

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



(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：688)

## 截至二零一四年十二月三十一日止財政年度業績公告

### 財務摘要

1. 營業額上升45.5%至港幣1,200.0億元，其中內地房地產發展佔93.7%。（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣1,281.3億元。）
2. 經營溢利增加至港幣424.1億元，其中內地房地產發展佔81.0%。內地地產發展項目之毛利率仍然理想，維持於行業領先水平。
3. 股東應佔溢利上升20.1%至港幣276.8億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣38.5億元，比去年的港幣26.2億元上升46.9%。核心利潤相對去年增加約25.6%至港幣238.3億元。
4. 每股基本盈利上升20.1%至港幣3.39元；每股淨資產增加20.7%至港幣16.3元。
5. 股東資金增長21.2%至港幣1,333.3億元，平均股東資金回報達到22.8%。
6. 房地產錄得合約銷售額為港幣1,408.1億元，對應銷售面積達940萬平方米。
7. 年內，集團（不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」）購入17幅地塊，新增土地之可供發展的樓面面積904萬平方米；中海宏洋購入四幅地塊，增加土地儲備270萬平方米。年底，集團土地儲備樓面面積達3,735萬平方米；中海宏洋土地儲備則達1,207萬平方米。
8. 年底，集團持有現金港幣512.8億元，借貸及應付擔保票據分別為港幣463.5億元及港幣481.8億元，淨負債比率處於32.4%的理想水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣35仙，連同中期股息每股港幣20仙，全年共派息每股港幣55仙，比去年增加17.0%。

# 慎微篤行 精築致遠

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣276.8億元，比二零一三年上升20.1%。每股盈利為港幣3.39元，比二零一三年上升20.1%。

## 綜合收益表

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一三年之比較數字如下：

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	2	119,996,980	82,469,081
銷售成本		(78,581,080)	(53,182,545)
直接經營成本		(2,178,234)	(2,464,519)
		<u>39,237,666</u>	<u>26,822,017</u>
淨其他收入及收益		1,577,511	904,461
投資物業之公允價值增加		5,168,984	3,438,106
分銷費用		(1,676,000)	(1,247,262)
行政費用		(1,894,168)	(1,569,769)
經營溢利		<u>42,413,993</u>	<u>28,347,553</u>
重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加		-	1,458,176
應佔溢利			
聯營公司		499,035	838,117
合營公司		1,099,877	2,935,195
財務費用	3	(345,544)	(290,363)
除稅前溢利		<u>43,667,361</u>	<u>33,288,678</u>
所得稅費用	4	(15,462,002)	(10,109,752)
本年度溢利		<u>28,205,359</u>	<u>23,178,926</u>
本年度溢利分配於：			
本公司股東		27,680,160	23,043,712
非控制股東權益		525,199	135,214
		<u>28,205,359</u>	<u>23,178,926</u>
		港幣	港幣
每股盈利	5		
基本		<u>3.39</u>	<u>2.82</u>
攤薄		<u>3.39</u>	<u>2.81</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	6		
已派發中期股息		1,634,795	1,471,071
建議派發末期股息		2,860,891	2,370,059
		<u>4,495,686</u>	<u>3,841,130</u>
本集團營業額		119,996,980	82,469,081
應佔合營公司之營業額		8,137,387	18,003,412
		<u>128,134,367</u>	<u>100,472,493</u>

## 綜合全面收益表

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>28,205,359</u>	<u>23,178,926</u>
其他全面收益		
將不會重分類到利潤的項目		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	(243,656)	2,582,366
換算合營公司之匯兌差額	<u>(55,289)</u>	<u>417,860</u>
	<u>(298,945)</u>	<u>3,000,226</u>
將可能會重分類到利潤的項目		
換算聯營公司之匯兌差額	(17,139)	140,679
投資合營地產項目公司之公允價值變動	<u>1,966</u>	<u>538</u>
	<u>(15,173)</u>	<u>141,217</u>
本年度其他全面收益	<u>(314,118)</u>	<u>3,141,443</u>
本年度全面收益總額	<u>27,891,241</u>	<u>26,320,369</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	27,366,729	26,158,834
非控制股東權益	<u>524,512</u>	<u>161,535</u>
	<u>27,891,241</u>	<u>26,320,369</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		44,754,783	32,531,661
物業、廠房及設備		1,354,826	1,371,196
預付土地租金支出		147,564	156,373
聯營公司權益		4,891,040	4,496,092
合營公司權益		10,836,232	11,434,403
投資合營地產項目公司		20,873	18,907
應收合營公司款		1,895,513	2,843,910
已抵押銀行存款		67,249	68,179
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		2,838,648	2,277,091
		<u>66,915,749</u>	<u>55,306,833</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		64,002	28,906
庫存物業		194,955,954	160,952,085
土地發展費用		1,428,682	3,409,653
預付土地租金支出		8,112	7,978
貿易及其他應收款	7	7,671,278	2,430,978
按金及預付款		5,580,690	5,521,776
將用於物業發展之土地按金		15,124,018	19,835,111
應收聯營公司款		237,951	200,441
應收合營公司款		4,728,110	5,000,978
應收非控制股東款		982,761	526,852
預付稅金		2,024,409	1,889,656
銀行結餘及現金		51,215,340	41,411,223
		<u>284,021,307</u>	<u>241,215,637</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	8	35,419,982	21,523,324
預售按金		46,848,386	61,414,386
租務及其他按金		1,411,461	1,202,760
應付同級附屬公司欠款		372,923	353,501
應付聯營公司欠款		279,635	280,596
應付合營公司欠款		8,483,634	5,651,284
應付非控制股東欠款		134,189	842,221
稅項債務		20,418,009	16,357,023
一年內到期之銀行借貸		22,541,806	3,302,733
		<u>135,910,025</u>	<u>110,927,828</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>148,111,282</u>	<u>130,287,809</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>215,027,031</u>	<u>185,594,642</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	9	19,634,031	817,262
儲備		113,699,552	109,153,321
本公司股東應佔權益		133,333,583	109,970,583
非控制股東權益		3,474,112	1,079,813
<b>權益總額</b>		<b>136,807,695</b>	<b>111,050,396</b>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行借貸		23,813,025	36,708,758
應付擔保票據		48,177,442	32,688,088
應付非控制股東欠款		739,186	581,634
遞延稅項負債		5,489,683	4,565,766
		78,219,336	74,544,246
		<b>215,027,031</b>	<b>185,594,642</b>

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，本集團應用下列由香港會計師公會（「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」）。

香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵銷
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
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
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號（2011）（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	可接受折舊及攤銷的方式的澄清 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報告的權益法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（2011）（修訂本）	投資實體：應用合併的例外規定 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號（2014）	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>3</sup>
年度改進項目	2010-2012年週期的年度改進 <sup>1</sup>
年度改進項目	2011-2013年週期的年度改進 <sup>1</sup>
年度改進項目	2012-2014年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂或經修訂準則及修訂的影響，其中若干的影響可能與本集團的業務有關，並可能對綜合財務報表內某些項目之披露，確認及重新計量造成變化。

根據載列於香港《公司條例》（第622章）附表11第76至87條條文內第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃按照前公司條例（第32章）的適用規定編製。

此外，新香港《公司條例》（第622章）第9部「賬目和審計」的規定已於本集團二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效（根據該條例第358條）。本集團現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》（第622章）第9部首次應用期間的綜合財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有綜合財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

## 2. 營業額及業績貢獻

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

物業發展	—	物業發展收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	房地產代理及管理服務、建築及規劃 設計顧問服務收入

本集團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本集團財務表現的重要部分，本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本集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露本集團應佔合營公司營業額（除了根據香港財務報告準則綜合收益表及於此財務報告表附註外）及溢利之分部報告可令外界更瞭解管理層如何監督合營公司在物業發展分部的業績和表現。

### 分部營業額及業績

下表載列本集團及本集團應佔合營公司營業額及業績之分部資料：

*截至二零一四年十二月三十一日止年度*

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	116,253,701	1,184,917	2,558,362	119,996,980
本集團應佔合營公司營業額	8,137,387	-	-	8,137,387
本集團及本集團應佔合營公司營業額	124,391,088	1,184,917	2,558,362	128,134,367
分部溢利（包括應佔聯營公司及 合營公司溢利）	37,694,416	6,033,659	110,744	43,838,819
本集團應佔合營公司溢利	1,099,877	-	-	1,099,877

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	78,614,818	857,512	2,996,751	82,469,081
本集團應佔合營公司營業額	18,003,412	-	-	18,003,412
本集團及本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
本集團應佔合營公司溢利	2,935,195	-	-	2,935,195

### 報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如銀行存款利息收入、重新計量於收購前本集團原持有某些合營公司權益之公允價值增加、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨（虧損）/收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
報告分部溢利	43,838,819	31,740,609
未分配項目：		
銀行存款利息收入	414,868	538,264
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	(220,015)	(170,843)
財務費用	(345,544)	(290,363)
外幣匯兌淨(虧損)/收益	(20,767)	12,835
除稅前溢利	43,667,361	33,288,678

### 3. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	1,952,276	1,428,259
不需於五年內悉數償還之 擔保票據之利息	1,597,468	854,954
其他財務費用	122,642	105,980
總財務費用	3,672,386	2,389,193
減：資本化金額	(3,326,842)	(2,098,830)
	345,544	290,363

#### 4. 所得稅費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	10,664	155,117
澳門所得稅	253,612	-
中國企業所得稅	8,276,538	5,266,821
中國預扣所得稅	219,055	195,945
中國土地增值稅	6,387,247	4,065,491
	<u>15,147,116</u>	<u>9,683,374</u>
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	4,796	5,179
澳門所得稅	-	139
中國企業所得稅	(220)	(5,859)
中國土地增值稅	(57,730)	(62,474)
	<u>(53,154)</u>	<u>(63,015)</u>
遞延稅項：		
本年度	368,040	489,393
總計	<u>15,462,002</u>	<u>10,109,752</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一三年：16.5%）計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法之實施條例，本公司之中國附屬公司之法定稅率是 25%（二零一三年：25%）。

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定許可扣除項目按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率 12%（二零一三年：12%）計算。

#### 5. 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	27,680,160	23,043,712
根據中國海外宏洋集團有限公司 每股攤薄盈利調整本集團盈利	-	(83,141)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>27,680,160</u>	<u>22,960,571</u>

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,173,502	8,172,586
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	1,036	2,614
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,174,538</u>	<u>8,175,200</u>

## 6. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
二零一四年十二月三十一日年度中期股息每股港幣 20 仙 (二零一三年：二零一三年十二月三十一日年度 中期股息每股港幣 18 仙)	1,634,795	1,471,071
二零一三年十二月三十一日年度末期股息每股港幣 29 仙 (二零一三年：二零一二年十二月三十一日年度 末期股息每股港幣 24 仙)	<u>2,370,453</u>	<u>1,961,428</u>
	<u>4,005,248</u>	<u>3,432,499</u>

董事局建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 35 仙（二零一三年：二零一三年十二月三十一日止年度末期股息港幣 29 仙），金額為港幣 2,860,891,000 元（二零一三年：港幣 2,370,059,000 元），需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

## 7. 貿易及其他應收款

物業發展的收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	5,580,310	1,568,853
31-90 日	205,101	124,518
90 日以上	<u>411,701</u>	<u>254,271</u>
	6,197,112	1,947,642
其他應收款	<u>1,474,166</u>	<u>483,336</u>
	<u>7,671,278</u>	<u>2,430,978</u>

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

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

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

## 8. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0–30 日	9,959,506	6,871,308
31–90 日	3,681,383	1,690,877
90 日以上	9,440,604	4,315,527
	<u>23,081,493</u>	<u>12,877,712</u>
其他應付款	2,527,977	2,852,189
應付保固金	9,810,512	5,793,423
	<u>35,419,982</u>	<u>21,523,324</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提雜項費用。

其他應付款及應付保固金中港幣 2,195,000,000 元（二零一三年：港幣 2,416,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

## 9. 股本

本公司的股本增加主要根據二零一四年三月三日生效的新香港《公司條例》（第622章），本公司股份不再有票面值或面值。任何股本溢價及資本贖回儲備已成為本公司股本的一部分，因此本公司的股本總額增加港幣18,814,988,000元。

## 10. 報告期後事項

於二零一五年三月二十四日，Alpha Progress Global Limited（本公司的全資附屬公司）與頌景有限公司（中國海外集團有限公司（「中海集團」，即本公司的直接控股公司）的全資附屬公司）訂立買賣協議，購買天宇投資有限公司及其附屬公司（「目標集團」）的全部已發行股本（「收購」）。目標集團從事物業開發及物業投資，其項目位於中國北京、上海、天津、重慶、蘇州、成都、西安、烏魯木齊、長沙、濰坊、淄博及英國倫敦。收購代價為人民幣 18.2 億元（相當於港幣 23.1 億元）。此外，於收購完成後，Alpha Progress Global Limited 亦將承擔目標集團欠付中國建築股份有限公司（本公司的中層控股公司）及其附屬公司的股東貸款約人民幣 319.9 億元（相當於港幣 405.0 億元）。

同日，就收購事項而言及補充集團及目標集團的資金來源及支持日後物業開發業務，中海集團訂立股份認購協議，按代價港幣 428.1 億元認購 1,686,605,875 股本公司普通股（「股份認購」）。

有關收購及股份認購詳情，請參閱本公司於二零一五年三月二十四日發出的公告。

### 建議末期股息

董事局建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 35 仙，連同中期股息每股港幣 20 仙，全年每股派息港幣 55 仙，較上年每股港幣 47 仙增加港幣 8 仙。

待股東於二零一五年六月十六日（星期二）舉行之應屆股東周年大會（「二零一五年股東週年大會」）批准後，股息將於二零一五年七月八日（星期三）派發予於二零一五年六月二十二日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：—

- (a) 以釐定出席二零一五年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一五年六月十五日（星期一）至二零一五年六月十六日（星期二）期間（包括首尾兩天）。
- (b) 以釐定享有擬派末期股息資格者：二零一五年六月二十二日（星期一）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一五年四月另行作出公告。

## 一. 業務回顧

二零一四年，世界經濟依然是複雜多變。美國經濟發展比較理想，就業情況也有明確改善；歐元區經濟陷入困境，引發市場對出現另一輪歐債危機的憂慮；日本儘管推出了超量寬政策，經濟並沒有明顯改善；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波增添環球經濟風險；強勢美元加上二零一五年內可能加息，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國內經濟增長緩慢的影響，中國政府推出多項穩增長措施，包括加大對基礎設施的投資，適度放鬆貨幣政策以增加市場的流動性，11月更作出了二年多來首次降息。在出口貿易未有明顯改善而消費者物價指數和生產物價指數回落的情況下，經濟增長動力不足，全年經濟增長為7.4%，符合原來制定7.5%左右的目標。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。

二零一四年上半年，由於中國經濟增長放緩，金融業改革引至流動性和信貸收緊，加上個別房地產商財政狀況不理想，被迫割價促銷，清理庫存，促使整體房價和交易量於上半年明顯收縮，土地市場氣氛平淡。下半年市場情況逐步改善，銷售價格和交易量於第四季度更是明顯好轉。

年內，在經濟發展出現下行壓力以及流動性緊張的市場環境下，集團仍能實現銷售規模、利潤總額理想增長。集團營業額按年增加約45.5%至港幣1,200.0億元，淨利潤按年增加21.7%至港幣282.1億元。股東應佔溢利上升20.1%至港幣276.8億元，其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣38.5億元。集團核心利潤（即撇除投資物業公允價值變動稅後淨收益及非經常性收益後的淨利潤）達到港幣238.3億元，增長25.6%。特別令人欣心鼓舞的是，公司已經連續12年（2003-2014）淨利潤增長高於20%，過去五年（2010-2014），股東攤佔純利複合增長率為29.3%，平均股東資金回報達到24.0%。

### 地產發展

二零一四年，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年初制定港幣1,400億元的目標，達港幣1,408.1億元，對應售出物業之面積達940萬平方米。

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1,357.5億元，跟去年相若。隨著市場逐步適應香港政府對房地產的調控，市場轉趨活躍。集團於香港和澳門全年銷售合約金額為港幣50.6億元，大幅上升220%。

集團營業額上升45.5%至港幣1,200.0億元（若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣1,281.3億元，同比增長27.5%）。年內，地產業務（含

合營項目) 共有樓面面積約 1,077 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 994.3 億元。來自二零一三年底已落成的待售物業銷售理想，達 72 萬平方米，銷售金額約為港幣 168.2 億元。因此集團全年房地產發展營業額增加 47.9% 至港幣 1,162.5 億元，而其中內地房地產發展營業額增加 52.9% 至港幣 1,124.6 億元，港澳地產發展營業額下跌 25.4% 至約為港幣 37.9 億元。主要由於營業額大幅增加再加上地產開發項目的毛利率仍能維持於行業領先水平，房地產發展業務提供的經營溢利增加 53.3% 至港幣 361.0 億元（國內貢獻港幣 343.7 億元）。

## 投資物業

年內，由於濟南中海廣場、北京中海大廈、成都中海國際中心及瀋陽中海廣場等項目竣工，增加約 54 萬平方米投資物業。年底，集團在內地和港澳擁有已落成投資物業共達 114 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 11.8 億元，同比增加 38.2%；分部溢利港幣 60.3 億元，其中港幣 51.7 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後公允價值淨收益約為港幣 38.5 億元）。

## 土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場並理智作出購買土地的決定，而因應房地產市場變化，集團自二零一四年第二季度起稍為放慢土地補充的力度。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 13 個城市，包括新進入的鄭州和太原，合共購入 17 幅土地，新增可供發展樓面面積 904 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 860 萬平方米。

中海宏洋於內地四個城市購入四幅地塊，新增可供發展樓面面積約為 270 萬平方米。

二零一四年底，集團在內地 31 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 3,735 萬平方米，集團實際擁有權益約為 3,496 萬平方米；中海宏洋土地儲備約 1,207 萬平方米，實際權益約為 1,137 萬平方米。

## 財務資金

集團堅持審慎理財原則，並持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，憑藉在房地產市場領先地位和良好信用，集團成功於國內外完成幾項重大融資活動。於五月及六月合共發行 20 億美元債券；於上半年在境外以較境內優惠的條款首度融入人民幣 38.5 億元；於第四季度在香港與 13 家銀行簽署了歷來最大單一俱樂部貸款達港幣 140 億元，以及安排單邊貸款港幣 45 億元；在國內融入人民幣 44.4 億元主要用於歸還國內到期銀行貸款。二零一四年，集團在國內外提款共達港幣 264.6 億元，扣除歸還到期銀行貸款後，實際使用於業務營運的新增財務資源為港幣 218.2 億元。此外，集團全年共錄得約港幣 1,020.9

億元銷售現金流入，合營項目淨現金流入達港幣 57.0 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 513.1 億元土地費用，港幣 413.1 億元建安費用以及港幣 243.3 億元稅費、分銷、行政和財務費用。

年底，集團銀行貸款及應付擔保票據分別為港幣 463.5 億元（含人民幣銀行貸款約為港幣 170.0 億元）及港幣 481.8 億元（62.5 億美元），同時持有現金港幣 512.8 億元（不包含合營公司共持有現金約港幣 68 億元）；在第四季度銷售回款大幅改善的情況下，淨借貸水平從二零一三年底的 28.4% 輕微上升至年底的 32.4%，仍然處於相當理想水平。公司股東資金從上年底的港幣 1,099.7 億元增加至年底的港幣 1,333.3 億元，財務實力明顯加強。

## 人力資源

集團持續擴大經營規模並進入新城市，各類人才需要量巨大。通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工支撐著企業的持續、穩健發展。

## 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。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。

集團於年內發佈第二份企業社會責任報告，向各界具體匯報了集團在這方面的努力和成果。公司再次被納入恆生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展（包括環保、社會責任、企業管治三個範疇）的認可。

## 榮譽

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 11 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 342.5 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 11 年位居榜首。二零一四年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。

## 二. 業務展望

### 宏觀經濟

預計於二零一五年，歐洲等西方先進國家以及日本仍然會維持甚至增加各種經濟刺激措施，美國經濟增長和就業有所改善，但全球經濟增長仍然緩慢。同時，美元強勢以及美國可能加息，加大全球金融市場的波動性，而新興國家受到資產泡沫爆破的威脅仍然存在。對全球大部份企業來說，二零一五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，不僅要穩增長、調結構，還要控風險。預計中國將堅持穩健的財政政策和略為寬鬆的貨幣政策，包括減息和降低存款準備金率，以增加金融市場的流動性和減輕企業財務成本。而中國經濟增長放緩對環球經濟發展增加了不確定性。

### 業務發展

在嚴峻的市場環境下，集團二零一四年仍取得了依然亮麗的經營業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢。集團對二零一五年的內地房地產是審慎樂觀。預計中央政府對房地產的調控會適度放鬆，房地產的流動性會有所改善，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管道的優勢，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。

香港、澳門房地產市場方面，房地產商對政府推出的樓市調控政策似乎已經適應下來，市場交易狀況趨於活躍，但香港政府最近推出收緊按揭措施的影響尚待確認。集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。

### 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。現集團已達到每年銷售和營業額過千億港元的龐大規模，能保持持續增長實屬非常不易。集團將堅持中高端市場精品定位，按「精耕細作，品牌經營」的方針，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。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。而產品品質和品牌的提升能減低房屋銷售價格下調的壓力，並可節省公司的營銷費用支出，「品牌經營」可促使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。

### 持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，推出稀缺性強，差異化

大的高質量產品，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並充分結合市場情況，二零一五年預計集團新開工樓面面積超過 1,300 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 1,200 萬平方米（含合營公司），合約銷售金額達到不少於港幣 1,680 億元（含合營公司和中海宏洋）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，全力推動手頭上項目的銷售。

### 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 380 萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年年底前落成。

### 增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，按照財政狀況變化，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，審慎地吸納優質土地。二零一五年集團計劃新增土地可發展樓面面積為不少於 1,000 萬平方米。

截止二零一五年二月底，集團於二零一五年已在國內兩個城市購入兩幅土地，可供開發的樓面面積約為 163 萬平方米；中海宏洋於二零一五年首兩個月則沒有購入土地。

### 多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目投入資金從高峰期超過港幣 200 億元減少至約達港幣 89.8 億元，全年的利潤貢獻因而減少 62.5% 至約為港幣 11.0 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。二零一四年中海宏洋的銷售為港幣 180.6 億元，營業額為港幣 139.8 億元，淨利潤約為港幣 14.5 億元。中海宏洋為集團提供約港幣 4.8 億元的利潤。

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。董事會在此欣然公佈跟中建股份洽商落實注資事項已完成。請參閱今天的另一份公司公告，是有關於集團向中建股份和其子公司收購物業組合以及向中海集

團有限公司，即中建股份的全資子公司和公司的直接控股股東，發行公司股票事宜。

### 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，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。由於集團今年到期銀行貸款高達港幣 225.4 億元，而其中港幣 173.5 億元的香港銀行貸款於 5 月底前到期。因此，集團於去年第四季度安排了合共港幣 185 億元的融資，提前妥善安排好該等貸款的再融資。集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用國際、香港的融資平臺，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援。

### 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 13 年，集團實現純利複式增長 39.9%，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 29.3%，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一五年，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。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

### 企業管治

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「《守則條文》」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

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

本公司全年都符合守則的下半部份（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未全年符合守則的上半部份。

自孔慶平先生於二零一三年八月六日辭任本公司主席後，郝建民先生（「郝先生」）擔任本公司主席及行政總裁職務。本公司考慮到該兩個職位均要求對本集團業務有透徹瞭解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任任何一個職位，則本集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼任兩個職務將可繼續為本集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而現時由經驗豐富之人才（其中有充足人數擔任獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

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

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

本公司的組織章程細則（「**章程細則**」）及新組織章程細則（「**新章程細則**」）（於本公司二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會上採納）規定如下：

#### *章程細則*

- (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) 在每次股東周年大會上，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。

#### *新章程細則*

- (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) 在每次股東周年大會上，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，唯每名董事

(包括任期為指定期限之董事)應至少每三年於本公司周年大會上輪換卸任一次。

本公司的非執行董事(與其他所有董事一樣),其委任皆無按照守則條文A.4.1條上半部分所述訂有指定任期。唯所有董事須(身為執行董事的主席在不須輪值告退時自願)按照本公司章程細則或(視情況而定)新章程細則輪值告退及重選。章程細則/新章程細則規定所有為填補不時空缺而被委任的董事須在接受委任後的首次股東周年大會(並非守則條文A.4.2條上半部分規定的股東大會,因此並未符合守則條文A.4.2條上半部分的規定)上告退及接受股東選舉,而每名董事至少每三年會於本公司股東周年大會上輪值告退一次。據此,每名董事事實上是有為期三年(至股東周年大會為止)的具體任期,故只是技術上不符合守則條文A.4.1條上半部分之規定。

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

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。本公司於年內,除股東周年大會外,並未召開任何股東大會,而除了鄭學選先生以外的所有董事(包括全部獨立非執行董事)皆有出席股東周年大會與股東進行交流。

鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一四年五月二十六日舉行之股東周年大會。因此,本公司未能完全遵守守則條文第A.6.7條的規定。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則,其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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(「證券守則」)。各董事確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度內,一直遵守證券守則的規定。

## 賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此而執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告作出任何核證。

## 致謝

最後，我想藉此機會感謝本集團管理層團隊及其他員工的貢獻和努力，亦感謝董事局同寅的意見及持續支持。

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，二零一五年三月二十四日

於刊發本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、尚尚（副主席）、陳誼、羅亮、聶潤榮、郭勇及關洪波諸位先生為本公司之執行董事，鄭學選先生為本公司之非執行董事，而林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本年度業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一四年報將於二零一五年四月二十一日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。