

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



(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：688)

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度業績公告

財務摘要

1. 收入上升6.9%至港幣1,480.7億元。
2. 經營溢利增加5.3%至港幣459.1億元。地產發展項目之毛利率仍然維持於行業領先水平。
3. 股東應佔溢利上升22.5%至港幣333.1億元，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣57.5億元，比去年的港幣42.9億元上升34.0%。
4. 每股基本盈利上升8.4%至港幣3.61元；每股淨資產增加18.3%至港幣19.4元。
5. 股東資金增長43.3%至港幣1,915.6億元，平均股東資金回報達到20.5%。
6. 房地產錄得合約銷售額為港幣1,806.3億元，對應銷售面積1,260萬平方米。
7. 年內，集團購入17幅地塊，新增土地之可供發展的樓面面積596萬平方米，而從母公司注入的項目帶來約1,000萬平方米的土地資源；中海宏洋購入四幅地塊，增加土地儲備165萬平方米。年底，集團土地儲備達4,144萬平方米；中海宏洋土地儲備則達1,093萬平方米。
8. 年底，集團持有現金港幣1,024.5億元，借貸及應付票據分別為港幣492.6億元及港幣662.0億元，淨負債比率處於6.8%的低水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣41仙，連同中期股息每股港幣20仙，再加上特別中期股息每股港幣31仙，全年共派息每股港幣92仙，比去年增加67.8%。

慎微篤行 精築致遠

中國海外發展有限公司（「公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈公司及其附屬公司（「集團」）截至二零一五年十二月三十一日止之經審核綜合業績。公司股東應佔除稅後綜合溢利為港幣333.1億元，比二零一四年上升22.5%。每股盈利為港幣3.61元，比二零一四年上升8.4%。

綜合收益表

集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一四年之比較數字如下：

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
收入	3	148,074,399	138,505,187
營業稅		(7,943,748)	(7,547,712)
淨收入	3	<u>140,130,651</u>	<u>130,957,475</u>
直接經營成本，扣除上述營業稅		<u>(97,819,070)</u>	<u>(91,647,755)</u>
		42,311,581	39,309,720
淨其他收入及收益	4	363,789	1,914,897
投資物業之公允價值增加		7,445,280	5,636,770
出售附屬公司收益		-	735,916
分銷費用		(2,182,176)	(1,933,388)
行政費用		(2,030,929)	(2,056,914)
經營溢利		<u>45,907,545</u>	<u>43,607,001</u>
實物分派之淨收益	12	2,512,965	-
應佔溢利			
聯營公司		349,848	700,770
合營公司		626,791	560,627
財務費用	5	(574,025)	(544,767)
除稅前溢利		<u>48,823,124</u>	<u>44,323,631</u>
所得稅費用	6	(14,772,254)	(16,572,698)
本年度溢利		<u>34,050,870</u>	<u>27,750,933</u>
分配於：			
公司股東		33,312,083	27,200,018
非控制股東權益		738,787	550,915
		<u>34,050,870</u>	<u>27,750,933</u>
		港幣	港幣
每股盈利	7		
基本		<u>3.61</u>	<u>3.33</u>
攤薄		<u>3.61</u>	<u>3.33</u>
		港幣千元	港幣千元
股息及實物分派	8		
已派發中期股息		1,972,116	1,634,795
實物分派		3,089,649	-
建議派發末期股息		4,042,838	3,451,203
		<u>9,104,603</u>	<u>5,085,998</u>

綜合全面收益表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>34,050,870</u>	<u>27,750,933</u>
其他全面收益		
<i>將不會重分類到利潤的項目</i>		
換算公司及其附屬公司之匯兌差額	(6,384,440)	(249,039)
換算合營公司之匯兌差額	<u>(612,811)</u>	<u>(52,298)</u>
	<u>(6,997,251)</u>	<u>(301,337)</u>
<i>將可能會重分類到利潤的項目</i>		
換算聯營公司之匯兌差額	(681,491)	(21,369)
投資聯合地產項目公司之公允價值變動	<u>3,360</u>	<u>1,966</u>
	<u>(678,131)</u>	<u>(19,403)</u>
本年度其他全面收益	<u>(7,675,382)</u>	<u>(320,740)</u>
本年度全面收益總額	<u>26,375,488</u>	<u>27,430,193</u>
全面收益總額分配於：		
公司股東	25,908,695	26,885,543
非控制股東權益	<u>466,793</u>	<u>544,650</u>
	<u>26,375,488</u>	<u>27,430,193</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		64,057,066	54,920,548
收購投資物業之按金		166,555	-
物業、廠房及設備		1,222,990	1,377,552
預付土地租金支出		127,302	147,564
聯營公司權益		5,589,294	6,176,612
合營公司權益		9,420,805	10,775,156
投資聯合地產項目公司		24,233	20,873
可供出售投資		31,392	47,584
應收合營公司款		1,971,029	1,895,513
已抵押銀行存款		-	67,249
商譽		64,525	109,021
遞延稅項資產		3,011,132	2,967,929
		85,686,323	78,505,601
流動資產			
存貨		60,304	80,957
庫存物業		203,182,608	230,483,699
土地發展費用		3,158,493	1,428,682
預付土地租金支出		4,022	8,112
貿易及其他應收款	9	11,203,163	8,449,656
按金及預付款		6,759,833	6,289,407
將用於物業發展之土地按金		4,492,733	15,124,018
應收同級附屬公司款		220,423	233,215
應收聯營公司款		467,295	237,951
應收合營公司款		4,453,866	5,053,590
應收非控制股東款		893,645	982,761
預付稅金		3,282,152	2,480,014
現金及現金等額項目		102,445,644	59,847,580
		340,624,181	330,699,642
待售資產		926,165	957,903
		341,550,346	331,657,545
流動負債			
貿易及其他應付款	10	34,643,922	42,817,746
預售按金		47,494,710	55,950,373
租務及其他按金		1,863,896	1,748,764
應付控股公司欠款		-	40,576,725
應付同級附屬公司欠款		618,156	372,923
應付聯營公司欠款		1,053,344	1,243,002
應付合營公司欠款		1,322,733	1,686,876
應付非控制股東欠款		960,454	1,029,030
稅項債務		18,466,252	21,116,314
一年內到期之銀行借貸		7,269,470	22,541,806
		113,692,937	189,083,559
流動資產淨值		227,857,409	142,573,986
總資產減流動負債		313,543,732	221,079,587

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
資本及儲備			
股本	11	62,434,116	19,634,031
儲備		129,123,409	114,036,452
公司股東應佔權益		191,557,525	133,670,483
非控制股東權益		5,055,420	4,886,320
權益總額		196,612,945	138,556,803
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸		41,986,405	26,638,546
應付票據		66,200,380	48,177,442
應付非控制股東欠款		1,238,436	1,321,743
遞延稅項負債		7,505,566	6,385,053
		116,930,787	82,522,784
		313,543,732	221,079,587

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，集團應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則以及修訂及詮釋（其後統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利：界定福利計劃 – 僱員供款
年度改進項目	2010-2012 年週期的年度改進
年度改進項目	2011-2013 年週期的年度改進

於本年應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對集團業績及財務狀況無重大影響。

此外，新香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審計」之規定於本財政年度期間生效。因此，綜合財務報表中若干資料之呈列及披露有所變動。

二零一五年初步全年業績公告內載入有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度的財務資料並不構成公司上述年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自此等財務報表。香港公司條例（第622章）第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多資料如下：

按照香港公司條例第662（3）條及附表6第3部的要求，公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度財務報表，及將按適當時間遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。公司的核數師已就集團該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方

式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406（2）條及第407（2）或（3）條作出的聲明。

該等綜合財務報表遵守香港公司條例（第622章）之適用規定，惟第381條除外。第381條規定公司需將其所有附屬公司（定義見第622章附表一）納入公司之年度綜合財務報表中。由於第381條適用於並非由集團根據香港財務報告準則第10號控制之附屬公司，因此，第381條並無與香港財務報告準則第10號綜合財務報表之規定相一致。基於此原因，根據第380(6)條之規定，公司已偏離第381條，並無將有關公司作為附屬公司處理，但仍根據會計政策列賬。

集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂、經修訂準則或修訂：

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

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期將予以釐定

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

2. 編製基準

應用共同控制合併之影響

收購被收購集團

於二零一五年五月七日，Alpha Progress Global Limited（「Alpha Progress」，公司的全資附屬公司）已完成向頌景有限公司，即中國海外集團有限公司（「中國海外集團」，公司的直接控股公司）的全資附屬公司，收購天宇投資有限公司及其附屬公司（「被收購集團」）的全部已發行股本（「資產收購」）。資產收購代價為人民幣1,824,000,000元（相當於約港幣2,308,770,000元）乃經參考被收購集團於二零一五年一月三十一日未經審核合併重估資產淨值釐定。此外，於資產收購完成後，Alpha Progress將承擔被收購集團欠付中國建築股份有限公司（「中建股份」，公司的中間控股公司）及其附屬公司的股東貸款額約人民幣31,992,900,000元（相當於約港幣40,497,300,000元）。

被收購集團從事物業開發及投資，亦擁有一間聯營公司，金茂投資（長沙）有限公司的20%股權，三間合營公司，分別為成都錦城中建地產開發有限公司的41%股權，成都錦府中建房地產開發有限公司的50%股權及上海海創房地產開發有限公司（「上海海創」）的50%股權。這些聯營及合營公司主要於國內從事物業發展業務。由於上海海創的餘下50%股權於資產收購前已經由公司持有，上海海創於資產收購完成後成為公司的附屬公司。

由於公司與被收購集團同屬於中建股份控制，轉讓被收購集團的權益屬共同控制合併。因此集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表連同去年比較數字根據香港會計師公會頒佈之會計指引第五項「共同控制合併之合併會計法」中所述的合併會計法原則編製，猶如彼等於被收購集團首度被集團及中建股份控制之日被合併。

下列為以共同控制合併處理之資產收購對綜合財務狀況表影響之調節。

截至二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表:

	集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
總資產減負債	<u>136,807,695</u>	<u>1,749,108</u>	<u>138,556,803</u>
股本	19,634,031	-	19,634,031
匯兌儲備	10,179,223	165,980	10,345,203
合併儲備	-	786,598	786,598
其他儲備	43,779	-	43,779
中國法定儲備	2,874,435	489,945	3,364,380
保留溢利/(累計虧損)	<u>100,602,115</u>	<u>(1,105,623)</u>	<u>99,496,492</u>
公司股東應佔權益	<u>133,333,583</u>	<u>336,900</u>	<u>133,670,483</u>
非控制股東權益	<u>3,474,112</u>	<u>1,412,208</u>	<u>4,886,320</u>
權益總額	<u>136,807,695</u>	<u>1,749,108</u>	<u>138,556,803</u>

截至二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表:

	集團 港幣千元	收購被收購 集團之影響 港幣千元	綜合 港幣千元
投資於被收購集團	2,308,770	(2,308,770)	-
其他資產減負債	<u>189,017,473</u>	<u>7,595,472</u>	<u>196,612,945</u>
總資產減負債	<u>191,326,243</u>	<u>5,286,702</u>	<u>196,612,945</u>
股本	62,434,116	-	62,434,116
匯兌儲備	3,186,734	(248,279)	2,938,455
合併儲備	-	(1,522,172)	(1,522,172)
其他儲備	47,139	-	47,139
中國法定儲備	3,538,956	685,552	4,224,508
保留溢利	<u>118,802,440</u>	<u>4,633,039</u>	<u>123,435,479</u>
公司股東應佔權益	<u>188,009,385</u>	<u>3,548,140</u>	<u>191,557,525</u>
非控制股東權益	<u>3,316,858</u>	<u>1,738,562</u>	<u>5,055,420</u>
權益總額	<u>191,326,243</u>	<u>5,286,702</u>	<u>196,612,945</u>

年內集團沒有其他由於共同控制合併而對淨資產及任何實體的淨利潤或虧損作出的重大調整，以實現會計政策一致。

3. 收入及業績貢獻

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

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

分部收入及業績

下表載列集團收入及業績（包括集團應佔聯營公司及合營公司溢利）之分部資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
- 外部顧客	143,694,552	1,915,336	2,464,511	148,074,399
營業稅	(7,742,600)	(88,823)	(112,325)	(7,943,748)
淨收入	<u>135,951,952</u>	<u>1,826,513</u>	<u>2,352,186</u>	<u>140,130,651</u>
分部溢利（包括應佔 聯營公司及合營公司溢利）	<u>38,201,332</u>	<u>8,968,444</u>	<u>168,541</u>	<u>47,338,317</u>

截至二零一四年十二月三十一日年度(重列)

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部收入				
- 外部顧客	134,022,459	1,643,244	2,839,484	138,505,187
營業稅	(7,342,931)	(80,359)	(124,422)	(7,547,712)
淨收入	<u>126,679,528</u>	<u>1,562,885</u>	<u>2,715,062</u>	<u>130,957,475</u>
分部溢利（包括應佔 聯營公司及合營公司溢利）	<u>37,543,722</u>	<u>6,875,652</u>	<u>88,661</u>	<u>44,508,035</u>

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔合營公司及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如實物分派之淨收益、銀行存款利息收入、公司費用、財務費用及計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
報告分部溢利	47,338,317	44,508,035
未分配項目：		
實物分派之淨收益	2,512,965	-
銀行存款利息收入	922,373	605,483
公司費用	(215,952)	(224,759)
財務費用	(574,025)	(544,767)
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	(1,160,554)	(20,361)
除稅前溢利	<u>48,823,124</u>	<u>44,323,631</u>

4. 淨其他收入及收益

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
淨其他收入及收益包括：		
銀行存款利息收入	922,373	605,483
應收合營公司款之利息收入	63,518	80,085
其他利息收入	10	16
總利息收入	<u>985,901</u>	<u>685,584</u>
出售投資物業收益	91,559	-
外幣匯兌淨虧損	(2,320,554)	(20,361)
減：資本化外幣借貸之匯兌虧損（註）	1,160,000	-
計入綜合收益表之外幣匯兌淨虧損	<u>(1,160,554)</u>	<u>(20,361)</u>

註：該金額代表若該等集團附屬公司以其功能貨幣借款將會承擔之息率差並資本化於庫存物業中。

5. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
需於五年內悉數償還之銀行貸款 及票據之利息	2,866,695	2,151,499
不需於五年內悉數償還之票據之利息	1,353,592	1,597,468
應付控股公司欠款之利息	221,720	248,627
其他財務費用	157,182	122,642
總財務費用	<u>4,599,189</u>	<u>4,120,236</u>
減：資本化金額	<u>(4,025,164)</u>	<u>(3,575,469)</u>
	<u>574,025</u>	<u>544,767</u>

6. 所得稅費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
本年稅項：		
香港利得稅	39,880	10,664
澳門所得稅	420,838	253,612
中國企業所得稅	7,933,364	8,928,734
中國預扣所得稅	441,615	219,055
中國土地增值稅	4,577,408	6,828,462
其他	5,956	4,234
	13,419,061	16,244,761
以前年度(超額)/不足撥備：		
香港利得稅	(110)	4,796
中國企業所得稅	(2,792)	(220)
中國土地增值稅	45,561	(57,730)
	42,659	(53,154)
遞延稅項：		
本年度	1,310,534	381,091
總計	14,772,254	16,572,698

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一四年：16.5%）計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法之實施條例，公司之中國附屬公司之法定稅率是25%（二零一四年：25%）。

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

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%（二零一四年：12%）計算。

7. 每股盈利

分配於公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本年度分配於公司股東之盈利	33,312,083	27,200,018

	二零一五年 千股	二零一四年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	9,227,527	8,173,502
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	-	1,036
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>9,227,527</u>	<u>8,174,538</u>

8. 股息及實物分派

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年內派發已確認的股息		
二零一五年十二月三十一日年度中期股息每股港幣20仙 (二零一四年：二零一四年十二月三十一日年度 中期股息每股港幣20仙)	1,972,116	1,634,795
二零一四年十二月三十一日年度末期股息每股港幣35仙 (二零一四年：二零一三年十二月三十一日年度 末期股息每股港幣29仙)	3,451,203	2,370,453
實物分派 (附註 12)	3,089,649	-
	<u>8,512,968</u>	<u>4,005,248</u>

董事局建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣41仙（二零一四年：二零一四年十二月三十一日止年度末期股息港幣35仙），金額為港幣4,042,838,000元（二零一四年：港幣3,451,203,000元），需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

9. 貿易及其他應收款

物業發展收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
貿易應收款，賬齡		
0-30 日	7,727,482	5,731,418
31-90 日	269,296	255,188
90 日以上	487,364	498,194
	<u>8,484,142</u>	<u>6,484,800</u>
其他應收款	2,719,021	1,964,856
	<u>11,203,163</u>	<u>8,449,656</u>

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

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

10. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (重列)
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	6,793,726	10,259,865
31-90 日	1,262,568	3,794,375
90 日以上	12,461,163	13,298,273
	<u>20,517,457</u>	<u>27,352,513</u>
其他應付款	2,947,464	5,183,914
應付保固金	11,179,001	10,281,319
	<u>34,643,922</u>	<u>42,817,746</u>

其他應付款主要包括應付其他稅款和預提費用。

其他應付款及應付保固金中約港幣2,600,000,000元（二零一四年重列：約港幣2,363,000,000元）不會於未來十二個月到期。

11. 股本

	股份數目 千股	港幣千元
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日	8,173,976	19,634,031
發行股份	1,686,605	42,800,085
於二零一五年十二月三十一日	<u>9,860,581</u>	<u>62,434,116</u>

就資產收購事項而言及補充集團及被收購集團於資產收購完成後的資金來源及支持日後物業發展業務，中國海外集團訂立股份認購協議以每股港幣25.38元認購公司1,686,605,875股普通股，所得款項淨額約為港幣42,800,085,000元。

12. 實物分派

於二零一五年十月二十三日，中海物業集團有限公司（「中海物業」，公司的全資附屬公司）的全部已發行股份以實物分派方式分拆，中海物業自此在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市。公司將分拆其實體股份作為特別中期股息分派予公司股東，特別中期股息金額港幣3,089,649,000元，為中海物業分派股份的公允價值。

有關分派產生約港幣2,512,965,000元的非現金收益，為中海物業公允價值與資產淨值的差額。

13. 報告期後事項

於二零一六年三月十四日，公司（作為買方及擔保人）與中信泰富有限公司及中國中信有限公司（均為中國中信股份有限公司的全資附屬公司（作為賣方））以及中國中信股份有限公司（作為擔保人）訂立買賣協議（「買賣協議」）以收購Tuxiana Corp.及中信房地產集團有限公司（連同其各家附屬公司，統稱為「中信目標集團」）的全部已發行股本及中信目標集團欠付中國中信股份有限公司及其各家附屬公司的未償還貸款及墊款，受到買賣協議的條款和條件限制。於有關重組完成後，中信目標集團將持有由中國中信股份有限公司擁有以住宅為主的物業發展項目。收購的初始代價為人民幣310億元（相當於港幣370.8億元，受到買賣協議中的調整限制），及須透過下列方式清償：(i) 於完成時，向賣方按每股代價股份港幣27.13元的發行價配發及發行1,095,620,154股償付港幣297.2億元；及(ii) 於完成時，向賣方轉讓物業組合償付人民幣61.5億元（相當於港幣73.6億元）。有關上述收購（「中信地產併購」）詳情，請參閱公司於二零一六年三月十四日發出的公告。

建議末期股息

董事局建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 41 仙，連同中期股息每股港幣 20 仙，再加上透過實物分派中海物業之股份作為特別中期股息每股港幣 31 仙，全年每股派息港幣 92 仙，較上年每股港幣 55 仙增加港幣 37 仙。

待股東於二零一六年五月六日（星期五）舉行之應屆股東周年大會（「二零一六年股東周年大會」）批准後，股息將於二零一六年五月三十一日（星期二）派發予於二零一六年五月十二日（星期四）名列公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：—

- (a) 以釐定出席二零一六年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一六年五月五日（星期四）至二零一六年五月六日（星期五）期間（包括首尾兩天）。
- (b) 以釐定享有擬派末期股息資格者：二零一六年五月十二日（星期四）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，公司將於今天另行作出公告。

一. 業務回顧

二零一五年，環球經濟狀況參差。美國經濟發展比較理想，就業情況也有明確改善；強勢美元加上十二月落實加息，商品價格大幅下調，資金從新興國家流走明顯，增加經濟發展和貨幣的下行壓力；日本和歐元區經濟陷入困境，在推出多番量寬後有所改善；中東、歐洲和亞洲地緣政治風波，使得環球金融市場不時出現動蕩。

受到環球經濟增長緩慢的影響，中國政府推出多項穩增長措施，加大對基礎設施的投資，適度放鬆貨幣政策以增加市場的流動性，包括自從二零一四年十一月起連番減息和降低存款準備金率。在出口貿易未有明顯改善而消費者物價指數和生產物價指數回落的情況下，經濟增長動力不足，全年經濟增長為 6.9%，仍然符合原來制定 7.0% 左右的目標。受到全球經濟發展放緩的影響，港澳經濟僅錄得溫和增長。

由於中國經濟增長放緩，中央政府更倚重房地產板塊去推動經濟發展。自二零一四年起，對房地產推行的緊縮政策已經逐步放鬆，並且改變為全面推行支持政策，四個一線城市除外。此外，購房和按揭政策也同步放鬆，這都有利於改善整體房價和交易量，加快庫存清理。整體房地產市場比二零一四年明顯好轉。

年內，在國內房地產市場逐步改善的環境下，集團實現銷售規模以及利潤總額理想增長。集團收入按年增加約 6.9% 至港幣 1,480.7 億元，股東應佔溢利上升 22.5% 至港幣 333.1 億元，再扣除投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣 57.5 億元後的淨利潤達到港幣 275.6 億元。特別令人欣心鼓舞的是，在市場複雜多變，經營規模持續快速擴充的環境下，二零一五年平均股東資金回報依然達到 20.5%。

地產發展

充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場變化，憑藉靈活創新的營銷策略，全年合約銷售額（含合營項目和聯營公司銷售）再創歷史新高並超額完成於年中調高至港幣 1,800 億元的目標，達港幣 1,806.3 億元，對應售出之面積 1,260 萬平方米。

集團收入上升 6.9% 至港幣 1,480.7 億元。年內，地產業務（含合營項目）共有樓面面積約 1,257 萬平方米的項目竣工，該等項目的銷售金額可於年內結利作為集團收入為港幣 1,142.9 億元。來自二零一四年底已落成的待售物業銷售大幅上升，達 144 萬平方米，銷售金額約為港幣 294.0 億元。因此，集團全年房地產發展收入增加 7.2% 至港幣 1,436.9 億元。主要由於收入的增加，加上地產開發項目的毛利率仍能維持於行業領先水平，房地產發展業務提供的經營溢利增加 2.6% 至港幣 372.2 億元。

投資物業

年內，由於武漢中海大廈、珠海中海大廈及南京中海大廈以及一些較小型投資物業項目竣工，加上母公司注資項目帶來的投資物業，合共增加約 59 萬平方米已落成投資物業。年底，集團在內地、港澳和倫敦擁有已落成投資物業共達 173 萬平方米。集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣 19.2 億元，同比增加 16.6%；分部溢利港幣 89.7 億元，其中港幣 74.5 億元為投資物業之公允價值增加（計提遞延稅後公允價值淨收益為港幣 57.5 億元）。

母公司資產注入

經過 21 個月的努力，公司於二零一五年五月七日完成了向控股股東中建股份收購其持有中國房地產業務和英國倫敦三個投資物業的被收購集團，以及於二零一五年五月十八日完成向中國海外集團配售公司股份（「股份發行」）。既鞏固了公司作為中建股份物業開發業務的骨幹上市平台地位，有效處理了中建股份系統內於中國，港澳和倫敦房地產行業的同業競爭問題，擴大了集團的經營規模，也增強了公司的資本基礎和財政實力。整體而言，有利於公司鞏固其在內地房地產市場的領先地位。關於資產收購和股份發行的詳情，請參閱公司於今年三月二十四日和五月十八日發出的公告。

物業管理業務分拆上市

公司於二零一五年五月十八日作出公告，披露公司擬把其物業管理業務分拆上市，並以實物分派方式將分拆實體股份作為特別中期股息分派予公司股東。中海物業股份最終於二零一五年十月二十三日上市。董事局相信有關上市既有利於物業管理業務的發展，也有利於釋放集團內資產的潛在價值。

土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場並理智作出購買土地的決定。因應房地產市場變化，以及充分考慮母公司注資帶來約 1,000 萬平方米的土地資源，集團稍為放慢土地補充的力度。年內，集團（不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」）在內地 13 個城市，包括新進入的海口市，合共購入 17 幅土地，新增可供發展樓面面積 596 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 591 萬平方米。

中海宏洋於內地三個城市購入四幅地塊，新增可供發展樓面面積約為 165 萬平方米。

二零一五年底，集團在內地 32 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約 4,144 萬平方米，集團實際擁有權益約為 3,850 萬平方米；中海宏洋土地儲備約 1,093 萬平方米，實際權益約為 1,024 萬平方米。

財務資金

集團堅持審慎理財原則，並持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，憑藉在房地產市場領先地位和良好信用，集團成功於國內外完成幾項重大融資活動。於七月及十一月合共發行 10 億歐元債券；在國內安排銀行額度人民幣 84.50 億元外，還於十一月首度發行人民幣債 80 億元。二零一五年，集團在國內外提款共達港幣 440 億元，扣除歸還到期銀行貸款後，實際可供使用於業務營運的新增財務資源為港幣 190 億元。此外，集團全年共錄得約港幣 1,385.2 億元銷售現金流入，合營項目淨現金流入港幣 12.4 億元，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有集團支出並且累積了大量現金作未來業務拓展，而集團主要支付包括港幣 246.7 億元土地費用，港幣 522.8 億元建安費用以及港幣 352.1 億元稅費、分銷、行政和財務費用。

年底，集團銀行貸款及應付票據分別為港幣 492.6 億元（含人民幣銀行貸款約為人民幣 124.0 億元）及港幣 662.0 億元（含 62.5 億美元、10 億歐元及 80 億人民幣），同時持有現金港幣 1,024.5 億元（不包含合營公司共持有現金約港幣 58.5 億元）；淨借貸水平從二零一四年底的 28.0% 大幅下調至年底的 6.8%，處於相當低的水平。公司股東資金從上年底的港幣 1,336.7 億元增加至年底的港幣 1,915.6 億元，財務實力大大加強。

年內，公司之投資評級獲得穆迪和標準普爾評級機構分別維持於 **Baa1/穩定** 和 **BBB+/穩定**。十二月，公司更獲得惠譽評級機構提升公司之投資評級至為 **A-/穩定**，反映資本市場對公司在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

人力資源

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

企業管治

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

企業社會責任

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

集團於年內發佈第三份企業社會責任報告，向各界具體匯報了集團在這方面的

努力和成果。公司再次被納入恆生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展（包括環保、社會責任、企業管治三個範疇）的認可。

榮譽

公司榮獲「中國房地產開發企業品牌價值 50 強」第一名。同時，中海地產連續 12 年榮登「中國房地產行業領導公司品牌」，公司品牌價值達人民幣 397.6 億元，榮列業內品牌價值第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續 12 年位居榜首。二零一五年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面多次獲得專業認可。

二. 業務展望

宏觀經濟

二零一六年，預計全球經濟依然是複雜多變而且增長緩慢。美元強勢能否維持，美國加息的幅度和速度，中國經濟增長會否進一步放慢，這些疑慮都可能會加大全球金融市場的波動性，而新興國家受到資金流失因而引至資產泡沫爆破的威脅仍然存在。對全球大部份企業來說，二零一六年仍然面臨較大挑戰。集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇並及時有效應對。

預計中國政府將堅持穩健的財政政策和略為寬鬆的貨幣政策，包括減息和降低存款準備金率，以增加金融市場的流動性和減輕企業財務成本，達到促進實體經濟的增長。

業務發展

在市場環境改善的情況下，集團二零一五年取得了亮麗的經營業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢。集團對二零一六年的內地房地產是審慎樂觀。預計中央政府對房地產的支持會持續，房地產的流動性會進一步改善，全年房地產市場將會平穩發展，行業的整固會加快，行業整體仍然是挑戰與機會並存。集團將充分發揮穩健的財務結構以及多元融資管道的優勢，積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長，擴大市場佔有率，鞏固行業內的領先地位。

香港、澳門房地產市場預計會出現正常的調整，集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務的戰略。

經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。集團將堅持中高端市場精品定位，按「精耕細作，品牌經營」的方針，力爭把每一個項目建設成精品和典範。品牌反映企業的文化包

括中海地產對產品高質量的追求，而產品品質和品牌的提升能減低房屋銷售價格下調的壓力，並可節省公司的營銷費用支出。「品牌經營」可促使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。

持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。預計集團二零一六年的各項經營指標將會有理想增長。考慮到這刻不太合適去明確剛公佈的中信地產併購對集團年內經營的影響，不宜具體提出年內的各項經營指標。但在不考慮中信地產併購的影響下，集團仍然會力爭二零一六年完成合約銷售額（含合營公司和中海宏洋）達到不少於港幣 1,800 億元的目標。

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅發展為主、商業地產發展為輔的業務結構，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。長遠而言，集團會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的 20%。集團正在開發和待開發的商業地產面積達 380 萬平方米，其中一半以上預計可於二零一七年年年底前落成。

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，按照財政狀況變化，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，順勢而為，把握好投資機會，審慎地吸納優質土地。

集團於二零一六年首兩個月在濟南和香港各購入一幅土地，合共可供開發的樓面面積約為 158 萬平方米；中海宏洋於同期則沒有購入土地。

多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目投入資金進一步減少至約達港幣 145.2 億元，全年的利潤貢獻約為港幣 6.3 億元。中海宏洋是集團的聯營公司，專注於國內三線城市房地產業務。二零一五年中海宏洋的銷售為港幣 220 億元，收入為港幣 166.1 億元，淨利潤約為港幣 9.2 億元。中海宏洋為集團提供約港幣 3.2 億元的利潤。

在內地房地產市場加快整合的背景下，公司終於抓住一良好機遇，於二零一六年三月十四日就中信地產併購簽署買賣協議。董事局相信中信地產併購的落實有利於集團未來業務的持續發展，增強公司的財政實力，一次過大幅增加集團的土地儲備，也會對集團完成未來數年各項經營指標產生重大正面影響，特別為集團「十三五」期間能維持穩定增長，奠定結實基礎。

穩健財務管理

集團將會進一步加強財務管理能力，做到審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則。集團仍然將會大力擴展融資管道，充分利用境內外的融資平臺，並加快資產周轉，強化資源保障能力，改善集團的債務結構，為集團業務發展提供強而有力的資金支援。由於人民幣貶值壓力持續，集團會致力於對債務幣種結構的改善，主要透過加快加大人民幣債務的佔比。

經營前景

董事局對集團發展前景和自身能力均充滿信心，儘管過去數年受到金融風暴和中國房地產持續調控的影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一六年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢。集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

公司使命

集團持續追求打造百年長青基業。堅持兼顧個人發展、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，堅持誠信、創新、務實、求精，把個人追求融入到企業長期發展之中的核心價值觀，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

購買、出售或贖回公司之上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何公司的上市證券。

企業管治

公司於截至二零一五年十二月三十一日止全年內，皆遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「守則條文」）（A.2.1、A.4.1、A.4.2 及 A.6.7 除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

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

公司於年度內符合守則的下半部份的規定（即主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載），但並未符合守則上半部份的規定。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，郝建民先生（「郝先生」）同時擔任公司主席及行政總裁職務。公司考慮到該兩個職位均要求對集團業務有透徹瞭解及擁有豐富經驗之人士才可擔任。要物色同時具備所需知識、經驗及領導才能之人選殊不容易，而倘由不合資格人士擔任其中任何一個職位，則集團表現可能受到拖累。根據郝先生的知識及經驗，董事局相信郝先生一人兼任兩個職務將可繼續為集團帶來穩定而貫徹之領導，並可繼續有效及具效率地計劃及推行長遠業務策略。董事局亦相信現時之安排不會損害職權及授權兩者間之平衡，而公司由經驗豐富之人才（其中包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）組成之董事局亦能確保此平衡。惟董事局將會不時檢討此架構，並將於情況合適時考慮作出適當調整。

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

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

公司的組織章程細則規定如下：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，應任職至下一個股東周年大會並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 在每次股東周年大會上，董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯每名董事（包括任期為指定期限之董事）應至少每三年於公司周年大會上輪換卸任一次。

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

守則條文 A.6.7 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其

他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的瞭解。

公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。公司於回顧年內，除股東周年大會外，召開了一次股東大會，而除了下文所述以外的所有董事（包括大部分獨立非執行董事）皆有出席股東大會及股東周年大會與股東進行交流。

因於國內處理事務，郭勇、鄭學選諸位先生及范徐麗泰女士未能出席公司於二零一五年五月五日舉行之股東大會，而郭勇、鄭學選及黃英豪諸位先生未能出席公司於二零一五年六月十六日舉行之股東周年大會。因此，公司未能完全遵守守則條文第A.6.7條的規定。

董事進行證券交易的標準守則

公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準（「證券守則」）。各董事確認於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

賬目審閱

公司的審核委員會已審閱集團採納的會計政策及集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範疇

集團核數師羅兵咸永道會計師事務所已就集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此而執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而進行的核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告作出任何核證。

致謝

最後，本人謹此衷心感謝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！

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

香港，二零一六年三月十八日

於刊發本公告日期，郝建民（主席兼行政總裁）、尚肖（副主席）、羅亮及聶潤榮諸位先生為公司之執行董事，鄭學選先生為公司之非執行董事，而林廣兆先生、李民斌先生及范徐麗泰女士為公司之獨立非執行董事。

本年度業績公告登載於公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一五年報將於二零一六年四月六日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。