

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



截至二零零九年十二月三十一日止
財政年度業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升98%至港幣373.2億元，內地房地產發展之營業額佔最高比重達97%。
2. 經營溢利增加36%至港幣122.6億元。內地地產業務之經營溢利增加62%至港幣102.7億元，佔經營溢利84%。發展項目之毛利率維持於31.1%的理想水平。
3. 股東攤佔純利上升48%至港幣74.7億元，其中來自投資物業公允價值變動收益為港幣9.6億元。
4. 每股基本盈利上升43%至91.6港仙。
5. 總資產增加33%至港幣1,141.2億元。
6. 股東資金增長27%至港幣420.9億元，每股淨資產增長22%至港幣5.15元。
7. 平均股東資金回報增加至19.3%。
8. 內地房地產錄得港幣469.6億元銷售額，較去年增加81%，銷售面積達476萬平方米，增加76%。
9. 年內購入12地塊，新增土地之可供發展的樓面面積1,210萬平方米。年底，土地儲備樓面面積增加23%至3,055萬平方米。
10. 集團於二零零八年十二月公告的公開發售公司股份順利完成，於二零零九年二月獲得約港幣25億元股東資金。年底，股東資金進一步上升至港幣420.9億元以上。
11. 於12月31日集團淨負債比率保持於22.4%的低水平。集團持有現金港幣238.9億元，銀行貸款及擔保債券分別為港幣213.3億元及港幣23.3億元。連同未動用之銀行額度港幣26.6億元，合共有約港幣265.5億元可動用資金。
12. 擬派發末期股息每股13港仙，連同中期股息7港仙，全年共派息20港仙，比去年增加54%。

精耕細作 品牌經營

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣74.7億元，升幅為二零零八年同期之48%。每股盈利為港幣91.6仙，比二零零八年同期上升43%。

綜合全面收益表

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零零八年之比較數字如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	37,321,630	18,892,373
銷售成本		(24,969,281)	(10,158,765)
直接經營成本		(574,826)	(562,909)
毛利		11,777,523	8,170,699
投資物業之公平值增加		1,319,532	1,666,701
出售附屬公司收益		-	276,350
可供出售投資之價值轉變收益(虧損)		10,452	(24,049)
其他收入		478,545	525,875
分銷費用		(529,324)	(677,754)
行政費用		(797,480)	(897,010)
經營溢利		12,259,248	9,040,812
應佔溢利(虧損)			
聯營公司		3,683	(10,982)
共同控制實體		19,238	(26,848)
財務費用		(228,414)	(417,682)
除稅前溢利		12,053,755	8,585,300
所得稅費用	4	(4,449,692)	(3,513,018)
本年度溢利		7,604,063	5,072,282
其他綜合淨利			
於換算財務報告時產生之匯兌差額		5,026	1,487,075
應佔聯營公司之匯兌差額		-	13,101
應佔共同控制實體之匯兌差額		1,315	311,675
投資合營地產項目的公平值轉變		2,317	3,380
於出售附屬公司時匯兌差額之重分類調整		-	(114,361)
於變現資產時釋放儲備之重分類調整		54,440	72,945
本年度其他綜合溢利(除稅後)		63,098	1,773,815
本年度總綜合溢利		7,667,161	6,846,097

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度綜合溢利分配於：			
本公司股東		7,468,928	5,048,637
少數股東權益		135,135	23,645
		<u>7,604,063</u>	<u>5,072,282</u>
總綜合溢利分配於：			
本公司股東		7,530,334	6,755,120
少數股東權益		136,827	90,977
		<u>7,667,161</u>	<u>6,846,097</u>
		港仙	港仙
每股盈利			<i>重列</i>
基本	6	91.6	64.2
攤薄後		<u>91.5</u>	<u>64.0</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		7,747,599	6,428,067
物業、廠房及設備		248,500	275,520
預付土地租金支出		52,379	63,465
聯營公司權益		180,600	164,581
共同控制實體權益		2,558,944	1,947,655
投資合營地產項目公司		20,971	18,654
應收聯營公司款		87,424	90,108
應收共同控制實體款		9,172,006	4,071,170
應收合營地產項目公司款		436	1,056
其他金融資產		30,161	42,443
商譽		109,021	109,021
遞延稅項資產		650,791	485,090
		20,858,832	13,696,830
流動資產			
存貨		3,718	2,999
庫存物業		50,447,028	53,978,804
買賣證券		-	9,506
預付土地租金支出		4,013	3,846
貿易及其他應收款	7	1,120,299	1,044,655
按金及預付款		1,059,712	1,267,327
將用於發展之土地按金		15,934,835	1,652,747
應收控股公司款		-	618,249
應收聯營公司款		142,929	613,246
應收共同控制實體款		276,369	3,312,030
應收少數股東款		75,007	138,647
預付稅金		331,926	231,407
銀行結餘及現金		23,862,725	9,006,148
		93,258,561	71,879,611
流動負債			
貿易及其他應付款	8	10,963,564	7,824,472
公開發售按金		-	1,214,275
預售按金		17,522,447	11,846,616
租務及其他按金		1,240,783	434,248
應付控股公司欠款		9,659,281	-
應付同級附屬公司欠款		251,292	174,934
應付聯營公司欠款		209,906	181,905
應付共同控制實體欠款		524,249	483,658
稅項債務		5,459,135	3,829,624
一年內到期之銀行貸款		4,364,155	3,946,026
		50,194,812	29,935,758
流動資產淨值		43,063,749	41,943,853
		63,922,581	55,640,683

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資本及儲備		
股本	816,902	785,070
股份溢價及儲備	41,276,170	32,434,712
本公司股東應佔權益	42,093,072	33,219,782
少數股東權益	(283,441)	(335,394)
權益總額	41,809,631	32,884,388
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	16,969,870	18,320,005
應付票據	2,332,426	2,329,431
應付少數股東欠款	820,310	850,983
遞延稅項負債	1,990,344	1,255,876
	22,112,950	22,756,295
	63,922,581	55,640,683

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，集團應用下列多項由香港會計師公會頒佈之新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（2007年經修訂）	財務報表的呈列
香港會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第24號（2007年經修訂）	關連人士之披露（政府有關機構的部份披露豁免在第25至第27段）
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
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
香港財務報告準則第2號（2007年修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（2007年修訂本）	改進金融工具披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
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

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進，除了香港財務報告準則第5號於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則（修訂本）	就修訂香港會計準則第39號第80段於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號（2007年修訂）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（2007年修訂）作出包括修訂財務報表標題之用語轉變，並改變財務報表之格式及內容。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號之披露準則不會導致重新界定本集團呈報分部及改變分部業績之計算基準，除沒有呈報本集團分部資產及負債。

改進金融工具披露（香港財務報告準則第7號之修訂本金融工具：披露）

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大按公平價值計量及流動資金風險之披露規定。本集團沒有按修訂本過度性規定提供按公平價值計量之金融工具擴大披露之比較資訊。

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

以前年度，當物業在發展完成之前預售，收入和盈利確認於簽立具約束力之

銷售協議時或有關當局發出入伙紙／完工紙時之較後者。香港(國際財務報告註釋委員會) 註釋第15號，對房地產交易之會計處理作出較詳細指引，本公司董事再評估出售物業收入確認之會計政策，認為在物業完成及小業主已收到入伙通知書後確認出售物業收入。有關會計政策改變對本集團本年度及以前年度影響不大，所以沒有呈列二零零八年十二月三十一日之比較數字。

香港會計準則第24號 (經修訂) 關連人士之披露

本集團提早採納香港會計準則第24號 (經修訂) 政府相關實體的部份披露豁免。根據香港會計準則第24號 (經修訂) 定義的政府相關實體(即該實體受政府控制、共同控制，或政府對其有重大影响響力)，可豁免與政府及另一實體(該實體受同一政府控制、共同控制，或政府對其有重大影响響力)部份交易與期末余額 (包括承擔) 之詳細披露要求。

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)	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則第5號之改進 ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士之披露,除了第25至第27段和政府有關機構的部份披露可豁免 ⁶
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號 (修訂)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂)	首次應用香港財務報告準則之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號 (修訂)	對首次應用香港財務報告準則第7號之披露比較信息之有限度豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號 (修訂)	集團以股份為基礎及以現金結算之交易 ³
香港財務報告準則第3號 (2008年經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

² 修訂於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 適用於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間

⁵ 適用於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間

⁶ 適用於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間

⁷ 適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間

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。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量，特別是就(i) 以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及(ii) 純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進其中一部分，香港會計準則第17號租賃中有關租賃土地之分類已作出修訂。有關修訂將自二零一零年一月一日起生效，及准許提前應用。於香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，及於綜合財務狀況表內列作預付土地租賃款項。該修訂已刪除此規定。取而代之，該修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即根據出租人或承租人就租賃資產之擁有權所承擔之風險及回報為基準。應用香港會計準則第17號之修訂或會對本集團之租賃土地分類造成影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

2. 功能貨幣轉變

年前，本公司的功能貨幣為港幣。但由於本集團在中國的業務不斷擴大，董事決定於二零零八年七月一日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，對本集團的業績和財務狀況沒有重大影響。

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，合併財務資料因而以港幣呈列。

3. 營業額及業績貢獻

本集團於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第8號「營業分部」。

香港財務報告準則第8號是披露準則，要求營業類別以首席經營決策者定期檢討的內部報告去分類及決定資源分配和表現評估。相反，之前準則（香港會計準則第14號，分部報告）需要確定兩個分部（業務和地區）以風險和收益的方法去決定。香港財務報告準則第8號在應用方面沒有導致重新指定本集團的分部報告，而香港會計準則第14號就要求指定分部報告，這樣沒有重大影響本集團的分部業績。

本集團是根據各自的產品和服務去分業務部門，在此基礎上準則的資料會報告給首席經營決策者去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營及分部報告如下：

物業發展 – 開發及銷售物業

物業投資 – 物業出租

其他業務 – 物業管理、物業代理、物流服務、規劃設計顧問服務
及買賣證券

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

業務分部資料

截至二零零九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
分部營業額	<u>36,382,883</u>	<u>195,040</u>	<u>743,707</u>	<u>37,321,630</u>
分部盈利	<u>10,475,868</u>	<u>1,479,599</u>	<u>16,454</u>	<u>11,971,921</u>

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
分部營業額	<u>17,891,210</u>	<u>201,792</u>	<u>799,371</u>	<u>18,892,373</u>
分部盈利	<u>6,730,746</u>	<u>1,839,954</u>	<u>138,617</u>	<u>8,709,317</u>

4. 所得稅費用

於溢利或虧損確認之所得稅

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	6,942	36,888
澳門所得稅	7,227	20,196
中國企業所得稅	2,502,658	1,661,884
中國土地增值稅	1,465,641	1,464,857
	<u>3,982,468</u>	<u>3,183,825</u>
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	62	3,179
澳門所得稅	-	7,861
中國企業所得稅	76,604	17,295
中國土地增值稅*	(178,209)	360
	<u>(101,543)</u>	<u>28,695</u>
遞延稅項：		
本年度	568,767	324,723
稅率更改之影響	-	(24,225)
	<u>568,767</u>	<u>300,498</u>
總計：	<u>4,449,692</u>	<u>3,513,018</u>

* 本年中國土地增值稅實際增值額與以前年度管理層估計之增值額有差異，引致以前年度超額撥備

香港利得稅是以16.5% (二零零八年：16.5%)計算。

中國以中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）和中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之企業所得稅稅率是25%，除了在祖父條例下該等享有優惠率之附屬公司之新稅率將續漸增加至25%。

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。

澳門所得稅按澳門通用稅率計算。

5. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2009年度中期股息每股港幣7仙 (二零零八年：港幣6仙)	571,767	470,995
已付2008年度末期股息每股港幣7仙 (二零零七年：港幣7仙)	571,537	543,799
	<u>1,143,298</u>	<u>1,014,794</u>

董事建議擬派發每股普通股港幣13仙(二零零八年：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之已發行普通股股份數目計算。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司股東應佔溢利港幣7,468,928,000元 (二零零八年：港幣5,048,637,000元) 及年內已發行普通股之加權平均數8,153,422,000(二零零八年：7,869,726,000) 股計算。

每股攤薄後盈利乃根據年內本公司股東應佔溢利港幣7,468,928,000元 (二零零八年：港幣5,048,637,000元)，及已發行及可發行普通股之加權平均數8,162,078,000(二零零八年：7,890,840,000) 股計算，並就假設年內尚未行使而有潛在攤薄影響之購股權及紅利認股權證獲行使而應發行之普通股加權平均數分別為8,656,000 (二零零八年：14,625,000) 及零 (二零零八年：6,489,000)股作出調整。

每股盈利之普通股加權平均數，已包括年內完成供股之影響。

7. 貿易及其他應收款

於報告日之貿易及其他應收款之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	456,328	465,073
31-90 日	112,286	208,288
90 日以上	385,014	239,959
	<u>953,628</u>	<u>913,320</u>
其他應收款	166,671	131,335
	<u>1,120,299</u>	<u>1,044,655</u>

8. 貿易及其他應付款

於報告日之貿易及其他應付款之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	4,432,739	4,076,519
31-90 日	736,717	401,001
90 日以上	2,756,358	1,415,166
	<u>7,925,814</u>	<u>5,892,686</u>
其他應付款	1,706,713	960,452
應付保固金	1,331,037	971,334
	<u>10,963,564</u>	<u>7,824,472</u>

其他應付款主要包括預收款，其他應付稅項及其他預提費用。

應付保固金中約港幣762,000,000元(二零零八：港幣505,000,000)不會於未來12個月到期。

9. 結算日後事項

- (a) 於二零零九年九月九日，本公司及蜆壳電器工業(集團)有限公司(「蜆壳」，為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港交易所掛牌)訂立認購協議，據此，本公司或本公司全資擁有之一間或多間特設公司將以現金代價每股港幣2.90元認購157,045,368股股份，佔蜆壳於二零零九年九月九日已發行股本約30%及蜆壳經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。星悅有限公司(本公司間接全資附屬公司)認購157,045,368股股份，現金代價約為港幣4.6億元，認購協議於二零一零年二月十日完成。

於二零一零年二月二十六日，J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited (星悅有限公司之財務顧問)代表星悅有限公司就蜆壳全部已發行股份(星悅有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)，每股以現金港幣5.00元(「股份收購價」)作出自願無條件現金收購建議。於二零一零年二月二十三日(最後實際可行日期)，蜆壳共發行680,529,930股股份(經認購事項擴大)，其中星悅有限公司連同其一致行動人士持有157,045,368股股份。假設收購建議獲全數接納，收購建議適用於523,484,562股股份(佔蜆壳已發行股本約76.92%)，根據股份收購價計算應支付之最高代價約為港幣26.2億港元(不包括印花稅)，將全部以現金由本公司之內部資源撥付。收購建議將於二零一零年三月二十九日結束，且不會延期。

翁國基先生(蜆壳之董事及一主要股東)將盡力促使其他主要股東接納收購建議，以使星悅有限公司將擁有於收購建議結束時蜆壳經認購事項擴大後已發行股本不少於50.1%。翁國基先生及本公司亦將共同承諾維持25%公眾持股量之規定，並將共同向公眾人士(定義見上市規則)出售或轉讓彼等持有之股份，以使最少25%之股份由公眾人士持有。

- (b) 於二零一零年三月十七日，本公司及其一間附屬公司與獨立第三方及關聯人士訂立合營企業協議，成立和管理投資國內房地產項目之基金。合營企業協議當日，本公司與合營夥伴承諾合共美元2.5億元(相等於約港幣19.5億元)之資本承擔。詳情請見本公司於二零一零年三月十七日發出的通告。

股息派發

董事局建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 13 仙，連同中期股息每股港幣 7 仙，全年每股派息港幣 20 仙，較上年每股港幣 13 仙增加港幣 7 仙。

待股東於應屆股東周年大會批准後，股息單將於二零一零年六月十八日（星期五）寄發予於二零一零年六月九日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一零年六月八日（星期二）至二零一零年六月九日（星期三）期間（包括首尾兩天）（「**暫停過戶期間**」）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有資格獲派末期股息及親自出席將於二零一零年六月九日（星期三）舉行之應屆股東周年大會（或其任何續會）及於會上投票的股東名單。凡擬獲取上述資格者，最遲須於二零一零年六月七日（星期一）下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。在該暫停過戶期間內，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

業務回顧

二零零八年爆發的全球金融風暴，對各國經濟造成不同程度的損害。二零零九年，歐、美、日本等先進國家逐漸走出困局，但離開全面復甦為期尚遠。在積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，以及一籃子經濟刺激政策推動下，中國有效扭轉了經濟下滑局面，全年經濟增長達到 8.7%。而港澳經濟同樣有所改善。

集團按照年初「沉著應變，強化內功」的工作思路，準確把握市場變化，實現銷售規模，利潤規模跨越式增長。集團全年營業額增加約 98% 至港幣 373.2 億元，淨利潤增加 48% 至港幣 74.7 億元。過去五年(2005-2009)利潤複合增長率為 47.4%，連續七年(2003-2009)履行了對股東和投資者每年淨利潤 20% 增長的承諾。

集團未因二零零八年的寒冬而改變內地地產經營方向和目標，既沒有推遲竣工期和跟風低價傾銷，而是積蓄力量，審時度勢。二零零九年上半年抓住剛性需求爆發，樓市 V 形反彈的時機，加快銷售，下半年更能配合市場需求銷售節奏，採取精確創新的營銷策略，取得量價齊升的理想結果。全年內地房地產發展營業額增加 110% 至港幣 361.0 億元；毛利率維持於 31.1% 的理想水平；經營溢利增加 62% 至港幣 102.7 億元。港澳地產採取靈活銷售手法，將香港兩個項目和澳門寰宇天下剩餘單位以較理想價格基本上全部出售，營業額為港幣 2.8 億元；毛利率為 60%；經營溢利達港幣 1.6 億元，。

地產發展

年內，內地房地產市場環境明顯大幅改善，集團地產銷售金額再創歷史新高，達港幣 477.9 億元 (含聯營項目)，同比增長 80%。售出物業之面積達 476.8 萬平方米，同比增長逾 76%。年底時的預售金額約為港幣 200 億元 (其中港幣 175.2 億元已收妥)，同比增加 41%。

內地地產完成銷售額港幣 469.6 億元，同比增長 81%，售出面積 475.5 萬平方米，同比增長 76%。

內地地產共有 46 個分期項目實現入伙，建築面積約為 507 萬平方米，住宅項目可銷售總面積為 409 萬平方米，年底時已售出近 86%，達 352 萬平方米，銷售金額達港幣 333 億元。

來自二零零八年底前已入伙的待售物業銷售理想，達 58.3 萬平方米，銷售金額港幣 73.2 億元。二零零九年底，待售物業約為 91.2 萬平方米。

年內，香港和澳門未有項目入伙，待售物業銷售為港幣 8.3 億元，銷售營業額為港幣 2.8 億元。

投資物業

北京中海廣場於二零零八年底入伙，出租情況理想。集團在香港和內地共擁有投資物業達到逾 24 萬平方米，年內整體物業出租情況滿意，實現租金總收入港幣 1.95 億元，同比微跌 3%；分部溢利為港幣 14.8 億元，當中包括港幣 13.2 億元投資物業之公平價值增加（稅後淨收益約為港幣 9.6 億元）；經營溢利則為港幣 1.6 億元，同比減少 5%。

土地儲備

二零零九年底，集團在內地 20 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 3,055 萬平方米，集團實際擁有權益約為 2,701 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、集團資金能力和開發能力、土地儲備以及新項目的素質和成本情況的前提下，集團在內地 10 個城市，包括成都、上海、濟南、沈陽、重慶、佛山、寧波、杭州、長春和珠海，新購 11 幅土地，新增可供發展樓面面積 1,210 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 1,090 萬平方米。集團重點進一步開拓北方和華北區域，在鞏固華南和華東區域佈局的基礎上，組建成立西部區域以管理成都、重慶和西安的業務，完成了全國五大區域的均衡投資佈局。

集團抓住機遇，在市場最低谷時，以低價格完成粉嶺蓮塘尾項目補地價工作，在年底前購入九龍塘另一塊豪宅地皮，為集團在香港專注高檔地產市場打下堅實基礎。

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，內地房地產銷售極理想，有大量現金回流，使集團財務狀況進一步加強。集團繼續得到公司控股股東的支持，中國建築股份有限公司（“股份公司”）於七月二十九日於國內 A 股上市，集資超過港幣 550.0 億元。年底前，考

慮到集團投地的資金需求，股份公司之全資附屬公司提供了約人民幣 85.0 億元 (港幣 97.0 億元)的短期財務支持。年底，公司股東資金從上年底的港幣 332.2 億元增加到港幣 420.9 億元，淨借貸水平從二零零八年年底的 46.8% 下跌至二零零九年年底的 22.4% 左右。

年底，集團銀行貸款及應付有投資評級七年期擔保票據分別為港幣 213.3 億元及港幣 23.3 億元 (美元 3 億元)，同時持有現金為港幣 238.9 億元，加上未動用銀行額度港幣 26.6 億元，合計可動用資金為港幣 265.5 億元。

人力資源

集團堅信員工質素與知識資本是衡量企業整體競爭力的重要標誌，通過提供持續的人力資源開發、行業培訓，輪崗交流提升員工的人力資本價值。員工的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。

集團成功構築了“海之子”與“海納”於中國房地產的雙人力資源品牌，通過“海之子”與“海納”招聘進入的員工已經成長為集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2009 年，“海之子”品牌已經成長為大學生及行業內擁有卓越影響力的校園雇主品牌，並已得到“中國大學生最佳雇主”、“中國人力資源管理大獎”的權威認可。

企業管治

董事局深知企業首要責任是保護和善用企業的資源，為股東持續增值，而良好企業管治是提升企業盈利及可持續發展的基本因素。集團一直致力提升企業管治水平，確保集團業務的有效營運以及資產、股東利益的保障。在過去的幾年，集團在增加公司整體透明度，以及完善企業內部控制和風險管理方面，作出了實質的改善。

年報為企業與投資者重要溝通工具。去年的年報榮獲第 23 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

集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民，實現與社會的和諧。迄今，在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面形成了規範化、常態化和品牌化的社會責任建設機制。

2005 年以來，集團捐建了四所希望學校，並支持四川都江堰特殊教育學校的重建，捐資合計超過人民幣三千萬元。這些學校的建設，極大地改善了當地的學習環境和教學條件。

集團持續將“低碳”、“綠色建築”的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推進低耗、環保、健康的人居環境、可持續發展的生態理念，致力於建設優質的綠色社會。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做出重要的貢獻。

通過持續踐行企業公民職責，我們榮登“2009 年中國最具社會責任房地產企業 20 強”。

榮譽

2009 年，集團獲得多項殊榮。中海地產榮獲“中國房地產企業品牌價值 20 強”第一名，品牌價值達 140.5 億。同時，中海地產再度蟬聯“中國房地產行業領導品牌”第一名，並以傑出的表現獲得“中國藍籌地產”企業，連續 6 年位居榜首。2009 年，我們的項目在品質、設計、管理等多個方面再次獲得專業認可，2 個項目榮獲 CNBC 國際地產獎，6 個項目榮獲詹天佑大獎。

業務展望

宏觀經濟

為振興經濟，抑制衰退，預期各國仍然維持各種救市措施，然而其效果不盡相同，尤其實體經濟乃至就業仍未顯著改善，全球各經濟體系中的深層次矛盾越演越烈，導致貿易磨擦不斷，貿易保護主義抬頭，經濟全球化已使所有國家的經濟發展相互關聯度日益緊密，可謂牽一髮動全身，各種關係的變化都會產生正面或負面的極大效應。因此二零一零年全球經濟存在諸多不確定性。

中國於二零零九年「保八」成功，但伴隨而來是對經濟過熱和通脹的擔憂，因此中央政府已經採取靈活貨幣政策，年初已對銀行存款準備率作出一年半來首次提升，並於二月份再作出另一次上調，很有機會逐步收緊貨幣供應和進行加息。預計港澳經濟也會受到一定的影響。對全球絕大部份企業來說，二零一零年將面臨巨大挑戰。

業務發展

二零一零年預計內地房地產市場競爭將更激烈。二零零九年是比較特殊的一年，而樓市強勁反彈導致房價高位盤整，為二零一零年政策調控埋下隱患。最近一些針對房地產的實質措施，已影響市場短期走勢。但集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心，房地產已肯定成為國內的支柱產業，對經濟起關鍵性作用，而未來相當長的一段時間內，快速的城市化進程將會繼續推動國內房地產市場。

二零一零年內地房地產市場的不確定大大增加，預計市場波動性比較大，對整體行業來說，是挑戰多於機會。對一些經營和財務穩健，以及有極佳品牌口碑的開發商，則會出現較多的機會。集團將更貼近市場，加大對市場變化的靈敏度，把握好市場變化趨勢，增加對經濟週期運行規律的預見能力，前瞻性把握投資機會，多元吸納優質土地，繼續有序推進新城市拓展工作，進一步強化均衡戰略佈局，提升經營、管理能力，在行業不確定期間確保持續增長，鞏固行業內的領先地位。

預計香港、澳門樓市持續在高位運行，特別是豪宅市場，集團仍會伺機適量擴展港澳地產業務。

經營理念

集團將繼續秉承「誠信卓越，精品永恆」的經營理念，不會由於經營規模擴大而有所改變，堅持言必行，行必果的誠信作風，秉持精築致遠的責任感，慎微篤行，以精品的意識，精工的建造，精耕細作，精益求精，力爭把每一個項目建設成在當地的精品和典範。力爭保持旺盛的創新激性，不斷鞏固和擴大客戶和市場資源。加強客戶關係管理系統，建立以客戶為中心的核心理念，要通過對客戶的需求信息及時有效反饋至營銷、規劃設計、發展管理部門，持續改進產品，為客戶提供多樣化與差異化的住宅精品。集團將繼續積極擴大全國性精品品牌的影響力，為客戶提供優質產品和全方位、綜合性的卓越服務。

品牌經營

「中海地產」是國內房地產著名品牌。年內，中海地產榮獲“中國房地產企業品牌價值 20 強”第一名，品牌價值達人民幣 140.5 億元，比去年增加 40% 以上。集團的地產項目在質量、設計、管理等多方面每年都獲得不少專業獎項。品牌的價值建基於集團的企業社會形象，持續實踐高水平的企業公民責任，以及企業管治。同時，能否確保產品品質與規模增長匹配是另一關鍵。集團認識到中

海地產品牌的知名度仍然不夠廣泛，美譽度仍然不夠深入人心。往後，集團會更重視“品牌經營”以加強綜合競爭力，全力打造「中海地產」品牌，精心策劃，主動宣傳，以推進新拓展的市場，托付起集團的規模、利潤水平再上一台階。

持續發展項目

在預計內地房地產市場不確定增加的形勢下，集團將更貼近市場，適度控制開發速度，把握好銷售節奏，繼續推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用強勢品牌，配以創新營銷推廣手法，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，以及經營規模和利潤規模的持續增長。二零一零年預計新開工面積約為 900 萬平方米，在建規模將會達到 1,600 萬平方米，完工入伙 105 個項目，樓面面積 600 萬平方米，力爭銷售面積不少於 480 萬平方米，比二零零九年有所增長。

集團會全力把香港赤柱和九龍塘兩個豪宅項目的銷售工作以及粉嶺蓮塘尾和九龍塘新項目的發展工作做好。

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。集團開發中加上待開發的商業地產面積超過 200 萬平方米，預計大部份可於二零一二年底完成，而其中約 100 萬平方米會保留為長線投資物業，於二零一五年起全部投資物業將能每年提供不少於港幣 12 億元的穩定租金收入。此外，預料南京長江二橋可能於短期內出售，實現集團全面退出基建業務的戰略發展。

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，前瞻性把握好投資機會，多方式、多渠道補充優質土地儲備。預計二零一零年會進入 3 至 4 個新城市，新增土地可發展樓面面積不低於 600 萬平方米。

截止業績公佈日，集團於二零一零年已在國內 8 個城市購入 9 塊土地，可供開發的樓面面積為 260 萬平方米。

多元化增長模式

集團持續努力推動聯營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模，聯營項目的效益逐漸顯現。集團昨天已就成立和管理房地產基金簽署

一份合作協議，詳情請見發出的通告。收購「蜆壳電器工業(集團)有限公司」(股份代號:81)控股權已進入最後階段，結果會短期內公佈。

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。同時為了提升在內地營業額、淨利潤、品牌價值和產品創新的行業領先地位，集團會繼續重視制度以及人力資源建設、資源保障和風險管理，同時積極努力提高經營和管理能力，全面提升協同作戰能力，積極獲取低成本、高價值的土地資源，建立以客戶為核心的核心價值觀，不停提升產品質素，堅持“過程精品、樓樓精品”的專業精神。

穩健財務管理

集團將繼續加強財務管理，審慎理財，大力擴展融資新渠道，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，加快資金周轉，強化資源保障能力。為防範金融市場可能再出現流動性問題，並考慮到息口趨升、人民幣升值等因素，集團於二零一零年二月五日簽訂一項五年期的港幣 80 億元俱樂部貸款協議，短期內不排除可能會抓準機會，尋求其他方式的更長期融資，以不斷優化債務結構。集團繼續積極提升和推廣 ERP 系統，加強區域、項目的財務、資訊信息的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，竭力提高現金流入，適度控制現金流出，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

穩健的財務管理，充足的財務資源，使集團能避免低價傾銷，更能抓住機遇，以理想價格吸納優質土地，為集團的可持續高速發展提供良好基礎。

於二零一零年一月二十五日，穆迪調高本公司和本公司發行債務評級至「Baa2」/ 穩定，反映市場對集團在中國房地產市場的領導地位和財務穩健的認同。標準普爾暫時仍然維持 BBB- / 正面投資評級。

經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。連續七年利潤強勁增長，特別是在過去兩年全球金融風暴的環境下，二零零八年我們逆市增長，二零零九年我們抓住機遇順勢而上，充分顯示集團的能力和實力，證明我們是經得起磨練、潛心業務、悉心鉅研，因此能厚積薄發，脫穎而出。二零一零年挑戰與機遇同在，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，持續提升行業內的綜合競爭優勢，集團必能繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定高質量的均衡增長。集團擁有良好的基礎和條件，打造成為百年長春基業。

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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則（「證券守則」）。各董事確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治

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」）。其中規定：

- (1) 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
- (2) 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。

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年。

- (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。

賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一零年三月十八日

於刊發本公佈日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖崗（副主席）、陳斌、董大平、聶潤榮、羅亮及林曉峰諸位先生為本公司之執行董事，吳建斌先生（副主席）為本公司之非執行董事，而李國寶、林廣兆、黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本年度業績公佈登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零零九年報將於二零一零年四月三十日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。