



孔慶平  
主席兼行政總裁

本人欣然向各位股東報告：

## 年度業績

集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之扣除稅項及少數股東後溢利為港幣23.7億元，相比去年港幣15.3億元增加54%。每股盈利為港幣35.5仙，較去年每股港幣24.0仙增加48%。

## 股息派發

董事局建議派發至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣6仙，連同中期股息每股港幣4仙，全年每股派息港幣10仙，與上年度全年派息每股港幣7仙比較，增加43%。

## 持續增值 和諧共贏

“集團截至二零零六年十二月三十一日止年度扣除稅項及少數股東權益後盈利增加54%至港幣23.7億元。每股盈利為港幣35.5仙。股東資金增加39%至港幣154億元。每股淨資產達港幣2.2元，與去年同比上升27%。股東資金回報達15%。董事局建議派發二零零六年度每股末期息港幣6仙。”

## 業務回顧

集團二零零六年按照戰略規劃集中精力和資源，大力拓展中國內地房地產業務，取得了快速發展，營業額增加62%至港幣95億元；毛利率上升4%至25.0%，毛利增加69%至港幣23.6億元。其他業務表現理想。履行了對投資者的承諾，淨利潤連續四年每年實現40%以上增長，過去五年淨利潤複式增長41.5%。年內，公司股價表現突出，提升了公司股東價值。

## 土地儲備

集團擁有優質、充足、多元土地儲備。年底，在內地、香港和澳門共16個城市／地區擁有土地儲備超過1,500萬平方米，可滿足未來四至五年保持盈利每年20%以上增長的開發需要。

年內，集團在內地11個城市新購土地19幅，新增可供發展樓面面積650萬平方米，主要分佈於廣州、深圳、蘇州、西安和南京等城市，並相繼進入經濟快速增長的重慶和杭州。由於集團非常看好中國內地房地產市場發展，重點城市潛力巨大，遇到良好投資機遇，投資回報具吸引力，加上債務結構改善，資金充裕，新增土地儲備較預計增加一倍。

年內，集團在香港九龍塘以港幣4.3億元購買了一幅可供發展高尚住宅的土地，發展樓面面積5,600平方米。

二零零七年以來，集團在長春、蘇州和香港新增了三幅土地，合計發展樓面面積約為110萬平方米。

## 經營理念及品牌價值

集團秉承「誠信卓越、精品永恆」經營理念，凝聚大批資深專業人士，繼續強化內部管理，實施全國性重點城市業務佈局戰略，擴大品牌影響，在內地無論是高端、中端和大眾市場中，都要追求做成同類產品中的精品，為客戶提供優質產品和服務。

年內，集團榮獲多項殊榮，包括獲標準普爾公司選為「全球40大上市房地產公司指數成分股」；中國房地產TOP 10研究組連續三年認定本公司為「中國房地產百強企業綜合實力第一名」，中海地產品牌價值達到人民幣48億元；全國工商聯和中國企業家協會評選中海地產為「中國25大典範品牌企業」；美國商業週刊評選中海地產為「二零零六年度最佳中國品牌」。

## 地產發展

年內，銷售金額再創造歷史新高，達港幣142億元（含合營項目），同比增長50%，售出物業之樓面面積達172萬平方米，同比增長逾43%。

內地地產銷售保持強勁增長勢頭，完成銷售額港幣128億元，同比增長71%，售出樓面面積167萬平方米，同比增長48%。

年內，中國內地地產共有21個項目實現入伙，總樓面面積164萬平方米，已售出近79%，達129萬平方米，銷售金額達港幣115億元。

來自二零零五年底前已入伙的待售物業銷售相當理想，達28.7萬平方米，銷售金額港幣20億元。二零零六年底，待售物業達40萬平方米。

年內，港澳地區物業銷售為港幣14億元，主要來自澳門寰宇天下項目預售。

## 投資物業

集團香港和廣州物業出租情況滿意。在香港和中國內地擁有逾6.3萬平方米投資物業，本年實現租金總收入港幣1.04億元，同比下降18%，分部溢利為港幣2.95億元，當中包括港幣2.05億元投資物業之公平價值增加，經營溢利為港幣9,000萬元，同比下降18%。

## 與地產有關的業務

### 規劃設計

完成收購華藝設計顧問有限公司（「華藝」）後，集團業務鏈進一步完善。華藝積極拓展其他客戶設計業務，增加對集團盈利貢獻，本年營業額為港幣9,500萬元，盈利為港幣510萬元。

### 物業管理

中海物業管理作為香港和中國內地物業管理行業領先者和馳名品牌，獲得廣大業主信任與好評，贏得良好社會聲譽。隨著國家對外資逐步開放物業管理業務，國內業主愈來愈重視物業管理，為配合地產業務發展規模需要，優化整合內部資源，進一步提升中海

物業品牌價值和影響力，集團於本年底簽署收購協議，以港幣1.27億元代價收購最終控股公司中國建築工程總公司所持有的中海物業管理有限公司股份。與現有物業管理業務整合後，集團於中國內地物業管理市場的佔有率已處於領先地位，亦已形成了從設計、開發、銷售、物業管理、客戶服務完整的一條龍業務鏈，為客戶提供全方位、綜合性的卓越服務。

年內，物業管理營業額為港幣2.03億元，盈利貢獻為港幣5,380萬元。

### 基建業務

年內，基建業務實現營業收入港幣2,380萬元，經營溢利港幣1,380萬元。

### 財務資金

集團繼續堅持審慎理財原則，實行財務、資金和融資集中統一管理，維持約10%的現金持有比例，保持合理借貸水平。二零零六年七月，公司向股東派送紅利認股證，若全數行使，可帶來港幣36.5億元股東資金。於本年底，已獲得股東資金港幣21億元，其中港

幣18億元來自控股股東中國海外集團有限公司（「中海集團」）。二零零六年八月，與中國銀行簽訂了人民幣50億元戰略合作協議。九月，安排了有史以來金額最大、成本最低、條件最好的五年期無擔保貸款港幣26億元，優化了銀行貸款結構，降低了資金成本。年底，集團銀行貸款及應付有投資評級七年期擔保票據分別為港幣67億元及港幣23億元（美元3億元），持有現金為港幣38億元，淨負債比率為34%。持有現金加上未動用銀行額度港幣28億元，合計可動用資金為港幣66億元。

集團召開年度經濟活動分析會和財務戰略評價年會，對整體經濟運行情況和財務表現進行全面回顧展望和分析評價，對集團業務發展具有重要指導意義。

### 人力資源

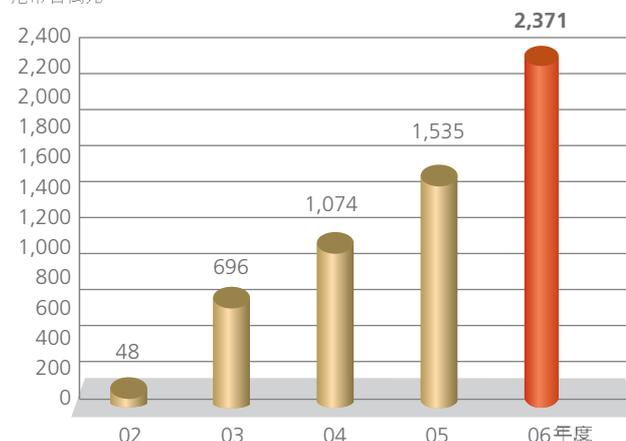
集團堅信人才是公司最重要資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源體系。致力於建設提倡終生學習的「學習型」企業。為員工制定了職業生涯拓展計劃，不斷為員工提供



年內地產銷售金額創造歷史新高，各地區樓盤之開售均吸引眾多認購者查詢。

### 淨利潤增長圖

港幣百萬元



培訓，拓寬視野，提高素質，使員工自身價值不斷提升，獲得更多晉升機會。集團堅持以人為本，福利員工，與員工一同分享企業經營成果。

## 企業管治

集團嚴格奉守法律法規和香港聯合交易所的規定和指引。

公司董事局成員和本人以專業及能力竭盡職責，推動公司透明度和提升企業管治，取得顯著成績，因此而同時榮獲香港董事學會頒發「二零零六年度傑出董事獎」。

集團繼續堅持穩健有效企業管治架構，增加公司透明度，加強與投資者的溝通，完善企業內部監控系統和風險，追求最高水準企業管治，保障公司股東利益。

## 社會責任

集團秉承一貫企業社會責任理念和價值觀，既追求股東利益最大化，又十分重視社會責任、環境保護、社會公益和顧客服務等因素。

集團依法納稅，做納稅好公民，追求「陽光下的利潤」，按照有關政策和規定，依法繳納各種有關稅項。

集團項目開發秉持節能、環保、可持續發展的理念，有效利用各種生態節能技術，創造人性化居住環境，履行節能環保社會責任。項目施工注重環保措施，採用節能環保、節水設施及環保建築材料。

集團經常組織和支持員工參加各種社會公益活動和善舉，宣導「用心服務每一天」，用愛心為顧客提供滿意服務，努力創造充滿新鮮活力和與時具進的中海企業文化。

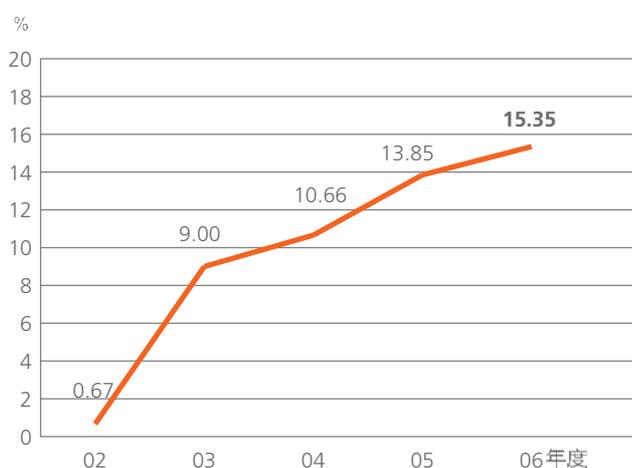
## 未來展望

### 宏觀經濟

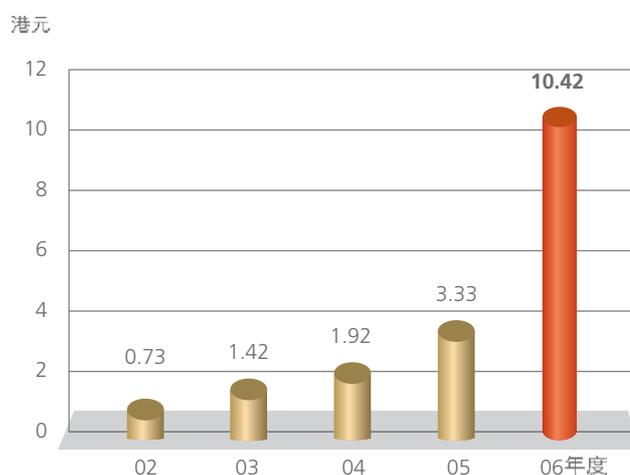
集團相信，二零零七年世界經濟將保持平穩增長，新興國家經濟增長速度可觀。中國政府提出國內生產總值（GDP）增長8%的目標，有關經濟政策措施將有助於進一步規範房地產市場，促進內地經濟持續穩定和快速增長。房地產市場機會與挑戰並存。

內地經濟蓬勃發展，港澳地區經濟成功轉型，將進一步鞏固香港國際金融貿易中心和澳門娛樂消閒中心地位，促進港澳地區經濟發展。我們將抓住機遇，順

5年股東資金回報率變化圖



於年結日股價圖



勢發展，再創佳績，努力提升本集團核心競爭力和公司股東價值。

### 業務方面

近年來內地政府實行的控制房地產投資規模，調整土地供應政策和住房供應結構，加強稅務、貸款和房地產價格管理，提倡理性消費等措施正在逐步發揮效力，並將維持下去。房地產市場更加健康、理性、可持續發展，可為優秀品牌、綜合實力強的企業提供更多發展機遇。

### 行業領導地位

集團將繼續優化和均衡全國性戰略佈局，提升在內地營業額、淨利潤和品牌價值的行業領先地位，二零零七年計劃進入環渤海地區的一至二個新的重點城市。繼續維持港澳地產市場適度投資戰略，尋找合適投資機會。

### 持續發展項目

集團將加強行銷力度，優化現金流量。二零零七年計劃完工入伙30個項目，面積255萬平方米，其中內地240萬平方米，港澳15萬平方米，計劃全年銷售面積210萬平方米。

### 優化業務結構

集團將構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，堅持「精品永恆」理念，重視投資物業，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。力爭四至五年投資物業盈利比重佔集團盈利的20%，逐步建立和培養一批專業管理團隊，確

保長線投資物業收益穩定及價值提升，增強平衡市場風險能力，實現公司利潤增長目標。

### 重組基建業務

為了專注房地產主營業務，隨著自身風險平衡機制逐步完善，集團不再增加基建業務投資，並將在適當時間，以合適方式和作價退出基建業務。

### 增加土地儲備

集團已有土地儲備可滿足未來四至五年開發。國家「十一五」規劃帶來經濟持續增長和發展機遇，作為內地房地產龍頭企業，本集團設立長遠發展規劃和發展目標，通過各種有效方式，集中資源擴大優質土地儲備，優化區域佈局和業務構成，獲得更大發展空間，降低市場風險。二零零七年，本集團預計新增土地可發展樓面面積不低於300萬平方米。同時，充分考慮集團整體資金實力、市場機遇和中國內地房地產政策變化，適時調整土地收購策略。

### 土地增值稅

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出「關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知」，主要針對稅項的有關清算。土地增值稅存在已久，集團一直按照國家稅法以及香港會計政策要求作足夠預付和預提。國家加強稅收管理，對集團的現金流影響輕微。

### 多元化增長模式

為滿足市場旺盛需求及對房屋期望不斷提高，集團持續擴大經營規模，積極優化發展理念，改良項目發展環節，加快項目開發速度和提升產品質素。同時，將以聯營和併購方式作為自然增長方式的必要補

充，追求持續增長新策略。聯營項目將主要是一線城市、投資規模大、具有重大影響力的項目。同大型房地產公司和房地產基金進行合作，實現強強聯合、優勢互補。通過併購獲得新的優質土地資源，做好風險管理、資源整合，實現快速增長。

### 穩健財務管理

集團將繼續加強財務資金管理能力，並更關注稅務管理，既能滿足業務發展需要，同時能保證集團的財務安全。繼續創新融資方式，充分利用國際、香港、內地的融資平臺，不斷增強財務資源。

集團積極推廣 ERP系統運行，加強項目、財務、資訊貫通，積極控制成本、優化現金流，全面提升經營效率和風險管理能力。

### 經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。戰略目標清晰，未來發展措施和計劃明確，將繼往開來，抓住機遇，迎接挑戰，透過不懈努力和不斷創新，採取更加靈活發展策略，強化全國性品牌戰略，持續提升業務發展、財務管理和風險控制等綜合性能力，爭取實現淨利

潤增長每年不低於20%的目標，保持全國房地產行業之領先地位，引領行業發展。

### 公司使命

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

### 致謝

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

### 孔慶平

主席兼行政總裁

香港，二零零七年三月二十一日



「誠信卓越、精品永恆」的品牌價值切合市場需求。



龐大優質的土地儲備為集團的持續增長奠定良好的基礎，圖為中山中海翠林蘭溪園項目二期開工儀式。



FOR  
SOLD  
SALE