



# 中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

截至二零零七年十二月三十一日止

## 財政年度業績公佈

### 財務摘要

1. 營業額上升52%至港幣166.3億元，內地房地產發展之營業額佔最高比重達74%。來自內地業務之營業額佔80%。
2. 經營溢利增加108%至港幣71.0億。內地業務之經營溢利佔74%。
3. 股東攤佔溢利上升76%至港幣41.8億元。
4. 每股基本盈利上升60%至56.9港仙。
5. 總資產增加80%至港幣645.2億元。
6. 股東資金增長70%至港幣262.8億元。
7. 平均股東資金回報達20%。
8. 內地房地產錄得港幣218.4億銷售額，較去年增加71%，銷售面積達215萬平方米，增加29%。
9. 來自內地房地產業務溢利增加80%達港幣48.2億，並佔經營溢利港幣71.0億之68%。毛利率從二零零六年之34.4%增加至45.1%。
10. 根據資產負債表日之專業估價，投資物業公允價值變動收益為港幣4.4億元，扣除遞延稅項後為港幣3.2億元。
11. 年內，新增土地儲備之可供發展的樓面面積885萬平方米。可供短期發展及發展中樓面面積增加55%至2,358萬平方米(二零零六年:1,524萬平方米)。
12. 集團於二零零七年八月向股東派送新紅利認股權証，若全數行使，可帶來港幣76.9億元股本資金。於本年底，已獲得股東資金港幣45.4億元，其中港幣38.5億元來自控股股東中國海外集團有限公司。
13. 由於股東行使紅利認股權增加約港幣60.6億元股東資金以及房地產銷售收入增加，淨負債比率從34%下降至30%，於資產負債表日集團持有現金港幣85.7億，銀行貸款為港幣141.7億及擔保債券港幣23.3億。連同未動用之銀行額度港幣54.4億元，合共有約港幣140.1億元可動用資金。
14. 擬派發末期股息每股7港仙，連同中期股息5港仙，全年共派息12港仙。

## 穩中求進 厚積薄發

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」）截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣41.8億元，升幅為二零零六年之76%。每股盈利為港幣56.9仙，比二零零六年上升60%。

### 綜合收益表

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零零六年之比較數字如下：

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	3	16,632,553	10,910,234
銷售成本		(8,226,249)	(6,639,063)
其他業務經營成本		(667,833)	(688,617)
		<u>7,738,471</u>	<u>3,582,554</u>
投資物業之公平值增加		443,262	205,440
出售投資合營地產項目公司虧損		(214,514)	-
出售附屬公司(虧損)收益		(201,449)	23,679
可供出售投資之價值轉變收益		72,918	152,284
其他收入		411,607	220,104
分銷費用		(463,281)	(284,750)
行政費用		(685,381)	(478,537)
經營溢利		<u>7,101,633</u>	<u>3,420,774</u>
應佔(虧損)溢利			
聯營公司		(27,911)	(6,933)
共同控制實體		386,276	433,649
財務費用		(500,911)	(361,461)
除稅前溢利		<u>6,959,087</u>	<u>3,486,029</u>
所得稅費用	4	(2,741,936)	(1,174,070)
本年溢利		<u>4,217,151</u>	<u>2,311,959</u>
分配於：			
本公司股東		4,179,579	2,370,750
少數股東		37,572	(58,791)
		<u>4,217,151</u>	<u>2,311,959</u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		<u>56.9</u>	<u>35.5</u>
攤薄後		<u>56.1</u>	<u>35.0</u>

## 綜合資產負債表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	2,634,750	1,638,580
物業、廠房及設備	1,212,085	1,504,331
預付土地租金支出	95,736	76,861
投資聯營公司	56,907	141,288
投資共同控制實體	2,588,406	1,753,783
投資合營地產項目公司	15,274	143,895
投資基建項目	-	127,891
應收聯營公司款	271,697	187,227
應收共同控制實體款	2,612,797	439
應收合營地產項目公司款	1,873	490,954
其他金融資產	95,781	33,720
商譽	109,021	64,525
	<u>9,694,327</u>	<u>6,163,494</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	7,636	32,279
庫存物業	39,890,087	22,486,481
買賣證券	73,340	362,563
預付土地租金支出	3,713	3,674
貿易及其他應收款	1,454,511	1,470,435
按金及預付款	3,506,912	637,251
應收聯營公司款	827,958	857,662
應收共同控制實體款	425,638	-
應收基建項目款	-	20,240
應收少數股東款	119,808	-
其他金融資產	-	3,080
預付稅金	39,082	56,297
銀行結餘及現金	8,478,160	3,760,165
	<u>54,826,845</u>	<u>29,690,127</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	7,201,887	5,026,436
預售按金	8,982,528	3,503,362
租務及其他按金	251,877	210,254
應付聯營公司欠款	162,651	154,356
應付共同控制實體欠款	1,358,497	666,591
稅項債務	2,789,968	1,167,135
一年內到期之銀行貸款	2,884,996	673,431
	<u>23,632,404</u>	<u>11,401,565</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>31,194,441</u>	<u>18,288,562</u>
	<u>40,888,768</u>	<u>24,452,056</u>

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	774,371	700,606
股份溢價及儲備	<u>25,507,669</u>	<u>14,748,839</u>
本公司股東應佔權益	<b>26,282,040</b>	15,449,445
少數股東權益	<u>(491,938)</u>	<u>(560,036)</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>25,790,102</u></b>	<u>14,889,409</u>
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之銀行貸款	11,289,021	6,047,000
應付票據	2,326,435	2,323,440
應付同級附屬公司欠款	135,864	-
應付少數股東欠款	873,557	781,020
遞延稅項負債	<u>473,789</u>	<u>411,187</u>
	<b><u>15,098,666</u></b>	<u>9,562,647</u>
	<b><u>40,888,768</u></b>	<u>24,452,056</u>

附註：

### 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。此等準則於二零零七年一月一日開始之集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務匯報準則）詮釋第7號	應用香港會計準則第29號高通脹經濟體系中的財務報告之重新列賬法
香港（國際財務匯報準則）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務匯報準則）詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港（國際財務匯報準則）詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂香港財務報告準則對集團現時及過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

集團以追溯方式應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露要求，去年根據香港會計準則第32條所呈列的一些訊息已被移除，根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號要求之比較訊息於本年度第一次呈列。

## 2. 新準則及修訂或詮釋可能產生之影響

集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則及修訂或詮釋。集團現正評估該等準則及詮釋之潛在影響。除應用香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號「服務特許安排」可能對財務報表產生潛在影響外，本公司董事預計應用此等新準則或詮釋對集團財務報表並無重大影響。集團現在尚未合理地估算香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號可能產生之影響。

香港會計準則第1條（經修訂）	財務報告之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫藏股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第12號	服務特許安排 <sup>3</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第13號	客戶優惠計劃 <sup>4</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 營業額及業績貢獻

營業額乃出售發展物業收入、物業租金收入、提供熱能及電力收入、基建項目投資收入、房地產代理及管理服務收入及其他收益。

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

#### 業務分部資料

截至二零零七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	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外	15,438,311	123,616	12,004	1,058,622	—	16,632,553
分部	—	1,888	—	102,136	(104,024)	—
合計營業額	<u>15,438,311</u>	<u>125,504</u>	<u>12,004</u>	<u>1,160,758</u>	<u>(104,024)</u>	<u>16,632,553</u>

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

#### 業績

分部業績	<u>6,528,048</u>	<u>550,215</u>	<u>18,637</u>	<u>421,163</u>	<u>(52,779)</u>	7,465,284
出售投資合營地產項 目公司虧損	(214,514)	—	—	—	—	(214,514)
出售附屬公司虧損	—	—	—	(201,449)	—	(201,449)
利息收入						197,440
未攤分之公司費用						(145,128)
						<u>7,101,633</u>
應佔(虧損)溢利						
聯營公司	(27,968)	—	—	57	—	(27,911)
共同控制實體	227,468	—	158,527	281	—	386,276
財務成本						<u>(500,911)</u>
除稅前溢利						6,959,087
所得稅費用						<u>(2,741,936)</u>
本年度溢利						<u>4,217,151</u>

截至二零零六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	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
對外	9,773,279	104,168	23,835	1,008,952	—	10,910,234
分部	—	1,619	—	184,670	(186,289)	—
合計營業額	<u>9,773,279</u>	<u>105,787</u>	<u>23,835</u>	<u>1,193,622</u>	<u>(186,289)</u>	<u>10,910,234</u>

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

業績						
分部業績	<u>2,694,067</u>	<u>293,530</u>	<u>13,807</u>	<u>377,860</u>	<u>(19,977)</u>	3,359,287
出售附屬公司收益	-	-	-	23,679	-	23,679
利息收入						135,132
未攤分之公司費用						(97,324)
						<u>3,420,774</u>
應佔（虧損）溢利						
聯營公司	(5,925)	—	—	(1,008)	—	(6,933)
共同控制實體	382,297	—	50,925	427	—	433,649
財務成本						(361,461)
除稅前溢利						<u>3,486,029</u>
所得稅費用						(1,174,070)
本年度溢利						<u>2,311,959</u>

#### 4. 所得稅費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	44,355	17,566
澳門所得稅	194,461	-
中國企業所得稅	1,190,231	861,350
中國土地增值稅	1,188,673	309,410
	<u>2,617,720</u>	<u>1,188,326</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(6)	(5,139)
中國企業所得稅	16,901	(885)
	<u>16,895</u>	<u>(6,024)</u>
遞延稅項：		
本年度	131,436	(8,232)
稅率更改之影響	(24,115)	-
	<u>107,321</u>	<u>(8,232)</u>
總計：	<u>2,741,936</u>	<u>1,174,070</u>

香港利得稅乃以年內之估計應課稅溢利以17.5%（二零零六年：17.5%）計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率計算。

中國所得稅乃以年內之估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

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允許免額按系內遞增率計提。二零零六年之土地增值稅由銷售成本重新分類以符合本年之呈列。二零零六年之應付土地增值稅相應地由其他應付款重新分類到稅項債務。

於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團一些附屬公司之企業所得稅稅率將由33%改變為25%。在祖父條款下該等享有15%優惠率之附屬公司之新稅率將於五年內續漸增加至25%。遞延稅項已調整以反映在相關期間內確認資產及結算負債時應用之稅率。



## 5. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2007年度中期股息每股港幣5仙（二零零六年：港幣4仙）	386,970	278,729
已付2006年度末期股息每股港幣6仙（二零零五年：港幣4仙）	436,490	257,390
	<b>823,460</b>	<b>536,119</b>

董事建議擬派發每股普通股港幣7仙(二零零六年:港幣6仙)之末期息，需待股東即將舉行之股東週年大會上通過。建議之末期息按本財務報告表通過日之已發行普通股股份數目計算。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣4,179,579,000元（二零零六年：港幣2,370,750,000元）及已發行普通股之加權平均數7,343,858,000（二零零六年：6,672,210,000）股計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司股東應佔溢利港幣4,179,579,000元（二零零六年：港幣2,370,750,000元），及已發行及可發行普通股之加權平均數7,455,360,000（二零零六年：6,779,372,000）股計算，並就假設期內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權及紅利認股權證獲行使而應發行之普通股加權平均數分別為30,481,000（二零零六年：79,036,000）及81,021,000（二零零六年：28,126,000）股作出調整。

## 股息派發

董事局建議派發年度末期股息每股港幣7仙，連同中期股息每股港幣5仙，全年每股派息港幣12仙，較上年每股港幣10仙增加20%。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零八年六月六日（星期五）起至二零零八年六月十二日（星期四）止（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。

為確保獲派末期股息，所有過戶文件以及有關股票必須早於二零零八年六月五日（星期四）下午四時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

認股權證持有人如欲兌換該認股權證為本公司之普通股以便享有末期股息，必須將填妥之認購表格、有關認股權證證書及認購股份之款項於二零零八年六月五日（星期四）下午四時前送達本公司之股份過戶登記處辦理認購手續。

## 業務回顧

二零零七年全球經濟發展勢頭良好，但不穩定因素於年中開始顯現。中國內地經濟繼續快速增長，全年經濟增長達11%，港澳經濟形勢亦持續向好。集團按照戰略規劃集中精力和資源，繼續大力拓展內地房地產業務，取得了快速發展，各項指標再創歷史最好成績。內地地產營業額增加29.4%至港幣123.0億元；利潤貢獻增加79.9%至港幣48.2億元，毛利率上升至45.1%。澳門寰宇天下項目入伙，提供利潤貢獻達港幣17.1億元，加上其他業務表現理想，集團全年營業額增加52.4%至港幣166.3億元；淨利潤增加76.3%至港幣41.8億元。集團繼續履行了對投資者的承諾，淨利潤連續五年實現每年40%以上增長；公司股價表現突出，最高曾達到港幣21元，市值最高超過港幣1,600億元，提升了公司股東價值。公司被納入恒生指數成份股，成為首家內地房地產藍籌股份，既體現了投資者對公司的高度認可，也充分彰顯了公司的品牌實力和市場地位。

## 土地儲備

集團持續看好內地房地產市場發展，在內地、香港和澳門共21個城市或地區，於二零零七年十二月三十一日止，擁有土地儲備超過2,358萬平方米，集團實際擁有權益為2,176萬平方米，可滿足未來四至五年保持盈利每年20%以上增長幅度的開發需要。

受益於資本金和債務結構的全面改善，年內，集團在內地14個城市新購土地27幅，新增可供發展樓面面積1,030萬平方米，其中權益為884萬平方米。新增土地儲備主要分佈於成都、長春、重慶、杭州、沈陽和青島等城市，並相繼進入經濟快速增長的珠海、大連、青島、沈陽和天津。在鞏固珠三角和長三角區域佈局的基礎上，進一步完善了環渤海的佈局。

年內，集團在香港赤柱以港幣5.25億元購買了一幅可供發展高尚住宅的土地，發展樓面面積3,530平方米。

## 經營理念及品牌價值

為滿足市場旺盛的需求，集團持續擴大經營規模和領域，加快完善區域化管理模式，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，以合營和併購方式作為自然增長方式的必要補充，確保集團在不斷變化和競爭日益加劇的市場環境下仍能持續快速增長。合營項目主要是選擇投資規模大、具有重大影響意義的項目。通過同大型房地產公司和房地產基金的合作，實現強強聯合、優勢互補。年內，集團和摩根大通房地產基金合作投資上海建國東路65號北區項目以及與九龍倉集團有限公司合作發展兩個重慶項目，都充分證明集團聯營戰略的成果，集團於該等合作項目的投資載體將會視為共同控制實體。

集團秉承“誠信卓越、精品永恆”的經營理念，實施全國性重點城市業務佈局戰略，積極擴大全國性馳名品牌的影響，並明確無論高端或中端市場，追求同類產品中的精品，為客戶提供優質產品和服務。

## 地產發展

銷售金額再創歷史新高，達港幣223.0億元（含聯營項目），同比增長57.2%。售出物業之樓面面積達216萬平方米，同比增長逾25.3%。

內地地產銷售強勁，完成銷售額港幣218.3億元，同比增長70.7%，售出樓面面積215萬平方米，同比增長29.0%。

內地地產共有24個項目實現入伙，總樓面面積165萬平方米。年底時已售出近73.2%，達120萬平方米，銷售金額達港幣110.2億元。

來自二零零六年底前已入伙的待售物業銷售相當理想，達34萬平方米，銷售金額港幣46.9億元。二零零七年底，待售物業約為62萬平方米。

澳門寰宇天下項目於年內入伙，其中87.9%已出售，銷售營業額為港幣30.3億元。港澳地區物業銷售為港幣4.6億元，包括來自潮樓和喜居兩項目預售約為港幣2.3億元。

## 投資物業

集團香港和廣州物業出租情況滿意。在香港和內地擁有逾10萬平方米投資物業，實現租金總收入港幣1.2億元，同比上升18.7%，分部溢利為港幣5.5億元，當中包括港幣4.4億元投資物業之公平價值增加，經營溢利為港幣1.1億元，同比增長21.5%。

## 與地產有關業務

完成收購華藝設計顧問有限公司和內地中海物業管理公司股份後，使集團進一步完善了從設計、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。

## 財務資金

集團堅持審慎理財原則，實行財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，使資金成本降低，保持了合理借貸水平。於二零零七年七月底到期的公司紅利認股證給公司帶來約港幣36.0億元股東資金。集團於二零零七年八月向股東派送新一批紅利認股權證，若全數行使，可帶來港幣76.9億元股東資金。於本年底，已獲得股東資金港幣45.4億元，其中港幣38.5億元來自控股股東中國海外集團有限公司（「中海集團」）。八月，集團安排了一筆港幣35.0億元五年期無擔保貸款。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141.7億元及港幣23.3億元（美元3億元），同時持有現金為港幣85.7億元，加上未動用銀行額度港幣54.4億元，合計可動用資金為港幣140.1億元。年底，公司股東資金從上年底的港幣154.5億元增加到港幣262.8億元。集團在快速發展及大量增加土地資源的情況下，淨借貸水平還從二零零六年的34%輕微下降至30%左右，突顯了集團有效平衡穩健財務政策與經營拓展之間關係的能力。

## 人力資源

集團堅信人才是公司最重要的資產，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管理體系。並致力於建設終生學習的“學習型”企業，為員工制定了職業生涯拓展計劃，還為員工提供培訓、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。

集團繼續推行“海之子”計劃，從內地著名大學招收合適優秀人才。過去七年，透過該計劃一共聘用超過1,000名優秀員工，而部份已晉升為集團的管理層。年內，中海管理學院為公司44名中高級管理人員開展了為期一年的業務管理培訓課程，通過培訓，有效提升了中高層管理人員的核心技能和業務管理水平。

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的經營宗旨，並關注員工身體健康和提高家庭生活質素，實行了五天工作制。

## 企業管治

集團一直提升企業管治標準，以作為實現企業利益相關者利益的重要保障。在過去的一年，集團在增加公司整體透明度、提升董事會及下屬各委員會職能運作效率，以及完善董事會對於企業內部控制和風險管理的各項措施方面，竭盡所能。

集團不斷推進符合企業股東利益以及保持良好企業管治水平的相關行動，包括提高獨立董事參與董事會議事，及確保本集團各董事皆能履行賦予之董事職責。

## 企業社會責任

集團秉承一貫的企業社會責任理念和價值觀，致力做富有良知的企業公民，努力實現企業、股東、合作夥伴、員工、社會等方面共贏的目標。

集團十分重視社會責任、環境保護、社會公益和顧客服務等因素。項目設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視。“中海地產”第四代產品，圍繞“生態環保、科技領先、人文歸屬”三大設計理念，努力推進低耗、環保、健康適用的人居環境建設、可持續發展的生態理念，致力建設優質綠色社會，開展了多項綠色建築研究並富有成果。同時，房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境，以及提升就業機會作出重要的貢獻。

集團繼二零零六年捐助西安漢中青龍希望小學後，於六月份再次捐助興建重慶三泉中海希望小學，並資助青海田麻萊縣的貧困學生。在香港組成義工隊伍，關懷和探訪獨居老人及貧困者。在社區積極開展形式多樣的文體、聯誼活動，參與豐富社區文化生活。

經第三屆中國企業社會責任高峰論壇組織委員會評審，中國海外獲“二零零七年第三屆中國企業社會責任突出貢獻企業”獎。

## 榮譽

集團榮獲多項殊榮，這主要包括：中國房地產TOP 10 研究組連續四年認定本公司為“中國房地產百強企業綜合實力第一名”，中海地產品牌價值增加80%達到人民幣86.23億元；中海地產獲“中國藍籌地產”榜首企業、“中國最佳品牌20強”等榮譽。中海地產的十個項目在質量、設計、管理方面獲得詹天佑大獎。

## 未來展望

### 宏觀經濟

雖然美國次級按揭會給全球主要經濟體系帶來信貸緊縮，股市波動，惟新興國家經濟增長速度可觀及長線基調並未受到影響，相信二零零八年世界經濟在不明朗因素下預計仍可保持平穩增長。中國開始把已實施十年之久的“穩健貨幣政策”調整為“從緊貨幣政策”，加上資金流動趨向收緊，成本有所提升，均會帶來短期壓力，但從長遠看，此項國策更有利於內地房地產市場健康穩步發展。

內地經濟蓬勃發展有利於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，促進港澳地區經濟全面發展。

在順應形勢，加快發展和超越過往的同時，集團將繼續圍繞扶貧、助學、環保、顧客服務、福利員工等方面開展工作，積極承擔企業社會責任，為企業發展創造良好內外部環境。二零零八年初，中國南部發生雪災，集團是香港首家響應樂施會賑濟雪災的企業，除了捐款港幣200萬元外，更號召全體員工進行籌款，以實際行動支持災區。

### 業務方面

中國內地經濟連續五年保持年增幅百分之十以上，經濟保持強勁動力，加上城市化、現代化帶來的有效住房需求，房地產行業整體而言，未來預期是樂觀的。但隨著宏觀調控及房地產市場日益運作規範的不斷深化，政策累積效應持續擴散，國家住房保障政策進一步落實，這都會為內地房地產開發商帶來新的挑戰。有實力的民企通過在香港上市，內地已上市房地產商於內地資本市場融資，加強了他們的財務實力。隨著市場愈來愈規範，香港地產商進一步積極加快了拓展內地地產市場的步伐，房地產市場的競爭趨於激烈。整體而言，汰弱留強更加明顯，市場環境對有實力的發展商的持續發展更為有利。

預計香港樓市持續向好，特別是豪宅市場。集團會把港澳兩地手頭上的項目做好，並積極、靈活地尋找投資機會。

### 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、品牌價值和產品創新的行業領先地位，提升各區域市場份額。同時，通過各種卓有成效的公司推介和品牌推廣工作，使公司市場領導地位、精品與高端兼顧的形象進一步深入人心。

## 持續發展項目

集團將加強營銷力度，強化現金流量的管理。二零零八年計劃開工項目86個，面積約為900萬平方米，預計完工入伙53個項目，面積350萬平方米，全年計劃銷售面積400萬平方米。

## 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。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。力爭二零一零年前投資物業盈利比重占集團盈利的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，確保公司整體淨利潤年增長不低於20%的目標。北京中海地產大廈已於去年六月完工並順利出租，而北京中海廣場預計於明年按時交付使用，屆時兩項目合計將會為集團增加投資物業面積170,000平方米。

## 重組基建業務

集團將履行承諾，在適當時間，繼續以合適方式和作價全面退出基建及實業業務。

## 增加土地儲備

作為內地房地產龍頭企業，集團設立長遠發展規劃和發展目標，通過各種有效方式，在現有的區域佈局基礎上，集中資源優勢，擴大優質土地儲備，優化區域佈局和業務構成。擁有充足優質土地儲備構成了集團未來盈利增長和持續發展的核心競爭因素。

集團預計新增土地可發展樓面面積不低於450萬平方米。年初以來，集團在5個城市新添了6幅土地，合計可發展樓面面積為196萬平方米，集團攤佔權益為143萬平方米，按攤佔權益計算，集團總的土地儲備增加至2,300萬平方米以上。同時，將充分考慮集團整體資金實力、市場機遇和內地房地產政策變化，適時調整土地儲備策略。

## 多元化增長模式

集團將繼續推動聯營和併購等多元增長模式，現正在研究成立房地產基金的可能性，積極探討通過建立新的融資平台，以及與房地產基金的合作模式，以增強集團參與大規模項目的能力。

## 有效管理

隨著集團的經營規模愈來愈大，市場競爭程度愈來愈激烈，經營管理、資源配置和風險控制的矛盾更顯突出，而團隊建設、資源保障、風險管理倍受重視。經過多年努力，集團已建立了有效的系統性戰略、經營、財務、人才、資源管控模式，對集中資源、發展主業、提升管理能力、提升競爭能力、團隊成長起到很好的作用，大大加強了集團的核心競爭力。在推動快速發展的同時，必須加強內部控制，規範企業經營行為。為了進一步適應複雜多變的市場環境，集團正積極研究加強和進一步完善風險管理體系、成立風險管理委員會的必要性。

## 穩健財務管理

集團將繼續加強財務管理，擴展新融資管道，充分利用國際、香港、內地的融資平台，不斷增強財務實力和資源，並強化資產保障能力，加快物業銷售，提高現金流入，有效控制流動性風險。

集團積極提升和推廣ERP系統，加強項目、財務、資訊信息的貫通，全面提升運行效率。

## 經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。經過努力，集團已經在推進打造百年長青基業的歷史過程中跨上了一個發展的新台階。連續六年利潤強勁增長，股價表現優異，更成功被納入恒生指數成份股，充分顯示了集團的實力和投資界的認可，為此，集團肩負了更加重要的使命和責任。憑藉穩固的基礎，國際視野和經驗，著名的品牌和強大的資金實力，集團能夠抓緊機遇，建設美好前景，透過不懈努力和不斷創新，保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展，爭取實現淨利潤年增長不低於20%的目標。在分析目前的經濟形勢、市場環境和集團本身的情況後，董事局制定二零零八年總體工作基調是 **穩中求進，厚積薄發**，繼續鞏固和提升已有的良好基礎和競爭優勢，實現持續穩定高質量的均衡增長。

## 公司使命

集團堅持善用人才，強調創造良好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，致力於將集團發展成爲一個基業長青企業，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

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。

## 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」）。董事於獲委任時均獲發一份證券守則。經向所有董事作出查詢後，各董事確認於截止二零零七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

除以下偏離守則條文A.2.1, A.4.1及A.4.2外，本公司於年內已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》內的全部條文。

*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。*

於報告期內，為提升本公司企業管制水準，本公司主席孔慶平先生決定不再兼任行政總裁職位。經本公司提名委員會提名，董事局任命本公司副主席郝建民先生繼任行政總裁職位，自二零零七年六月一日起生效。本公司自此已完全遵守《上市規則》附錄十四的守則條文A.2.1，因本公司主席與行政總裁的角色已區分，由不同的人擔任。

*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。*

本公司組織章程細則（「章程細則」）規定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，唯並不計入計算該會議輪值告退的董事人數內。章程細則更規定本公司董事人數的1/3，或當人數非3或3的倍數時，則接近1/3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，且並不計入計算輪值告退的董事人數內。

雖然本公司獨立非執行董事無指定任期，唯彼需按章程細則告退及重選。

為符合守則條文A.4.1及A.4.2，本公司已訂立內部機制：(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（包括行政總裁或董事總經理）在其委任之後第三年或最後選舉的股東周年大會上無需輪值告退時，提醒該名董事作自願性告退。

## 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二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中的綜合資產負債表、綜合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。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。



## 於聯交所網站及本公司網站發佈資料

載有《上市規則》指定資料的本公司二零零七年報及此年度業績公佈將於稍後在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)發佈。

## 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！

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零零八年三月二十日

於刊發本公佈日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、吳建斌、陳斌、朱毅堅、羅亮及王萬鈞諸位先生為本公司執行董事，而李國寶、林廣兆及黃英豪諸位先生為獨立非執行董事。