

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)

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度業績公告
及
建議採納新組織章程細則

財務摘要

1. 營業額上升 27.7% 至港幣 824.7 億元，其中內地房地產發展佔 89.2%。（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 1,004.7 億元。）
2. 經營溢利增加至港幣 283.5 億元，其中內地房地產發展佔 77.7%。內地地產發展項目之毛利率仍然理想，維持於行業領先水平。
3. 股東應佔溢利上升 23.1% 至港幣 230.4 億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 26.2 億元，比去年的港幣 29.2 億元下降 10.3%。此外，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有項目權益之公允價值增加約為港幣 14.6 億元。核心利潤相對去年增加約 20.0% 至港幣 189.6 億元。
4. 每股基本盈利上升 23.1% 至港幣 2.82 元；每股淨資產增加 26.2% 至港幣 13.5 元。
5. 股東資金增長 26.0% 至港幣 1,099.7 億元，平均股東資金回報達到 23.4%。
6. 房地產錄得合約銷售額為破紀錄的港幣 1,385.2 億元，對應銷售面積達 923 萬平方米。
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 25 地塊，新增土地之可供發展的樓面面積 1,211 萬平方米；中海宏洋購入 13 地塊，增加土地儲備 456 萬平方米。年底，集團土地儲備樓面面積達 3,877 萬平方米；中海宏洋土地儲備則達 1,166 萬平方米。
8. 於二零一三年十二月三十一日集團持有現金港幣 414.8 億元，借貸及應付擔保票據分別為港幣 400.1 億元及港幣 326.9 億元，集團借貸結構進一步改善，淨負債比率處於 28.4% 的理想水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣 29 仙，連同中期股息每股港幣 18 仙，全年共派息每股港幣 47 仙，比去年增加 20.5%（不包括去年派發的特別股息每股港幣 2 仙）。

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」）截至二零一三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230.4億元，比二零一二年上升23.1%。每股盈利為港幣2.82元，比二零一二年上升23.1%。

綜合收益表

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一二年的比較數字如下：

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	2	82,469,081	64,580,694
銷售成本		(53,182,545)	(37,574,299)
直接經營成本		(2,464,519)	(2,281,192)
		<u>26,822,017</u>	<u>24,725,203</u>
其他收入及收益		904,461	730,881
投資物業之公允價值增加 及轉至投資物業之收益		3,438,106	3,650,820
分銷費用		(1,247,262)	(842,440)
行政費用		(1,569,769)	(1,194,135)
經營溢利		<u>28,347,553</u>	<u>27,070,329</u>
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 應佔溢利	9	1,458,176	-
聯營公司		838,117	339,515
合營公司		2,935,195	2,297,976
財務費用	3	(290,363)	(285,602)
除稅前溢利		<u>33,288,678</u>	<u>29,422,218</u>
所得稅費用	4	(10,109,752)	(10,589,747)
本年度溢利		<u>23,178,926</u>	<u>18,832,471</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		23,043,712	18,722,221
非控制股東權益		135,214	110,250
		<u>23,178,926</u>	<u>18,832,471</u>
股息	5		
已派發中期股息		1,471,071	1,225,878
建議派發末期股息		2,370,059	1,961,428
		<u>3,841,130</u>	<u>3,187,306</u>
已派發特別股息		-	163,450
		<u>3,841,130</u>	<u>3,350,756</u>
		港幣	港幣
每股盈利	6		
基本		2.82	2.29
攤薄		<u>2.81</u>	<u>2.29</u>
集團營業額		82,469,081	64,580,694
應佔合營公司之營業額		<u>18,003,412</u>	<u>13,327,177</u>
		<u>100,472,493</u>	<u>77,907,871</u>

綜合全面收益表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	<u>23,178,926</u>	<u>18,832,471</u>
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	2,582,366	(75,875)
換算合營公司之匯兌差額	<u>417,860</u>	<u>(12,165)</u>
	<u>3,000,226</u>	<u>(88,040)</u>
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	140,679	20,750
投資合營地產項目公司之公允價值變動	<u>538</u>	<u>(4,407)</u>
	<u>141,217</u>	<u>16,343</u>
本年度其他全面收益	<u>3,141,443</u>	<u>(71,697)</u>
本年度全面收益總額	<u>26,320,369</u>	<u>18,760,774</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	26,158,834	18,650,988
非控制股東權益	<u>161,535</u>	<u>109,786</u>
	<u>26,320,369</u>	<u>18,760,774</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		32,531,661	23,657,327
物業、廠房及設備		1,371,196	975,862
預付土地租金支出		156,373	161,996
聯營公司權益		4,496,092	3,612,633
合營公司權益		11,434,403	13,579,848
投資合營地產項目公司		18,907	18,369
應收合營公司款		2,843,910	5,317,039
已抵押銀行存款		68,179	51,436
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,277,091	2,073,652
		55,306,833	49,557,183
流動資產			
存貨		28,906	24,238
庫存物業		160,952,085	108,479,874
土地發展費用		3,409,653	3,271,962
預付土地租金支出		7,978	5,105
貿易及其他應收款	7	2,430,978	2,598,854
按金及預付款		5,521,776	3,838,625
將用於物業發展之土地按金		19,835,111	14,136,292
應收聯營公司款		200,441	196,947
應收合營公司款		5,000,978	5,453,479
應收非控制股東款		526,852	440,712
預付稅金		1,889,656	941,005
銀行結餘及現金		41,411,223	40,880,412
		241,215,637	180,267,505
流動負債			
貿易及其他應付款	8	21,523,324	16,916,629
預售按金		61,414,386	40,506,159
租務及其他按金		1,202,760	816,645
應付同級附屬公司欠款		353,501	353,501
應付聯營公司欠款		280,596	228,520
應付合營公司欠款		5,651,284	4,590,819
應付非控制股東欠款		842,221	-
稅項債務		16,357,023	15,017,622
一年內到期之銀行借貸		3,302,733	5,545,557
		110,927,828	83,975,452
流動資產淨值		130,287,809	96,292,053
總資產減流動負債		185,594,642	145,849,236

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資本及儲備		
股本	817,262	817,252
儲備	<u>109,153,321</u>	<u>86,426,887</u>
本公司股東應佔權益	109,970,583	87,244,139
非控制股東權益	<u>1,079,813</u>	<u>312,817</u>
權益總額	<u>111,050,396</u>	<u>87,556,956</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	36,708,758	32,095,339
應付擔保票據	32,688,088	21,147,701
應付非控制股東欠款	581,634	2,017,849
遞延稅項負債	<u>4,565,766</u>	<u>3,031,391</u>
	<u>74,544,246</u>	<u>58,292,280</u>
	<u>185,594,642</u>	<u>145,849,236</u>

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（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）	政府貸款
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
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
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
年度改進項目	2009-2011年週期的年度改進

除了因香港會計準則第1號（修訂本），香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號之額外披露外，應用上述新訂或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及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利: 界定福利計劃 - 僱員供款 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回款項披露 ¹
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第7號 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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	投資實體 ¹
香港財務報告準則第12號（修訂本） 及香港會計準則第27號（2011）	
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹
年度改進項目	2010-2012年週期的年度改進 ²
年度改進項目	2011-2013年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可供應用 — 強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號之未完成部分後釐定

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則、修訂及詮釋，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，可能對信息披露造成變化，並對綜合財務報表內某些項目重新計量。

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	—	房地產代理及管理服務、建築及規劃設計顧問服務收入

管理層密切監控其附屬公司及合營公司物業發展項目的銷售活動，由於合營公司的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔合營公司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合營公司營業額（除了根據香港財務報告準則綜合收益表及於此財務報告表附註外）及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督合營公司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合營公司營業額及業績之分部資料：

截至二零一三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	78,614,818	857,512	2,996,751	82,469,081
集團應佔合營公司營業額	18,003,412	-	-	18,003,412
集團及集團應佔合營公司營業額	96,618,230	857,512	2,996,751	100,472,493
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	27,315,745	4,203,779	221,085	31,740,609
集團應佔合營公司溢利	2,935,195	-	-	2,935,195

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
集團應佔合營公司營業額	13,327,177	-	-	13,327,177
集團及集團應佔合營公司營業額	74,734,154	584,845	2,588,872	77,907,871
分部溢利（包括應佔聯營公司及合營公司溢利）	25,151,999	4,146,927	136,534	29,435,460
集團應佔合營公司溢利	2,297,976	-	-	2,297,976

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、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、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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
報告分部溢利	31,740,609	29,435,460
未分配項目：		
銀行存款利息收入	538,264	269,923
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 公司費用	1,458,176	-
財務費用	(170,843)	(75,595)
外幣匯兌淨收益	(290,363)	(242,813)
除稅前溢利	12,835	35,243
	<u>33,288,678</u>	<u>29,422,218</u>

3. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	1,428,259	1,025,710
不需於五年內悉數償還之 擔保票據之利息	854,954	734,733
其他財務費用	105,980	107,257
總財務費用	2,389,193	1,867,700
減：資本化金額	(2,098,830)	(1,582,098)
	<u>290,363</u>	<u>285,602</u>

4. 所得稅費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	155,117	156,547
中國企業所得稅	5,266,821	4,785,151
中國預扣所得稅	195,945	146,462
中國土地增值稅	4,065,491	5,009,322
	<u>9,683,374</u>	<u>10,097,482</u>
以前年度不足 / (超額)撥備：		
香港利得稅	5,179	(3,258)
澳門所得稅	139	(733)
中國企業所得稅	(5,859)	(5,720)
中國土地增值稅	(62,474)	-
	<u>(63,015)</u>	<u>(9,711)</u>
遞延稅項：		
本年度	489,393	501,976
總計	<u>10,109,752</u>	<u>10,589,747</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一二年：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%（二零一二年：12%）計算。

5. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<u>年內派發已確認的股息</u>		
二零一三年十二月三十一日年度中期股息每股港幣 18 仙 （二零一二年：二零一二年十二月三十一日年度 中期股息每股港幣 15 仙及特別股息每股港幣 2 仙）	1,471,071	1,389,328
二零一二年十二月三十一日年度末期股息每股港幣 24 仙 （二零一二年：二零一一年十二月三十一日年度 末期股息每股港幣 20 仙）	1,961,428	1,634,504
	<u>3,432,499</u>	<u>3,023,832</u>

董事局建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 29 仙（二零一二年：二零一二年十二月三十一日止年度末期股息港幣 24 仙），金額約為港幣 2,370,059,000 元（二零一二年：約港幣 1,961,428,000 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<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	23,043,712	18,722,221
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利（註）	(83,141)	(17,398)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>22,960,571</u>	<u>18,704,823</u>

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,172,586	8,172,519
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	2,614	2,638
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,175,200</u>	<u>8,175,157</u>

註：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	1,568,853	1,518,323
31-90 日	124,518	159,060
90 日以上	254,271	316,577
	<u>1,947,642</u>	<u>1,993,960</u>
其他應收款	483,336	604,894
	<u>2,430,978</u>	<u>2,598,854</u>

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

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0–30 日	6,871,308	4,853,870
31–90 日	1,690,877	929,074
90 日以上	4,315,527	5,194,664
	<u>12,877,712</u>	<u>10,977,608</u>
其他應付款	2,852,189	2,274,325
應付保固金	5,793,423	3,664,696
	<u>21,523,324</u>	<u>16,916,629</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提雜項費用。

其他應付款及應付保固金中約港幣 2,416,000,000 元（二零一二年：港幣 1,308,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

9. 收購附屬公司

於二零一三年五月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中國海外興業有限公司（「中國海外興業」）與Harmony China Real Estate Fund, L.P.（「基金」）訂立買賣協議，據此，中國海外興業同意購買而該基金同意出售(i) 興利有限公司（「興利」）之全部已發行股本及有關股東貸款，(ii) 永泰有限公司（「永泰」）30%之全部已發行股本及有關股東貸款，(iii) 新惠有限公司（「新惠」）65%之全部已發行股本及有關股東貸款，有關買賣之總現金代價為約港幣2,814,552,000元（相當於362,700,000美元），其中包括代價約港幣1,641,993,000元（相當於211,597,000美元）之股東貸款。於完成後，興利、永泰及新惠成為本公司的全資附屬公司。收購已於二零一三年五月完成。

興利為一家間接擁有30%中海鼎業（西安）房地產有限公司（「西安項目公司」）權益之投資控股公司。西安項目公司成立於中國內地，主要經營於中國西安之房地產發展。永泰為一家間接擁有100%中海地產（青島）投資開發有限公司（「青島項目公司」）權益之投資控股公司。青島項目公司成立於中國內地，主要經營於中國青島之房地產發展。新惠為一家間接擁有49%中海地產（瀋陽）有限公司（「瀋陽項目公司」）權益之投資控股公司。瀋陽項目公司成立於中國內地，主要經營於中國瀋陽之房地產發展。

於收購前，本集團分別持有70%、70%及68.15%於西安項目公司、青島項

目公司及瀋陽項目公司之權益。本集團視之為合營公司。於完成後，西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司成為本集團的100%全資附屬公司，並受本集團控制。

集團重新計量於收購前其原持有西安項目公司，青島項目公司及瀋陽項目公司之權益，公允價值約為港幣4,710,175,000元。因此，導致於綜合收益表確認公允價值增加約為港幣1,458,176,000元。

10. 報告期後事項

二零一四年一月二十八日，本公司與其中介控股公司，中國建築股份有限公司（「中建股份」），訂立委託管理協議。根據委託管理協議，中建股份同意委託本公司向其主要從事房地產開發及物業管理並於中國註冊成立的24家附屬公司（即託管公司）就其業務運營及行政提供管理服務（包括以本公司擁有的現有品牌及知識產權開發託管公司的房地產項目）。

釐定應付管理費的年期已協定從二零一四年一月一日開始，為期三年，每個年度的管理費各不得超過港幣100,000,000元。

委託管理協議並無構成於二零一三年八月五日之公告內所提及中建股份向本公司注入任何資產，各方將繼續積極磋商，落實擬注資事宜。

建議末期股息

董事局建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣29仙，連同中期股息每股港幣18仙，全年每股派息港幣47仙，較上年每股港幣39仙（未計去年派發特別股息每股港幣2仙）增加港幣8仙。

待股東於二零一四年五月二十六日（星期一）舉行之應屆股東周年大會（「二零一四年股東周年大會」）批准後，股息單將於二零一四年七月三日（星期四）寄發予於二零一四年六月十三日（星期五）名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

有關暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一四年四月另行作出公告。

一. 業務回顧

二零一三年，世界經濟依然是複雜多變，西方先進國家經濟復蘇緩慢。日本儘管推出了超量寬政策，經濟並沒有明顯改善；中東和亞洲地緣政治風波增添環球經濟風險；美國聯儲局表示會於年內開始退減量化寬鬆政策，對環球金融市場產生震盪，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展下行壓力。受到外圍經濟環境動盪和經濟增長放緩的影響，中國政府繼續採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策，加大對基礎設施的投資，推動產業升級，改善產能過剩問題。在出口貿易尚未有明顯改善而消費者物價指數回落的情況下，年內經濟增長動力不足，全年經濟增長 7.7%，稍高於 7.5% 的目標。由於受到歐美以及中國經濟發展放緩的影響，港澳經濟僅錄得溫和增長。

二零一三年，國家依舊實施較為嚴厲的房地產調控政策。儘管流動性略為收緊但剛性需求強勁，使內地房地產全年整體銷售理想，房價在個別城市有明顯上升，土地交易旺盛，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放緩跡象，房地產商融資較為困難，融資成本亦有一定上升，土地交易與住房銷售熾熱氣氛有所改變。

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 27.7% 至港幣 824.7 億元，淨利潤按年增加 23.1% 至港幣 231.8 億元。股東應佔溢利上升 23.1% 至港幣 230.4 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 26.2 億元。此外，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有項目權益之公允價值增加約為港幣 14.6 億元。集團核心利潤達到港幣 189.6 億元，增長 20.0%。董事局欣然向公司股東匯報，公司已經連續 11 年（2003-2013）淨利潤增長高於 20%，過去五年（2009-2013），股東攤佔純利複合增長率為 34.7%，平均股東資金回報達到 23.4%。

地產發展

二零一三年，全年合約銷售額（含合營項目和聯營公司銷售）再創歷史新高並超額完成於八月份上調至港幣 1,200 億元的目標，達港幣 1,385.2 億元，對應售出物業之面積達 923 萬平方米。集團加上合營項目全年回收資金達港幣 1,204 億元，同比增加 15.2%；年底時集團加上合營項目收到的物業銷售按金為港幣 668.8 億元，同比增加 15.0%。

年內，充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場變化，憑藉靈活創新的營銷策略，全年內地地產表現出色，完成合約銷售額港幣 1,369.4 億元。

隨著香港政府加大調控房地產的力度，並推出買家印花稅和額外印花稅，香港房地產市場已經進入調整期，成交量大跌。集團於香港和澳門全年銷售合約金

額僅為港幣 15.8 億元。

集團營業額上升 27.7% 至港幣 824.7 億元(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣 1,004.7 億元，同比增長 29.0%)。年內，地產業務(含合營項目)共有樓面面積約 838 萬平方米的項目竣工，該等項目的銷售金額可於年內結利作為集團營業額為港幣 608.7 億元。來自二零一二年底的待售物業銷售理想，達 91 萬平方米，銷售金額約為港幣 177.4 億元。因此集團全年房地產發展營業額增加 28.0% 至港幣 786.1 億元，而其中內地房地產發展營業額增加 23.7% 至港幣 735.3 億元，加上地產開發項目的毛利率理想，維持於行業領先水平，經營溢利因此增加至港幣 220.2 億元。港澳地產發展營業額為港幣 50.8 億元，經營溢利增加至港幣 15.2 億元。

投資物業

由於濟南中海環宇城竣工，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 60 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 8.6 億元，同比增加 48.3%；分部溢利港幣 42.0 億元，其中港幣 34.4 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 26.2 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。在綜合考慮經濟環境及房地產市場趨勢和流動性、自身資金能力和開發能力、手頭上土地儲備以及新項目的素質和成本情況後，作出購買土地的決定。基於看好中國房地產市場前景，集團在二零一三年第四季度大幅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 16 個城市，包括新進入的哈爾濱，福州和無錫，共購入 23 幅土地，新增可供發展樓面面積 1,203 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 1,160 萬平方米。

中海宏洋於內地八個城市購入 13 幅地塊，新增可供發展樓面面積約為 456 萬平方米。

年內，集團在香港以約港幣 45.4 億元購入位於原啓德機場首二幅「港人港地」，樓面面積約為 81,780 平方米。

二零一三年底，集團在內地 29 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 3,877 萬平方米，集團實際擁有權益約為 3,641 萬平方米；中海宏洋土地儲備約 1,166 萬平方米，實際權益約為 1,038 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。二零一三年集團在香港與多家銀行安排單邊貸款合共籌措港幣 62.5 億元，並於六月底與四家銀行簽訂港幣 57.5 億元過橋貸款作為購入二幅「港人港地」的地價；於十月份透過發行債券，籌資 15 億美元；年內在國內融資活動不多，融入人民幣 26.1 億元主要作為還到期銀行貸款。年內，集團融資共達港幣 267.9 億元，扣除歸還到期銀行貸款後，淨融資為港幣 136.4 億元。集團全年共錄得約港幣 947.4 億元銷售現金流入，合營項目淨現金流入達港幣 70 億元，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有集團支出，主要包括港幣 580.1 億元土地費用，港幣 322.2 億元建安費用以及港幣 214.3 億元稅費、分銷、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 400.1 億元（含人民幣貸款約為港幣 87.6 億元）及港幣 326.9 億元（42.5 億美元），同時持有現金港幣 414.8 億元（不包含合營公司共持有現金約港幣 132 億元）；公司股東資金從上年底的港幣 872.4 億元增加至港幣 1,099.7 億元；在第四季度大幅增加土地購買的情況下，淨借貸水平從二零一二年底的 20.5% 上升至 28.4%，仍然處於相當理想水平。

二月份，公司獲得惠譽評級機構給予 **BBB+**/穩定投資評級，稍後，穆迪和標準普爾國際評級機構先後提升公司之投資評級，穆迪的評級為 **Baa1**/穩定，標準普爾的評級為 **BBB+**/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。集團於十月再次發行三十年長債，更突顯資本市場對集團的長期業務發展的信心。

人力資源

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為集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2013 年，超過 350 名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過 540 名社會人才透過「海納」計劃加入中海，為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，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。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。年內位於浙江省衢州市的中國海外馬金希望小學建成，至此，八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

二零一三年，集團再添多項殊榮。公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值 50 強」第一名。同時，中海地產連續十年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，公司品牌價值達人民幣 297.7 億元，榮列業內品牌價值第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續十年位居榜首。二零一三年，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，其中三個項目榮獲詹天佑大獎。

二. 業務展望

宏觀經濟

預計於二零一四年，歐、美等西方先進國家以及日本仍然會維持各種經濟刺激措施，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。同時，美國量寬政策退市，將會加大全球金融市場的波動，新興國家受到資產泡沫爆破和通脹的威脅仍然存在。對全球大部份企業來說，二零一四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。

為求使經濟走上健康，平衡和可持續發展的道路，並且在控通脹和調結構大戰略下，中國將堅持穩健的貨幣政策。在推動金融改革和去槓杆化的情況下，預料將促使金融市場整體流動性持續偏緊，有可能影響短期的經濟增長動力，而中國經濟增長放緩對環球經濟發展添加不確定性。

業務發展

集團二零一三年的亮麗業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢。集團對二零一四年的內地房地產是審慎樂觀。預計於二零一四年，中央政府仍然會把調控政策延續下去，但同時會推動更多財稅改革代替行政手段，引領市場重回正軌。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，全年房地產市場將會平穩發展，行業整體仍然是挑戰與機會並存。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。集團有充份的信心和能力，確保在調控常態化的環境下仍然能有優異的表現。

香港、澳門房地產市場方面，預計房地產商針對政府推出的樓市調控政策會推出一些短期應變方法，以加快銷售，但二手市會持續淡靜。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。集團將堅持中高端市場精品定位，以「過程精品，樓樓精品」的生產理念，以贏取市場的信任和尊重。當集團已達到每年銷售過千億港元的龐大規模時，能做到持續增長實屬非常不易。集團充分意識到品牌是企業最有價值的無形資產和競爭工具，集團將繼續堅持「精耕細作，品牌經營」的方針，進一步提升「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，也進一步提升。品牌反映企業的文化包括中海地產對產品高質量的追求，以及透過持續創新去提供物超所值產品的使命。同時，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，並可節省公司的營銷費用支出，「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。

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，二零一四年預計集團新開工樓面面積超過 1,200 萬平方米，在建規模高峰期間將達 3,000 萬平方米。集團力爭完成竣工樓面面積（含合營公司）1,000 萬平方米，合約銷售金額（含合營公司和中海宏洋）達到不少於港幣 1,400 億元的目標。

在香港和澳門房地產市場，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，同時全力推動西營盤「星鑽」項目和澳門「雙鑽」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 400 萬平方米，預計約 50% 將會於二零一五年底完成。

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，落實審慎土地政策。預計二零一四年集團會進入三至四個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於 1,000 萬平方米。

截止二零一四年二月底，集團（不包括中海宏洋）於二零一四年已在國內七個城市購入七塊土地，可供開發的樓面面積約為 529 萬平方米；中海宏洋則在國內四個城市購入四塊土地，可供開發的樓面面積約為 270 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。二零一三年合營項目的利潤貢獻和資金回籠顯著。於年底，集團於合營項目投入資金已減少至約達港幣 136.3 億元，而全年的利潤貢獻增加 27.7% 至約為港幣 29.4 億元。中海宏洋是集團的聯營公司，專注於國內三線城市並會作為中海地產業務有效的補充，力爭高速發展。二零一三年中海宏洋的銷售為港幣 172.2 億元，營業額為港幣 159.1 億元，淨利潤約為港幣 33.8 億元。在調整過集團 2010 年收購中海宏洋產生並入賬的利潤後，仍然能為集團提供約港幣 8.3 億元的利潤。

集團牽頭成立的房地產基金在參與的三個項目於五月被集團全數回購後已經清算，回購詳情可參閱公司於二零一三年五月二十八日發出的相關公告。

公司於二零一三年八月五日作出公佈，披露公司的控股股東，中國建築股份有限公司（「中建股份」）擬將某些房地產業務注入本集團。於二零一四年一月二十八日，公司公佈把擬注入業務的經營和管理全部先行託管作為過渡安排。集團會繼續積極與中建股份磋商，落實擬注資事宜，並會及時通知公司股東任何重大進展。注資和託管的詳情可參閱相關公告。

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，由於預計量化寬鬆措施退減會持續和利息低企的情況已經開始改變，雖然集團今年到期銀行貸款僅約為港幣 33 億元，短期再融資需求不大，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，改善集團的債務結構，為集團業務發展提供強而有力的資金支持。

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 12 年，集團實現純利複式增長 41.7%，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。二零一四年，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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

於截至二零一三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《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「《守則條文》」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

守則條文A.2.1 — 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司全年都符合守則的下半部份（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚

界定並以書面列載），但並未全年符合守則的上半部份。

自孔慶平先生於二零一三年八月六日辭任本公司主席後，郝建民先生（「郝先生」）擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹了解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝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。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而現時由經驗豐富之人才（其中有充足人數擔任獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。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。

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（包括大部份獨立非執行董事）皆出席股東周年大會與股東進行交流。

孔慶平（已於二零一三年八月六日辭任）、羅亮、郭勇及黃英豪諸位先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一三年五月三十日舉行之股東周年大會及股東特別大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第A.6.7條。

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」）。各董事確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零一三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二零一三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。

建議採納新組織章程細則

新公司條例於二零一四年三月三日生效後，董事局認為需要於股東周年大會上透過特別決議案的方式尋求本公司股東批准採納一套新組織章程細則以取代本公司現有組織章程大綱及細則，並刪除本公司在現有組織章程大綱內述之宗旨條款。

本公司將會於切實可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）本公司新組織章程細則的主要條文概要。

致謝

最後，本人謹此對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致以衷心感謝。本人亦對董事局同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一四年三月十三日

於刊發本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、陳誼、羅亮、聶潤榮、郭勇及關洪波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，而林廣兆、黃英豪、李民斌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>)。二零一三年報將於二零一四年四月九日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。