

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



(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：688)

截至二零一二年十二月三十一日止  
財政年度業績公告

財務摘要

1. 營業額上升 25.8% 至港幣 645.8 億元，其中內地房地產發展佔 92.0%。（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 779.1 億元。）
2. 經營溢利增加 15.7% 至港幣 270.7 億元。其中內地房地產發展之經營溢利增加 16.8% 至港幣 215.8 億元，佔經營溢利 79.7%。內地發展項目之毛利率仍然維持於理想的水平。
3. 股東攤佔純利上升 21.1% 至港幣 187.2 億元(人民幣 151.6 億元)，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 29.2 億元，比去年的港幣 24.4 億元上升 19.7%。核心利潤相對去年增加 21.4% 至港幣 158.0 億元(人民幣 128.0 億元)。
4. 每股基本盈利上升 21.2% 至港幣 2.29 元；每股淨資產增加 21.6% 至港幣 10.7 元。
5. 股東資金增長 21.8% 至港幣 872.4 億元，平均股東資金回報達到 23.6%。
6. 房地產錄得港幣 1,115.2 億元銷售額，同比增加 28.1%，銷售面積達 729 萬平方米，同比增長逾 30.6%。
7. 年內集團（不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」）購入 20 地塊，新增土地之可供發展的樓面面積 664 萬平方米；中海宏洋購入 6 地塊，增加土地儲備 368 萬平方米。年底，集團土地儲備樓面面積達 3,510 萬平方米；中海宏洋土地儲備則達 913 萬平方米。
8. 於 12 月 31 日集團持有現金港幣 409.3 億元，借貸及應付擔保票據分別為港幣 376.4 億元及港幣 211.5 億元，集團借貸結構進一步改善，淨負債比率處於 20.5% 的理想水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣 24 仙，連同中期股息港幣 15 仙，特別股息港幣 2 仙，全年共派息港幣 41 仙，比去年增加 24.2%。

# 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」）截至二零一二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187.2億元，比二零一一年上升21.1%。每股盈利為港幣2.29元，比二零一一年上升21.2%。

## 綜合收益表

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一一年之比較數字如下：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
營業額	2	64,580,694	51,332,302
銷售成本		(37,574,299)	(29,432,751)
直接經營成本		(2,281,192)	(1,227,335)
		<u>24,725,203</u>	<u>20,672,216</u>
其他收入及收益		730,881	1,593,189
投資物業之公允價值增加 及轉至投資物業之收益		3,650,820	3,020,016
分銷費用		(842,440)	(661,516)
行政費用		(1,194,135)	(1,235,567)
		<u>27,070,329</u>	<u>23,388,338</u>
經營溢利			
視同出售附屬公司收益		-	45,628
應佔溢利			
聯營公司		339,515	202,838
共同控制實體		2,297,976	719,260
財務費用	3	(285,602)	(590,763)
		<u>29,422,218</u>	<u>23,765,301</u>
除稅前溢利			
所得稅費用	4	(10,589,747)	(8,207,115)
		<u>18,832,471</u>	<u>15,558,186</u>
本年度溢利			
本年度溢利分配於：			
本公司股東		18,722,221	15,464,098
非控制股東權益		110,250	94,088
		<u>18,832,471</u>	<u>15,558,186</u>
		<b>港幣</b>	<b>港幣</b>
每股盈利	6		
基本		<u>2.29</u>	<u>1.89</u>
攤薄		<u>2.29</u>	<u>1.89</u>
集團營業額		<u>64,580,694</u>	<u>51,332,302</u>
應佔共同控制實體之營業額		<u>13,327,177</u>	<u>6,391,003</u>
		<u>77,907,871</u>	<u>57,723,305</u>

## 綜合全面收益表

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>18,832,471</u>	<u>15,558,186</u>
其他全面收益		
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	(75,875)	2,266,982
換算聯營公司產生之匯兌差額	20,750	99,893
換算共同控制實體產生之匯兌差額	(12,165)	693,298
投資合營地產項目的公允價值轉變	(4,407)	(91)
本年度其他全面收益	<u>(71,697)</u>	<u>3,060,082</u>
本年度全面收益總額	<u>18,760,774</u>	<u>18,618,268</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	18,650,988	18,505,540
非控制股東權益	109,786	112,728
	<u>18,760,774</u>	<u>18,618,268</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一二年 十二月三十一日 附註 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	23,657,327	17,765,372	14,053,675
物業、廠房及設備	975,862	337,635	319,388
預付土地租金支出	161,996	68,591	35,984
聯營公司權益	3,612,633	3,340,454	210,497
共同控制實體權益	13,579,848	12,668,593	11,323,863
投資合營地產項目公司	18,369	22,776	22,867
應收聯營公司款	-	88,793	42,156
應收共同控制實體款	5,317,039	11,727,717	8,981,367
應收合營地產項目公司款	-	-	154
其他金融資產	51,436	17,417	23,726
商譽	109,021	109,021	109,021
其他無形資產	-	-	39,870
遞延稅項資產	2,073,652	1,844,924	1,190,537
	<u>49,557,183</u>	<u>47,991,293</u>	<u>36,353,105</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	24,238	30,682	4,154
庫存物業	108,479,874	94,801,075	82,390,991
土地發展費用	3,271,962	2,670,856	2,070,984
預付土地租金支出	5,105	2,096	2,745
貿易及其他應收款	7 2,598,854	1,850,085	2,874,544
按金及預付款	3,838,625	1,858,122	2,771,797
將用於物業發展之土地按金	14,136,292	6,027,677	1,916,731
應收同級附屬公司款	-	-	845,000
應收聯營公司款	196,947	51,743	-
應收共同控制實體款	5,453,479	676,226	529,926
應收非控制股東款	440,712	301,243	110,386
預付稅金	941,005	534,944	354,544
銀行結餘及現金	40,880,412	19,179,381	32,023,494
	<u>180,267,505</u>	<u>127,984,130</u>	<u>125,895,296</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	8 16,916,629	16,378,354	14,103,430
預售按金	40,506,159	24,480,225	23,274,160
租務及其他按金	816,645	732,196	712,335
應付同級附屬公司欠款	353,501	353,428	353,428
應付聯營公司欠款	228,520	270,566	258,703
應付共同控制實體欠款	4,590,819	3,214,042	1,530,187
稅項債務	15,017,622	12,680,089	10,952,001
一年內到期之借貸	5,545,557	7,481,866	10,214,113
應付擔保票據	-	2,338,416	-
	<u>83,975,452</u>	<u>67,929,182</u>	<u>61,398,357</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>96,292,053</u>	<u>60,054,948</u>	<u>64,496,939</u>
	<u>145,849,236</u>	<u>108,046,241</u>	<u>100,850,044</u>

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	817,252	817,252	817,252
儲備	86,426,887	70,799,731	54,745,947
本公司股東應佔權益	87,244,139	71,616,983	55,563,199
非控制股東權益	312,817	273,015	3,207,251
<b>權益總額</b>	<b>87,556,956</b>	<b>71,889,998</b>	<b>58,770,450</b>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之借貸	32,095,339	25,113,861	24,305,704
應付擔保票據	21,147,701	7,689,578	10,018,179
應付非控制股東欠款	2,017,849	1,055,226	791,904
衍生金融負債	-	-	1,187,323
遞延稅項負債	3,031,391	2,297,578	5,776,484
	58,292,280	36,156,243	42,079,594
	145,849,236	108,046,241	100,850,044

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及修訂及詮釋（「香港－詮釋」）（其後統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重的惡性通貨膨脹和為 首次採納者去除固定的日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 — 轉讓金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除了以下敘述，於年內應用上述修訂本香港財務報告準則對綜合財務報表及／或綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

### 香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公允價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推

翻。香港會計準則第12號在此修訂之前，需要公司根據希望通過使用或出售實現該資產的賬面金額來衡量遞延稅項。

本集團已個別重估本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過出售而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過出售而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

本集團於年內追溯採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對綜合收益表及綜合財務狀況表之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利增加：		
除稅前溢利	-	-
所得稅費用	521,289	438,708
本年度溢利	521,289	438,708
本年度溢利分配於：		
本公司股東	521,289	438,708
非控制股東權益	-	-
	521,289	438,708
每股盈利	港仙	港仙
基本	6.38	5.37
攤薄	6.38	5.37

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 一月一日 港幣千元
增加（減少）：			
保留溢利	1,778,083	1,256,794	818,086
匯兌儲備	47,963	48,492	10,223
權益總額	1,826,046	1,305,286	828,309
遞延稅項負債	(1,826,046)	(1,305,286)	(828,309)
權益及負債總額	-	-	-

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈報 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露 — 金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本） 及第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號強制性 生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號, 11號及12號（修訂本）	綜合財務報表, 合營安排及其他 實體權益之披露：過渡指引 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號 年度改進項目	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>2</sup> 2009-2011年的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，預期採納香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號將不會導致本集團的投資分類發生重大變化，採納香港財務報告準則第12號將影響若干財務報表的披露。除上述外，本集團正在評估其他新訂或經修訂準則，修訂和詮釋的影響。

## 2. 營業額及業績貢獻

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編制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	—	房地產代理、管理服務收入、建築及規劃設計顧問服務

管理層密切監控其附屬公司及共同控制實體物業發展項目的銷售活動，由於共同控制實體的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔共同控制實體營業額及溢利之分部分析會定期提供予集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露集團應佔共同控制實體營業額(除了根據香港財務報告準則綜合收益表及財務報告表附註外)及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督共同控制實體在物業發展業務的業績和表現。

## 分部營業額及業績

下表載列集團及集團應佔共同控制實體營業額及業績之分部資料：

### 截至二零一二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
分部營業額 - 外部顧客	61,406,977	584,845	2,588,872	64,580,694
集團應佔共同控制實體營業額	13,327,177	-	-	13,327,177
集團及集團應佔共同控制實體營業額	74,734,154	584,845	2,588,872	77,907,871
分部溢利 (包括應佔聯營公司及共同控制實體溢利)	25,151,999	4,146,927	136,534	29,435,460
集團應佔共同控制實體溢利	2,297,976	-	-	2,297,976

### 截至二零一一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
分部營業額 - 外部顧客	49,432,401	373,247	1,526,654	51,332,302
集團應佔共同控制實體營業額	6,391,003	-	-	6,391,003
集團及集團應佔共同控制實體營業額	55,823,404	373,247	1,526,654	57,723,305
分部溢利 (包括應佔聯營公司及共同控制實體溢利)	20,024,723	3,331,571	185,722	23,542,016
集團應佔共同控制實體溢利	719,260	-	-	719,260

註：截至二零一一年十二月三十日止年度，營業稅港幣2,749,326,000元以淨營業額呈列及已被重列分類至銷售成本及直接經營成本以符合本年度的呈報方式及市場慣例。



## 報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔共同控制實體及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如利息收入、視同出售附屬公司收益、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
報告分部溢利	29,435,460	23,542,016
未分配項目：		
利息收入	269,923	221,237
視同出售附屬公司收益	-	45,628
公司費用	(75,595)	(112,695)
財務費用	(242,813)	(547,974)
外幣匯兌淨收益	35,243	617,089
除稅前溢利	<u>29,422,218</u>	<u>23,765,301</u>

### 3. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款及擔保票據之利息	1,025,710	962,635
不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息	734,733	434,282
應付非控制股東欠款之利息	42,789	42,789
其他財務費用	64,468	34,314
總財務費用	<u>1,867,700</u>	<u>1,474,020</u>
減：資本化金額	<u>(1,582,098)</u>	<u>(883,257)</u>
	<u>285,602</u>	<u>590,763</u>

### 4. 所得稅費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本年稅項：		
香港利得稅	156,547	79,034
澳門所得稅	-	1,238
中國企業所得稅	4,785,151	4,181,480
中國預扣所得稅	146,462	217,893
中國土地增值稅	5,009,322	3,884,324
	<u>10,097,482</u>	<u>8,363,969</u>

以前年度 (超額) 不足撥備：		
香港利得稅	(3,258)	2,877
澳門所得稅	(733)	(2,458)
中國企業所得稅	(5,720)	(7,445)
中國土地增值稅	-	(30,041)
	<u>(9,711)</u>	<u>(37,067)</u>
遞延稅項：		
本年度	<u>501,976</u>	<u>(119,787)</u>
總計：	<u>10,589,747</u>	<u>8,207,115</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和新法之實施條例，本公司之中國附屬公司於二零一二年之法定稅率是 25%。二零一一年度，除了在過渡性條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之新稅率為 24%，其他中國附屬公司自二零零八年一月一日起之法定稅率是 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。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率 12% (二零一一年：12%) 計算。

## 5. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
2012年12月31日年度中期股息每股港幣 15 仙 及特別股息每股港幣 2 仙 (二零一一年：2011年12月31日年度 中期股息港幣 13 仙)	<b>1,389,328</b>	1,062,428
2011年12月31日年度末期股息每股港幣 20 仙 (二零一一年：2010年12月31日年度 末期股息港幣 17 仙)	<b>1,634,504</b>	1,389,328
	<u><b>3,023,832</b></u>	<u>2,451,756</u>

董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 24 仙(二零一一年：二零一一年十二月三十一日止年度末期股息港幣 20 仙)，金額約為港幣 1,961,000,000 元(二零一一年：約港幣 1,635,000,000 元)，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

## 6. 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	18,722,221	15,464,098
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利(註)	(17,398)	-
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>18,704,823</u>	<u>15,464,098</u>
	二零一二年 千股	二零一一年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,172,519	8,172,519
潛在普通股之攤薄影響		
— 授出期權	<u>2,638</u>	<u>2,602</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,175,157</u>	<u>8,175,121</u>

註：截至二零一二年十二月三十一日止年度用於計算每股攤薄盈利之盈利已被調整，以假設中海宏洋之可換股債券於年內被轉換。

## 7. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	1,518,323	774,224
31-90 日	159,060	289,919
90 日以上	<u>316,577</u>	<u>211,938</u>
	1,993,960	1,276,081
其他應收款	<u>604,894</u>	<u>574,004</u>
	<u>2,598,854</u>	<u>1,850,085</u>

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

於報告日，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

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

## 8. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	4,853,870	6,443,905
31-90 日	929,074	403,840
90 日以上	5,194,664	4,911,637
	<u>10,977,608</u>	<u>11,759,382</u>
其他應付款	2,274,325	2,255,612
應付保固金	3,664,696	2,363,360
	<u>16,916,629</u>	<u>16,378,354</u>

其他應付款主要包括預收收入、應付其他稅款和預提雜項費用。

應付保固金中約港幣 1,308,000,000 元（二零一一年：港幣 1,156,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

## 股息派發

董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 24 仙，連同中期股息每股港幣 15 仙及特別股息每股港幣 2 仙，全年每股派息港幣 41 仙，較上年每股港幣 33 仙增加港幣 8 仙。

待股東於應屆股東周年大會批准後，股息單將於二零一三年六月十八日（星期二）寄發予於二零一三年六月六日（星期四）名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：—

- (a) 以釐定出席二零一三年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一三年五月二十九日（星期三）至二零一三年五月三十日（星期四）期間（包括首尾兩天）。
- (b) 以釐定享有擬派末期股息資格者：二零一三年六月六日（星期四）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一三年四月另行作出公告。

## 一. 業務回顧

二零一二年，世界經濟延續二零一一年的複雜多變又無法突破困境的格局。歐債危機一度加劇並使歐元區經濟陷入困境；美國儘管推出了第三次量寬政策，就業和房地產市場未見好轉，經濟復蘇緩慢；中東和亞洲地緣政治風波增添環球經濟風險；新興國家經濟受到外圍不利經濟環境影響，增長動力不足。在通脹威脅解除後，中國央行透過兩次下調存款準備金率和兩次下調貸款基準利率以增加流動性和促進經濟發展。中國出口貿易出現不可避免的下跌，但中央政府“穩增長”策略逐步發揮作用，投資、內需重新加速，經濟增長在第三季度觸底回升，全年經濟增長 7.8%，高於 7.5% 的目標。由於受到歐美以及中國經濟發展放緩的影響，港澳經濟增長明顯大幅回落。

二零一二年，國家依舊實施較為穩定但依然嚴厲的房地產調控政策。儘管流動性放寬以及剛性需求強勁，使內地房地產全年整體銷售理想，房價在個別城市輕微上升，但行業分化與整合走勢更趨明顯，品牌開發商表現較好，市場集中度上升。第四季度國內經濟出現好轉跡象，房地產商融資與之前相比較為順利，融資成本亦有一定下降，土地交易與住房銷售氣氛明顯好轉。

年內，在調控常態化和競爭激烈的市場環境下，集團仍能實現銷售規模，利潤規模理想增長。集團營業額按年增加約 25.8% 至港幣 645.8 億元，淨利潤按年增加 21.0% 至港幣 188.3 億元(人民幣 152.5 億元)。股東攤佔純利上升 21.1% 至港幣 187.2 億元(人民幣 151.6 億元)，其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣 29.2 億元。集團核心利潤達到港幣 158.0 億元(人民幣 128.0 億元)，增長 21.4%。過去五年(2008-2012)，股東攤佔純利複合增長率為 34.7%，連續十年(2003-2012)履行了對股東和投資者每年利潤不少於 20.0% 增長的承諾。

### 地產發展

二零一二年，全年銷售額(含合營項目和聯營公司銷售)再創歷史新高並超額完成於八月份上調至港幣 1,000 億元的目標，達港幣 1,115.2 億元，同比增長 28.1%。售出物業之面積達 729 萬平方米，同比增長逾 30.6%。集團加上合營項目全年回收資金超過港幣 1,000 億元，年底時收到的物業銷售按金為港幣 581.8 億元，同比增加 73.3%。

年內，按「精耕細作，品牌經營」的運營思路，充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場的變化，憑藉靈活創新的營銷策略，準確把握銷售節奏，全年內地地產表現出色，完成銷售額港幣 1,043.2 億元，同比增長 23.2%。

隨著外圍和國內放鬆流動性，港澳房地產市場氣氛活躍，集團抓準機遇，加大港澳兩地的銷售力度，上半年錄得破紀錄的港幣 60.7 億元銷售金額。隨著香港

政府加大調控房地產的力度，並於 10 月推出買家印花稅和額外印花稅，香港房地產市場開始進入短暫調整期，成交量大跌，但集團全年銷售合約金額仍然高達港幣 72 億元，增加約 2 倍。

集團營業額上升 25.8% 至港幣 645.8 億元(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 779.1 億元，同比增長 35.0%)。年內，內地地產(含合營項目)共有樓面面積約 700 萬平方米的項目竣工，該等項目可結利銷售金額為港幣 395.1 億元。來自二零一一年底的待售物業銷售理想，達 97 萬平方米，銷售金額約為港幣 219.0 億元。因此集團全年房地產發展營業額增加 24.2% 至港幣 614.1 億元，而其中內地房地產發展營業額增加 22.6% 至港幣 594.4 億元，毛利率維持於理想的水平，經營溢利因此增加 16.8% 至港幣 215.8 億元。港澳地產發展營業額為港幣 19.7 億元；毛利率為 54.8%，經營溢利增加 50.0% 至港幣 9.3 億元。

### 投資物業

由於成都中海國際中心二期竣工，增加約 6 萬平方米投資物業。年底，集團在港澳和內地擁有已落成投資物業共達 52 萬平方米。集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣 5.8 億元，同比增加 56.8%；分部溢利港幣 41.5 億元，其中港幣 36.5 億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣 29.2 億元)。

### 土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場以發掘優質的土地資源。在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、資金能力和開發能力、土地儲備以及新項目的素質和成本情況的綜合考慮下，作出購買土地的決定。基於集團對中國房地產市場和經濟的看好，集團在二零一二年第四季度加強土地補充的力度。年內，集團(不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」)在內地 14 個城市，包括新進入的昆明，共購入 19 幅土地，新增可供發展樓面面積 662 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 650 萬平方米。

中海宏洋於內地 6 個城市購入 6 幅地塊，新增可供發展樓面面積約為 368 萬平方米。

年內，集團在香港以約港幣 25 億元增添鴨脷洲地塊，樓面面積約為 21,350 平方米。集團於七月份獲得與市區重建局合作開發土瓜灣北帝街項目。

二零一二年底，集團在內地 26 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 3,510 萬平方米，集團實際擁有權益約為 3,157 萬平方米；中海宏洋土地儲備約 913 萬平方米，實際權益約為 778 萬平方米。

## 財務資金

集團持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，集團融資共達港幣 296 億元，扣除歸還到期債券和銀行貸款後，集團年內淨融資港幣 162 億元。其中透過三次發行債券，籌資 17.5 億美元；在香港籌組了一筆港幣 76 億元的銀團，並與多家銀行安排單邊貸款合共籌措港幣 38 億元；年內在國內融資活動不多，融入人民幣 38 億元。集團全年共錄得港幣 757.8 億元銷售現金流入，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有支出，主要包括港幣 260.9 億元土地費用，港幣 299.2 億元建安費用以及港幣 166.9 億元稅費、行銷、行政和財務費用。

年底，集團借貸及應付擔保票據分別為港幣 376.4 億元(含人民幣貸款約為港幣 80 億元)及港幣 211.5 億元(27.5 億美元)，同時持有現金港幣 409.3 億元 (不包含合營公司共持有現金約港幣 127.6 億元)；公司股東資金從上年底的港幣 716.2 億元增加至港幣 872.4 億元；在嚴峻的市場情況下，淨借貸水平從二零一一年底的 32.7% 下跌至 20.5%，處於相當理想水平。

年內，穆迪和標準普爾兩國際評級機構維持了公司的投資評級為 Baa2 和 BBB，前景穩定，反映資本市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。集團於十一月成爲首家內房公司發行三十年長債，年息率不到 5.5%，更突顯資本市場對集團的長期業務發展和財務穩健的信心。

## 人力資源

集團堅信員工質素與知識資本是衡量企業整體競爭力的重要標誌，通過提供持續的人力資源開發、行業培訓，輪崗交流提升員工的人力資本價值。員工的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。

集團持續進入新城市，各類人才需要量巨大，人力資源保障和建設面臨重大挑戰。集團持續打造「海之子」與「海納」於中國房地產的雙人力資源品牌，通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工已經成長爲集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2012 年，超過 250 名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過 310 名社會人才透過「海納」計劃加入中海，爲集團源源不斷地輸入人才。

## 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，爲股東持續增值，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。集團一直致力提升企業管治水平，確保集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。在過去的幾年，集團在增加公司整體透明度，以及完善企業內部控制和風險管理方面，持續作出了實質的改善。



## 企業社會責任

集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。

一直以來，集團透過捐建希望學校，極大地改善了當地的學習環境和教學條件。年內位於濟南市的中國海外陡溝希望小學建成，至此，七所中國海外希望小學已相繼移交。

集團持續將「低碳」、「綠色建築」的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推進低耗、環保、健康的人居環境、可持續發展的生態理念，致力於建設優質的綠色社會。

公司再次被納入恆生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展(包括環保、社會責任、企業管治三個範疇)的認可。

## 榮譽

二零一二年，集團再添多項殊榮。公司再次榮獲「中國房地產開發企業品牌價值 20 強」第一名，品牌價值達人民幣 253 億元。同時，中海地產連續九年再度蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續九年位居榜首。二零一二年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面再次獲得專業認可，七個項目榮獲詹天佑大獎。

## 二. 業務展望

### 宏觀經濟

歐、美等西方先進國家以及日本推出各種經濟刺激措施，但金融風暴的根本性問題並未有徹底解決。同時，量化寬鬆措施使市場資金氾濫，投機活動增加，導致新興國家受到資產泡沫和通脹的威脅仍然存在。預計於二零一三年，美國經濟增長和歐洲主權債務危機有所改善，但全球經濟增長緩慢。對全球大部份企業來說，二零一三年仍然面臨較大挑戰，集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇並及時有效應對。

受到外圍經濟環境動盪和放緩的影響，預計今年中國出口貿易不會有太大改善，加上要控制通脹，中央政府會繼續採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策。新一屆國家領導加大加快對基礎設施和服務業的投資，冀進一步擴大內需，使經濟見底回升，最終達到穩中求進。港澳經濟發展已經跟國內經濟緊密連繫，預計今年港澳經濟增長也可逐步改善。

## 業務發展

集團二零一二年的亮麗業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢，集團已做好充分準備，確保在調控常態化的環境下仍然能有優異的表現。中央政府於今年三月初推出(「新國五條」)，印證集團的看法，即是於短期內，中央政府仍可能將嚴厲的調控政策延續下去。在投資投機受到有效抑壓以及房地產行業已作出適度整合下，預計全年房地產市場將會充滿活力，行業整體仍然是挑戰與機會並存。展望未來，基於房地產行業聯動產業眾多，對拉動經濟的作用明顯，政府有可能以財稅改革代替行政手段，引領市場重回正軌。集團將充分發揮穩健的財務結構以及多元融資渠道的優勢，積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長，擴大市場佔有率，鞏固行業內的領先地位。由於新國策要求到2020年實現GDP和居民收入的翻番並把城鎮化視為實現經濟發展方式轉變的重點，未來快速的城市化進程將繼續推動國內房地產市場，集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心。

香港、澳門房地產市場方面，預計增加印花稅種和稅率等措施僅會促使市場作出一些短期調整，整體仍會趨於平穩。集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務。

## 經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。集團還要力爭保持旺盛的創新意識，不斷鞏固和擴大客戶和市場資源，創造和發掘客戶的潛在需求。而透過建立以客戶為中心的经营理念，建立客戶的需求和投訴資訊系統，並有效反饋至各營銷部門，通過持續改進產品，為客戶提供多樣化與差異化的住宅精品，最終是將客戶的訴求轉化為提升產品質量和服務水平的契機。集團將堅持中高端市場精品定位，與企業利益最大化目標相結合的發展模式，以創新為先導，以產品和品牌為重點的核心優勢，借助設計、工程管理、營銷策劃、客戶服務以及物業管理各個環節品牌策略的整合實施，鞏固並持續加強集團在內地房地產行業的強大不可複製的獨特競爭力。

## 品牌經營

品牌是企業最有價值的無形資產和競爭工具。集團繼續堅持「精耕細作，品牌經營」的方針，提升「中海地產」品牌精品形象。秉持精品意識，精耕細作，精益求精，力爭把每一個項目建設成精品和典範。伴隨境內外的精品樓盤成功銷售，「中海地產」的知名度和美譽度，受到行業內外很高的評價。品牌反映企業的文化包括中海地產對產品高質量的追求，透過持續創新去提供物超所值產品的使命。品牌是集團最基本、最有效的市場競爭優勢之一。強勢品牌創造信任感，給予消費者品質的保證，願意支付較高的溢價。因此，產品品質和品牌的提升能減低房價下調的影響，節省不必要的營銷費用，「品牌經營」可促

使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。

集團會持續推進品牌建設，有系統地將「中海地產」品牌輸入到新的潛力市場和區域，最終把「中海地產」打造成為全國性中高端房地產市場的最佳品牌。

### **持續發展項目**

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並考慮市場情況後，二零一三年預計新開工樓面面積超過 1,000 萬平方米，在建規模高峰期間將達 2,500 萬平方米。力爭竣工樓面面積 900 萬平方米，銷售金額達到不少於港幣 1,000 億元的目標。

在香港房地產市場，集團將充分利用國內「中海地產」在高端市場的品牌地位所產生的協同效應，全力推動手頭上豪宅項目的銷售，同時全力開展西營盤星鑽項目的發展和銷售工作。

### **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，增強平衡市場風險能力。集團長遠會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的 20%，集團正在開發和待開發的商業地產面積達 300 萬平方米，預計大部份將會於二零一五年全部完成，而其中約一半以上將會保留為集團長線投資物業。

集團在濟南和瀋陽的環宇城購物中心已於十一月推出市場，反應良好。

### **增加土地儲備**

集團將採取沉著應變的策略，按照銷售資金回籠的進度，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，順勢而為，把握好投資機會，落實多元的優質土地儲備策略。預計二零一三年會進入 3 至 4 個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於 800 萬平方米。

截止業績公告日，集團(不包括中海宏洋)於二零一三年已在國內 3 個城市購入 3 塊土地，可供開發的樓面面積約為 147 萬平方米；中海宏洋則在國內 3 個城市購入 3 塊土地，可供開發的樓面面積約為 146 萬平方米。

### **多元化增長模式**

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目和聯營公司共投入資金約達港幣233.4億元。合營項目的效益已逐漸顯現，全年的利潤貢獻增加至約為港幣23.0億元。中海

宏洋是集團的聯營公司，專注於國內3 - 4線城市並會作為中海地產業務有效的補充，力爭高速發展。二零一二年中海宏洋的銷售為港幣135.2億元，營業額為港幣97.2億元，淨利潤約為港幣24.9億元。在調整過集團2010年收購中海宏洋產生並入帳的利潤後，仍然能為集團提供約港幣3.4億元的利潤。集團的房地產基金，運作正常。

### 行業領先地位

中國地域廣闊，不同的地域處於不同的經濟發展和房地產市場階段，完善的全國性戰略佈局能更有效的平衡經濟和市場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。同時為了提升在內地營業額、淨利潤、品牌價值和產品創新的行業領先地位，集團會繼續重視制度以及人力資源建設、資源資訊和風險管理，同時積極努力提高經營和管理能力，全面提升產業的協同效應，積極獲取低成本、高價值的土地資源，建立以客戶為中心的核心價值觀，不停提升產品質素，堅持「過程精品、樓樓精品」的專業精神，保證集團在行業的領先地位。

### 穩健財務管理

集團將會進一步加強財務管理，加快銷售回款，控制好營銷，行政和財務費用；要審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則；同時，由於預計量化寬鬆和利息低企的情況今年內仍然維持，雖然集團今明兩年在香港的到期銀行貸款僅約為港幣 70 億元，未來再融資壓力不大，集團仍然將會大力擴展融資渠道，充分利用國際、香港的融資平台，並加快資金周轉，強化資源保障能力，為集團業務發展提供強而有力的資金支持。今年二月，惠譽評級機構給予公司的投資評級為 **BBB+**，前景穩定，是全球房地產開發公司中最高的評級，彰顯了市場對於集團作為中國房地產行業的領導地位和優良信用資質的認可，也有利於進一步透過不斷增加長期定息債務改善集團的債務結構。

集團繼續積極提升和推廣 **ERP** 系統，加強區域、項目的財務，資訊的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，竭力提高現金流入，適度控制現金流出，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

### 經營前景

董事局對集團發展前景和自身能力均充滿信心，在過去十一年，集團實現純利複式增長 43.6%，而近五年，儘管受到金融風暴和持續的宏觀調控政策影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，純利複式增長仍然達到 34.7%，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一三年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，集團有信心繼續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

集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧發展空間、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 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**」）。各董事確認於截至二零一二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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《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《企業管治常規守則》／《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「**《守則條文》**」）（A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

*守則條文A.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**」）。其中規定：

- (a) 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
- (b) 董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯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。

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年，因此，本公司只是技術上不符合守則條文A.4.1 及A.4.2。

- (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或董事總經理）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，本公司會提醒該名董事作自願性告退。

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

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。大部份董事（包括所有獨立非執行董事）皆出席股東周年大會與股東進行交流。

本公司兩位非執行董事吳建斌先生(已於 2012 年 8 月 11 日離任)及鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第 A.6.7 條。

## 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二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此而執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告作出任何核證。

## 致謝

最後，本人謹此衷心感謝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！

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零一三年三月十八日

於刊發本公告日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、董大平、聶潤榮及羅亮諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，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。

本年度業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一二年報將於二零一三年四月十二日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。