未有的壓力。集團將繼續加強財務管理，審慎理財，竭力擴展新融資管道，充分利用國際、香港、內地的融資平台，不斷增強財務實力和資源，並強化資產保障能力。集團於十二月十日公告的公開發售公司股份獲得大股東支持及包銷，並獲股東超額認購，獲取約港幣 25 億元的資金。公開發售已於二零零九年二月完成，公司股東資金進一步上升至港幣 350 億元以上，借貸水平則進一步下降至 40% 左右。集團是財政實力最強的內房股，加上大部份銀行貸款和擔保票據都是長期而且到期日是遲於二零一零年的，短期要歸還貸款的壓力不大。集團繼續積極提升和推廣 ERP 系統，加強項目、財務、資訊信息的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，提高現金流入，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

穩健的財務管理，強大的財政實力，能確保集團應對金融風暴，更有條件捕捉機會。

## 經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。經過努力，集團擁有良好的發展基礎和條件，已經在推進打造百年長青基業的歷史過程中跨上了一個前所未有的制高點。連續六年利潤強勁增長，充分顯示了集團的能力和實力。二零零九年挑戰與機遇同在，集團是有信心的。憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，適宜的戰略和全國性佈局，著名的品牌和強大的資金實力，透過不懈努力和不斷創新，堅持“慎微篤行，精築致遠”的長期經營理念，持續提升經營和管理能力，集團必能實現將“危機”變“轉機”，將“壓力”變“動力”，保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定高質量的均衡增長。

## 公司使命

集團堅持善用人才，強調創造良好的經營環境和工作環境，透過不斷創新，重視公司治理，提高社會責任感，增強核心競爭力，不斷提升公司股東價值，致力於將集團發展成為一個基業長青企業，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值、和諧共贏。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則（「證券守則」）。各董事確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

## 企業管治

年內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文 A.4.1 及 A.4.2 除外，如下文所述），並遵從大部份的建議最佳常規。

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

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

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則（「章程細則」），由於本公司採納了下文所述的內部機制（「內部機制」），彼等之任期實際為三年或少於三年。

章程細則（其中包括）規定：

- (1) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會（「股東周年大會」）並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (2) 董事人數的 1/3，或當人數非 3 或 3 的倍數時，則接近 1/3 的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且不計入輪值告退的董事人數內。

為確保所有董事至少每三年均輪值告退一次或彼等的任期為三年或少於三年，本公司的內部機制訂立以下額外要求：

- (1) 新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及
- (2) 當任何董事（包括身為執行董事的主席及董事總經理）在其獲重選之後第三年的股東周年大會上無需按章程細則輪值告退時，公司會提醒該名董事作自願性告退。

## 賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中的綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則 (Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則 (Hong Kong Standards on Review Engagements) 或香港核證用準則 (Hong Kong Standards on Assurance Engagements) 而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

## 致謝

最後，本人謹此對董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作，深表謝意！

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零零九年三月二十三日

於刊發本公佈日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖崗（副主席）、吳建斌、陳斌、朱毅堅、羅亮及王萬鈞諸位先生為本公司之執行董事，而李國寶、林廣兆、黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本年度業績公佈登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零零八年報將於二零零九年四月二十三日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。