



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

股份代號：688

2008年報



慎微篤行，精築致遠

憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，適宜的戰略和全國性佈局，著名的品牌和強大的資金實力，透過不懈努力和不斷創新，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，持續提升經營和管理能力，集團必能實現將「危機」變「轉機」，將「壓力」變「動力」，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。



目錄

2	董事局、名譽主席以及委員會	75	投資者關係
3	公司及股東資料	76	企業管治報告
4	公司業務架構	84	二零零八年獲得榮譽及獎項
5	財務摘要	86	財務資料
6	董事局主席報告書	87	集團財務摘要
14	管理層討論及分析	89	董事局報告書
16	二零零八年整體表現	100	關連交易、持續關連交易 及關連人士交易
18	土地儲備	113	獨立核數師報告書
22	地產發展	114	綜合收益表
42	物業投資	115	綜合資產負債表
46	與地產有關的業務	117	公司資產負債表
50	集團財務	118	綜合權益變動報表
54	顧客服務及顧客關係	119	綜合現金流量表
56	董事及行政架構	121	財務報告表附註
66	企業公民	207	五年財務概要
		209	主要物業及物業權益詳情

董事局、名譽主席以及委員會

主席

孔慶平

名譽主席

孫文傑[#]

執行董事

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
王萬鈞

獨立非執行董事 (見下文附註1)

李國寶
林廣兆
黃英豪
范徐麗泰

授權代表

孔慶平
郝建民
肖 肖 (郝建民的替代授權代表)
吳建斌 (孔慶平的替代授權代表)

審核委員會 (見下文附註2)

李國寶*
林廣兆
黃英豪
范徐麗泰

薪酬委員會 (見下文附註3)

黃英豪*
郝建民
李國寶
林廣兆
范徐麗泰

提名委員會 (見下文附註4)

范徐麗泰*
孔慶平
朱毅堅
李國寶
林廣兆
黃英豪

[#] 非本公司董事

* 委員會主席

附註：

- (1) 徐麗泰(別名：范徐麗泰)博士獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零零九年二月二日起生效。
- (2) 范徐麗泰博士獲委任為本公司審核委員會成員，由二零零九年二月二日起生效。
- (3) (i) 郝建民先生辭任本公司薪酬委員會主席，並留任為薪酬委員會成員，由二零零九年二月二日起生效。
(ii) 黃英豪博士獲委任為本公司薪酬委員會主席，由二零零九年二月二日起生效。
- (4) (i) 孔慶平先生辭任本公司提名委員會主席，並留任為提名委員會成員，由二零零九年二月二日起生效。
(ii) 范徐麗泰博士獲委任為本公司提名委員會主席，由二零零九年二月二日起生效。

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

合資格會計師

王萬鈞先生

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28號

金鐘匯中心26樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電子郵件 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

主要往來銀行 (按英文字母順序)

中國農業銀行

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

招商銀行股份有限公司

中信嘉華銀行有限公司

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

股東資料

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 : 688

彭博 : 688HK

路透社 : 0688.HK

債券

聯交所 : China OVS N1207

代號 : 2521

彭博 : EF0142101

路透社 : KY022045903 CINS-G2155ZAA2

投資者關係

如有查詢，請聯絡：

投資者關係 — 姜永進先生

電話 : (852) 2823 7978

傳真 : (852) 3527 0342

電郵 : jiang_yongjin@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

助理總經理(公關) — 鄭佩娟小姐

電話 : (852) 2823 3695

傳真 : (852) 2865 5939

電郵 : carrie_cheng@cohl.com

二零零七至零八年度財務日程表

中期業績公佈 : 二零零八年八月十九日

中期息派發 : 二零零八年十月三日

全年業績公佈 : 二零零九年三月二十三日

截止過戶登記 : 二零零九年五月二十六日

至二零零九年五月二十七日

(包括首尾兩天)

股東周年大會 : 二零零九年五月二十七日

末期息派發 : 二零零九年六月八日

公司業務架構

中國海外發展有限公司



地產發展*

中國內地、香港、澳門



規劃設計

中國內地、香港、澳門、
加拿大、日本及其他



物業管理

中國內地、香港、澳門



物業投資

中國內地、香港

* 於中國內地20個主要城市及港澳的地產發展，包括北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、濟南、香港及澳門。

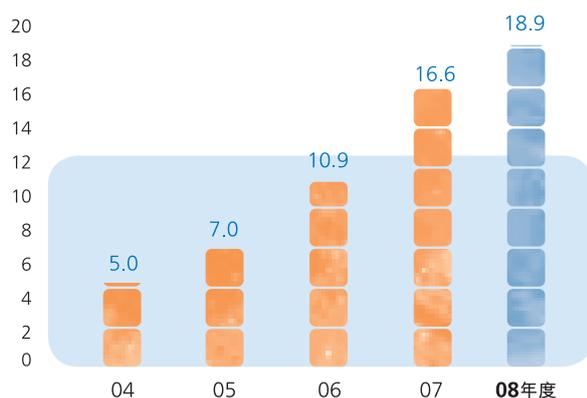
截至十二月三十一日止年度	二零零八年	二零零七年	變動(%)
財務摘要 (港幣千元)			
營業額	18,892,373	16,632,553	+13.6
分配於本公司股東之溢利	5,048,637	4,179,579	+20.8
出售物業收入	17,891,210	15,438,311	+15.9
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	46.8	30.2	+16.6*
利息倍數比率(倍數)	8.4	15.0	-6.6**
派息比率(%)	20.6	22.2	-1.6*
每股財務資料 (港仙)			
溢利	64.8	56.9	+13.9
股息	13	12	+8.3
— 中期息	6	5	+20.0
— 末期息	7	7	—
股東應佔權益	423.1	339.4	+24.7
土地儲備 (百萬平方米)			
用於發展物業之土地	24.84	23.58	+5.3

註：* 百分點之變動

** 倍數之變動

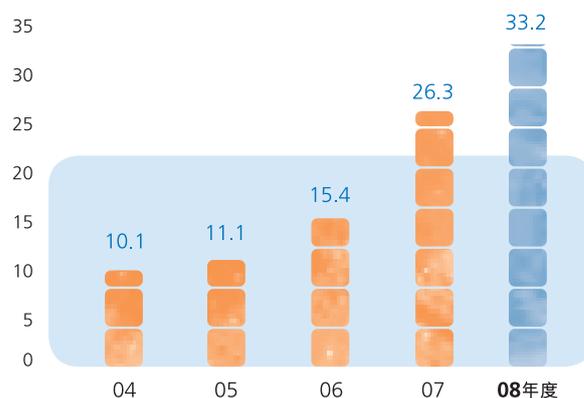
營業額

港幣十億元



股東應佔權益

港幣十億元



□ 董事局主席報告書



集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核扣除稅項及少數股東權益後盈利增加21%至港幣50.5億元，每股盈利增加14%至港幣64.8仙，股東資金增加26%至港幣332.2億元，每股淨資產達港幣4.2元，同比上升24%。平均股東資金回報達17%。董事局建議派發二零零八年度每股末期息港幣7仙。

孔慶平
主席

本人欣然向各位股東報告：

二零零八年集團按照「穩中求進，厚積薄發」的經營方針，保持了平穩增長，集團全年營業額增加14%至港幣188.92億元，淨利潤增加20.8%至港幣50.50億元，過去五年利潤複合增長約為48.6%，履行了對股東和投資者每年淨利潤20%增長的承諾。

業務回顧

二零零八年全球經濟經歷史無前例的劇烈變化和調整，美國次貸危機持續惡化，最終引發了全球性金融風暴，對各國經濟造成了不同程度的損害。中國內地全年經濟增長9%，但隨著國際金融風暴的影響不斷加大，美歐日相繼步入衰退，中國內地經濟亦難獨善其身。而港澳經濟同樣受到衝擊。集團按照「穩中求進，厚積薄發」的經營方針，經過扎實努力工作，在艱難的環境下，各項經營指標仍能有平穩增長，再創歷史最好成績。集團全年營業額增加約14%至港幣188.92億元，淨利潤增加20.8%至港幣50.50億元。過去五年利潤複合增長約為48.6%，履行了對股東和投資者每年淨利潤20%增長的承諾。

其中，內地地產以精確創新的營銷策略，實施精細有效的管理，使營業額增加39.5%至港幣171.57億元；毛利率維持於43.7%較高水平，毛利增加35.1%至港幣74.98億元。港澳地產採取靈活銷售手法，準確把握恰當時機，將香港兩個新項目和澳門寰宇天下剩餘單位以較理想價格出售，營業額為港幣7.34億元，毛利貢獻達港幣2.97億元，毛利率為40.5%。

儘管環球金融市場劇烈波動，作為恒生指數成份股之一，公司股價抗跌力強，成交活躍，體現了投資者對公司業績良好、財務穩健和管理專業等高度認可。

土地儲備

集團持續看好內地房地產市場長遠發展，在內地、香港和澳門共22個城市／地區擁有土地儲備約2,480萬平方米，集團實際擁有權益約為2,180萬平方米，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。

在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、公司資金能力、已有土地儲備水平，以及新項目的素質和成本情況的前提下，年內，集團在內地6個城市，包括蘇州、上海、濟南、杭州、珠海和天津，新購10幅土地，新增可供發展樓面面積279萬平方米，其中集團實際擁有權益為207萬平方米。本年集團重點開拓了濟南市場，在鞏固珠三角和長三角區域佈局的基礎上，進一步強化了環渤海區域及東北的投資佈局。

經營理念及品牌價值

集團一貫秉承「誠信卓越、精品永恒」的經營理念，繼續實施全國性重點城市業務佈局戰略。集團年初預計經濟形勢和市場整體環境發生變化，而要持續擴大經營規模和領域，實現穩定高質量的均衡增長，必須透過不斷優化管理架構和模式，鞏固和提升已有的良好基礎和競爭力。年內，地產業務全國性區域化管理已基本形成。同時，以聯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。



集團積極擴大全國性精品品牌的影響力。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全方位、綜合性的卓越服務。

地產發展

在波動的市場環境下，集團地產銷售金額再創歷史新高，達港幣266.11億元(含聯營項目)，同比增長19.3%。售出物業之面積達271萬平方米，同比增長逾25.3%。年底時的預售金額為港幣141.5億元(其中港幣118.46億元已收妥)，同比增加56%。

內地地產完成銷售額港幣258.96億元，同比增長18.6%，售出面積269.7萬平方米，同比增長25.3%。

內地地產共有29個項目實現入伙，建築面積約為260萬平方米(包括北京中海廣場投資物業15萬平方米)，住宅項目可銷售總面積為203萬平方米。年底時已售出近70%，達141萬平方米，銷售金額達港幣149.1億元。

來自二零零七年底前已入伙的待售物業銷售理想，達39.9萬平方米，銷售金額港幣39.79億元。二零零八年底，待售物業增加至約為100萬平方米。

澳門寰宇天下項目餘下單位大部份於年內出售，銷售營業額為港幣2.3億元。

香港地區物業銷售為港幣4.8億元，潮樓和喜居兩項目於年內入伙，其中85%已出售。

投資物業

北京中海廣場於年底入伙，集團在香港和內地共擁有投資物業達到逾20萬平方米。年內物業出租情況滿意，實現租金總收入港幣2.02億元，同比上升63.2%；分部溢利為港幣18.42億元，當中包括港幣16.67億元投資物業之公平價值增加(稅後淨收益約為港幣10.7億元)；經營溢利為港幣1.73億元，同比增長64.9%。

財務資金

集團一貫堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理模式。年內，在金融市場流動性緊縮的情況下，集團資金結構進一步優化，獲得超過港幣68.38億元和人民幣69.20億元新增貸款，同時還掉港幣23.00億元和人民幣35.50億元貸款。在集團地產業務快速發展和市場改變的情況下，淨借貸水平從上年同期的30.2%上升至期末的46.8%左右。於二零零八年八月底到期的公司紅利認股證超過74%比例獲得行使，合計前後給公司帶來約港幣57億元股東資金，其中港幣45億元來自控股股東中國海外集團有限公司(「中海集團」)。年底，公司股東資金從上年底的港幣262.8億元增加到港幣332.2億元，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222.66億元及港幣23.3億元(美元3億元)，同時持有現金為港幣90.48億元，加上未動用銀行額度港幣44.52億元，合計可動用資金為港幣135億元。在金融風暴信貸緊縮的環境下，管理層推出多項有效措施，確保集團財政健全，既有充足的財務資源，也保持了合理借貸水平。



人力資源

集團信奉並堅持人力資源管理的重要地位，通過系統化的員工招募、培訓與激勵機制，為企業的健康、持續發展提供內在驅動與保障，與此同時，也為員工的能力提升與個人成長構建了廣闊的職業平台。員工個人成長與公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是中海人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。

年內，集團深入實施了針對新員工、專業員工和中高層管理骨幹各類培訓培養項目，促進了集團人力資本的顯著增長。本年度集團面向高校畢業生的海之子招聘活動，錄取214名學員，為歷屆規模最大。

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。面對下半年不斷擴展的金融風暴與經濟危機，集團審時度勢，倡導公司與員工攜手承擔、於經濟調整的大背景下再塑輝煌。同時集團認真響應中央政府、香港政府及社會各界的呼籲，積極承擔社會責任。

企業管治

集團一直致力提升企業管治水平，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護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。董事局努力在制度的規管和營商的靈活之間，以及大股東和小股東利益之間，取得適當的平衡。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，作出了多方面改善，包括每月發報內地地產銷售金額和最新土地儲備。此外，七月正式成立戰略與風險管理部，進一步加強集團的風險管控能力。

年報為企業與投資者重要溝通工具，集團過去一直努力提升公司年報的質量。去年的年報榮獲第22屆國際ARC獎和國際Mercury獎，足證外界對集團在這方面努力的認同。

企業社會責任

集團向來十分重視企業公民責任，服務社會是中海集團一貫的企業宗旨，一直以身體力行參與並推動各項社會公益事業。此外，對環保、文化藝術及員工發展等方面亦十分關注，努力實現企業、股東、合作夥伴、員工等多方面共贏的目標，促進社會發展。

集團去年積極參與多項社會公益工作。年初中國內地發生大雪災，集團率先向樂施會捐出港幣二百萬元，以協助受雪災影響的災民。另外，於四川地震發生後，集團即時成立小組跟進救災支援工作，發動集團上下募集善款和物資，合共捐獻逾人民幣二千萬元。

集團並加快加大中海希望小學計劃，年內一共捐助興建三座學校，當中包括兩所分別位於長春和重慶的希望小學，以及協助重建地震重災區，損建四川都江堰市的特殊教育學校。



於項目設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視，集團持續致力建設優質綠色社會。此外，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大實質的貢獻。

榮譽

集團榮獲多項殊榮，這主要包括：中國房地產TOP 10研究組連續五年認定本公司為「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98.91億元；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。中海地產的六個項目在質量、設計、管理方面獲得詹天佑大獎；五個項目獲得CNBC國際地產獎；二個項目獲國家廣廈獎；一個項目獲全球環境最佳社區獎。

業務展望

宏觀經濟

全球金融危機對世界各國經濟實體帶來的負面影響將在二零零九年進一步顯現，英國、美國等主要西方國家和日本已經步入衰退，新興國家深受影響，中國經濟難以獨善其身。各國推出各種救市措施，目的是恢復金融市場的借貸能力，刺激消費，最終恢復經濟發展的動力，相關措施的效益，相信還需要一段時間才能看到。中國於二零零八年下半年就宏觀經濟政策開始作出重大調整，改為實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，希望透過擴大內需確保經濟增長。金融危機嚴重打擊港澳地區經濟，預計二零零九年港澳經濟也會步入衰退，特區政府努力推出多方面措施來對應。

預計這次金融危機的影響深遠，對絕大部份企業來說，二零零九年將面臨巨大挑戰。

在艱難的經營環境中，確保持續穩定健康發展的同時，集團將繼續提升企業管治水平，積極承擔企業社會責任。

業務方面

中國內地經濟經過連續多年快速增長後，受到全球金融危機的影響而放緩。在積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策下，減息、退稅、減稅、降低按揭比例等刺激房地產市場的措施將有利於房地產市場的恢復和發展。集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心。二零零九年對於內地房地產市場是一個「適者生存弱者淘汰」的格局，對於有品牌、規模大、資金足、管理強的發展商，將有各種機會進一步壯大發展規模，增加土地儲備，提高發展速度，擴大市場佔有率。

預計香港、澳門樓市持續受壓，特別是豪宅市場。集團會全力把香港兩個發展中的項目做好，並積極爭取完成粉嶺項目的補地價工作。

行業領導地位

中國地域廣闊，不同的地域處於不同的經濟發展和房地產發展階段，完善的全國性戰略佈局能更有效的平衡經濟和市場的週期性波動帶來的風險。集團將繼續優化和完善全國性戰略佈局，積極開拓新的、條件良好的潛力市場，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。同時，堅持秉承「過程精品，樓樓精品」的專業精神，提供物超所值的卓越產品和服務，進一步鞏固內地房地產行業領導地位。

持續發展項目

在全國房地產市場整體進入量價齊跌的形勢下，集團將適度控制開發速度，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用強勢品牌，加強營銷力度，強化現金流量的管理，爭取實現資產效益最大化。在分析目前的經濟形勢、市場環境和集團自身的情況後，二零零九年預計完工入伙43個項目，樓面面積500萬平方米，力爭銷售面積不少於350萬平方米，比二零零八年增長30%。

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。繼續力爭二零一零年前投資物業盈利比重佔集團盈利的20%，已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。北京中海廣場於二零零八年底交付使用，合計為集團增加投資物業面積15萬平方米。目前，集團開發中加上待開發的商業地產面積超過120萬平方米，大部份可於二零一一年底前完成。

退出基建業務

除了南京長江二橋外，集團已以合適方式和作價退出基建及實業業務。本年內先後出售南昌大橋和萊州港等投資，為集團套現約港幣15.3億元。集團繼續研究出售南京長江二橋的可能性和最佳時機，從而更專注於房地產業務。

增加土地儲備

在當前宏觀經濟形勢不利的情況下，集團將採取沉著應變的策略，保持適度的投資規模，把握發展節奏，保持合理的負債比率。利用市場處於調整的契機，集團以公開或併購方式進入盈利前景良好，政府支持，資金壓力較小和資金周轉速度較快的項目。集團亦會加強與大型央企的合資和合作，以相對較少的資金增加新的土地儲備。隨著集團的財務狀況不斷改善，預計二零零九年新增土地可發展樓面面積不低於400萬平方米。



多元化增長模式

金融風暴使不少房地產企業面臨嚴重的銷售壓力和資金壓力，在市場低迷的時候會出現一些聯營或併購的機會。集團繼續努力，爭取在併購和成立房地產基金上取得實質進展，加快集團發展速度和擴大發展規模。

有效管理

面對嚴峻的經濟和經營環境，要做到迎接挑戰，捕捉機遇，必須在應對危機中提高企業的整體素質，增強競爭力和抗風險能力。集團會繼續重視制度建設、資源保障和風險管理，同時積極努力提高經營能力，積極獲取低成本、高價值的土地資源，不停提升產品質素，降低開發以及銷售的成本和費用。

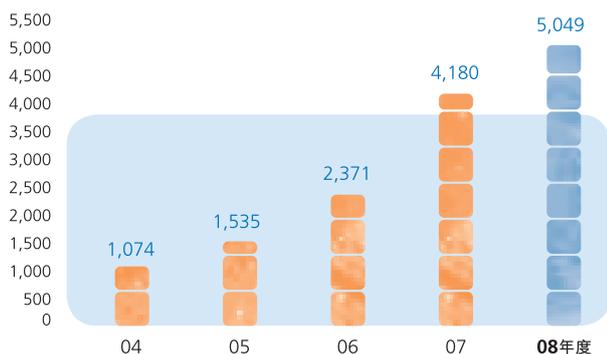
穩健財務管理

金融風暴引發一系列挑戰，使財務和資金管理面對前所未有的壓力。集團將繼續加強財務管理，審慎理財，竭力擴展新融資管道，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。集團於十二月十日公告的公開發售公司股份獲得大股東支持及包銷，並獲股東超額認購，獲取約港幣25億元的資金。公開發售已於二零零九年二月完成，公司股東資金進一步上升至港幣350億元以上，借貸水平則進一步下降至40%左右。集團是財政實力最強的內房股，加上大部份銀行貸款和擔保票據都是長期而且到期日是遲於二零一零年的，短期要歸還貸款的壓力不大。集團繼續積極提升和推廣ERP系統，加強項目、財務、資訊信息的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，提高現金流入，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

穩健的財務管理，強大的財政實力，能確保集團應對金融風暴，更有條件捕捉機會。

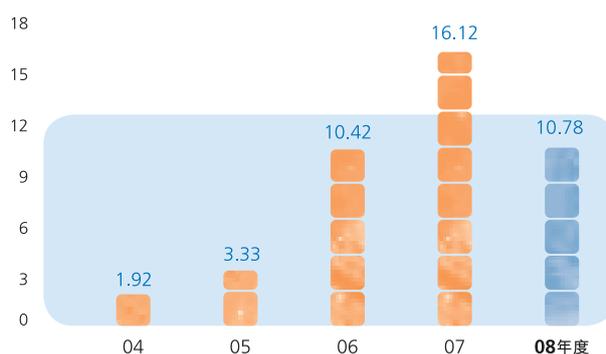
淨溢利增長圖

港幣百萬元



於年結日股價圖

港元



經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。經過努力，集團擁有良好的發展基礎和條件，已經在推進打造百年長青基業的歷史過程中跨上了一個前所未有的制高點。連續六年利潤強勁增長，充分顯示了集團的能力和實力。二零零九年挑戰與機遇同在，集團是有信心的。憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，適宜的戰略和全國性佈局，著名的品牌和強大的資金實力，透過不懈努力和不斷創新，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，持續提升經營和管理能力，集團必能實現將「危機」變「轉機」，將「壓力」變「動力」，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為一個基業長青企業，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。

致謝

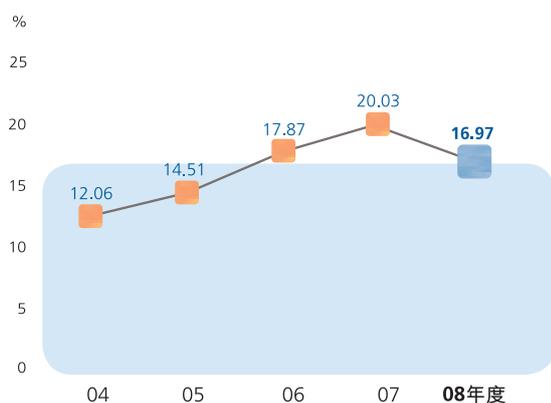
最後，本人謹此對董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作，深表謝意！

孔慶平

主席

香港，二零零九年三月二十三日

5年股東資金平均回報率變化圖



管理層討論及分析



- 16 二零零八年整體表現
- 18 土地儲備
- 22 地產發展
- 42 物業投資
- 46 與地產有關的業務
- 50 集團財務
- 54 顧客服務及顧客關係





二零零八年整體表現

集團的持續經營業務營業額為港幣188.9億元(二零零七年：港幣166.3億元)，同比上升了14%。經營溢利為港幣90.4億元(二零零七年：港幣71.0億元)，同比上升27%。股東應佔溢利為港幣50.5億港元(二零零七年：港幣41.8億元)，同比上升21%。每股基本盈利港幣64.8仙(二零零七年：港幣56.9仙)，同比增長14%。

於二零零八年底公司之股東權益總額為港幣332.2億元(二零零七年：港幣262.8億元)同比增長26%。

收入

地產發展業務經營收入港幣178.9億元，同比增長16%。其中，內地地產銷售增長較快，收入增加至港幣171.6億元，佔地產業務營業額的96%，以及佔集團營業額的91%，同比上升39%。香港、澳門地產經營收入為港幣7.3億元。

物業投資收入港幣2.02億元，同比上升63%。

其他業務營業額約為港幣7.99億元，同比下降25%。



集團於國內發展之房地產項目銷情暢旺

經營溢利

集團經營溢利為港幣90.4億元，同比上升27%。其中內地地產業務提供經營溢利港幣81.6億元，同比上升70%，由27個年內入伙項目物業和待售物業的銷售構成。在艱難的市場情況下，內地地產業務的整體銷售毛利率在二零零八年由去年的45.1%下降至43.7%。港澳地產業務銷售實現港幣2.97億元溢利，毛利率則為40.5%。

投資物業繼續為集團提供穩定的收入，經營溢利為港幣1.73億元。主要由於北京中海廣場的入伙，投資物業公平值增加港幣16.67億元（稅後淨增加為港幣10.73億元，同比上升225%）。

出售基建項目帶來港幣1.32億元收益。

費用

主要由於經營困難和規模上升，分銷和行政費用大幅上升37%至港幣15.75億元；二零零八年未分攤管理費為港幣1.76億元，同比上升21%。由於借貸增加，國內利息上升，財務費用增加96%至港幣13.38億元；年內未資本化的財務費用為港幣4.18億元，同比下跌17%。



中海地產已成為國內房地產行業馳名品牌



土地儲備

年度摘要

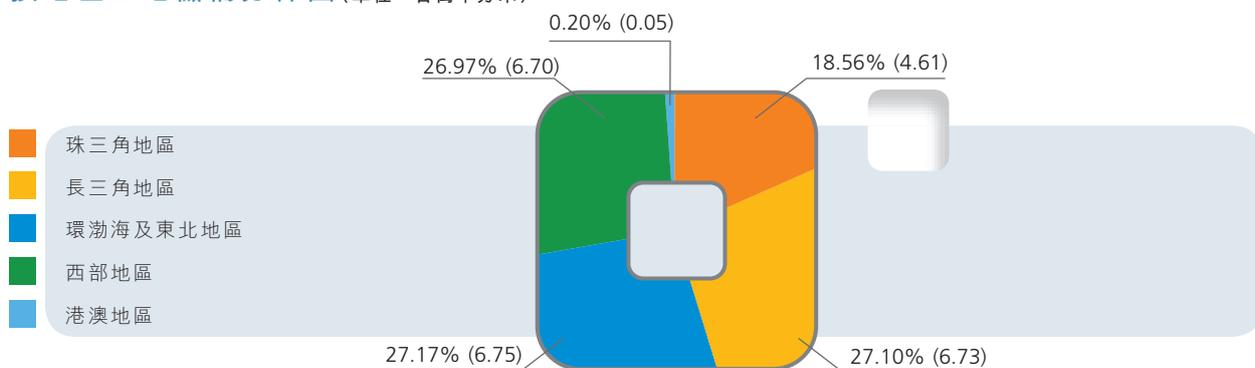
- 集團在中國內地6個城市新增土地10幅，可供發展的總樓面面積達279萬平方米，其中權益部分為207萬平方米
- 集團新進入濟南，獲取了3幅新土地
- 截止二零零八年底集團擁有可發展的總樓面面積為2,484萬平方米，其中權益部分為2,177萬平方米

考慮到環球經濟變壞，國內經濟增長放緩，國內和港澳房地產出現交易量和成交價雙下跌，項目開發適度調整等因素，新增土地資源同樣需要適度調控。

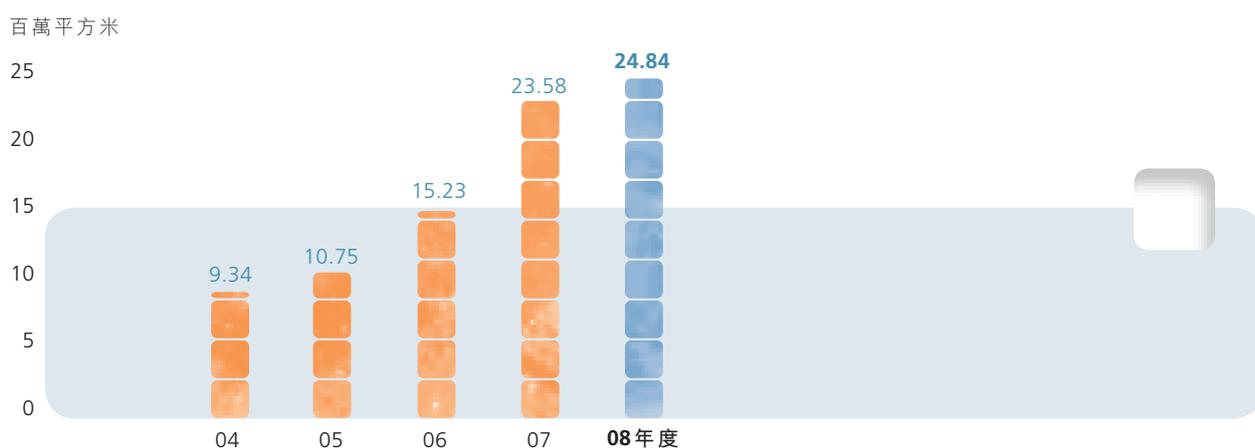
集團在內地珠海、蘇州、上海、濟南、杭州和天津等6個城市新購土地10幅，新增總發展樓面面積279萬平方米，新增可供發展的權益總樓面面積約207萬平方米，新增土地面積比年初預計的少。集團進入了山東省會濟南市，重點加強了集團在環渤海及東北地區的佈局，進一步鞏固了集團的全國性佈局戰略地位。這些新增土地儲備地理位置優越，土地質素高，位於城市的核心和發展潛力高的區域，為集團未來業務的可持續發展奠定了堅實的基礎。

截至二零零八年底，集團在內地、香港共22個城市／地區擁有土地儲備超過2,484萬平方米，其中，權益部分為2,177萬平方米，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。集團國內的土地儲備分佈於珠江三角洲、長江三角洲、環渤海及東北地區和西部地區等四個重要經濟發展圈，按比例分別為19%、27%、27%和27%。這些區域經濟規模大、增長潛力強，是中國政府經濟發展政策的重點地區。中國地域廣闊，經濟發展和房地產發展不均衡是正常的。完善的全國性戰略佈局能有效的平衡經濟和市場週期性波動帶來的風險。近幾年來，集團在內地主要省會城市和重點城市增加土地儲備，充分利用這些城市的房地產市場快速發展的機遇，亦有效規避因宏觀調控所帶來的市場風險。集團目前於香港和澳門地區擁有土地儲備不多，但都是優質的，能為集團提供理想回報的項目。

按地區土地儲備分佈圖 (單位：百萬平方米)



2004-2008土地儲備增長圖



土地儲備 (續)

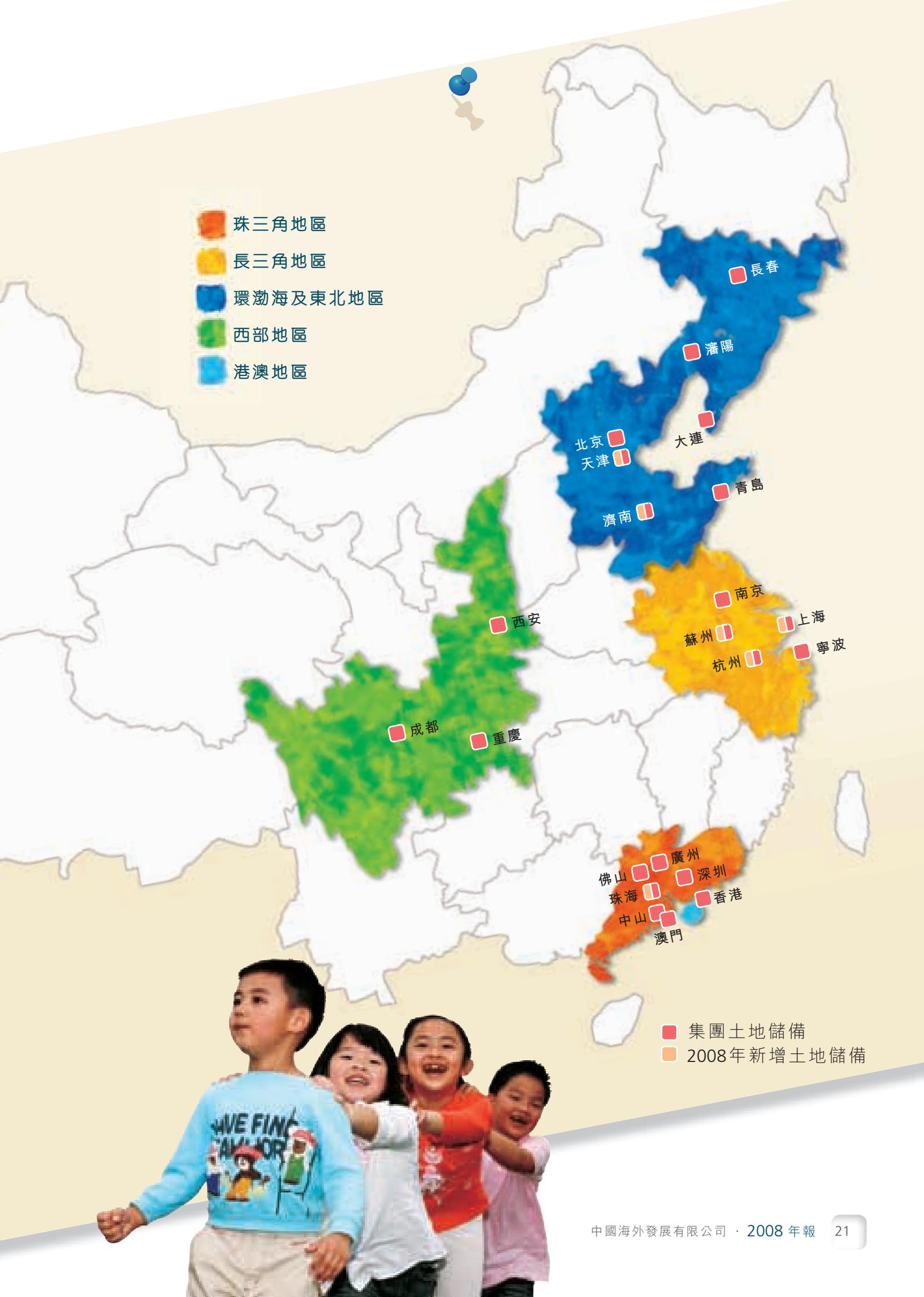
集團的全國性佈局示意圖

2008年新增土地儲備一覽表

城市	項目名稱	土地面積 (千平方米)	總發展面積 (千平方米)
珠三角地區			
珠海	橫琴島項目	81.9	138.0
	小計	81.9	138.0
長三角地區			
蘇州	2007-G-53號地塊	344.6	341.6
	小計	344.6	341.6
杭州	濱江區76號地塊	87.9	335.7
	濱江區75號地塊	193.6	721.4
	小計	281.5	1,057.1
上海	南匯康橋鎮電信園A區1號	131.2	191.4
	小計	131.2	191.4
環渤海及東北地區			
天津	津塘(2007)36號地塊	8.6	56.2
	嚮螺灣商務區C02地塊	9.9	172.7
	小計	18.5	228.9
濟南	紫御東郡	172.9	346.2
	歷下區奧體東側3-2地塊	85.8	166.1
	歷下區奧體東側3-3地塊	150.1	324.4
	小計	408.8	836.7
	總計	1,266.5	2,793.7

總土地儲備一覽表

地區	城市	發展面積 (千平方米)
珠三角地區	深圳	1,142.8
	中山	104.5
	廣州	563.4
	佛山	1,906.3
	珠海	889.5
長三角地區	上海	1,327.0
	寧波	617.9
	杭州	1,712.1
	南京	848.1
	蘇州	2,226.2
環渤海及東北地區	北京	1,368.1
	天津	366.5
	濟南	845.0
	瀋陽	1,602.6
	長春	1,573.0
	大連	267.4
	青島	733.3
西部地區	成都	2,242.2
	西安	1,626.2
	重慶	2,830.0
港澳地區	香港	50.6
合計		24,842.7



- 珠三角地區
- 長三角地區
- 環渤海及東北地區
- 西部地區
- 港澳地區

- 集團土地儲備
- 2008年新增土地儲備

▣ 地產發展



集團實施全國性的品牌擴張策略，致力追求精品。在不同的城市開發出同類檔次中最好產品，配以專業化經營管理體系，為顧客提供當地市場最優秀的**產品和服務**。





年度摘要

- 共完工入伙29個項目，入伙面積達260萬平方米
- 完工入伙項目實現總體銷售率70%
- 實現合約銷售面積271萬平方米，合約銷售額港幣266.11億元，分別同比增長25%和19%
- 提供毛利貢獻港幣67.31億元，同比增長3%

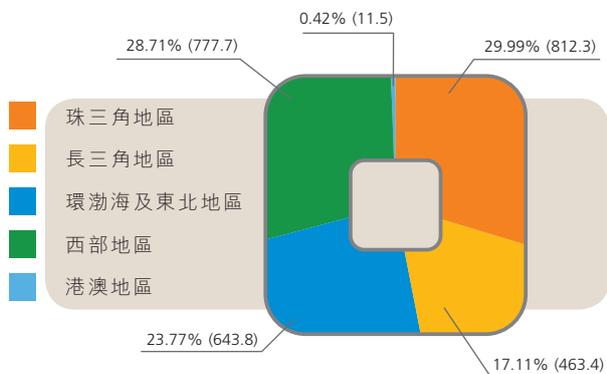
金融海嘯爆發進一步影響全球金融市場的流動性和穩定性，信貸緊縮，資產貶值，投資失利和財富縮水，對各國實體經濟損害逐步擴散，內地經濟增長明顯放緩，股市、房市持續低迷，消費能力、信心和意欲明顯下降，個別資金緊拙房地產商開始惡性價格競爭。中國於二零零八年下半年開始調整宏觀調控政策，各地方政府推出各項救市措施使房地產市場慢慢穩定下來。在二零零八年整體上那麼艱苦的經營環境下，集團秉承「誠信卓越、精品永恆」的經營理念和專業化的管理模式，利用在內地強大的品牌優勢，在為客戶提供精品樓盤的基礎上，不斷提升物業的銷售能力和水平，提升銷售利潤率。集團在內地的地產品牌「中海地產」的品牌價值不斷提升。二零零

八年集團榮獲「中國房地產TOP 10研究組」「中國房地產百強企業綜合實力第一名」和「中國房地產行業領導品牌」，品牌價值高達98.91億元人民幣。

集團房地產業務銷售理想，共實現銷售額港幣266.11億元，同比增長19%，售出物業之樓面面積271萬平方米，同比增長25%。其中，內地地區的物業銷售額為港幣258.96億元，佔總銷售額的97%，同比增長19%。銷售的樓面面積為270萬平方米，同步增長25%；港澳地區實現物業銷售合約額港幣7.15億元，同比增長55%。

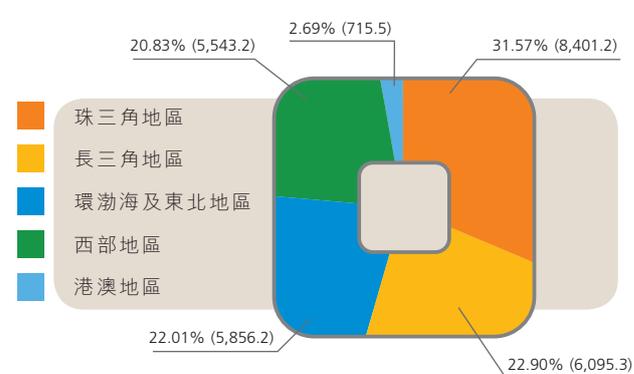
2008年按區域銷售面積分佈圖

(單位：千平方米)



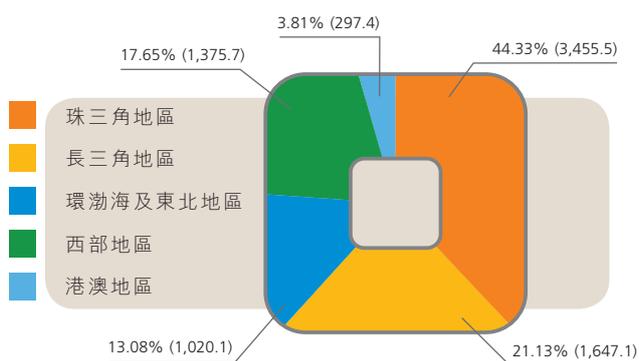
2008年按區域銷售金額分佈圖

(單位：港幣百萬元)



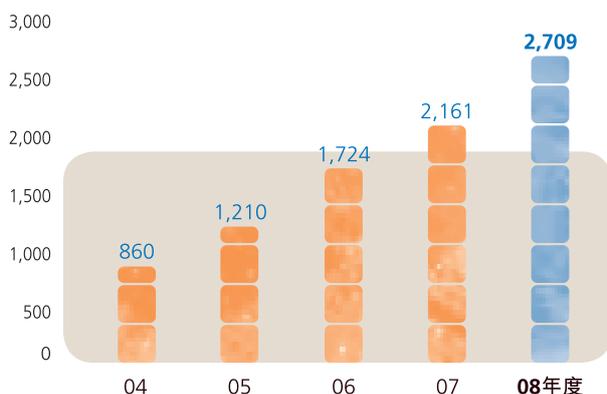
2008年按區域毛利貢獻分佈圖

(單位：港幣百萬元)



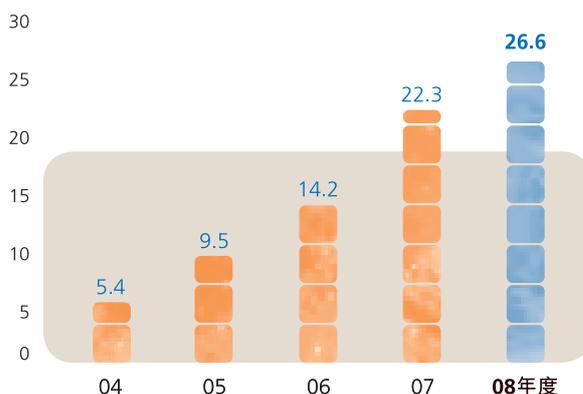
2004-2008銷售面積增長圖 (單位：千平方米)

千平方米



2004-2008銷售金額增長圖 (單位：港幣十億元)

港幣十億元





地產發展 (續)

二零零八年經營環境較差，集團仍然有這樣出色的表現，實有賴於完善的全國性戰略佈局，以及員工的努力奮鬥。五月份的汶川地震對西部地區添加壓力，而這地區的突出表現更值得表揚。因此，我們今年特別在這裏對成都、重慶和西安三個城市的情況作介紹：

成都

成都是我國西南片區開發最早的地區，擁有2,300多年建城史。她是民族文化重要發源地，文化遺產豐富，因此歷代都是西南片區政治、經濟、文化的核心和長江流域的重要城市。成都市總面積14,000平方公里，人口為1,200萬人，經濟發展增長速度也位於全國前列。

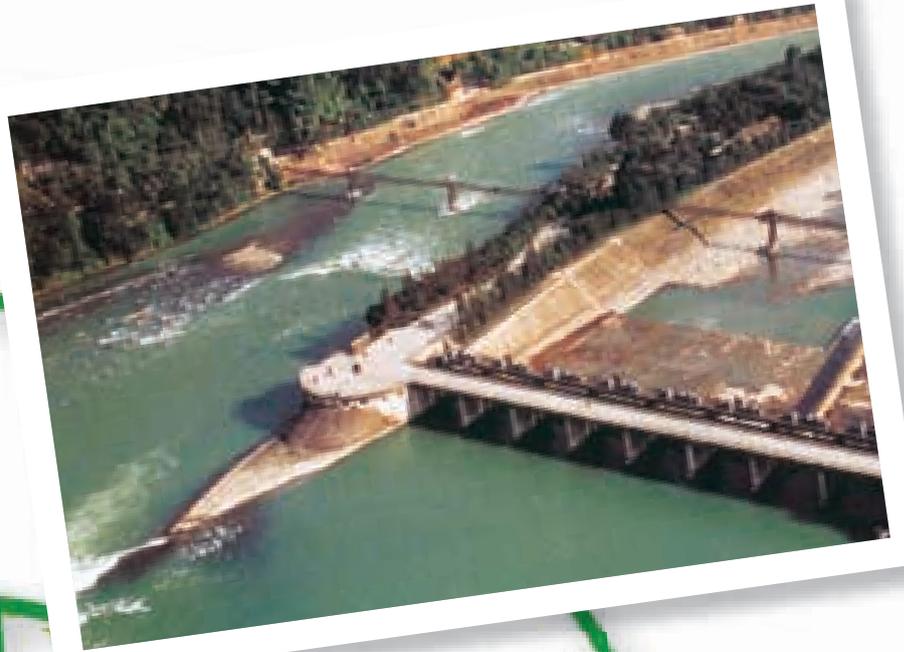
成都房地產市場起步於上世紀的90年代初，現在全國二線城市中已經比較成熟。由於成都「西南重鎮」的地位以及獨特的人文宜居氛圍，吸引了越來越多的國內外人士前來定居或投資。08年成都房價整體均價僅為一線城市（如北京、上海）的50-60%左右，綜合成都的城市地位和城市價值判斷，成都房價仍有非常大的上揚空間。

目前成都正在建造一座類比於上海浦東的「天府新城」，是一座以軟體服務、外包產業為主的科技商務新城，定位為「西部矽谷」。國十條出台後，在「支持高技術產業化建設和產業技術進步」和「加快地震災區災後重建各項工作」雙重背景下，成都面臨著前所未有的發展機遇。

集團於2000年進入成都，目前有項目8個，其中5個已在開發銷售中。成都地區2008年完成銷售面積41.29萬平方米，銷售金額為港幣29.60億元，其中於2008年入賬的金額為港幣22.55億元，提供毛利港幣9.33億元。

2008年注定是成都房地產行業情況最複雜、最難忘的一年，突如其來的「5·12汶川」大地震讓樓市成交量大幅萎縮，下半年又遭到全球金融危機的影響，市場信心嚴重不足。在此市場情況下，成都在全力支援救災的同時，以迅猛的反應速度走在了市場的前列，抓住機會取得了不錯的銷售業績，在成都市場上排名第二。同時2008年中樓盤的熱銷再一次向成都體現了「中海地產」品牌力量的強大，也讓中海品牌在成都樓市中的地位更高、更強。





中海·蘭庭

中海·城南1號

中海·翠屏灣

中海名城

中海·格林威治城

中海·常春藤花園

中海·龍灣半島

重慶

重慶是中國四大直轄市中面積最大、人口最多的城市，是著名的歷史文化名城，有3,000多年的歷史。全市總面積82,000平方公里，人口3,200萬人。具有三千年悠久歷史的重慶旅遊資源豐富，既有壯麗自然景色，又有濃郁文化景觀。2008年1至4季度全市GDP累計增速分別為13.9%、15.2%、15.3%和14.3%。由於重慶經濟和房地產發展起步稍遲，受到宏觀調控和國際金融危機的影響相對較少，銷售速度和價格調整不算嚴重。2008年的均價比2007年還是有所提升，在國家和地方政策支持下，前景非常看好。

集團於2006年進入重慶，目前有項目三個，其中北濱1號和跟九龍倉合作的國際社區兩個項目已在開發銷售中，四川地震對重慶的實質影響不太大，銷售取得不錯的成績。北濱1號至今已賣出48%。國際社區總用地面積1,550畝，總建築面積230萬平方米，定位為重慶CBD核心國際化及具備豐富娛樂、文化及藝術氣息設施的複合生活城。推出598套，累計售出343套，金額人民幣1.13億元。重慶地區2008年完成銷售面積6.72萬平方米，銷售金額為港幣5.46億元，其中於2008年入賬的金額為港幣6.24億元，提供毛利港幣3.20億元。預計2009年的毛利貢獻會大幅上升。





西安

西安是陝西省省會，世界著名的歷史文化名城，是中華民族的重要發祥地，歷代帝皇建都於此，也是中國西部重要戰略、科技和教育基地。總面積9,983平方公里，人口741萬人。西安旅遊資源豐厚，聞名遐邇的「絲綢之路」以西安為起點，同時擁有許多國家重點保護文物，包括「世界第八大奇蹟」的秦始皇兵馬俑坑。西安過去幾年經濟發展良好，2008年國民生產總值增長為15.6%，過去八年都保持超過13%以上的增長。由於西安經濟和房地產發展起步稍遲，受到宏觀調控和國際金融危機的影響相對較少，房地產銷售速度和價格調整相對較輕。2008年的均價比2007年還是有所提升，在國家政策支持下，前景依然看好。

集團於2004年才進入西安，目前僅有中海西安國際地區1個項目在開發中，由於規模龐大而且銷售理想，中海地產已是當地的領跑者。西安地區2008年完成銷售面積29.76萬平方米，銷售金額為港幣20.37億元，其中於2008年入賬的金額為港幣3.52億元，提供毛利港幣1.22億元。預計未來的毛利貢獻會大幅上升。

2008年是中國房地產市場跌宕起伏的一年，「5·12汶川」大地震對樓市造成了打擊，後至的全球金融危機更是雪上加霜，西安公司能以不超出營銷費用預算情況下超額完成年初制定的指標，主要是能充份掌握市場環境，正確了解客戶、競爭對手的思想行為，充份利用其他地區的營銷經驗和中海地產的品牌，及時調整推廣策略，公司上下抓準機會，齊心協力，推出有效的銷售策略。國際社區項目2008年錄得人民幣18億元的銷售金額，名列西安第一名。





中海國際社區

★ 大唐芙蓉園

★ 大雁塔

- 發展項目
- 公路
- 街道
- 河道



地產發展 (續)

項目發展情況

集團內地於本年度共完工項目27個，總完工入伙的樓面面積為258萬平方米，絕大部分為住宅物業，年底已售出70%。香港共完工項目2個，總入伙的樓面面積為1.2萬平方米，年底已售出85%。集團計劃在二零零九年內完工43個項目，完工面積500萬平方米。集團追求永恒「精品」的產品戰略，嚴格項目管理和成本控制，從土地收購、產品設計定位、開發、銷售、物業管理、客戶服務等房地產價值鏈的各個環節為顧客創造最大化價值。

2008年按地區地產項目完工樓面面積 (單位：千平方米)

區域	面積
珠三角地區	
深圳	425
中山	124
廣州	229
佛山	436
小計	1,214 (49.67%)
長三角地區	
上海	60
蘇州	259
寧波	57
小計	376 (15.38%)
環渤海及東北地區	
長春	208
大連	19
北京	110
小計	337 (13.79%)
西部地區	
西安	42
重慶	140
成都	323
小計	505 (20.66%)
港澳地區	
香港	12
小計	12 (0.50%)
合計	2,444



預測2009年按地區地產項目完工樓面面積 (單位：千平方米)

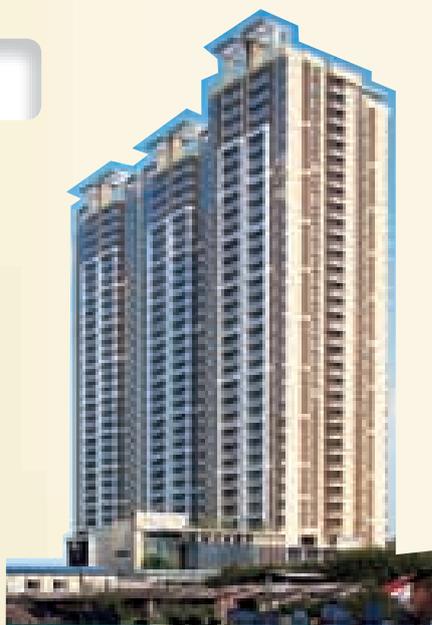
區域	面積
珠三角地區	
深圳	340
中山	40
廣州	208
佛山	606
珠海	23
小計	1,217 (24.34%)
長三角地區	
上海	183
蘇州	489
南京	78
寧波	142
杭州	216
小計	1,108 (22.16%)
環渤海及東北地區	
長春	609
青島	144
大連	145
瀋陽	41
北京	126
濟南	94
小計	1,159 (23.18%)
西部地區	
成都	920
西安	325
重慶	262
小計	1,507 (30.14%)
港澳地區	
香港	9
小計	9 (0.18%)
合計	5,000



主要完工項目

二零零八年集團共有6個項目獲得了「詹天佑優秀住宅小區金獎」，在中國20個獲獎項目中達到了三分之一，顯示出集團地產項目高水平的管理和設計。

珠三角



廣州：花城灣



佛山：萬錦豪園

環渤海及東北



長春：萊茵東郡

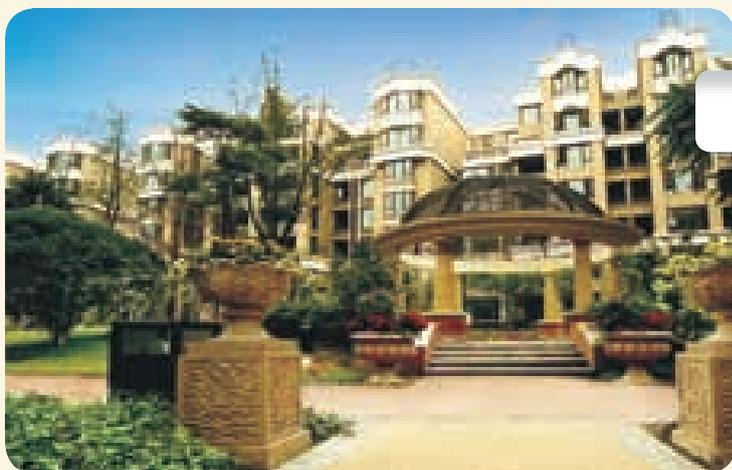


長三角

寧波：東湖觀邸



上海：中海瀛台



西部

成都：國際社區

主要發展中項目

珠三角

佛山：金沙灣

佔地面積	: 40.9萬平方米
可發展的樓面面積	: 113.5萬平方米
單位數目	: 8,292套
預計完工日期	: 二零一一年十二月
項目簡短介紹	: 佛山南海珠江畔，國際生態社區，成熟設計經典園林

廣州：中海金沙馨園

佔地面積	: 12.7萬平方米
可發展的樓面面積	: 30.6萬平方米
單位數目	: 2,433套
預計完工日期	: 二零零九年三月
項目簡短介紹	: 位處高品質社區的高層住宅



珠海：環宇城（住宅部份）

佔地面積	: 1.9萬平方米
可發展的樓面面積	: 7.7萬平方米
單位數目	: 395套
預計完工日期	: 二零一零年十二月
項目簡短介紹	: 處於市中心區的超高層住宅



珠海：銀坑項目

佔地面積	: 10.8萬平方米
可發展的樓面面積	: 36.9萬平方米
單位數目	: 900套
預計完工日期	: 二零一三年十二月
項目簡短介紹	: 全海景聯排別墅及高層住宅



深圳：中海康城國際

佔地面積	: 11.9萬平方米
可發展的樓面面積	: 37.2萬平方米
單位數目	: 3,708套
預計完工日期	: 二零零九年十二月
項目簡短介紹	: 深圳大運新城的居住坐標， 高層住宅



主要發展中項目 (續)

長三角



蘇州：御湖熙岸

佔地面積	: 26.0萬平方米
可發展的樓面面積	: 31.7萬平方米
單位數目	: 1,464套
預計完工日期	: 二零零九年十二月
項目簡短介紹	: 地理位置極佳，緊鄰湖岸； 配套齊全，有別墅、小高層 及高層高檔住宅社區



寧波：中海雍城世家

佔地面積	: 8.1萬平方米
可發展的樓面面積	: 11.1萬平方米
單位數目	: 273套
預計完工日期	: 二零一零年十月
項目簡短介紹	: 以雙拼、聯排別墅為主，從小 區規劃到產品設計都引領寧波 人民的新高度



杭州：紫藤苑

佔地面積	: 5.0萬平方米
可發展的樓面面積	: 12.3萬平方米
單位數目	: 1,236套
預計完工日期	: 二零一一年六月
項目簡短介紹	: 現代水鄉、臨河精品、 都市舒適公寓。 以小高層為主





環渤海及東北



大連：中海英倫觀邸

佔地面積：8.7萬平方米
 可發展的樓面面積：17.1萬平方米
 單位數目：1,246套
 預計完工日期：二零一零年十二月
 項目簡短介紹：發展坡地別墅、多層、小高層、高層優質住宅



瀋陽：中海國際社區

佔地面積：47.0萬平方米
 可發展的樓面面積：117.0萬平方米
 單位數目：10,000套
 預計完工日期：二零一二年十二月
 項目簡短介紹：長白島雙河明珠，全景住宅

北京：中海城

佔地面積：24.6萬平方米
 可發展的樓面面積：66.6萬平方米
 單位數目：5,030套
 預計完工日期：二零一一年十二月
 項目簡短介紹：北京CBD國際風情城，
 高端地鐵物業





主要發展中項目 (續)

西部



成都：翠屏灣

- 佔地面積 : 6.4萬平方米
- 可發展的樓面面積 : 29.3萬平方米
- 單位數目 : 2,046套
- 預計完工日期 : 二零一一年九月
- 項目簡短介紹 : 位於老城南新神仙樹，現享城市繁華的高檔公寓



重慶：國際社區

- 佔地面積 : 56.5萬平方米
- 可發展的樓面面積 : 269.9萬平方米
- 單位數目 : 19,002套
- 預計完工日期 : 二零一四年十二月
- 項目簡短介紹 : 位於城市核心，包括精品高層、別墅、洋房等。同時將配備完善的高級清閑、文化和藝術設施

西安：國際社區

- 佔地面積 : 64.0萬平方米
- 可發展的樓面面積 : 171.6萬平方米
- 單位數目 : 11,453套
- 預計完工日期 : 二零一二年六月
- 項目簡短介紹 : 地處西安曲江旅遊度假文化中心區域，包括別墅、小高層、高層、商業等物業，高檔大社區



港澳



香港：赤柱灘道6號

佔地面積	: 3,770平方米
可發展的樓面面積	: 2,820平方米
單位數目	: 10套
預計完工日期	: 二零一零年三月
項目簡短介紹	: 港島南區海景豪華別墅



香港：牛津道1號

佔地面積	: 3,110平方米
可發展的樓面面積	: 5,560平方米
單位數目	: 12套
預計完工日期	: 二零零九年十月
項目簡短介紹	: 九龍塘區豪華別墅

物業投資





適度增加優質寫字樓等投資性物業，
以獲取**長期、穩定**的現金流增長
為目標，平衡地產經營的風險。





年度摘要

- 擁有投資物業樓面面積逾20萬平方米
- 目前正在開發或尚未開發的商業物業為120萬平方米
- 不計入新落成的北京中海廣場，整體出租率為94%
- 全年租金總收入達港幣2.02億元
- 租金淨收入達港幣1.73億元
- 投資物業公允值增加達港幣16.67億元，主要來自北京中海廣場

主要由於北京中海廣場入伙，產生公允值增加達港幣16.67億元。

集團繼續構建以住宅為主，商業為輔的業務結構，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。集團在中國內地有選擇地增加商業地產項目的投資，目前主要選擇在投資回報率比較高的北京和上海等城市的核心區域。

已完成的投資物業

隨著北京中海廣場於年底入伙，集團在香港和內地擁有逾20萬平方米的投資物業，本年實現租金總收入港幣2.02億元，同比增長63%，其中香港實現租金總收入港幣9,769萬元，內地實現租金收入港幣9,961萬元，分別佔租金總收入的48%和49%。分部溢利為港幣18.40億元，當中包括港幣16.67億元投資物業之公平價值增加；經營溢利港幣1.73億元，同比增長65%。

位於北京金融街的中海地產大廈已全部對外租出，年內實現租金收入4,800萬元人民幣。北京中海廣場入伙，提供甲級寫字樓樓面面積約12萬平方米，商業4萬平方米，預計每年能實現年租金多於2億元人民幣。

北京



中海廣場

地點： 北京朝陽區核心區，南面為長安街，
東面為國際貿易中心

物業類型： 甲級寫字樓配以商業設施配套

面積： 約16萬平方米

▣ 與地產有關的業務



集團的物業管理及建築設計等相關業務配合住宅開發、投資物業發展規模的需要，成為公司**價值鏈中重要組成部份**，提高了公司的核心競爭能力。



與地產有關的業務 (續)

設計項目



台山核電01辦公樓



武漢中山艦C、D地塊規劃



南京時代傳媒文化創業園

建築設計

華藝是經中國建設部批准設立的具有甲級工程設計證書的唯一外商獨資工程設計諮詢企業，擁有專業化、高素質的規劃設計團隊，為市場馳名設計品牌。公司成立二十年來，承接的工程項目遍及全國20多個大中城市和加拿大、日本、香港、澳門等國家和地區。

二零零八年集團繼續加強住宅產品的自主研發和設計創新，完善設計管理體系，有力地提升了集團產品的競爭優勢，集團共有6個住宅項目獲得了「詹天佑大獎優秀住宅小區金獎」。充分體現了市場對集團產品創新和設計能力的高度肯定。

物業管理

中海物業管理已發展成為內地物業管理行業的領先者和馳名品牌，市場佔有率居於同行業前列，對提升集團開發的房產的品牌優勢和資產價值發揮著重要作用。

集團實現物業管理費收入港幣4.48億元（其中香港地區港幣1.28億元，內地港幣3.19億元），比2007年度增長33%；管理面積1,316萬平方米（其中香港345萬平方米，中國內地971萬平方米）。在香港，中海物業管理是最大的商場管理和車場管理者之一。物業管理實現經營毛利港幣2,450萬元，比2007年下降9%。

物業管理獲獎

年內，內地中海物業憑藉領先其他企業的服務規模、經營績效、服務品質、發展潛力等系列指標，在2008中國物業服務企業發展研究論暨首屆中國物業百強研究成果發佈會，獲得中國物業服務百強企業

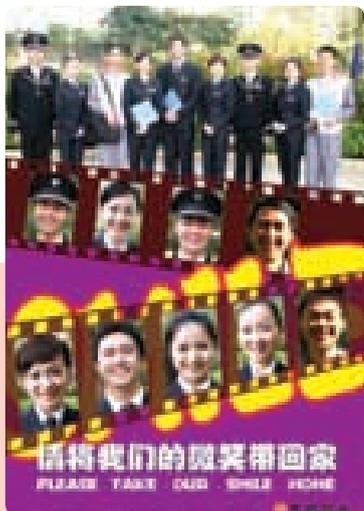
（第一名）、中國優秀物業服務企業服務規模TOP10（第一名）、中國優秀物業服務企業服務品質TOP10（第一名）。該評獎由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家單國內房地產及物業行業權威研究機構評出。



用心聆聽住客意見

集團下屬香港中海物業管理持有ISO9001、ISO10002、ISO14001和OHSAS18001國際質量管理體系認證。香港中海物業倡導「用心服務每一天」，所提供的優質服務特別是安全和環保方面受到各界認可，包括獲得中央駐港機構和特區政府有關部門的讚賞和書面表揚。

中海物業管理早已建立「災情應急處理管理系統」。該系統於二零零八年六月七日在香港遭遇百年一遇的黑色暴雨，全港多處地方嚴重水災的情況下，發揮良好作用，合適和及時地應付災情，把損失降到最少。



中海物業「請將我們的微笑帶回家」



集團財務

借貸結構

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持總資產約10%的現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於二零零八年十二月三十一日，集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣222.66億元及港幣23.29億元，還款年期如下：

還款年期	二零零八年 (港幣億元)	二零零七年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	39.46	28.85
一年以上但未超過兩年	55.18	30.86
兩年以上但未超過五年	128.02	82.03
應付擔保票據		
七年期(三億美元)	23.29	23.26
借貸總額	245.95	165.00
減：		
銀行存款及現金	90.48	85.70
淨借貸	155.47	79.30
股東權益	332.20	262.82
淨借貸比率(%)	47%	30%

集團一貫重視流動資金管理，除了維持較高的現金水平，充裕的銀行備用額度，還致力於貸款到期的管理。除了受到國內貸款政策的限制外，集團借貸都是長期的。二零零八年底，只有16%的貸款於一年內到期，而且全部均為國內銀行貸款，完全不受全球金融市場信貸緊縮的影響，有信心可輕易獲得再融資。

於二零零八年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣90.48億元（二零零七年十二月三十一日：港幣85.70億元）。

財務比率

集團於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值比二零零七年增加了39%至港幣419.44億元，流動比率由去年的2.28倍增加至今年的2.40倍，集團之淨借貸比率為47%。在市場比較困難而業務仍然是快速上升的情況下，集團的財務狀況在行業裏是比較優勝。利息倍數比率（按營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算）由去年的15.0倍減至今年的8.4倍，反映營業溢利增加、年內貸款增加以及融資成本減少的綜合影響。



每年的財務工作會議為財務管理戰略定下方向



可動用資金

全球金融危機帶來金融市場信貸緊縮，由於集團業績表現理想，信譽良好，國內外銀行仍然是非常支持信任。年內，集團於香港獲得合共港幣68.40億元貸款額度，於國內新簽了港幣78.50億元貸款額度，在還掉到期貸款後，還增加了備用的銀行額度。集團著重確保充裕的備用信貸、多元化的融資來源的同時，亦盡力減低借貸成本。

集團持續強化現金流管理，加快項目收入的回收，嚴控項目成本和經營費用的支出。截至二零零八年十二月三十一日止，集團持有現金港幣90.48億元，加上未動用銀行授信額度港幣44.52億元，可動用資金達港幣135.00億元。雄厚的財政實力、穩健的財務結構為集團在港澳和內地尋找最佳商機、快速拓展業務提供了強大的財力支援。公司也是香港上市內房股中唯一一家獲得穆迪和標準普爾給予投資評級的公司。

各種貨幣之比率如下：

	銀行貸款及 應付擔保票據	銀行存款及現金
港幣	44.88%	33.35%
人民幣	45.65%	51.50%
澳門幣	—	0.12%
美元	9.47%	15.03%
合計	100%	100%

財務結構

集團非常重視財務安全，過去幾年持續透過增加股東資金，以改良集團的財務結構和實力。透過二零零六年和二零零七年向股東派送的紅利認股權證，為公司籌集了港幣93.50億元的股東資金。二零零八年十二月，集團建議以公開發售方式，按每股發售股份港幣8元的價格發行約3.14億股新股份，二零零九年二月，該項集資成功為集團提供了股東資金約港幣25.00億元。是次集資既可優化股權債務結構，進一步加強集團未來融資的能力。公司的股東資金從二零零三年底的港幣71.30億元，五年內大幅增加至今天的港幣350.00億元，為集團的持續發展提供極有利的條件。

匯率利率波動風險對沖安排

集團所有銀行借貸均按浮息基準利率計算。集團於2008年的借貸成本約為5.5%（年度財務成本除以按年計算的借貸額）。

集團之主要匯率風險來自以人民幣計值的內地物業發展項目，以及以美元計值的票據。考慮到利率走勢可能會改變，美元及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會審慎考慮於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以迴避相應的風險。

或然負債

截至二零零八年十二月三十一日止，集團為一家附屬公司發行擔保票據提供擔保，集團的或然負債為港幣23.29億元。集團就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣52.17億元向銀行提供回購擔保。此外，集團亦就物業管理項目發出之履約保證書而作出反賠償承諾港幣5,435萬元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。



顧客服務及顧客關係

集團一貫秉承「誠信卓越，精品永恒」的經營理念，堅持「過程精品，樓樓精品」的專業精神。無論高端或中端市場，追求同類產品中的精品，同時提供物超所值的卓越產品和服務。

集團不僅提供給業主優質的住宅，還包括提供優美、和諧、安全、關愛的和諧社區優質生活。積極推動業主參與和諧社區、文明居住活動，定期組織開展社區文化活動，豐富業主的精神文化生活。

3.15消費者權益日活動

中海蘇州公司為中海·星湖國際組織的「至誠於心 未來同行——3.15工地開放活動」，在3.15消費者權益日，讓客戶在入夥前就可以感受到星湖國際建築的高品質，感受到中海對客戶的承諾和真誠。



蘇州星湖國際3.15消費者權益日活動

關愛社區青少年的健康成長

通過有益的社區活動，培養區內青少年的健康興趣愛好。

六一國際兒童節，上海中海瀛台為該社區的兒童舉辦「浪漫浦江情滿瀛台——中海社區環保袋創意大賽頒獎」活動。



上海中海瀛台兒童節繪畫競賽



深圳香蜜湖1號社區
兒童節文藝晚會



香港屯門南浪海灣聖誕晚會

社區業主才能表演

為使住戶能發揮表演才能及天份，香港南浪海灣於聖誕節舉辦了「南浪一叮(天才表演)」活動。

推動社區健康身心的活動

深圳半山溪谷擁天然氧吧，讓人感覺到回歸自然。中海會邀請個人形象專家——徐曉紅老師為住客講如何扮靚人生以及體驗瑜珈。



深圳半山溪谷體驗瑜珈

推廣社區環保活動

積極推廣社區環保，使住戶能身體力行參與環保活動，例如「以物換物」回收、「廢物源頭分類」等活動。



香港屯門南浪海灣「以物換物」回收活動

董事及行政架構



1. 孔慶平先生
2. 郝建民先生
3. 肖 肖先生
4. 吳建斌先生

5. 陳 斌先生
6. 朱毅堅先生
7. 羅 亮先生
8. 王萬鈞先生



董事局成員

執行董事

孔慶平先生

主席

五十三歲，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會員。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司（「中建總」），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，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。孔先生從二零零六年三月十五日至二零零九年二月一日期間任本公司提名委員會主席，現為提名委員會成員。於二零零五年六月獲委任為於同年七月在香港聯合交易所有限公司主板上市的中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」）主席及定為中國建築國際的非執行董事。孔先生亦是本集團若干附屬公司、中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事及中建總的副總經理。他於企業事務、建築工程及物業發展管理方面具有逾27年豐富經驗。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－非恆生指數成分股）執行董事」。孔先生目前為香港中國企業協會副會長，並於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員及政協重慶市第三屆委員會常務委員。

郝建民先生

副主席兼行政總裁

四十四歲，畢業於瀋陽建工學院，為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，於二零零二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。郝先生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本公司薪酬委員會主席，現為薪酬委員會成員。郝先生亦為中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事。彼擁有22年建築及地產企業管理經驗。

肖 肖先生

副主席

五十二歲，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。二零零五年二月任本公司執行董事及副總經理，二零零七年三月獲委任為本公司副主席。彼亦為中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事，擁有27年建築及地產企業管理經驗。

□ 董事及行政架構 (續)

吳建斌先生

四十六歲，畢業於陝西財經學院（現為西安交通大學管理學院）及持澳門科技大學工商管理碩士及工商管理博士。一九八四年加入中國建築工程總公司，一九八七年獲派駐本集團，二零零一年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，二零零二年任本公司執行董事兼財務總監，亦是本集團若干附屬公司及聯營公司的董事。吳先生擁有25年企業財務、會計及投資的管理經驗。於二零零六年獲得由中國總會計師雜誌社、中國CFO國際峰會組委會、新浪網、中國總會計師網及中國CFO俱樂部網共同評選出的「2006年中國總會計師年度人物」獎。於二零零八年獲由中國總會計師協會頒發「改革開放30年財務管理成就獎」。

陳 斌先生

三十九歲，東南大學工學學士，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，為高級工程師。彼於一九九三年加入中國建築工程總公司。陳先生於一九九七年獲派駐本集團，並於二零零一年獲委任為本公司一間附屬公司的董事。彼於二零零五年獲委任為集團助理總經理。陳先生於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事。彼亦於二零零四年三月起任中國海外集團有限公司的董事，擁有約16年建築企業管理和人事行政管理經驗。

朱毅堅先生

四十二歲，畢業於西安建築科技大學及香港公開大學，持碩士學位，為高級經濟師。一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九四年獲派駐本集團，二零零五年任集團助理總經理，二零零七年三月獲委任為本公司執行董事及提名委員會委員。彼具有約20年企業人力資源管理及培訓經驗。

羅 亮先生

四十四歲，畢業於華中理工大學(現更名為華中科技大學)，持碩士學位，為副教授級建築師。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。彼擁有約20年建築師經驗。

王萬鈞先生

香港會計師公會資深會員

英國特許會計師公會資深會員

五十二歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他亦為加拿大認可會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會和香港稅務學會會員。於二零零四年十二月十六日加入本集團，獲委任為本集團財務資金部總經理。隨後，於二零零五年二月，又兼任本公司執行董事及財務副總監，並於同年三月獲委任為本公司的合資格會計師。加入本集團前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。彼在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任一東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。



獨立非執行董事

李國寶博士

大紫荊勳賢、金紫荊星章、OBE, MA Cantab. (Economics & Law), Hon. DSc. (Imperial), Hon. DBA (Napier), Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA), Hon. DSocSc (Lingnan), Hon. LLD (Hong Kong), Hon. LLD (Warwick), Hon. LLD (Cantab), FCA, FCPA, FCPA (Aust.), FCIB, FHKIB, FBCS, CITP, FCI Arb, 太平紳士、Officier de L'Ordre de la Couronne、意大利大官員仁惠之星勳章、日本旭日中綬章、法國榮譽軍官級勳章

七十歲，一九九二年七月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十六年。李博士亦是本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。他是東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，他亦是多間其他機構董事，計有：AFFIN Holdings Berhad (在 Bursa Malaysia Securities Berhad 上市)、**中遠太平洋有限公司、Criteria CaixaCorp, S.A. (在馬德里、巴塞隆拿、畢爾包及華倫西亞的證券交易所上市)、**粵海投資有限公司、**香港中華煤氣有限公司、**香港上海大酒店有限公司、香港銀行同業結算有限公司、香港按揭證券有限公司、IMG Worldwide Inc.、**電訊盈科有限公司、**香港生力啤酒廠有限公司、**SCMP集團有限公司及**維他奶國際集團有限公司。他是紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會成員。他是香港立法會議員。他是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席。他亦是銀行業務諮詢委員會委員及財資市場公會的議會成員。他曾出任**中國航空科技工業股份有限公司、**招商局中國基金有限公司及道瓊斯公司之董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

林廣兆先生

銀紫荊星章

七十四歲，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五年。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。任中銀國際控股有限公司副董事長、第十屆全國人大港區代表、香港福建社團聯會董事會主席、旅港福建商會監事長、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、香港中信嘉華銀行有限公司、中信國際金融控股有限公司（於2008年11月5日撤銷上市）、**閩港控股有限公司及**信義玻璃控股有限公司非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十多年工作經歷。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司





黃英豪博士

銅紫荊星章、榮譽法學博士、太平紳士

四十六歲，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四年。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。彼於二零零八年一月獲任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。彼亦是**香港資源控股有限公司(前稱海域化工集團有限公司)主席、**亞洲水泥(中國)控股公司、渤海產業投資基金管理有限公司、**金利來集團有限公司、**長城科技股份有限公司、**勤+緣媒體服務有限公司、#Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、#Pacific Alliance China Land Limited及香港航空有限公司之董事。黃博士曾任**利民實業有限公司執行副主席、**首都信息發展股份有限公司、**金寶通有限公司及**國際金融社控股有限公司之董事。

** 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「另項投資市場項目」上市的公司



范徐麗泰博士

大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

63歲，二零零九年二月二日加任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11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，現時為第十一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，范博士亦是國際青年商會香港總會名譽顧問、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。中國政法大學及香港城市大學先後向范博士頒授法學名譽博士學位及榮譽社會科學博士學位。香港特別行政區政府亦於一九九八年頒發金紫荊勳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、薪酬委員會及提名委員會成員。

** 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)

高級管理人員

董大平先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十九歲，畢業於哈爾濱建築大學，持碩士學位，為高級經濟師。一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年獲派駐本集團。彼擁有約26年企業管理經驗。

葛亞非先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十五歲，畢業於清華大學及北京工業大學，持碩士學位，為高級工程師。一九八九年加入中國建築工程總公司，一九九零年獲派駐本集團。彼擁有約20年建築企業管理經驗。

胡平先生

中海發展(上海)有限公司總經理

五十三歲，畢業於北京師範大學，為工程師。一九九二年加入本集團。彼擁有約25年建築企業管理經驗。

張一先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十二歲，畢業於北京經濟學院(現更名為首都經貿大學)，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，擁有約15年的公共及投資策劃管理經驗。

曲咏海先生

中海地產集團有限公司副總經理兼深圳中海地產有限公司董事及總經理

三十八歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師，持有清華大學碩士學位。一九九三年加入本集團，擁有約16年的物資採購、投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中海地產集團有限公司助理總經理

三十八歲，畢業於哈爾濱工業大學，持碩士學位，為會計師。一九九七年加入本集團。彼擁有約17年財務及企業管理經驗。

顏建國先生

中海地產集團有限公司助理總經理

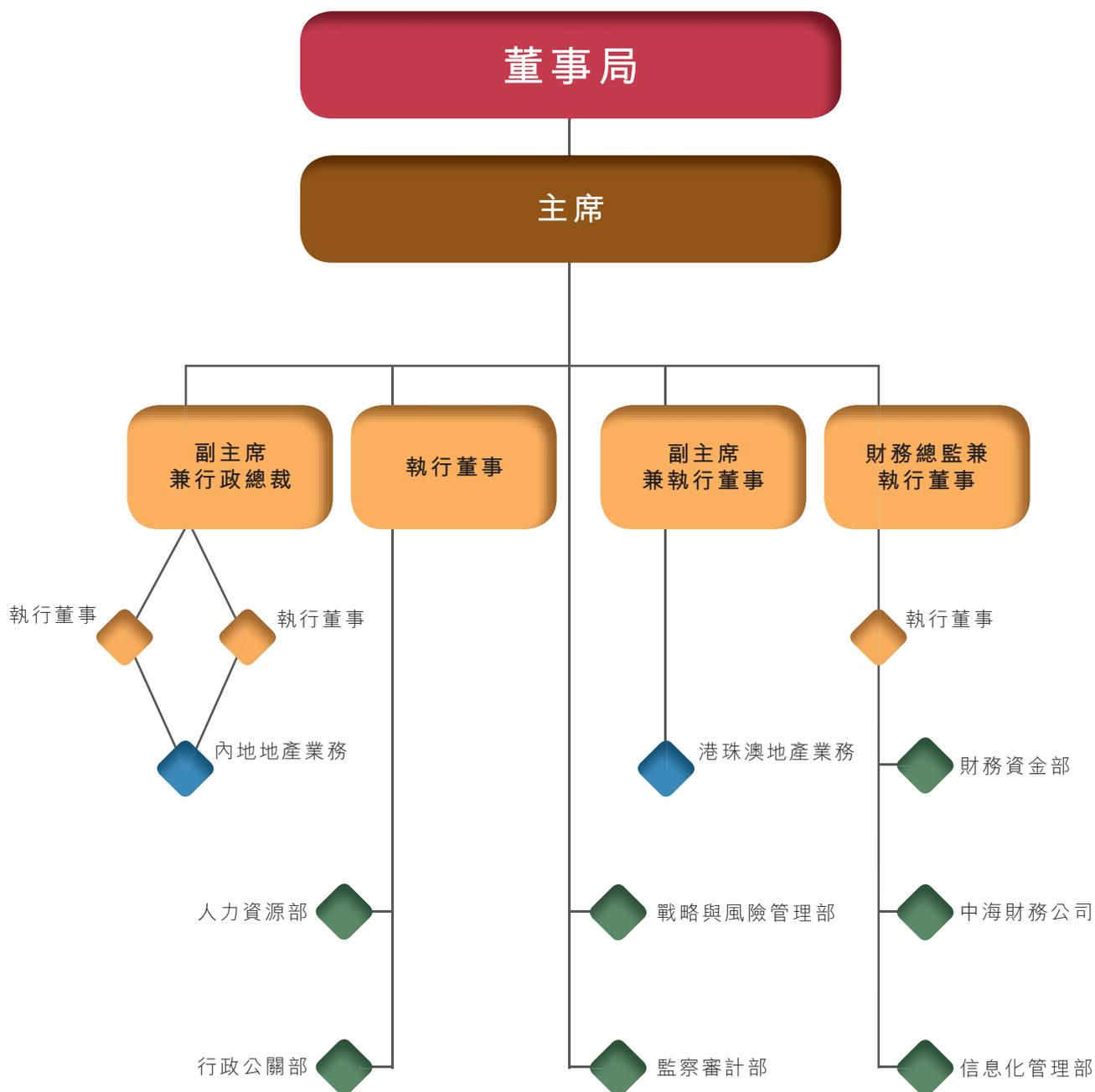
四十二歲，畢業於北京大學，持碩士學位，為高級工程師。一九八九年加入中國建築工程總公司，二零零一年獲派駐加入本集團。彼擁有約20年建築企業管理經驗。

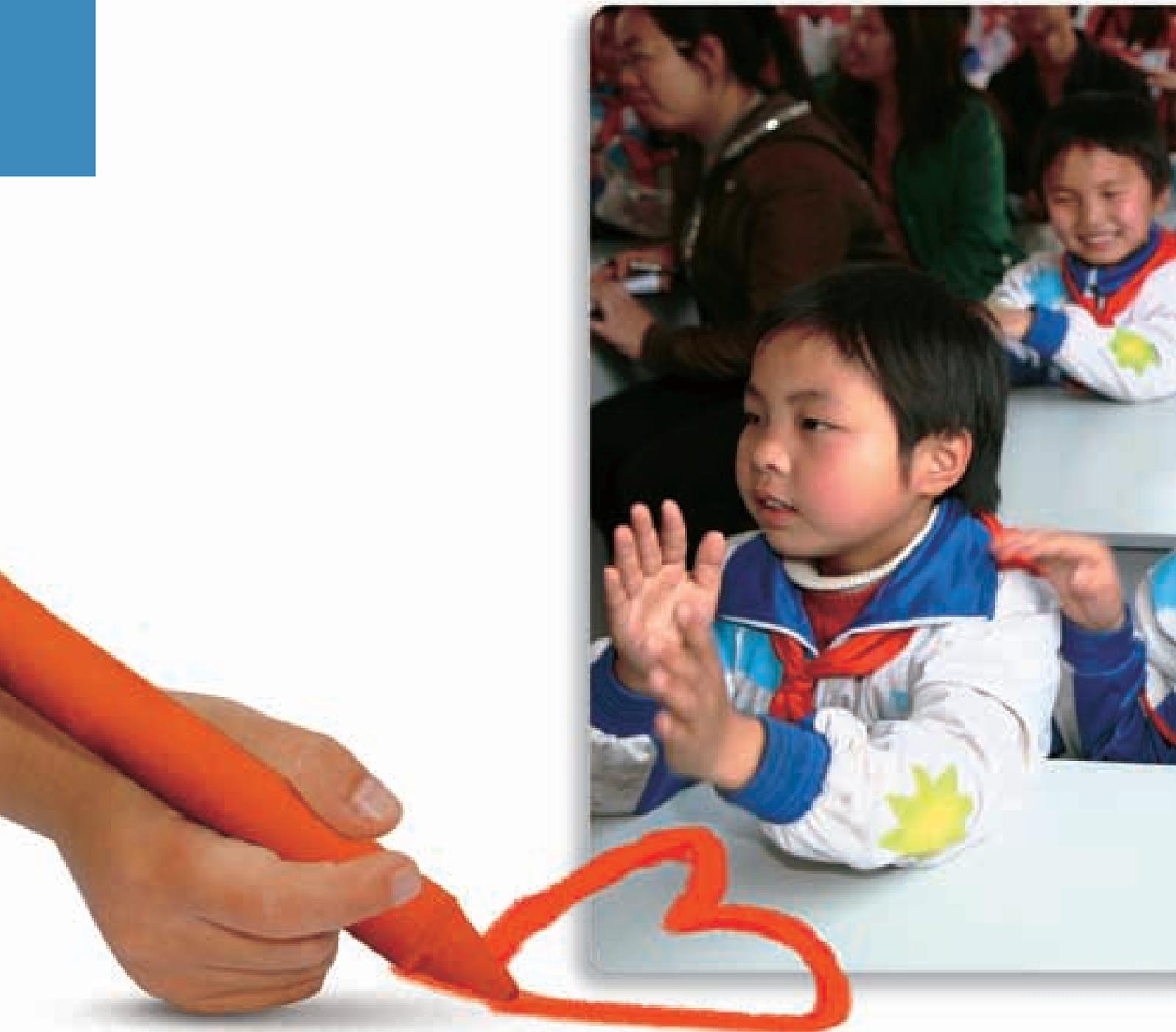
郭勇先生

中海興業(成都)發展有限公司董事及總經理

四十五歲，畢業於重慶大學，為高級工程師。一九九三年加入本集團。彼擁有約25年建築企業管理經驗。

中國海外發展有限公司行政架構表





集團在履行企業社會責任方面一直不遺餘力，致力將集團的**成功與社會分享**。過去一年，集團在慈善公益和助學、環境保護、優化生活、顧客服務及員工發展上都盡心盡力，通過不同方式，致力締造和諧社會。集團於年內，成立了企業社會責任委員會，進一步加強企業社會責任的工作力度。



□ 企業公民 (續)

作為負責任的地產開發商，集團一直看重開發優質房地產項目對地區的經濟發展和居住環境的改善。由於集團開發項目的出色質量、設計和管理表現出色，獲獎無數，包括詹天佑獎和CNBC國際地產獎2008(亞太區)頒獎禮中獲得五個獎項。經國家商務部國際貿易經濟合作研究院評價，集團國內地產業務旗艦公司中海地產集團有限公司誠信綜合等級連續第四年達到AAA^①，證明中海地產在企業債權管理狀況、企業債務及合同履行情況、企業公共記錄狀況等領域上的表現獲國家認同。

集團屬下中海物業管理有限公司，於2008中國物業

服務企業發展研究論壇、暨首屆中國物業百強研究成果發佈會，獲得中國物業服務百強企業第一名，證明集團除了專注股東利益外，亦致力於關注品質、服務和關懷社會。



企業社會責任委員會的工作會議

慈善活動

無私奉獻 惠澤中華

集團熱心參加各種不同類型的社會公益活動。如以往一樣，年內，集團組織員工參加「香港公益金百萬行」及「公益金精英大比拼」等大型慈善活動。集團亦一貫鼓勵員工關心社會事務，包括參與義工服務及環保工作等活動。

2008年，是中國不平凡的一年。作為負責任的企業，集團秉承著「取諸社會，用諸社會」的精神延續一直著重的博愛精神，年內為中國內地受災同胞，提供捐、建、救、助等援助。



孔主席向香港樂施會贈送二百萬港元支票，捐助內地雪災災民



整裝待發。5月16日，中海成都公司24名青年員工組成志願者小分隊趕赴綿陽支援地震災民



深圳陽光棕櫚園社區業主為地震災區捐款捐物

長春中國海外新湖希望小學開學典禮



捐災

雪災

「風雪無情、中海有情」。2008年年初，中國內地發生嚴重雪災，集團積極關注受雪災影響的民眾作出迅速反應，於2月1日向香港樂施會捐助200萬港幣支援該會的援助工作，為香港第一家向內地雪災捐助的企業，並即時發動各地區員工向災區人民捐款，眾多與各地區公司有業務往來的單位在中海的感召下，也紛紛慷慨解囊，累計捐款超過三百五十萬港元。

汶川地震

5月12日四川汶川發生里氏8.0級大地震，集團堅持上下一心，心繫災區。各地區公司於地震發生後迅速組織捐助行動，為災區民眾籌集捐款及其他所需物資，僅員工捐款已達170萬元人民幣。集團更取消每年一度之魯班節慶祝活動，將活動經費全數捐助災區，連同於災區建設學校等開支，令對是次地震的捐款總額超過2,000萬元人民幣。

地震過後，集團主席孔慶平先生親赴地震重災區四川都江堰市，進行實地察看和悼念，並對當地人民遭受痛苦表示慰問，體現了企業領導人與災區人民血濃於水的精神。

助學

建校

年內，集團加強推動教育，於國內捐建了長春淨月經濟開發區「中國海外新湖希望小學」、重慶市雲陽縣盤龍鎮活龍村「中國海外三峽希望小學」和四川都江堰「中國海外新建特殊教育學校」等三所學校。其中「中國海外新湖希望小學」以92天的施工期，於2008年8月中旬竣工並已投入使用。為該學校投資六百多萬元人民幣，佔地面積18,000平方米，共有12個班級，並設有各學科教研室、多功能教室、微電腦室、彩色瀝青跑道等相關配套設施。而隨著其餘兩所校舍快速但穩妥的施工，不久後將能為更多有需要的學童提供高質素的教育設施。集團未來將持續為國內落後地區教育工作作出貢獻。

助學計劃

中海地產大連公司積極參與「愛心房企助學計劃」，向考上全國各地各大高校的大連貧困學子捐助，為這些貧困學生及家庭解決燃眉之急，讓更多的優秀學子能圓夢大學，因此大連公司榮獲政府相關部門頒發「2008大連慈善助學房企」的獎牌和榮譽稱號。

愛心探訪隊

年內，集團組織了40餘名香港員工，於復活節假期分別遠赴中國海外青龍希望小學和中國海外三泉希望小學進行愛心探訪。探訪期間，探訪隊走訪多戶貧困學生，並與學生作了多層次的接觸。

其中，中國海外三泉希望小學「中海班」內數十名貧困學生的學習費用，都是來自中海員工的捐助。集團通過「中海班」、「結對子」等援助計劃，不定期的探訪活動，以及由校方舉辦的「我為中海叔叔、阿姨寫封信」、「我心中的中海徵文」等活動，令學生與中海員工保持聯繫，大大加強了校企之間的互動，讓中海能進一步瞭解學校、學生的需要。

同播希望種 共建中海林

重慶地區公司組織了數十名業主，到中國海外三泉希望小學作實地探訪及植樹活動，讓中海的業主除了能瞭解偏遠地區貧困學生的情況外，也能夠瞭解中海作為一家房地產企業所承擔的企業社會責任，亦令集團的慈善工作得到更多的社會認同。

孔主席在地震災後，親臨災區小學實地視察後，出席捐建特殊教育學校簽字儀式



長春中國海外新湖希望小學開學典禮



重慶中國海外三峽小學動工儀式

「愛灑黃河源」中海公益行

集團亦組織員工遠赴內地偏遠地區進行探訪活動。2008年6月，集合了包括深圳、廣州、上海三地的業主，到青海偏遠地方，實地探訪了當地的貧困學生家庭。探訪團將集團員工和愛心業主捐助的大批生活物資發放到村民手中，共捐贈一對一助學捐款40餘萬元，並向格爾木移民定居點藏醫院捐款20餘萬元。



員工探訪青海山區貧困學生並捐助物資

社會服務

義工服務

集團屬下的中國海外物業服務有限公司連續四年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌。該公司愛心義工隊多年來積極參與各類型的義工服務，並分別獲香港社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。愛心義工隊去年所參與的公益活動包括「太平山獅子會長者探訪」、「親切共融之旅2008」、「聖雅各一齊獻關懷愛心樓」及「義工清遠之旅」等等，足跡遍佈中港。愛心義工隊還以積極推展「兒童及青少年服務」為目標，鼓勵員工關懷及認識社會上復康兒童及青少年問題，並將與非牟利機構「親切」成為新合作夥伴。透過籌辦各類大型嘉年華會籌款活動、社區推廣及教育活動，接觸不同能力和背景的兒童及青少年，藉此瞭解他們的需要。

關懷貧困單親家庭

集團於2008年三八節，聯同香港中旅集團邀請了香港單親協會居住於天水圍的貧困單親家庭，帶領該等家庭，參觀08年奧運馬術場館和09年東亞運動會會場的施工項目，並邀請李樂詩博士、李永堅醫生講座，同時聚餐共同歡度三八婦女節。



邀請天水圍單親家庭共度三八節



中海地產義工組於三八節前夕探望福利院孤兒

人力資源和員工發展

人力資源管理

集團信奉並堅持人力資源管理的戰略性地位，通過系統化的員工招募、培訓與激勵機制，為企業的健康、持續發展提供內在驅動與保障，與此同時，也為員工的能力提升與個人成長構建了廣闊的職業平台。員工個人成長與公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是中海人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。

人力資源策略

面對不斷蔓延的金融風暴，集團不斷強調企業的社會責任感，並倡導員工與公司攜手承擔、共同面對；集團繼續堅持以往的人力資源策略，視員工為集團的重要資本，在保持員工隊伍基本穩定的情況下，致力於員工素質的不斷提升，為集團於經濟調整的大背景下再塑輝煌奠定基礎。

獲獎

年內，集團在內地先後獲得中國人力資源管理「十佳企業」及「成果金獎」大獎、中國大學生最佳僱主評選之「最佳僱主」和「新上榜企業」等獎項。系列獎項的獲得在一定程度上標誌著集團人力資源管理的水平躍升和品牌效應的凸現，也是對集團人力資源系統多年來工作的最好肯定與讚譽。



「海納計劃」濟南站集中招聘會

中國大學生最佳僱主評選之「最佳僱主」頒獎典禮



僱員資料

截至2008年12月31日，集團公司共有員工11,397人。按照業務性質劃分，集團總部114人，地產業務2,029人，物業管理9,012人，基建業務242人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作人員1,080人，在內地工作人員10,317人。與2007年年底相比，基建業務因資產轉讓，員工數量大幅縮減；集團及各業務線中高層管理者則繼續保持了很好的穩定性。

「海之子」與「海納計劃」

經過多年的培育，「海之子」與「海納計劃」目前已經成為集團吸納與培養新員工的行業品牌。年內，「海之子」的專業度、品牌度、美譽度得到了有效提升，全年共錄用優秀畢業生200餘人；面向社會成熟人才的「海納計劃」招聘平台日趨完善，全年共在內地13個城市開展「海納」集中招聘日，「海納」的品牌效應在行業內日益顯現，有效拓展了集團高端人才的吸納渠道。

員工培訓與發展

多年來集團一直致力於「學習型」企業的建設與完善，通過開發多層次、多內容、有針對性的員工職業培訓課程，為員工的技能提升與職業發展奠定良好的基礎。年內，集團深入實施了針對新入職員工的「海之子」啟航班和「職業基石行動」、針對專業線員工的「海藍計劃」等培訓培養項目，充分利用內部講師和區域平台等內部資源，通過集中培訓和視頻培訓等形式，提升了培訓工作的系統性和效率，高效滿足了員工能力發展、知識補給的需求。全年共組織各類培訓620餘場，達11,704人次。

中海管理學院

為配合公司人才發展戰略，有效提升集團中高層管理人員的核心技能和業務管理水平，公司針對不同高級管理人員的個性化需求，制定並實施了系統的企業高層培訓項目，為集團高管及時瞭解商業新思維、管理新理念和新方法提供了重要的渠道和平台。年內，面向公司中高層管理骨幹的南開大學—中海EMBA班實質運行，全年共集中授課七次，教學與實踐效果良好，為集團業務骨幹培訓踐行了新的方式與途徑，促進了集團人力資本的顯著增長。



南開大學—中海EMBA班授課



「海之子」錘練培訓

環保

多年來，集團在房地產設計及施工上，不斷注入環保元素，令房地產項目除了著重外觀、設施外，亦加進了節能、減排甚至淨化空氣的環保功效。另外，除了在自行建設的項目上推行環保外，集團在所管理的屋苑中亦不斷加插環保概念，積極推行舊衣服、電池、電腦回收等環保活動，住客會所內設立環保資訊欄，讓住戶吸收環保新資訊力求全方位推行綠色生活，此外，為了顯示集團注重環保，定下「公益金，綠識日」為中海環保日，在該天組織環保活動，加強員工的環保意識。



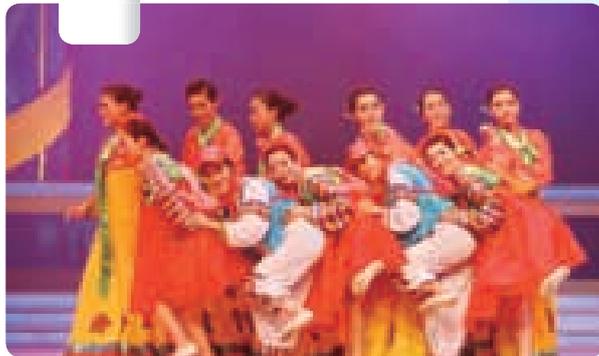
中海蘇州御湖熙岸被聯合國人居規劃署評選為「房地產界奧斯卡大獎」的『全球人居環境最佳社區獎』



香港富山邨環保綠化天台

企業文化藝術交流

自1997年起，集團持續定期舉辦「中海之聲」文藝匯演，作為集團企業文化盛事，是員工充分展示個人才藝的平台，也是企業、員工與合作夥伴的交流橋樑。第五屆「中海之聲」文藝匯演於2008年7月26日在深圳大劇院隆重舉行，主題為《愛在心間》，以「情景報告劇」的藝術風格展現了集團在企業發展過程中表現出的創新進取意識和強烈的社會責任感，以及中海人團結拼搏的精神風貌和豐富多彩的精神世界。晚會演員達197人，涵蓋了集團、各業務線、19家地區公司、中海業主以及中國海外三泉希望小學的師生等。



第五屆「中海之聲」《愛在心間》舞蹈



集團的投資者關係工作致力於做好同股東和投資者的日常溝通工作，向他們提供公司最新的發展戰略、經營、財務和業務進展資訊。2008年集團共接待了上百家機構投資者訪問公司，進行了二十多場電話會議，組織安排了多達200人次參觀、考察集團在內地的地產項目，參加了包括瑞士銀行、德意志銀行、花旗銀行、里昂證券、瑞士信貸、摩根大通等多家投資銀行組織的二十場以上的投資者推介會。進行了全年業績和中期業績發佈後的亞洲、歐洲和美洲全球路演活動，同國際投資者會面，及時溝通公司的最新情況，使投資者更好地了解集團所在市場和業務發展的最新情況。此外，集團加強了對內地QDII潛在投資者、新市場的推介力度，並擴大了分析員隊伍。

集團高層管理人員通過經常性會見分析員、投資者和媒體記者，增強了集團經營和業務上的透明度，提升了企業管治水平。投資者現在能透過公司的網站及時了解公司的業務信息，股東關心的問題和良好的建議會及時回饋給集團高層，以制定符合股東利益的經營發展策略。

2008年度集團主要投資者關係活動

月份	活動
一月	瑞士銀行上海大中華研討會 德意志銀行北京投資者論壇大會
三月	公佈2008年年度業績 • 新聞發佈會 • 基金經理和分析員簡報會 瑞士信貸香港亞洲投資會議
四月	新加坡、日本、歐洲和美國的路演推介活動 摩根大通銀行中國投資者會議
五月	里昂信貸上海中國投資論壇大會
八月	公佈2008年中期業績 • 新聞發佈會 • 基金經理和分析員簡報會 香港、新加坡、日本路演推介活動
九月	亞洲路演推介活動
十月	花旗銀行澳門投資者會議
十一月	高盛北京投資者大會 瑞士信貸中國投資者會議 日本大和證券香港投資者論壇

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可持續發展的基本因素。為此，集團一直致力於從三個層面積極推進和提升企業管治水平。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。董事局努力在制度的規管和營商的靈活，以及大股東和小股東的利益之間，取得適當的平衡。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。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。

過去的一年，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、提升董事局及轄下各委員會職能運作效率，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，作出了多方面改善。二零零九年二月二日更委任多一名獨立非執行董事以增加董事局的獨立性。

企業管治常規守則

年內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文A.4.1及A.4.2除外，詳見下文「董事局」內的「委任、重選及罷免」一節），並遵從大部份的建議最佳常規。

董事局

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，董事局亦需負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

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：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；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。

年內，董事局已對本公司的經營提供了策略指引，對各業務進行了審查與監督。

內部監控

董事局負責集團的內部監控系統，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《企業管治常規守則》，董事局持續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。



董事局和集團內的高層為宏觀經濟環境、公司經營及風險管理作定期的自我評估。
圖為2008年度經濟分析會議



董事局組成

董事局現有12名董事，其中8名執行董事，4名獨立非執行董事。獨立非執行董事的人數佔董事總人數的三分之一，符合《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》的建議最佳常規A.3.2條：

- 8名執行董事 — 主席孔慶平先生、副主席兼行政總裁郝建民先生、副主席肖肖先生、吳建斌先生、陳斌先生、朱毅堅先生、羅亮先生及王萬鈞先生；以及
- 4名獨立非執行董事，包括李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士（於二零零九年二月二日委任）。

董事局相信，執行董事與獨立非執行董事之間已取得合理和適當平衡，除達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障外，亦為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

董事的簡歷載於本年報第56頁至第63頁。

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及發出不少於十四天通知，以便大部份有權出席會議的董事皆有機會親身出席，及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。

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。若董事局會議議事的內容涉及大股東或董事的利益，董事局會確保有足夠的獨立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。

委任、重選及罷免

年內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文A.4.1及A.4.2除外，如下文所述），並遵從大部份的建議最佳常規。

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」），由於本公司採納了下文所述的內部機制（「內部機制」），彼等之任期實際為三年或少於三年。

章程細則（其中包括）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，且不計入輪值告退的董事人數內。

為確保所有董事至少每三年均輪值告退一次或彼等的任期為三年或少於三年，本公司的內部機制訂立以下額外要求：

- (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及董事總經理）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。

獨立性確認

本公司接獲獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士就彼等的獨立性發出的年度書面確認，而根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引，本公司認為該等董事均為獨立人士。至於二零零九年二月二日委任的范徐麗泰博士，亦已向聯交所就彼的獨立性發出書面確認。按《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》建議最佳常規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，但董事局認為儘管李國寶博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但彼經過長期服務，仍對本公司事務持有獨立意見，並持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

董事局成員定期
舉行會議



董事局轄下委員會

為配合良好企業管治常規，本公司已成立提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。該等委員會成員大部份為獨立非執行董事，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實企業管治標準尤為重要。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。

為提升本公司企業管治，本公司董事局從二零零九年二月二日起，安排獨立非執行董事任提名委員會及薪酬委員會的主席。詳情如下：

- (1) 孔慶平先生辭任提名委員會主席，改由范徐麗泰博士擔任；孔先生仍為提名委員會委員；及
- (2) 郝建民先生辭任薪酬委員會主席，改由黃英豪博士擔任；郝先生仍為薪酬委員會委員。

因此，董事局轄下的三個委員會皆由獨立非執行董事任主席並佔委員會成員的大多數，獨立性大大加強。

審核委員會

從二零零九年二月二日起，審核委員會新增范徐麗泰博士為委員。之後，委員會由四位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士組成，由李國寶博士任該委員會主席。

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，並研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

薪酬委員會

從二零零九年二月二日起，薪酬委員會新增范徐麗泰博士為委員。之後，委員會由本公司副主席兼行政總裁郝建民先生及四位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士組成，由黃英豪博士任該委員會主席。

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。

提名委員會

從二零零九年二月二日起，提名委員會新增范徐麗泰博士為委員。之後，委員會由本公司主席孔慶平先生、執行董事朱毅堅先生及四位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士組成，由范徐麗泰博士任該委員會主席。

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向董事局提出建議。提名委員會亦會檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員已於年內履行了上述之職責。

2008年董事局及轄下委員會會議出席記錄

姓名	出席次數／合資格出席次數			
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
孔慶平先生	4/4	—	—	1/1
郝建民先生	4/4	—	1/1	—
肖 肖先生	3/4	—	—	—
吳建斌先生	4/4	—	—	—
陳 斌先生	3/4	—	—	—
朱毅堅先生	4/4	—	—	1/1
羅 亮先生	1/4	—	—	—
王萬鈞先生	4/4	—	—	—
李國寶博士*	4/4	4/4	1/1	1/1
林廣兆先生*	4/4	4/4	1/1	1/1
黃英豪博士*	4/4	4/4	1/1	1/1

* 獨立非執行董事

— 不適用

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」）。各董事確認於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

利益衝突與財務報告的責任

主要股東或董事的潛在利益衝突

有關主要股東或董事潛在利益衝突的事項會透過會議討論，而不會以書面決議案處理。不涉及利益衝突的董事和獨立非執行董事將出席處理有關衝突問題的會議。



企業管治報告 (續)

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席。

董事局對財務報告的責任

董事局確認其有編製賬目的責任，而其所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。於編製截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報告時，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的財務申報制度有效運作、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有僱用足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作。

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。

德勤•關黃陳方會計師行經股東周年大會獲股東批准，續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7,143,000元核數費和港幣69,710元其他服務費。

高級管理人員的持股權益

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	436,000	0.006%
葛亞非先生	1,100,000	0.014%
胡平先生	2,772,000	0.035%
張一先生	0	0.000%
曲咏海先生	0	0.000%
齊大鵬先生	0	0.000%
顏建國先生	0	0.000%
郭勇先生	712,000	0.009%
合計	5,020,000	0.064%

[#] 百分率乃按本公司於2008年12月31日已發行之股份數目(即7,850,699,215股普通股股份)而計算。

與股東之關係

十大股東名單

就董事所知，截至二零零八年十二月三十一日，本公司十大股東列示如下：

排名	股東名稱	國家或地區	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [#]
1.	中國建築工程總公司*	中國	4,371,490,630	55.683%
2.	Janus Capital Management LLC	美國	198,589,000	2.530%
3.	Carmignac Gestion	法國	99,033,114	1.261%
4.	JF Asset Management (HK) Ltd.	香港	96,685,680	1.232%
5.	FIL Investment Management (Hong Kong) Limited	香港	61,536,217	0.784%
6.	Baring Asset Management Asia Ltd.	香港	56,639,290	0.721%
7.	T. Rowe Price Associates, Inc.	美國	56,623,420	0.721%
8.	Barclays Global Investors, N.A.	美國	53,556,000	0.682%
9.	Schroder Investment Management (Hong Kong) Ltd.	香港	48,148,000	0.613%
10.	Deutsche Asset Management (Asia) Ltd.	新加坡	43,985,996	0.560%
合計			5,086,287,347	64.788%

[#] 百分率乃按本公司於2008年12月31日已發行之股份數目(即7,850,699,215股普通股股份)而計算。

* 根據《證券及期貨條例》中國建築工程總公司被視為擁有由中國海外集團有限公司直接擁有之4,371,490,630股股份權益(見「董事局主席報告書—主要股東之證券權益」一節)。

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。股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。本公司在二零零八年的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。董事會出席並回答股東於股東周年大會上提出的任何問題。

於二零零八年股東周年大會上，各項決議案均透過投票表決方式通過。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。

本公司透過刊發年報、中期報告、業績公佈及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊亦載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>。股東及投資者可透過發送電郵至本公司的電郵地址(詳見本年報「公司及股東資料」部份)查詢，而有關查詢會由本公司專人處理。

□ 二零零八年獲得榮譽及獎項

- 1 **2008中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10**
中海地產
由中國房地產TOP10研究組頒發
- 2 **2008中國房地產行業領導品牌(連續第五年)**
中海地產
由中國房地產TOP10研究組頒發
- 3 **中國藍籌地產榜首企業(連續第五年)**
中海地產
由《經濟觀察報》等頒發
- 4 **2008中國房地產知名商標品牌企業榜“最具影響力知名商標品牌企業”**
中海地產
由中國房地產商標戰略高峰論壇組委會頒發
- 5 **中國人居10年傑出貢獻企業**
中海地產
由《中國房地產報》與國際不動產聯盟頒發
- 6 **2008中國房地產開發企業500強**
中國海外發展有限公司
由中國房地產測評中心頒發
- 7 **企業誠信綜合等級AAA①級**
中海地產
由國家商務部國際貿易經濟合作研究院認證



3



1



2



4



5



6

8 詹天佑大獎 — 優秀住宅社區金獎

中海地產

由中國土木工程學會等頒發

9 CNBC國際地產獎2008(亞太區)

中國海外發展有限公司

由CNBC及媒體頒發

10 中國人力資源管理大獎

中海地產

由中國人力資源開發研究會等頒發

11 中國優秀物業服務企業服務質量TOP10

中海物業

由中國房地產TOP10研究組頒發

12 商界展關懷標誌

中國海外發展有限公司、中國海外物業服務有限公司

由香港社會服務聯會頒發

13 《國際ARC年報獎》整體表現優異獎
《國際Mercury獎》設計 — 整體年報
內頁銀獎

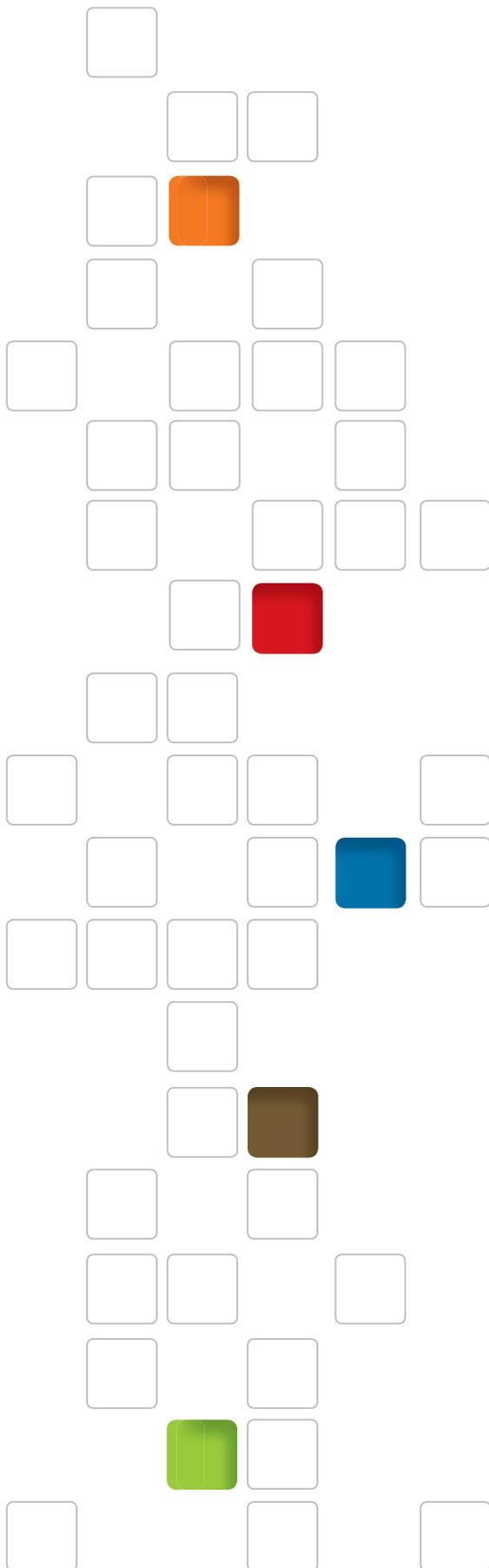
中國海外發展有限公司

由MerComm Inc.頒發





財務資料



- 87 集團財務摘要
- 89 董事局報告書
- 100 關連交易、持續關連交易及關連人士交易
- 113 獨立核數師報告書
- 114 綜合收益表
- 115 綜合資產負債表
- 117 公司資產負債表
- 118 綜合權益變動報表
- 119 綜合現金流量表
- 121 財務報告表附註
- 207 五年財務概要
- 209 主要物業及物業權益詳情

主要財務資料及比率

財政年度	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙	二零零八年 港仙
每股溢利	17.1	24.0	35.5	56.9	64.8
每股股息	6	7	10	12	13
— 中期股息	2	3	4	5	6
— 末期股息	4	4	6	7	7
每股股東應佔權益	158.1	173.2	220.5	339.4	423.1
淨債項與股東權益比率(%)					
淨債項	21.4	39.2	34.0	30.2	46.8
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
營業溢利－利息收入	7.5	8.9	8.1	15.0	8.4
未撥作資本性支出前之淨利息－利息收入					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	8,624,475	7,930,763	10,910,234	16,632,553	18,892,373
經營溢利	1,410,865	2,055,547	3,059,313	6,600,722	8,623,130
股東攤佔溢利	1,073,559	1,534,684	2,370,750	4,179,579	5,048,637

主要資產負債表項目

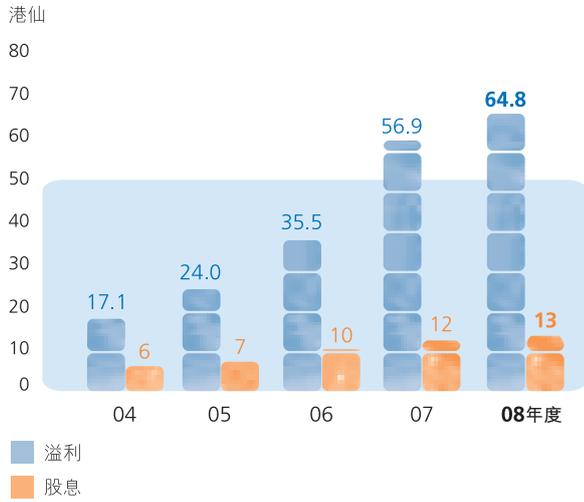
於十二月三十一日	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
固定資產*	3,030,675	2,785,175	3,142,911	4,867,116	6,703,587
長期投資	1,606,384	1,717,500	2,166,857	2,660,587	2,130,890
其他非流動資產	2,306,180	1,342,988	853,726	3,186,905	4,862,353
流動資產淨值	7,148,162	11,728,244	18,288,562	30,174,160	41,943,853
非流動負債	(4,519,008)	(6,793,661)	(9,562,647)	(15,098,666)	(22,756,295)
淨資產	9,572,393	10,780,246	14,889,409	25,790,102	32,884,388

* 包括投資物業及物業、廠房及設備。

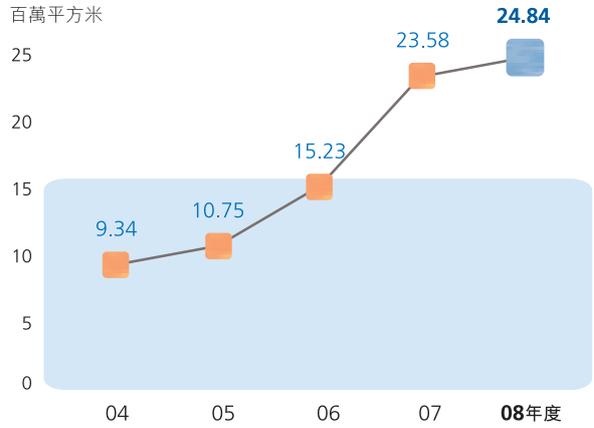


集團財務摘要 (續)

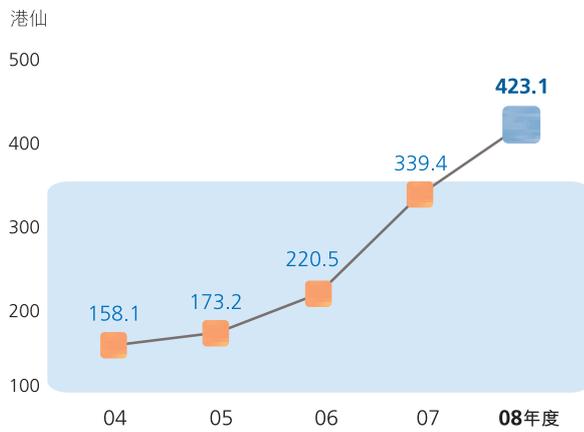
每股溢利及股息



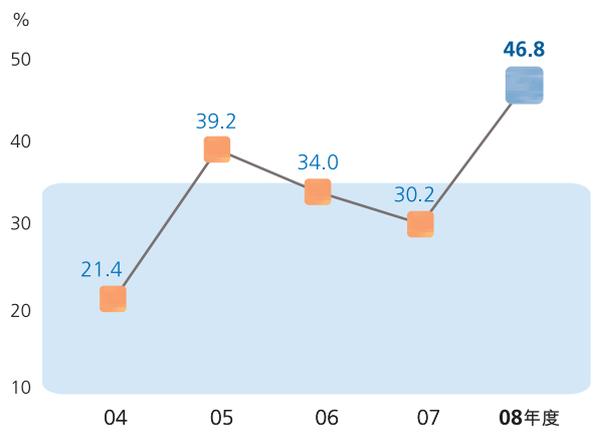
土地儲備



每股股東權益



淨債項與股東權益比率



董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零八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、物業投資及為其附屬公司提供管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報告表附註51、20及21內。

本集團年內之營業額及業績分析詳載於財務報告表附註7及8內。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第114頁之綜合收益表內。

中期股息每股港幣6仙已於二零零八年十月三日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣7仙(二零零七年：每股港幣7仙)給予於二零零九年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣6仙(二零零七年：每股港幣5仙)計算，全年共派股息港幣13仙。末期股息將於二零零九年六月八日派發。

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118頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註36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207頁及第208頁內。

主要物業

本集團於二零零八年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第209頁至第212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。於重估時產生之公平值增加淨額達港幣1,666,701,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之上述及其他有形固定資產變動詳情載於財務報告表附註16及17內。



股本及認股權證

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註35內。

有關年內行使認股權證之資料，載於財務報告表附註35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。

借款及撥作成本之利息

須於一年內償還或即期償還之銀行貸款、透支及其他借款已列入財務報告表之流動負債項目內。非流動借款之償還情況分析載於財務報告表附註37內。

本年度本集團撥作發展物業成本之利息約達港幣920,435,000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)
郝建民先生	(副主席兼行政總裁)
肖 肖先生	(副主席)
吳建斌先生	
陳 斌先生	
朱毅堅先生	
羅 亮先生	
王萬鈞先生	

獨立非執行董事

李國寶博士	
林廣兆先生	
黃英豪博士	
范徐麗泰博士	(於二零零九年二月二日獲委任)

董事 (續)

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，陳斌先生、朱毅堅先生、羅亮先生、李國寶博士及范徐麗泰博士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《上市規則》第3.13條收到每名獨立非執行董事(除二零零九年二月二日獲委任並於同月向香港聯合交易所有限公司遞交其獨立性確認函的范博士外)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。

有關董事酬金之資料載於財務報告表附註13內。

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56頁至64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) 截至二零零八年十二月三十一日止年內期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於31.12.2008 尚未行使 之數目
		於01.01.2008 尚未行使 之數目	於年內 授出之數目	於年內 認購之數目	於年內 取消／失效 之數目	
董事						
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,344,000	—	—	—	1,344,000
		1,344,000	—	—	—	1,344,000
郝建民先生	18.06.2004 (vi)	1,152,000	—	(576,000)	—	576,000
		1,152,000	—	(576,000)	—	576,000
肖 肖先生	18.06.2004 (vi)	800,000	—	(400,000)	—	400,000
		800,000	—	(400,000)	—	400,000
吳建斌先生	18.06.2004 (vi)	1,152,000	—	(576,000)	—	576,000
		1,152,000	—	(576,000)	—	576,000
陳 斌先生	18.06.2004 (vi)	640,000	—	(320,000)	—	320,000
		640,000	—	(320,000)	—	320,000
朱毅堅先生	18.06.2004 (vi)	520,000	—	(260,000)	—	260,000
		520,000	—	(260,000)	—	260,000
羅 亮先生	18.06.2004 (vi)	256,000	—	(128,000)	—	128,000
		256,000	—	(128,000)	—	128,000
	小計	5,864,000	—	(2,260,000)	—	3,604,000
其他僱員的總數*	14.02.1998 (ii)	1,370,000	—	(450,000)	(920,000)	—
	30.09.1998 (iii)	—	—	—	—	—
	04.01.2000 (iv)	20,000	—	(20,000)	—	—
	24.10.2001 (v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004 (vi)	16,516,000	—	(9,632,000)	—	6,884,000
	小計	17,906,000	—	(10,102,000)	(920,000)	6,884,000
	合計	23,770,000	—	(12,362,000)	(920,000)	10,488,000

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

本公司之期權資料 (續)

- (2) 於二零零八年十二月三十一日，已授出期權認購10,488,000股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.13%。截至二零零八年十二月三十一日止年內，已取消920,000股可認購股份之期權。

結算日後，本公司於二零零九年二月三日，根據本公司購股權計劃授出而尚未行使的購股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購股權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。

於本年報日期，10,607,657股股份（於二零零九年二月三日調整前：10,488,000股）可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.13%。

- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年內，可認購本公司合共12,362,000股股份之期權（包括由董事行使的期權）已獲行使，其詳情如下：

行使日期	14.02.1998 (ii)	30.09.1998 (iii)	04.01.2000 (iv)	24.10.2001 (v)	18.06.2004 (vi)	總數	行使左述期 權前的加權 平均收市價 (港幣元)
21.01.2008	300,000	0	0	0	1,152,000	1,452,000	14.82
25.01.2008	150,000	0	0	0	0	150,000	14.45
15.04.2008	0	0	0	0	2,880,000	2,880,000	14.23
20.06.2008	0	0	20,000	0	1,380,000	1,400,000	14.47
08.07.2008	0	0	0	0	4,044,000	4,044,000	14.29
30.07.2008	0	0	0	0	412,000	412,000	14.25
26.08.2008	0	0	0	0	520,000	520,000	14.04
19.09.2008	0	0	0	0	716,000	716,000	13.76
08.10.2008	0	0	0	0	60,000	60,000	13.51
24.10.2008	0	0	0	0	280,000	280,000	13.22
20.11.2008	0	0	0	0	60,000	60,000	12.85
12.12.2008	0	0	0	0	188,000	188,000	12.68
23.12.2008	0	0	0	0	200,000	200,000	12.64
總數：	450,000	0	20,000	0	11,892,000	12,362,000	



本公司之期權資料 (續)

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	—
(v) 24.10.2001	24.10.2001–23.10.2002	24.10.2002–23.10.2011	0.69	—
(vi) 18.06.2004	18.06.2004–17.06.2009*	18.06.2005–17.06.2014	1.13	—

* 詳情載於財務報告表附註35。

(b) 本公司回顧年內，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。

董事及行政總裁之證券權益

於二零零八年十二月三十一日，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	相關股份數目		佔已發行股份	
		期權 (附註1)	總數	百分比 (附註2)	
孔慶平先生	7,156,000	1,344,000	8,500,000	0.108%	
郝建民先生	5,452,500	576,000	6,028,500	0.077%	
肖 肖先生	2,529,500	400,000	2,929,500	0.037%	
吳建斌先生	2,920,000	576,000	3,496,000	0.045%	
陳 斌先生	1,008,000	320,000	1,328,000	0.017%	
朱毅堅先生	1,126,000	260,000	1,386,000	0.018%	
羅 亮先生	596,750	128,000	724,750	0.009%	
王萬鈞先生	284,000	0	284,000	0.004%	
李國寶博士	5,250,000	0	5,250,000	0.067%	

董事及行政總裁之證券權益 (續)

(b) 於本公司之相聯法團

一 中國建築國際集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

(除下文另有所指外，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	相關股份數目		總數	佔已發行股份 百分比 (附註5)
		期權 (附註3)	認股權證 (附註4)		
孔慶平先生	2,956,800	2,995,200	422,396	6,374,396	0.261%
郝建民先生	2,755,200	1,747,200	268,800	4,771,200	0.195%
肖 肖先生	1,680,000	2,654,400	240,000	4,574,400	0.187%
吳建斌先生	2,755,200	1,747,200	264,000	4,766,400	0.195%
陳 斌先生	1,198,080	1,198,080	82,284	2,478,444	0.101%
朱毅堅先生	1,597,600 (附註6)	1,497,600	106,968	3,202,168	0.131%
羅 亮先生	1,574,400	998,400	82,284	2,655,084	0.109%
王萬鈞先生	0	998,400	38,856	1,037,256	0.042%
李國寶博士	53,332	0	7,616	60,948	0.002%

附註：

- 有關可認購本公司股份之期權權益的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
- 百分比已按截至二零零八年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即7,850,699,215股股份)作出調整。
- 該等購股權的行使價為每股港幣0.99元(於股份拆細前)。緊隨股份拆細於二零零八年六月十二日獲批准後，該等購股權的行使價為每股港幣0.2475元。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，行使期則由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20%(「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。
- 該等認股權證的行使價為每股港幣15.00元(於股份拆細前)。緊隨股份拆細於二零零八年六月十二日獲批准後，該等認股權證的行使價為每股港幣3.75元，行使期由二零零八年二月二十八日起至二零零九年二月二十七日止(包括首尾兩日)。
- 百分比已按截至二零零八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2,444,767,764股股份)作出調整。
- 該等1,597,600股股份中，100,000股股份由朱毅堅先生的配偶實益擁有。



董事及行政總裁之證券權益 (續)

除上文所述披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為或當作持有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）的股份及相關股份的權益而須根據《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），於二零零八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）的證券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。

董事於競爭業務之權益

本公司根據聯交所《證券上市規則》（「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、郝建民、肖肖、吳建斌、陳斌、朱毅堅及羅亮諸位先生，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、物業發展及有關業務之附屬公司之董事。

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

於二零零八年十二月三十一日，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)	(可供借出的股份)	
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) (附註2)	3,837,380,380	—	—	55.68%	3.12%	—	實益擁有人
	534,110,250 (附註2)	245,197,740	—				受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」) (附註3)	4,371,490,630	245,197,740	—	55.68%	3.12%	—	受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」) (附註3)	4,371,490,630	245,197,740	—	55.68%	3.12%	—	受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	53,708,443 132,417,998 300,311,520	29,319,616 — —	300,311,520 — —	6.20%	0.37%	3.83%	實益擁有人 投資經理 托管人／核准 借出代理人

附註：

- 百分比已按截至二零零八年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即7,850,699,215股股份)作出調整。
- 此等股份包括(a)由中國海外集團及／或其附屬公司持有的4,057,478,182股股份權益，及(b)314,012,448股發售股份權益。該發售股份權益為(i)中國海外金融投資有限公司(「中海金融」)(中國海外集團的全資附屬公司)在公開發售的包銷協議項下須認購的發售股份；與(ii)中國海外集團承諾申請及安排銀樂申請中國海外集團及銀樂所實益擁有獲保證配發的全部發售股份之總和。由於公開發售獲超額認購，中海金融作為包銷商毋須根據包銷協議認購任何發售股份，有關持股量因而在公開發售完成日(即二零零九年二月三日)調至4,219,777,308股。
- 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其94%權益的附屬公司，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4,371,490,630股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。



主要股東之證券權益 (續)

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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

截至二零零八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少於2%；本集團之五位最大供應商則佔本集團本年度購貨總額約76%，而其中最大之供應商約佔20%。

除上文披露者外，本公司之董事、其聯繫人士或根據各董事所得悉任何持有本公司已發行股本5%以上之本公司股東在本年度任何時間均無持有本集團五位最大客戶或供應商之任何權益。

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100頁至112頁內。除財務報告表附註49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30,000,000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24,338,000元。

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76至83頁企業管治報告內。

核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事局命

孔慶平

主席

香港，二零零九年三月二十三日

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
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司，李國寶博士為董事、行政總裁及實益股東
「董事局」	指	董事局
「中銀投」	指	中銀集團投資有限公司，於香港註冊成立之公司
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，於澳門註冊成立之公司，於公佈當天為中國海外集團之直接全資附屬公司及為本公司之聯繫人
「中建澳門承建協議」	指	本公司與中建澳門在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中建澳門作為本集團於澳門的建築承建商所訂立的承建協議
「深圳中海監理」	指	深圳中海工程顧問有限公司(前稱深圳市中海建設監理有限公司)，於中國成立之公司，於公佈當天其股本權益由中海投資擁有95%及中海投資擁有95%權益之附屬公司擁有5%
「中海建築」	指	中國建築有限公司(前稱中國海外建築有限公司)，於香港註冊成立之公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司
「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約51.6%的權益
「中國海外基建」	指	中國海外基建控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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)

「中國海外發展持續關連交易」	指	根據深圳市中海建築承建協議(連同深圳市中海建築上限)、中國建築國際承建協議(連同中國建築國際上限)及中建澳門承建協議(連同中建澳門上限)擬進行之交易
「中海地產」	指	中海地產集團有限公司(前稱中海地產股份有限公司),於中國成立之中外合作公司,於公佈當天其註冊資本由本公司間接擁有79%、中海投資擁有11%及三家與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連的獨立中國實體擁有10%
「中國海外港口」	指	中國海外港口投資有限公司,於英屬處女群島註冊成立的有限公司,於公佈當天為中國海外基建的直接全資附屬公司
「中國海外港口集團」	指	中國海外港口及其附屬公司
「中國海外地產」	指	中國海外地產有限公司,為本公司之全資附屬公司
「中國海外路橋」	指	中國海外路橋控股有限公司,於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為中國海外發展之間接全資附屬公司
「中國海外保安」	指	中國海外保安有限公司,於香港註冊成立的公司,為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中國海外興業」	指	中國海外興業有限公司,於香港註冊成立之公司,為本公司之間接全資附屬公司
「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
「中建總集團」	指	中建總及其附屬公司,惟深圳市中海建築、中建澳門、中國建築國際及其各自的附屬公司除外
「中建總集團承建協議」	指	本公司與中建總於二零零六年六月七日就本集團聘請中建總集團擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「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)
「中國建築國際承建協議」	指	本公司與中國建築國際在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中國建築國際集團作為本集團於香港的建築承建商所訂立的承建協議
「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
「東亞物業」	指	東亞物業控股有限公司，為東亞銀行之全資附屬公司
「長力集團」	指	長力集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國建築國際之間接全資附屬公司
「Golden Queen」	指	Golden Queen International Limited，為東亞銀行之全資附屬公司
「Goldmond」	指	Goldmond Company Limited，本公司之關連人士，於英屬處女群島註冊成立之公司，為東亞銀行之間接全資附屬公司
「富榮」	指	富榮有限公司，於澳門註冊成立之公司，為位於澳門黑沙環R+R1地段之建議住宅發展之僱主及為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(定義見《上市規則》)
「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、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「基逸」	指	基逸有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「《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
「名發」	指	名發有限公司，其60%權益由中國海外地產擁有
「名運」	指	名運有限公司，其70%權益由中國海外地產擁有
「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
「總保安服務協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中國海外保安與中國建築國際於二零零六年五月十五日就中國海外保安向中國建築國際及／或其附屬公司的地盤提供保安服務而訂立的協議
「總租賃協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中謙與中國建築國際間接全資附屬公司中海建築於二零零六年五月十五日就租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築國際及／或其附屬公司的辦公室而訂立的協議
「美逸」	指	美逸有限公司，於香港註冊成立之公司，由本公司(間接)及Goldmond分別擁有90%及10%權益
「中謙」	指	中謙發展有限公司，於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中海怡美山莊項目」	指	位於中國深圳龍崗區康樂路，名為中海怡美山莊一期之住宅用途物業發展項目
「鴻堅置業」	指	鴻堅置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「中海投資」	指	深圳市中海投資管理有限公司，於中國成立之公司，於公佈當天為中建總之直接附屬公司
「深圳市中海建築」	指	深圳市中海建築工程公司(現名深圳中海建築有限公司)，於公佈當天為中建總之直接全資附屬公司

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「深圳市中海建築承建協議」	指	本公司與深圳市中海建築在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請深圳市中海建築擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「深圳中海地產」	指	深圳中海地產有限公司，於中國成立之公司，緊接有關協議完成前，其註冊資本由中海地產擁有75%及中國海外興業擁有25%；完成有關協議後，為中海地產之全資附屬公司
「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
「豐迎置業」	指	豐迎置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「Value Idea」	指	Value Idea Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於公佈當天為中國海外路橋之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

A 部份： 回顧年內，本集團曾按當時的《上市規則》進行下列日常及持續性質關連交易：

- ** (1) 中建總(為本公司之最終控股公司)於日常業務就授予本集團之若干銀行融資出任擔保人。本年內中建總並無在此方面向本集團收取任何費用。於二零零八年十二月三十一日，中建總已無為本集團之銀行融資出任擔保人。
- (2) 於一九九五年八月二十九日，本集團與若干人士訂立一份協議；據此，成立名運，以發展一物業項目。名運由本公司之全資附屬公司中國海外地產持有70%權益、鴻堅置業持有20%權益及Golden Queen持有10%權益。根據該協議，名運之股東已同意按彼等各自之股權比例向名運提供貸款。於二零零八年十二月三十一日，名運欠本集團、鴻堅置業及東亞物業(Golden Queen之同系附屬公司)之款額分別約為港幣64,000,000元、港幣19,000,000元及港幣9,000,000元。名運之股東及貸款人同意該等貸款為免息。Golden Queen及東亞物業均為東亞銀行之全資附屬公司，而李國寶博士為東亞銀行之董事、行政總裁及實益股東。

(3) 於一九九七年三月二十五日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於何文田北之土地。美逸為發展該物業項目而成立。美逸由中國海外地產擁有70%權益，基逸擁有20%權益及Goldmond擁有10%權益。美逸之股東已同意按彼等各自之股權比例向美逸提供貸款。於二零零八年十二月三十一日，美逸欠本集團及Goldmond之款額分別約為港幣720,000,000元及港幣80,000,000元。該等貸款為免息。Goldmond為東亞銀行之全資附屬公司。

(4) 於一九九七年十月十四日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於屯門區之土地。於一九九七年十一月十七日，該財團之成員就有關成立名發而訂立一份協議，以發展該物業項目。名發由中國海外地產擁有60%權益、豐迎置業擁有10%權益及獨立第三者擁有30%權益。於二零零八年十二月三十一日，名發欠本集團及豐迎置業之款額分別約為港幣1,056,000,000元及港幣176,000,000元。該等貸款自一九九八年一月一日起已免息。

董事認為，由於鴻堅置業及豐迎置業分別於名運及名發擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。同時，董事亦認為，由於東亞銀行分別於名運及美逸擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。

** (5) 根據二零零三年由本公司之附屬公司深圳中海地產及中建總之附屬公司深圳市中海建築訂立的一項協議，深圳中海地產委任深圳市中海建築為其一地產發展項目第一期之主承判商，代價乃根據建築物料成本加上毛利訂定為人民幣185,000,000元。年內，深圳中海地產已付深圳市中海建築之合約工程總額為港幣23,300,000元（二零零七年：港幣16,000,000元）。

** (6) 根據二零零四年由當天為本公司之間接非全資附屬公司的深圳中海地產及中建總之間接非全資附屬公司深圳中海監理訂立的一項協議，據此，深圳中海監理同意就中海怡美山莊項目提供若干項目監理服務。深圳中海地產應付予深圳中海監理之監理費為人民幣3,200,000元（約港幣3,019,000元）。中海怡美山莊協議之基本部份中海怡美山莊之土地使用權，為深圳中海地產擁有。

於二零零八年十二月三十一日，深圳中海地產為本公司之全資附屬公司，深圳中海監理為中國建築國際之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

年內，深圳中海地產已付或應付之合約監理費為港幣0元（二零零七年：港幣10,000,000元）。

** (7) 於二零零五年八月一日，本公司之全資附屬公司富榮與於當天為中國海外集團之全資附屬公司的中建澳門訂立一份建築管理合約，委任中建澳門作為富榮之建築管理人。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門為中國建築國際之間接全資附屬公司。

年內，富榮已付中建澳門之合約管理費及花紅分別為港幣2,000,000元（二零零七年：港幣50,000,000元）及港幣11,700,000元（二零零七年：港幣7,000,000元）。

** B部份：回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易：

- (8) 於二零零六年五月十五日，中國海外發展的間接全資附屬公司中謙與中國建築國際的間接全資附屬公司中海建築，訂立總租賃協議，據此，中海建築同意租用位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築國際及／或其附屬公司辦公室之用。

有關租賃的資料：

物業	位置	租約開始日期	租約到期日	中海建築應付租金
A	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈 26樓A、B、C及D單位	二零零六年 七月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣111,972元 (免租期為三個月)
B	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈27樓	二零零七年 一月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
C	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈28樓	二零零七年 一月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
D	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈29樓及30樓	二零零六年 七月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣336,546元 (免租期為三個月)

上述物業的應付租金乃參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零六年五月十一日就現行市況及上述物業鄰近的同類物業租金水平所作出的估值報告而釐定。

於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國建築國際已發行股本約64.3%權益，並擁有中國海外發展已發行股本約50.7%權益。因此，中國海外發展(及／或其附屬公司)與中國建築國際(及／或其附屬公司)之間的交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的持續關連交易。

中國建築國際及其附屬公司的辦公室原本位於中國海外大廈的高層及低層。總租賃協議令中國建築國際及其附屬公司將業務集中在中國海外大廈26樓至30樓，從而為中國建築國際及其附屬公司提供更具效率的工作環境。

根據總租賃協議，截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中海建築的應付租金分別為港幣6,616,428元、港幣8,635,704元及港幣8,972,250元。

由於總租賃協議的年度應付租金低於中國海外發展及中國建築國際所有的適用百分比率的2.5%（盈利比率除外），故總租賃協議獲豁免遵守中國海外發展及中國建築國際獨立股東批准的規定。

由二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日以及由二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止期間，中海建築按上述協議應付之租金分別為港幣4,373,838元（二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：港幣4,373,838元）及港幣4,261,866元（二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：港幣4,261,866元）。由二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日止期間所收取租金總額不超逾截至二零零八年六月三十日止年度港幣8,635,704元的上限，而二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日止期間所收取租金總額不超逾截至二零零九年六月三十日止年度港幣8,972,250元的上限。

- (9) 於二零零六年五月十五日，中國海外發展的間接全資附屬公司中國海外保安與中國建築國際訂立總保安服務協議，據此，中國海外保安將向中國建築國際及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。提供保安服務的代價，將根據所提供的保安員數目及參考市價或中國建築國際可從獨立服務供應商取得相若服務的價格釐定。根據總保安服務協議，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，預期每年提供保安服務的年度上限金額不會超逾港幣30,000,000元。

於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國建築國際已發行股本約64.3%權益，並擁有中國海外發展已發行股本約50.7%權益。因此，中國海外發展（及／或其附屬公司）與中國建築國際（及／或其附屬公司）之間的交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的持續關連交易。

由於總保安服務協議的年度上限金額低於中國海外發展及中國建築國際所有的適用百分比率的2.5%（盈利比率除外），故總保安服務協議獲豁免遵守中國海外發展及中國建築國際獨立股東批准的規定。

年內，與中國建築國際簽訂的總保安服務協議合約金額總數為港幣11,400,000元（二零零七年：港幣11,300,000元），該總額不超逾截至二零零八年十二月三十一日止財政年度港幣30,000,000元的上限。

**** C部份：** 回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.32條獲豁免遵守獨立股東批准規定的關連交易：

- (10) 於二零零八年十月六日，中國建築國際之間接全資附屬公司長力集團與本公司之間接全資附屬公司中國海外路橋訂立一項協議，據此，中國海外路橋將出售而長力集團將以港幣220,000,000元之現金代價收購Value Idea之全部權益（即Value Idea之100%已發行股本及為數港幣111,447,904元之Value Idea欠中國海外路橋之無抵押、免息及按要求償還的股東貸款）（「出售」）。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

Value Idea (透過其附屬公司) 主要從事經營位於中國江西省南昌市之南昌大橋。Value Idea 擁有一家中國合營企業約55.2%權益，該合營企業擁有南昌大橋之管理及收費權至二零二五年六月三十日止(「該中國合營企業」)，據此，Value Idea 可獲得來自收費權之收入至二零二二年十二月三十一日止。該中國合營企業餘下44.8%權益由南昌市南昌大橋有限責任公司(Nan Chang City Nan Chang Bridge Company Limited*) 擁有。根據該中國合營企業之條款，倘中國有關橋樑收費之政策出現重大變動，或該中國合營企業所收取之每月收入低於若干預先釐定水平，則Value Idea 將有權要求其合營夥伴按Value Idea 於該中國合營企業之投資之賬面值(包括訂明回報率)收購Value Idea 於該中國合營企業之股權。

長力集團須於協議完成時(即於所有條件達成或獲豁免後十四日內)以現金方式向中國海外路橋支付代價港幣220,000,000元。有關代價乃由訂約方按Value Idea 於餘下專營權期間根據中國合營企業合約所享之估計最大收入及一元比照一元為基準之股東貸款金額為參考，按公平原則協商釐定。

自二零零六年起，本公司已明確其未來業務戰略為專注於房地產發展及於合適時候，將逐步出售全部基建業務。出售符合中國海外發展的發展戰略，而出售所得款項將用作投資其他房地產發展項目。中國海外發展目前無意出售其他業務，但將繼續伺機出售其他基建項目。出售完成後，Value Idea 將不再為本公司之間接全資附屬公司。

經參考出售之代價與本公司投資於Value Idea 之未經審核賬面值(於二零零八年六月三十日約為港幣210,600,000元)之差額，估計出售產生之收益(扣除開支)約為港幣9,400,000元。然而，實際收益金額將僅參考出售完成時之賬面值釐定，並須進行審核。

中國海外集團佔本公司已發行股本約51.7%權益，以及佔中國建築國際已發行股本約62.2%權益，而長力集團為中國建築國際之間接全資附屬公司。因此，中國海外集團、中國建築國際及長力集團為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，出售構成本公司之一項關連交易。

由於根據《上市規則》第14A.10條參考協議計算的各項適用百分比率少於2.5%，故根據《上市規則》第14A章，出售僅須遵守申報及公佈規定，而獲豁免獨立股東批准之規定。

有關交易已於二零零八年十二月十二日完成，而Value Idea 於完成後不再為本公司之間接全資附屬公司。

* 僅供識別

- (11) 於二零零八年十月二十一日，中國海外基建(本公司的間接全資附屬公司)與中國海外集團訂立一項協議，據此，中國海外基建以現金代價港幣1,328,000,000元，將其於中國海外港口的全部權益(即中國海外港口已發行股本的100%及為數約港幣480,000,000元之中國海外港口欠中國海外基建之無抵押、免息及按要求償還的股東貸款)出售予中國海外集團(「出售」)。

代價乃由訂約方以按實額基準計算的股東貸款金額及中國海外港口於二零零八年六月三十日未經審核的綜合資產淨值(經調整以反映中國海外港口其後的市值)約港幣821,000,000元為參考，經公平磋商釐定。

付款條款：

(a) 簽訂協議時支付的按金	:	港幣200,000,000元
(b) 完成時將支付的第二期款項 (即二零零八年十月三十一日或之前)	:	港幣300,000,000元
(c) 將於二零零九年六月三十日或之前 支付的第三期款項	:	港幣400,000,000元
(d) 將於二零零九年十月三十一日或之前 支付的最後一期款項	:	代價餘額 (即港幣428,000,000元)

所收取的現金將先用作償還有關轉讓股東貸款的代價，然後再用作償還轉讓中國海外港口所有已發行股本的代價。中國海外集團將於出售完成時向中國海外基建抵押其於中國海外港口的所有股本權益，作為第三期及最後一期付款的保證。

自二零零六年起，本公司已明確其未來業務戰略為專注於物業發展，並將於適當時候逐步出售其所有基建項目業務。本公司於二零零八年十月二十日的公佈提及其就可能出售本公司若干非核心資產予關連人士(即本出售)的討論已達最後階段。出售符合該業務戰略，而出售所得款項將用作投資其他物業發展項目。本公司並不擬出售其他核心業務，但將繼續物色機會出售其他基建項目業務。出售完成後，中國海外港口將不再為本公司的全資附屬公司。

經參考代價與本集團於中國海外港口集團的投資之未經審核賬面值(於二零零八年六月三十日約為港幣1,301,000,000元)的差額作出估計，出售所得收益(扣除開支後)約為港幣27,000,000元。然而，實際收益金額僅會參照完成時的賬面值經審核後釐定。

由於中國海外集團擁有本公司已發行股本約51.7%的權益，故中國海外集團為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》，出售構成本公司的關連交易。由於各項適用之百分比率(定義見《上市規則》第14A.10條)均少於2.5%，故根據《上市規則》第14A章，出售只須遵守申報及公佈規定，並獲豁免獨立股東批准之規定。

有關交易已於二零零八年十月三十一日完成，而中國海外港口於完成後不再為本公司的間接全資附屬公司。按金及第二期款項共計港幣500,000,000元已按原定時間支付，而預計第三期及最後一期的款項也可按時收到。

**** D部份：** 回顧年內，本集團曾進行下列於《上市規則》第14A.16(5)條內述的非豁免關連交易或持續關連交易，該等交易已遵守《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：

(12) 於二零零五年十一月二十二日，董事宣佈，本公司訂立多份協議如下：

- (a) 關於中國內地市場 — 與深圳市中海建築訂立深圳市中海建築承建協議，據此，倘深圳市中海建築成功獲得投標合約，深圳市中海建築將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予深圳市中海建築的總合約金額，不可超逾港幣1,600,000,000元（「深圳市中海建築上限」）。
- (b) 關於香港市場 — 與中國建築國際訂立中國建築國際承建協議，據此，倘中國建築國際集團成功獲得投標合約，中國建築國際集團將根據成功投標的條款成為本集團於香港的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中國建築國際集團的總合約金額，不可超逾港幣900,000,000元（「中國建築國際上限」）。
- (c) 關於澳門市場 — 與中建澳門訂立中建澳門承建協議，據此，倘中建澳門成功獲得投標合約，中建澳門將根據成功投標的條款成為本集團於澳門的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中建澳門的總合約金額，不可超逾港幣200,000,000元（「中建澳門上限」）。

中建總於公佈當天為深圳市中海建築的直接控股公司，並透過中國海外集團為本公司及中國建築國際的最終控股公司；中建澳門為中國海外集團的全資附屬公司，而中國海外集團則由中建總全資擁有。因此，深圳市中海建築、中國建築國際及中建澳門是本公司的關連人士，而本公司則是中國建築國際的關連人士。

根據深圳市中海建築承建協議、中國建築國際承建協議及中建澳門承建協議，本集團聘請深圳市中海建築、中國建築國際集團及中建澳門為其建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易。

根據該等協議，本公司可授出的合約總額（即深圳市中海建築上限、中國建築國際上限及中建澳門上限）根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，均超過2.5%。因此，在《上市規則》第14A章的規定下，本公司須遵守年度審核、報告、公佈及獨立股東批准的規定。

董事認為，於成功投標後，聘請深圳市中海建築、中國建築國際集團及中建澳門擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其分別在中國內地、香港及澳門的物業發展項目的建築工程。

中國海外發展持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零五年十二月十二日刊發予股東的通函內。

中國海外發展持續關連交易已於二零零五年十二月二十九日之股東特別大會上獲獨立股東正式批准通過。

年內，根據深圳市中海建築承建協議而批授予深圳市中海建築的總合約金額，為港幣76,100,000元(二零零七年：無)，該總額不超逾截至二零零八年十二月三十一日止財政年度港幣1,600,000,000元的上限。

年內，根據中國建築國際承建協議而批授予中國建築國際集團的總合約金額，為港幣139,700,000元(二零零七年：無)，該總額不超逾截至二零零八年十二月三十一日止財政年度港幣900,000,000元的上限。

年內，根據中建澳門承建協議而批授予中建澳門的總合約金額，為無(二零零七年：無)，該總額不超逾截至二零零八年十二月三十一日止財政年度港幣200,000,000元的上限。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門成為中國建築國際之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

由二零零七年九月二十七日起，深圳市中海建築成為中國建築國際之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

- (13) 於二零零六年六月七日，董事宣佈，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，倘中建總集團成功獲得投標合約，中建總集團將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中建總集團的總合約金額，不可超逾港幣1,600,000,000元(「上限」)。

中建總為本公司的最終控股公司。因此，中建總集團成員公司是本公司的關連人士。根據中建總集團承建協議，本集團聘請中建總集團為建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易(「持續關連交易」)。

由於根據該協議本集團可授出的合約總額(即上限)根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，超過2.5%。因此，在《上市規則》第14A章的規定下，本公司須遵守年度審核、報告、公佈及獨立股東批准的規定。

董事認為，於成功投標後，聘請中建總集團擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其在中國內地的物業發展項目的建築工程。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中建總為中國國有企業，於中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。除深圳市中海建築承建協議、中建澳門承建協議及中國建築國際承建協議外，中建總集團承建協議可讓本公司選擇(待中標後)聘用中建總集團為其中國內地物業發展項目建築工程的建築承建商。

持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零六年六月二十二日刊發予股東的通函內。

中建總集團承建協議、上限以及因此擬進行的持續關連交易已於二零零六年七月十二日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。

年內，根據中建總集團承建協議而批授予中建總集團的合約總額為人民幣1,505,000,000元(約為港幣1,461,000,000元[#])(二零零七年：港幣1,373,000,000元)，該總額未超逾上限。

[#] 核數師在其真確結果報告中提到，交易金額按二零零八年平均匯率換算，為港幣1,691,000,000元，超逾上限；但按中建總集團承建協議批准當天的匯率換算，交易金額為港幣1,461,000,000元，並未超逾上限。

按《上市規則》第14A.38條，董事局與本公司核數師就本集團之持續關連交易程序作出若干協定。核數師已向董事局匯報此等程序之真確結果。

本公司的核數師已致函本公司董事局確認本部份進行的持續關連交易(i)已獲董事局批准；(ii)乃根據有關該等交易之協議條款進行；及(iii)並無超逾本公司公佈／通函披露之上限。

經省覽上述所進行之關連交易／持續關連交易，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述所進行之關連交易／持續關連交易乃(i)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))；(ii)屬本集團日常及一般業務；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。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事亦確認本公司已符合《上市規則》的披露規定。

** 此等關連交易／持續關連交易亦構成有關會計實務準則內的關連人士交易。

Deloitte. 德勤

致中國海外發展有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第114至206頁中國海外發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括 貴集團及 貴公司於二零零八年十二月三十一日之資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須根據由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及《公司條例》編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，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；選擇及應用適當之會計政策，及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據《公司條例》第一百四十一條，僅向全體股東(作為一個整體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等乃根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審核工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選用之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與 貴公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非就 貴公司之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價 貴公司董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證是充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零零九年三月二十三日



綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	7	18,892,373	16,632,553
銷售成本		(10,158,765)	(8,226,249)
其他業務經營成本		(562,909)	(667,833)
投資物業之公平值轉變收益	16	8,170,699	7,738,471
出售投資合營地產項目公司虧損		—	(214,514)
出售附屬公司收益(虧損)		276,350	(201,449)
買賣證券之價值轉變(虧損)收益		(24,049)	72,918
其他收入	9	525,875	411,607
分銷費用		(677,754)	(463,281)
行政費用		(897,010)	(685,381)
經營溢利		9,040,812	7,101,633
應佔(虧損)溢利			
聯營公司		(10,982)	(27,911)
共同控制實體		(26,848)	386,276
財務費用	10	(417,682)	(500,911)
除稅前溢利		8,585,300	6,959,087
所得稅費用	11	(3,513,018)	(2,741,936)
本年溢利	12	5,072,282	4,217,151
分配於：			
本公司股東		5,048,637	4,179,579
少數股東		23,645	37,572
		5,072,282	4,217,151
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		64.8	56.9
攤薄後		64.6	56.1

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	6,428,067	2,634,750
物業、廠房及設備	17	275,520	2,232,366
預付土地租金支出	18	63,465	95,736
聯營公司權益	20	164,581	56,907
共同控制實體權益	21	1,947,655	2,588,406
投資合營地產項目公司	22	18,654	15,274
應收聯營公司款	23	90,108	271,697
應收共同控制實體款	23	4,071,170	2,612,797
應收合營地產項目公司款	23	1,056	1,873
其他金融資產	25	42,443	95,781
商譽	43	109,021	109,021
遞延稅項資產	40	485,090	—
		13,696,830	10,714,608
流動資產			
存貨	26	2,999	7,636
庫存物業	27	53,978,804	38,869,806
買賣證券	28	9,506	73,340
預付土地租金支出	18	3,846	3,713
貿易及其他應收款	29	1,044,655	1,454,511
按金及預付款		2,920,074	3,506,912
應收控股公司款	30	618,249	—
應收聯營公司款	30	613,246	827,958
應收共同控制實體款	30	3,312,030	425,638
應收少數股東款	30	138,647	119,808
預付稅金		231,407	39,082
銀行結餘及現金	31	9,006,148	8,478,160
		71,879,611	53,806,564



綜合資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款	32	7,824,472	7,201,887
公開發售按金	50	1,214,275	—
預售按金		11,846,616	8,982,528
租務及其他按金		434,248	251,877
應付同級附屬公司欠款	33	174,934	—
應付聯營公司欠款	33	181,905	162,651
應付共同控制實體欠款	33	483,658	1,358,497
稅項債務		3,829,624	2,789,968
一年內到期之銀行貸款	37	3,946,026	2,884,996
		29,935,758	23,632,404
流動資產淨值			
		41,943,853	30,174,160
		55,640,683	40,888,768
資本及儲備			
股本	35	785,070	774,371
股份溢價及儲備		32,434,712	25,507,669
本公司股東應佔權益		33,219,782	26,282,040
少數股東權益		(335,394)	(491,938)
權益總額			
		32,884,388	25,790,102
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	37	18,320,005	11,289,021
應付票據	38	2,329,431	2,326,435
應付同級附屬公司欠款	33	—	135,864
應付少數股東欠款	39	850,983	873,557
遞延稅項負債	40	1,255,876	473,789
		22,756,295	15,098,666
		55,640,683	40,888,768

載於第114至206頁之財務報告表已於二零零九年三月二十三日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

孔慶平
董事

吳建斌
董事

公司資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	5,649	10,793
預付土地租金支出	18	185	248
投資附屬公司	19	1,304,616	1,447,087
應收附屬公司款	24	7,280,615	6,640,518
		8,591,065	8,098,646
流動資產			
庫存物業	27	1,775	1,798
預付土地租金支出	18	62	62
貿易及其他應收款	29	29,446	21,396
按金及預付款		7,131	7,106
應收附屬公司款	24	24,466,212	17,379,302
預付稅金		118	118
銀行結餘及現金	31	1,985,424	1,195,417
		26,490,168	18,605,199
流動負債			
貿易及其他應付款	32	111,243	61,031
公開發售按金	50	1,214,275	—
其他按金		148	150
應付附屬公司欠款	34	1,763,590	1,468,387
一年內到期之銀行貸款	37	—	1,611
其他金融負債	25	11,986	6,532
		3,101,242	1,537,711
流動資產淨值			
		23,388,926	17,067,488
		31,979,991	25,166,134
資本及儲備			
股本	35	785,070	774,371
股份溢價及儲備	36	17,753,955	15,892,318
權益總額			
		18,539,025	16,666,689
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	37	11,038,000	6,100,000
應付附屬公司欠款	34	2,377,168	2,377,538
其他金融負債	25	25,798	21,907
		13,440,966	8,499,445
		31,979,991	25,166,134

孔慶平
董事

吳建斌
董事



綜合權益變動報表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											少數	
	股本	股份溢價	資本	其他物業	投資	匯兌	其他儲備	中國	保留溢利	總額	股東權益	總額	
	港幣千元	港幣千元	贖回儲備	重估儲備	重估儲備	平衡儲備	港幣千元	法定儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
二零零七年一月一日	700,606	9,066,154	18,798	4,984	22,950	30,255	581,108	(190,686)	283,000	4,932,276	15,449,445	(560,036)	14,889,409
於換算財務報告表時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,088,921	—	—	—	1,088,921	1,642	1,090,563
少數股東應佔附屬公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	(1,601)	—	—	—	(1,601)	1,601	—
應佔聯營公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	21,673	—	—	—	21,673	—	21,673
應佔共同控制實體儲備之變動	—	—	—	—	—	—	248,231	—	—	—	248,231	—	248,231
投資合營地產項目公司之公平值轉變	—	—	—	—	—	(82,899)	—	—	—	—	(82,899)	—	(82,899)
直接計入權益之收入淨額	—	—	—	—	—	(82,899)	1,357,224	—	—	—	1,274,325	3,243	1,277,568
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,179,579	4,179,579	37,572	4,217,151
於出售附屬公司時註銷	—	—	—	—	—	—	(68,158)	—	—	—	(68,158)	—	(68,158)
於出售投資合營地產項目公司時釋放之儲備	—	—	—	—	—	67,874	—	—	—	—	67,874	—	67,874
於變現資產時釋放之儲備	—	—	—	—	—	—	—	47,911	—	—	47,911	—	47,911
本年度確認收入及支出總額	—	—	—	—	—	(15,025)	1,289,066	47,911	—	4,179,579	5,501,531	40,815	5,542,346
已付二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(436,490)	(436,490)	—	(436,490)
於行使期權時所發行之股份	3,795	96,194	—	(3,008)	—	—	—	—	—	—	96,981	—	96,981
發行股份之費用一期權	—	(95)	—	—	—	—	—	—	—	—	(95)	—	(95)
於行使認股權證時所發行之股份	69,970	5,986,700	—	—	—	—	—	—	—	—	6,056,670	—	6,056,670
發行股份之費用一認股權證	—	(436)	—	—	—	—	—	—	—	—	(436)	—	(436)
購股權之確認	—	—	—	1,404	—	—	—	—	—	—	1,404	—	1,404
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66,458	66,458
已付二零零七年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(386,970)	(386,970)	—	(386,970)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,175)	(39,175)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	67,384	(67,384)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	774,371	15,148,517	18,798	3,380	22,950	15,230	1,870,174	(142,775)	350,384	8,221,011	26,282,040	(491,938)	25,790,102
於換算財務報告表時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,487,075	—	—	—	1,487,075	—	1,487,075
少數股東應佔附屬公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	(67,332)	—	—	—	(67,332)	67,332	—
應佔聯營公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	13,101	—	—	—	13,101	—	13,101
應佔共同控制實體儲備之變動	—	—	—	—	—	—	311,675	—	—	—	311,675	—	311,675
投資合營地產項目公司之公平值轉變	—	—	—	—	—	3,380	—	—	—	—	3,380	—	3,380
直接計入權益之收入淨額	—	—	—	—	—	3,380	1,744,519	—	—	—	1,747,899	67,332	1,815,231
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,048,637	5,048,637	23,645	5,072,282
於出售附屬公司時註銷	—	—	—	—	—	—	(114,361)	—	—	—	(114,361)	—	(114,361)
於變現資產時釋放之儲備	—	—	—	—	—	—	—	72,945	—	—	72,945	—	72,945
本年度確認收入及支出總額	—	—	—	—	—	3,380	1,630,158	72,945	—	5,048,637	6,755,120	90,977	6,846,097
已付二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(543,799)	(543,799)	—	(543,799)
於行使期權時所發行之股份	1,236	14,986	—	(2,287)	—	—	—	—	—	—	13,935	—	13,935
發行股份之費用一期權	—	(12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12)	—	(12)
於行使認股權證時所發行之股份	9,463	1,173,434	—	—	—	—	—	—	—	—	1,182,897	—	1,182,897
發行股份之費用一認股權證	—	(129)	—	—	—	—	—	—	—	—	(129)	—	(129)
購股權之確認	—	—	—	725	—	—	—	—	—	—	725	—	725
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65,567	65,567
已付二零零八年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(470,995)	(470,995)	—	(470,995)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	151,579	(151,579)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	785,070	16,336,796	18,798	1,818	22,950	18,610	3,500,332	(69,830)	501,963	12,103,275	33,219,782	(335,394)	32,884,388

註a：其他儲備是二零零六年透過收購附屬公司而從少數股東中增加收購附屬公司權益所產生，代表已付款項及歸屬於所增加收購權益的淨資產減去收購之附屬公司的潛在資產變現所得之差額。

註b：集團之中國法定儲備及附屬公司之發展基金儲備乃根據中國法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	8,585,300	6,959,087
調整：		
應佔聯營公司虧損	10,982	27,911
應佔共同控制實體虧損(溢利)	26,848	(386,276)
財務費用	417,682	500,911
折舊及攤銷	73,643	130,843
利息收入	(231,292)	(197,440)
股息收入	—	(502)
購股權費用	725	1,404
投資物業之公平值轉變收益	(1,666,701)	(443,262)
利率掉期協議價值轉變收益	—	(918)
出售投資基建項目收益	—	(15,476)
出售附屬公司之(收益)虧損	(276,350)	201,449
出售聯營公司收益	—	(2,347)
出售共同控制實體虧損	—	1,961
出售物業、廠房及設備收益	(4,316)	(81)
可供出售投資之價值轉變虧損(收益)	24,049	(72,918)
出售投資合營地產項目公司之虧損	—	214,514
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	6,960,570	6,918,860
應收分期款項減少	3,641	2,534
存貨減少	1,176	8,144
庫存物業增加	(11,955,784)	(15,329,204)
買賣證券減少	39,785	362,141
貿易及其他應收款、按金及預付款減少(增加)	1,034,877	(2,622,187)
受規管之銀行結存減少(增加)	88,613	(394,609)
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加	3,530,106	5,990,677
用於經營業務之現金	(297,016)	(5,063,644)
已付所得稅	(2,580,372)	(1,128,718)
所得稅退回	24,885	7,307
用於經營業務的現金淨額	(2,852,503)	(6,185,055)



綜合現金流量表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資業務			
利息收入		155,457	126,037
已收共同控制實體之股息		12,455	57,704
已收聯營公司之股息		125	—
已收合營地產項目公司之股息		—	502
已抵押銀行存款減少(增加)		49,697	(64,595)
購買物業、廠房及設備		(1,441,281)	(632,402)
收購附屬公司(已扣除所得之現金及現金等額項目)	41(a) & (b)	—	(648,671)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等額項目)	42(a), (b), (d) & (e)	456,072	219,799
已收出售部份附屬公司權益之款項	42(c)	—	522,600
聯營公司墊款之償還		329,896	37,446
於共同控制實體之投資		—	(117,111)
給予共同控制實體墊款增加		(4,892,792)	(2,518,640)
共同控制實體之資本償還		23,868	26,038
基建項目之資本償還		—	11,301
基建項目投資公司墊款之償還		—	20,240
合營地產項目公司墊款之償還		817	23,494
附屬公司之少數股東墊款之增加		—	(119,808)
出售投資物業所得款項淨額		—	4,500
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		9,334	20,313
出售共同控制實體所得款項淨額		—	1,361
出售聯營公司所得款項淨額		—	4,317
出售合營地產項目公司所得款項淨額		—	405,305
出售基建項目所得款項淨額		—	151,603
用於投資業務之現金淨額		(5,296,352)	(2,468,667)
融資業務			
已付利息		(1,213,295)	(567,253)
已付其他財務成本		(62,909)	(23,913)
已付現金股息		(1,014,794)	(823,460)
已付少數股東股息		—	(39,175)
發行普通股所得款項淨額		1,196,691	6,156,128
新取得之銀行貸款		11,923,393	10,482,120
銀行貸款之償還		(3,990,376)	(3,404,776)
包銷商就公司公開發售已收款	50	1,214,275	—
聯營公司之墊款		—	8,295
控股公司之墊款		209,751	—
同系附屬公司之墊款		39,070	135,864
共同控制實體之墊款		—	627,297
附屬公司少數股東給予之注資 (償還)附屬公司少數股東給予之墊款		16,844 (54,603)	66,458 92,537
融資業務的現金淨額		8,264,047	12,710,122
現金及現金等額項目增加淨額		115,192	4,056,400
於一月一日之現金及現金等額項目		7,886,655	3,589,051
外幣匯率轉變之影響		501,409	241,204
十二月三十一日之現金及現金等額項目	44	8,503,256	7,886,655

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（「中國」）註冊成立之公司。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東1號太古廣場3座10樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、杭州、北京、成都、南京、蘇州及中國各地區。

以往年度，本公司的功能貨幣為港幣。由於本集團在中國的業務不斷擴大，董事決定於年內將功能貨幣由港幣轉為人民幣。董事經過評估功能貨幣轉變的影響，認為對本集團的業績和財務狀況沒有構成重大影響。

由於公司的管理層以港幣管理和監控本集團的表現及財務狀況，董事認為港幣是適合的呈列貨幣，本綜合財務資料因而以港幣呈列。

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（「香港財務報告準則」）

本年度，集團應用下列多項由香港會計師公會頒佈已生效之修訂及新詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則
第7號（修訂本）

金融資產重新分類

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號

香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
服務特許權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號

香港會計準則第19號界定福利資產的限制、
最低資金要求以及其相互關係

董事評核採用新香港財務報告準則，特別是香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號。在採用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號服務特許權安排時，本集團的共同控制實體中的服務特許權將不再認可為物業，廠房及設備而是無形資產。無形資產特許權的攤銷方法在採用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號前後沒有分別。董事認為採用新香港財務報告準則並未對本年度及往年度賬目的編製及呈報構成重大影響，因此無需作往年調整。



截至二零零八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(「香港財務報告準則」) (續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	境外業務投資淨額對沖 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶的資產轉移 ⁷

¹ 除了香港財務報告準則第5號(修訂本)適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間，其他均適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

³ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零九年六月三十日或以後完結之年度期間

⁵ 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間

⁶ 適用於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間

⁷ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之轉移

香港財務報告準則第3號(經修訂)的應用可能對收購日或第一個年度報告期間在二零零九年七月一日或以後開始之業務合併會計構成影響。香港會計準則第27號(經修訂)會影響母公司在子公司的股權有轉變時的會計處理。香港財務報告準則對香港會計準則第40號「投資物業」之修訂的應用可能對本集團將會用作投資物業之在建或發展中物業之會計構成影響。由改進香港財務報告準則產生的香港會計準則第40號導致香港會計準則第40號範圍內之該物業需根據本集團會計政策而按公平值模式計算。該物業現時根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」按成本值減減值虧損計算。該修訂本由本集團二零零九年一月一日開始之財務年度起適用。

本公司董事預期採納其他新及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除若干根據公平值列值之物業及金融工具外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報告表。控制是指本公司有權掌管該實體之財務及營運政策，從而受惠於其經營活動。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期（倘適用）。

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。

於綜合附屬公司之淨資產內少數股東權益與本集團之權益分開呈列。淨資產內少數股東權益包括於初始業務合併日期之該等權益及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。超出於附屬公司權益之少數股東權益之少數股東應佔虧損計入本集團之權益內，除非少數股東受具約束力之責任所規限並且有能力作出額外投資彌補虧損則除外。

業務合併

收購附屬公司使用收購會計法入賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之股本工具之總公平值，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟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」分類為持作出售之非流動資產（或出售集團）除外，有關項目乃以公平值減銷售成本確認及計量。



3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本初步計量(即業務合併之成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部份)。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債之公平淨值比例計算。

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽(收購之協議日期為二零零五年一月一日之前)，乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司可識別資產及負債中之權益公平值之差額。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽(收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後)，乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多個現金產生單位。商譽所獲分配之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，商譽所分配之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

於往後出售之有關現金產生單位資本化商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

3. 主要會計政策 (續)

額外收購附屬公司權益

當額外收購附屬公司權益時，潛在於額外收購附屬公司權益的資產及負債之公平值及賬面值之差額記入儲備借方。少數股東權益將按淨資產之賬面值減少。因額外收購附屬公司權益產生之商譽或折扣(如有)，乃按額外收購股權成本及本集團因額外權益(根據淨資產公平值)而增加權益之差計算。該儲備將於出售附屬公司或出售附屬公司有關資產(於較早出售)時確認至綜合損益表。

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資產負債表內。

聯營公司權益

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是共同控制實體。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之權益乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及聯營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。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。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，未變現溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷，惟未變現虧損顯示所轉讓資產已出現減值時，則確認所有虧損金額。

共同控制實體權益

任何涉及成立一間企業，各經營者均擁有權益的獨立企業的合營安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之權益乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制實體權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制實體虧損等於或超出該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之權益淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向共同控制實體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。



3. 主要會計政策(續)

共同控制實體權益(續)

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現溢利及虧損會以本集團於相關共同控制實體之權益為限予以撇銷，惟未變現虧損顯示所轉讓資產已出現減值時，則確認所有虧損金額。

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。

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業之公平值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

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)於解除確認年內計入收益表。

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，乃按成本值減後續累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備(不包括在建工程)全面投入運作之日起計在估計可使用年內，並在計入其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值或估值。

在建工程包括用於生產，或自用之在建設中的物業、廠房及設備。在建工程是按成本值減去確定減值虧損列賬。在建工程在完成後或可用時會重新分類到適當的物業、廠房及設備項目中。折舊是和其他物業、廠房及設備項目一樣，在全面投入運作之日起計算。

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盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項資產被解除確認之年度計入收益表。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

當物業、廠房及設備以公平值轉至投資物業時，如賬面值因於轉換日重估而減少，該物業賬面值任何減少確認為損益；如賬面值增加至已沖減以前年度該物業之減值虧損，該增加確認為損益，該確認至損益之數額不得超過假設物業並無出現減值虧損而原應計算之賬面值（扣除折舊），增加之餘額直接轉入儲備（其他物業儲備）之貸方。隨後出售該投資物業，包括於儲備內之重估增值可能轉至保留溢利，並不會經過損益。

在建的投資物業

物業在建設中或發展成為投資物業會列為在建物業並按成本減去確認減值虧損列賬。直至其興建或發展完成時，將按公平值重新分類至投資物業。該日其公平值與賬面值之差額確認為溢利或虧損。

商譽以外之資產減值

本集團於每結算日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。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損回轉，則資產之賬面值將增至修訂後之估計可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設資產並無於過往年度出現減值虧損而原應計算之賬面值。減值虧損回撥即時確認為收入。

預付土地租金支出

預付土地租金支出按租賃期以直線法攤銷，如租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，整份租賃一般作為融資租賃。當持作營業租賃的物業權益分類為投資物業，該物業權益視作猶如融資租賃及按公平值模式計算，本集團將繼續將該等租賃視作融資租賃，即使物業權益之本質於隨後有所轉變因而不再分類為投資物業。



3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債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平值計算。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平值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於收益表確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為透過盈利或虧損按公平值計算之金融資產、貸款及應收賬款、及可隨時出售金融資產三類。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

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主要部份之已付或收到之全部費用)之利率。

債務票據的利息收入是按實際利率確認。

透過盈利或虧損按公平值計算之金融資產

透過盈利或虧損按公平值計算之金融資產，乃可供交易之金融資產。

若符合下列情況之一，金融資產將歸類為可供交易：

- 收購金融資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該金融資產為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該金融資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，透過盈利或虧損按公平值計算之金融資產按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於盈利或虧損內確認。於盈利或虧損內確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之股息或利息。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

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。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括於貿易及其他應收款以及應收控股公司款、聯營公司款、共同控制實體款、少數股東款及銀行存款）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。關於金融資產之減值詳見下文。

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平值計算之金融資產、貸款及應收款項、或持至到期日投資。於初次確認後之各結算日，可隨時出售金融資產（包括投資合營地產項目公司）乃按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往於權益確認之累積收益或虧損會自權益中剔除，並於盈利或虧損中確認（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（不包括透過盈利或虧損按公平值計算之金融資產）乃於各結算日根據減值之憑證作出估計。若金融資產於初次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，該投資之公平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。

就其他所有金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。



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)

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；於60天信用期限中，所增加延遲還款的個案；明顯本土經濟上負面的改變。其因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於盈利或虧損確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本入賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與根據現時市場於類似金融資產可得的回報率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於未來期間撥回。

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，除聯營公司／共同控制實體應收款外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當聯營公司／共同控制實體應收款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則於損益賬中扣除。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後之期間，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於其後之期間於盈利或虧損撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會於其後之期間於盈利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃直接於股本權益確認。

金融負債及權益

由集團實體發行之金融負債及股本工具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。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

金融負債(包括貿易及其他應付款相關及其他按金、及應付聯營公司及共同控制實體欠款、銀行貸款、應付票據、應付少數股東及同系附屬公司欠款)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成本之方法。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。

利率開支乃按實際利率基準確認。

不符合對沖會計處理法之衍生工具

不符合對沖會計處理法之衍生工具視為持作買賣之金融資產或金融負債。有關衍生工具公平值之變動直接於收益表中確認。

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，因一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。由本集團發出而原意並非透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，以其公平值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷。

不予確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被不予確認。於不予確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

當有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，金融負債則不予確認。不予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。



3. 主要會計政策(續)

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。

庫存物業

已落成物業及發展中物業

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應佔支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

當已落成物業的意圖由持作出售轉變為持作賺取租金及/或用作資本增值用途，並證實出租活動已開始，將會轉至投資物業。按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬的已落成物業轉至投資物業時，物業的公平值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

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。有待就認可資產產生支出之特定借款，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。於各結算日，以外匯列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平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，惟因構成本集團於海外業務投資淨額一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內於權益下確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益，惟重新換算非貨幣項目(其收益及虧損直接於權益內確認)而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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結算日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)乃按權益中之獨立成分(匯兌儲備)予以確認。該等匯兌差額乃於海外業務獲出售期間之損益內確認。

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平值調整當作該海外業務之資產及負債，以資產負債表日之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌平衡儲備確認。

政府資助

政府資助於相關支出生之期間內確認為收益。有關可折舊資產之政府資助呈報為該資產淨值之扣減項，並隨資產之可使用年期確認收益。有關支出項目之資助於費用進綜合收益表時確認。

營業租賃

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綜合收益表確認。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確認為開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於溢利或虧損中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認為扣減租金支出。

退休福利費用

退休福利計劃之供款乃於到期應付時扣除列為支出。

稅項

稅項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淨利潤，因為其並未計入在其它年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。集團之流動稅項負債按資產負債表日所頒佈或落實頒佈之稅率計算。



3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。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以確認，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它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、聯營公司和共同控制實體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。

在每一資產負債表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能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。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

授予僱員之認股權

就於二零零二年十一月七日後授予本集團僱員而於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權而言，所接收服務之公平值乃參考授出日期購股權之公平值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於股本計入相應數額(認股權儲備)。

於每資產負債表日，本集團修訂對最終屆滿認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如有，按剩餘屆滿期確認至損益，並同時調整至認股權儲備。

行使認股權時，以前在僱員認股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僱員認股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，本集團則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，直至其行使為止。

3. 主要會計政策 (續)

收入之確認

收入按日常業務過程中就提供貨品及服務已收或應收之代價，減去折扣及相關銷售稅項後之公平值計量。

出售物業

日常業務出售物業之收入，於簽立具約束力之銷售協議時或有關當局發出入伙紙／完工紙時之較後者確認。遠期銷售物業之已收訂金歸入流動負債於綜合資產負債表列賬。

物業租金

按物業之營業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。

提供熱能及電力

熱能及電力提供收入於熱能及電力輸送時確認入賬。

基建項目投資

當本集團有權於合約期內獲享固定保證回報時，基建項目投資之收入以應計基準確認，以便在投資淨額上產生固定之定期回報。

房地產代理及管理服務

房地產代理及管理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

財務資產之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貼現估計將來現金收入至該等資產之賬面淨值。



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,本公司的董事要對資產及負債的面值作出估計及假設。估計及其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。

估計及其假設會不時作出檢閱。如果該會計估計的修正只影響確認該其間,該修正會在該其間確認,或如果該修正影響該其間和之後的其間則在該其間和之後的其間確認。

對於將來的的主要假設及資產負債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) 投資物業公平值

投資物業按公平值港幣6,428,000,000元在二零零八年十二月三十一日的資產負債表列賬。該公平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平值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 共同控制實體權益之減值

關於共同控制實體權益之減值,管理層已就本集團承接國內收費大橋和物業發展項目的共同控制實體權益之評估可收回程度,該等項目於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表所列的總賬面值分別為港幣1,384,000,000元和港幣564,000,000元。

(i) 收費大橋項目

評估是根據該等實體在餘下合營期內經營收費大橋所賺取預計收益按適用利率由每年10%至14%(二零零七年:8%至12%)貼現至現值所作。倘實際收費收益因道路使用率及/或路費減少而低於預期時可能出現減值虧損。

(ii) 物業發展項目

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標準及地點相若的物業現時的市價、完成發展的工程成本基於現在物業結構及建築材料價格及未來銷售預測基於沒有上升的樓價等。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重大回撥或撥備。

4. 決定性的會計判斷和估計不明朗因素的主要來源 (續)

(c) 庫存物業及應收聯營公司，控股公司及共同控制實體公司款減值

根據二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表所載，庫存物業的總賬面值為港幣53,979,000,000元，應收控股公司為港幣618,000,000元，應收主要從事物業發展業的共同控制實體公司及聯營公司款項分別為港幣7,383,000,000元及港幣703,000,000元。管理層根據附註6(b)(ii)來評估相關物業的可變現淨值款項的可收回程度。

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未有變化。

集團之資本結構包括附註37及38中披露之銀行借款及應付票據之債務，現金及現金等價物，分派於公司股權所有者之股份組成，包括已發行股本，股份溢價及儲備。

公司董事定期審核資本結構，作為審核一部分，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，董事會將共同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。

6. 金融工具

6a. 金融工具分類

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
金融資產				
可供出售投資	9,506	73,340	—	—
按照攤銷成本列賬之 貸款及應收賬款 (包括現金及 現金等值項目)	18,937,752	14,288,223	33,761,697	25,236,633
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	18,654	15,274	—	—
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債	34,111,414	26,232,908	15,290,001	10,008,567
金融保證合約	—	—	37,784	28,439



6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括股本投資、借款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／付聯屬公司款及銀行結餘。以上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、價格風險及貨幣風險)、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，以確保能夠以及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。

集團對該等風險之管理與評測與該等風險事務之披露沒有任何改變。

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動、股價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與浮息銀行借款及應收共同控制實體款分別達港幣11,038,000,000元(二零零七年：港幣6,102,000,000元)及港幣980,000,000元(二零零七年：港幣662,000,000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。本公司之現金流量利率風險主要與浮息銀行借款、短期銀行結餘及應收附屬公司款有關。

本集團的公平值利率風險主要與受規管的定息銀行存款、定息銀行借款及應付票據分別達港幣503,000,000元(二零零七年：港幣592,000,000元)、港幣11,228,000,000元(二零零七年：港幣8,072,000,000元)及港幣2,329,000,000元(二零零七年：港幣2,326,000,000元)有關。管理層會考慮在需要時對沖重大利率風險。

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

利率風險敏感度分析

以下敏感度分析決定基礎是按資產負債表日披露之利率。對於浮息銀行借款，此分析假設資產負債表日列示結餘為全年結餘總額。100點子之增減乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，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點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣100,582,000元(二零零七年：減少／增加港幣54,395,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行借款及應收共同控制實體款的利率風險。

本集團在本年度對利率敏感度增加主要由於浮動利率債權工具增加。

公司

倘利率已上升／下降100點子而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣64,427,000元(二零零七年：減少／增加港幣13,259,000元)。這主要來自本公司之浮息銀行借款及應收附屬公司款的利率風險。

價格風險

本集團就其上市股本證券及合營地產項目公司投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合控制風險。本集團的股價風險主要集中於從事房地產業務的股本工具。此外，本集團委任了管理小組監控價格風險，亦會在需要時對沖重大價格風險。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告日之股價風險釐定。

倘各股本工具之價格已上升／下跌10%：

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將因可供交易投資之公平值變動而增加／減少港幣951,000元(二零零七年：增加／減少港幣7,334,000元)；及
- 本集團投資估價儲備將因投資合營地產項目公司之公平值變動而增加／減少港幣1,865,000元(二零零七年：增加／減少港幣1,527,000元)。

本集團對投資合營地產項目公司及可供交易投資之敏感度較上一年度並無重大改變。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖貨幣風險。管理層密切注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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產				
港幣	3,326,552	680,434	33,261,899	—
美元	6,505,192	2,509,575	499,798	162,495
澳門葡幣	10,581	8,882	—	—
負債				
港幣	11,191,310	21,096	15,290,001	—
美元	2,392,835	2,477,013	21,907	28,108
澳門葡幣	—	73,031	—	—

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險敏感度分析

本集團主要面對美元、港幣及澳門葡幣之貨幣風險。下表詳列本集團就人民幣分別兌美元、港幣及澳門葡幣匯率上升及下降10%的影響。10%為採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感度分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率10%的變動進行換算調整。敏感度分析包括外部應收、應付以及本集團內在外國營運的應收、應付等結餘不以貸方或借方的貨幣列值。下表正數顯示當人民幣對美元、港幣或澳門葡幣升值之盈利增加，對於人民幣對美元、港幣或澳門葡幣貶值10%，將對盈利有一個對等之相反影響並於下表結餘顯示為負數。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
集團		
人民幣兌港幣		
當年盈利	786,476	(65,934)
人民幣兌美元		
當年盈利	(411,236)	(3,256)
人民幣兌澳門葡幣		
當年盈利	(1,058)	6,415

附註：此類風險主要來自年末未結清之應收及應付美元、港幣或澳門葡幣賬款。

	二零零八年 港幣千元
公司	
人民幣兌港幣	
當年盈利	(1,797,190)
人民幣兌美元	
當年盈利	(47,789)



6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感度分析(續)

財務報表內沒有提供於二零零七年十二月三十一日止年度本公司貨幣風險敏感度分析是由於本公司只有面對港幣與美元的匯兌浮動風險，此風險被認為是很小的，由於港幣與美元掛鈎，管理層認為港幣與美元的匯兌浮動風險是有限的。

本集團與本公司於二零零八年十二月三十一日止年度對外匯敏感度增加主要由於未結清外幣結餘風險增加和於年內功能貨幣由港幣改變為人民幣。

(ii) 信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對手方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融虧損及因本集團及本公司提供金融擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司資產負債表內所載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註47披露之本集團及本公司提供金融擔保所產生的或然負債值。

為盡可能減低信貸風險，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，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已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，皆因交易對手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、共同控制實體、合營地產項目公司、控股公司及少數股東欠款外，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、共同控制實體、合營地產項目公司、控股公司及少數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。

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

貿易應收款包括數量大且分散於多個地理位置的顧客。

對於未完成發展的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而承造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。

(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，以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作為流動資金之主要來源。於二零零八年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣4,452,000,000元(二零零七年：港幣5,438,000,000元)於附註37披露。

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。利息付款是按照合約利率或如屬浮動利率按結算日的現行市場利率計算。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

集團

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零八年	
							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
二零零八年								
貿易及其他應付賬款	—	6,230,524	423,287	665,357	489,385	15,919	7,824,472	7,824,472
應付聯營公司欠款	—	181,905	—	—	—	—	181,905	181,905
應付共同控制實體欠款	—	483,658	—	—	—	—	483,658	483,658
應付同系附屬公司欠款	—	174,934	—	—	—	—	174,934	174,934
應付少數股東欠款	6.00	—	—	—	899,707	—	899,707	850,983
浮息銀行借款	2.06	56,613	56,613	114,470	11,646,407	—	11,874,103	11,038,000
定息銀行借款	7.03	587,381	970,818	2,856,026	7,883,917	—	12,298,142	11,228,031
應付票據	5.75	3,871	—	67,275	2,743,650	—	2,814,796	2,329,431
		7,718,886	1,450,718	3,703,128	23,663,066	15,919	36,551,717	34,111,414

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零七年	
							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
二零零七年								
貿易及其他應付賬款	—	4,606,976	727,327	1,613,823	241,404	12,357	7,201,887	7,201,887
應付聯營公司欠款	—	162,651	—	—	—	—	162,651	162,651
應付共同控制實體欠款	—	1,358,497	—	—	—	—	1,358,497	1,358,497
應付同系附屬公司欠款	4.50	1,528	1,528	3,057	135,864	—	141,977	135,864
應付少數股東欠款	7.75	—	—	—	935,470	—	935,470	873,557
浮息銀行借款	3.80	61,602	57,885	115,770	6,853,933	—	7,089,190	6,101,611
定息銀行借款	6.17	784,346	748,918	1,785,163	5,520,731	—	8,839,158	8,072,406
應付票據	5.75	4,034	—	67,275	2,878,200	—	2,949,509	2,326,435
		6,979,634	1,535,658	3,585,088	16,565,602	12,357	28,678,339	26,232,908

6. 金融工具 (續)

6b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

公司

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零八年	
							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
二零零八年								
貿易及其他應付賬款	—	89,342	—	21,901	—	—	111,243	111,243
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,763,590	—	—	—	—	1,763,590	1,763,590
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	—	—	136,687	2,650,542	—	2,787,229	2,377,168
浮息銀行借款	2.06	56,613	56,613	114,470	11,646,407	—	11,874,103	11,038,000
金融保證合約	—	2,997	2,997	5,992	25,798	—	37,784	37,784
		1,912,542	59,610	279,050	14,322,747	—	16,573,949	15,327,785

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零七年	
							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
二零零七年								
貿易及其他應付賬款	—	35,690	—	25,341	—	—	61,031	61,031
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,468,387	—	—	—	—	1,468,387	1,468,387
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	—	—	136,708	2,787,662	—	2,924,370	2,377,538
浮息銀行借款	3.80	61,602	57,885	115,770	6,853,933	—	7,089,190	6,101,611
金融保證合約	—	1,748	1,603	3,181	21,907	—	28,439	28,439
		1,567,427	59,488	281,000	9,663,502	—	11,571,417	10,037,006



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據下列釐定：

- 具備標準條款及可於高流動性市場交易的金融資產，其公平值根據收市價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公平值乃根據通用作價模型，以現有市場交易價格作現金流分析貼現至現值所釐定；及
- 金融保證合約的公平值乃根據期權評價模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對手方的違約機會率及違約下之損失價值。

除卻附註38披露之應付票據，董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公平值相若。

7. 營業額

營業額乃出售物業收入、物業租金收入、熱能及電力提供收入、基建項目投資收入、房地產代理及管理服務收入及其他營運之總和，本年度集團之營業額分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售物業收入	17,891,210	15,438,311
物業租金收入	201,792	123,616
基建項目投資收入	—	12,004
房地產代理及管理服務收入	448,263	358,611
熱能及電力提供收入	—	336,145
其他收入(註)	351,108	363,866
	18,892,373	16,632,553

註： 其他收入主要來自提供物流服務及規劃設計顧問服務。

8. 業務及地區分部

業務分部

本集團按下列業務呈報主要分部資料：

物業發展	—	發展及銷售物業
物業投資	—	出租物業
基建	—	投資於承辦收費高速公路之公司
其他業務	—	物業管理、物業代理、物流服務、規劃設計顧問服務、熱能及電力提供及買賣證券

有關上述業務之分部資料呈報如下。

收入及業績

截至二零零八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	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額					
對外	17,891,210	201,792	799,371	—	18,892,373
分部	—	2,191	57,416	(59,607)	—
合計營業額	17,891,210	203,983	856,787	(59,607)	18,892,373

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	6,730,746	1,842,145	172,985	(36,559)	8,709,317
出售附屬公司收益					276,350
利息收入					231,292
未攤分之公司費用					(176,147)
經營溢利					9,040,812
應佔虧損					
聯營公司					(10,982)
共同控制實體					(26,848)
財務費用					(417,682)
除稅前溢利					8,585,300
所得稅費用					(3,513,018)
本年度溢利					5,072,282



財務報告表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

資產及負債

於二零零八年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產				
分部資產	58,029,354	6,523,010	381,157	64,933,521
聯營公司權益				867,935
共同控制實體權益				9,330,855
未攤分之公司資產				10,444,130
綜合資產總額				85,576,441
負債				
分部負債	(21,235,634)	(25,152)	(342,173)	(21,602,959)
稅項債務	(3,762,244)	—	(67,380)	(3,829,624)
未攤分之公司負債				(27,259,470)
綜合負債總額				(52,692,053)

其他資料

截至二零零八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
物業、廠房及設備、預付				
土地租金支出與投資物業增加	40,594	1,178,985	221,702	1,441,281
折舊及攤銷	22,054	6,153	45,436	73,643

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

收入及業績

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	15,438,311	125,504	12,004	1,160,758	(104,024)	16,632,553

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	6,528,048	550,215	18,637	421,163	(52,779)	7,465,284
出售投資合營地產 項目公司虧損						(214,514)
出售附屬公司虧損						(201,449)
利息收入						197,440
未攤分之公司費用						(145,128)
經營溢利						7,101,633
應佔(虧損)溢利						
聯營公司						(27,911)
共同控制實體						386,276
財務費用						(500,911)
除稅前溢利						6,959,087
所得稅費用						(2,741,936)
本年度溢利						4,217,151



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

8. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

資產及負債

於二零零七年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產				
分部資產	44,222,846	2,849,866	1,517,283	48,589,995
聯營公司權益				1,156,562
共同控制實體權益				5,626,841
未攤分之公司資產				9,147,774
綜合資產總額				64,521,172
負債				
分部負債	(17,434,657)	(26,295)	(508,961)	(17,969,913)
稅項債務	(2,719,003)	—	(70,965)	(2,789,968)
未攤分之公司負債				(17,971,189)
綜合負債總額				(38,731,070)

其他資料

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	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
物業、廠房及設備、預付				
土地租金支出與投資物業增加	27,009	560,738	474,765	1,062,512
折舊及攤銷	16,577	2,097	112,169	130,843

8. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團在香港、澳門及除香港及澳門外中國其他地區從事物業發展、物業投資及其他業務，而所有基建項目投資均在中國進行。本集團根據顧客所在地按地區市場劃分之營業額分析如下：

	按地區市場劃分之營業額	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	760,752	344,186
澳門	208,112	3,034,224
除香港及澳門外中國其他地區	17,923,509	13,254,143
	18,892,373	16,632,553

按資產所在地區劃分之分部資產賬面值及物業、廠房及設備、預付土地租金支出及投資物業增加之分析如下：

	分部資產之賬面值		物業、廠房及設備、 預付土地租金支出及 投資物業之增加	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	4,018,835	4,025,743	6,398	367,059
澳門	217,884	656,659	7	70
除香港及澳門外中國 其他地區	60,696,802	43,907,593	1,434,876	695,383
	64,933,521	48,589,995	1,441,281	1,062,512



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他收入包括：		
銀行存款利息	154,779	138,400
應收被投資公司推算利息收入		
— 聯營公司	15,675	17,535
— 共同控制實體	60,160	—
— 合營地產項目公司	—	40,636
其他利息收入	678	869
總利息收入	231,292	197,440
匯兌淨收益	168,473	27,481
出售聯營公司收益	—	2,347
出售基建項目收益	—	15,476
出售物業、廠房及設備收益	4,316	81
利率掉期協議價值改變收益	—	918
合營地產項目公司股息收入	—	502

10. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他借款之利息	1,078,745	452,946
不需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	134,550	134,550
應付少數股東欠款之推算利息	61,913	70,650
其他財務費用	62,909	23,913
總財務費用	1,338,117	682,059
減：撥作物業發展成本之數額	(920,435)	(181,148)
	417,682	500,911

所呈列本年及上年度財務費用來自非透過公平值計算之金融負債。年內撥作成本之借貸成本乃按平均資本化比率3.84%(二零零七年：1.68%)資本化至相關資產。

11. 所得稅費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	36,888	44,355
澳門所得稅	20,196	194,461
中國企業所得稅	1,661,884	1,190,231
中國土地增值稅	1,464,857	1,188,673
	3,183,825	2,617,720
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	3,179	(6)
澳門所得稅	7,861	—
中國土地增值稅	360	—
中國企業所得稅	17,295	16,901
	28,695	16,895
遞延稅項(附註40)：		
本年度	324,723	131,436
稅率更改之影響	(24,225)	(24,115)
	300,498	107,321
總計：	3,513,018	2,741,936

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，公司利得稅率由17.5%調低至16.5%，並於二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。故此，香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：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。

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」)。自二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。在新法及實施條例下，自二零零八年一月一日起集團在中國的附屬公司之企業所得稅稅率由33%改變為25%。在祖父條例下該等享有15%優惠率之附屬公司之新稅率將於五年內續漸增加至25%。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

根據財務部、國家稅務總局聯合發佈財稅[2008]第1號通知，自二零零八年一月一日開始由持有的中國實體企業產生的溢利所分配之收益需根據《中華人民共和國企業所得稅法》第3條及第27條以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》第91條繳納中國企業所得稅。就附屬公司未分配盈利應繳納之遞延稅項負債港幣217,688,000元(二零零七年：無)已計入年內之綜合收益表內。

遞延稅項之有關詳情載於附註40內。

本年度所得稅費用與收益表上除稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前溢利	8,585,300	6,959,087
按應用利得稅率25%(二零零七年：33%)計算的稅項	2,146,325	2,296,499
土地增值稅	1,464,857	1,188,673
土地增值稅的稅項影響	(366,214)	(392,262)
不可抵扣的費用的稅項影響	99,555	239,098
不用應稅的收益的稅項影響	(123,069)	(79,785)
前期少提撥備	28,695	16,895
未予確認的稅務虧損的稅項影響	201,374	69,755
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(25,481)	(8,619)
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響	9,458	(118,260)
國內附屬公司未分配之盈利之遞延稅項	217,688	—
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	(20,838)	(445,943)
稅率改變的稅項影響	(24,225)	(24,115)
其他	(95,107)	—
本年度所得稅項費用	3,513,018	2,741,936

12. 本年溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)列各項：		
核數師酬金	7,143	7,621
物業、廠房及設備之折舊	69,797	127,677
預付土地租金支出攤銷(包括在行政費用)	3,846	3,166
員工成本(包括董事酬金)(註)	542,845	359,142
根據營業租賃之土地及樓宇租金支出	24,083	24,195
共同控制實體出售虧損	—	1,961
應佔稅項		
聯營公司	2,667	71
共同控制實體	53,970	160,947
確認為費用之庫存物業成本	10,136,752	8,146,111
確認為費用之存貨成本	13,254	229,225
根據營業租賃土地及樓宇租金收入，經扣除 港幣16,640,000元(二零零七年：港幣12,011,000元)之支出	(185,152)	(111,605)

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30,000,000元(二零零七年：港幣16,000,000元)已包括在員工成本內。



財務報告表附註(續)

截至二零零八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：

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				總數 港幣千元
	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	
孔慶平	—	730	—	10	740
郝建民	—	3,253	3,847	12	7,112
肖 肖	—	3,000	3,500	12	6,512
吳建斌	—	3,032	3,500	12	6,544
陳 斌	—	1,699	3,168	12	4,879
朱毅堅	—	1,881	3,095	12	4,988
羅 亮	—	1,117	3,596	—	4,713
王萬鈞	—	2,099	315	12	2,426
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	250	—	—	—	250
	860	16,811	21,021	82	38,774

13. 董事酬金 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	基本薪金、				總數 港幣千元
	袍金 港幣千元	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	
孔慶平	—	4,621	3,500	12	8,133
郝建民	—	2,810	3,600	12	6,422
肖 肖	—	2,580	3,550	12	6,142
吳建斌	—	2,702	3,600	12	6,314
陳 斌	—	1,380	2,796	12	4,188
朱毅堅(於二零零七年 三月二十二日委任)	—	1,078	2,655	9	3,742
羅 亮(於二零零七年 三月二十二日委任)	—	705	2,603	—	3,308
王萬鈞	—	2,008	470	12	2,490
崔鐸聲(於二零零七年 三月二十二日辭任)	—	907	723	3	1,633
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	250	—	—	—	250
	860	18,791	23,497	84	43,232

本集團本年及上年度之五位最高薪人士均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 股息

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2008年度中期股息每股港幣6仙 (二零零七年：港幣5仙)	470,995	386,970
已付2007年度末期股息每股港幣7仙 (二零零六年：港幣6仙)	543,799	436,490
	1,014,794	823,460

董事建議擬派發每股普通股港幣7仙(二零零七年：港幣7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時已發行普通股股份數目計算。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利	5,048,637	4,179,579
	二零零八年 千股	二零零七年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	7,791,807	7,343,858
潛在普通股之攤薄影響		
一授出期權	14,625	30,481
一授出紅利認股權證	6,489	81,021
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	7,812,921	7,455,360

16. 投資物業

	集團 港幣千元
公平值	
於二零零七年一月一日	1,638,580
於收購附屬公司而增加	357,408
轉自己完工物業(註b)	200,000
出售	(4,500)
投資物業之公平值轉變收益	443,262
於二零零七年十二月三十一日	2,634,750
轉自物業，廠房及設備(註a)	2,182,224
轉自己完工物業(註b)	43,812
於出售附屬公司而減少(註42(b))	(99,420)
投資物業於完工時所產生的公平值轉變收益(註a)	1,595,876
投資物業之公平值轉變收益	70,825
於二零零八年十二月三十一日	6,428,067

註(a)：年內，總公平值約港幣37.8億元的在建投資物業於完工時從物業、廠房及設備重新分類。該物業於轉換日之公平值與其賬面值之差額為港幣16億元並已於當期的綜合收益表中處理。

註(b)：該等物業在年內改變用途(根據租約開始)，從已完工物業重新分類。

於結算日，本集團之投資物業分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資物業：		
在香港按		
長期契約	326,200	330,200
中期契約	1,590,900	1,603,900
在澳門按		
中期契約	124,000	—
在中國(不包括香港及澳門)按		
中期契約	4,386,967	700,650
	6,428,067	2,634,750



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值已由獨立專業物業估值師行戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。戴德梁行有限公司與本集團並無關連，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。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司一董事簽署，彼為香港測量師學會會員。有關估值符合香港測量師學會所頒物業估值之估值標準，並已考慮來自該等物業的資本化收入或適當地參考同類物業之市場交易資料。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或資本增值之投資物業歸類為投資物業，並已按公平值模式列賬。

17. 物業、廠房及設備

	在建的 投資物業 港幣千元 (附註 1)	租賃 土地及樓宇 港幣千元	熱能及 電廠設施 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	在建工程 港幣千元 (附註 2)	總額 港幣千元
集團							
成本值							
於二零零七年一月一日	764,993	360,769	624,850	267,366	186,476	454,861	2,659,315
匯兌調整	51,958	18,816	15,627	41,676	8,215	18,766	155,058
收購附屬公司	—	34,989	—	284	2,409	—	37,682
增加	203,330	7,645	—	66,038	45,110	310,279	632,402
出售附屬公司	—	(180,238)	(665,012)	—	(21,695)	(112,629)	(979,574)
其他出售	—	(6,099)	(15,563)	(1,718)	(13,515)	—	(36,895)
其他分類轉撥	—	41,723	40,098	449,719	—	(531,540)	—
於二零零七年 十二月三十一日	1,020,281	277,605	—	823,365	207,000	139,737	2,467,988
匯兌調整	63,052	15,938	—	57,249	20,971	13,266	170,476
增加	1,098,891	4,799	—	44,368	51,927	241,296	1,441,281
出售附屬公司	—	(93,280)	—	(887,681)	(48,015)	(394,299)	(1,423,275)
其他出售	—	(200)	—	(504)	(16,982)	—	(17,686)
轉撥至投資物業	(2,182,224)	—	—	—	—	—	(2,182,224)
於二零零八年 十二月三十一日	—	204,862	—	36,797	214,901	—	456,560
折舊							
於二零零七年一月一日	—	32,790	184,334	81,838	91,029	—	389,991
匯兌調整	—	4,858	5,699	4,884	3,002	—	18,443
本年度撥備	—	21,861	62,171	14,756	28,889	—	127,677
於出售附屬公司時撇銷	—	(26,901)	(250,418)	—	(6,507)	—	(283,826)
其他出售時撇銷	—	(1,168)	(1,786)	(832)	(12,877)	—	(16,663)
於二零零七年 十二月三十一日	—	31,440	—	100,646	103,536	—	235,622
匯兌調整	—	4,777	—	5,017	15,606	—	25,400
本年度撥備	—	10,634	—	21,849	37,314	—	69,797
於出售附屬公司時撇銷	—	(20,833)	—	(91,068)	(25,210)	—	(137,111)
其他出售時撇銷	—	(55)	—	(292)	(12,321)	—	(12,668)
於二零零八年 十二月三十一日	—	25,963	—	36,152	118,925	—	181,040
賬面淨值							
於二零零八年 十二月三十一日	—	178,899	—	645	95,976	—	275,520
於二零零七年 十二月三十一日	1,020,281	246,165	—	722,719	103,464	139,737	2,232,366

附註1. 在建的投資物業，之前是包括在庫存物業，位於中國是屬於中期土地使用權。今年已重新分類至物業、廠房及設備。今年於興建投資物業完成時，再重新分類至投資物業。

附註2. 在二零零七年十二月三十一日，用於在建工程成本之政府資助為港幣115,000,000元。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 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
公司			
成本			
於二零零七年一月一日	950	30,197	31,147
增加	—	429	429
出售	—	(3,319)	(3,319)
於二零零七年十二月三十一日	950	27,307	28,257
增加	—	138	138
出售	—	(2,271)	(2,271)
於二零零八年十二月三十一日	950	25,174	26,124
折舊			
於二零零七年一月一日	579	15,195	15,774
本年度撥備	62	4,940	5,002
於出售時撇銷	—	(3,312)	(3,312)
於二零零七年十二月三十一日	641	16,823	17,464
本年度撥備	62	4,826	4,888
於出售時撇銷	—	(1,877)	(1,877)
於二零零八年十二月三十一日	703	19,772	20,475
賬面淨值			
於二零零八年十二月三十一日	247	5,402	5,649
於二零零七年十二月三十一日	309	10,484	10,793

17. 物業、廠房及設備 (續)

在建的投資物業及土地及樓宇之賬面值包括：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於香港				
長期土地使用權	303	362	—	—
中期土地使用權	81,426	85,173	—	—
於中國(不包括香港)				
中期土地使用權	97,170	1,180,911	247	309
	178,899	1,266,446	247	309

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：

租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
熱能及電廠設施	8至12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		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
預付土地租金支出包括：				
香港租賃土地				
長期契約	1,039	1,042	—	—
中期契約	4,408	4,529	—	—
香港以外租賃土地				
中期契約	61,864	93,878	247	310
	67,311	99,449	247	310
呈報用途之分析				
非流動資產	63,465	95,736	185	248
流動資產	3,846	3,713	62	62
	67,311	99,449	247	310



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,304,616	1,447,087

主要附屬公司之資料載於附註51內。

20. 聯營公司權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資成本，非上市	60,315	46,479
應佔收購後溢利減虧損及扣除股息收入之儲備	104,266	10,428
	164,581	56,907

20. 聯營公司權益 (續)

以下為二零零八年十二月三十一日主要聯營公司之資料，董事認為該等公司主要影響本集團之業績或構成資產淨值的重大部份。

公司名稱	註冊成立 及經營業務 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
盈綽發展有限公司(註)	香港	30	物業發展
廣州新越房地產開發有限公司	中國	40	物業發展及銷售

註：於二零零七年，集團與盈綽的其他股東訂立了一份有關股東之間對盈綽的待出售物業分配之股東協議，目的是希望股東能透過自由處理分配所得的單位，促成其收回借予盈綽的貸款。根據股東協議，未來所分配單位產生的全部銷售或租金收入，均只會用來償還相關股東的貸款。集團應佔股東貸款金額代表應收聯營公司可收回金額，詳細資料已於附註30披露。

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總額	3,758,100	4,093,064
負債總額	(7,530,349)	(8,264,530)
資產淨值不足	(3,772,249)	(4,171,466)
集團應佔聯營公司之資產淨值	164,581	56,907
收入	1,070,373	552,648
本年溢利(虧損)	118,197	(299,596)
集團應佔聯營公司於本年度之虧損	(10,982)	(27,911)



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

集團有非持續確認某部份應佔聯營公司之虧損。以下為未曾確認之應佔聯營公司之年度及累積虧損從相關聯營公司之管理財務報表中撮要而成：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔本年度聯營公司(溢利)虧損未確認部份	(35,393)	69,164
累計應佔聯營公司虧損未確認部份	1,256,986	1,292,379

由於本集團累計應佔聯營公司虧損未確認部份仍大於對聯營公司之投資金額，本集團並無在綜合收益表中確認聯營公司之溢利。

應佔本年度聯營公司虧損未確認部份及累計應佔聯營公司虧損未確認部份包括一聯營公司應付本集團利息分別達港幣60,000,000元(二零零七年:港幣97,000,000元)及港幣957,000,000元(二零零七年:港幣897,000,000元)。本集團預期該利息之經濟利益流入並不確定，因而沒有予以確認相關利息收入。集團並且於計算應收該聯營公司款之賬面值時已計入減值港幣421,000,000元(二零零七年:港幣421,000,000元)。減值之計量是資產的賬面值與可收回數額之差。此減值將不會在期後作回撥。

21. 共同控制實體權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資成本，非上市	1,390,213	1,478,252
應佔收購後溢利減虧損，及扣除 股息收入之儲備	557,442	1,110,154
	1,947,655	2,588,406

以下為主要共同控制實體於二零零八年十二月三十一日之資料，董事認為該等共同控制實體主要影響本集團本年之業績及資產淨值。除另有註用外，所有該等共同控制實體均於中國註冊成立及經營。

21. 共同控制實體權益 (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 %	經營年期	主要業務
南京長江第二大橋 有限責任公司	65	由一九九九年二月十日至 二零三一年三月二十五日	經營及管理 收費大橋
深圳中海信和地產開發 有限公司	50	由二零零四年四月二十八日至 二零一四年四月二十七日	物業發展
大利企業有限公司**	50#	不適用	投資控股
上海中海海軒房地產 有限公司	50#	由二零零六年十二月二十五日至 二零五六年十二月二十四日	物業發展
朗光國際有限公司*	60	不適用	投資控股
重慶嘉江房地產開發 有限公司	60	由二零零七年七月十六日至 二零零九年七月十六日***	物業發展
揚越投資有限公司*	45	不適用	投資控股
重慶豐盈房地產開發 有限公司	45	由二零零七年九月十一日至 二零零九年九月十日***	物業發展
寧波中海和協置業發展 有限公司	50	由二零零七年三月二十一日至 二零二七年三月二十日	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產 有限公司	50	由二零零七年十一月八日至 二零二七年十一月七日	物業發展
興創企業有限公司*	50	不適用	投資控股
海墅房地產開發(杭州) 有限公司	50	二零零七年九月二十五日至 二零二七年九月二十四日	物業發展
興貴投資有限公司*	50	不適用	投資控股
杭州世茂世盈房地產 開發有限公司	50	二零零八年一月二十四日至 二零零九年三月二十五日***	物業發展

詳情參考附註42(c)

* 在香港註冊成立

** 在英屬維爾京群島註冊成立

*** 該等公司之營業執照可以面值定期被續發而不會違反營業執照有關條款



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

集團之共同控制實體以權益法入賬，其財務資料摘要詳列如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動資產	8,592,544	4,737,381
非流動資產	2,921,583	3,113,089
流動負債	4,111,263	765,084
非流動負債	5,492,868	4,517,909
收入	529,203	1,222,494
支出	572,781	857,147

本集團已經終止確認某些共同控制實體之虧損分配，其未確認之本年度及累計虧損分配金額如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於本年度未確認之共同控制實體之虧損分配	16,730	20,929
未確認之共同控制實體之累計虧損分配	37,659	20,929

22. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市		
可隨時出售之投資，按公平值	18,654	15,274

投資為本集團於下列合營地產項目之權益，該等投資以公平值列於結算日，公平值由董事根據該等公司持有之物業公平值作出預計。

22. 投資合營地產項目公司 (續)

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. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款集團

	二零零八年			二零零七年		
	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
應收款						
— 聯營公司	87,263	2,845	90,108	261,994	9,703	271,697
— 共同控制實體	3,091,321	979,849	4,071,170	1,950,674	662,123	2,612,797
— 投資合營地產 項目公司	1,056	—	1,056	1,873	—	1,873

於結算日後不會於一年內到期之聯營公司和共同控制實體應收含利息款按利率每年6%至10.81% (二零零七年：每年7.75%至10.83%)計算。除按市場利率計息之應收聯營公司款和應收共同控制實體款外，其他所有應收款項均按最優惠利率加1%實際利率之攤銷成本列帳及不需於結算日後一年內還款。

所有應收款聯營公司款，應收共同控制實體款和應收合營地產公司款均無抵押。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 應收附屬公司款 公司

	二零零八年			二零零七年		
	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
款項包括：						
無抵押及不預計於 結算日後一年內 還款並包含 於非流動資產內	2,731,106	4,549,509	7,280,615	1,864,791	4,775,727	6,640,518
無抵押及需要時償還 並包含於流動 資產內	24,420,426	45,786	24,466,212	17,379,302	—	17,379,302

計息之應收附屬公司款按照利率3.5%至6.5%年利率計算(二零零七年：3.5%至6.5%年利率)，除部份應收附屬公司款按市場利率計息外，所有應收款項均按照實際利率之攤銷成本列賬，實際利率乃根據最優惠利率釐定。

以上款項包括預期不會在結算日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7,280,615,000元(二零零七年：港幣6,640,518,000元)。

25. 其他金融資產及負債

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他金融資產				
應收分期款(附註a)	763	4,404	—	—
已抵押銀行存款(附註b)	41,680	91,377	—	—
包含於非流動資產內	42,443	95,781	—	—
其他金融負債				
金融保證合約：				
— 一年內	—	—	11,986	6,532
— 一年以上但未超過兩年	—	—	11,986	6,201
— 兩年以上但未超過五年	—	—	13,812	15,706
	—	—	37,784	28,439
減：計入流動負債之一年 內到期部份	—	—	(11,986)	(6,532)
	—	—	25,798	21,907

附註：

- (a) 應收分期款為無抵押，按最優惠利率加特定息率計提利息及不須於五年內悉數償還。
- (b) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行貸款額度而抵押予銀行之存款，該等存款按浮動利率計息由0.5%至3.91%年利率(二零零七年：0.25%至5.80%年利率)，並於償還有關之銀行貸款時解除。

26. 存貨

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	2,999	7,636



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27. 庫存物業

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已落成物業	7,717,512	4,070,480	1,775	1,798
發展中物業(註)	46,261,292	34,799,326	—	—
	53,978,804	38,869,806	1,775	1,798

註：其中港幣29,032,504,000元(二零零七年：港幣23,191,862,000元)為待發展物業，預計由結算日起計十二個月內不會變現。

28. 買賣證券

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於香港上市之股份證券	9,506	73,340

上列數據以公平值入賬，公平值根據市場價格釐定。

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，通常物業購買者需要按照買賣協議於120日內繳付結餘。

除物業銷售、租金收入和基建項目投資的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。

29. 貿易及其他應收款 (續)

於報告日之貿易及其他應收款之分析如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款，賬齡				
0–30日	465,073	687,582	—	—
31–90日	208,288	123,268	—	—
90日以上	239,959	308,320	—	—
	913,320	1,119,170	—	—
其他應收款	131,335	335,341	29,446	21,396
	1,044,655	1,454,511	29,446	21,396

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。

於報告日，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資產負債日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，信貸風險的集中是有限的。因此，董事相信於資產負債日信貸準備是不需要的。

30. 應收控股公司款／應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收少數股東款

應收控股公司款為無抵押，免息及不遲於二零零九年十月三十一日還款。

應收共同控制實體款和應收少數股東款為無抵押，免息及於需要時償還。

應收聯營公司款以計入本集團已落成物業作抵押，免息及可於出售該等物業時變現。管理層預期該等物業於結算日後一年內變現而將該款項分類為流動資產。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 銀行結餘及現金

於綜合資產負債表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款約港幣502,892,000元(二零零七年：港幣591,505,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於本年及去年期末並無受規管之銀行存款。

所有銀行存款利息為市場比率，年利率為0.01%至4.83%(二零零七年：0.25%至5.8%)。

於結算日，集團和公司的銀行結餘和現金有以下外幣：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行結餘和現金中以：				
港幣	2,668,566	678,408	1,485,626	—
美元	1,360,168	835,657	499,798	162,495
澳門葡幣	10,581	8,574	—	—

32. 貿易及其他應付款

於結算日之貿易及其他應付款之分析如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應付款，賬齡				
0-30日	4,076,519	2,792,731	—	—
31-90日	401,001	83,110	—	—
90日以上	1,415,166	1,940,770	—	—
	5,892,686	4,816,611	—	—
其他應付款	960,452	1,770,851	111,243	61,031
應付保固金	971,334	614,425	—	—
	7,824,472	7,201,887	111,243	61,031

應付保固金中約港幣505,000,000元(二零零七年：港幣254,000,000元)不會於未來十二個月到期。

33. 應付同系附屬公司／聯營公司／共同控制實體欠款 集團

於二零零七年十二月三十一日，應付同系附屬公司欠款餘額港幣135,864,000元為無抵押，於結算日後多於一年還款及按利率每年4.5%計息。該款項已於年內全部償還。

除此款項外，其他應付同系附屬公司欠款，應付聯營公司欠款及應付共同控制實體欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

34. 應付附屬公司欠款

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
款項包括：		
按5.75%（二零零七年：5.75%）利率計算，無抵押 及於一年後到期之款項包含於非流動負債內	2,377,168	2,377,538
不包含利息計算，無抵押及於需要時償還之款項 包含於流動負債內	1,763,590	1,468,387

35. 股本

	公司			
	二零零八年		二零零七年	
	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	7,743,706	774,371	7,006,056	700,606
行使期權時發行股份	12,362	1,236	37,950	3,795
行使認股權證時發行股份	94,631	9,463	699,700	69,970
年終	7,850,699	785,070	7,743,706	774,371

全部於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等權利。



35. 股本(續)

股份之發行

年內，本公司共發行106,993,000股股份，其中，就若干員工行使所獲授之期權發行合共12,362,000股股份，每股發行價為港幣0.58元至港幣1.13元之間，總現金代價為港幣13,935,000元。就若干股東行使認股權證發行合共94,631,000股股份，每股行使價為港幣12.50元，總現金代價為港幣1,182,897,000元。

至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司共發行737,650,000股股份，其中，就若干員工行使所獲授之期權發行合共37,950,000股股份，每股發行價為港幣0.52元至港幣4.06元之間，總現金代價為港幣96,981,000元。就若干股東行使認股權證發行合共699,700,000股股份，每股行使價為港幣4.50元或港幣12.50元，總現金代價為港幣6,056,670,000元。

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)。

根據香港財務報告準則第2號以股份支付的支出，授出期權之公平值以直線法按歸屬期於收益表扣除。

35. 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	每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目				於二零零八年 十二月三十一日		於發行日 之股份 收市價 港幣
			於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	註銷	尚未行使	可行使		
一九九七年 七月十七日	一九九八年七月十七日至 二零零七年七月十六日	4.06	—	—	—	—	—	不適用	
一九九八年 二月十四日	一九九九年二月十四日至 二零零八年二月十三日	1.08	1,370,000	(450,000)	(920,000)	—	—	13.60至14.70	
一九九八年 九月三十日	一九九九年九月三十日至 二零零八年九月二十九日	0.52	—	—	—	—	—	不適用	
二零零零年 一月四日	二零零一年一月四日至 二零一零年一月三日	0.58	20,000	(20,000)	—	—	—	13.34	
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	1.13	22,380,000	(11,892,000)	—	10,488,000	1,388,000	6.70至15.56	
			23,770,000	(12,362,000)	(920,000)	10,488,000	1,388,000		
加權平均行使價			港幣1.13	港幣1.13	港幣1.08	港幣1.13	港幣1.13		



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

期權計劃(續)

授出日期	行使期限	每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目					於發行日 之股份 收市價 港幣
			於二零零七年 一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	註銷	於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使	可行使	
一九九七年 七月十七日	一九九八年七月十七日至 二零零七年七月十六日	4.06	18,840,000	(18,840,000)	—	—	—	7.95至12.74
一九九八年 二月十四日	一九九九年二月十四日至 二零零八年二月十三日	1.08	3,050,000	(1,680,000)	—	1,370,000	1,370,000	7.98至15.72
一九九八年 九月三十日	一九九九年九月三十日至 二零零八年九月二十九日	0.52	330,000	(330,000)	—	—	—	8.91至9.85
二零零零年 一月四日	二零零一年一月四日至 二零一零年一月三日	0.58	1,480,000	(1,460,000)	—	20,000	20,000	7.98至12.34
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	1.13	38,020,000	(15,640,000)	—	22,380,000	1,876,000	7.30至16.98
			61,720,000	(37,950,000)	—	23,770,000	3,266,000	
加權平均行使價			港幣2.01	港幣2.56	—	港幣1.13	港幣1.11	

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			於十二月 三十一日 尚未行使
	於一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	重新分類 (註)	尚未行使
二零零八年	5,864,000	(2,260,000)	—	3,604,000
二零零七年	17,022,000	(6,714,000)	(4,444,000)	5,864,000

註：二零零八年並無期權作重新分類。4,444,000份期權為二零零七年內已辭任／離任董事所持有之期權5,608,000份與若干於二零零七年內獲委任董事所持有之期權1,164,000份兩者之淨額。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之期權確認總支出港幣725,000元(二零零七年：港幣1,404,000元)。

除上述披露外，年內並無期權授出、行使、註銷、沒收或失效。

35. 股本 (續)

期權計劃 (續)

於二零零四年十二月三十一日止年度，本公司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

認股權證

二零零七認股權證

於二零零七年七月十八日，本公司建議派發紅利認股權證（「二零零七認股權證」），基準為按於二零零七年八月二十二日名列本公司股東名冊的股東每持有12股普通股股份獲發1份認股權證。

按於二零零七年八月七日通過普通決議案，615,016,923份的二零零七認股權證已於二零零七年八月二十四日派發予本公司股東，該認股權證可於二零零七年八月二十八日至二零零八年八月二十七日（包括首尾兩日）行使，二零零七認股權證賦予已登記的持有人以現金以最初認購價每股港幣12.50元認購615,016,923股本公司港幣0.10元新股的權利。

二零零六認股權證

於二零零六年五月二十五日，本公司建議派發紅利認股權證（「二零零六認股權證」），基準為按於二零零六年七月十二日名列本公司股東名冊的股東每持有8股普通股股份獲發1份認股權證。

按於二零零六年七月十二日通過的普通決議案，811,198,451份的二零零六認股權證已於二零零六年七月十四日派發予本公司股東，該認股權證可於二零零六年七月十八日至二零零七年七月十七日（包括首尾兩日）行使，並賦予認股權證持有人以現金以最初認購價每股港幣4.50元認購811,198,451股本公司港幣0.10元新股的權利。

至二零零八年十二月三十一日止年度，因行使94,631,819份二零零七認股權證（二零零七年：363,502,312份二零零七認股權證及336,197,799份二零零六認股權證），致發行本公司每股港幣0.10元股份共94,631,819股（二零零七年：699,700,111股），二零零七認股權證之認購款項港幣1,182,897,000元（二零零七年：合共港幣6,056,670,000元之二零零七認股權證及二零零六認股權證）已在行使時全數收到。

於二零零八年十二月三十一日，並無（二零零七年：251,514,611份）未行使之二零零七認股權證，因該等認股權證已於年內屆滿。

年內，已行使94,631,819份二零零七認股權證及156,882,792份認股權證已屆滿。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港幣千元	資本		滙兌平衡		總額 港幣千元
		贖回儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
公司						
於二零零七年一月一日	9,066,154	18,798	4,984	—	763,813	9,853,749
本年溢利及本年收入總額	—	—	—	—	781,270	781,270
已付二零零六年度末期股息	—	—	—	—	(436,490)	(436,490)
發行股份	6,082,894	—	(3,008)	—	—	6,079,886
發行股份之費用	(531)	—	—	—	—	(531)
購股權費用之確認	—	—	1,404	—	—	1,404
已付二零零七年度中期股息	—	—	—	—	(386,970)	(386,970)
於二零零七年十二月三十一日	15,148,517	18,798	3,380	—	721,623	15,892,318
於換算本公司之財務報告表時 由功能貨幣至呈列貨幣產生 之匯兌差額直接計入權益	—	—	—	(42,841)	—	(42,841)
本年溢利	—	—	—	—	1,732,555	1,732,555
本年度確認收入及支出總額	—	—	—	(42,841)	1,732,555	1,689,714
已付二零零七年度末期股息	—	—	—	—	(543,799)	(543,799)
發行股份	1,188,420	—	(2,287)	—	—	1,186,133
發行股份之費用	(141)	—	—	—	—	(141)
購股權費用之確認	—	—	725	—	—	725
已付二零零八年度中期股息	—	—	—	—	(470,995)	(470,995)
於二零零八年十二月三十一日	16,336,796	18,798	1,818	(42,841)	1,439,384	17,753,955

於二零零八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港幣1,439,000,000元(二零零七年：港幣722,000,000元)。

37. 銀行貸款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
有抵押	—	313,969	—	—
無抵押	22,266,031	13,860,048	11,038,000	6,101,611
	22,266,031	14,174,017	11,038,000	6,101,611
銀行貸款之還款期如下：				
一年內	3,946,026	2,884,996	—	1,611
一年以上但未超過兩年	5,517,565	3,086,287	390,000	—
兩年以上但未超過五年	12,802,440	8,202,734	10,648,000	6,100,000
	22,266,031	14,174,017	11,038,000	6,101,611
減：計入流動負債之				
一年內到期部份	(3,946,026)	(2,884,996)	—	(1,611)
	18,320,005	11,289,021	11,038,000	6,100,000

人民幣貸款港幣112.28億元(二零零七年：港幣80.72億元)的固定利率由5.18%至7.56%(二零零七年：由5.02%至7.47%)，其餘為港元貸款港幣110.38億元(二零零七年：港幣61.02億元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。

二零零八年十二月三十一日的主要銀行貸款如下：

- 於二零零六年九月二十九日獲得之貸款港幣26.0億元自二零一零年九月二十九日起償還，直至二零一一年九月二十九日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.38%計息。
- 於二零零七年八月二十三日獲得之貸款港幣35.0億元自二零一一年八月二十三日起償還，直至二零一二年八月二十三日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.32%計息。
- 於二零零八年五月二十八日獲得之貸款港幣34.38億元自二零一二年五月二十八日起償還，直至二零一三年五月二十八日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.90%計息。

倘未能履行或遵守銀行貸款協議所載若干條件，包括本公司提供的保證，則該等銀行貸款即時到期及歸還。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

37. 銀行貸款(續)

於結算日，集團之外幣貸款如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港幣	11,038,000	—

於二零零八年十二月三十一日，本集團之未動用銀行額度為港幣4,452,000,000元(二零零七年：港幣5,438,000,000元)，當中所有的貸款先決條件均已達成。

38. 應付票據

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付票據，於香港上市	2,329,431	2,326,435

於二零零五年，本公司一家附屬公司按發行價99.404%發行本金總額為300,000,000美元之票據(「票據」)。票據的年利率為5.75%，每半年支付利息，且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托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則票據即時到期及歸還。當發生若干事件及信托契據若干指定條件的情況下，票據須予贖回。票據將於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。

於二零零八年十二月三十一日應付票據之公平值約為港幣2,113,000,000元(二零零七年：港幣2,394,000,000元)，該公平值乃根據當日票據之收市價釐定。

39. 應付少數股東欠款

若干附屬公司之少數股東給予之墊款為無抵押及免息。該等墊款無指定還款期，惟不會於結算日後一年內要求償還。該等欠款之攤銷成本按每年平均利率6%計算(二零零七年：7.75%)。

40. 遞延稅項

主要遞延稅項負債確認及其於現時及前期會計年度之變動情況如下：

	加速稅務 折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	國內附屬	土地	其他 港幣千元	總額 港幣千元
			公司之 未分配盈利 港幣千元	增值稅撥備 港幣千元		
集團						
於二零零七年						
一月一日	(6,673)	298,443	—	—	119,417	411,187
匯兌調整	(2,113)	—	—	—	5,761	3,648
扣除綜合收益表	160	89,056	—	—	42,220	131,436
出售附屬公司 (附註42(d))	33,555	—	—	—	(81,922)	(48,367)
稅率改變之影響	8,053	—	—	—	(32,168)	(24,115)
於二零零七年						
十二月三十一日	32,982	387,499	—	—	53,308	473,789
扣除(計入)綜合 收益表	1,463	594,099	217,688	(485,090)	(3,437)	324,723
出售附屬公司 (附註42(b))	(1,580)	(1,921)	—	—	—	(3,501)
稅率改變之影響	(441)	(13,753)	—	—	(10,031)	(24,225)
於二零零八年						
十二月三十一日	32,424	965,924	217,688	(485,090)	39,840	770,786

用作資產負債表，部份遞延稅項資產與遞延稅項負債相抵消。遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產	485,090	—
遞延稅項負債	(1,255,876)	(473,789)
	(770,786)	(473,789)

於結算日，本集團有港幣6,956,000,000元(二零零七年：港幣6,277,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。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。未確認之稅務虧損包括港幣400,000,000元(二零零七年：港幣272,000,000元)為於五年內到期的稅務虧損，剩餘為無限期的稅務虧損。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司

- (a) 於二零零六年十二月二十二日，集團與中建總簽訂買賣協議收購中海物業管理有限公司(「中海物管」)全部股權，代價為人民幣128,000,000元(相等於港幣129,706,000元)，中海物管主要從事物業管理。該收購於二零零七年三月三日完成及按收購法計算列賬，本公司董事認為所收購的資產及負債之公平值與合併前之賬面值相若，所以不需作公平值調整。由於該收購而產生之商譽為港幣44,496,000元。

所收購之資產淨值及產生之商譽如下：

	港幣千元
所購入淨資產：	
物業、廠房及設備	37,682
預付土地租金支出	35,020
存貨	4,759
貿易及其他應收款	71,269
銀行結餘及現金	71,576
貿易及其他應付款	(123,303)
稅項債務	(4,222)
銀行貸款	(7,571)
	85,210
收購產生之商譽	44,496
已付現金代價總額	129,706
收購所產生之現金流出淨額：	
支付之現金代價	(129,706)
所收購銀行結餘及現金	71,576
	(58,130)

中海物管對集團於收購日至結算日期內之溢利貢獻為港幣30,000,000元。

倘收購已於二零零七年一月一日完成，集團本年度營業總額應為港幣16,939,000,000元，而年內溢利應為港幣4,252,000,000元。上述資料謹供參考，並非表示收購若於二零零七年一月一日完成本集團可實際取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

41. 收購附屬公司 (續)

(b) 二零零七年，集團透過收購附屬公司獲得下列資產及負債：

	Treasure Trinity Limited (「TTL」) 港幣千元 (註1)	中怡華海房 地產開發 (珠海) 有限公司 (「中怡華海」) 港幣千元 (註2)	上海錦港 房地產開發 有限公司 (「上海錦港」) 港幣千元 (註2)	總額 港幣千元
所購入淨資產：				
投資物業	357,408	—	—	357,408
發展中物業	—	454,427	196,955	651,382
其他應收款	—	—	1,275	1,275
銀行結餘及現金	6,925	—	—	6,925
貿易及其他應付款	(4,755)	(237,158)	(177,611)	(419,524)
已付現金代價總額	359,578	217,269	20,619	597,466
收購所產生之				
現金流出淨額：				
支付之現金				(597,466)
所收購銀行結餘及現金				6,925
				(590,541)

註：

- (1) 於二零零七年三月二十九日，集團從中海集團收購TTL全部股權，取得若干位於香港的投資物業及相關之資產及負債。
- (2) 於二零零七年四月十二日及二零零七年八月八日，集團從獨立第三者分別收購中怡華海及上海錦港的全部股權，取得若干位於中國的發展中物業及相關之資產及負債。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 出售附屬公司

- (a) 二零零八年十月六日，本集團與同級附屬公司中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)簽訂買賣協議以現金代價港幣200,000,000元賣出集團持有Value Idea Investments Limited(「Value Idea」)的所有權益。該出售於二零零八年十一月二十八日完成。Value Idea透過其基建合營主要於中國江西省南昌市從事南昌大橋之營運。

	二零零八年 港幣千元
出售之資產淨值	
共同控制實體權益	196,420
匯兌平衡儲備之兌現	(31,343)
出售收益	34,925
總代價	200,002
收取：	
現金代價	200,002
出售所產生之現金流入：	
現金代價	200,002

年內，已出售之該等附屬公司對本集團貢獻投資業務現金流入港幣36,000,000元。本集團之財務報告已包含該等附屬公司之溢利港幣12,000,000元。

42. 出售附屬公司 (續)

- (b) 二零零八年十月二十一日，本集團與中國海外集團簽訂買賣協議以現金港幣1,328,000,000元將本集團於中國海外港口投資有限公司(「中海港口投資」)之所有權益出售予中國海外集團。該出售於二零零八年十月三十一日完成。中海港口投資集團主要於國內從事港口營運及深圳之物流服務。

	二零零八年 港幣千元
出售之資產淨值	
投資物業	99,420
物業、廠房及設備	1,286,164
預付土地租金支出	30,604
存貨	3,461
貿易及其他應收款	153,662
按金及預付款	84,102
銀行結餘及現金	243,930
貿易及其他應付款	(209,380)
稅項債務	(4,643)
銀行貸款	(369,652)
遞延稅項負債	(3,501)
	1,314,167
匯兌平衡儲備之兌現	(83,018)
出售收益	96,851
總代價	1,328,000
收取：	
現金	500,000
遞延代價款	828,000
	1,328,000
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	500,000
出售之銀行結餘及現金	(243,930)
	256,070

年內，已出售之該等附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流入港幣366,000,000元，投資業務現金流出港幣300,000,000元及融資業務現金流出港幣34,000,000元。本集團財務報告已包含該等附屬公司之溢利港幣45,000,000元。

中國海外集團將於二零零九年十月三十一日前以現金清還遞延代價款。



42. 出售附屬公司(續)

- (c) 於二零零七年五月三日，本公司之全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中海興業」)與一獨立第三者(「買方」)簽訂一買賣合約(「買賣合約」)，出售其全資附屬公司大利企業有限公司(「大利企業」)之50%權益及股東貸款予買方，代價為67,000,000美元(相等於港幣523,000,000元)。大利企業是一間投資控股公司，持有上海中海海軒房地產有限公司(「中海海軒」)全部權益，中海海軒為一間國內成立的外資全資企業，並擁有一位於中國上海盧灣區地塊之土地使用權証。根據中海興業、買方及大利企業與買賣合約同日簽署的股東協議，中海興業及買方於大利企業有共同控制權，買方亦有權於若干拆遷條件到期後三個月內收回所有其投入的資本及免息債項，如該等條件未能於2008年股東協議指定之日期達成，該等拆遷條件為於原定時限前拆遷位於該地塊上現有的住宅單位及廠房。

去年，基於拆遷進度，董事並不確定該等拆遷條件能否達成，所以董事認為出售大利企業50%權益(「有關出售」)及其產生的出售收益應以給予買方售賣權為基礎，有關出售只會於該等拆遷條件到期時或管理層認為有關拆遷條件極有可能於到期前達成時確認，大利企業及中海海軒亦於二零零七年十二月三十一日解除確認全資附屬公司並轉變為以權益法列賬的100%共同控制實體。已收代價港幣523,000,000元已列賬於其他應付款。故此，本集團已解除確認中海海軒的發展中物業港幣653,000,000元及同時確認相等數額的給予共同控制實體墊款，此為二零零七年十二月三十一日止年度主要非現金交易。

二零零八年十二月一日，中海興業獲得買方放棄售賣權，因而有關出售已完成。按下列得出之相關出售收益港幣145,000,000元已於二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認：

	二零零八年 港幣千元
出售之資產淨值：	
共同控制實體權益	—
應收共同控制實體款	378,026
	378,026
出售收益	144,574
以現金收取代價並於二零零七年確認	522,600

42. 出售附屬公司 (續)

- (d) 二零零七年，本集團將中國海外公用設施投資有限公司(「中海公用設施」)的全部股權及股東貸款出售予本公司之同系附屬公司——中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)，代價為港幣400,000,000元，中海公用設施主要從事生產及提供熱能、電力和蒸氣以及於中國瀋陽提供熱能輸送網絡之安裝服務。

	二零零七年 港幣千元
出售之資產淨值	
物業、廠房及設備	695,748
預付土地租金支出	37,096
存貨	22,521
貿易及其他應收款	27,946
按金及預付款	50,453
銀行結餘及現金	180,201
稅項債務	(9,807)
遞延稅項負債	(48,367)
貿易及其他應付款	(154,803)
其他按金	(131,381)
	669,607
匯兌平衡儲備	(68,158)
	601,449
出售虧損	(201,449)
已收出售現金代價	400,000
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	400,000
出售之銀行結餘及現金	(180,201)
	219,799

去年已出售之中海公用設施對本集團現金流量及營業額之貢獻分別為港幣107,000,000元及港幣336,000,000元，本集團財務報告已包含該等附屬公司之溢利港幣91,000,000元。

- (e) 於二零零七年十一月七日，本公司、中國建築及本公司之全資附屬公司驕洋國際有限公司(「驕洋」)簽訂股東協議，出售10%股權及相應10%股東貸款予中國建築，現金代價總額為1美元(相等於港幣8元)。驕洋為一間投資控股公司，擁有若干於中國成立的公司，該等公司於珠海及重慶經營地產發展項目。有關交易於二零零七年十二月完成，驕洋已成為本公司90%附屬公司。該出售驕洋部份權益並無對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表產生重大影響。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

43. 商譽

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
成本		
於一月一日	109,021	64,525
來自於收購附屬公司(附註41(a))	—	44,496
於十二月三十一日	109,021	109,021
賬面值		
於十二月三十一日	109,021	109,021

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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100%權益之商譽港幣64,525,000元，中海物業主要從事物業管理及投資控股，而華藝主要從事樓宇設計顧問服務及投資控股。如附註8所述，本集團以業務分部呈報主要分部資料。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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，管理層認為根據商譽之相關產生現金單位的估計可收回金額計算，確認商譽並無出現減值。有關單位的可收回金額按照使用價值計算。此計算利用管理層批准的五年財政預算所作的現金流量預測及按貼現率10%進行。超逾五年期的十年現金流量預測使用零增長率預測。管理層認為上述假設如出現任何合理變更，亦不會導致該單位的賬面總值超逾其可收回金額總額。

44. 現金及現金等額項目

就現金流量表而言，現金及現金等額項目包括現金及銀行存款減去銀行透支。現金及現金等額項目在財政年末之現金流量表及在綜合資產負債表的對賬如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行結餘及現金	9,006,148	8,478,160
減：受規管銀行存款(附註31)	(502,892)	(591,505)
	8,503,256	7,886,655

45. 營業租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣6,628,000,000元(二零零七年：港幣2,635,000,000元)及港幣87,000,000元(二零零七年：港幣91,000,000元)之投資物業及其他物業已於結算日租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣202,000,000元(二零零七年：港幣124,000,000元)，其中港幣187,000,000元(二零零七年：港幣71,000,000元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業均按未來一至五年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

於結算日，本集團與租戶就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立之不可撤銷經營租約：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	168,650	149,522
第二至第五年(包括首尾兩年)	193,530	231,042
五年後	65,169	47,292
	427,349	427,856

本集團作為承租者

於結算日，本集團與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立之不可撤銷經營租約：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	29,287	22,598
第二至第五年(包括首尾兩年)	11,456	30,131
	40,743	52,729

營業租金費用指本集團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五年。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 營業租約承擔(續)

本公司作為承租者(續)

於結算日，本公司與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立之不可撤銷經營租約：

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	22,598	22,598
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,533	30,131
	30,131	52,729

46. 項目及其他承擔

於結算日，本集團尚未於財務報告表作出撥備之承擔開支為：

(a) 物業發展項目開支

(i) 包含於營業租約應付款之應付中國土地使用權之租金支出：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	3,226,529	5,776,256
第二至第五年(包括首尾兩年)	29,740	45,674
	3,256,269	5,821,930

(ii) 其他發展費用

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
— 已授權但未訂約	28,750,113	33,139,110
— 已訂約但未作出撥備	10,393,790	7,810,041
	39,143,903	40,949,151
	42,400,172	46,771,081

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(b) 已訂約但未作出撥備之收購 — 物業、廠房及設備	—	86,278

於結算日，本公司並無其他重大之項目及其他承擔。

47. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

(a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度作出之擔保：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
附屬公司	—	—	2,499,796	994,148
聯營公司	—	7,000	—	7,000
	—	7,000	2,499,796	1,001,148

(b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團就本集團之物業管理合約發出之履約保證作出之反賠償承諾分別達港幣54,000,000元（二零零七年：港幣63,000,000元）。

(c) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣5,217,000,000元（二零零七年：港幣5,363,000,000元）出任擔保人。

(d) 按附註38之披露，本公司亦為本公司一家附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣2,329,431,000元（二零零七年：港幣2,326,435,000元）。

除上述(a)及(d)本公司所提供擔保外，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比率較低，其最初確認數額並不重大。本公司之財務擔保合約已於公司之財務報表確認。

48. 資產抵押

於結算日，授予本集團之銀行貸款額度以本集團之銀行存款港幣42,000,000元（二零零七年：銀行存款及其他資產合共港幣322,800,000元）作為抵押。



49. 關連人士交易

除附註41及42收購及出售附屬公司予關連人士外，本集團有以下之關連交易：

- (a) 根據二零零三年由本公司一間附屬公司，深圳中海地產有限公司(「深圳中海地產」)及中建總一間附屬公司，深圳市中海建築工程公司(「深圳中海建築」)訂立的一項協議，深圳中海地產委任深圳中海建築為其一地產發展項目第一期之主承判商，合約金額訂定為人民幣185,000,000元。年內，深圳中海地產已付深圳中海建築之合約工程總額為港幣23,300,000元(二零零七年：港幣16,000,000元)。
- (b) 年內，本公司之附屬公司透過公開投標委任深圳中海建築為其地產發展項目之主要承建商，總合約額為人民幣68,000,000元。年內，該等附屬公司已付或應付深圳中海建築之合約工程總額為港幣43,900,000元(二零零七年：港幣2,300,000元)。
- (c) 於二零零五年四月，本公司之附屬公司富榮有限公司(「富榮」)授予中海集團之附屬公司中國建築工程(澳門)有限公司(「中建澳門」)一份金額為港幣56,000,000元之澳門物業發展項目之地基工程合約，中海集團為中建總之附屬公司。

於二零零五年八月富榮與中建澳門訂立一份建築管理合約，中建澳門被委任為富榮上述物業項目之建築管理人，管理費為港幣20,000,000元，另外可獲支付最高達港幣30,000,000元之花紅，惟需達到合約所列一定條件。

年內，本集團根據該等合約已付或應付合約額為港幣18,300,000元(二零零七年：港幣57,000,000元)。

- (d) 於二零零五年十一月，本公司之間接全資附屬公司廣州中海地產有限公司(「廣州中海」)與中建總之附屬公司深圳市中海投資管理有限公司訂立收購協議，廣州中海同意收購中海地產股份有限公司(「中海地產」)現時註冊資本的11%，作價人民幣320,000,000元(約港幣308,000,000元)。

於二零零七年一月完成收購協議後，本集團持有中海地產的90%權益。

49. 關連人士交易 (續)

- (e) 二零零五年十一月，本公司分別與中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)、深圳中海建築及中建澳門訂立多份協議，據此，倘在截至二零零八年十二月三十一日止的三個財政年度內成功投標，本集團仍可委任中國建築及其附屬公司(「中國建築集團」)、深圳中海建築及中建澳門為香港、深圳及澳門之承建商。本集團批授予中國建築、深圳中海建築及中建澳門的總合約金額分別不可超逾港幣900,000,000元、港幣1,600,000,000元及港幣200,000,000元。

年內，集團授予上述各方的總合約金額分別為港幣139,700,000元(二零零七年：無)、港幣76,100,000元(二零零七年：無)及無(二零零七年：無)。

- (f) 於二零零六年五月，集團的附屬公司中謙發展有限公司(「中謙」)與中國建築的附屬公司中國海外建築有限公司(「中海建築」)訂立總租賃協議。據此，中海建築同意租用位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及其附屬公司辦公室之用。截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中謙的應收租金分別為港幣6,600,000元、港幣8,600,000元及港幣9,000,000元。

年內，中謙應收及已收租金達港幣9,300,000元(二零零七年：港幣9,300,000元)。

- (g) 於二零零六年五月，本公司的附屬公司中國海外保安有限公司(「中海保安」)，與中國建築訂立總保安服務協議，據此，中海保安將向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，每年提供保安服務的年度上限金額不會超逾港幣30,000,000元。

年內，集團批授予中海保安的合約總金額為港幣11,400,000元(二零零七年：港幣11,300,000元)應收及已收保安費達港幣9,700,000元(二零零七年：港幣6,900,000元)。

- (h) 於二零零六年六月，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，倘中建總及其附屬公司(「中建總集團」)成功獲得投標合約，集團將持續委任中建總集團為國內之承建商，而集團每年批授予中建總集團的總合約金額不可超逾港幣1,600,000,000元。

年內，集團批授予中建總集團的總合約金額達港幣1,691,000,000元(二零零七年：港幣1,373,000,000元)，而年內已付及應付中建總集團之承建費達港幣1,092,000,000元(二零零七年：港幣1,146,000,000元)。

- (i) 年內，本集團向中建總之附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)投保。本集團於年內已支付或應付中海保險合共港幣900,000元之保費(二零零七年：港幣1,500,000元)。



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

49. 關連人士交易(續)

- (j) 中建總就授予本集團之若干銀行額度出任擔保人。年內，中建總並無在此方面向本集團收取任何費用(二零零七年：無)。
- (k) 年內，董事及主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期福利	63,224	64,595
以股份支付的支出	70	198
強制性公積金貢獻	82	84
	63,376	64,877

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。

- (l) 於二零零八年，集團來自聯營公司及來自共同控制實體之利息收入為港幣15,600,000元(二零零七年：港幣17,500,000元)及港幣60,200,000元(二零零七年：無)。
- (m) 於二零零七年，中海集團授予若干短期貸款予本公司及本公司的若干附屬公司，總額為港幣3,970,000,000元。貸款年息為4%，並已於年內全數償還。已付或應付中海集團之利息支出為港幣45,800,000元。
- (n) 年內，本公司若干附屬公司已付或應付項目管理費用予深圳中海建築的一間附屬公司的總額為港幣23,000,000元(二零零七年：港幣9,500,000元)。
- (o) 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，本集團所屬中建總集團公司成員之一，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，本集團將建築工程及相關工程合約批授予以管理層所知為國家控制實體，該等合約總額為港幣6,752,000,000元(二零零七年：港幣22,118,000,000元)，而年內已付或應付的款額約為港幣2,432,000,000元(二零零七年：港幣16,678,000,000元)。

49. 關連人士交易 (續)

(o) 與中國其他國家控制實體的交易 (續)

本集團參與與政府部門或代理之不同交易包括透過競投及議價購買土地，經營及管理收費大橋。

此外，本集團在一般業務運作中，與屬於國家控制實體維持各種貿易賬款並與其銀行及金融機構訂立多項存款及借款協議，基於該等交易的性質，董事認為無需作出個別披露。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃、經營及管理收費大橋以及在中國各省提供房地產代理及管理服務、物流及其他服務。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易乃不切實際。不過，董事認為除上述所披露外，與其他國家控制實體所進行的交易相對集團運作規模並非重大。

除上述交易外，本集團之應收及應付其關連人士之詳細資料已於綜合資產負債表及附註23、30及33披露。本公司之應收及應付其關連人士之詳細資料已於公司資產負債表及附註24及34披露。



50. 結算日後事項

二零零八年十二月十日，本公司公告一公開發售建議，按每股發售股份港幣8元的價格發行不少於314,012,448股新股份及不超過314,083,488股新股份，基準為於二零零八年十二月三十一日每持有二十五股現有股份可認購一股發售股份，集資不少於港幣2,512,100,000元(未扣除開支)。所得款項擬用作額外營運資金以鞏固本公司的財務狀況及淨資產。公開發售詳情列於給予股東之二零零九年一月六日售股章程。本公司之控股公司中國海外集團有限公司的全資附屬公司中國海外金融投資有限公司包銷發售股份。

本公司收到中國海外金融投資有限公司總額港幣1,214,275,000元作為包銷按金，於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表上以按金呈列。

直至二零零九年一月二十一日，即接納及支付發售股份的截止時間，本公司接獲保證配發發售股份共294,355,721股的有效申請，佔根據公開發售已提呈發售的發售股份總數314,027,968股約93.74%。餘下可供額外申請的發售股份為19,672,247股，董事局已議決按約6.012%比例向申請額外發售股份的合資格股東配發可供額外申請的發售股份合共19,672,247股。

發售股份的股票已於二零零九年二月三日寄予成功申請人。集團已就發行發售股份獲得約港幣25億元。

隨二零零九年二月三日發行發售股份後，購股權計劃已授出而尚未行使的購股權行使價已由每股港幣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購股權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。

51. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零零八年十二月三十一日之附屬公司之資料，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
Arch Regent Investments Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(iv)	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 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海天成房地產開發有限公司 ^(iv)	12,000,000美元	—	100	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司(前稱「北京 國潤房地產開發經營有限公司」) ^(iv)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京億利房地產開發有限公司 ^(iv)	12,000,000美元	—	100	物業發展
北京中海興業房地產開發有限公司 ^(iv)	8,624,000美元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產 開發有限公司 ^(iv)	11,920,000美元	—	72	物業發展
北京勝古房地產開發有限責任公司 ^(iv)	人民幣16,000,000元	—	93.75	物業發展
北京中海物業管理有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
北京中海置業有限公司 ^(iv)	人民幣29,000,000元	—	100	物業發展
長春中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
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) I Limited ^(vii)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保 票據



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

51. 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 %	
中國海外實業有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	100	—	投資控股
中國海外基建有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中國海外基建控股有限公司 ^(m)	1股面值港幣0.10元之股份	—	100	投資控股
中海材料科技有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
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
中海地產集團有限公司 ^(m)	人民幣2,610,200,000元	—	100	物業發展、 買賣及投資及 投資控股
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 ⁽ⁿ⁾	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
中國海外路橋控股有限公司 ⁽ⁿ⁾	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
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

51. 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 %	
富榮有限公司 ^(viii)	澳門葡幣25,000	—	100	物業發展
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
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ^(vi)	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
中海發展(上海)有限公司 ^(vi)	17,000,000美元	—	100	物業發展及買賣
中海興業(成都)發展有限公司 ^(vi)	20,000,000美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 ^(vi)	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 ^(vi)	人民幣68,289,000	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 ^(vi)	33,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 ^(vi)	21,000,000美元	—	100	投資控股、 物業發展、 樓宇建築 及項目管理
中海發展(西安)有限公司 ^(vi)	13,250,000美元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司 ^(vi)	30,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ^(vi)	62,500,000美元	—	100	物業發展
中海地產諮詢(上海)有限公司 ^(vi)	500,000美元	—	100	房地產代理
中海物業管理廣州有限公司 ^(v)	人民幣15,800,000元	—	100	房地產管理
中海地產(蘇州)有限公司 ^(v)	人民幣379,740,000元	—	100	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 ^(v)	人民幣368,623,780元	100	—	物業發展
中海地產(杭州)有限公司 ^(v)	人民幣347,075,800元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 ^(vi)	人民幣136,620,000元	—	100	物業發展
中海地產(青島)投資開發有限公司 ^(v)	人民幣1,496,781,720元	—	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 ^(v)	人民幣1,100,000,000元	—	100	物業發展
東江實業集團有限公司	5,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
安德實投資有限公司	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	物業買賣
耀啟發展有限公司	1股面值港幣1元之股份	100	—	投資控股



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

51. 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 %	
Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	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
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
廣州海錦房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣80,000,000元	—	100	物業發展
廣州海粵房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣138,000,000元	—	100	物業買賣及投資
廣州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
廣州江東房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣99,800,000元	—	100	物業發展
廣州藍灣房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣15,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海名都房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣400,000,000元	—	100	物業發展
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
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
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
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	—	90	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

51. 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 %	
南京中海地產有限公司 ⁽ⁱ⁾	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 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000美元	—	100	物業發展
海倫有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業投資
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
興海發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
興立發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Safe Future Investments Limited ^{(i) & (iv)}	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
上海海興房產有限公司 ^(iv)	15,000,000美元	—	51	物業買賣及投資
上海海創房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
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 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海華房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
上海中海海庭房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
上海中海海怡房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
深圳中海地產有限公司 ^(iv)	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海投資有限公司 ^(iv)	人民幣500,000,000元	—	100	投資控股
深圳市中海深圳灣房地產 開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 ^(iv)	人民幣41,791,000元	—	100	物業發展
深圳市志趣諮詢服務有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣5,000,000元	—	100	投資控股
深圳永福通實業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣5,000,000元	—	100	投資控股
深圳市喜逢春諮詢服務有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣8,600,000元	—	100	投資控股
深圳市凱創置業顧問有限公司 ^(iv)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產代理
深圳市中海龍城房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣150,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海電梯工程有限公司 ^(iv)	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 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

51. 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 %	
深圳市中海社區環境工程有限公司 ^(v)	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
深圳中海地產有限公司 ^(v)	人民幣53,452,000元	—	100	物業發展
中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司 ^(vi)	港幣10,000,000元	—	100	物業發展
銀耀發展有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業買賣
Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾	50,000股每股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Techflex Limited ^{(i) & (vi)}	1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
Wealth Faith Developments Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
廣逸有限公司(「廣逸」)	2股每股面值港幣1元之股份 ^(ix)	—	100	物業發展及 投資控股
榮海集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	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
億利國際集團有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中海物業管理(上海)有限公司 ^(vi)	610,000美元	—	100	房地產管理
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
華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
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
Seawave Company Ltd. ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
翠達發展有限公司	10,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業投資
Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
IHG太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(viii)	澳門葡幣1,000,000	—	100	物業發展

51. 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 %	
天津中海嘉業投資有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
天津中海興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海興業房地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海鼎業房地產有限公司 ^(a)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春中海物業管理有限公司 ^(a)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
長春海華房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣68,064,000元	—	100	物業發展
成都中海物業管理有限公司 ^(a)	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
杭州中海房地產有限公司 (前稱「中海發展(杭州)有限公司」) ^(a)	人民幣738,114,785元	100	—	物業發展
佛山市中海興業房地產開發有限公司 ^(a)	人民幣388,200,000元	—	100	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 ^(a)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中怡華海房地產開發(珠海)有限公司 ^(a)	人民幣105,720,000元	—	100	物業發展
珠海市志趣諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市中勝海逸諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣116,304元	—	100	物業發展
珠海市雄晉諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 (前稱「珠海市廣逸諮詢服務 有限公司」) ^(a)	人民幣809,066,788元	—	100	物業發展
珠海市啟光諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(a)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產有限公司 ^(a)	人民幣397,073,400元	—	100	物業發展
上海中海物業管理有限公司 ^(a)	人民幣5,050,000元	—	100	房地產管理
中海地產(瀋陽)有限公司 ^(a)	人民幣1,289,618,012元	—	100	物業發展



財務報告表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司資料(續)

- (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) 在中國成立之股份有限公司
- (iv) 在中國註冊之中外合資經營企業
- (v) 在中國註冊之有限責任公司
- (vi) 主要在中國經營
- (vii) 在開曼群島註冊成立
- (viii) 在澳門註冊成立
- (ix) 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。

於年終時或年內任何時間，除China Overseas Finance (Cayman) I Limited已發行300,000,000美元之應付擔保票據(參閱附註38)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券，本集團並未持有該等應付票據。

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零八年 港幣千元
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	
營業額	8,624,475	7,930,763	10,910,234	16,632,553	18,892,373
經營溢利	1,410,865	2,055,547	3,059,313	6,600,722	8,623,130
應佔(虧損)溢利					
聯營公司	(17,694)	(4,358)	(6,933)	(27,911)	(10,982)
共同控制實體	17,026	44,537	433,649	386,276	(26,848)
除稅前溢利	1,410,197	2,095,726	3,486,029	6,959,087	8,585,300
所得稅費用	(258,698)	(422,368)	(1,174,070)	(2,741,936)	(3,513,018)
本年溢利	1,151,499	1,673,358	2,311,959	4,217,151	5,072,282
分配於：					
本公司股東	1,073,559	1,534,684	2,370,750	4,179,579	5,048,637
少數股東	77,940	138,674	(58,791)	37,572	23,645
	1,151,499	1,673,358	2,311,959	4,217,151	5,072,282

**(B) 綜合資產淨值**

	於十二月三十一日				
	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	1,833,200	1,571,560	1,638,580	2,634,750	6,428,067
物業、廠房及設備	1,197,475	1,213,615	1,504,331	2,232,366	275,520
預付土地租金支出	179,073	199,801	76,861	95,736	63,465
聯營公司權益	233,457	126,670	141,288	56,907	164,581
共同控制實體權益	1,207,331	1,289,062	1,753,783	2,588,406	1,947,655
投資合營地產項目公司	46	153,637	143,895	15,274	18,654
投資基建項目	165,550	148,131	127,891	—	—
應收聯營公司款	1,064,176	98,727	187,227	271,697	90,108
應收共同控制實體款	458,333	400,938	439	2,612,797	4,071,170
應收合營地產項目公司款	593,991	542,364	490,954	1,873	1,056
應收分期款	32,123	9,022	6,938	4,404	763
已抵押銀行存款	89,822	27,611	26,782	91,377	41,680
商譽	—	64,525	64,525	109,021	109,021
負商譽	(111,338)	—	—	—	—
遞延稅項資產	—	—	—	—	485,090
	6,943,239	5,845,663	6,163,494	10,714,608	13,696,830
流動資產	14,466,116	19,296,277	29,690,127	53,806,564	71,879,611
資產總額	21,409,355	25,141,940	35,853,621	64,521,172	85,576,441
非流動負債					
一年後到期之銀行貸款	(3,058,783)	(3,279,230)	(6,047,000)	(11,289,021)	(18,320,005)
應付票據	—	(2,320,445)	(2,323,440)	(2,326,435)	(2,329,431)
應付同系附屬公司欠款	—	—	—	(135,864)	—
應付少數股東欠款	(1,182,735)	(915,963)	(781,020)	(873,557)	(850,983)
應付收購投資之代價	(45,419)	—	—	—	—
遞延稅項負債	(232,071)	(278,023)	(411,187)	(473,789)	(1,255,876)
	(4,519,008)	(6,793,661)	(9,562,647)	(15,098,666)	(22,756,295)
流動負債	(7,317,954)	(7,568,033)	(11,401,565)	(23,632,404)	(29,935,758)
負債總額	(11,836,962)	(14,361,694)	(20,964,212)	(38,731,070)	(52,692,053)
資產淨值	9,572,393	10,780,246	14,889,409	25,790,102	32,884,388
應佔權益：					
本公司股東	10,070,606	11,082,625	15,449,445	26,282,040	33,219,782
少數股東	(498,213)	(302,379)	(560,036)	(491,938)	(335,394)
	9,572,393	10,780,246	14,889,409	25,790,102	32,884,388

主要物業及物業權益詳情

1. 集團持有之主要投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面	集團權益
			面積約數 (泊車位除外) 平方米	
(a) 中國海外大廈全座 地面A、C及E舖一樓B及D舖、 四至三十樓辦公樓層 (不包括六樓D、E及F單位及 十九樓A至F單位)和 二及三層60個泊車位 香港灣仔軒尼詩道139號 及駱克道138號	商業及泊車	中期	19,108	100
(b) 海福倉大廈貨倉大樓 及商業大廈 中國深圳市福田保稅區 緯5路與經6街交匯處	貨倉及商業	由一九九三年 九月二日 起計50年	26,487	100
(c) 東山廣場六樓、十二樓、 十七樓、以及七樓及 十六樓部份 中國廣州市東山區 先烈中路45-77號	商業	由一九九五年 六月二日 起計50年	11,927	100
(d) 中海地產大廈 中國北京市西城區太平橋 大街96號	商業及泊車	50年至二零五一年 六月十日	24,668	100
(e) 海聯廣場 香港新界粉嶺 和睦路9號	商業及泊車	中期	6,167	100
(f) 海華苑第5座 香港灣仔 聖佛蘭士街8號	商業	長期	3,864	100
(g) 中海廣場 中國北京市 朝陽區建外大街 國貿中心西側	商業及泊車	50年至二零五三年 四月二日	19,184	100

註：集團權益乃指集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。



主要物業及物業權益詳情 (續)

2. 集團持有之主要發展中物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	於二零零八年	預計完成 年份	地盤面積 約數 平方米	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
		十二月三十一日 之工程進度				
(a) 西安國際社區 中國西安市 芙蓉東路99號	住宅	施工中	2013	640,056	1,716,973	100
(b) 龍崗奧體新城(康城花園) 中國深圳市龍崗區 黃閣坑北和如意路交叉口	住宅	施工中	2011	118,799	485,200	100
(c) 蘇州國際社區 中國蘇州市 蘇州工業園區 鐘園路南北側	住宅	施工中	2013	633,011	1,183,270	100
(d) 瀋陽國際社區一期 中國瀋陽市 和平區長白島	住宅	施工中	2011	192,590	463,797	100
(e) 城南1號地 中國成都市 高新區 錦程大道199號	住宅	施工中	2012	151,332	413,603	100
(f) 青島銀海一號 中國青島市市南區 銀川西路7號	住宅	施工中	2009	58,134	188,750	100
(g) 中海紫御公館(中海天地) 中國北京市崇文區 永定門外	住宅	施工中	2011	82,898	395,600	100
(h) 中海蘭庭 中國成都市 高新區 盛邦街333號	住宅	施工中	2009	73,401	363,026	100
(i) 中海翠屏灣 中國成都市 高新區 泰和二街8號	住宅	施工中	2009	63,784	293,083	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

3. 集團持有之主要待售物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	總樓面面積約數	集團權益
		(泊車位除外) 平方米	
(a) 西岸華府北區 中國深圳市寶安區 松崗街道沙江路	住宅	296,726	100
(b) 西岸華府南區 中國深圳市寶安區 松崗街道沙江路	住宅	130,075	100
(c) 萊茵東部三期 中國長春市 臨河街74-77號	住宅	142,839	100
(d) 半山溪谷項目 中國深圳市鹽田區 後方陸域地塊	住宅	97,100	60
(e) 國際社區一期 中國長春市臨河街	住宅	535,466	100
(f) 熙岸觀邸二期 中國蘇州市 蘇州工業園 蘇州工業園機場路	住宅	42,008	100
(g) 南湖1號 中國長春市 工農大路3777號	住宅	88,814	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

4. 集團持作日後發展之主要物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	地盤面積 約數 平方米	總樓面面積 約數 平方米	集團權益 %
(a) 青島山東路項目 中國青島市市北區 吳家村250號	住宅	43,172	193,688	100
(b) 中海鳳凰熙岸 中國南京市 鳳凰西街	住宅	169,561	740,309	100
(c) 紫藤苑 中國杭州市 西湖區三墩鎮	住宅	153,826	123,216	100
(d) 常青藤 中國長春市景陽大路與 普陽街交匯處	住宅	78,800	352,000	100
(e) 紫御東郡 中國濟南市 奧體中路與花園路 交匯處	住宅	172,856	348,158	100
(f) 國際社區#8 中國成都市 蜀西路	住宅	70,165	218,948	100
(g) 赤柱灘道6號 香港赤柱灘道6號	住宅	3,766	3,530	100
(h) 瀋陽國際社區二期 中國瀋陽市 和平區長白島	住宅	16,353	64,647	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

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

網頁：www.coli.com.hk

