



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

股份代號：00688

精耕細作 品牌經營

年報

2013







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	109
股東資料及財務日程表	4	關連交易、持續關連交易及 關連人士交易	118
公司業務架構	5	獨立核數師報告	128
財務摘要	6	綜合收益表	130
集團財務概要	8	綜合全面收益表	131
業務里程碑	9	綜合財務狀況表	132
董事局主席報告書	13	公司財務狀況表	134
管理層討論及分析		綜合權益變動報表	135
整體表現	26	綜合現金流量表	136
土地儲備	30	財務報告表附註	138
地產發展	36	五年財務概要	219
物業投資	52		
其他業務	58		
顧客服務與客戶關係	62		
集團財務	65		
董事及行政架構	70		
企業公民	83		
二零一三年榮譽及獎項	90		
投資者關係	94		
企業管治報告	96		

董事局及委員會

主席

郝建民 主席兼行政總裁

執行董事

肖 肖 副主席

陳 誼

羅 亮

聶潤榮

郭 勇

關洪波

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

李民斌

授權代表

郝建民

肖 肖

聶潤榮 (郝建民及肖肖的替代授權代表)

審核委員會

李民斌*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

黃英豪*

林廣兆

范徐麗泰

李民斌

提名委員會

范徐麗泰*

林廣兆

黃英豪

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) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
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

對外關係部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

對外關係部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
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)

中國農業銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司香港分行
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
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
招商銀行香港分行
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

股東資料及財務日程表

上市資料

本公司股份及債券在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份

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

債券

	聯交所	彭博	路透社
票據1	China OVS N2011 代號: 4503	EI4567265	XS0508012092
票據2	China OVS N1702 代號: 4533	EJ0197768	XS0745169044
票據3	China OVS N2211 代號: 4579	EJ4365304	XS0852986156
票據4	China OVS N4211 代號: 4580	EJ4365403	XS0852986313
票據5	China OVS N1810 代號: 5987	EJ9002563	XS0984184316
票據6	China OVS N2310 代號: 5988	EJ9002621	XS0972980097
票據7	China OVS N4310 代號: 5989	EJ9002803	XS0985567881

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) IV Limited發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。

票據3: 由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。

票據4: 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5: 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6: 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7: 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)。

財務日程表

中期業績公佈 : 二零一三年八月五日
 中期股息派發 : 二零一三年九月九日
 全年業績公佈 : 二零一四年三月十三日
 截止過戶登記一 : 二零一四年五月二十三日
 股東週年大會 : 至二零一四年五月二十六日
 (包括首尾兩天)
 股東週年大會 : 二零一四年五月二十六日
 截止過戶登記一 : 二零一四年六月十三日
 末期股息 :
 末期股息派發 : 二零一四年七月三日

公司業務架構

規劃及建築設計

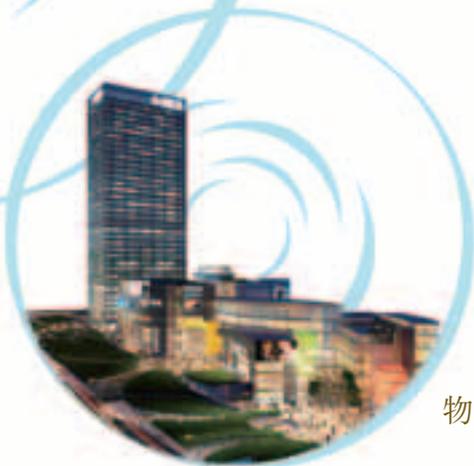


地產發展*



物業管理

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



物業投資

[^] 於中國內地、香港及澳門有營運業務。

* 於中國內地42個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、重慶、長春、長沙、成都、大連、佛山、福州、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、天津、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、中山、珠海、常州[†]、桂林[†]、贛州[†]、吉林[†]、合肥[†]、呼和浩特[†]、蘭州[†]、南寧[†]、南通[†]、紹興[†]、鹽城[†]、揚州[†]、銀川[†]，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，中海宏洋在北京和廣州亦有項目。

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一三年	二零一二年	變動(%)
財務摘要(港幣億元)			
營業額	824.7	645.8	+28
本公司股東應佔溢利	230.4	187.2	+23
銷售物業收入	1,385.2	1,115.2	+24
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%) ³	28	21	+7 ¹
利息倍數比率(倍數)	12	15	-3 ²
派息比率(%)	17	18	-1 ¹
每股財務資料(港元)			
盈利	2.82	2.29	+23
股息	0.47	0.39 ⁴	+21
— 中期股息	0.18	0.15	+20
— 末期股息	0.29	0.24	+21
本公司股東應佔權益	13.46	10.68	+26
土地儲備(百萬平方米)			
用於發展物業之土地 ³	38.77	35.10	+10

註：¹ 百分點之變動

² 倍數之變動

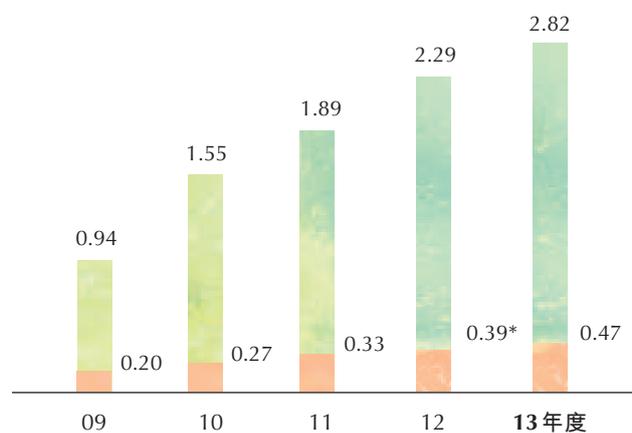
³ 為年底數據

⁴ 不包括二零一二年派發的特別股息每股港幣2仙

財務摘要 (續)

每股盈利及股息

港元



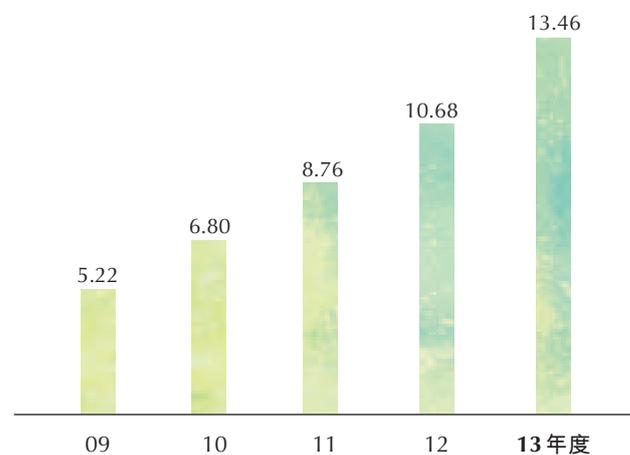
■ 盈利

■ 股息

* 不包括二零一二年派發的特別股息每股港幣2仙

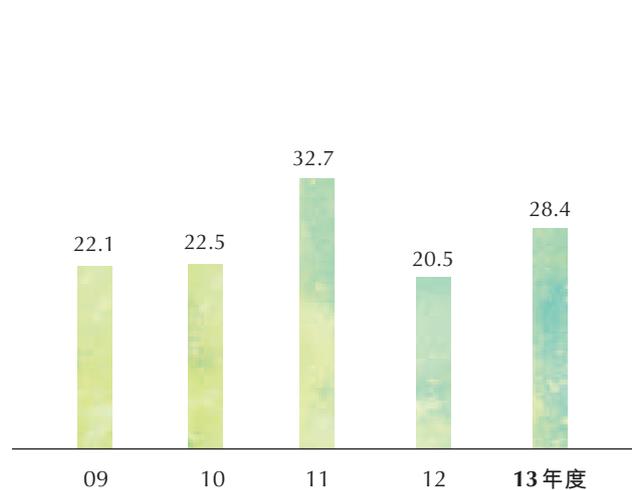
每股股東權益

港元



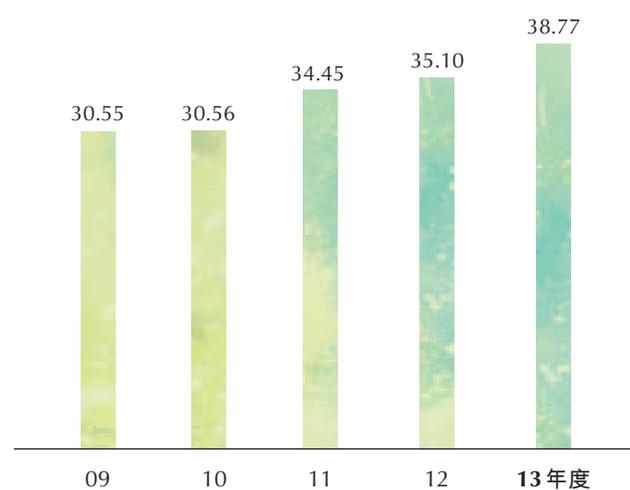
淨負債與股東權益比率

%



土地儲備

百萬平方米



集團財務概要

主要財務資料及比率

財政年度	二零零九年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
每股盈利	0.94	1.55	1.89	2.29	2.82
每股股息	0.20	0.27	0.33	0.39*	0.47
— 中期股息	0.07	0.10	0.13	0.15	0.18
— 末期股息	0.13	0.17	0.20	0.24	0.29
每股股東應佔權益	5.22	6.80	8.76	10.68	13.46
淨負債與股東權益比率(%)	22.1	22.5	32.7	20.5	28.4
淨負債					
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
經營溢利 — 總利息收入	15	16	16	15	12
利息支出**					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	39,277,758	46,650,024	51,332,302	64,580,694	82,469,081
經營溢利	12,259,248	18,913,841	23,388,338	27,070,329	28,347,553
股東應佔溢利	7,646,049	12,671,244	15,464,098	18,722,221	23,043,712

主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
固定資產#	8,001,422	14,373,063	18,103,007	24,633,189	33,902,857
長期投資	2,760,515	11,557,227	16,031,823	17,210,850	15,949,402
其他非流動資產	10,097,248	10,422,815	13,856,463	7,713,144	5,454,574
流動資產淨值	40,463,396	64,496,939	60,054,948	96,292,053	130,287,809
非流動負債	(18,992,957)	(42,079,594)	(36,156,243)	(58,292,280)	(74,544,246)
資產淨值	42,329,624	58,770,450	71,889,998	87,556,956	111,050,396

* 不包括二零一二年派發的特別股息每股港幣2仙。

** 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息。

包括投資物業及物業、廠房及設備。

業務里程碑

二月十九日

惠譽評級機構首次評核本公司即給予BBB+／穩定投資評級。於四月份，穆迪和標準普爾評級機構先後提升公司之評級，穆迪的評級為Baa1／穩定，標準普爾的評級為BBB+／穩定，皆為行業內最高評級。集團高於同行的盈利水平及財務管控能力獲高度肯定，也反映市場對集團在中國房地產市場的領導地位的認同。

五月二十五日

蘇州中海獨墅島公寓、別墅雙盤齊開，三小時內銷售人民幣9.8億元，該項目全年成交1,242套，銷售金額人民幣21億元。而中海八號公館於六月和九月兩次大開盤，全年成交1,847套，銷售金額人民幣23.4億元。

六月一日

「中海會」年內統一策劃的三項全國性聯動活動，分別是六月份的「樂活運動季」活動、八月份的「中海社區小小業主物業管理體驗營」活動和十月份的「幸福達人秀」活動。各項活動均有20多家地區公司的100多個社區參與其中，累計參與業主數萬人，收到了突出效果。

「中海會」已在內地30多個城市成立分會，會員約30萬人，通過社區文化、慈善公益、休閒娛樂、體育運動等各類活動的組織創新，提升居住體驗；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。

「中海地產」連續十年榮登「中國房地產行業
領導公司品牌」



第11屆「海之子」
入職培訓課程



集團品牌價值屢獲行業權威研究機構的高度
認可，彰顯了公司在業內的領軍地位



「中海會」已在內地30多個城市成
立分會，會員約30萬人

業務里程碑(續)

集團首家運營的購物中心濟南
中海環宇城九月份成功開業

上海中海紫御家庭發售，開盤當日創
下銷售人民幣22.6億元佳績



中國海外馬金希望小學，
為集團捐建的第八所希望小學

六月五日

集團以港幣45.4億元投得兩幅啟德舊機場「港人港地」商住項目，土地面積分別為7,771平方米及8,585平方米，容積率五倍，總樓面面積為81,780平方米。兩個項目均擬建兩幢32層高住宅大廈、六至七幢五層高住宅大廈及地庫停車場，分別提供558及634個住宅單位，項目的住宅單位只可售予香港永久居民。

「港人港地」項目毗連計劃二零一八年落成的港鐵沙中線之啟德站，區內的地標項目包括郵輪碼頭、啟德體育城、都會公園、海濱長廊等，預期啟德將成為香港另一個核心商業區，支持香港作為國際金融、貿易和航運中心的地位，發展潛力優厚。

六月二十日

公司獲亞洲企業管治頒發「第九屆亞洲企業管治大獎2013」。六月二十六日，公司再度以傑出表現獲得《經濟觀察報》頒發「中國藍籌地產」企業，連續十年位居榜首。集團憑藉領先於行業的資本運作能力、高水平的企業管治及高品質的物業精品，廣受業界及媒體讚譽。九月份，「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。集團品牌價值屢獲行業權威研究機構的高度認可，彰顯了公司品牌效益、產品實力及服務水平在業內的領軍地位。

業務里程碑(續)

八月三日

第11屆海之子入職培訓課程於深圳舉行，以「新時代、新生代、新啟航」為主題，超過350名來自全國各地的「海之子」自組織、自管理、自服務，先後參與「海之子啟航班」一系列集訓活動，深入體悟公司文化。集團繼續鞏固和完美校園招聘和社會招聘兩個人才吸納通道，豐富「海之子」和「海納」兩個人力資源品牌，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。

九月十日

中國海外馬金希望小學在浙江省衢州市開化縣馬金鎮落成啟用，學校總用地面積12,084平方米，總建築面積5,656平方米，設置24班。此為集團在內地捐建的第八所希望小學，目前還有一所學校在建。

九月二十一日

上海中海紫御豪庭發售，推出的210套房源認購173套，去化率超過80%，開盤當日銷售人民幣22.6億元，刷新上海住宅市場的成交記錄，也是二零一一年以來市場銷售額之最。此外，上海公司另一個在售項目中海萬錦城於九月十五開盤，當日銷售額超過人民幣八億元，由此上海公司單周銷售額逾人民幣30億元。

九月二十八日

佛山中海錦城二期開盤，銷售596套單位，成交金額近人民幣6.7億元。而於十二月，中海錦城二期全景樓王盛大開盤，開盤當天成交率87.7%，銷售213多套樓王單位，成交金額約人民幣3.3億元。年內兩次開盤，再次證明了中海錦城的魅力與價值，鞏固了項目在佛山的銷冠地位，有效提升了品牌知名度與影響力。

九月二十九日

集團首家運營的購物中心濟南中海環宇城成功開業，開業以來日均客流量超過6.5萬人次，日均營業額超過人民幣200萬元。濟南中海環宇城總樓面面積六萬平方米，全力為市民打造一站式購物體驗。未來三至五年，瀋陽、南京、珠海等地「環宇城」項目也將陸續投入運營，預計合共可提供33萬平方米投資物業。

十月二十三日

集團聯手六家國際著名投行抓準時機發行三期結構暨5年期(5億美元，票息率3.375%)、10年期(5億美元，票息率5.375%)、30年期(5億美元，票息率6.375%)債券，合計融資15億美元。本次發債獲大量超額認購，並進一步優化了集團債務結構，為公司長期穩定發展提供了有力支援。

十二月一日

南京中海國際社區開盤，在兩個多小時銷售已經達人民幣18億元，五千多人開盤現場搶購，平均銷售速度六秒/套，一舉打破南京樓市推盤套數、推盤面積、推盤金額、銷售套數、銷售面積、銷售金額、銷售速度、開盤去化率、蓄客規模、到場人數等十項紀錄，成功問鼎南京樓市「十冠王」。而南京萬錦熙岸在同一周銷售也達人民幣二億元，雙盤齊放，南京公司單周銷售已經達人民幣20億元。





董事局 主席報告書



董事局主席報告書



本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核股東應佔溢利增加23.1%至港幣230.4億元，每股基本盈利增加23.1%至港幣2.82元，股東資金增加26.0%至港幣1,099.7億元，每股淨資產達港幣13.5元，同比上升26.2%。平均股東資金回報達23.4%。董事局建議派發二零一三年度末期股息每股港幣29仙。

郝建民
主席及行政總裁

董事局主席報告書(續)



董事局對集團發展前景充滿信心，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政策影響，但集團業績依然表現良好。二零一四年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，集團堅持「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。



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

董事局主席報告書(續)

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。

董事局主席報告書(續)

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啟德機場首二幅「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。

位於濟南的環宇城



董事局主席報告書(續)

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。二零一三年，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。



集團對各類人才需求巨大

董事局主席報告書(續)

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。

公司再次被納入恒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。

董事局主席報告書(續)

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。

董事局主席報告書(續)

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。



澳門雙鑽的室內設計

董事局主席報告書(續)

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。

董事局主席報告書(續)

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。

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





管理層討論 及分析

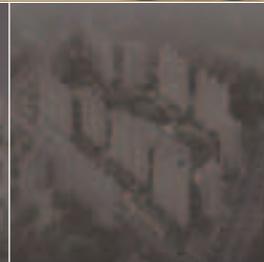
整體表現	26
土地儲備	30
地產發展	36
物業投資	52
其他業務	58
顧客服務與客戶關係	62
集團財務	65

管理層討論及分析

整體表現



上海紫御豪庭的室內設計



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

二零一三年集團整體表現優異

集團的營業額為港幣824.7億元(二零一二年：港幣645.8億元)，同比上升了27.7%。(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。)。經營溢利為港幣283.5億元(二零一二年：港幣270.7億元)。股東應佔溢利為港幣230.4億元(二零一二年：港幣187.2億元)，同比上升23.1%。每股基本溢利為港幣2.82元(二零一二年：港幣2.29元)，同比增長23.1%。

於二零一三年年底本公司股東應佔權益為港幣1,099.7億元(二零一二年：港幣872.4億元)，同比增長26.0%。

集團於五月底完成回購跟房地產基金合作的三個項目，重新計量集團於回購房地產基金三個項目前原持有某些項目權益之公允價值增加約為港幣14.6億元。



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

物業銷售

年內，在調控常態化和競爭激烈的市場環境下，集團仍能實現營業額，利潤規模理想增長。

物業銷售營業額(包括攤佔合營公司之物業銷售營業額)為港幣966.1億元(二零一二年：港幣747.3億元)，比去年增加29.3%。物業銷售營業額主要來自北京的九號公館、佛山的千燈湖一號和金沙灣、南京的鳳凰熙岸、成都的城南一號、廈門的國際社區、蘇州的國際社區、西安的國際社區、廣州的譽東花園及香港的歌賦嶺以及一些合營項目如上海的紫御豪庭、杭州的寰宇天下及重慶的國際社區。

集團物業銷售溢利(包括攤佔聯營公司及合營公司之溢利)為港幣273.2億元(二零一二年：港幣251.5億元)，比去年增加8.6%。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣8.6億元(二零一二年：港幣5.8億元)，比去年增加48.3%。租金收入增長主要來自租金上升和去年年底竣工之投資物業的新增租金貢獻。分部溢利為港幣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)。

佛山金沙灣



管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

其他業務

其他業務營業額為港幣30.0億元(二零一二年：港幣25.9億元)，同比上升15.8%，主要來自物業管理及華藝設計業務。

物業管理營業額為港幣17.7億元(二零一二年：港幣13.3億元)，比去年增加33.1%。本集團致力為住客及租戶提供最貼心的服務。於二零一三年年底，本集團管理之物業總面積約為4,000萬平方米。

華藝設計業務營業額為港幣4.8億元(二零一二年：港幣4.3億元)，比去年增加11.6%。華藝成立二十多年，共計完成各類工程設計項目約1,300餘項。

總結

集團過去十年出色的表現實有賴於公司上下對房地產行業的專注和專業。集團會堅定不移的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。集團追求的不是短暫的利潤而是透過不斷的創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，實現持續穩定、高質量的均衡增長。



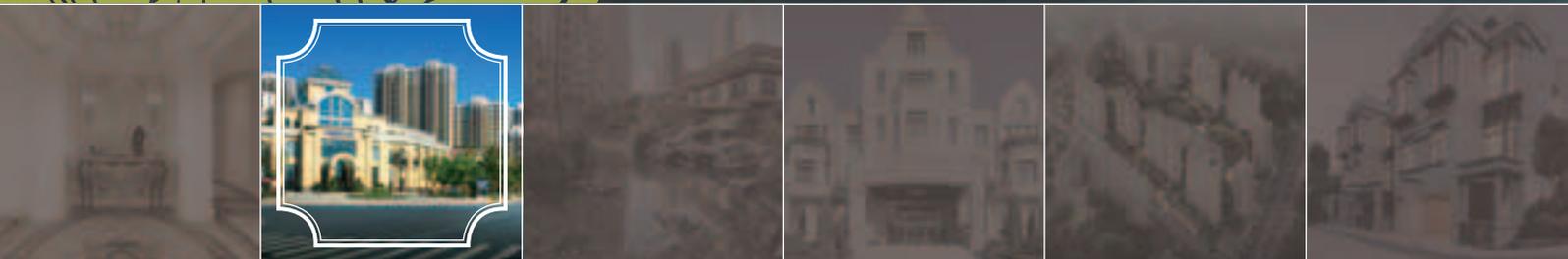
上海溪岸瀾庭

管理層討論及分析(續)

土地儲備



蘇州國際社區



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

年度概要

- 集團在內地16個城市新增土地23幅，可供發展的總樓面面積達1,203萬平方米(其中權益部分為1,160萬平方米)；集團在香港以約港幣45.4億元新增二幅地塊。
- 集團聯營公司中海宏洋在內地八個三線城市增加土地儲備456萬平方米(其中權益部分為428萬平方米)。
- 截止二零一三年年底，集團擁有土地儲備總樓面面積為3,877萬平方米(其中權益部分為3,641萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備達1,166萬平方米(其中權益部份為1,038萬平方米)。



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

由於項目開發成本相對可控，土地成本是決定項目總開發成本的主要因素，土地的質素決定項目的產品，也最終影響到項目的銷售價格和毛利潤。制定正確的土地投資策略是房地產開發商成功的關鍵，一直以來集團的土地購置是由集團高層高度集中管理。房地產是資本密集以及有明顯週期性的投資業務，且在中國內地會不時受到政府政策的影響。近年以來，土地款一般在短期內要全數支付。考慮到以上的各種因素，集團比較重視土地的質素多於土地的量，大量資金積壓在土地儲備也很可能變成重大的財務負擔，限制了企業於市場低谷時購入優質土地的機會。集團堅持奉行審慎土地政策，一般保持足夠未來四至五年左右開發所需要的優質土地儲備。

集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集資能力、手頭上財務資源、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本情況後，集團會透過不同方式及渠道，致力把握良好機會增加優質土地。集團的財政實力雄厚，加上堅持審慎的財務管理，任何時候都有足夠的資金能力去伺機獲取高質素的土地，這是集團長久以來其中一項重要競爭優勢。財務資源會重點傾斜到銷售較出色的城市，以保證其持續發展和維持領先地位。一直以來，凡是集團進入的城市，集團都會力爭在幾年內進入當地的頭五名，並最終進入頭三名。另一方面，集團會著力於完善全國性佈局，不會把資源過份集中於某一城市或地域，以平衡經濟和市場波動帶來的風險。

集團在北京、南京、西安、長春、濟南、上海、哈爾濱、福州、無錫、佛山、煙臺、昆明、深圳、寧波、瀋陽、杭州等16個城市以約港幣487億元購入23幅土地，另以港幣45.4億元於香港原啟德機場購入首二幅港人港地，新增總發展樓面面積合共約1,211萬平方米(其中權益部分為1,168萬平方米)。二零一三年上半年，整體市場銷售理想，房地產商海外融資得以落實，土地市場逐步開始熾熱，但由於集團認為調控政策於未來都不會有放鬆，集團上半年僅購入八幅土地。下半年起，市場氣氛有所緩和，房地產流動性偏緊，集團開始更主動密切關注土地購買的機會，一共購入15幅地塊，新增可開發面積遠超過上半年。年內，中海宏洋在國內八個城市購入了456萬平方米的土地，奠定在國內三線城市持續發展的良好基礎。

截至二零一三年年底，集團在內地29個城市及港澳擁有土地儲備約3,877萬平方米(其中權益部分為3,641萬平方米)。集團於國內的土地儲備相對地均衡分佈於北方地區、華東地區、華南地區、西部地區及華北地區，按比例分別為37.0%、21.0%、18.3%、13.9%和9.2%。集團於內地四個一線城市的土地儲備僅佔總儲備的6.6%，這種情況預計未來不會有較大的變化。一線城市的土地稀缺，土地昂貴，每次推出市場都受到追捧。集團一方面不會不理性的爭奪一線城市的地塊，但會透過更多創新手段積極吸納地塊以維持集團在該等城市的市場份額。集團更相信在一線城市仍然能持續發展並獲得良好的業績，北京過去四年的出色表現是一例證。

管理層討論及分析(續)

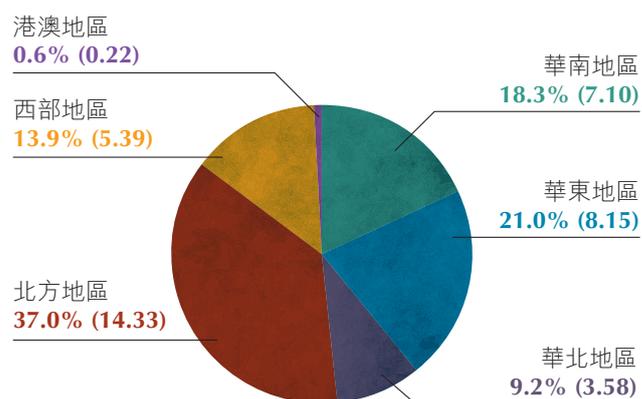
土地儲備(續)

集團目前於香港和澳門擁有相對較少但都是優質的土地儲備(達22萬平方米，佔總土地儲備的0.6%)，預計整體將為集團提供理想的回報。

由於預計二零一四年內地房地產市場仍然平穩，集團將致力伺機吸納優質較廉宜的土地，目標為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。

按地區土地儲備分佈圖

百萬平方米



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

集團的全國性佈局示意圖

二零一三年新增土地一覽表

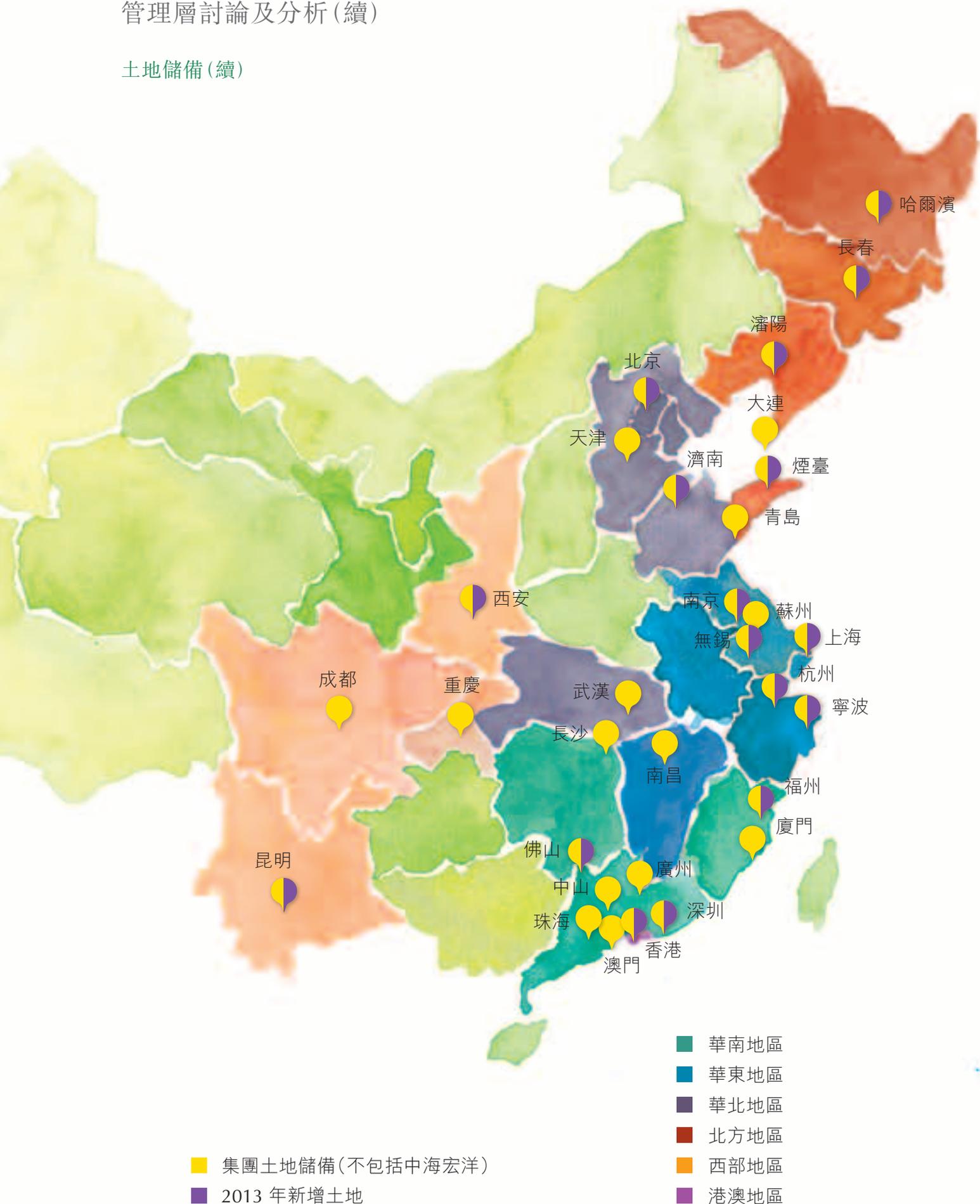
項目名稱	土地面積 (千平方米)	總發展面積 (千平方米)	
華南地區			
深圳	龍華新區項目	52	367
佛山	南海區桂城街道項目	38	171
佛山	金沙洲區項目	67	320
福州	高新區項目	174	730
華東地區			
南京	江甯區項目	234	931
寧波	江東區2#項目	54	151
寧波	東錢湖項目	123	237
寧波	江東區1#項目	35	92
杭州	江幹區項目	15	91
上海	閔行區項目	79	243
上海	松江區項目	114	166
無錫	濱湖區項目	186	613
華北地區			
北京	石景山區項目	38	160
濟南	高新區項目	102	287
北方地區			
長春	南關區項目	70	188
長春	淨月區項目	109	338
長春	經開北區項目	626	1,375
瀋陽	東陵區項目	236	547
瀋陽	和平區項目	537	2,296
煙臺	高新區項目	452	1,380
哈爾濱	哈西區項目	100	384
西部地區			
西安	曲江新區項目	134	584
昆明	官渡區項目	173	377
港澳地區			
香港	啟德新區項目	16	82
		3,764	12,110

總土地儲備一覽表

城市	發展面積 (千平方米)
華南地區	
深圳	646
中山	242
廣州	938
佛山	2,391
長沙	740
廈門	267
福州	730
珠海	1,147
華東地區	
蘇州	1,787
南京	1,696
寧波	1,647
杭州	1,202
南昌	394
上海	809
無錫	613
華北地區	
北京	160
天津	623
濟南	2,438
武漢	359
北方地區	
長春	2,778
青島	1,325
大連	546
瀋陽	7,677
煙臺	1,618
哈爾濱	384
西部地區	
成都	989
西安	1,468
重慶	2,324
昆明	611
港澳地區	
香港	110
澳門	112
合計	38,771

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)



管理層討論及分析(續)

地產發展



南京鳳凰熙岸園景



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

年度概要

- 項目(含合營項目)竣工面積約838萬平方米。
- 營業額為港幣786.1億元，包含二零一三年竣工項目銷售金額港幣608.7億元及以前年度竣工項目金額港幣177.4億元。
- 實現合約銷售面積(含合營和聯營項目)923萬平方米，銷售金額為港幣1,385.2億元。
- 集團內地地產開發項目的毛利率處於理想水平，經營溢利達港幣220.2億元。
- 港澳地產的營業額約為港幣50.8億元，經營溢利達港幣15.2億元。
- 加大銷售資金回籠力度，全年銷售回款(含合營項目)達到港幣1,204億元。年底時，銷售按金(含合營項目)高達港幣668.8億元，上升15.0%。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

國內對房地產行業持續推行嚴厲的緊縮政策，對市場造成一定的影響，既有效地抑制投機和投資意慾，住屋價格的上升同樣受到較有效的控制，加快了房地產行業的整固，有利於行業長遠健康發展。由於國內經濟發展理想，居民收入持續上升，再加上城市化進程，國內投資置業依然需求旺盛，因此集團對內地房地產長遠發展仍然充滿信心。同時市場對新一屆政府改為著重於以市場手段調控樓市，調控政策不會收緊，引發剛性需求的釋放，整體房地產市場氣氛改善，銷售理想。作為行業的領先者，當年度銷售規模達到港幣千億元以上，不管市場好壞，集團必須要做到每月相對均衡的銷售。集團抓住上半年市場好轉的氣氛，加大銷售力度，使得上半年的合約銷售超過全年目標的80%，於八月份更主動調高全年目標銷售額至港幣1,200億元。下半年市場良好氣氛維持，最終年內地產合約銷售(含合營和聯營項目銷售)達港幣1,385.2億元。售出物業之面積達923萬平方米。內地地產銷售額為港幣1,369.4億

元，佔總銷售98.9%，售出面積達922萬平方米。由於市場淡靜，港澳年內銷售僅為港幣15.8億元。以全年來看，集團銷售金額再創新高，銷售價格理想，這有賴於管理層對市場變化的準確判斷和靈活的營銷策略，再加上「中海地產」品牌對促銷和舒緩房價下調的壓力有明顯的幫助。

因應市場變化，集團對內地地產項目加快開發速度，最終竣工的面積(含合營項目)約838萬平方米。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，加上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，經營溢利達港幣235.4億元。要持續擴大規模，必須快速開發，快速銷售。這樣會改善資金回流，資產流轉和股東資金回報，但項目的毛利率難免受到抑壓。撇除保障房和三個房地產基金回購項目的影響，集團地產開發項目的毛利率仍然理想，維持於行業領先水平。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

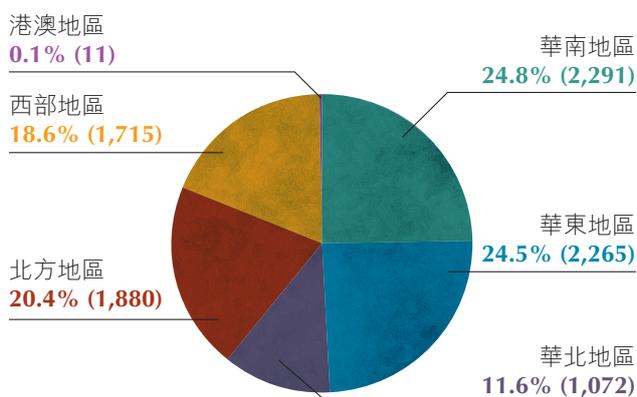
年底，集團待售物業約為134萬平方米，成本約為港幣194.2億。集團重視銷售資金回籠，集團加上合營項目全年銷售回款達港幣1,204億元，收到的物業銷售按金於年底為港幣668.8億元，同比增加15.0%。

預計二零一四年內地房地產市場整體會平穩發展。對大部分開發商來說二零一四年仍然將是極具挑戰的一年。由於

集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。集團對二零一四年表現仍然充滿信心，這該是集團增加市場份額、購買優質土地以及鞏固市場領導地位的好機會。預計港澳地產市場仍然淡靜。於二零一四年，集團會做好手頭項目的營銷，伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

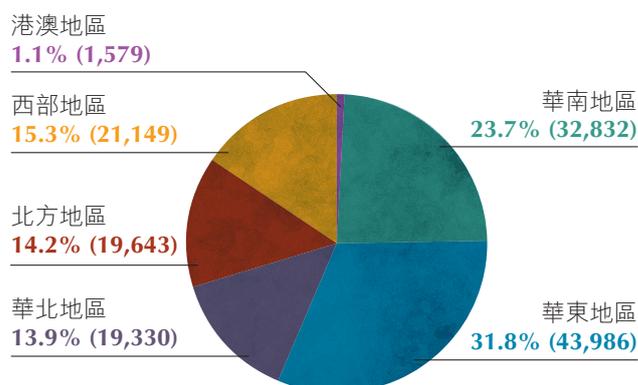
二零一三年按地區合約銷售面積分佈圖

千平方米



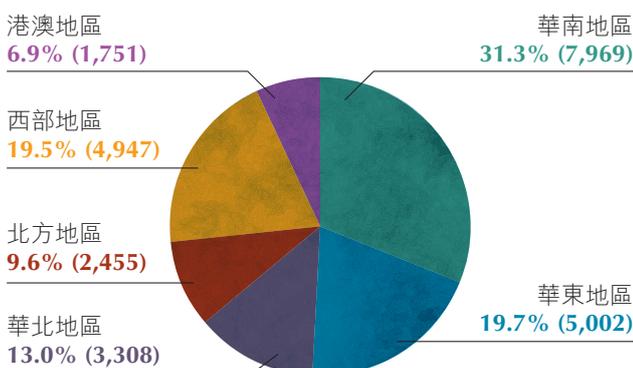
二零一三年按地區合約銷售金額分佈圖

港幣百萬元



二零一三年集團按地區毛利貢獻分佈圖

港幣百萬元



管理層討論及分析(續)

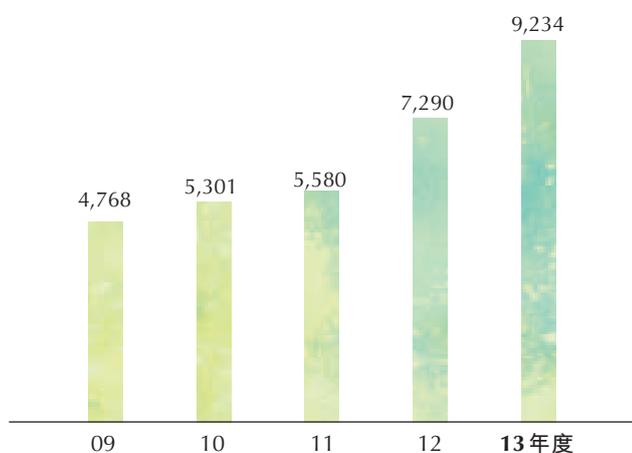
地產發展(續)

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。於二零一三年十二月底，集團在15個合營的權益加上應收扣除應付總額大幅減少到港幣136.3億元，這主要是由於回購三個跟房地產基金合作的項目以及由於從合營回收港幣70億元資金。合營全年銷售總額達到港幣250.6億元，結利營業額為港幣324.5億元。全年共錄得超過港幣256.6億元的銷售現金流入。年末，預售樓款為港幣54.6億元。全部合營項目財政健全，年底時有三個項目有借貸約為港

幣31.4億元，合營項目合共同時持有現金為港幣132億元。由於大部份合營項目為大型項目並且已進入回收期，二零一三年全年的利潤貢獻大幅增加至約為港幣29.4億元。此外，中海宏洋是集團內的主要聯營公司，將會快速發展並成為中海地產業務的有效補充。全年中海宏洋業務表現理想，淨利潤達到港幣33.8億元，在調整過集團二零一零年收購中海宏洋控股權時產生並已記帳的利潤後，仍然為集團提供了約港幣8.3億元的利潤。

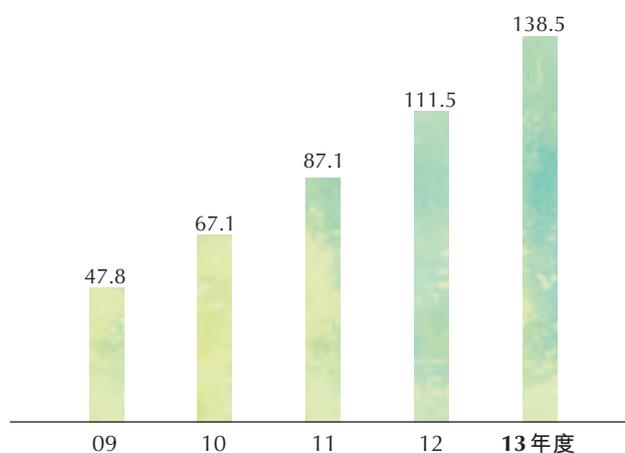
合約銷售面積

千平方米



合約銷售金額

港幣十億元



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一三年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)		面積
華南地區		
深圳		233
中山		189
廣州		435
佛山		405
長沙		281
廈門		132
珠海		228
小計		1,903 (22.7%)
華東地區		
蘇州		621
南京		219
寧波		270
杭州		417
南昌		43
上海		301
小計		1,871 (22.3%)
華北地區		
北京		349
天津		187
濟南		364
武漢		187
小計		1,087 (13.0%)
北方地區		
長春		509
青島		602
大連		63
瀋陽		282
煙臺		248
小計		1,704 (20.3%)
西部地區		
成都		327
西安		560
重慶		887
小計		1,774 (21.2%)
港澳地區		
香港		41 (0.5%)
合計		8,380

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一四年預計集團加合營公司新開工面積約為1,200萬平方米，在建規模高峰期間將會達到3,000萬平方米，預計竣工樓面面積1,000萬平方米。

預測二零一四年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)		
地區	面積	
華南地區	2,483	(24.8%)
華東地區	2,536	(25.3%)
華北地區	778	(7.8%)
北方地區	2,978	(29.8%)
西部地區	1,187	(11.9%)
港澳地區	39	(0.4%)
合計	10,001	

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

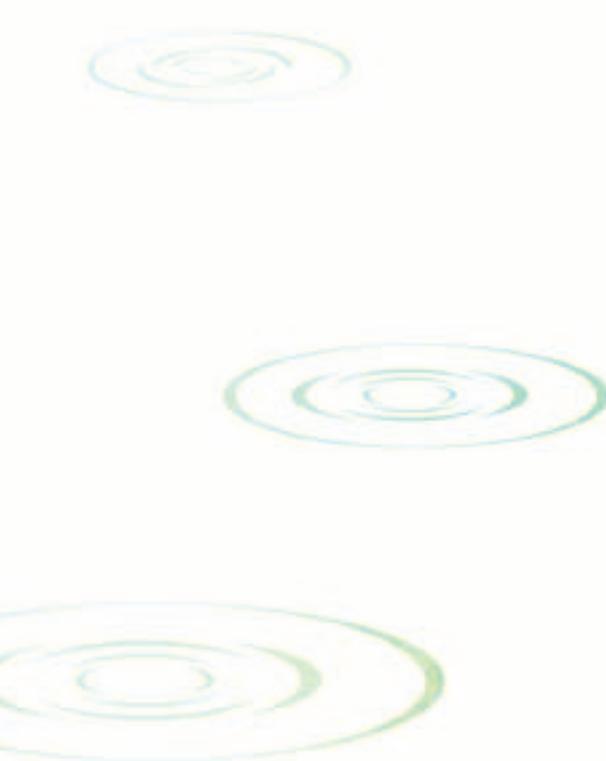
主要發展中項目



華南地區

佛山中海錦城 佛山市南海區 (佔100%)

佛山中海錦城鄰近廣佛地鐵金融高新區，項目佔地約20萬平方米，建築面積73萬平方米，周邊規劃設置完善。項目分三期開發，合共提供洋房約4,500套。一期已於二零一二年十二月預售，截至目前，所有洋房經已售罄，預計於二零一四年六月竣工。二期於二零一三年九月推售洋房632套，截至目前，亦已全部售出，預計於二零一五年三月竣工。三期預計於二零一六年竣工。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華南地區(續)

深圳九號公館 深圳市寶安區 (佔100%)

深圳九號公館位於深圳市寶安區，坐落於前海半山，毗鄰鐵崗水庫，坐享自然恬靜的天然景觀。深圳九號公館為別墅及高層物業，總建築面積為35萬平方米，分三期開發：一期為200套聯排別墅，建築面積約10萬平方米，預計在二零一四年四月竣工；二期為88套別墅和538套湖景高層物業，建築面積為約16萬平方米，別墅預期於二零一四年

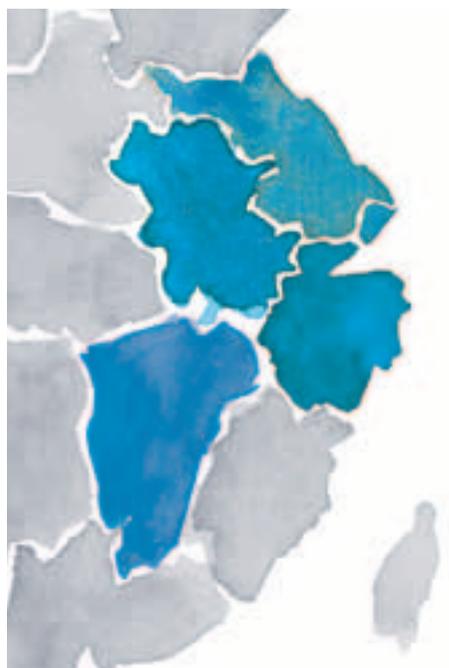
十二月竣工，高層預期於二零一五年六月竣工；三期為純別墅物業，總套數為108套，總建築面積約7萬平方米，預計於二零一六年竣工。目前一期主體工程大致完成，二期進度良好，三期將於二零一四年動工。二零一三年十一月推售聯排別墅200套，市場反應踴躍，已售出超過八成，創下深圳別墅成交史上的新紀錄。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



華東地區

蘇州八號公館 蘇州市工業園區 (佔100%)

蘇州八號公館位於蘇州市工業園區琉璃街南，毗鄰園區體育中心，景觀開揚。項目由11幢高層(27層高)及23幢小高層(9至11層高)組成。總建築面積約27萬平方米，共提供2,046個住宅單位。現時施工進度理想，預計於二零一五年竣工。二零一三年六月首次推出市場，銷售反應良好，現已售出超過七成的單位。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東地區(續)

杭州御道路一號

杭州市江幹區
(佔100%)

杭州御道路一號位於錢江新城核心區，作為中央商務區，匯聚杭州最頂級的配套設施，形成杭州御道路一號五分鐘內的繁華生活圈。項目為分四期開發，預計於二零一六年全面落成，總建築面積達52萬平方米，包含住宅和優質寫字樓。目前一期及二期工程現已展開，將提供2,000多個住宅單位，預計分別於二零一四年十一月及二零一五年八月推出市場，三期及四期則尚在規劃中。



寧波中海國際社區

寧波市鄞州區
(佔100%)

寧波中海國際社區位於鄞州東南新城中心，是鄞州政府計劃八年投資人民幣400億元重點規劃區域，被多個公園包圍，景觀清靜優美，而且位處快速便捷的交通體系，有軌電車、四號地鐵等交通工具。總規劃建築面積約百萬平方米，項目整體分為四期，一、二期預計於二零一四年底竣工，三、四期預計於二零一六年竣工。目前工程進展順利。其中一期的建築面積約為24萬平方米，於二零一三年九月開盤，推售1,692套，得到買家熱烈的追捧，兩個半小時內成交1,100餘套。二期的建築面積約為18萬平方米，亦於二零一三年十一月預售，獲得良好的反應。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



華北地區

天津八里臺 天津市河西區 (佔100%)

天津八里臺是中海地產進入天津以來首個高檔次精裝低密度豪宅大盤，坐落於城市核心地帶河西區八里臺。將建設包含英倫風格低密度洋房、高層精裝豪宅、精品公寓等居住產品以及甲級寫字樓、英式風情商業街等商業產品。項目總建築面積約22萬平方米，其中包含住宅980套，商業210套。整個項目預計於二零一七年竣工，現時工程進度良好，並於二零一三年十一月開盤，開盤當日反應空前熱烈，創下近人民幣10億元的熱銷成績。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



北方地區

青島臨安府 青島市濱海新區 (佔100%)

青島臨安府坐落於杭州路28號，位於濱海新區，距離火車站約7公里，距離青島流亭機場約17公里，交通出行便捷。項目總佔地面積約7萬平方米，總建築面積22萬平方米，共提供1,278個住宅單位，包括14棟小高層和高層以及13棟洋房。現時工程進度順利，計劃於二零一五年四月竣工，並於二零一三年十月開始預售，目前持續銷售中。

大連御湖熙谷 大連市甘井子區 (佔100%)

大連御湖熙谷位於西城國際旅遊商務區 — 西郊森林公園的核心地段，坐擁60平方公里的城市森林，毗鄰29平方公里的西山水庫。項目佔地面積約10萬平方米，建築面積約20萬平方米，整個項目合共提供住宅單位1,566套，包括電梯洋房、高層及小高層，將建設成為低密度建築社區。目前施工進度理想，整個項目預計於二零一六年落成。二零一三年九月首度推出市場，反應良好。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



西部地區

西安紫御華府 西安市曲江新區 (佔100%)

西安紫御華府的地理位置屬於芙蓉園板塊核心，北臨曲江大道、東南被唐城牆遺址公園零距離環抱，同時項目東、南、北分別有新開門北路、芙蓉東路、曲江大道三條市政路縱橫貫通，確保了住戶便捷的交通出行。項目分兩期開發，總建築積約為58萬平方米，現階段進度理想，預計整體竣工時間為二零一四年。

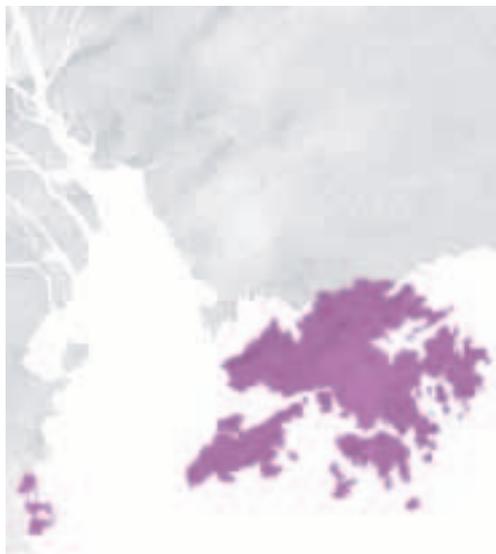
昆明學府路八號 昆明市五華區 (佔100%)

昆明學府路八號位於一環的優越位置，城市配套非常完善，而且被多所學校包圍，擁有優質教育資源配套。佔地面積約4萬平方米，總建築面積約23萬平方米，由7棟29層高層建築組成，目前施工進度理想，預計於二零一四年十二月落成。二零一三年六月首次推出市場，反應良好，開售當天已售出超過一半。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



港澳地區

香港鴨脷洲項目

香港南區
(佔100%)

鴨脷洲項目位處香港仔鴨脷洲海傍，鄰近未來港鐵站，前臨深灣遊艇會，並可遠眺海洋公園美景，海天一色。項目總建築面積約2萬平方米，共建兩幢樓高32層的純住宅大廈，提供114個全海景住宅單位及124個車位，並設有豪華住客專用會所。項目計劃於二零一五年開售，現正進行地基工程，預計於二零一六年中完工。

澳門雙鑽

澳門半島外港新填海區
(佔85%)

雙鑽位處澳門都會核心皇朝區臨海地段，可享三橋兩岸醉人海景。項目總建築面積約3萬平方米，共建兩幢樓高16層的商住大廈，合共提供414個住宅單位、9個商舖及233個私家車位。雙鑽特設頂層會所，設施包括空中室內泳池、海景健身室、豪華廂房宴會廳等。項目計劃於二零一四年開售，現正進行地基工程，預計於二零一五年下半年完工。



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

項目名稱及地點	集團權益 %	預計用途	城市	預計完成	地盤面積 千平方米	總建築
				年份		面積 千平方米
九號公館，仁和片區	100	住宅	成都	2014	79	420
千燈湖花園，千燈湖西區	100	住宅	佛山	2014	155	800
御景灣，姑蘇區	100	住宅	蘇州	2014	160	535
紫御華府，曲江新區	100	住宅	西安	2014	137	583
學府路八號，五華區	100	住宅	昆明	2014	39	229
臨安府，濱海新區	100	住宅	青島	2015	74	217
中海譽城，蘿崗區	90	住宅	廣州	2015	200	573
雙鑽，半島外港新填海區	85	住宅／商業	澳門	2015	7	34
長沙中海國際社區，嶽麓區	100	住宅	長沙	2015	313	1,357
八號公館，工業園區	100	住宅	蘇州	2015	122	273
蘇州中海國際社區，工業園區	100	住宅	蘇州	2015	663	1,583
御道路一號，江幹區	100	住宅／商業	杭州	2016	99	522
寧波中海國際社區，鄞州區	100	住宅	寧波	2016	379	983
九號公館，寶安區	100	住宅	深圳	2016	152	350
中海錦城，南海區	100	住宅	佛山	2016	199	726
青島中海國際社區，李滄區	100	住宅／商業	青島	2016	391	1,685
鴨脷洲項目，南區	100	住宅	香港	2016	3	21
御湖熙谷，甘井子區	100	住宅	大連	2016	99	206
八里臺，河西區	100	住宅／商業	天津	2017	80	223
濟南中海國際社區，市中區	100	住宅／商業	濟南	2017	1,782	2,845
寰宇天下，皇姑區	100	住宅／商業	瀋陽	2019	741	2,759
中海城，于洪區	100	住宅	瀋陽	2020	1,260	3,197

管理層討論及分析(續)

物業投資



北京九號公館



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

年度概要

- 於二零一三年年底，擁有投資物業逾60萬平方米。
- 目前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%將會於二零一五年年底完成。
- 全年租金總收入達港幣8.6億元。
- 投資物業公允價值增加達港幣34.4億元，主要來自己落成的投資物業如：北京中海廣場、北京中海地產廣場、北京中海地產大廈和成都中海國際中心一期以及在建投資物業如：南京中海大廈和成都中海國際中心三期。



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

集團增加投資物業比重的戰略不變，以提供穩定的收入，長遠目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。集團致力發展一系列優秀的投資物業，隨著濟南環宇城於二零一三年九月竣工，集團在香港、澳門和內地擁有達60萬平方米的投資物業。集團整體物業出租情況理想，本年實現租金總收入港幣8.6億元，同比上升48.3%，其中香港實現租金總收入港幣1.3億元，內地實現租金收入港幣7.3億元。分部溢利為港幣42.0億元，當中包括港幣34.4億元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)。

已落成的投資物業

集團首家持有運營的購物中心——濟南「環宇城」於今年竣工，項目於今年九月成功開業並全部租出，租戶中包括大型超市、時尚服飾及著名食肆，開業以來日均客流量超過

6.5萬人次，日均營業額超過港幣200萬元。建築面積約6萬平方米，位於市中區陽光新路與二環南路交匯處，交通極為便捷，項目建築風格獨特，全力為濟南百姓打造一站式購物體驗。

集團旗下已落成的寫字樓是位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少跨國企業、金融機構和大型內地企業進駐。

成都中海國際中心一期及二期位於成都的黃金地段，租務市場表現良好，租戶主要是內地大型企業和金融機構。成都還有七棟甲級寫字樓及商業物業正在分期進行發展，預計在二零一五年竣工，總面積約63萬平方米。

而北京的中海地產大廈、中海廣場和中海地產廣場也繼續為集團帶來穩定的租金收入，維持高水準的出租率。

成都中海國際中心一期及二期



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業

物業名稱及地點	集團權益 %	城市	契約期滿 年份	總面積 平方米
(a) 中國海外大廈 香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號	100	香港	2047	19,485
(b) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	100	北京	2051	24,226
(c) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街	100	北京	2053	134,715
(d) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路	100	北京	2043	81,619
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	129,464
(f) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2048	65,555
(g) 中海大廈 成都市武侯區龍騰東路36號	100	成都	2045	34,825
(h) 中海大廈 青島市市北區延吉路76號	100	青島	2047	24,046
(i) 環宇城 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2049	62,097

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

在建中的投資物業

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%將會於二零一五年年底完成。

南京的中海大廈位於南京鼓樓區核心區域，交通方便，總面積約19萬平方米，由甲級寫字樓和大型商場組成。項目設計富有現代感和科技感，將打造成為南京首家領先能源與環境設計(LEED)認證寫字樓產品。目前南京中海大廈已經和眾多知名的商戶達成協議，租務進展良好。該項目預計在二零一四年竣工。

其他正在發展中的項目包括天津的中海國際大廈和八里臺、濟南的國際社區C-3、瀋陽的中海廣場、北京的中海金石苑、珠海的中海大廈及中海廣場，全部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。未來三至五年，瀋陽、南京和珠海等地「環宇城」項目也將陸續投入營運，進一步優化投資物業組合。

天津中海國際大廈

瀋陽環宇城



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要在建中的投資物業

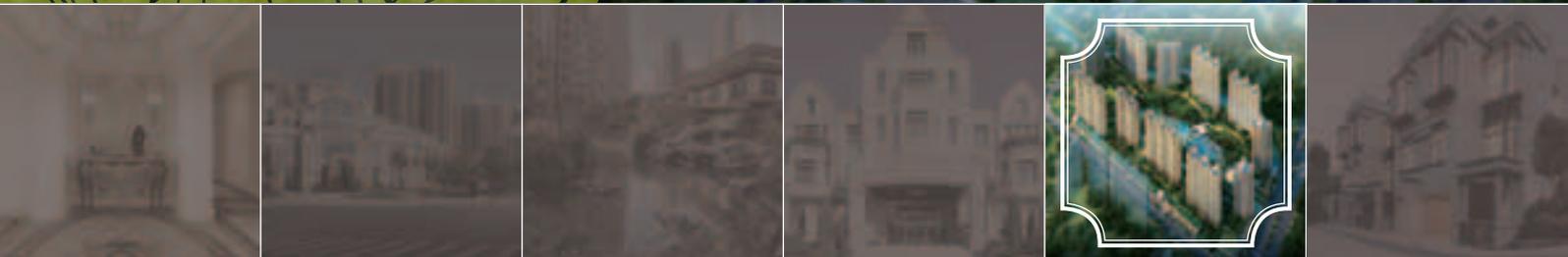
物業名稱及地點	集團權益 %	城市	預計竣工 年份	契約期滿 年份	總面積 平方米
(a) 中海廣場 瀋陽市皇姑區塔灣東街	100	瀋陽	2014	2049	182,549
(b) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2014	2049	78,165
(c) 中海大廈 南京市鼓樓區鳳凰西路	100	南京	2014	2046	185,202
(d) 中海廣場 珠海市香洲區白石路	100	珠海	2014	2050	204,529
(e) 中海國際中心西地塊 成都市高新區交子大道	100	成都	2015	2051	227,669
(f) 中海國際中心仁和39號地塊 成都市高新區交子大道	100	成都	2015	2052	193,860
(g) 中海金石苑 北京市石景山區老古城村JB地塊	100	北京	2015	2053	68,136
(h) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號	100	成都	2015	2048	208,862
(i) 八里臺 天津市河西區衛津南路與吳家窯大街交口	100	天津	2016	2053	81,459
(j) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	100	珠海	2017	2048	245,608
(k) 國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路	100	濟南	2018	2049	163,300
(l) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路	100	天津	2018	2049	166,924

管理層討論及分析(續)

其他業務



佛山千燈湖一號



管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

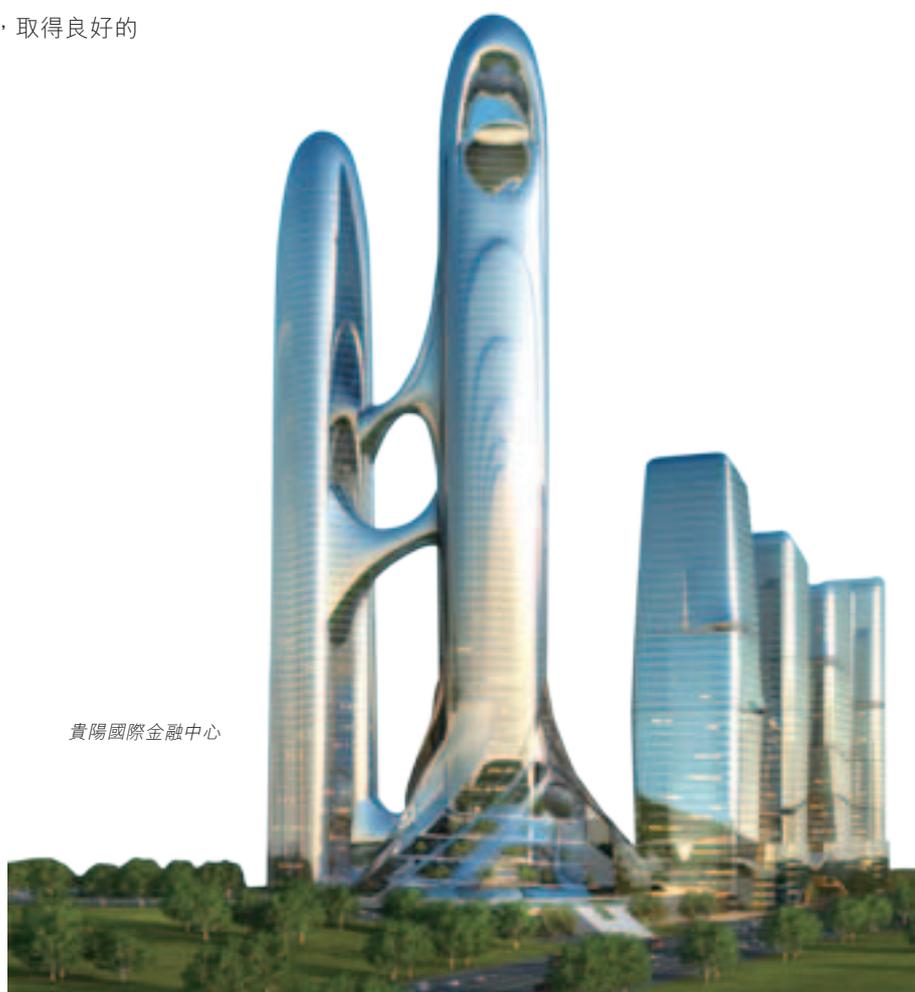
規劃及建築設計

華藝為本集團旗下主要從事設計服務之公司，持有「建築行業(建築工程)甲級」及「規劃行業(城鄉規劃)甲級」設計資格，擁有逾900名專業設計師，並在全國範圍內設有8家分公司。華藝在中國內地已累計完成1,300多個建築及工程設計項目，並多次獲國家級及省部級優秀設計獎項，被授予「廣東省土木建築十佳創新企業」稱號。

華藝堅持「打造企業科技核心競爭力」發展策略，堅持以「精品工程」引領和繁榮建築創作，除南京中建大廈被列入「二零一三年中建總公司科技推廣BIM示範工程計劃」外，深圳大鵬地質博物館、深圳大學基礎實驗室工程(二期)、海南龍沐灣國際旅遊度假區凱撒皇宮龍沐灣酒店、貴陽國際金融中心等一批優秀工程設計項目攬括「2013年創新杯建築資訊模型(BIM)設計大賽綠色分析一等獎」等24項行業、省部級、國家級等各類優秀設計大獎。華藝中標湖北鹹嘉臨港新城城市設計和綿陽園藝次中心城市設計等項目，並獲「2013年全國人居經典方案競賽規劃金獎」，取得良好的社會反應。

華藝通過「規劃 — 建築雙甲」平臺的拉動效應，完善擴充業務鏈條，提升品牌影響力，公司核心競爭能力得到進一步發展，提高綜合服務能力，實現了新簽合約額和營業收入的雙增長。二零一三年，華藝新簽合約額突破港幣7.7億元，實現營業額港幣4.8億元及經營溢利為港幣1.0億元。

貴陽國際金融中心



管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

物業管理

物業管理一直致力提升服務質素，以配合地產業務的迅速發展，協助提升集團地產品牌價值。

年內，中海物業管理主要負責住宅項目之物業管理服務，穩步發展，迄今已形成五大區域、20餘座城市的全國性佈局，管理面積達4,000萬平方米，擁有多家專業化物業服務有限公司，業務涵蓋樓宇自動化、物業機電維修、電梯安裝保養、環境工程施工、園林景觀設計、建築裝修工程、酒店經營管理及物業管理教育等多個領域。

本集團亦於二零一二年於深圳成立了中海地產商業發展有限公司，專責商業項目的物業管理服務，項目遍佈香港、北京、上海、深圳、南京、瀋陽、成都等一二綫20餘座城市，涵蓋「中海系」甲級寫字樓、環宇城購物中心及星級酒店三大產品系列。截至二零一三年年底，投入運營的商業地產面積已達60萬平方米，在建、待建項目超過400萬平方米。

負責香港物業管理的中國海外物業服務有限公司已成立28年，除了為集團發展的之豪宅物業項目——牛津道一號、赤柱灘道六號、歌賦嶺及龍苑提供優良的物業管理服務外，管理服務多元化，遍佈港澳，包括商業大廈、商場、大型屋苑、公共屋邨、私人物業、公共設施、出入境口岸和軍事用地等。

中海物業管理積極提升服務質素，於年內獲取ISO9001、ISO14001及OHSAS18001三體系認證工作。於年內中海



管理層討論及分析(續)

其他業務(續)

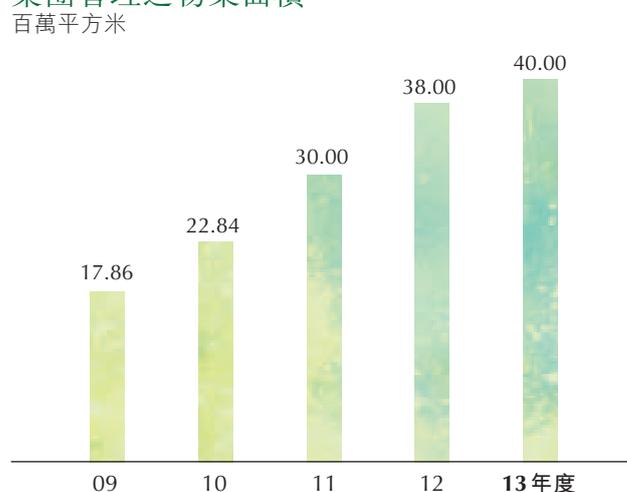
物業管理(續)

物業管理建立設備設施管理平臺、公共能耗管理、園林綠化管理及電梯運行監控系統，提高管理效率，增加管控力度，提升設備管理水準。對各項目停車場管理系統進行升級改造，建設停車場管理系統資訊化管控平臺。提高停車場的安全性與通行效率，實現停車場智慧化管理，提升客戶體驗。憑藉出色的管理服務及卓越的服務水準，中海物業管理備受業界認同並獲頒多個獎項，其中中海物業榮獲「中國物業服務企業綜合實力TOP200強 — 第六名」、「2012年度深圳市物業服務企業綜合實力50強 — 第二名」及「2012年度深圳市物業管理協會優秀會員」等獎項。而香港的中海物業於二零一三年獲房屋署頒發「最佳物業服務公司(安全管理)」及職業安全健康局「卓越安健屋邨」獎項。

除了提升服務質素，中海物業管理於推動綠化概念亦不遺餘力，為業主締造美好的生活環境。堅持專業化無毒消殺，為中海業主提供健康環境。另外，為植物製作名牌，業主可以通過手機直接連入公司專門製作的植物資料庫中，以詳細知曉該植物的習性、養護要點、蟲害防治等各種資訊，使業主們瞭解自己所居住社區內的綠植分佈和特色，增加有關綠色植物的知識，對自己身邊的世界有了更深的體會和瞭解。

集團實現物業管理收入港幣17.7億元(其中香港地區港幣2.2億元，內地港幣15.5億元)，比二零一二年度增長33.1%。在管面積逾4,000萬平方米，比去年增加5.3%。

集團管理之物業面積

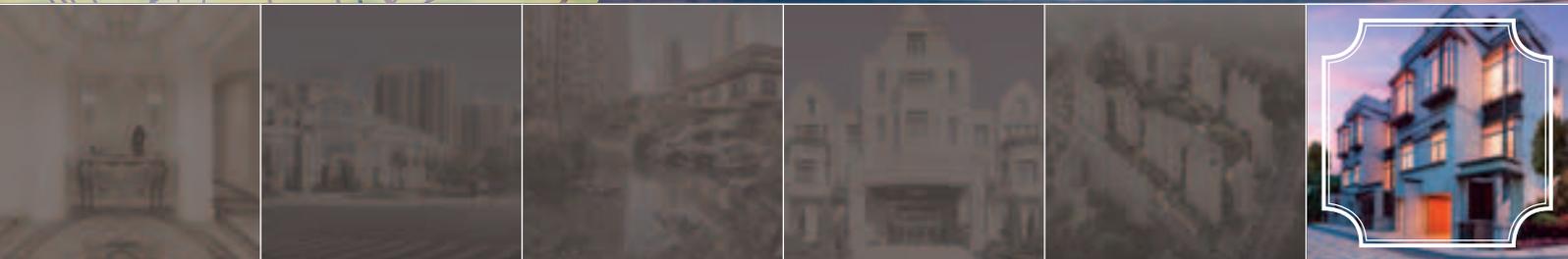


管理層討論及分析(續)

顧客服務與客戶關係



香港歌賦嶺



管理層討論及分析(續)

顧客服務與客戶關係(續)

中海地產是國內知名品牌，傳承中海地產誠信、創新、務實、求精的理念，集團始終堅持以客戶為中心，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，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。



管理層討論及分析(續)

顧客服務與客戶關係(續)

二零一三年，集團以客戶關係管理系統為依託，持之以恆地提升售後服務能力：一方面，著重提升產品的交付能力，集團研發推出iPad點擊錄入系統，對入伙前預驗問題和售後業主投訴問題進行現場點擊錄入及後期跟蹤銷項，並引入業主監督，提高了工作效率。全年順利、平穩交付房屋四萬餘套，交付面積800多萬平方米。另一方面，在全國範圍內啟動了「房屋維修中心」服務模式，在房屋交付後常設維修機構，及時回應業主訴求，就地解決問題，70%以上的問題可以在兩周內解決，維修效率、妥善性進一步提升。

集團明白與客戶和商戶建立長遠關係的重要性，透過不同途徑瞭解顧客的需要，致力為客戶和商戶提供多樣化的住宅精品和優質服務。自二零一二年起，集團繼續推行客戶和商戶滿意度調研活動，收集了廣大業主與商戶的評價和意見，以持續改進產品品質和服務品質。集團根據滿意度

調研及日常服務過程中所收集的資訊，於年初啟動了第二批「精品共建」活動，為全國32個已入伙兩年以上的代表性住宅項目進行升級改造，包含提升社區安防系統和增加社區康樂設施，現已陸續完工並投入使用，獲得業主的好評和口碑。

此外，為加強和促進中海地產與廣大客戶，以及社會各界密切聯繫而成立的「中海會」，已在內地三十餘座城市設有分會，目前會員已逾30萬，發展聯盟商家有500家。二零一三年，各地「中海會」針對不同年齡、不同背景的業主，開展了200餘次活動，涵蓋節慶、文藝、體育等各個主題，特別是集團統一策劃的三項全國性聯動活動，活動分別是六月份的「樂活運動季」游泳及羽毛球比賽活動；另外於八月份的「中海社區小小業主物業管理體驗營」活動；還有於十月份舉辦的「幸福達人秀」中海社區才藝明星賽活動，各個活動均有20多家地區公司的100多個中海社區參與，共吸引了數萬餘名業主參加，反應熱烈，均收到了突出的效果。

管理層討論及分析(續)

集團財務

財務和資金管理原則

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，按時編制綜合財務報表以確保董事局和管理層能及時了解集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，集團堅持資金集中管理作統一調度以減少資金閒置。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。而在充分考慮集團的財務狀況、未來經營的資金回籠和需求、資本市場未來的變化，以及要確保能維持合理的借貸水平(一般情況下，淨借貸水平不高於40%)的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。在過去兩年宏觀調控及房地產緊縮政策的大環境下，集團的銷售和利潤仍然屢創新高。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得過去五年(2009–2013)的平均股東資金回報達到23.4%，股東攤佔純利複合增長率為34.7%，並連續十一年做到淨利潤增長高於20%。集團大部份合營項目為大型項目並已逐步進入收成期，全年的利潤貢獻增加27.7%至約港幣29.4億元。預計未來幾年合營項目的利潤和現金流貢獻會維持於理想水平。再加上持續提升管理能力，集團有信心在達千億營業額的規模上繼續保持淨利潤有理想增長並給予股東理想的回報。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

財政狀況

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。過去五年，本公司股東應佔權益從二零零八年年底的港幣335.6億元，增加至二零一三年年底的港幣1,099.7億元，大大加強集團的財政實力。

由於內地房地產銷售理想，銷售回款速度加快，集團於二零一三年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一二年增加35.3%至港幣1,302.9億元，流動比率由去年的2.15倍加強至今年的2.17倍。隨著整體債務增加和債務結構改變，加上美國退市對流動性的影響，今年的融資成本亦相應增加，以致集團的利息倍數比率由去年的14.7倍減少至今年的11.6倍，但仍然處於行業內較高水平。

集團的利息倍數比率計算如下：

	二零一三年 (港幣百萬元)	二零一二年 (港幣百萬元)
經營溢利	28,348	27,070
減：		
總利息收入	659	330
	27,689	26,740
利息支出*	2,389	1,825
利息倍數比率(倍)	11.6	14.7

* 未扣除資本化金額。於二零一二年，該金額不包括應付非控制股東欠款之利息港幣43,000,000元。

融資和資金管理

集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平(一般情況下，現金不少於總資產的10%)，還持續致力於借貸結構的改善。集團預計於相當一段時間內，內地房地產仍然會受到宏觀調控不同程度的影響，再加上集團在內地的個別地產開發項目規模龐大，需要相當長的時間才能完成，從資金風險控制的角度去考慮，集團宜加大發行定息長債的規模，於過去一年，定息債券的比例由36%增加至45%。在市場流動性充足和低利息環境已開始出現變化的情況下，集團會逐步加大長期定息債券的比例至有息負債的50%以上。由於人民幣未來升值的機會較大，國內人民幣貸款年期較短而且成本較高，短期而言，集團會更倚重國外銀行貸款或發債而同時會適度控制國內銀行人民幣貸款的金額。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

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。集團年內銷售理想，銷售資金回流港幣947.4億元，加上合營項目淨現金流入達港幣70億元，以及淨融資港幣136.4億元，足夠有餘應付所有支出。作為房地產公司，要保持適度增長，必須加快資產流轉便需要加快開發和銷售項目。在管理層持續看好中國房地產市場的情況下，集團需要繼續透過每年新增淨融資去支持業務的持續發展。

集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資渠道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。集團上半年的銷售理想但購買土地不多，因此年中時淨借貸水平下降至

14.9%，但由於下半年大幅增加土地購入，面積是上半年的2.7倍以上，支付土地費用較多，集團的淨借貸水平於年底時上升至28.4%，仍然處於較為理想的水平。集團堅信較低的借貸水平有利於在較波動的市場捕捉良好的投資機會。

集團今年利息支出比去年增加30.9%至港幣23.9億元，主要是因為年底的總貸款金額跟去年比較增加了約港幣139.1億元，加上長期債券利息相對國外銀行貸款成本較高，及國內人民幣貸款成本高企所致。二零一三年的加權平均借貸成本由去年的3.6%輕微增加至3.7%（年度利息支出除以加權平均借貸額），相信仍處於行業最低水平。

管理層討論及分析(續)

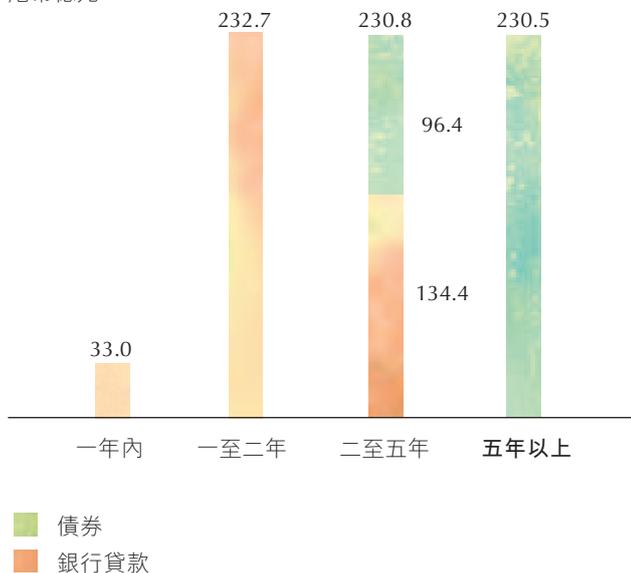
集團財務(續)

於二零一三年十二月三十一日，集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣400.1億元及港幣326.9億元，還款年期如下：

還款年期	二零一三年 (港幣億元)	二零一二年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	33.0	55.5
一年以上但未超過兩年	232.7	50.4
兩年以上但未超過五年	134.4	270.5
銀行貸款合計	400.1	376.4
應付擔保票據		
十年期(10億美元，二零二零年十一月到期)	77.0	77.0
五年期(7.5億美元，二零一七年二月到期)	57.9	57.9
十年期(7億美元，二零二二年十一月到期)	53.7	53.6
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)	38.5	—
十年期(5億美元，二零二三年十月到期)	38.4	—
三十年期(5億美元，二零四三年十月到期)	38.4	—
應付擔保票據合計	326.9	211.5
借貸總額	727.0	587.9
減：		
銀行結餘及現金	414.8	409.3
淨借貸	312.2	178.6
本公司股東應佔權益	1,099.7	872.4
淨借貸比率(%)	28.4%	20.5%

截至二零一三年十二月三十一日債務到期組合

港幣億元



於二零一三年十二月三十一日，集團的銀行結餘及現金為港幣414.8億元(二零一二年：港幣409.3億元)。

集團的借貸和銀行結餘及現金按各種貨幣之分析如下：

	銀行貸款 及應付擔保票據	銀行結餘 及現金
港幣	42.30%	9.60%
人民幣	12.05%	75.21%
澳門幣	—	0.02%
美元	45.65%	15.17%
合計	100%	100%

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

融資計劃

截至二零一三年十二月三十一日止，集團持有銀行結餘及現金港幣414.8億元，加上未動用銀行授信額度港幣87.6億元，可動用資金達港幣502.4億元。隨著支付二零一三年購入土地之餘款達港幣140.5億元以及持續購入土地，手頭現金將會於短期內回落至較正常水平。由於集團業績持續表現理想，是內房股中的龍頭，加上信譽良好，一直以來獲得國內外銀行的支持、信任，融資渠道暢順，而且成本廉宜。於二零一三年年底，集團僅有港幣33.0億元銀行貸款(其中港幣9.0億元為國內的人民幣貸款)於一年內到期，佔借貸總額4.5%，但由於兩年內到期貸款為港幣265.7億元，佔借貸總額的36.5%，集團會密切關注金融市場的變化，伺機於來年作一些長期融資，以減輕隨後的再融資壓力，也可進一步改善債務結構。

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，而且整體而言，投資評級是內房股中最高的，再加上集團是唯一一家發行三十年長債的公司，反映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。過去幾年，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集團的經營方針和財務資金管理。未來，集團仍會繼續尋找發債的機會，以進一步優化集團的債務結構。

匯率利率波動風險對沖安排

於二零一三年十二月三十一日，55%的集團借貸總額為浮息債項，45%的集團借貸總額為定息債項。集團之主要匯率風險來自以港幣計值的銀行借款，以及以美元計值的擔保票據。考慮到利率走勢可能會改變，港幣及人民幣和美元及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會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。集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

或然負債

截至二零一三年十二月三十一日止，按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣154.1億元提供回購擔保。公司亦為若干附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣326.9億元。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



(從左到右) 羅亮先生、郭勇先生、陳誼先生、郝建民先生、聶潤榮先生、肖肖先生、關洪波先生

董事及行政架構(續)

董事局成員

執行董事

孔慶平先生

執行董事、主席(已於二零一三年八月六日離任)

五十八歲，持有哈爾濱建築大學工學士學位及哈爾濱工業大學之高級管理人員工商管理碩士學位。現任哈爾濱工業大學及香港理工大學客座教授，並為英國特許建造學會的資深會員。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，於一九八七年派駐香港，於一九九七年擔任本集團當時的附屬公司中國海外建築有限公司執行董事兼總經理。自二零零一年起為本公司副主席兼行政總裁，於二零零五年三月二十二日起，獲委任為本公司主席並繼續擔任行政總裁，二零零七年六月孔先生不再兼任本公司行政總裁職位。孔先生曾於二零零六年三月十五日至二零一二年八月十一日期間任本公司提名委員會成員，並於二零零六年三月十五日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。於二零一三年八月五日孔先生除了擔任本公司的主席以及本集團若干附屬公司的董事外，亦為**中國建築國際集團有限公司的主席兼非執行董事，**中國海外宏洋集團有限公司的榮譽主席(並非董事)，中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的副總裁，中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事。他於企業事務、建築工程及物業發展管理方面具有逾32年豐富經驗。孔先生於二零零六年獲聘為國家建設部住宅建設與產業現代化技術專家委員會委員，並獲香港董事學會頒授「傑出董事獎——上市公司(香港交易所——非恒生指數成分股)執行董事」。彼於二零一三年獲香港理工大學頒授大專院士榮銜。孔先生為香港中國企業協會副會長，並先後於二零零八年及二零一三年被任命為中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆全國委員會委員。孔先生已辭任本公司執行董事職位，並因此卸任本公司主席職位，於二零一三年八月六日生效。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

郝建民先生

執行董事、主席兼行政總裁

四十九歲，持有哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐本集團，於一九九七年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年九月任本公司執行董事，二零零六年十一月獲委任為本公司副主席，並於二零零七年六月獲委任為本公司行政總裁。於二零一三年八月，獲委任為本公司主席並繼續擔任本公司行政總裁。郝先生於二零零七年三月二十二日至二零一二年八月十一日期間任本公司薪酬委員會成員，並於二零零七年三月二十二日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。郝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**中國海外宏洋集團有限公司的主席兼非執行董事、中國海外集團有限公司及其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約27年建築及地產企業管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

肖 肖先生

執行董事、副主席兼高級副總裁

五十七歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年起被委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月任本公司執行董事，二零零七年三月獲委任為本公司副主席，二零零九年八月獲委任為本公司高級副總裁。肖先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼高級副總裁外，亦為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約32年建築及地產企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

陳 誼先生

執行董事

四十二歲，持有天津大學工學、法學雙學士，以及北京交通大學工商管理碩士及英國劍橋大學工學碩士，為中國教授級高級工程師及英國特許建造學會會員。陳先生於一九九三年加入中國建築工程總公司，歷任中建建築承包公司工程師、項目經理、部門經理、副總經理，中建國際建設公司常務董事、執行副總裁，中建總公司基礎設施部總經理，中建國際建設有限公司執行董事、總經理，中國建築股份有限公司房地產事業部執行總經理及中國中建地產有限公司總經理，於二零一三年八月六日加入本集團，並加入董事局成為本公司執行董事。彼擁有逾二十年建築及地產企業管理經驗。

羅 亮先生

執行董事、副總裁兼總建築師

四十九歲，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。二零零七年三月獲委任為本公司執行董事，二零零九年八月獲委任為本公司副總裁。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、副總裁兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。彼擁有約24年建築師經驗。

董事及行政架構(續)

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員，英國特許會計師公會資深會員

執行董事、財務總監

五十九歲，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。聶先生於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。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

郭 勇先生

執行董事、副總裁

五十歲，畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)及 Troy State University，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司執行董事，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約30年建築企業管理經驗。

闕洪波先生

執行董事、副總裁

五十歲，畢業於合肥工業大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九五年加入本集團，二零一三年三月十九日加入董事局為本公司執行董事。彼擁有約24年建築工程管理經驗。

董事及行政架構(續)



非執行董事

鄭學選先生

非執行董事

四十七歲，持有重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業工學學士學位，為教授級高級工程師。鄭先生於一九八九年加入中國建築工程總公司，於二零一一年十月十七日獲委任為中國海外集團有限公司董事。二零一一年十月十九日任本公司非執行董事。鄭先生亦為中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的助理總經理兼人力資源部總經理。該等公司為本公司之直接或間接控股公司。他於建築工程、企業管理及人力資源管理方面具有逾24年經驗。鄭先生對人力資源管理事宜提供指導(並協調與母公司的溝通)。



董事及行政架構(續)



獨立非執行董事

林廣兆先生

銀紫荊星章

獨立非執行董事、

審核委員會成員、

薪酬委員會成員、

提名委員會成員

七十九歲，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年。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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。林先生亦為中信銀行國際有限公司、中信國際金融控股有限公司、**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五十多年工作經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

**黃英豪博士**

銅紫荊星章、榮譽法學博士、太平紳士

**獨立非執行董事、
薪酬委員會主席、
審核委員會成員、
提名委員會成員**

五十一歲，二零零四年一月五日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十年。黃博士亦為本公司審核委員會、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薪酬委員會主席。現職律師及中國司法部委託公證人。彼為香港黃乾亨黃英豪律師事務所首席合夥人。彼為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。彼亦是**香港資源控股有限公司主席、**金利來集團有限公司董事兼審核委員會副主席、**亞洲水泥(中國)控股有限公司、渤海產業投資基金管理有限公司及**上海實業城市開發集團有限公司的董事。黃博士曾任**長城科技股份有限公司、*Pacific Alliance China Land Limited、*Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、**勤+緣媒體服務有限公司及香港航空有限公司的董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

* 於倫敦股票交易所「另項投資市場」上市的公司



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、

審核委員會成員、

薪酬委員會成員

六十八歲，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。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核委員會與薪酬委員會成員。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二零零七年期間當選為中華人民共和國第九屆及第十屆全國人民代表大會香港區代表，其後任第十一屆全國人民代表大會常務委員會委員，現為第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士亦為香港賽馬會的首名女董事。

除政治職務外，范博士亦是香港腎臟基金會、香港移植運動協會及全人教育基金等機構的贊助人。范博士曾於一九八六年至一九八九年出任教育委員會主席一職，其後於一九九零年至一九九二年擔任教育統籌委員會主席。

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、香港城市大學及香港理工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；**中國神華能源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；及**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。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

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、
審核委員會主席、
提名委員會成員、
薪酬委員會成員**

三十九歲，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委員會主席及成員、提名委員會及薪酬委員會成員。李先生為**東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的副行政總裁，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，並於二零零九年四月獲擢升為東亞銀行副行政總裁。李先生為本公司於二零一三年三月十九日離任之獨立非執行董事李國寶博士的兒子。

李先生現為**港華燃氣有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會主席，及**合和公路基建有限公司的獨立非執行董事。李先生於二零一零年三月至二零一一年六月期間，曾任***新疆金風科技股份有限公司的獨立非執行董事一職。

李先生擔任多項公職及榮譽職務，包括：中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、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、香港特區政府中小型企業委員會委員、香港特區政府司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員、香港特區政府海濱事務委員會成員、香港特區政府航空發展諮詢委員會成員、香港歐洲商務委員會委員，以及香港—台灣商貿合作委員會委員。

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公會資深會員，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。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

* 於深圳證券交易所上市的公司



董事及行政架構(續)

高級管理人員

董大平先生

中國海外發展有限公司副總裁

五十四歲，畢業於黑龍江大學，持有哈爾濱工業大學工程管理碩士學位，為高級經濟師。董大平先生於一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年加入本集團。二零零九年八月到二零一三年三月任本公司執行董事，現為本公司副總裁，擁有約31年企業人力資源管理及行政管理經驗。

林曉峰先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十九歲，畢業於北京經濟學院(現首都經濟貿易大學)，持有澳洲南澳大學工商管理碩士學位。林先生於一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。二零零九年八月到二零一二年八月期間任本公司執行董事，現為本公司副總裁，擁有約26年企業財務、會計的管理經驗。

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十七歲，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工程總公司，同年獲派駐本集團。張先生擁有約20年的公共關係及投資策劃管理經驗。

曲詠海先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十三歲，畢業於哈爾濱工業大學及清華大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，擁有約21年的物資採購、投資、營銷策劃、項目發展、企業管理等經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

四十三歲，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22年財務及企業管理經驗。

王琦女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十八歲，畢業於合肥工業大學，為高級工程師。一九九七年加入本集團。王女士擁有約26年建築設計、工程管理及企業管理經驗。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十六歲，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23年建築及企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

張貴清先生

中國海外發展有限公司助理總裁

四十一歲，畢業於瀋陽建築工程學院，為哈爾濱工業大學建築與土木工程研究生，為高級工程師。一九九五年加入本集團。張先生擁有約18年建築、工程及企業管理經驗。

白 敏女士

中國海外發展有限公司副總建築師

五十一歲，畢業於清華大學，並持有華中工學院(現華中科技大學)碩士學位，為高級建築師。二零零二年加入本集團。白女士擁有約28年建築設計經驗。

盛 燁女士

中國海外發展有限公司助理總裁

五十二歲，畢業於重慶建築工程學院(現重慶大學建築城規學院)，為高級建築師。一九八六年加入本集團。盛女士擁有約31年建築設計經驗及企業管理經驗。

徐 新女士

中國海外發展有限公司助理總裁

四十五歲，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23年建築、工程及企業管理經驗。

陳 烈先生

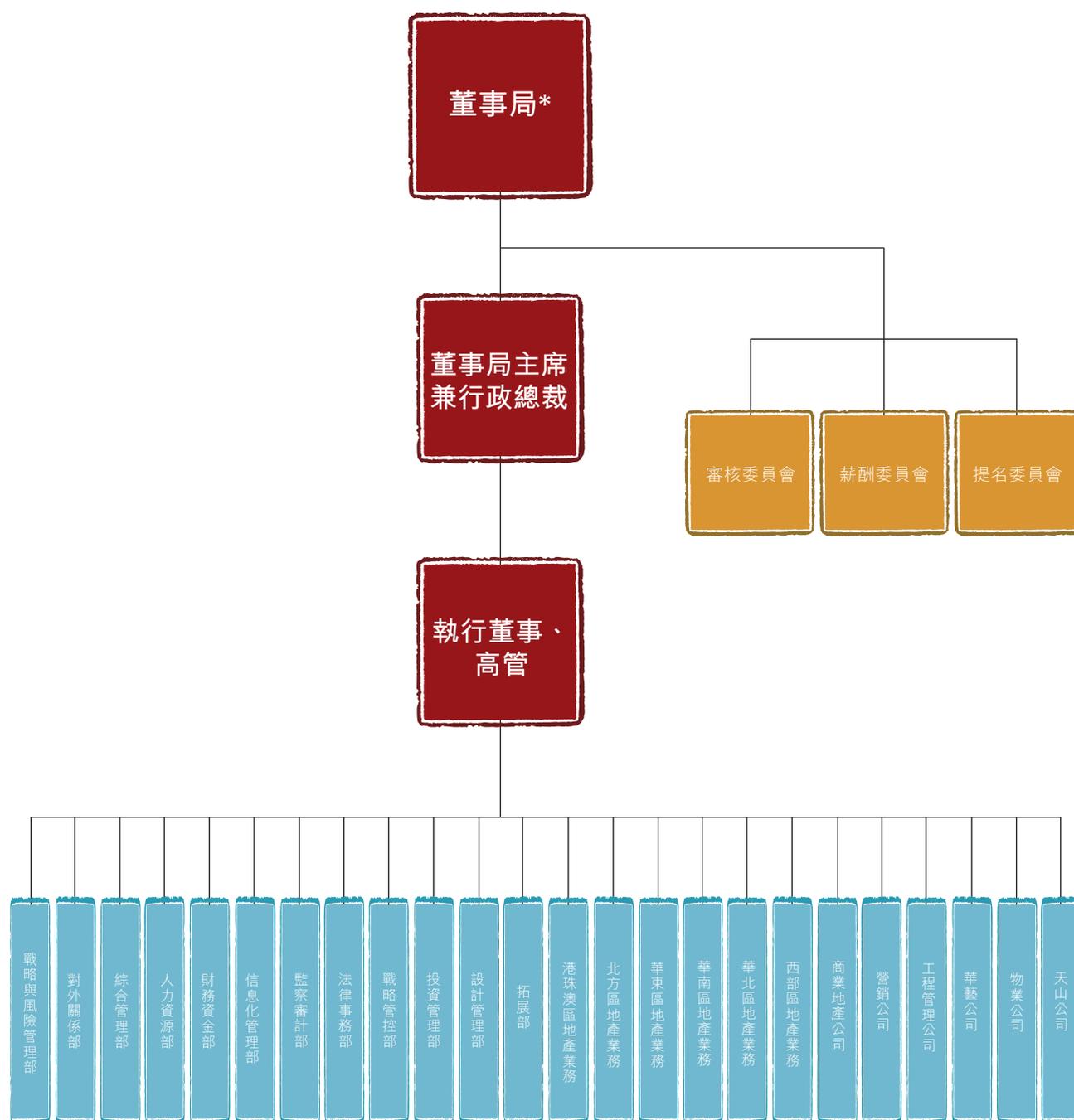
中國海外發展有限公司助理總裁

四十三歲，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工程總公司，二零一四年加入本集團。陳先生擁有約20年工程管理及企業管理經驗。



董事及行政架構(續)

中國海外發展有限公司行政架構表



* 於二零一四年三月十三日董事局包括7位執行董事，1位非執行董事和4位獨立非執行董事。





企業公民



企業公民

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念。公司成立三十年以來，始終致力於做富有良知的企業公民，持續構建和諧社區，是中海社區建設的出發點和落腳點。中國海外借助各種社會力量、社會資源，強化社區功能、完善社區服務、解決社區問題，不斷提高社區成員的生活水準和生活品質。

集團根據可持續發展的藍圖，繼續宣揚「海無涯·愛無疆」知名公益品牌，制定及履行企業社會責任中長期發展規劃，持續推進希望學校捐建的公益活動。截至二零一三年年底在內地已建成八所希望小學，同時有一所學校在建。集團同時致力將「低碳」、「綠色建築」的環保和節能理念貫穿企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推動可持續發展的生態理念，建造低耗、環保、健康的人居環境、構建優質的綠色社會。

集團於年內更獨立編制及發佈首份企業社會責任報告，報告依照國際上被普遍認可的全球報告倡議組織《可持續發展報告指南(G3.1)》、國務院國資委《關於中央企業履行社會

責任的指導意見》，及國際標準化組織《ISO26000：社會責任指南》的指引編制，展現集團在經濟、社會、環境等社會責任議題的理念方面的努力及成果。

自二零一零年「恒生可持續發展企業指數」系列推出以來，集團已連續第四年獲選為「恒生可持續發展企業指數」及「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股，以及連續第三年獲選為「恒生可持續發展企業基準指數」成份股。現時，隨著市場焦點同時放重於公司業績及企業可持續發展表現的大趨勢下，集團再度受肯定，反映了集團一貫以來在環保、履行社會責任和公司管治方面的高水準表現，被投資者視為具備高投資價值企業。

社會公益與服務

慈善捐款

集團每年均組織上百人的愛心隊伍齊心支持香港最大型的公益盛事「香港公益金百萬行」。中海地產各地區公司均積極籌辦和參與當地慈善公益活動，踐行企業社會責任。

「百萬行」慈善公益活動



企業公民(續)

助學善舉

瞭解對年幼一代的培育與當地未來發展有緊密關係，故此，集團非常重視兒童與青少年的教育與全人發展。希望小學的建設是集團對內地教育事業支援的一項亮點工程。集團持續推進「中國海外」系列希望小學捐建的公益投入，履行在內地每年捐建一所希望小學的企業公民承諾。於二零一三年，浙江省中國海外馬金希望小學校舍正式落成及移交。

中國海外馬金希望小學學校建設用地12,084平方米，教學樓總建築面積5,656平方米。學校設置24班，配有功能完善、設施齊全的音樂教室、美術教室、電腦教室、體育教

室等功能教室。此次捐建過程，引入浙江電視臺教育科技頻道全程參與報導，有效促進社會各界對貧困地區教育發展及對貧困兒童教育公平的關注，進一步展現集團對宣揚「海無涯•愛無疆」的公益理念的堅持。

目前，集團已在陝西漢中、重慶南川及雲陽、吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽、山東濟南和浙江衢州建成了八所希望小學，在湖南懷化另有一所小學在建。承襲集團的「精品」路線，本公司捐建的希望學校也是高規格和高品質，均成為當地硬體條件最好的希望學校，其中，重慶雲陽中國海外三峽希望小學被譽為「中國最美希望小學」。



中國海外馬金希望小學

企業公民(續)

義工服務

集團加強與非牟利機構的長期合作，透過籌辦各類籌款活動、社區推廣及教育活動，持續回饋社會。集團組織常規活動如愛心探訪、夏令營、繪畫比賽、參與香港公益金所舉辦的百萬行、長春社「山嶺綠騎」、「衝勁樂」競技等各類公益活動，同時發動員工積極參與所在城市的公益活動，踐行企業社會責任。

1月

「港島、九龍區百萬行」，400餘人參與。

4月

2013「中國海外×親切」內地+香港學生繪畫大賽，收到超過3,200份來自香港、中國海外希望小學、特殊學校及不同社會團體的作品。

5-9月

組織開展內地子公司2013「中國海外」希望小學愛心探訪。

8月

歡樂童學會—2013「中國海外」內地—香港學生夏令營在長春舉行，共計50名中港兩地師生參與。

10月

「香港島各界社會服務基金會慈善步行日」，100餘人參與。

10月

長春社「山嶺綠騎2013」，40餘人參與。支持長春社在社區上推動環境保護工作。

11月

無止橋慈善基金「無止行2013」，30餘人參與。為內地偏遠且貧困的村落建設便橋籌募善款。

11月

至次年7月，「中國海外×親切」內地+香港學生藝術創作交流活動。

12月

中銀香港外展衝勁樂，促進銀企合作及業界交流。

企業公民(續)

集團榮獲香港生產力促進局及公民教育委員會聯合舉辦的「第三屆香港企業公民嘉許計劃」中的「企業組 — 企業公民嘉許標誌」，以表揚集團過去一年在實踐關愛員工、回饋社會及支持環保等範疇之企業社會責任工作的貢獻，充份表現出集團「以人為本」的經營理念。

人力資源與員工發展

人力資源策略

集團在人才策略上固本培元，系統性地平衡公司和員工共同的發展訴求；在專業管理上立足於高品質人力資源基礎建設，以制度和文化建設為抓手，推動內控管理優化，強化人才梯隊建設、保障和推動公司戰略目標的實現。

人力資源管理

在人才吸納方面，集團繼續堅持「海之子」和「海納」的招聘策略，持續拓展招聘管道，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障，並憑藉卓越的僱主形象和招聘品牌，年內再獲「第十一屆中國最佳僱主TOP50」（中華英才網主辦）等多項殊榮。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，並通過不斷檢討、完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境、持續豐富聯誼會活動等，提升了員工的滿意度和歸屬感。截止二零一三年末，集團內共有員工20,772人。二零一三年海之子招募來源超過350人，海納招募來源超過540人。



集團加強與非牟利機構的長期合作，持續回饋社會



企業公民(續)

員工培訓與發展

集團建立了較為完善的員工培訓與培養體系，為員工瞭解公司戰略、融入企業文化、增進專業知識、強化管理能力提供全面的機制保障與資源支援。「海無涯網路學院」網上自學和以視頻共用為主要形式的日常培訓，實現了集團內跨地域、跨業務線、跨層級的知識共用與經驗交流。圍繞年度重點工作，各級公司和各業務線年內組織了一系列專

項集中培訓，如致力於提升新任地區公司總經理履職能力的「高管動力營」，如致力於提升新任中層幹部管理能力的「新經理研習營」，如對入職兩至三年員工進行素質提升的「潛質員工錘煉營」等，均得到員工的積極參與和廣泛讚許。集團重視建立公平的用人機制，形成了積極進取的工作氛圍，為組織的可持續發展奠定了基礎。

此外，集團亦提倡健康的生活模式，通過文娛、體育、講座、聯歡等豐富多彩的形式，增進各級員工的溝通交流。隨著本公司在各城市業務佈局的推進，聯誼會亦在所到之處落地，並作為豐富員工業餘文化生活，增強員工歸屬感與凝聚力的重要紐帶。



企業公民(續)

環保

集團上下秉承對「綠色建築」及「低碳環保」的一貫追求與責任感，不懈推行並積極將其融入企業的日常辦公與業務經營的各個領域。集團通過持續優化和使用網絡辦公平臺，最大程度實現無紙化辦公；利用視頻視像會議系統替代可避免的差旅，從而提升溝通效率，厲行節約。

以環保節約為己任，集團結合數十年項目設計建造經驗，因地制宜、精心設計，將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工和運營管理等要素與項目定位及開發相融合，通過積極推選新材料、新工藝，淘汰易致資源浪費或嚴重污染的材料和施工方式。通過對合作供應商和分包商的環境行為進行嚴格監督和管控，並在各招投標環節中逐步加大綠色與環保的評分權重，促進各方的低碳生產與環保運營。

集團不懈推動綠色建築技術在新一代住宅產品中的全面推廣與運用，且已形成了以《綠色建築特徵調研報告》、《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》為主的中海地產綠色建築成果，指導本公司綠色建築設計的踐行。同時，中海地產擔任中國綠色建築委員會綠色房地產學組組長單位，年內集團旗下多個項目榮獲LEED認證及國家綠色建築星級認證。

集團旗下物業積極開展和推行垃圾分類、電池回收等系列環保措施，並針對自身管理及社區實際制定環保工作未來規劃，持續推進「綠色環保」、「低碳生活」、「共建綠色家園」的居住理念。



二零一三年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
企業社會責任		
— 2013年中國地產企業年度仁商成就獎(領袖型)	中國海外發展有限公司(中海地產)	《第一財經日報》
— 2013年中資港股上市房企TOP20		
— 2013年房地產上市公司單項獎 — 最具財務價值上市公司		
第九屆亞洲企業管治企業大獎 (2013年)	中國海外發展有限公司	《亞洲企業管治》
2013中國香港上市公司最佳董事會	中國海外發展有限公司	《理財週報》
品牌價值		
— 2013中國房地產開發企業品牌價值50強第一名	中國海外發展有限公司(中海地產)	中國房地產研究會 中國房地產業協會
— 2013中國房地產企業最佳僱主品牌30強第二名		中國房地產測評中心
中國房地產行業領導公司品牌	中國海外發展有限公司(中海地產)	國務院發展研究中心企業所 清華大學房地產研究所 中國指數研究院
2013中國價值地產總評榜： — 年度企業公民	中國海外發展有限公司	《每日經濟新聞》

二零一三年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
綜合實力		
「財資企業治理獎」鈦金獎(財務表現及社會責任範疇)	中國海外發展有限公司	《財資》
榮膺「香港傑出企業」、「傑出上市企業大獎」以及入選「綜合實力100強」	中國海外發展有限公司	《經濟一周》
中國大陸企業香港股市排行榜 — 最大市值企業大獎	中國海外發展有限公司	《亞洲週刊》
2013中國價值地產總評榜： — 價值地產企業	中國海外發展有限公司	《每日經濟新聞》
2013年亞洲最佳公司(中國)	中國海外發展有限公司	《FinanceAsia》
2013中國傑出房地產商 — 藍籌房地產企業	中國海外發展有限公司	《經濟一周》
中國藍籌地產企業	中國海外發展有限公司(中海地產)	《經濟觀察報》、新浪樂居
2013中國大陸在港上市房地產公司 — 綜合實力TOP10(第二名) — 財富創造能力TOP10(第一名) — 財務穩健性TOP10(第一名) — 投資價值TOP10(第一名)	中國海外發展有限公司	國務院發展研究中心企業所 清華大學房地產研究所 中國指數研究院
2013中國房地產上市公司100強測評榜 (第四名)	中國海外發展有限公司	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心
中國房地產百強開發企業綜合實力TOP10(第四名) — 規模性TOP10 — 盈利性TOP10(第一名) — 穩健性TOP10(第一名) — 融資能力TOP10	中國海外發展有限公司	國務院發展研究中心企業所 清華大學房地產研究所 中國指數研究院

二零一三年榮譽及獎項(續)

獎項名稱	獲獎單位	頒發機構
其他獎項		
第24屆 Galaxy Awards年度國際大賽 — 銅獎(年報 — 整體表現, 房地產 投資行業)	中國海外發展有限公司	MerComm, Inc.
2012年度最佳年度財務報告「遠見獎」 金獎, 以及入選中國年報50強	中國海外發展有限公司	美國通訊聯盟 (LACP)
ARC 2013年報大獎	中國海外發展有限公司	MerComm, Inc
2012第十屆中國最佳僱主 — TOP50	中海地產集團有限公司	中華英才網
2012第十屆中國最佳僱主 — 房地產業最佳僱主		
2013中國物業管理企業品牌價值10強 第三名	中海物業管理有限公司	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心
2013年國際園林景觀規劃設計大賽暨 第三屆IDEA-KING • 艾景獎 「年度十佳設計獎」	珠海中海富華里	國際園林景觀規劃設計行業協會 (ILIA)
2013中國土木工程詹天佑獎 優秀住宅社區金獎	寧波中海雍城世家、北京中海尚湖世家	中國土木工程學會
2013中國土木工程詹天佑獎 優秀住宅社區表彰項目	蘇州中海國際社區愛丁堡	

投資者關係

集團重視與股東及投資界的溝通，傾聽建議，回答疑問，始終致力於提升信息透明度，加強企業管治水平，提高為股東創造價值的能力。

對外關係部作為集團投資者關係的窗口，構建了立體化的信息發佈與溝通平台，通過集團網站、電郵系統、項目參觀預約平台、以及投資者會議(面談、電話、視頻等形式)，即時回應股東和投資者的各類訴求，溝通頻度和效果持續提升，資本市場各類資訊亦能夠系統地反饋管理層。2013年1月起，集團月度經營信息簡報改版，細分合約銷售及認購未簽約的金額和面積，透明度再有提升，保持了領先的信息披露質量。

年內，集團分別組織年度及中期業績分析員會，並通過視頻同步向全球投資者直播。全年，集團參加20餘場大型投資會議，接待近300人次公司訪問，電話會議近500次，以及安排205團次，超過1,100人次投資者參觀地產項目。



投資者關係(續)

2013年集團主要投資者關係活動

月份	活動
一月	野村證券中國地產公司日 德意志銀行中國投資大會 瑞銀大中華投資會議2013
三月-四月	公佈2012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
五月	麥格理證券大中華投資會議 里昂證券第18屆中國投資論壇 巴克萊資本泛亞金融及房地產投資會議
六月	摩根大通第9屆中國投資峰會 花旗銀行亞太房地產投資大會
七月	美銀美林大中華地產公司日 麥格理證券中國消費/地產公司日
八月	公佈2013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
九月	里昂證券2013投資論壇
十月	富瑞金融第3屆亞洲投資峰會 瑞士信貸中國投資論壇
十一月	高盛2013大中華CEO峰會 美銀美林2013中國投資峰會 花旗銀行2013大中華投資會議 中金香港公司日 大和證券投資大會2013
十二月	美銀美林香港地產公司日

企業管治報告

(A) 概述

本公司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，集團一直致力於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與機制以確保其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，集團在增加本公司整體透明度和獨立性、建立有效的問責制，以及完善董事局對於企業內部監控和風險管理等各項措施方面，作出了實質的改善。

(B) 企業管治常規

年內，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。

企業管治報告(續)

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局成員，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(包括大部分獨立非執行董事)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。

企業管治報告(續)

(C) 董事局

C(a) 董事局組成

年內，本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生	(主席)(已於2013年8月6日離任)
郝建民先生	(主席兼行政總裁)
肖 肖先生	(副主席)
陳 誼先生	(委任自2013年8月6日生效)
董大平先生	(已於2013年3月19日離任)
羅 亮先生	
聶潤榮先生	
郭 勇先生	(委任自2013年3月19日生效)
闕洪波先生	(委任自2013年3月19日生效)

非執行董事

鄭學選先生

獨立非執行董事

李國寶博士	(已於2013年3月19日離任)
林廣兆先生	
黃英豪博士	
范徐麗泰博士	
李民斌先生	(委任自2013年3月19日生效)

年內，本公司有四名獨立非執行董事，佔董事局成員人數至少三分之一，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。另外，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，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及第3.10A條，以及守則條文第D.1.4條。

除上文所述外，本公司自2009年起有一位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，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障。而多元化的董事局組成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，為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

董事的履歷及董事之間的關係(如有)載於本年報第71頁至第78頁。

企業管治報告(續)

C(b) 獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事林廣兆先生、黃英豪博士、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。

按守則條文第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。雖然林廣兆先生及黃英豪博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但董事局認為本公司所有獨立非執行董事皆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黃博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事局認為本公司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有關經驗及知識。

C(c) 董事培訓

根據於2012年4月1日生效的守則條文第A.6.5條，本公司已收到下述董事(即2013年結日的全體董事)於2013年的培訓紀錄。

姓名	培訓方式	
	閱讀材料	出席講座／簡報會
執行董事		
郝建民先生	是	是
肖 肖先生	是	是
陳 誼先生	-	是
羅 亮先生	是	是
聶潤榮先生	是	是
郭 勇先生	-	是
關洪波先生	-	是
非執行董事		
鄭學選先生	是	-
獨立非執行董事		
林廣兆先生	是	是
黃英豪博士	是	是
范徐麗泰博士	是	是
李民斌先生	-	是

企業管治報告(續)

C(d) 職責與分工

董事局負責領導集團的發展、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守則條文D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責(包括制定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。

自郝建民先生(「郝先生」)於二零零七年六月獲委任為行政總裁開始，本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現集團的目標，其職責包括：負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序；主持和協調董事局的工作，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會的共識；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。郝先生於二零一三年八月六日獲委任為本公司董事局主席後，負責董事局主席及行政總裁兩項職責。

非執行董事的職能包括參與董事局會議，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。

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守則條文之情況並做出相關披露外，董事局更新了董事及有關僱員進行證券交易的標準守則，並採納了董事局成員多元化政策及內幕消息披露政策。此外，董事局亦對本公司的經營提供了策略方面的指引，及對各業務進行了審查與監督。

企業管治報告(續)

C(e) 董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對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。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保集團財務申報制度的有效運作、集團保存了可於任何時候合理準確披露集團財務狀況的妥善會計記錄及集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

(D) 內部監控

董事局負責集團之內部監控系統，並致力管理經營風險及確保內部監控系統穩健妥善且有效，以保障股東之投資及集團的資產。

年內，董事局對集團的內部監控系統(包括財務監控、運作監控和合規監控，以及風險管理功能)作出了定期的檢討。

內部監控系統乃提供合理保證沒有重大錯誤陳述或損失，管理營運制度失當風險以及確保能達致集團之目標。

內部審計部進行定期審核，並向董事局及審核委員會匯報主要的內部監控。部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

為符合守則條文，董事局持續定期檢討本公司內部監控系統(包括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)。本公司已著手於提升和加強內部監控的有效性，著重於本公司營運，商業及政策風險的管理，並運用功能性和組織性機制來進行相關的分析並作出評估。

(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出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。為確保各董事對會議議題有充份資料，會議文件均於召開會議前三天送交各董事。

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。

企業管治報告(續)

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與會董事提意見，最終定稿則作為紀錄存檔。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中申報其所涉的利益，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，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。

(F) 董事局轄下委員會

為達到良好企業管治，本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會現各有四名成員，全部為獨立非執行董事，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) 審核委員會

審核委員會之組成如下：

李民斌先生*(委員會主席)

林廣兆先生*

黃英豪博士*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核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、內部控制及風險管理，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。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

企業管治報告(續)

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

黃英豪博士*(委員會主席)

林廣兆先生*

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本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，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*

黃英豪博士*

李民斌先生*

* 獨立非執行董事

提名委員會主要負責制定提名政策，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。年內，董事局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)，該政策規定甄選人選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，而最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作出決定。提名委員會將於適當時檢討該政策，以確保該政策行之有效，並於有需要時，向董事局提出修訂該政策之建議。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)，及董事局成員多元化政策已登載於公司網站供股東知悉。

企業管治報告(續)

(G) 2013年董事局會議、委員會會議及股東會出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間會議次數				
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	周年股東大會
執行董事					
孔慶平先生 (於二零一三年八月六日辭任生效)	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
郝建民先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
肖 肖先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
陳 誼先生 (於二零一三年八月六日委任生效)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
董大平先生 (於二零一三年三月十九日辭任生效)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
羅 亮先生	4/5	不適用	不適用	不適用	0/1
聶潤榮先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
郭 勇先生 (於二零一三年三月十九日委任生效)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
關洪波先生 (於二零一三年三月十九日委任生效)	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
鄭學選先生	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
李國寶博士 (於二零一三年三月十九日辭任生效)	1/1	1/1	2/2	1/1	不適用
林廣兆先生	5/5	4/4	3/3	2/2	1/1
黃英豪博士	5/5	4/4	3/3	2/2	0/1
范徐麗泰博士	5/5	4/4	3/3	2/2	1/1
李民斌先生 (於二零一三年三月十九日委任生效)	3/4	3/3	1/1	1/1	1/1

(H) 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。

企業管治報告(續)

(I) 核數師酬金

審核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，審核委員會四名成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於上屆股東周年大會批准，聘為本年度之外聘核數師。年內，本公司向外聘核數師支付港幣8,400,000元核數費和港幣1,082,000元其他服務費(包括為發行擔保票據、持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告)。年內，本公司支付港幣10,000元給本公司之前任核數師德勤•關黃陳方會計師行為發行擔保票據。在即將舉行的二零一四年年度股東周年大會上，本公司董事局將提呈股東周年大會審議續聘請羅兵咸永道會計師事務所為本公司下一年度之外聘核數師。

(J) 高級管理人員

於2013年結日，本公司高級管理人員共有10人，有關簡歷載於本年報第79頁及第80頁；其截至二零一三年十二月三十一日之持股權益請見下文：

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [*]
董大平先生	34,353	0.000%
林曉峰先生	1,271,825	0.016%
張一先生	1,095	0.000%
曲咏海先生	0	0.000%
齊大鵬先生	0	0.000%
王琦女士	10,000	0.000%
歐陽國欣先生	0	0.000%
張貴清先生	80,000	0.001%
白敏女士	20,000	0.000%
盛燁女士	0	0.000%
合計	1,417,273	0.017%

* 百分率乃按本公司於2013年12月31日已發行之股份數目(即8,172,616,172股普通股股份)而計算。

企業管治報告 (續)

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一三年十二月三十一日之主要股東載於本年報「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20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，並隨同會議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>登載會議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、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東會上向董事作出查詢，亦可按下文K(c)(b)一節作出查詢。

企業管治報告(續)

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東特別大會的程序

股東在符合下列條件的情況下，可要求公司召開股東特別大會：-

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%的股東；及
- (ii) 按香港《公司條例》第113條，向公司的註冊辦事處遞交書面請求。

(b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一節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，方便股東隨時向本公司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) 要求在股東大會動議決議案的程序

- (i) 股東建議候選人在股東週年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) 股東在符合下列條件的情況下，可根據香港《公司條例》第115A條，提出書面要求在股東會議上動議決議案：-
 - (a) 在該書面要求書的日期當天，佔有權在股東會議上表決的股東的總表決權中不少於2.5%的股東；或
 - (b) 不少於五十名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元。

該請求書必須：-

- (a) 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，或有關將在股東會議上處理的事務；
- (b) 載有全體請求人士的簽署(簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內)；

企業管治報告(續)

- (c) 送交本公司註冊辦事處，註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知，該請求書須在股東會議舉行前不少於六個星期(按適用法例規定在大多數情況下而言)送達；如屬任何其它情況，則須在股東會議舉行前不少於一個星期送達；及
- (d) 連同合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用的法律及規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱請求人士提交的陳述書所作出的開支。

K(d) 組織章程大綱及細則

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無變動。一份最近期的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1992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。張律師已向公司確認其已遵守《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助理公司秘書蔣月華女士。蔣女士已向公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

(M) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「股東資料及財務日程表」部份。

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要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告表附註48、20及21內。

本集團年內之營業額及業務貢獻詳載於財務報告表附註7及8內。

業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績分別載於第130頁之綜合收益表及第131頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣18仙已於二零一三年九月九日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣29仙(二零一二年：每股港幣24仙)給予於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣18仙(二零一二年：每股港幣15仙)及為慶祝本公司上市20週年而派發特別股息每股港幣2仙)計算，全年共派股息港幣47仙。待股東於將舉行的應屆股東周年大會批准後，末期股息將於二零一四年七月三日派發。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第135頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註37內。

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219頁及第220頁內。

主要物業

本集團於二零一三年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資載於第51頁、第55頁及第57頁內。

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3,438,106,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司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告表附註16及17內。

董事局報告書(續)

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註36內。

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。

借貸及撥作成本之利息

銀行借貸及應付擔保票據之償還情況分析分別載於財務報告表附註38及39內。

本年度本集團撥作物業發展及在建投資物業成本之利息約達港幣2,098,830,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生	(主席)(已於2013年8月6日離任)
郝建民先生	(主席兼行政總裁)
肖 肖先生	(副主席)
陳 誼先生	(委任自2013年8月6日生效)
董大平先生	(已於2013年3月19日離任)
聶潤榮先生	
羅 亮先生	
郭 勇先生	(委任自2013年3月19日生效)
闕洪波先生	(委任自2013年3月19日生效)

非執行董事

鄭學選先生

獨立非執行董事

李國寶博士	(已於2013年3月19日離任)
林廣兆先生	
黃英豪博士	
范徐麗泰博士	
李民斌先生	(委任自2013年3月19日生效)

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，陳誼先生(委任自2013年8月6日生效)、羅亮先生、聶潤榮先生、鄭學選先生及林廣兆先生將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

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，與本公司及其任何附屬公司概無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。

董事及高級管理人員酬金

有關董事酬金及高級管理人員酬金之資料載於財務報告表附註13及附註46內。聶潤榮先生的每年定額薪金因二零一四年二月一日起增加每月薪金，而將會變更至港幣2,899,200元。郝建民先生及陳誼先生的每年定額薪金因二零一四年三月一日起增加每月薪金，而將會分別變更至港幣5,390,000元及人民幣1,269,600元。其他董事之每年薪金／董事袍金概無變更。

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71頁至80頁的「董事及行政架構」一節內。

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

- (1) 截至二零一三年十二月三十一日止年內期權的變動：

	授出日期	期權所含相關股份之數目			於 31.12.2013 尚未行使 之數目	
		於 01.01.2013 尚未行使 之數目	於年內 調整／授出 之數目	於年內 於年內認購 之數目		於年內 取消／失效 之數目
本公司董事以外 其他僱員的總數*	18.06.2004 (vi)	2,815,763	—	(97,095)	—	2,718,668

* 指按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日數字內含孔慶平先生(已於2013年8月6日離任本公司董事)持有之1,359,334。

董事局報告書(續)

- (2) 於二零一三年十二月三十一日，已授出期權認購2,718,668股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。截至二零一三年十二月三十一日止年內，並無取消可認購股份之期權。

於本年報日期，2,718,668股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.03%。

- (3) 截至二零一三年十二月三十一日止年內，可認購本公司合共97,095股股份之期權於二零一三年四月二十三日已獲行使，行使該期權前的加權平均收市價為港幣22.73元。

附註：

(a) 授出期權詳情

	授出日期	歸屬期 (包括首尾兩日)	行使期 (包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)	備註
(i)	17.07.1997	17.07.1997–16.07.1998	17.07.1998–16.07.2007	4.06	失效
(ii)	14.02.1998	14.02.1998–13.02.1999	14.02.1999–13.02.2008	1.08	失效
(iii)	30.09.1998	30.09.1998–29.09.1999	30.09.1999–29.09.2008	0.52	失效
(iv)	04.01.2000	04.01.2000–03.01.2001	04.01.2001–03.01.2010	0.58	失效
(v)	24.10.2001	24.10.2001–23.10.2002	24.10.2002–23.10.2011	0.69	失效
(vi)	18.06.2004	18.06.2004–17.06.2009*	18.06.2005–17.06.2014	1.13	–
				(由03.02.2009起 調整為1.118#)	

* 詳情載於財務報告表附註36。

於二零零九年二月三日發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

- (b) 本公司於回顧年內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

董事局報告書(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，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)的股份及相關股份權益如下：

(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	期權所含 相關股份數目 (附註1)	總數	佔已發行股份 百分比 (附註2)
郝建民先生	3,353,172	0	3,353,172	0.0410%
肖 肖先生	1,022,064	0	1,022,064	0.0125%
郭 勇先生	200,000	0	200,000	0.0024%
闕洪波先生	696,800	0	696,800	0.0085%
李民斌先生	5,460,000	0	5,460,000	0.0668%

(b) 於本公司之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)

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行股份 百分比 (附註5及6)
— 中國建築股份有限公司			
鄭學選先生	360,000	360,000	0.001%
陳 誼先生	320,000	320,000	0.001%
— 中國海外宏洋集團有限公司			
羅 亮先生	105,000	105,000	0.005%

附註：

- 本公司於二零零九年二月三日，根據本公司期權計劃授出而尚未行使的期權的行使價因公開發售而由每股港幣1.13元調整至每股港幣1.118元，而因悉數行使該等尚未行使的期權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。根據《上市規則》所披露有關期權的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
- 百分比已按截至二零一三年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,616,172股股份)作出調整。

董事局報告書(續)

3. 有關期權於二零零五年九月十四日授出，而每股期權的現時行使價(經調整)為港幣0.2254元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時的行使價為每股期權港幣1.03元；行使價於二零零七年九月十日的公開發售完成時，下調至港幣0.99元，並於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後，進一步調整至港幣0.2475元；緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元，並於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成調整至港幣0.2254元)。該等期權之歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日(包括首尾兩日)及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)。自二零零六年九月十四日可每年行使20%(「上限」)。未行使之上限部分(如有)可於餘下期間行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾在內)予以悉數行使。
4. 百分比已按截至二零一三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3,888,744,651股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一三年十二月三十一日止中國建築股份有限公司已發行股份總數(即30,000,000,000股股份)作出調整。
6. 百分比已按截至二零一三年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。

此外，肖肖先生、羅亮先生及李民斌先生分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)1,879,278; 3,531,469及4,101,080股份。另郝建民先生及肖肖先生分別持有中國建築國際集團期權(見上文附註3)所含相關股份之數目為959,247及959,247。董事所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

郝建民先生、肖肖先生、羅亮先生及李民斌先生分別所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目總和為959,247; 2,838,525; 3,531,469及4,101,080，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.025%，0.073%，0.091%及0.105%。

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)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，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條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一三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》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，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。

董事局報告書(續)

董事於競爭業務之權益

本公司根據《上市規則》現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平(已於2013年8月6日離任)、郝建民、肖肖、陳誼(委任自2013年8月6日生效)、鄭學選、董大平(已於2013年3月19日離任)、羅亮、郭勇(委任自2013年3月19日生效)及闕洪波(委任自2013年3月19日生效)諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)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。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，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(定義見聯交所上市規則)，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)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	509,136,928	-	-	6.23%	-	- 實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	3,837,380,380	-	-	46.95%	-	- 實益擁有人
(附註2)	509,136,928	245,197,740	-	6.23%	3.00%	- 受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)	4,346,517,308	245,197,740	-	53.18%	3.00%	- 受控制公司之權益
(附註3)						
中國建築工程總公司(「中建總」)	4,346,517,308	245,197,740	-	53.18%	3.00%	- 受控制公司之權益
(附註3)						
JP Morgan Chase & Co.	86,546,585	51,786,840	281,768,348	6.88%	0.63%	3.45%
	194,189,624	-	-			實益擁有人 投資經理
	281,768,348	-	-			托管人 — 法團／核准 借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一三年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,616,172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. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有之非全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

董事局報告書(續)

除上文披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(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。

主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額低於30%；而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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第118頁至127頁內。除財務報告表附註46披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

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為一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。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣74,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

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日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣3,800,000元。

董事局報告書(續)

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

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96至108頁企業管治報告內。

核數師

本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，而截至二零一一年十二月三十一日之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。

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永道會計師事務所為本公司核數師。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報告表附註47內。

承董事局命

郝建民

主席兼行政總裁

香港，二零一四年三月十三日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義
「董事局」	指	董事局
「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，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
「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
「中建總」	指	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，為本公司及中國建築國際之最終控股股東
「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，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，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	中國建築國際及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司不時的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

回顧年內，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.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43條規定取得獨立股東批准：

(1) 中建股份集團承建協議(日期為二零一零年三月三十日)

由於預期本公司於二零零九年四月二日與中建股份訂立就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國的建築承建商之承建協議(「舊中建股份集團承建協議」)可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限，(「原有上限」)將不足以應付本集團的需求，於二零一零年三月三十日，本公司與中建股份訂立就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商的新承建協議(「中建股份集團承建協議」)，設定二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日止為期三年每年／每一期間可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限(「新上限」)如下：

期間	本集團可批授予中建股份集團的 總合約金額不可超逾
於二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間 可批授予中建股份集團的總合約金額，連同於二零一零年 一月一日至二零一零年六月三十日期間本集團根據 舊中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的 總合約金額(預計約為人民幣1,000,000,000元 (約港幣1,136,400,000元))	人民幣4,500,000,000元(約港幣5,113,600,000元)
於二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年	人民幣5,000,000,000元(約港幣5,681,800,000元)
於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間	人民幣2,500,000,000元(約港幣2,840,900,000元)

除了新上限取代了原有上限外，中建股份集團承建協議與舊中建股份集團承建協議之範疇相同，而中建股份集團承建協議之聘用期限將於二零一三年六月三十日屆滿。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中建股份在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。中建股份集團承建協議使本公司有權選擇在新上限的規限內成功中標後，聘請中建股份集團擔任其在中國內地的物業發展項目的建築承建商。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據中建股份集團承建協議，本集團每年／每一期間可向中建股份集團授出的合約總額(即新上限)按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率於協議日期計算所得超過2.5%，故持續關連交易須符合年度複審、報告、公告及獨立股東批准的規定。

有關中建股份集團承建協議、新上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一零年四月二十日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一零年六月九日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。中建股份集團承建協議於二零一零年七月一日起生效，並取代於緊接中建股份集團承建協議生效前終止之舊中建股份集團承建協議。

於二零一三年一月一日至六月三十日期間，根據中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的總合約金額為人民幣1,096,900,000元(二零一二年一月一日至十二月三十一日：人民幣2,685,000,000元)，該總額未逾人民幣2,500,000,000元上限。

中建股份集團承建協議於二零一三年六月三十日到期，新協議已於二零一三年四月十五日由相同協議方訂立，詳情請見下文第(3)段落。

- (2) 中國建築國際集團新總承建協議(日期為二零一二年五月十八日)；新總租賃協議(日期為二零一二年五月十八日)；新總保安服務協議(日期為二零一二年五月十八日)及新總暖氣管接駁服務協議(日期為二零一二年五月十八日)

本公司與中國建築國際於二零一二年五月十八日訂立以下協議以代替已於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日屆滿之持續關連交易舊協議：

- (a) 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「中國建築國際集團新總承建協議」)；
- (b) 就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業訂立的協議(「新總租賃協議」)；
- (c) 就中國建築國際集團聘請具備相關牌照的中國海外發展集團成員公司向其於香港的地盤提供保安服務訂立的協議(「新總保安服務協議」)；及
- (d) 就為由中國海外發展集團開發位於瀋陽市的房地產項目(「項目」)提供暖氣管接駁服務訂立的協議(「新總暖氣管接駁服務協議」)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

上述新簽協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
中國建築國際集團 新總承建協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 400,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 800,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 400,000,000 元
新總租賃協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 9,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 18,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 9,000,000 元
新總保安服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日	港幣 25,000,000 元
			由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 50,000,000 元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日	港幣 25,000,000 元
新總暖氣管接駁 服務協議	本公司與 中國建築國際	二零一二年 五月十八日	由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	港幣 100,000,000 元
			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 100,000,000 元

董事認為，於成功中標後，繼續聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓中國海外發展集團取得更多元化的承建商基礎來參與中國海外發展集團的建築工程。根據中國建築國際集團新總承建協議，倘中國建築國際集團在以上附表顯示的上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港和澳門的建築承建商，為期三年。

董事相信，繼續能夠租賃物業予中國建築國際集團可為中國海外發展集團帶來穩定收益。根據新總租賃協議，中國建築國際集團成員公司可向本集團成員公司租賃物業，惟受限於以上附表顯示的上限，為期三年。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事相信，於成功中標後，繼續提供保安服務予中國建築國際集團在香港的地盤，可讓中國海外發展集團為其保安服務取得更多元化的客戶基礎。根據新總保安服務協議，倘具備可在香港提供保安服務相關牌照的本集團成員公司，在以上附表顯示的上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務，為期三年。

中國海外發展集團於瀋陽擁有多項房地產項目，而部分該等項目的地點位於瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」，一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司)能夠提供暖氣管接駁服務的覆蓋範圍內。根據新總暖氣管接駁服務協議，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電)將為項目提供暖氣管接駁服務，於三年內在以上附表顯示的上限的規限內可不時訂立進一步履行協議，其中載列與項目暖氣管接駁服務有關的詳細條款。進一步履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商。根據新總暖氣管接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

中國海外集團於有關協議當天擁有中國海外發展已發行股本約53.2%權益以及中國建築國際已發行股本約61.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總租賃協議及新總暖氣管接駁服務協議各自項下擬進行的交易構成中國海外發展以及中國建築國際的持續關連交易。

由於分別根據中國建築國際集團新總承建協議(即新建築工程上限)、新總保安服務協議(即新保安服務上限)及新總暖氣管接駁服務協議(即新接駁服務上限)每年/每一期間各自可授出的最高合約總額，按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得低於5%，因此，中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議及新總暖氣管接駁服務協議項下各自擬進行的交易僅須遵守年度審核、申報及公告的規定，及獲豁免獨立股東批准的規定。此外，由於根據新總租賃協議(即新租賃上限)每年/每一期間中國建築國際集團應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得低於0.1%，因此新總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。公告內有關新總租賃協議的披露乃中國海外發展自願作出。中國海外發展董事概無於中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總暖氣管接駁服務協議或新總租賃協議各自項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須就分別批准中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總暖氣管接駁服務協議或新總租賃協議各自項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

年內，根據中國建築國際集團新總承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣86,600,000元(二零一二年七月一日至十二月三十一日期間：港幣21,300,000元)，該總額未逾港幣800,000,000元上限。

年內，根據新總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣14,800,000元(二零一二年七月一日至十二月三十一日期間：港幣7,400,000元)，該總額未逾港幣18,000,000元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

年內，根據新總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣16,200,000元(二零一二年七月一日至十二月三十一日期間：港幣9,000,000元)，該總額未逾港幣50,000,000元上限。

年內，根據新總暖氣管接駁服務協議批授予中國建築國際的合約總額為港幣95,300,000元，該總額未逾港幣100,000,000元上限。於二零一二年，並未根據新總暖氣管接駁服務協議批授合約予中國建築國際，因該協議於二零一三年一月始生效。

(3) 新總中建股份集團承建協議(日期為二零一三年四月十五日)

本公司與中建股份於二零一三年四月十五日訂立以下協議以代替已於二零一三年六月三十日屆滿之持續關連交易舊協議：

— 就中國海外發展集團聘請中建股份集團為中國海外發展集團於中國內地的建築承建商訂立的承建協議(「**新總中建股份集團承建協議**」)：

上述新簽協議之詳情如下：

協議名稱	訂約方	公告日期	期間	年度上限不可超逾
新總中建股份集團 承建協議	本公司與 中建股份	二零一三年 四月十五日	由二零一三年七月一日至 二零一三年十二月三十一日	人民幣2,500,000,000元
			由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	人民幣5,000,000,000元
			由二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日	人民幣2,500,000,000元

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。新總中建股份集團承建協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務，惟須受上限的規限。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本集團根據新總中建股份集團承建協議各年度/期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

有關新總中建股份集團承建協議、其上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一三年五月六日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一三年五月三十日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。

於二零一三年七月一日起至十二月三十一日期間，根據新總中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的總合約金額為人民幣1,002,200,000元，該總額未逾人民幣2,500,000,000元上限。

(4) 總設計諮詢服務協議(日期為二零一三年八月十九日)

於二零一三年八月十九日，中國建築國際與本公司訂立總設計諮詢服務協議，據此，倘成功中標，中國建築國際集團可委聘香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(「華藝」)(一家根據中華人民共和國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司)為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程設計諮詢服務供應商，由二零一三年九月一日起至二零一六年八月三十一日止為期三年，並受下表所示最高合約總額所規限。

預期中國建築國際集團根據總設計諮詢服務協議授出予華藝的最高合約總額如下：

期間	中國建築國際集團可授出予華藝的 最高合約總額不可超逾
於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間	人民幣 85,000,000 元
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元
於二零一六年一月一日至二零一六年八月三十一日期間	人民幣 130,000,000 元

中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。

董事相信，(於中標後)繼續為中國建築國際集團在中國內地的樓宇建築工程提供設計諮詢服務使華藝可為其設計諮詢服務獲得更多元化的客戶群。

董事(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中訂立，而總設計諮詢服務協議(連同最高合約總額)乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且持續關連交易的條款(連同最高合約總額)屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中建總為中國建築國際及本公司的最終控股股東。因此，中國建築國際集團的成員公司為本公司的關連人士，而本集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，總設計諮詢服務協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據總設計諮詢服務協議，於各相關年度／期間中國建築國際集團授予或將授予華藝的設計諮詢服務的合約的最高合約總額，就本公司按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，故持續關連交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

於二零一三年九月一日至十二月三十一日期間，根據總設計諮詢服務協議而批授予華藝的合約總額為人民幣57,400,000元，該總額未逾人民幣85,000,000元上限。

回顧年後至二零一四年三月十三日(董事局報告書之日期)，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.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43條規定取得獨立股東批准：

(5) 委託管理協議(日期為二零一四年一月二十八日)

於二零一四年一月二十八日，本公司與中建股份訂立委託管理協議。根據該委託管理協議，中建股份同意委託本公司就其業務運營及行政向中建股份於中國成立的24家附屬公司(主要從事房地產開發及物業管理業務並負責運營所有有意注入本公司的房地產業務)(「託管公司」)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)，至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。釐定應付的委託管理協議的管理費(「委託管理費」)的年期已協定從二零一四年一月一日開始。

預期本集團向託管公司提供管理服務的最高收費如下：

期間	本公司向託管公司提供管理服務的最高收費
於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日期間	港幣 100,000,000 元
於二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日期間	港幣 100,000,000 元
於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日期間	港幣 100,000,000 元

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

每年的委託管理費應由各託管公司於翌年三月底前應付予本公司或其指定全資附屬公司。如發生任何逾期付款，則付款方亦須有責任支付一筆相等於應付委託管理費0.05%的每日拖欠費。

自簽訂委託管理協議日期起，中建股份同意(i)促使各託管公司在委託管理協議生效期間內祇會主要從事經營及維持其現有業務；(ii)其本身原則上不再新增直接營運的一般性房地產開發業務，但由其屬下各工程局及設計院等運營的房地產發展業務除外；及(iii)在促進中建股份集團內部合作以及本集團將會有優先權的大原則下，制定內部專項管理辦法，以避免產生其他中國房地產業務競爭。

如任何託管公司已注入或出售予本集團或倘由任何託管公司進行的項目的逾90%可銷售面積已交付予買方，則向有關特定託管公司提供管理服務須予以終止。委託管理協議須於(其中包括)終止向所有託管公司提供管理服務時終止。

本集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、設計及勘察的綜合企業集團，在中國內地擁有強大的附屬公司網絡。

如早前發出日期為2013年8月5日之公告(「早前公告」)所披露，中建股份擬(i)將中建股份房地產事業部、中國中建地產有限公司及中建國際建設有限公司運營的房地產發展業務(即委託公司現時運營的業務)注入本公司；或(ii)如果該等業務相關的土地及房地產發展項目未能透過出售注入本公司，則委託本公司管理該等業務。

考慮到就有意注資計劃取得中國政府各相關部門的批文及對相關業務進行詳盡盡職審查這些事宜的複雜性，要最終落實早前公告內提及的注資預計會需要較原先擬定更長的時間。本公司與中建股份同意在此階段訂立委託管理協議，這項臨時安排將有利雙方落實中建股份有意向本公司注資。此外，由於中建股份同意根據上文所披露的方式解決中建股份集團與本集團之間有關任何中國房地產業務的內部競爭，這樣的安排亦對本集團長遠可持續發展有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託管理協議於本集團的一般及日常業務過程中經訂約各方經公平磋商後訂立，而委託管理協議(連同最高收費)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

中建股份為本公司的控股股東。因此，中建股份為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章的規定，委託管理協議下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

根據委託管理協議，於各年度中向託管公司提供管理服務的最高收費，就本公司按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得均超過0.1%但低於5%，故委託管理協議及其下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

遵從《上市規則》第14A.37及14A.38之年度審核及確認

獨立非執行董事已按上市規則第14A.37條省覽上述所進行之持續關連交易，並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(即有關交易是基於各自獨立利益進行，或所訂的交易條款，不比本公司所給予獨立第三方或獨立第三方所給予本公司的條款為差(視屬何情況而定))；及(iii)該等交易是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.38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「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」，對本集團於二零一三年訂立或進行之持續關連交易(即上述第(1)至(4)項)作出報告。核數師已就年報第118至125頁所載本集團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. 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- c. 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未有按照相關協議的條款而訂立；及
- d. 就每一持續關連交易而言，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之前就每一持續關連交易所發出之公佈內述之年度上限金額。

本公司已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46項內。其中(a)內之某些項目亦構成《上市規則》第14A章之關連交易／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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第130至218頁中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月十三日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	7	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)
其他收入及收益	9	26,822,017	24,725,203
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益	16	904,461	730,881
分銷費用		3,438,106	3,650,820
行政費用		(1,247,262)	(842,440)
		(1,569,769)	(1,194,135)
經營溢利		28,347,553	27,070,329
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	41	1,458,176	-
應佔溢利			
聯營公司		838,117	339,515
合營公司		2,935,195	2,297,976
財務費用	10	(290,363)	(285,602)
除稅前溢利		33,288,678	29,422,218
所得稅費用	11	(10,109,752)	(10,589,747)
本年度溢利	12	23,178,926	18,832,471
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
		23,178,926	18,832,471
股息	14		
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
已派發特別股息		3,841,130	3,187,306
		-	163,450
		3,841,130	3,350,756
每股盈利	15	港幣	港幣
基本		2.82	2.29
攤薄		2.81	2.29
集團營業額		82,469,081	64,580,694
應佔合營公司之營業額		18,003,412	13,327,177
		100,472,493	77,907,871

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	23,178,926	18,832,471
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	417,860	(12,165)
	3,000,226	(88,040)
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	538	(4,407)
	141,217	16,343
本年度其他全面收益	3,141,443	(71,697)
本年度全面收益總額	26,320,369	18,760,774
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	161,535	109,786
	26,320,369	18,760,774

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	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	16	32,531,661	23,657,327
物業、廠房及設備	17	1,371,196	975,862
預付土地租金支出	18	156,373	161,996
聯營公司權益	20	4,496,092	3,612,633
合營公司權益	21	11,434,403	13,579,848
投資合營地產項目公司	22	18,907	18,369
應收合營公司款	23	2,843,910	5,317,039
已抵押銀行存款	25	68,179	51,436
商譽	42	109,021	109,021
遞延稅項資產	40	2,277,091	2,073,652
		55,306,833	49,557,183
流動資產			
存貨	26	28,906	24,238
庫存物業	27	160,952,085	108,479,874
土地發展費用	28	3,409,653	3,271,962
預付土地租金支出	18	7,978	5,105
貿易及其他應收款	29	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	30	200,441	196,947
應收合營公司款	30	5,000,978	5,453,479
應收非控制股東款	30	526,852	440,712
預付稅金		1,889,656	941,005
銀行結餘及現金	31	41,411,223	40,880,412
		241,215,637	180,267,505

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	32	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	33	353,501	353,501
應付聯營公司欠款	33	280,596	228,520
應付合營公司欠款	33	5,651,284	4,590,819
應付非控制股東欠款	35	842,221	–
稅項債務		16,357,023	15,017,622
一年內到期之銀行借貸	38	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
資本及儲備			
股本	36	817,262	817,252
儲備		109,153,321	86,426,887
本公司股東應佔權益		109,970,583	87,244,139
非控制股東權益		1,079,813	312,817
權益總額			
		111,050,396	87,556,956
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	38	36,708,758	32,095,339
應付擔保票據	39	32,688,088	21,147,701
應付非控制股東欠款	35	581,634	2,017,849
遞延稅項負債	40	4,565,766	3,031,391
		74,544,246	58,292,280
		185,594,642	145,849,236

載於第130至218頁之財務報告表已於二零一四年三月十三日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

郝建民
董事肖肖
董事

公司財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	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			
物業、廠房及設備	17	7,247	9,864
投資附屬公司	19	1,907,276	2,391,573
應收附屬公司款	24	5,821,447	1,110,872
		7,735,970	3,512,309
流動資產			
庫存物業	27	1,351	1,351
其他應收款	29	21,257	11,903
按金及預付款		20,544	16,895
應收附屬公司款	24	56,729,356	48,604,425
預付稅金		118	118
銀行結餘及現金	31	10,718,836	6,633,092
		67,491,462	55,267,784
流動負債			
其他應付款	32	43,064	43,874
其他按金		169	172
應付附屬公司欠款	34	17,766,070	3,949,228
稅項債務		18,643	18,643
一年內到期之銀行借貸	38	2,399,655	4,534,210
其他金融負債	25	104,242	118,296
		20,331,843	8,664,423
流動資產淨值		47,159,619	46,603,361
總資產減流動負債		54,895,589	50,115,670
資本及儲備			
股本	36	817,262	817,252
儲備	37	24,765,172	23,777,917
權益總額		25,582,434	24,595,169
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	38	28,848,163	25,043,045
其他金融負債	25	464,992	477,456
		29,313,155	25,520,501
		54,895,589	50,115,670

郝建民
董事

肖肖
董事

綜合權益變動報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	其他物業 期權儲備	重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	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	港幣千元
集團												
於二零一二年一月一日	817,252	18,796,072	18,798	519	22,950	22,732	8,034,914	1,446,070	42,457,676	71,616,983	273,015	71,889,998
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	18,722,221	18,722,221	110,250	18,832,471
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(75,411)	-	-	(75,411)	(464)	(75,875)
換算合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(12,165)	-	-	(12,165)	-	(12,165)
換算聯營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	20,750	-	-	20,750	-	20,750
投資合營地產項目公司的公允價值轉變	-	-	-	-	-	(4,407)	-	-	-	(4,407)	-	(4,407)
本年全面綜合收益總額	-	-	-	-	-	(4,407)	(66,826)	-	18,722,221	18,650,988	109,786	18,760,774
已付二零一一年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,634,504)	(1,634,504)	-	(1,634,504)
附屬公司非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,370	10,370
已付二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,389,328)	(1,389,328)	-	(1,389,328)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,049)	(76,049)
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(81,104)	-	81,104	-	-	-
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,305)	(4,305)
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	392,554	(392,554)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	817,252	18,796,072	18,798	519	22,950	18,325	7,886,984	1,838,624	57,844,615	87,244,139	312,817	87,556,956
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	23,043,712	23,043,712	135,214	23,178,926
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,556,045	-	-	2,556,045	26,321	2,582,366
換算合營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	417,860	-	-	417,860	-	417,860
換算聯營公司產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	140,679	-	-	140,679	-	140,679
投資合營地產項目公司的公允價值轉變	-	-	-	-	-	538	-	-	-	538	-	538
本年全面綜合收益總額	-	-	-	-	-	538	3,114,584	-	23,043,712	26,158,834	161,535	26,320,369
已付二零一二年中期末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,961,428)	(1,961,428)	-	(1,961,428)
附屬公司非控制股東權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	785,934	785,934
於行使期權所發行之股份	10	118	-	(19)	-	-	-	-	-	109	-	109
已付二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,471,071)	(1,471,071)	-	(1,471,071)
已付非控制股東權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(134,274)	(134,274)
於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(206,856)	-	206,856	-	-	-
非控制股東權益之資本贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,199)	(46,199)
於收購時釋出的合營公司之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(299,473)	-	299,473	-	-	-
轉入中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	222,014	(222,014)	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	817,262	18,796,190	18,798	500	22,950	18,863	10,495,239	2,060,638	77,740,143	109,970,583	1,079,813	111,050,396

註：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。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	33,288,678	29,422,218
調整：		
應佔聯營公司溢利	(838,117)	(339,515)
應佔合營公司溢利	(2,935,195)	(2,297,976)
財務費用	290,363	285,602
折舊及攤銷	109,401	52,505
利息收入	(659,354)	(329,562)
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)
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)	-
出售物業、廠房及設備虧損	277	5,872
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	24,359,771	23,148,324
存貨(增加)/減少	(3,910)	6,440
庫存物業增加	(22,902,653)	(7,765,675)
土地發展費用增加	(35,312)	(384,899)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(570,289)	(2,729,546)
將用於物業發展之土地按金增加	(19,405,073)	(14,062,155)
受規管之銀行結存減少	496,666	336,924
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加	17,715,345	16,653,199
(用於)/來自經營業務之現金	(345,455)	15,202,612
已付所得稅	(9,741,021)	(8,152,698)
(用於)/來自經營業務的現金淨額	(10,086,476)	7,049,914
投資業務		
利息收入	659,354	317,226
已收合營公司之股息	1,749,584	894,580
已抵押銀行存款增加	(16,743)	(34,090)
購買物業、廠房及設備	(482,050)	(116,846)
增加預付土地租金支出	-	(38)
收購附屬公司(扣除收購所得之現金及現金等額項目)	(822,934)	-
投資物業增加	(4,094,498)	(1,586,559)
增加投資聯營公司	-	(8,939)
給予聯營公司墊款增加	-	(44,075)
給予合營公司墊款減少	1,407,919	2,017,765
給予非控制股東墊款增加	(72,350)	(139,506)
給予合營公司之注資	(31,529)	-
來自合營公司之資本分配	528,446	95,553
已收聯營公司之股息	95,337	97,025
出售物業、廠房及設備所得款淨額	18,628	13,516
(用於)/來自投資業務的現金淨額	(1,060,836)	1,505,612

綜合現金流量表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資業務			
已付利息		(2,267,198)	(1,744,964)
已付其他財務費用		(105,980)	(64,468)
已付股息		(3,432,499)	(3,023,832)
已付非控制股東股息		(134,274)	(76,049)
新取得之銀行貸款		15,265,658	16,047,580
償還銀行貸款		(13,154,100)	(11,002,696)
發行擔保票據		11,524,372	13,444,228
於行使期權所發行之股份		109	-
償還擔保票據		-	(2,340,000)
非控制股東權益之資本贖回		(46,199)	(4,305)
取得／(償還)聯營公司之墊款		44,926	(41,913)
取得合營公司之墊款		3,311,645	1,377,173
非控制股東給予之注資		29,996	10,370
取得非控制股東之墊款		121,848	919,795
來自融資業務的現金淨額		11,158,304	13,500,919
現金及現金等額項目增加淨額		10,992	22,056,445
於一月一日之現金及現金等額項目		39,879,598	17,841,478
外幣匯率轉變之影響		985,170	(18,325)
於十二月三十一日的現金及現金等額項目		40,875,760	39,879,598
現金及現金等額項目分析			
銀行結餘及現金		41,411,223	40,880,412
減：受規管銀行結餘	31	(535,463)	(1,000,814)
		40,875,760	39,879,598

財務報告表附註

截至二零一三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工程總公司（「中建總」），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、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、地產代理及管理、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，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 年度改進項目	露天礦場生產階段之剝採成本 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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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)

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 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具(衍生金融工具及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂) ⁴
香港財務報告準則第10號、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)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
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 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 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。

3. 主要會計政策

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的公允價值。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

主要的會計政策如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之附屬公司之財務報告表。

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告表作出調整，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制股東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權益，即使此做法會導致非控制股東權益產生虧損餘額。

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制股東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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

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業務合併中所轉讓代價的一部份。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司財務狀況表內。

本公司根據已收或應收股息將附屬公司業績入賬。

聯營公司權益

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。

對聯營公司的業績、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的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損等於或超過本集團應佔該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團對該聯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可辨認資產、負債及或有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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司權益(續)

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。

倘集團實體與其聯營公司交易，與該聯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之權益。

如有需要，聯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。

合營公司

合營公司權益

合營公司是一項合營安排，對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的控制權共享安排，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，才有控制權共享安排。

合營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，合營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並就本集團於收購後分佔合營公司的損益及其他全面收益作出調整。當本集團所佔合營公司虧損等於或超出本集團應佔該合營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該合營公司之權益淨額之長期權益)時，本集團終止分佔額外虧損。惟倘本集團須向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。

收購成本高於本集團在收購日已確認應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團應佔合營公司可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值高於收購成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額即計入損益。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合營公司(續)

合營公司權益(續)

出售合營公司引致本集團失去對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(不包括聯營公司)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，包括在出售合營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收益中確認關於合營公司的金額，如合營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收益中確認該合營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去在該合營公司之共同控制權時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘集團實體與其合營公司交易，與該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合營公司之權益。

如有需要，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。

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盈利或虧損。

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收益表。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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)，乃按成本減期後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合及公司財務狀況表列賬。

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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘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，及可隨時出售金融資產。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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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、附屬公司款、聯營公司款、合營公司款、非控制股東款及銀行結餘)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)。

可隨時出售金融資產

可隨時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、貸款及應收款項、或持至到期日投資。於報告期末，可隨時出售金融資產(包括投資合營地產項目公司)乃按公允價值計算。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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

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；或
- 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。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減於損益表中計賬。

倘可隨時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。

可隨時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。

金融負債及股本工具

由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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

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、附屬公司及同級附屬公司欠款、銀行借貸及應付擔保票據)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。

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。

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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

土地發展費用

土地發展費用乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。該費用包含發展位於北京的土地的直接費用，例如開闢道路、拆卸、遷置現有居民及其他直接相關支出。

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。

外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，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(計入非控制股東權益(如適用))。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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。

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法確認為開支。

本集團及本公司作為承租人

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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇(續)

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。

退休福利費用

強積金和其他國家管理退休福利計劃之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

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。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。

遞延所得稅資產和負債，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。遞延所得稅負債和資產的計量，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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於二零零二年十一月七日之後授予及於二零零五年一月一日或之後歸屬僱員之認股權

所接收服務之公允價值乃參考授出日期購股權之公允價值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於權益內計入相應數額(期權儲備)。

於每個報告期末，本集團修訂對最終歸屬認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如有，調整確認至損益，並同時調整至期權儲備。

行使認股權時，以前在期權儲備之數額將轉至股份溢價。如認股權被沒收或於到期時尚未行使則之前在期權儲備確認的款項將轉至保留溢利。

對於二零零五年一月一日前授予之認股權，本集團選擇對二零零二年十一月七日或之前授予及於二零零五年一月一日或之前已歸屬之認股權不採納香港財務報告準則第2號，據此綜合財務報表不確認該等認股權之財務影響，直至其被行使為止。

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綜合收益表內。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

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。

房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務

房地產代理、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。

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。

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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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)

於將來的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：

(a) 投資物業公允價值

投資物業按公允價值約港幣 32,532,000,000 元在二零一三年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬(二零一二年：約港幣 23,657,000,000 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) 合營公司權益及應收合營公司款之減值

管理層已就本集團承接國內物業發展項目的合營公司權益及應收合營公司款評估可收回程度，該等項目於二零一三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約為港幣 11,434,000,000 元(二零一二年：約港幣 13,580,000,000 元)及港幣 7,845,000,000 元(二零一二年：約港幣 10,771,000,000 元)。

評估是根據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。

(c) 庫存物業減值

根據二零一三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約港幣 160,952,000,000 元(二零一二年：約港幣 108,480,000,000 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。

(d) 土地增值稅

中國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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

集團管理其資本來確保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，使集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與前一年比沒有變化。

集團之資本結構包括債項，主要包括附註38及39中分別披露之銀行借貸及應付擔保票據之債務，現金及現金等額項目及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、保留溢利及其他儲備。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，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不同資本成本的風險，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。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、股份溢價及公司股東應佔儲備。

年底淨負債比率如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款	40,011,491	37,640,896
應付擔保票據	32,688,088	21,147,701
總債項	72,699,579	58,788,597
減：銀行結餘及現金	(41,479,402)	(40,931,848)
淨債項	31,220,177	17,856,749
本公司股東應佔權益	109,970,583	87,244,139
淨負債比率	28.4%	20.5%

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

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重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

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
金融資產				
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目)	52,482,561	54,938,879	73,290,896	56,360,292
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	18,907	18,369	—	—
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債	101,932,139	82,895,915	49,056,952	33,570,357
財務擔保合約	—	—	569,234	595,752

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括股本投資、銀行借款、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。

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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

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借款，應收合營公司款及應付非控制股東欠款分別約港幣40,011,000,000元(二零一二年：港幣37,641,000,000元)、約港幣765,000,000元(二零一二年：港幣702,000,000元)及約港幣622,000,000元(二零一二年：港幣403,000,000元)相關。本公司之現金流量利率風險與其浮息銀行借款約港幣31,248,000,000元(二零一二年：港幣29,577,000,000元)相關。由一至五年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。本集團目前並沒有利率對沖政策。但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應收合營公司款、應付擔保票據及應付非控制股東欠款分別約港幣458,000,000(二零一二年：無)、約港幣32,688,000,000元(二零一二年：港幣21,148,000,000元)及約港幣220,000,000元(二零一二年：港幣422,000,000元)有關。本公司的公允價值利率風險主要與定息應收附屬公司款約港幣2,264,000,000元(二零一二年：無)有關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

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。

集團

倘利率已上升／下降100(二零一二年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止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350,235,000元(二零一二年：港幣316,312,000元)後，將減少／增加港幣48,453,000元(二零一二年：減少／增加港幣57,101,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行借款，應收合營公司款及應付非控制股東欠款的利率風險。

本集團在本年度對利率敏感度增加主要是由於浮動利率債項增加。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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(續)

公司

倘利率已上升／下降100(二零一二年：100)點子而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少／增加港幣312,478,000元(二零一二年：港幣295,773,000元)。這主要來自本公司之浮息銀行借款的利率風險。

貨幣風險

本集團及本公司進行部份交易是以外幣結算，使本集團及本公司須承擔外匯風險。本集團及本公司目前並沒有使用任何衍生合約對沖貨幣風險。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，本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產				
港幣	3,983,058	2,827,855	7,954,306	1,492,850
美元	9,136,299	10,091,159	6,058,639	4,635,863
負債				
港幣	30,998,339	30,402,071	30,789,857	32,886,453
美元	33,504,317	21,860,001	501,025	500,000

財務報告表附註(續)

截至二零一三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

本集團及本公司主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團及本公司就人民幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零一二年:5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一二年: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列值的貨幣項目及於報告期末以外幣匯率5%(二零一二年:5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括銀行結餘、應收款、應付款、銀行借貸及應付擔保票據的貨幣列值與集團實體的功能貨幣不同。部分以美元列值的應付擔保票據面對港幣之外幣風險，但港幣與美元掛鈎，管理層認為該部分美元應付擔保票據面對之外幣風險並不重大。

集團

對於人民幣對美元或港幣貶值5%(二零一二年:5%)而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業成本之匯兌收益／虧損即港幣1,583,810,000元(二零一二年:港幣1,137,420,000元)後，將減少／增加港幣219,112,000元(二零一二年:港幣205,328,000元)。這主要來自本集團報告期末之銀行結餘、應收款、應付款、銀行借貸及應付擔保票據之風險。

公司

對於人民幣對美元或港幣貶值5%(二零一二年:5%)而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少／增加港幣863,897,000元(二零一二年:港幣1,362,887,000元)。這主要來自本公司報告期末之銀行結餘、應收款、應付款及銀行借貸之風險。

管理層認為敏感性分析不能代表年終的固有的外匯風險，其風險不能反映年內的風險。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融性虧損及因本集團及本公司提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司財務狀況內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註45披露之本集團及本公司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支隊伍，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以及應收聯營公司、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，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大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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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

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。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款及應付擔保票據作為流動資金之主要來源。於二零一三年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣8,756,000,000元(二零一二年：港幣8,224,000,000元)於附註38披露。

下表根據由年結日至集團及公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將集團及公司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。

集團

	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	於二零一三年	
					未折現金 流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零一三年						
貿易及其他應付賬款	19,107,436	1,169,917	515,024	1,271,941	22,064,318	21,523,324
應付同級附屬公司欠款	353,501	—	—	—	353,501	353,501
應付聯營公司欠款	280,596	—	—	—	280,596	280,596
應付合營公司欠款	5,651,284	—	—	—	5,651,284	5,651,284
應付非控制股東欠款	882,636	581,634	—	—	1,464,270	1,423,855
浮息銀行借貸	4,430,567	23,897,915	13,816,344	—	42,144,826	40,011,491
應付擔保票據	1,320,229	1,635,433	13,754,077	35,169,823	51,879,562	32,688,088
財務擔保合約	15,701,346	470,618	763,165	—	16,935,129	—
	47,727,595	27,755,517	28,848,610	36,441,764	140,773,486	101,932,139

財務報告表附註(續)

截至二零一三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)

集團(續)

	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	於二零一二年 十二月三十一日	
					未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
二零一二年						
貿易及其他應付賬款	15,608,873	802,217	505,539	–	16,916,629	16,916,629
應付同級附屬公司欠款	353,501	–	–	–	353,501	353,501
應付聯營公司欠款	228,520	–	–	–	228,520	228,520
應付合營公司欠款	4,590,819	–	–	–	4,590,819	4,590,819
應付非控制股東欠款	–	458,962	1,624,409	–	2,083,371	2,017,849
浮息銀行借貸	6,581,419	5,873,674	27,415,483	–	39,870,576	37,640,896
應付擔保票據	838,689	1,050,990	8,681,378	20,973,965	31,545,022	21,147,701
財務擔保合約	11,693,974	308,337	148,002	–	12,150,313	–
	39,895,795	8,494,180	38,374,811	20,973,965	107,738,751	82,895,915

公司

	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	於二零一三年 十二月三十一日	
					未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
二零一三年						
其他應付賬款	43,064	–	–	–	43,064	43,064
應付附屬公司欠款	17,766,070	–	–	–	17,766,070	17,766,070
浮息銀行借貸	3,001,956	18,225,823	11,233,266	–	32,461,045	31,247,818
財務擔保合約	1,165,516	3,832,018	12,974,722	23,265,000	41,237,256	569,234
	21,976,606	22,057,841	24,207,988	23,265,000	91,507,435	49,626,186

財務報告表附註(續)

截至二零一三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)

公司(續)

	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	於二零一二年	
					未折現現金 流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零一二年						
其他應付賬款	43,874	-	-	-	43,874	43,874
應付附屬公司欠款	3,949,228	-	-	-	3,949,228	3,949,228
浮息銀行借貸	5,079,979	2,899,369	22,871,377	-	30,850,725	29,577,255
財務擔保合約	1,647,755	2,948,939	9,880,354	15,504,000	29,981,048	595,752
	10,720,836	5,848,308	32,751,731	15,504,000	64,824,875	34,166,109

上述財務擔保合約數字是對方要求本集團擔保合約給予的最高限額，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。

上述浮息的非衍生金融負債數額會因在報告期末預測的浮息率和實際的浮息率不同而改變。

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：

- 投資合營地產項目公司的公允價值是參考該公司持有物業之公允價值估計；
- 金融保證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39披露之應付擔保票據，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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在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)。

集團

	投資合營地產 項目公司 港幣千元
於二零一二年一月一日	22,776
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	(4,407)
於二零一二年十二月三十一日	18,369
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	538
於二零一三年十二月三十一日	18,907

以上金融工具之公允價值以不可觀察輸入數據(第三層)計量。本年之估值方法沒有變動。

公司

本公司於公司的財務狀況表並無金融工具須在初始確認後以公允價值計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

7. 營業額

營業額乃物業發展收入、物業租金收入、房地產代理及管理服務收入及其他收入之總和，本年度集團之營業額分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展收入	78,614,818	61,406,977
物業租金收入	857,512	584,845
房地產代理及管理服務收入	1,768,469	1,325,923
其他收入(註)	1,228,282	1,262,949
	82,469,081	64,580,694

註： 其他收入主要來自提供建築及規劃設計顧問服務。

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	—	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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

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	分部總計 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	分部總計 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

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績(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	1,458,176	—
公司費用	(170,843)	(75,595)
財務費用	(290,363)	(242,813)
外幣匯兌淨收益	12,835	35,243
除稅前溢利	33,288,678	29,422,218

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一三年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司的權益及應收款)(註a)	220,712,789	32,713,062	1,685,396	255,111,247
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司的欠款)(註b)	(106,984,618)	(4,011,123)	(1,776,754)	(112,772,495)

財務報告表附註(續)

截至二零一三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)

於二零一二年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產(包括聯營公司及合營公司 的權益及應收款)(註a)	163,664,640	23,717,307	1,562,329	188,944,276
分部負債(包括應付聯營公司及合營公司 的欠款)(註b)	(78,733,529)	(3,138,608)	(1,606,998)	(83,479,135)

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，惟銀行借貸及應付擔保票據除外。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
報告分部資產	255,111,247	188,944,276
未分配項目：		
銀行結餘及現金	41,411,223	40,880,412
綜合總資產	296,522,470	229,824,688
報告分部負債	(112,772,495)	(83,479,135)
未分配項目：		
銀行借貸	(40,011,491)	(37,640,896)
應付擔保票據	(32,688,088)	(21,147,701)
綜合總負債	(185,472,074)	(142,267,732)

註：

(a) 分部資產包括合營公司的權益及應收款分別為港幣11,434,403,000元(二零一二年：港幣13,579,848,000元)及港幣7,844,888,000元(二零一二年：港幣10,770,518,000元)。

(b) 分部負債包括應付合營公司的欠款港幣5,651,284,000元(二零一二年：港幣4,590,819,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	435,312	4,094,498	46,738	4,576,548
出售物業、廠房及設備虧損	62	1	214	277
折舊及攤銷	34,884	3,574	70,943	109,401
投資物業之公允價值增加	–	3,438,106	–	3,438,106
應收合營公司利息收入	121,065	–	–	121,065
應佔聯營公司溢利	838,117	–	–	838,117

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	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(註)	47,961	1,586,559	68,923	1,703,443
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(12,435)	1	18,306	5,872
折舊及攤銷	25,679	5,912	20,914	52,505
投資物業之公允價值增加及 轉至投資物業之收益	–	3,650,820	–	3,650,820
應收合營公司利息收入	47,260	–	–	47,260
應收聯營公司利息收入	12,336	–	–	12,336
應佔聯營公司溢利	339,515	–	–	339,515

註： 非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目公司、聯營公司權益、合營公司權益及遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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營業額

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、澳門及中國其他地區從物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區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：

	按地區市場劃分之營業額		非流動資產	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
華南地區	26,425,297	10,363,906	4,169,236	3,417,552
華東地區	12,378,852	12,470,651	2,419,037	1,479,376
華北地區	12,261,619	14,145,340	14,431,379	10,225,846
北部地區	13,972,593	10,119,014	2,136,781	742,484
西部地區	11,997,427	15,183,032	6,353,567	4,858,880
香港	5,421,687	2,287,491	4,465,356	4,008,560
澳門	11,606	11,260	192,895	171,508
	82,469,081	64,580,694	34,168,251	24,904,206

註： 非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目公司、聯營公司權益、合營公司權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團營業額超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他收入及收益包括：		
銀行存款利息	538,264	269,923
應收款利息收入來自		
— 聯營公司	—	12,336
— 合營公司	121,065	47,260
其他利息收入	25	43
總利息收入	659,354	329,562
外幣匯兌淨收益	12,835	35,243

10. 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)
	290,363	285,602

年內資本化的借貸成本乃按年加權平均資本化率3.23%(二零一二年：3.12%)計入認可資產開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

11. 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
	9,683,374	10,097,482
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)	—
	(63,015)	(9,711)
遞延稅項(附註40)：		
本年度	489,393	501,976
總計	10,109,752	10,589,747

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。

遞延稅項之有關詳情載於附註40內。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	33,288,678	29,422,218
按應用利得稅率 25% (二零一二年：25%) 計算	8,322,170	7,355,555
中國預扣所得稅	195,945	146,462
中國土地增值稅	4,065,491	5,009,322
中國土地增值稅的稅項影響	(1,016,373)	(1,252,331)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅項影響	(943,328)	(659,373)
不可扣稅的費用的稅項影響	141,678	269,317
不用應稅的收益的稅項影響	(633,795)	(180,296)
以前年度超額撥備	(63,015)	(9,711)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	89,861	63,460
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(34,307)	(84,186)
國內附屬公司及合營公司之未分配溢利之遞延稅項	32,544	6,534
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	(84,456)	(93,467)
其他	37,337	18,461
本年度所得稅費用	10,109,752	10,589,747

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)列各項：		
核數師酬金		
審核服務	8,400	7,420
非審核服務	1,092	1,970
	9,492	9,390
營業稅及附加	4,272,615	3,458,810
物業、廠房及設備之折舊	101,423	49,614
預付土地租金支出攤銷	7,978	2,891
員工成本(包括董事酬金)(註)	1,264,452	981,675
經營租賃之土地及樓宇租金支出	53,432	50,610
應佔稅項		
聯營公司	251,295	23,545
合營公司	1,488,313	1,299,747
出售物業、廠房及設備虧損	277	5,872
確認為費用之庫存物業成本	49,047,465	34,310,711
確認為費用之存貨成本	383,961	291,391
投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除支出港幣92,024,000元 (二零一二年：港幣77,344,000元)	(765,488)	(507,501)

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。

本公司於中國成立之附屬公司之僱員均為一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約港幣74,000,000元(二零一二年：約港幣49,000,000元)已包括在以上員工成本內。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付本公司董事酬金如下：

		截至二零一三年十二月三十一日止年度				
		基本薪金、 津貼及 袍金			退休金計劃 供款	總數
	註	袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	表現相關獎金 港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
孔慶平	(i)	-	4,438	-	10	4,448
郝建民		-	5,659	3,029	15	8,703
肖 肖		-	5,397	2,951	15	8,363
陳 誼	(ii)	-	484	2,724	-	3,208
董大平	(iii)	-	256	-	-	256
羅 亮		-	1,439	9,231	10	10,680
聶潤榮		-	2,741	1,700	15	4,456
郭 勇	(iv)	-	824	5,561	10	6,395
闕洪波	(iv)	-	815	6,005	10	6,830
非執行董事						
鄭學選		300	-	-	-	300
獨立非執行董事						
李國寶	(iii)	76	-	-	-	76
李民斌	(iv)	284	-	-	-	284
林廣兆		250	-	-	-	250
黃英豪		360	-	-	-	360
范徐麗泰		360	-	-	-	360
		1,630	22,053	31,201	85	54,969

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	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	總數 港幣千元
執行董事					
孔慶平	—	6,602	2,709	14	9,325
郝建民	—	3,433	5,151	14	8,598
肖 肖	—	4,316	4,029	14	8,359
董大平	—	1,218	6,049	—	7,267
羅 亮	—	1,307	7,901	—	9,208
聶潤榮	—	2,610	1,697	14	4,321
林曉峰	(v)	582	3,611	—	4,193
非執行董事					
吳建斌	(v)	335	—	—	335
陳 斌	(vi)	61	—	—	61
鄭學選		300	—	—	300
獨立非執行董事					
李國寶		360	—	—	360
林廣兆		250	—	—	250
黃英豪		360	—	—	360
范徐麗泰		360	—	—	360
		2,026	20,068	56	53,297

註：

(i) 已於二零一三年八月六日離任

(ii) 委任自二零一三年八月六日生效

(iii) 已於二零一三年三月十九日離任

(iv) 委任自二零一三年三月十九日生效

(v) 已於二零一二年八月十一日離任

(vi) 已於二零一二年三月十六日離任

表現相關獎金按集團本年度表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中三位(二零一二年：四位)均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘二位(二零一二年：一位)之酬金列載於附註46。

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

14. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
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
	3,432,499	3,023,832

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每股港幣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時已發行普通股股份數目計算。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

15. 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
盈利		
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
根據中國海外宏洋集團有限公司(「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	22,960,571	18,704,823
	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	8,175,200	8,175,157

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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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	中國 港幣千元		
集團					
公允價值					
於二零一二年一月一日	9,473,383	3,456,750	4,835,239		17,765,372
新增土地及建築成本	24,727	3,523	1,558,309		1,586,559
因竣工而轉撥	705,476	–	(705,476)		–
轉自物業、廠房及設備(附註17)	–	32,144	–		32,144
轉自己竣工物業	143,888	–	–		143,888
自土地按金重新分類	–	–	485,484		485,484
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之 收益(註)	1,602,990	618,783	1,429,047		3,650,820
匯兌調整	(2,918)	–	(4,022)		(6,940)
於二零一二年十二月三十一日	11,947,546	4,111,200	7,598,581		23,657,327
新增土地及建築成本	–	–	4,094,498		4,094,498
因竣工而轉撥	747,901	–	(747,901)		–
轉自己竣工物業	590,356	–	–		590,356
投資物業之公允價值增加	1,698,013	159,500	1,580,593		3,438,106
匯兌調整	414,185	–	337,189		751,374
於二零一三年十二月三十一日	15,398,001	4,270,700	12,862,960		32,531,661

註： 在二零一二年，金額包括由已竣工待售物業轉撥為投資物業之收益港幣317,036,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於報告期末，本集團之投資物業分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業：		
在香港按		
長期契約	730,400	717,000
中期契約	3,352,300	3,233,200
在澳門按		
中期契約	188,000	161,000
在中國按		
中期契約	28,260,961	19,546,127
	32,531,661	23,657,327

集團評估過程

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司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；
- 對比上期間估值報告，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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三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項的公允價值

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銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本、預計完工成本、折現率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。

公允價值計量有關採用重大不可觀察輸入數據信息

描述	於二零一三年 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	12,862,960	剩餘法	折現率 預計完工成本 預計開發商利潤	5.6% – 6.2% 每平方米人民幣1,900元 – 人民幣7,000元 13% – 27%
在中國的已竣工投資物業	15,398,001	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方米人民幣100元 – 人民幣400元 5.5% – 9.0%
在香港及澳門的已竣工投資物業	4,270,700	投資法	通行市場租金 復歸收益率	每月每平方呎港幣25元 – 港幣60元 2.4% – 5.0%

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交易的意見而估算。租金愈高，公允價值也愈高。

獨立估值師根據估物業的風險概況，對復歸收益率作出估算。收益率愈高，公允價值愈低。

預計完工成本和開發商利潤是由獨立估值師根據二零一三年十二月三十一日的市場情況估計的。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。成本及發展商利潤愈高，公允價值愈低。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	於香港 租賃的土地 港幣千元	租賃 土地及樓宇 港幣千元	酒店 港幣千元	廠房、 機械及設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	總額 港幣千元
集團						
成本						
於二零一二年一月一日	4,375	231,991	–	61,433	289,988	587,787
匯兌調整	–	(36)	–	(35)	(37)	(108)
增加	–	16,278	–	32,192	68,376	116,846
轉自發展中物業	–	–	622,599	–	–	622,599
轉撥至投資物業(附註16)	(4,375)	(42,360)	–	–	–	(46,735)
出售	–	–	–	(423)	(48,162)	(48,585)
於二零一二年十二月三十一日	–	205,873	622,599	93,167	310,165	1,231,804
匯兌調整	–	3,587	22,586	1,979	8,002	36,154
增加	–	399,812	–	10,992	71,246	482,050
收購附屬公司(附註41)	–	–	–	43	3,900	3,943
出售	–	–	–	(637)	(38,065)	(38,702)
於二零一三年十二月三十一日	–	609,272	645,185	105,544	355,248	1,715,249
折舊						
於二零一二年一月一日	1,389	45,139	–	38,909	164,715	250,152
匯兌調整	–	(11)	–	(4)	(21)	(36)
本年度撥備	–	12,912	–	3,444	33,258	49,614
轉撥至投資物業(附註16)	(1,389)	(13,202)	–	–	–	(14,591)
出售時撇銷	–	–	–	(68)	(29,129)	(29,197)
於二零一二年十二月三十一日	–	44,838	–	42,281	168,823	255,942
匯兌調整	–	1,236	642	333	4,274	6,485
本年度撥備	–	13,596	31,464	7,815	48,548	101,423
出售時撇銷	–	–	–	(407)	(19,390)	(19,797)
於二零一三年十二月三十一日	–	59,670	32,106	50,022	202,255	344,053
賬面值						
於二零一三年十二月三十一日	–	549,602	613,079	55,522	152,993	1,371,196
於二零一二年十二月三十一日	–	161,035	622,599	50,886	141,342	975,862

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元
公司	
成本	
於二零一二年一月一日	24,274
增加	9,158
出售	(8,310)
於二零一二年十二月三十一日	25,122
增加	643
出售	(1,321)
於二零一三年十二月三十一日	24,444
折舊	
於二零一二年一月一日	23,202
本年度撥備	239
出售時撇銷	(8,183)
於二零一二年十二月三十一日	15,258
本年度撥備	1,965
出售時撇銷	(26)
於二零一三年十二月三十一日	17,197
賬面值	
於二零一三年十二月三十一日	7,247
於二零一二年十二月三十一日	9,864

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇和酒店之賬面值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於香港		
長期租約	1,038	1,129
中期租約	369,410	40,970
於中國		
中期租約	792,233	741,535
	1,162,681	783,634

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
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

18. 預付土地租金支出

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國土地使用權		
中期租約	164,351	167,101
按呈報用途之分析		
非流動資產	156,373	161,996
流動資產	7,978	5,105
	164,351	167,101

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資附屬公司，非上市	1,907,276	2,391,573

主要附屬公司之資料載於附註48內。

20. 聯營公司權益

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資成本		
香港上市	2,862,287	2,862,287
非上市	97,131	97,131
應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入	1,536,674	653,215
	4,496,092	3,612,633
上市聯營公司權益之市場價值	6,404,917	8,077,649

以下為二零一三年十二月三十一日及二零一二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／ 註冊資本面值之比例		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
中海宏洋*	香港	中國	37.98%	37.98%	物業發展和投資及投資控股
廣州新越房地產開發有限公司	中國	中國	40%	40%	物業發展及銷售

* 中海宏洋於香港交易所主板掛牌。

在綜合財務報表內所有聯營公司乃採用權益法。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

以下列出於二零一三年十二月三十一日，本公司董事認為對本集團重要的聯營公司。

財務狀況表摘要

	中海宏洋	
	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
流動		
現金及現金等額項目	7,093,362	5,982,086
其他流動資產	32,486,228	22,278,040
總流動資產	39,579,590	28,260,126
金融負債(不包括貿易應付款)	(4,604,090)	(3,604,495)
其他流動負債(包括貿易應付款)	(13,104,529)	(12,184,467)
總流動負債	(17,708,619)	(15,788,962)
非流動		
總非流動資產	3,421,638	2,684,417
金融負債	(11,713,355)	(5,104,986)
其他負債	(1,307,590)	(1,441,497)
總非流動負債	(13,020,945)	(6,546,483)
資產淨值	12,271,664	8,609,098

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

綜合全面收益表摘要

	中海宏洋	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	15,905,893	9,716,902
折舊與攤銷	(16,623)	(11,807)
利息收入	81,018	48,902
利息支出	(19,480)	(8,590)
除稅前溢利	5,143,797	3,810,261
所得稅費用	(1,761,144)	(1,324,622)
本年度溢利	3,382,653	2,485,639
其他全面收益	478,176	29,800
全面收益總額	3,860,829	2,515,439
已收聯營公司之股息	95,337	72,225

財務資料摘要調節

就本集團所持聯營公司權益的賬面值與呈列的財務摘要調節

	中海宏洋	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日的期初資產淨值	9,791,738	9,079,319
本年度溢利(註)	2,304,124	847,554
其他全面收益(註)	453,153	55,052
已派股息	(277,351)	(190,187)
於十二月三十一日的期末資產淨值(註)	12,271,664	9,791,738
非控制股東權益	(966,840)	(780,608)
公司股東應佔權益	11,304,824	9,011,130
於聯營公司之權益%	37.98%	37.98%
於聯營公司之權益	4,293,572	3,422,427
於十二月三十一日之賬面值	4,293,572	3,422,427

註：中海宏洋截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止各年度的除稅前溢利、所得稅費用及年度溢利及於二零一二年十二月三十一日之淨資產已作出調整，以反映二零一零年收購及二零一一年視作出售中海宏洋時確認庫存物業及相關稅項的公允價值的調整的影響。經公允價值調整後，年內應佔中海宏洋溢利為港幣833,754,000元(二零一二年：港幣342,402,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

合計非單一重大聯營公司的信息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本集團應佔溢利	4,363	(2,887)
本集團應佔其他全面收益	7,951	(160)
本集團應佔全面收益總額	12,314	(3,047)
合計本集團所持這些聯營公司權益的賬面值	202,520	190,206

本集團於聯營公司沒有任何重大或然負債。

21. 合營公司權益

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資成本，非上市	7,283,044	10,245,760
應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入	4,151,359	3,334,088
	11,434,403	13,579,848

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 合營公司權益(續)

以下為主要合營公司於二零一三年十二月三十一日及二零一二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。除另有註明外，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／ 註冊資本面值之比例		主要業務
	二零一三年	二零一二年	
朗光國際有限公司*	60%^	60%^	投資控股
重慶嘉江房地產開發有限公司	60%^	60%^	物業發展
揚越投資有限公司*	45%^	45%^	投資控股
重慶豐盈房地產開發有限公司	45%^	45%^	物業發展
興創企業有限公司*	50%	50%	投資控股
海墅房地產開發(杭州)有限公司	50%	50%	物業發展
興貴投資有限公司*	50%	50%	投資控股
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
貴恒投資有限公司*	50%	50%	投資控股
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
天津贏超房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
Rebound Capital Limited **	50%	50%	投資控股
冠泉企業有限公司*	50%	50%	投資控股
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	50%	物業發展
深圳中海信和地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
大利企業有限公司**	50%	50%	投資控股
上海中海海軒房地產有限公司	50%	50%	物業發展
寧波中海和協置業發展有限公司	50%	50%	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
山東中海華創地產有限公司	60%^	60%^	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35%^	35%^	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

21. 合營公司權益(續)

公司名稱	由本集團持有之普通股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
	二零一三年	二零一二年	
和諧房地產基金***	—	28%^	投資控股
新惠有限公司**(註)	—	53%^	投資控股
中海地產(瀋陽)有限公司(註)	—	77%^	物業發展
永泰有限公司**(註)	—	78%^	投資控股
中海地產(青島)投資開發有限公司(註)	—	78%^	物業發展
中海鼎業(西安)房地產有限公司(註)	—	78%^	物業發展
上海海創房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51%^	51%^	物業發展
武漢榮業房地產有限公司	50%	50%	物業發展
蘇州依湖置業有限公司	50%	—	物業發展

* 在香港註冊成立及以香港為主要經營地點

** 在英屬維爾京群島註冊成立及以香港為主要經營地點

*** 在開曼群島註冊成立及已於二零一三年清盤

^ 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。

註： 自本集團於二零一三年收購了這些合營公司的餘下權益，這些合營公司已成為本集團的全資附屬公司。詳情已載於附註41。

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。

合計非單一重大合營公司的信息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本集團應佔溢利	2,935,195	2,297,976
本集團應佔其他全面收益	417,860	(12,165)
本集團應佔全面收益總額	3,353,055	2,285,811
合計本集團所持這些合營公司權益的賬面值	11,434,403	13,579,848

有關本集團於合營公司之或然負債已於附註45披露。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

22. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市 可隨時出售之股權投資，按公允價值	18,907	18,369

投資為本集團於下列合營地產項目之權益，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，所有合營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
敏潤發展有限公司	8	物業發展
Dramstar Company Limited	12	物業發展
Moricrown Ltd.*	7	物業發展
凱旋世界有限公司	10	物業發展

* 在英屬維爾京群島註冊成立

23. 應收合營公司款於非流動資產

	集團					
	二零一三年			二零一二年		
	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
應收合營公司款	2,079,344	764,566	2,843,910	4,614,658	702,381	5,317,039

於二零一三年十二月三十一日，所有應收合營公司款含浮動利息均按年利率介乎6.34%至6.73%(二零一二年：6.73%至6.81%)計算。

所有應收合營公司款於非流動資產均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。於報告期末，所有應收合營公司款均以美元計值，美元為相關集團實體之外幣。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

24. 應收附屬公司款

	公司			二零一二年	
	二零一三年 免息 港幣千元	二零一三年 含利息 港幣千元	二零一三年 總額 港幣千元	二零一二年 免息 港幣千元	二零一二年 總額 港幣千元
款項包括：					
無抵押及於報告期末 一年後還款並包含 於非流動資產內	3,557,805	2,263,642	5,821,447	1,110,872	1,110,872
無抵押及需要時償還並 包含於流動資產內	56,729,356	—	56,729,356	48,604,425	48,604,425

以上款項預期不會在報告期末十二個月內兌現並分類為非流動資產的應收附屬公司款港幣5,821,447,000元(二零一二年：港幣1,110,872,000元)。

於報告期末，含利息應收附屬公司款按照年利率5.5%計算。

於報告期末，公司有以港幣計值之應收附屬公司款港幣4,432,177,000元(二零一二年：港幣75,917,000元)，港幣為本公司之外幣。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

25. 已抵押銀行存款及其他金融負債

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
包含於非流動資產內之 已抵押銀行存款(註a)	68,179	51,436	-	-
其他金融負債				
財務擔保合約到期日如下(註b)				
— 一年內	-	-	104,242	118,296
— 一年以上但未超過兩年	-	-	99,364	111,949
— 兩年以上但未超過五年	-	-	202,618	207,444
— 五年以上	-	-	163,010	158,063
	-	-	569,234	595,752
減：歸類為流動負債之款項	-	-	(104,242)	(118,296)
歸類為非流動負債之款項	-	-	464,992	477,456

註：

(a) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行授予房屋買家按揭貸款而抵押予銀行之存款。該等存款按浮動利率計息介乎0.35%至0.50%(二零一二年：0.35%至0.50%)，並於償還有關之銀行貸款時解除。

(b) 財務擔保合約之詳情載於附註45內。

26. 存貨

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	28,906	24,238

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

27. 庫存物業

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已落成物業	19,423,715	14,360,341	1,351	1,351
發展中物業(註)	141,528,370	94,119,533	—	—
庫存物業總額	160,952,085	108,479,874	1,351	1,351

註：其中港幣92,127,569,000元(二零一二年：港幣54,123,056,000元)為發展中待售物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

28. 土地開發費用

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已發生費用	3,409,653	3,271,962

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，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，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權。於二零一三年一月，本集團已經成功取得部分地塊。預計部分地塊將於二零一四年完成開發並推出市場進行招標或競投。於二零一三年十二月三十一日，已發生土地開發費用為港幣3,409,653,000元(二零一二年：港幣3,271,962,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

29. 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：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	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	–	–
其他應收款	1,947,642	1,993,960	–	–
	483,336	604,894	21,257	11,903
	2,430,978	2,598,854	21,257	11,903

在接受任何顧客前，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，本公司董事相信於報告期末撥備是不需要的。

30. 應收聯營公司／合營公司／非控制股東款於流動資產

應收聯營公司及非控制股東款為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一三年十二月三十一日，除應收合營公司款約港幣457,899,000元(二零一二年：無)為無抵押、固定年利率7.32%及於需要時償還外，其餘應收合營公司款為無抵押、免息及於需要時償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

31. 銀行結餘及現金

於綜合財務狀況表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款約港幣535,463,000元(二零一二年：港幣1,000,814,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於報告期末並無受規管之銀行存款。

集團所有銀行存款利息為市場年利率介乎0.01%至4.20%(二零一二年：0.01%至4.20%)。

於報告期末，集團和公司有以下銀行結餘和現金以外幣計值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行結餘和現金中列值為：				
港幣	3,983,075	2,477,704	3,500,872	1,405,029
美元	6,292,389	4,774,120	6,058,639	4,635,863

32. 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：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	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	–	–
	12,877,712	10,977,608	–	–
其他應付款	2,852,189	2,274,325	43,064	43,874
應付保固金	5,793,423	3,664,696	–	–
	21,523,324	16,916,629	43,064	43,874

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：約港幣1,308,000,000元)不會於報告期末起之十二個月內到期。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

33. 應付同級附屬公司／聯營公司／合營公司欠款

集團的應付同級附屬公司、聯營公司及合營公司欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

34. 應付附屬公司欠款

該欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

35. 應付非控制股東欠款

於二零一三年十二月三十一日，分類為流動負債之應付非控制股東欠款包括港幣621,944,000元為無抵押及浮動利息按年利率5.60%至7.20%，其餘款項為無抵押及固定利息按年利率7.07%至8.64%。

於二零一三年十二月三十一日，分類為非流動負債之應付非控制股東欠款港幣581,634,000元(二零一二年：港幣1,192,607,000元)為免息。於二零一二年十二月三十一日，非流動負債之應付非控制股東欠款港幣422,442,000元為固定利息按年利率8.64%及港幣402,800,000元為浮動利息按年利率7.20%。所有分類為非流動負債之應付非控制股東欠款為無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

36. 股本

	公司			
	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股 法定	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
年初	8,172,519	817,252	8,172,519	817,252
於行使期權所發行之股份	97	10	—	—
年末	8,172,616	817,262	8,172,519	817,252

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

期權計劃

本公司的期權計劃(「該計劃」)是根據於二零零二年七月十八日通過的普通決議案採納。該計劃有效期限為10年，其後將不得再發行期權，惟可根據該計劃之規定行使根據新計劃授出而尚未行使之期權。該計劃的目的旨在鼓勵董事及合資格員工為本公司之長遠發展作出貢獻。董事局獲授權根據該計劃授出期權予任何全職員工(包括本公司或其附屬公司的董事)認購本公司股份。

根據該計劃可授出的最高股份數目不得超過該計劃批准之日本公司已發行股份的10%。每名參與者藉行使期權而獲發行及將獲發行的股份總數，於任何十二個月內不得超過本公司已發行股份1%。倘再授出超逾該1%限額之期權，則須經股東批准。向董事或主要股東授出每一期權必須獲得獨立非執行董事批准。而向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人於十二個月內授出任何期權，而藉行使所有期權導致已發行或將發行之股份佔本公司已發行股本0.1%以上，或累計總值超過港幣5,000,000元，則再授出的期權須經本公司股東預先批准。

授出之期權須於期權通知書發出28日內，以港幣1元作為接納每一授出期權的代價，而該代價於收到時在全面收益表內確認。期權可於期權通知書滿1年後至9年期內之任何時間行使。每股股份之認購價由董事局釐定，惟不得低於(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於截至授出日期止五個營業日之平均收市價，及(iii)股份面值(以最高者為準)。

本公司於二零零四年六月十八日授予每股行使價港幣1.13元之65,140,000股期權，該等期權之歸屬期及行使期如下：

已授出期權數目	歸屬期	行使期
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零五年六月十七日	二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零六年六月十七日	二零零六年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零七年六月十七日	二零零七年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零八年六月十七日	二零零八年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零九年六月十七日	二零零九年六月十八日至 二零一四年六月十七日

根據香港財務報告準則第2號「股份支付的支出」，授出期權之公允價值以直線法按歸屬期於損益內扣除。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

期權計劃(續)

以下列表披露本公司由員工持有的期權及其變動資料：

授出日期	行使期限	調整後每股 行使價 港幣 (註)	根據授出之期權可認購之股份數目				緊接行使日期 之前的加權 平均收市價 港幣
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	年內之變動 — 行使	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使	於二零一三年 十二月三十一日 可行使	
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日	1.118	2,815,763	(97,095)	2,718,668	2,718,668	22.73

授出日期	行使期限	調整後每股 行使價 港幣 (註)	根據授出之期權可認購之股份數目				緊接行使日期 之前的加權 平均收市價 港幣
			於二零一二年 一月一日 尚未行使	年內之變動 — 行使	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使	於二零一二年 十二月三十一日 可行使	
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日	1.118	2,815,763	—	2,815,763	2,815,763	不適用

註：於二零零九年公開發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

36. 股本(續)

期權計劃(續)

董事所持有並已包括在上表內之期權詳情如下：

	根據授出之期權可認購之股份數目		
	於一月一日 尚未行使	年內之變動 —重新分類 (註)	於 十二月三十一日 尚未行使
二零一三年	1,359,334	(1,359,334)	—
二零一二年	1,359,334	—	1,359,334

註：由於有關董事於年內辭任，須重新分類。

37. 本公司可派發予股東之儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
公司						
於二零一二年一月一日	18,796,072	18,798	519	1,213,544	2,889,863	22,918,796
本年溢利及全面收益總額	—	—	—	(30,694)	3,913,647	3,882,953
已付二零一一年度末期股息	—	—	—	—	(1,634,504)	(1,634,504)
已付二零一二年度中期股息	—	—	—	—	(1,389,328)	(1,389,328)
於二零一二年十二月三十一日	18,796,072	18,798	519	1,182,850	3,779,678	23,777,917
本年溢利及全面收益總額	—	—	—	786,192	3,633,463	4,419,655
於行使期權所發行之股份	118	—	(19)	—	—	99
已付二零一二年度末期股息	—	—	—	—	(1,961,428)	(1,961,428)
已付二零一三年度中期股息	—	—	—	—	(1,471,071)	(1,471,071)
於二零一三年十二月三十一日	18,796,190	18,798	500	1,969,042	3,980,642	24,765,172

於二零一三年十二月三十一日本公司可派發予股東之儲備包括保留溢利約港幣3,981,000,000元(二零一二年：約港幣3,780,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款 — 無抵押	40,011,491	37,640,896	31,247,818	29,577,255
	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款之還款期如下：				
一年內	3,302,733	5,545,557	2,399,655	4,534,210
一年以上但未超過兩年	23,272,063	5,037,397	17,929,275	2,396,795
兩年以上但未超過五年	13,436,695	27,057,942	10,918,888	22,646,250
銀行貸款總額	40,011,491	37,640,896	31,247,818	29,577,255
減：歸類為流動負債之款項	(3,302,733)	(5,545,557)	(2,399,655)	(4,534,210)
歸類為非流動負債之款項	36,708,758	32,095,339	28,848,163	25,043,045

本集團人民幣貸款賬面值港幣8,763,673,000元(二零一二年：港幣8,063,641,000元)的年利率介乎6.15%至6.77%(二零一二年：5.85%至7.30%)，本集團及本公司之美元貸款港幣501,025,000元(二零一二年：港幣500,000,000元)，實際利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息，本集團及本公司之其餘貸款為港元貸款港幣30,746,793,000元(二零一二年：港幣29,077,255,000元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。本集團及本公司貸款之實際年利率分別為2.80%及1.96%(二零一二年：分別為2.93%及2.07%)。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸(續)

於報告期末，本集團及本公司之外幣計值的銀行貸款如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	30,746,793	29,077,255	30,746,793	29,077,255
美元	501,025	500,000	501,025	500,000

於二零一三年十二月三十一日，本集團之未動用已承諾銀行額度約為港幣87.56億元(二零一二年：港幣82.24億元)，當中所有的借貸先決條件均已達成。

39. 應付擔保票據

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團發行以下有類似條款但不同特徵的應付擔保票據：

發行日期	本金 (百萬元)	發行價	固定年利率 每半年支付	到期日	於二零一三年	賬面值	
					十二月三十一日 之公允價值 (港幣百萬元)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
二零一零年十一月十日	美元1,000 (約港幣7,760)	100%	5.5%	二零二零年 十一月十日	8,044	7,699,380	7,696,397
二零一二年二月十五日	美元750 (約港幣5,836)	99.816%	4.875%	二零一七年 二月十五日	6,161	5,792,568	5,786,510
二零一二年十一月十五日	美元700 (約港幣5,430)	99.665%	3.95%	二零二二年 十一月十五日	4,781	5,368,510	5,363,455
二零一二年十一月十五日	美元300 (約港幣2,327)	99.792%	5.35%	二零四二年 十一月十五日	1,947	2,301,616	2,301,339
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.613%	3.375%	二零一八年 十月二十九日	3,768	3,844,119	-
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.595%	5.375%	二零二三年 十月二十九日	3,736	3,842,790	-
二零一三年十月二十九日	美元500 (約港幣3,877)	99.510%	6.375%	二零四三年 十月二十九日	3,555	3,839,105	-
						32,688,088	21,147,701

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

39. 應付擔保票據(續)

以上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。於二零一三年十二月三十一日，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級。

40. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下。

遞延稅項負債(資產)

	集團						
	加速稅務		物業公允 價值調整	中國附屬公司 及合營公司	中國土地 增值稅	其他	總額
	折舊	物業重估		未分配盈利	撥備		
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	
於二零一二年一月一日	43,029	1,882,283	-	362,371	(1,844,924)	9,895	452,654
扣除(計入)損益	1,992	736,201	-	6,534	(232,856)	(9,895)	501,976
匯兌調整	-	(968)	-	(51)	4,128	-	3,109
於二零一二年十二月三十一日	45,021	2,617,516	-	368,854	(2,073,652)	-	957,739
收購附屬公司(附註41)	-	-	791,606	-	-	-	791,606
扣除(計入)損益	3,326	817,399	(228,918)	32,544	(134,958)	-	489,393
因已落成物業轉至投資物業 而重新分類	-	55,903	(55,903)	-	-	-	-
匯兌調整	-	94,763	23,655	-	(68,481)	-	49,937
於二零一三年十二月三十一日	48,347	3,585,581	530,440	401,398	(2,277,091)	-	2,288,675

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(資產)(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	(2,277,091)	(2,073,652)
遞延稅項負債	4,565,766	3,031,391
	2,288,675	957,739

根據新法，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約為港幣2,053,000,000元(二零一二年：港幣1,393,000,000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，本集團有約港幣5,310,000,000元(二零一二年：港幣5,229,000,000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。稅務虧損包括約港幣815,000,000元(二零一二年：港幣697,000,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司有約港幣234,000,000元(二零一二年：港幣272,000,000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，有關虧損可無限期結轉。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 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。

因收購產生之相關費用已支銷，並包括於綜合收益表中之管理費用內。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

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
已轉讓之總代價及原持有權益的公允價值：	
總代價	2,814,552
於收購前原持有之興利、永泰和新惠權益之總公允價值	4,710,175
	7,524,727
	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	3,943
庫存物業	10,867,032
貿易及其他應收款	244,154
按金及預付款	533,610
銀行結餘及現金	1,991,618
應收關聯公司款(註)	2,413,440
應付股東欠款(註)	(1,688,349)
貿易及其他應付款	(789,484)
其他按金	(208,634)
預售按金	(4,956,210)
稅項債務	(94,787)
遞延稅項負債	(791,606)
總可識別資產收購淨值	7,524,727
收購產生之淨現金流出淨額：	
已付現金代價	(2,814,552)
購入之現金及現金等額項目	1,991,618
	(822,934)

收購日至二零一三年十二月三十一日期間，西安項目公司、青島項目公司及瀋陽項目公司為本集團期內營業額及溢利分別貢獻港幣4,260,166,000元及港幣256,172,000元。

假如興利、永泰和新惠的收購於二零一三年一月一日生效，本集團本年度的營業額將約為港幣82,469,081,000元，而本年度溢利則約為港幣23,125,628,000元。

註：應收關聯公司款和應付股東欠款分別代表應付合營公司欠款及於收購前本集團原持有永泰和新惠權益之股東貸款。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

42. 商譽

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
賬面值	109,021	109,021

於報告期末，此商譽由收購附屬公司產生，包括於二零零七年十二月三十一日年度收購中海物業管理有限公司(「中海物業管理」) 100% 權益之商譽港幣 44,496,000 元及於二零零五年十二月三十一日年度收購華藝設計顧問有限公司(「華藝」) 100% 權益之商譽港幣 64,525,000 元。中海物業管理及其附屬公司主要從事物業管理及投資控股，而華藝及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。

於報告期末，管理層認為根據商譽相關之兩個產生現金單位的盈利情況，確認商譽並無出現減值。

43. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為約港幣 19,669,000,000 元(二零一二年：港幣 16,059,000,000 元)及約港幣 15,000,000 元(二零一二年：港幣 41,000,000 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 858,000,000 元(二零一二年：港幣 585,000,000 元)，其中約港幣 832,000,000 元(二零一二年：港幣 576,000,000 元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業均按未來一至十八年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

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：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	783,350	700,660
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,152,685	1,102,794
五年後	89,074	67,839
	2,025,109	1,871,293

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

43. 經營租約承擔(續)

本集團及本公司作為承租者

於報告期末，本集團及本公司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：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	59,019	47,611	44,448	25,178
第二至第五年(包括首尾兩年)	78,471	48,114	60,139	25,403
五年後	1,838	2,566	—	—
	139,328	98,291	104,587	50,581

經營租金費用指本集團及本公司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。

44. 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：

投資物業發展項目資本開支

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
— 已授權但未訂約	12,201,581	15,024,262
— 已訂約但未作出撥備	1,609,712	303,144
	13,811,293	15,327,406

於報告期末，本公司並無重大資本承擔。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

45. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附屬公司				
— 最大額度	—	—	7,277,347	7,670,301
— 已用額度	—	—	7,277,347	7,578,887
合營公司				
— 最大額度	1,532,689	1,307,351	1,189,265	1,307,351
— 已用額度	1,532,689	1,092,748	1,189,265	1,092,748

(b) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達約港幣15,412,000,000元(二零一二年：港幣11,058,000,000元)出任擔保人。

(c) 按附註39之披露，本公司亦為本公司之附屬公司發行應付擔保票據提供擔保達約港幣32,688,000,000元(二零一二年：港幣21,148,000,000元)。

除上述(a)及(c)本公司所提供擔保外，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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 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有關方交易：

交易類別	註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
同系附屬公司			
物業發展項目工程費用	(a)	2,961,034	2,328,432
租金收入	(b)	14,824	12,621
保險費用	(c)	1,048	2,247
保安收入	(a)	20,558	23,153
暖氣管接駁服務費	(a)	156,740	95,741
建築設計顧問收入	(c)	71,751	–
聯營公司			
利息收入	(d)	–	12,336
專營權收入	(e)	100,000	96,841
租金費用	(b)	15,628	15,329
物業管理收入	(f)	455	10,436
合營公司			
利息收入	(d)	121,065	47,260
物業發展項目工程收入	(c)	144,028	696,279

註：

- (a) 物業發展項目工程費用、保安收入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) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、建築設計顧問收入及物業發展項目工程收入按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註30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) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期福利	129,763	109,574
強制性公積金貢獻	185	56
	129,948	109,630

本集團其他高級管理人員的酬金在下列範圍內：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
港幣 1,000,000 元以下	2	—
港幣 1,000,001 元至港幣 2,500,000 元	—	1
港幣 2,500,001 元至港幣 5,000,000 元	1	1
港幣 5,000,001 元至港幣 7,500,000 元	3	7
港幣 7,500,001 元至港幣 10,000,000 元	5	1
港幣 10,000,001 元至港幣 12,500,000 元	1	—
	12	10

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。

(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，本集團所屬中建總成員之一，而中建總亦為中國政府控制。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為國家控制實體。

本集團亦參與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)部分披露及上述向政府部門或代理購地，董事認為與其國家控制實體之其他交易相對集團運作規模並不重大。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易(續)

(c) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

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)部分所披露交易外，與其他國家控制實體所進行的交易相對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23、30、33及35披露。本公司應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於本公司財務狀況表及附註24及34披露。

47. 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。

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一三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/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
頌寧置業有限公司	100,000股每股面值 港幣1元之股份	-	100	投資控股
時信發展有限公司	100,000股每股面值 港幣1元之股份	-	100	物業投資
中國海外大廈管理有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	-	100	房地產管理
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	-	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) III Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	-	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	-	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(vi)	1股面值1美元之股份	100	-	發行應付擔保票據
中國海外地產代理有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	-	100	房地產代理
中國海外地產有限公司	100股每股面值 港幣10元之股份	100	-	投資控股、物業顧問 及房地產代理
中海地產(香港)有限公司	10,000,000股每股面值 港幣1元之股份	-	100	投資控股
中國海外地產投資有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	-	100	物業投資
中國海外物業服務有限公司	10股每股面值 港幣10元之股份	-	100	房地產管理及投資控股
*中海興業創城投資有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	-	投資控股
中國海外保安有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	-	100	提供保安服務
中國海外興業有限公司	5,000,000股每股面值 港幣10元之股份	-	100	投資控股
華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	-	100	投資控股
港通實業有限公司	1股面值港幣1元之股份	-	100	物業發展
中海財務有限公司	500,000股每股面值 港幣10元之股份	100	-	財務融資、投資控股 及證券投資
佳盛發中國製品有限公司	10,000股每股面值 港幣100元之股份	-	100	投資控股
富榮有限公司 ^(vii)	澳門葡幣25,000元	-	100	物業發展
美通國際發展有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	-	100	物業發展
安德寶投資有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	-	100	物業發展
恒勤發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	-	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 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/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
耀啟發展有限公司	1股面值港幣1元之股份	100	–	投資控股
Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
雄晉有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	–	100	物業發展
金碧國際集團有限公司	1股面值港幣1元之股份	–	100	投資控股
金旺發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	–	100	物業發展、買賣及投資
天威投資置業有限公司 ^(viii)	澳門葡幣25,000元	–	100	物業發展
開泰投資有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	投資控股
Hainan Ruler Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	–	投資控股
華藝設計顧問有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	100	–	設計顧問服務及投資 控股
IHG太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(vii)	澳門葡幣1,000,000元	–	100	物業發展
基逸有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	–	100	物業發展
聯豪投資有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	–	100	投資控股
永道有限公司	30,370,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	物業投資
名發有限公司	1,000股每股面值 港幣1元之股份	–	60	物業發展
名運有限公司	10股每股面值港幣1元之股份	–	70	物業發展
名逸有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	投資控股
美逸有限公司	10股每股面值港幣1元之股份	–	100	物業發展
美博服務有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	–	100	提供大廈清潔、保養 維修及保安服務
海倫有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	–	100	物業投資
美澳物業發展有限公司 ^(viii)	澳門葡幣26,000元	–	85	物業發展
中謙發展有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	物業投資
*高峰企業有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
驕洋國際有限公司 ⁽ⁱ⁾	10股每股面值1美元之股份	90	–	投資控股
正成發展有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	–	100	物業發展
Seawave Company Ltd ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾	50,000股每股面值 1美元之股份	–	100	投資控股
Total Wonder Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
Wealth Faith Developments Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	–	100	投資控股
益潤發展有限公司	1股面值港幣1元之股份	–	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 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/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
廣逸有限公司(「廣逸」)	2股每股面值 港幣1元之股份 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	100	物業發展及投資控股
永興發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
永運發展有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	17,000,000美元	—	100	物業發展及買賣
中海地產諮詢(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	500,000美元	—	100	房地產代理及投資控股
上海萬和房地產有限公司 ^(iv)	43,340,000美元	—	95	物業發展
上海新海滙房產有限公司 ^(iv)	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海中海房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海富房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海容房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 ^(v)	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 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海東豐地產(大連)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣880,000,000元	—	100	物業發展
中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中山市中海房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	60,000,000美元	—	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣2,000,000,000元	—	100	物業發展
中海鼎業(西安)房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣1,570,500,000元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
中海地產(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,000,000美元	—	100	物業發展
中海海盛(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
中海海通(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海海潤(蘇州)房地產有限公司 ^(v)	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 ^(v)	人民幣445,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	33,000,000美元	—	100	物業發展
寧波中海創城有限公司 ^(v)	人民幣2,600,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海興置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
寧波中海海尚置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
天津中海地產有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪峰房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產開發有限公司 ^(v)	11,920,000美元	—	72	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 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/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
北京古城興業置業有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000 元	–	70	物業發展
北京中海豪景房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展
北京鑫景通達置業有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	–	100	物業發展
北京世紀順龍房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	–	51	物業發展
北京中海金石房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	–	100	物業發展
北京中海新城置業有限公司 ^(v)	人民幣 100,000,000 元	–	90	物業發展
中海興業(成都)發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	99,000,000 美元	–	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣 420,000,000 元	–	80	物業發展
中海振興(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	89,800,000 美元	–	100	物業發展
成都中海鼎盛房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000 元	–	100	物業發展
鉅星(成都)商務服務有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 68,000,000 元	–	100	物業發展
中海嘉泓(成都)房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 250,000,000 元	–	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 1,100,000,000 元	–	100	物業發展
佛山市中海興業房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000 美元	–	100	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(v)	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 ^(v)	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 ^(v)	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 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(v)	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 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展
杭州中海房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	99,800,000 美元	100	–	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000 美元	–	100	物業發展
中海地產(杭州)有限公司 ^(iv)	99,800,000 美元	74.5	25.5	物業發展
杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(v)	人民幣 500,000,000 元	–	100	物業發展
杭州中海城溪地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 913,000,000 元	–	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 662,000,000 元	–	100	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 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000 美元	–	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 ^(v)	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 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	–	100	物業發展
青島中海鼎盛房地產有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	–	100	物業發展
青島中海嘉業房地產有限公司 ^(v)	人民幣 10,000,000 元	–	100	物業發展
青島中海華業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 3,430,000,000 元	–	100	物業發展
中海地產(青島)投資開發有限公司 ^(v)	259,800,000 美元	–	100	物業發展
青島中海盛興房地產有限公司 ^(v)	人民幣 100,000,000 元	–	100	物業發展
南京中海地產有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展
南京海潤房地產開發有限公司 ^(iv)	50,000,000 美元	–	100	物業發展
南京中海海浦房地產有限公司 ^(v)	人民幣 30,000,000 元	–	100	物業發展
南昌中海地產有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展
南京海麒房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣 20,000,000 元	–	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 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／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
南京中海滿高房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣315,000,000元	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(v)	人民幣670,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	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 ^(v)	人民幣1,000,000元	—	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	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 ^(v)	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 (前稱：珠海市永福通諮詢服務有限公司) ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(iv)	港幣1,200,000,000元	—	100	物業發展
珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市啟光諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海經濟特區卓運房產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產集團有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣10,000,000,000元	—	100	物業發展、買賣及 投資及投資控股
深圳中海地產有限公司 ^(v)	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海海景山莊物業發展有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	60	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 ^(v)	人民幣41,791,108元	—	100	物業發展
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
深圳市龍富房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣150,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海聖廷苑酒店有限公司 (前稱：深圳市斯特沃德酒店管理 有限公司) ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
廈門中海地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廈門海合美地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	51	物業發展
昆明中海房地產開發有限公司 ^(v)	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 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	65	物業發展
煙臺中海地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海鼎業(煙臺)地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣300,000,000元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	21,000,000美元	—	100	投資控股、物業發展、 樓宇建築及項目管理
廣州中海名都房地產發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣400,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海地產有限公司 ^(v)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
廣州瑾熙房地產投資諮詢有限公司 (前稱：廣州良寶房地產投資諮詢 有限公司) ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣1,000,000元	—	100	物業發展
廣州廣奧房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

48. 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/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
廣州毅源房地產開發有限公司 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱ⁾	人民幣 10,000,000 元	—	90	物業發展
濟南中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	98,000,000 美元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱ⁾	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
哈爾濱中海地產有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
中海興業武漢房地產有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
太原冠澤置業有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 200,000,000 元	—	95	物業發展
上海中海物業管理有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	610,000 美元	—	100	房地產管理
深圳市中海電梯工程有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 5,000,000 元	—	100	房地產管理
深圳市中海樓宇科技有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 5,000,000 元	—	100	房地產管理
深圳市中海社區環境工程有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 2,000,000 元	—	100	房地產管理
北京中海物業管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 5,000,000 元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 3,000,000 元	—	100	房地產管理
長春中海物業管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 1,000,000 元	—	100	房地產管理
中海物業管理廣州有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 15,800,000 元	—	100	投資控股及房地產管理

(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) 除發行普通股，廣逸亦發行了 1 股面值港幣 1 元之可贖回優先股份給本公司間接持有 90% 股本的驕洋國際有限公司。

(iv) 在中國註冊之合資股份有限公司

(v) 在中國註冊之有限責任公司

(vi) 在開曼群島註冊成立

(vii) 在澳門註冊成立

* 中文公司名稱僅供識別

於年終時，除 China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) III Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited 及 China Overseas Finance (Cayman) V Limited 已發行分別 1,000,000,000 美元、1,500,000,000 美元、750,000,000 美元及 1,000,000,000 美元之應付擔保票據(附註 39)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券。

五年財務概要

截至二零一三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
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	
營業額	39,277,758	46,650,024	51,332,302	64,580,694	82,469,081
經營溢利	12,259,248	18,913,841	23,388,338	27,070,329	28,347,553
收購附屬公司之議價收購收益	–	905,718	–	–	–
視同出售附屬公司收益	–	–	45,628	–	–
出售附屬公司收益	–	601,085	–	–	–
出售合營公司收益	–	272,918	–	–	–
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	3,683	17,750	202,838	339,515	838,117
合營公司	19,238	317,196	719,260	2,297,976	2,935,195
財務費用	(228,414)	(461,264)	(590,763)	(285,602)	(290,363)
除稅前溢利	12,053,755	20,567,244	23,765,301	29,422,218	33,288,678
所得稅費用	(4,272,571)	(7,599,724)	(8,207,115)	(10,589,747)	(10,109,752)
本年度溢利	7,781,184	12,967,520	15,558,186	18,832,471	23,178,926
分配於：					
本公司股東	7,646,049	12,671,244	15,464,098	18,722,221	23,043,712
非控制股東權益	135,135	296,276	94,088	110,250	135,214
	7,781,184	12,967,520	15,558,186	18,832,471	23,178,926

五年財務概要(續)

截至二零一三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
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	
非流動資產					
投資物業	7,747,599	14,053,675	17,765,372	23,657,327	32,531,661
物業、廠房及設備	253,823	319,388	337,635	975,862	1,371,196
預付土地租金支出	47,409	35,984	68,591	161,996	156,373
聯營公司權益	180,600	210,497	3,340,454	3,612,633	4,496,092
合營公司權益	2,558,944	11,323,863	12,668,593	13,579,848	11,434,403
投資合營地產項目公司	20,971	22,867	22,776	18,369	18,907
應收聯營公司款	87,424	42,156	88,793	–	–
應收合營公司款	9,172,006	8,981,367	11,727,717	5,317,039	2,843,910
應收合營地產項目公司款	436	154	–	–	–
其他金融資產	30,161	23,726	17,417	51,436	68,179
商譽	109,021	109,021	109,021	109,021	109,021
其他無形資產	–	39,870	–	–	–
遞延稅項資產	650,791	1,190,537	1,844,924	2,073,652	2,277,091
	20,859,185	36,353,105	47,991,293	49,557,183	55,306,833
流動資產	93,258,208	125,895,296	127,984,130	180,267,505	241,215,637
資產總額	114,117,393	162,248,401	175,975,423	229,824,688	296,522,470
非流動負債					
一年後到期之借貸	(14,369,870)	(24,305,704)	(25,113,861)	(32,095,339)	(36,708,758)
應付擔保票據	(2,332,426)	(10,018,179)	(7,689,578)	(21,147,701)	(32,688,088)
應付非控制股東欠款	(820,310)	(791,904)	(1,055,226)	(2,017,849)	(581,634)
衍生金融負債	–	(1,187,323)	–	–	–
遞延稅項負債	(1,470,351)	(5,776,484)	(2,297,578)	(3,031,391)	(4,565,766)
	(18,992,957)	(42,079,594)	(36,156,243)	(58,292,280)	(74,544,246)
流動負債	(52,794,812)	(61,398,357)	(67,929,182)	(83,975,452)	(110,927,828)
負債總額	(71,787,769)	(103,477,951)	(104,085,425)	(142,267,732)	(185,472,074)
資產淨值	42,329,624	58,770,450	71,889,998	87,556,956	111,050,396
應佔權益：					
本公司股東	42,613,065	55,563,199	71,616,983	87,244,139	109,970,583
非控制股東權益	(283,441)	3,207,251	273,015	312,817	1,079,813
	42,329,624	58,770,450	71,889,998	87,556,956	111,050,396

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：2823 7888 傳真：2865 5939

www.coli.com.hk

