



根基穩健
茁實成長

二零一一年年報



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

目錄

1	公司及股東資料
2	董事局、名譽主席以及委員會
3	財務摘要
4	主席報告書
10	管理層討論及分析
21	人力資源及可持續發展
22	企業管治報告
27	董事及行政架構
30	董事局報告
37	獨立核數師報告
38	綜合收益表
39	綜合全面收益表
40	綜合財務狀況表
42	財務狀況表
43	綜合權益之變動表
45	綜合現金流量表
47	財務報告附註
133	五年財務概要
134	主要物業及物業權益詳情
138	詞彙表
140	財務資料之計算程式

公司 及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港金鐘道88號
太古廣場一座30樓3012室
電話：(852) 2918 5181
傳真：(852) 2918 5199
互聯網址：www.cogogl.com.hk

公司秘書

莊惠生

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

主要往來銀行

(按英文字母順序)

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
上海銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
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
永隆銀行有限公司

證券代號

股份

聯交所：00081
彭博：81:HK
路透社：0081.HK

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市。

普通股(截至2011年12月31日)

已發行股份	1,521,493,263股
面值	每股港幣0.01元
市值	港幣10,346,154,188元

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
對外關係部－賀晨先生
電話：(852) 2862 5071
傳真：(852) 2529 9211
電郵：chen_he@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：
對外關係部－鄧子雅小姐
電話：(852) 2862 5073
傳真：(852) 2529 9211
電郵：jane_kun@cohl.com

財政紀要

2011年度全年業績公告	2012年2月28日
暫停辦理過戶登記手續日期	2012年5月29日 至2012年5月30日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2012年5月30日
暫停辦理過戶登記手續日期	2012年6月5日
末期股息之付款日期及 寄發紅股股票	於2012年6月28日 或之前
財政年度結算日期	2012年12月31日

董事局、 名譽主席以及委員會

名譽主席

孔慶平#

主席兼非執行董事

郝建民

執行董事

陳 斌 行政總裁

于上游

向 翊

王萬鈞 (於二零一一年七月十一日獲委任)

朱炳坤 (於二零一一年七月十一日辭任)

非執行董事

翁國基 副主席

獨立非執行董事

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

授權代表

郝建民

于上游

陳 斌 (郝建民的替代授權代表)

向 翊 (于上游的替代授權代表)

審核委員會

鍾瑞明*

林健鋒

盧耀楨

薪酬委員會

林健鋒*

郝建民

翁國基

鍾瑞明

盧耀楨

提名委員會

郝建民*

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

非本公司董事

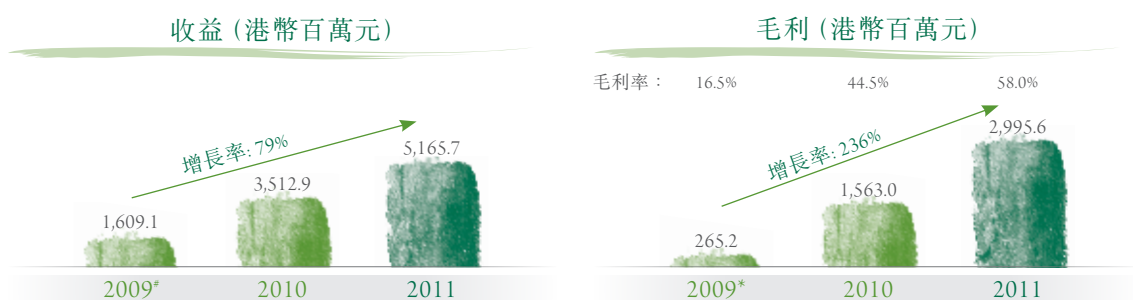
* 委員會主席

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一一年	二零一零年	變動
主要損益項目 (港幣百萬元)			
收益	5,165.7	3,512.9	47.0%
毛利	2,995.6	1,563.0	91.7%
毛利率	58.0%	44.5%	13.5%
分配予本公司擁有人之溢利	1,815.4	1,001.1	81.3%
淨利率	35.1%	28.5%	6.6%

於十二月三十一日	二零一一年	二零一零年	變動
主要財務狀況表項目 (港幣百萬元)			
物業存貨	12,392.9	5,068.4	144.5%
銷售定金	3,786.6	1,876.7	101.8%
現金儲備	2,826.4	2,228.0	26.9%
總借款	4,002.7	2,247.5	78.1%
淨債項	1,176.3	19.5	59.2x
公司擁有人之權益	5,146.0	2,675.4	92.3%
淨負債比率	22.9%	0.7%	22.2%

財政年度	二零一一年	二零一零年	變動
股東回報			
權益回報率	46.4%	49.3%	-2.9%
每股盈利 (港幣仙)	125.0	93.3 [^]	34.0%
每股股息 (港幣仙)	5	10	不適用*



[^] 重列

* 由於於二零一一年發行了紅股，不予比較

二零零九年之數字根據於截至二零一零年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報告中披露之已重列的比較數字

附註： 上述若干財務資料之計算程式於第140頁刊出以方便參考。

主席
報告書





不斷 擴展

集團之願景是能成為中國內地住宅物業市場上，最具發展潛力、擁有良好客戶滿意度與公司美譽度、高成長性的明星企業。



呼和浩特－中海凱旋門



郝建民先生
主席兼非執行董事

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。在錄得營業額為港幣5,165,700,000元之同時，本公司股東應佔之溢利為港幣1,815,400,000元，與去年比較，分別上升47.0%及81.3%。每股基本盈利為港幣125.0仙（二零一零年重列：每股港幣93.3仙）。

本年度合約銷售額為港幣7,687,000,000元，銷售面積合共372,765平方米，較去年分別錄得86.6%及50.5%之增長。

隨著中國經濟發展穩步推進及城市化策略的實施，本集團之經營亦正取得進展及穩定增長。於二零一一年財政年度，本集團再成功進入中國四個三線城市，包括吉林、合肥、南寧及蘭州。此外，集團亦成功收購北京通惠河項目合作方共55.5%權益。於二零一一年十二月三十一日，本集團總共於中國十個城市經營業務，並擁有共達6,445,200平方米之土地儲備。

本公司亦於二零一一年二月及五月完成發行合共246,785,579股代價股份，用以收購中海宏洋地產集團有限公司（下稱「中海宏洋」，為於中國境內註冊成立之外商獨資企業）30%之少數股東權益。

建議末期股息及發行紅股

在考慮本年度業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5.0仙(二零一零年：每股港幣10.0仙)。由於並無中期股息(二零一零年：無)，本年度的股息總額將為每股港幣5.0仙(二零一零年：每股港幣10.0仙)。

為答謝股東不斷支持，董事局建議按每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。將予發行之紅股將在所有方面與本公司現有已發行之股份享有同等地位，惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議末期股息。董事局相信，發行紅股可提高股份市場之流通性從而擴大本公司股東及資本基礎。

經營前景

整體經濟

西方經濟體於二零一一年仍面對經濟倒退及面臨諸多困難。在歐羅經濟區飽受國債問題及信貸評級下調困擾之時，美國市場仍在緩慢復甦當中。在主要經濟體前景未明朗之背景下，一般共識是於此複雜條件下，特別是歐元區，前景依然暗淡蕭條。

透過全球金融及貿易系統傳導的連鎖反應，已進一步削弱中國的出口貿易。在中國，二零一一年國內生產總值由去年10.4%（經修訂）下降至9.2%。另一方面，宏觀金融收縮政策於全國亦開始奏效。儘管全年5.4%之內地居民消費價格指數仍高於4%之全年目標及去年之3.3%，但通漲壓力已從年中的高峯舒緩下來並開始下降。預見有關轉變，於二零一一年十一月，中國人民銀行自二零一零年一月連續十二次提高存款儲備金率至21.5%高峯以來，首次宣佈調低此比率0.5%。

正如二零一一年十二月召開之中央經濟工作會議表示，二零一二年國家之首要方針是保持經濟平穩發展，並保障整體消費物價基本穩定。因此，相信中國整體金融政策仍會相當審慎，對比之下，歐洲及西方國家則較傾向以愈來愈大之量化寬鬆政策以解決經濟危機。但無論如何，不斷改

革的財政政策及調整國家的經濟結構，轉變經濟發展方式，將有助引導中國朝健全及持續之經濟方向發展。

房地產發展

二零一一年一月，中國國務院再宣佈新的房地產調控政策，進一步調控國內房地產市場，包括要求地方政府著手實施調控措施，在按揭貸款及購買房產上新增限制等。有關措施已證明收效，自二零一一年下半年，各主要城市之房價已受到控制，成交量低位運行，投資投機受到抑制。

毫無疑問，中央政府之政策已成功舒緩於一線及二線城市之房價壓力，並已窒礙投機及投資買家。但以中國總體情況來看，對住房的剛性需求依然強勁。在本集團嚴選的三線城市中，受到的影響相對較弱。再加上本集團主要針對中高端客戶，這類顧客購買的主要條件是在乎於品質及合理價格，而在這方面本集團均擁有競爭優勢。



銀川一中海國際社區



北京 — 中海尚湖世家

經營前景 (續)

集團策略

應對不斷轉變的全球形勢並保持持續經濟發展，中國必須進行經濟逐步轉型，提升工業級別，朝製造業之價值鏈上游邁進，以至發展高增值之服務產業。以中國幅員之廣，不同之城市各處不同之發展階段，沿海區域較發達之工商業為保持競爭優勢及發展規模，將拓展蘊藏豐富天然資源及較廉勞動力之中國內陸地區。因此，中國已投入大量基礎建設投資以縮短城際間之距離從而促進人力之流動性。同時，這些內陸城市現正經歷急速工業化及都市化。

因此，本集團之定位將貫徹為位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，中高端之精品住宅市場。在過去一年，本集團已成功進駐四個此類型城市，為未來的業務發展及擴張奠定穩固的基礎。展望將來，本集團將以平穩過渡、持續發展、走精品路線為主要工作方向。本集團將致力提供創新市場產品，並提升營銷能力。本集團將繼續於經嚴格挑選之三線城市中，擴充其土地儲備，以作持續之業務擴展。

本集團之願景是能成為中國內地住宅物業市場上，最具發展潛力、擁有良好客戶滿意度與公司美譽度、高成長性的明星企業。

處於目前外圍錯綜複雜之形勢下，本集團定會密切關注國際經濟環境，留意頗為波動之金融市場對中國經濟和房地產市場帶來的影響。

致謝

二零一一年之豐收，全憑全體人員齊心協力，應付不同之挑戰。本人在此謹向董事同仁、全體員工及各股東的繼續支持，致以衷心謝意。

承董事局命

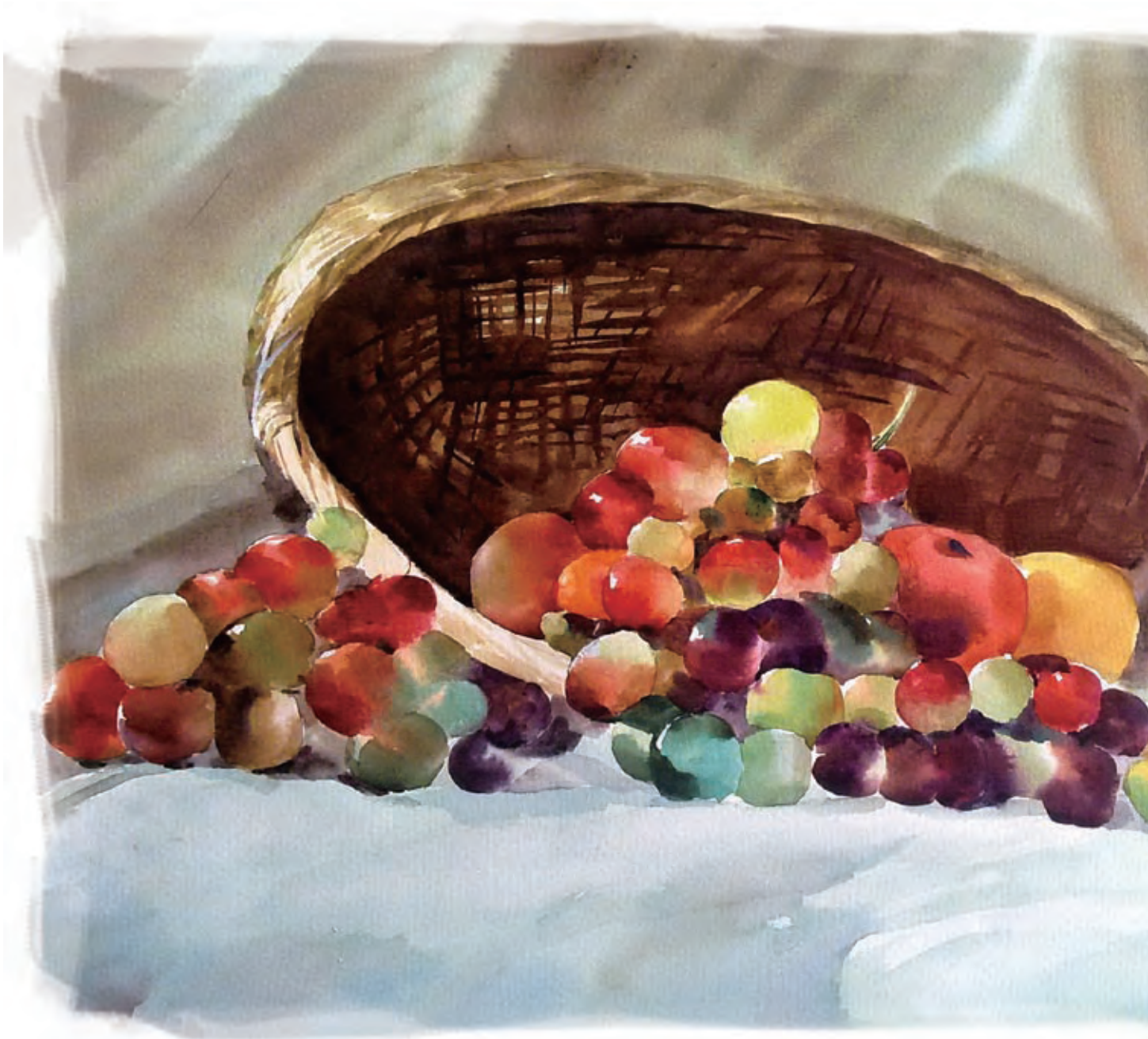
中國海外宏洋集團有限公司

郝建民先生

主席兼非執行董事

管理層

討論及分析





成就 璀璨

本集團之定位貫徹為位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，中高端之精品住宅市場。在過去一年，本集團已成功進駐四個此類城市，為未來的業務發展及擴張奠定穩固的基礎。



收入及營運業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團共錄得港幣5,165,700,000元之營業額及港幣2,995,600,000元之毛利。年內，陸續交付已完工之預售物業加上現貨銷售，與去年比較，營業額上漲47.0%，而毛利則增加91.7%。毛利率由去年同期之44.5%增強至本年度58.0%，主要由於以備受歡迎之馳名品牌「中海地產」推銷物業，再加上提升品質，令無論於一線或三線城市銷售之地產發展項目，平均售價均顯著上升。

而截至二零一一年十二月三十一日止年度內之經營溢利為港幣3,406,700,000元，較去年增加港幣1,403,100,000元或70.0%。業績持續改善主要由於銷量及毛利率均有所上升。同時，分銷、銷售及行政費用亦隨本年經營活動增多而上升，較去年增加36.9%至港幣333,200,000元。惟此等費用已被若干於年內記賬之偶發性收益所抵銷，包括：(i)由存貨重列至投資物業及重估投資物業公平價值溢利港幣355,100,000元，(ii)自中國吉林市及北京市收購項目中，獲得之議價得益港幣135,700,000元，及(iii)從第三者因履行其約定責任回購本集團於中國青島市一間子公司權益而收回之港幣213,300,000元（詳情已於二零零九年之年報披露）。

此外，財務費用在資本化港幣188,200,000元至進行中之發展物業後，由去年港幣19,800,000元增加至港幣33,500,000元。

總結，截至二零一一年十二月三十一日止年度，計及去年收購中海宏洋餘下30%少數股東權益之

正面影響後，本公司擁有人應佔之溢利大幅上升至港幣1,815,400,000元，較往年增加81.3%。（二零一零年：港幣1,001,100,000元）。

土地儲備

集團管理層認為具有規模及優質的土地儲備，是地產發展商其中一項最重要的資產。因此，成功的關鍵必然是本集團在適當時機，以具競爭力的價格收購土地項目的能力，從而保障其發展及銷售的物業擁有較吸引的回報。

按照集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團已成功進駐包括吉林、合肥、南寧和蘭州等四個新興城市。新購置地塊主要源自參與公開土地競投後之成交，建築面積約達1,502,300平方米，代價合共約為人民幣2,779,600,000元。

此外，集團亦成功以收購私人項目公司股權之形式擴充其土地儲備。於二零一一年八月二十二日，集團宣佈以人民幣140,000,000元代價，收購位於吉林之紫御東郡項目（前稱「江南一號」項目）70%權益。同年十月二十四日，集團再宣佈以人民幣710,000,000元代價，全數收購合資公司伙伴，位於北京通惠河項目之55.5%權益，並使其成為全資擁有之發展項目。

綜合而言，於二零一一年十二月三十一日，集團持有位於中國境內九個不同城市之土地儲備（其中91%位處三線城市），總共約可提供興建6,445,200平方米（其中集團（不包括少數股東權益）應佔建築面積為5,260,900平方米）之建築面積。

管理層討論及分析 (續)



總土地儲備：6.4 百萬平方米

應佔土地儲備：5.3 百萬平方米

	總建築面積 ('000 平方米)	%	應佔 建築面積 ('000 平方米)	應佔 %
1. 北京	342.2	5.3	292.1	5.6
2. 廣州	220.4	3.4	220.4	4.2
3. 吉林	224.7	3.5	208.2	3.9
4. 呼和浩特	877.1	13.6	877.1	16.7
5. 銀川	3,314.0	51.4	2,319.8	44.1
6. 合肥	550.0	8.5	489.7	9.3
7. 桂林	348.0	5.4	284.8	5.4
8. 南寧	183.1	2.9	183.1	3.5
9. 蘭州	385.7	6.0	385.7	7.3
合共	6,445.2	100	5,260.9	100

管理層討論及分析 (續)

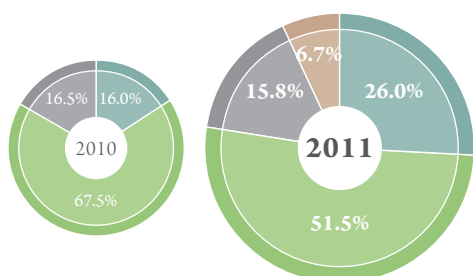
分部資料

物業銷售與發展

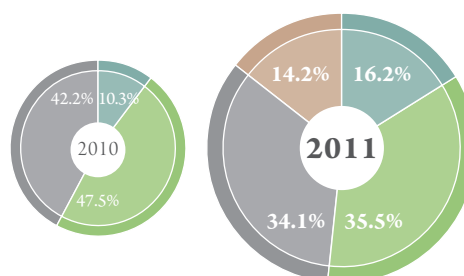
市場對本集團之高端優質房產品需求殷切，以產品差異化之策略於三線城市成效尤其顯著，當地市民均樂意付出合理價錢購買較優質之居所或改善住房以獲得更優越之居住條件。

隨著越來越多的項目投入發展，合約銷售額較去年上升港幣3,567,200,000元，達港幣7,687,000,000元，銷售面積共372,765平方米（二零一零年：247,658平方米），其中89%已於年末前收取。

按城市分析之合約銷售比例



按城市分析之合約銷售面積比例



總物業銷售額：

港幣四十一億元 港幣七十七億元

總發售銷售面積：

247,658平方米 372,765平方米

■ 北京 ■ 廣州 ■ 呼和浩特 ■ 吉林

■ 北京 ■ 廣州 ■ 呼和浩特 ■ 吉林

年內主要項目之合約銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
廣州	中海錦榕灣	67,388	1,806.6
	中海橡園國際	64,968	1,477.9
北京	學院派·紫鑫閣	19,946	632.5
	中海尚湖世家	38,223	1,015.3
呼和浩特	中海錦繡城	17,670	200.8
	中海紫御東郡	96,345	721.8
	中海凱旋門	12,948	88.1
吉林	紫御東郡	10,684	63.5
	中海紫御江城	42,351	363.3



呼和浩特－中海紫御東郡



北京－中海尚湖世家



吉林－中海紫御江城

管理層討論及分析 (續)

物業銷售與發展 (續)

憑藉工程隊伍的重大努力，於二零一一年，合共243,530平方米（二零一零年：390,059平方米）之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約90%於年末前已經出售，加上滾存之現貨已大部份售罄，入賬營業額上升至港幣4,995,900,000元（二零一零年：港幣3,398,700,000元）。而主要由於營業額上升及毛利率增加，分部業績亦同樣上漲至港幣2,989,900,000元（二零一零年：港幣1,625,300,000元）。

年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (人民幣百萬元)
廣州	中海錦榕灣	123,844*	2,737.2*
北京	學院派·紫鑫閣	38,383	940.2
呼和浩特	中海錦繡城	55,776	381.8
吉林	紫御東郡	28,622	154.3

* 包括於本年度出售之投資物業及自用物業

除上述以外，以下各項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
合肥	中海原山	二零一一年七月
銀川	中海國際社區 (第52號地)	二零一一年八月
南寧	中海雍翠峰	二零一一年十月
桂林	中海元居	二零一一年十月

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為1,979,961平方米及89,645平方米，共計2,069,606平方米。已銷售物業265,622平方米，有待移交後完成有關交易。

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第134至137頁之主要物業及物業權益詳情內。



廣州 - 中海錦榕灣



銀川－中海國際社區



合肥－中海原山



北京－中海國際中心

物業出租

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於新簽租約之租金調升，租金收入增加至港幣109,700,000元（二零一零年：港幣62,400,000元），分部盈利達港幣445,300,000元（二零一零年：港幣388,900,000元）。當中已計入來自投資物業（包括從待售物業轉入之投資物業）公平價值溢利港幣355,100,000元（二零一零年：港幣382,600,000元）及源自共同控制實體之港幣6,200,000元收益（二零一零年：港幣2,300,000元）。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心，其84%經已出租。而位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率則約為88%。本集團分別擁有其100%及65%權益。

發行代價股份及紅股

於二零一零年十一月二十六日之通函中披露，有關收購中海宏洋餘下30%少數股東權益之代價股份189,493,224股及57,292,355股（共246,785,579股），已分別於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日發行，並已全部支付收購代價。中海宏洋為於中國境內註冊成立之外商獨資企業。本集團透過持有中海宏洋，經營部份現有地產發展及投資業務。

因此，於截至二零一零年十二月三十一日止綜合財務狀況表中提呈約港幣505,800,000元潛在支出債務已於年內被資本化至股東權益上。

發行代價股份及紅股 (續)

另外，本集團於二零一一年九月，按二零一一年八月二十六日舉行之股東特別大會批准，以每兩股現有股份發行一股紅股為基準，共發行為數507,164,421股之紅股。

因此，於年末，本公司已發行股份已增加至1,521,493,263股。

財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司及其子公司掌握從中國內地及透過香港，作為具領導地位之國際金融中心面向國際市場，向投資者及財務機構融資的多重渠道。

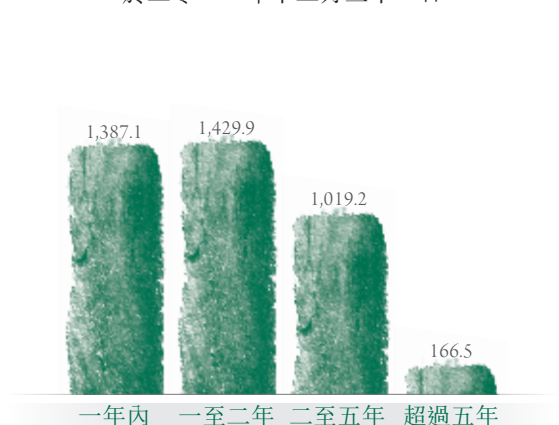
於二零一一年十二月三十一日，貸款總額(扣除期間已償還之港幣1,311,400,000元)為港幣4,002,700,000元，較去年年末上升78.1%。利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為5.597%。貸款中之34.7%將於一年內到期。

另外，於二零一一年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣7,101,800,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣3,368,600,000元)而速動比率為0.5(二零一零年十二月三十一日：0.7)。由於期內完成大量銷售，現金及現金等值與受限制的現金及存款合共為港幣2,826,400,000元，較上一財政年度末(港幣2,228,000,000元)上升26.9%。

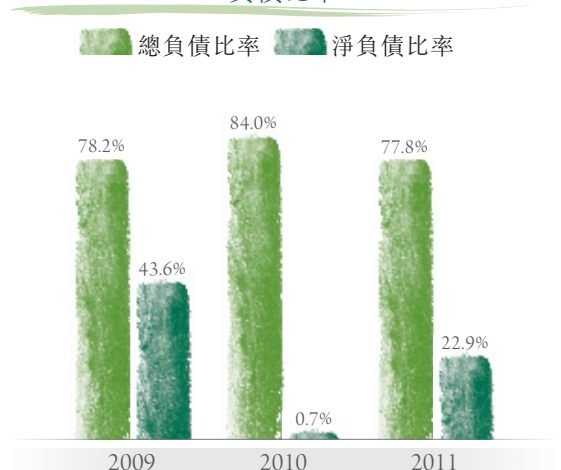
因此，於二零一一年十二月三十一日，根據淨債項(即總借款扣除現金及現金等值與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之淨負債比率為22.9%(二零一零年十二月三十一日：0.7%)。此升幅反映按目前資本結構下，在集團擴充其土地儲備及發展項目時之合適財務槓桿比例。

債務年期分析 (港幣百萬元)

於二零一一年十二月三十一日



負債比率

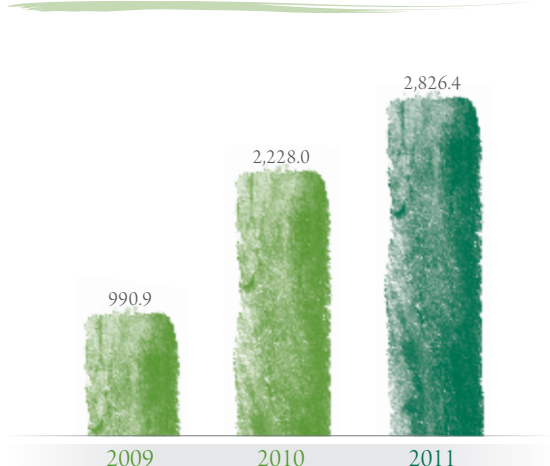


管理層討論及分析 (續)

財務資源及流動性 (續)

若包括約港幣939,200,000元仍未提取之本集團可動用銀行信貸額，截至二零一一年十二月三十一日止，本集團可動用之資金（包括受限制的現金及存款共港幣805,200,000元）達港幣3,765,600,000元。本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

現金儲備 (港幣百萬元)



本集團於二零一一年十二月三十一日，未動用之信貸額共港幣939,200,000元

外匯風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團之貸款中，人民幣及港幣分別約佔71.3%及28.7%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部分借貸等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險甚微。

資本承擔及擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣6,679,500,000元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣2,969,400,000元（折合人民幣2,407,300,000元）之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於回顧年度內之資本性支出合共約港幣9,300,000元，主要為新添之車輛、傢俬、裝修及辦公室設備。

另外，於二零一一年十二月三十一日，由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣431,700,000元（折合人民幣350,000,000元）之抵押貸款，佔總貸款10.8%。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣1,891,000,000元之房地產及應收賬款抵押。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約403名員工（二零一零年十二月三十一日：214名）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。員工股權計劃之詳情載於本年報第32頁。

人力資源及 可持續發展

員工培訓及發展

本集團以打造團隊核心競爭力、提高員工個人身心素質、專業知識為目標，通過開展一系列的培訓活動，積極營造正氣、健康的團隊氣氛，營造良好的學習氣氛，提升整體團隊士氣及歸屬感。在培訓方式上，透過集團網絡學院，開展短期異地交流學習、集中學習、視訊會議、討論等方法進行培訓。年內，各地區分別舉辦了15-20次培訓項目，合共達2,850人次，有效加速了員工的快速成長。

本集團宣導「讓員工的發展融入到企業的長遠發展之中」的用人理念。年內，伴隨本集團業務的快速拓展，通過調派崗位，跨公司人員調動、交流等方式，提升員工的各項實戰經驗和能力。年內，員工提職、崗位調整、跨公司調動的方式產生的變動人員達225人次。本集團還透過設置管理序列與技術序列的雙通道發展路徑，以滿足員工的個人職業發展需求。

環保減碳

本集團致力於興建優質物業，秉持節能、環保、可持續發展的生態理念，致力履行企業公民責任。在工程建設、項目設計、開發管理等房地產各個環節，不斷創新，推行低碳建築。在多項目情況下，力求標準化運作，以減少資源浪費，努力構建綠色社會。



2011年11月舉行「大學生招聘」招聘日（呼和浩特）

招賢納士

本集團深明培育人才對未來發展的重要性。年內，為配合本集團高速的發展步伐，以借助大學生招聘和社會招聘計劃作為人才招聘平台，成功吸納優秀人才216人，為本集團的可持續發展提供生力軍。在應屆畢業生吸納方面，集團一共在各地參與了18個城市舉辦的大學生招聘活動，本集團成功吸納優秀畢業生53人，並已配置於合肥、蘭州、銀川、呼和浩特等地區進行培訓、工作；為擴展中高端及富有實戰經驗之人才，通過社會招聘計劃成功吸納163名管理人才，加盟總部及地區公司，有效增強了公司專業技術能力，提升整體競爭力。



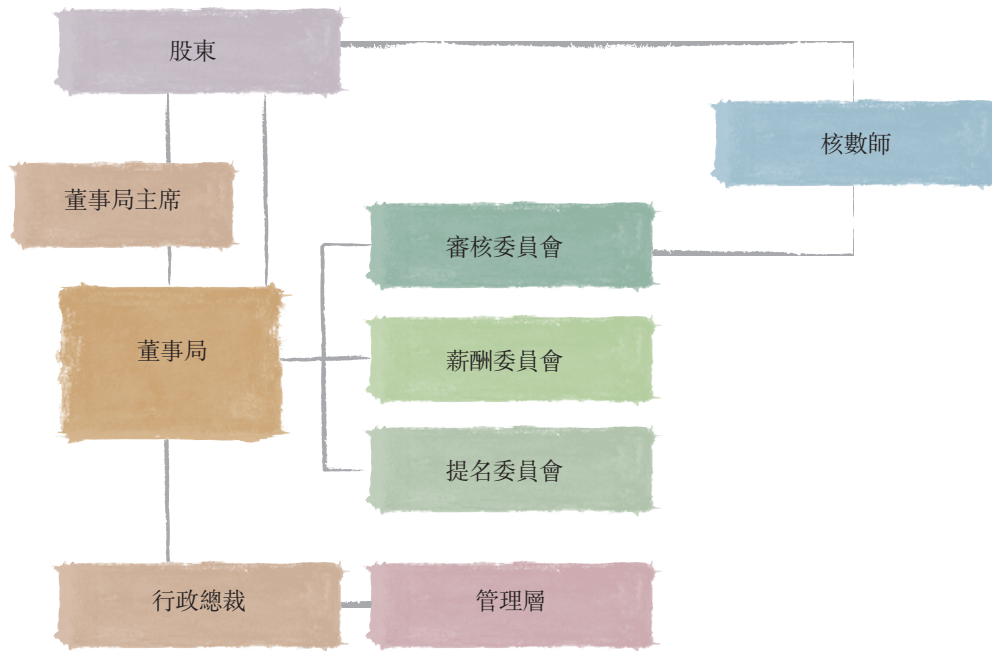
2011年12月團隊學習（深圳）

企業 管治報告

企業管治

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部分，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

以下為貫徹本集團良好企業管治實務及政策之主要人士和他們之重要角色及說明其對企業管治實務與政策列載於以下報告：



董事局及其委員會

董事局

重要角色與功能

- 制定、採納及檢討本集團的願景、使命、原則及政策
- 檢討及批准公司策略計劃
- 監察本集團營運及管理

審核委員會

- 檢討本集團的財務報表
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠
- 檢討及監察內部審核職能的範疇、效能及結果

薪酬委員會

- 向董事局提出建議本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構
- 向董事局建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議

提名委員會

- 檢討董事局的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見
- 評核獨立非執行董事的獨立性
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議

企業管治報告

二零一一年度，本公司嚴格遵守守則的守則條文（除了偏離守則條文第A.4.1條外）。現就本公司本年度的企業管治的狀況報告如下：

董事

董事局組成

本公司的董事局現有九名成員，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景*
郝建民先生 (主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
翁國基先生 (副主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
陳斌先生 (行政總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
于上游先生 (執行董事)	財務及投資
向翊先生 (副總裁兼執行董事)	財務及企業管理
王萬鈞先生 (財務總監兼執行董事)	財務及投資
鍾瑞明博士 (獨立及非執行董事)	財務及投資
林健鋒先生 (獨立及非執行董事)	企業管理
盧耀楨先生 (獨立及非執行董事)	建築及公共管理

* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

本公司董事局成員人數三分之一為獨立非執行董事。董事局已獲取各名獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信其獨立於本公司，截至本年報之日期為止，符合上市規則之有關規定。

企業管治報告 (續)

主席兼行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

郝建民先生，本公司之董事局主席，主要是領導董事局。彼負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。

陳斌先生為本公司之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，並負責本公司日常業務管理。

委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

守則條文A.4.1規定非執行董事的委任應有指定任期，並須輪流退任及接受重新選舉。本公司非執行董事無指定任期，惟根據本公司的組織章程細則，非執行董事均需輪流退任及重新選舉。

董事責任

每名新委任的董事應在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對公司的運作及業務，以及其對法律、法規及特別是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。本公司的公司秘書亦會不時更新董事有關其責任及相關規則。所有董事亦需要向本公司披露其於公眾公司或機構擔任之職務及其他重要職務。

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不低於標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認，彼等已於二零一一年年度期間遵守行為守則。

資料提供及使用

董事局及委員會的會議文件會在計劃舉行董事局或其轄下委員會會議日期至少三天前送出。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料作出知情判斷。管理層於適當時候亦會被邀請參加董事局或委員會會議。

所有董事亦有權索取與我們業務有關的適時資料，而彼等可有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

董事局權力的轉授

管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略及預算、重大投資以及合併收購等重大事項。另外，董事確認其主要職能還包括監督及控制公司營運及財務狀況、提升企業管治架構，促進與股東之間的溝通。

董事局會議程序

董事局於年內舉行5次會議，並在需要時召開，以討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易（如有）。倘任何董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，均可向主席或公司秘書發出通

董事局會議程序 (續)

知。在各董事局會議舉行之之前，本公司會向各董事發出充分會議通知，以促使董事出席會議。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。我們的公司秘書負責保管會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱董事局及委員會會議的文件及會議記錄。公司秘書向董事局負責，並須確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。

董事委員會

目前，董事局已設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的詳情載於下文。

審核委員會及問責

財務匯報

董事負責按持續經營基準編製財務報告，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報表乃按照有關法律及準則而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年報、中期報告、公告及上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評估。

內部監控

本公司董事負責維護內部監察的高效機制。董事局已落實內部監控的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團投資和業務的風險均獲識別及適當管理。本公司設有監察審計部以營造良好的內部監控環境。監察審計部定期或不定期向管理層提供了內控評價監控報告，另外亦定期向審核委員會及董

事局匯報公司內部監控工作。為減少本公司的風險，監察審計部評估和檢討公司內部監控程序，為建立有效的內部監控體系而提供了穩固基礎。

董事已檢討本公司及附屬公司內部監控系統的有效性，包括財務、營運、符合監管規則及風險管理等諸多方面。公司董事認為本公司內部監控系統運作有效，控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事亦已考慮本公司會計及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

審核委員會

本公司設立審核委員會，其主要職責載於本報告「董事局及其委員會重要角色與功能」一節中。

審核委員會由三名成員組成，分別為鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，全部均為獨立非執行董事。鍾瑞明博士為本委員會主席。為了進一步加強獨立性，全體委員會成員均具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

審核委員會在二零一一年舉行四次會議，與本公司高級管理層及內部及獨立核數師一起檢討內部及獨立審計結果，並討論核數、內部監控制度以及財務匯報事宜。

董事及高級管理人員的薪酬及提名

本公司已成立薪酬委員會，其主要職責載於本報告「董事局及其委員會重要角色與功能」一節中。股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

企業管治報告 (續)

董事及高級管理人員的薪酬及提名 (續)

薪酬委員會有五名成員，即郝建民先生、翁國基先生、鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，大部分為獨立非執行董事。林健鋒先生於二零一二年三月起代替郝建民先生出任本公司薪酬委員會主席，而郝建民先生仍留任為委員會之成員。

於二零一一年，薪酬委員會舉行一次會議，以檢討本集團的薪酬政策及董事薪酬。

本公司亦已設立提名委員會，其主要職責載於本報告「董事局及其委員會重要角色與功能」一節中。委任新董事的建議由提名委員會考慮及審議。獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則所載的標準。

提名委員會有四名成員，郝建民先生、鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，其中大部分為獨立非執行董事。該委員會大部分為獨立非執行董事。郝建民先生為委員會主席。

於二零一一年，提名委員會舉行一次會議，以檢討董事輪流退任及委任。

股東的溝通

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，為了使投資者更瞭解本公司的經營狀況，還按季度披露公司相關信息。

本公司還定期舉行新聞發佈會及證券分析員和投資者會議，由本公司管理層直接向媒體記者、證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時為投資者和社會公眾提供有關本公司各方面的最新信息。

出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一一年內出席董事局及董事局轄下委員會會議之詳情：

董事姓名	董事局會議 (附註)	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議
郝建民先生	4/4	不適用	1/1	1/1
翁國基先生	4/5	不適用	1/1	不適用
陳斌先生	4/4	不適用	不適用	不適用
于上游先生	4/4	不適用	不適用	不適用
向翊先生	5/5	不適用	不適用	不適用
朱炳坤先生 (於二零一一年七月辭任)	0/2	不適用	不適用	不適用
王萬鈞先生 (於二零一一年七月獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用
鍾瑞明博士	4/5	4/4	1/1	1/1
林健鋒先生	5/5	4/4	1/1	1/1
盧耀楨先生	4/5	3/4	1/1	1/1

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，應付的審計服務費及非審計服務費分別達約港幣1,000,000元及港幣458,000元。應付之非審計服務費包括就本集團企業融資業務提供的專業服務及稅務服務。

董事 及行政架構

非執行董事：

郝建民先生，主席

四十七歲，持有哈爾濱工業大學碩士學位及美國 Fordham University 工商管理碩士學位。郝先生於一九八九年加入中國海外集團，現任中國海外集團常務董事、中國海外發展執行董事、副主席兼行政總裁。另外，他亦出任中國海外集團及中國海外發展旗下若干附屬公司主席或董事職位。郝先生擁有超過二十五年建築及房地產開發企業管理經驗。郝先生於二零一零年二月起出任本公司主席及非執行董事，二零一零年五月起出任本公司薪酬委員會及提名委員會之主席及成員。郝先生於二零一二年三月起辭任本公司薪酬委員會之主席，但仍留任為本公司薪酬委員會之成員。

翁國基先生，副主席

五十八歲，持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過三十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司副主席、非執行董事及薪酬委員會成員。翁先生現為中國人民政治協商會議廣東省廣州市第十二屆委員會委員、香港友好協進會有限公司永遠名譽會長，順德聯誼總會榮譽會長，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

執行董事：

陳斌先生，行政總裁

四十二歲，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，並於二零零四年三月起出任中國海外集團董事。陳先生於二零零六年十一月至二零一一年八月期間出任中國海外發展執行董事，並於二零一一年八月十日起調任為中國海外發展非執行董事。陳先生亦出任中國海外發展若干附屬公司之董事。彼擁有超過十八年建築業和人事行政管理經驗。陳先生於二零一零年二月起任本公司行政總裁及執行董事。

于上游先生

五十三歲，畢業於俄亥俄大學，持有碩士學位，為高級經濟師。彼於企業融資及投資、資產管理、企業戰略、收購兼併，企業營運與風險管理領域擁有逾二十八年之經驗。

一九八八至一九九三年，于先生出任中國黑龍江國際經濟技術合作公司項目經理。于先生於一九九三年加盟中國海外集團，一九九七年任中海財務有限公司董事；二零零零年三月至二零零五年五月任中國海外集團財務資金部副總經理；二零零五年五月起任中海財務有限公司董事及總經理；分別於二零零七年一月及二零一一年七月起任中國海外金融投資有限公司副董事長及總經理；及二零零八年三月起任中國海外集團董事；二零零八年十二月起任深圳市中海投資管理有限公司副總經理；及二零零九年九月起任安徽國元信託有限公司董事。于先生二零一零年二月起任為本公司執行董事。

董事及行政架構 (續)

執行董事：(續)

向翹先生，副總裁

四十四歲，為高級會計師，持有碩士學位，畢業於杭州商學院及澳洲梅鐸大學。彼擁有超過二十年企業財務管理經驗。向先生於一九九三年加入中國海外發展及於二零零六年二月獲委任為中國海外發展旗下附屬公司財務副總監。其後，彼於二零零九年十一月出任中國海外發展財務副總監及於二零一一年七月辭任該職位。向先生於二零一零年二月獲委任為本公司財務總監及執行董事，並於二零一一年七月起調任為副總裁及執行董事。

王萬鈞先生，財務總監

五十五歲，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。彼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及香港特許秘書公會會員。王先生於二零零四年十二月加入中國海外發展，獲委任為財務資金部總經理。二零零五年二月至二零零九年八月期間，彼出任中國海外發展執行董事、財務副總監及合資格會計師。王先生現為中海工銀中國投資管理有限公司之首席營運總監。加入中國海外發展前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。王先生在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，過往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。王先生二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

獨立非執行董事：

鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

六十歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、美麗華酒店企業有限公司及玖龍紙業(控股)有限公司(所有在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士亦是中國建築股份有限公司及中國光大銀行股份有限公司(均在上海證券交易所上市)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

獨立非執行董事：(續)

林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

六十歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、關愛基金督導委員會成員、香港貿易發展局理事及香港總商會理事。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Ltd (新昌營造集團有限公司)、CC Land Holdings Limited (中渝置地控股有限公司)、Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、賽得利控股有限公司及周大福珠寶集團有限公司之獨立非執行董事。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本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之成員。林先生於二零一二年三月起代替郝建民先生出任本公司薪酬委員會主席。

盧耀楨先生 金紫荊星章、太平紳士

六十五歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程理學碩士。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士、香港工程師學會資深會士及中國土木工程學會成員。

盧先生曾於香港及海外獲委聘負責行政、規劃、設計及監督主要基本土木及結構工程項目，包括多層樓宇、斜坡工程、興建道路及大橋、填海及碼頭工程以及新市鎮發展。一九七零年，盧先生於倫敦的Ove Arup & Partners擔任項目工程師，開展其事業。彼於一九七四年加入香港政府，任職工程師，並於一九九九年晉升為土木工程署署長，繼而於二零零零年晉升為路政署署長。二零零二年，盧先生獲委任為環境、運輸及工務局常任秘書長。彼於二零零六年辭任公務員職務。辭任前，盧先生獲頒發金紫荊星章以表揚其為政府及香港社會的忠誠及傑出服務，彼亦在督導主要公共工程以及推廣建築行業質素及改進方面有寶貴貢獻。

盧先生為太平紳士及醫院管理局基本工程規劃之客席高級顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。盧先生亦在香港理工大學土木及結構工程學系擔任兼任教授。自二零一零年五月開始，盧先生已獲委任為本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之成員。

高級管理人員：

范逸汀女士，助理總裁、副總建築師

三十九歲，畢業於華南理工大學，建築學碩士。范女士於二零零零年加入中國海外集團附屬公司，於二零零二年起任中海地產集團有限公司(「中海地產集團」) 規劃設計中心總經理及董事、中海地產集團北方區設計總監。由二零一一年六月起任本公司助理總裁及副總建築師。彼擁有十六年建築設計及企業管理經驗。

董事局 報告

董事局謹此向各股東提呈董事週年報告書及截至二零一一年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報告。

主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司主要附屬公司及共同控制實體之業務詳情已分別載於財務報告附註第51及52項內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

業績及分配

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第38頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣5.0仙，合共約港幣76,075,000元。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註第35項。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益之變動表及財務報告附註第36項。

可分派儲備

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零一一年十二月三十一日之可分派儲備為港幣390,813,000元(二零一零年：港幣602,274,000元)。

捐款

本集團在本年度內並無作出任何慈善及其他捐款(二零一零年：港幣215,000元)。

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註第17項。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要以及資產與負債概要載於第133頁。

主要物業

本集團於二零一一年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第134至137頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年止年度，本公司：

(甲) 於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議按每股港幣5.02132元向王韜光先生發行123,392,789股普通股；及

(乙) 於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議按每股港幣5.02132元向Kentrise Company Inc.發行123,392,790股普通股。

除上述披露者外，本公司及其附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

發行股份

經二零一一年八月二十六日本公司股東特別大會上股東之批准，本公司按二零一一年九月一日(發行紅股記錄日期)每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。於二零一一年九月一日，有關股數為1,014,328,842股，發出之紅股數目為507,164,421股。有關之紅股於各方面與當時之股份享有同等權益，紅股透過將本公司繳入儲備賬中一筆相等於紅股總面值的款項資本化而入賬列為繳足。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，股份儲備賬內為數約港幣5,071,644元之金額經撥充資本。有關發行紅股之詳情，請參閱本公司於二零一一年八月十日發出之通函及二零一一年八月二日發出之公告。

董事

於年內及截至本報告刊發之日本公司董事如下：

非執行董事

郝建民先生 (董事局主席)

翁國基先生 (董事局副主席)

執行董事

陳斌先生 (行政總裁)

于上游先生

向翊先生 (副總裁)

王萬鈞先生 (財務總監)

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

盧耀楨先生

以上董事委任日期已在年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

本年度朱炳坤先生已於二零一一年七月十一日離任。

根據本公司之組織章程細則第103條，于上游先生、鍾瑞明博士及盧耀楨先生在即將舉行之股東周年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事（包括非執行董事）須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第27至29頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東周年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立不可一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

董事於合約之權益

本公司或其任何附屬公司於年終或年內任何時間，並無訂立任何由本公司董事所直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此宣佈，於本報告當日，彼等在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

郝建民先生，本公司董事局主席。彼亦為中國海外發展的副主席及行政總裁及中國海外發展及中國海外集團旗下若干附屬公司的董事。與此同時，郝先生還擔任中國海外集團的董事。中國海外發展及中國海外集團均從事建築、物業發展及相關業務。

陳斌先生，本公司執行董事及行政總裁。彼亦為中國海外集團董事，中國海外發展非執行董事及中國海外發展旗下若干附屬公司的董事。

于上游先生，本公司執行董事。彼亦為中國海外集團董事。于先生亦出任中國海外集團及中國海外發展旗下若干附屬公司的董事。

本公司董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事（除郝建民先生之外）。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本公司及其附屬公司之財務表現，內部監控及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報之業務，是基於各自利益獨立經營。

董事局報告 (續)

股權計劃

於二零零五年五月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納股權計劃，股權計劃目的旨在吸引及留任優秀人才，藉著向彼等提供獲得本公司權益的機會，鼓勵彼等爭取更佳表現。

除非董事局或本公司股東於股東大會根據股權計劃之條款予以終止外，否則股權計劃將自二零零五年五月十一日起計十年內（「計劃期間」）生效，其後不會授出其他購股權，惟股權計劃之條款將仍具全權效力，以致能有效行使任何此前授出之購股權。

董事局可全權酌情向任何合資格人士提供購股權以認購本公司股份。承授人接納所授購股權後，須向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權之代價。自二零零五年五月十一日起並無授出購股權。

根據股權計劃授出之股份最高數目須不超過本公司於二零零五年五月十一日之股份總數之10%，而本公司於股東大會上就更新10%限額取得其股東批准則另作別論。

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	股份好倉 總額佔本公司 持有已發行 股本百分比 (附註1)
郝建民先生	實益擁有人	個人	3,300,000	3,300,000	0.22%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2)	個人 其他	11,899,999 253,978,626	276,702,125	18.19%
	受控制公司 的權益 (附註3)	受控制公司 的權益	10,823,500		
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	445,500	445,500	0.03%

股權計劃之每股行使價須由董事局釐定，惟不少於以下各項之最高價：

- (甲) 於發售日期（其必須為營業日），股份在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (乙) 緊接發售日期前五個營業日，股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
- (丙) 股份面值。

倘於任何購股權維持可供行使時本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，本公司須就尚未行使購股權之每股行使價作出相應調整。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內或根據標準守則通知本公司及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：

董事及行政總裁之證券權益 (續)

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於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）的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據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），於二零一一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》第XV部所界定者）的股份及購股權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

附註：

- (1) 百分比已按於二零一一年十二月三十一日本公司已發行股份總數（即1,521,493,263股股份）作出調整。

- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其配偶之利益而持有。
- (3) 該等股份由富資投資有限公司（翁國基先生於該公司擁有利益）持有。富資投資有限公司為Shell Electric Holdings Limited全資附屬公司，實益擁有10,823,500股該等股份。Shell Electric Holdings Limited則由Red Dynasty Investments Ltd擁有83.18%權益。Red Dynasty Investments Ltd由翁國基先生擁有100%權益。根據證券及期貨條例，翁國基先生被視作於10,823,500股該等股份中擁有權益。

主要股東之證券權益

於二零一一年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東 姓名／名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
中國建築工程 總公司 (「中建總」)	受控制公司 之權益 (附註2)	於受控制公司 之權益	576,822,366	576,822,366	37.91%
Diamond Key Enterprises Inc (「Diamond Key」)	實益擁有人 (附註3)	實益	149,513,046	149,513,046	9.83%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註3)	實益	104,465,580	104,465,580	6.87%
UBS Trustees (BVI) Limited (「UBS Trustees」)	信託之受託人 (附註3)	其他	253,978,626	253,978,626	16.69%
Kentrise Company Inc.	實益擁有人 (附註4)	實益	144,670,185	144,670,185	9.51%
程揚先生	受控制公司 之權益 (附註4)	於受控制公司 之權益	144,670,185	144,670,185	9.51%
王韜光先生	實益擁有人	實益	150,589,183	150,589,183	9.90%

董事局報告 (續)

主要股東之證券權益 (續)

除上文披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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。

附註：

- (1) 百分比已按於二零一一年十二月三十一日本公司已發行股份總數（即1,521,493,263股股份）作出調整。
- (2) 中建總於576,822,366股股份中擁有權益，當中555,687,366股股份由星悅有限公司（「星悅」）持有及21,135,000股股份由中海財務有限公司（「中海財務」）持有。星悅為弘冠有限公司（「弘冠」）的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
- (3) UBS Trustees所持253,978,626股股份由(Diamond Key及On Fat分別持有之149,513,046股及104,465,580股股份組成)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其配偶之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。
- (4) Kentrise Company Inc.由程楊先生實益全資擁有。

本集團訂立之關連交易

(a) 關連交易

於二零一一年八月四日，呼和浩特市中海宏洋地產有限公司（「呼和浩特公司」，本公司的附屬公司）與香港華藝設計顧問（深圳）有限公司（「顧問」，中國海外發展的附屬公司）訂立項目設計協議。根據項目設計協議，呼和浩特公司委聘顧問為項目設計顧問，位於中國呼和浩特市賽罕區中海錦繡城J11-2地塊的發展項目提供設計相關服務，顧問費不超過人民幣6,300,000元。

由於顧問為中國海外發展的附屬公司（為本公司的控股股東），根據上市規則第14A章，顧問為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，項目設計協議構成本集團的關連交易。

(b) 持續關連交易

(1) 與中建股份訂立中建股份集團承建協議

於二零一一年三月二十九日，本公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止為期三年在上限的規限內成功中標，則本公司及其附屬公司可聘請中建股份集團為在中國的建築承建商，惟本集團可批授予中建股份集團的總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超逾港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣850,000,000元，以及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超逾港幣800,000,000元。

中建股份為本公司控股股東中國海外發展的中介控股公司。因此，中建股份因乃中國海外發展的聯繫人而屬本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(2) 與中國海外發展訂立商標使用許可合同

於二零一一年四月六日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同，據此中國海外發展向本公司授出許可在中國使用「中海地產」商標，自二零一一年四月六日起至二零一四年三月三十一日為止。根據商標使用許可合同，本公司就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日

(2) 與中國海外發展訂立商標使用許可合同 (續)

止各財政年度其經審核年度營業額的百分之一作為應付許可費，而許可費將於二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止各12個月期間須不超過港幣100,000,000元。

鑑於中國海外發展為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中國海外發展屬本公司的關連人士。相對地，訂立商標使用許可合同構成本公司的持續關連交易。

(3) 與北京中海豪峰地產開發有限公司 (Beijing Zhong Hai Hao Feng Real Estate Development Co., Ltd.*) 及北京嘉益德房地產開發有限公司 (Beijing Jia Yi De Real Estate Development Co., Ltd.*) (統稱為「租戶」) 訂立物業租賃合同

於二零一一年八月二日，北京中京藝苑房地產開發有限責任公司 (Beijing Zhong Jing Yi Yuan Real Estate Development Company Limited*) (本公司的附屬公司) 分別與租戶訂立下列物業租賃合同，其主要條款載列如下：

物業地址	物業面積	用途	年租及年度上限	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22 平方米	辦公室	人民幣8,310,000元或 每月人民幣692,435元。 須按季支付有關 租金。	二零一一年 八月一日至 二零一四年 七月三十一日
北京市西城區 平安里西大街28樓 中海國際中心23樓 01、02、03及09室	1,181.2 平方米	辦公室	人民幣4,167,000元或 每月人民幣347,273元。 須按季支付有關 租金。	二零一一年 八月一日至 二零一四年 七月三十一日
			年度上限： 人民幣12,477,000元。	

鑑於租戶為中國海外發展 (本公司控股股東) 的附屬公司，根上市規則第14A章，租戶為本公司的關連人士。因此，訂立物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

(4) 與中海物業管理有限公司 (China Overseas Property Management Co., Ltd.*) (「中海物業」) 訂立框架協議

於二零一一年八月三日，本公司與中海物業 (中國海外發展的附屬公司) 訂立框架協議，據此，倘中海物業集團由二零一一年八月三日起至二零一四年七月三十一日止為期三年內成功中標，則本公司及其附屬公司可聘請中海物業集團為在中國的物業管理負責人。根據框架協議，由二零一一年八月三日至二零一二年七月三十一日期間及

由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止各12個月期間，應付的總管理費用金額不得超過分別為人民幣25,200,000元、人民幣33,600,000元及人民幣33,000,000元。

鑑於中海物業為中國海外發展 (本公司控股股東) 的其中附屬公司之一，根據上市規則第14A章，中海物業為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議構成本公司的持續關連交易。

* 英文或中文翻譯 (視情況而定) 僅供識別。

董事局報告 (續)

由審核委員會委員及核數師審閱

本公司獨立非執行董事已審核本年度之上述持續關連交易，並確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 該等交易根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。核數師已根據上市規則第14A.38條就本年報第34頁至35頁披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。本公司已將有關核數師函件之副本送交聯交所。

本公司已遵守上市規則第14A章的規定。

除上文所披露者外，於本年度任何時間或年終，本公司、其附屬公司、其控股公司及聯營公司並無訂立任何重大合約。

擁有重大權益的合約

根據上市規則附錄16第15段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節第(b)(1)至(4)點之交易為重大權益的合約。

購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

主要供應商及客戶

截至二零一一年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買總額少於本集團購買總額的30%。

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司已發行股本之25%。

報告期間結算日後事項

有關報告期末後發生的事件的詳情，載於財務報告附註50。

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告由香港均富會計師行（「均富」，今名莊栢會計師行）審計。由於均富與香港立信德豪會計師事務所有限公司（「BDO」）進行業務合併，並以BDO名義執業，均富辭任及BDO獲委任為本公司核數師，並自二零一零年十一月二十九日起生效。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務報告由BDO審計。

本公司將於公司應屆股東週年大會上提呈重新委任BDO為公司核數師的決議案。

代表董事局

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一二年二月二十八日

獨立 核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審計列載於第38至132頁中國海外宏洋集團有限公司(「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於二零一一年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益之變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實及公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控,以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照香港公司條例第141條僅向整體股東作出報告,除此之外,本報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及進行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審計憑證。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在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部監控,以設計適當之審核程序,但目的並非對公司內部監控的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性,以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信,我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量,並已按照香港公司條例妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業證書編號:P04092

香港,二零一二年二月二十八日

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司是一家香港註冊的有限公司,是英國 BDO International Limited 有限擔保責任公司的成員,它是由各地獨立成員所組成的 BDO 國際網絡的一部份。

綜合 收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續經營業務			
收益	5	5,165,720	3,512,903
銷售及提供服務成本		(2,170,138)	(1,949,931)
毛利		2,995,582	1,562,972
其他收入	7	29,918	53,661
分銷及銷售費用		(131,272)	(68,362)
行政費用		(201,944)	(175,041)
其他經營開支		(61,576)	(7,183)
其他溢利，淨額			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	16	238,188	313,836
投資物業之公平價值溢利	16	116,915	68,742
其他資產減值回撥，淨額		18,168	2,300
出售一間附屬公司之溢利	41	213,340	251,689
出售投資物業之溢利		37,584	-
購入附屬公司產生之溢利	40	135,700	-
其他		16,068	939
經營溢利		3,406,671	2,003,553
財務費用	9	(33,497)	(19,841)
應佔共同控制實體業績		7,579	2,114
所得稅前之溢利	8	3,380,753	1,985,826
所得稅開支	10	(1,575,935)	(860,835)
本年度來自持續經營業務之溢利		1,804,818	1,124,991
已終止業務			
本年度來自已終止業務之溢利	11	-	17,926
本年度溢利		1,804,818	1,142,917
本年度溢利／(虧損) 可分配予：			
本公司擁有人	12	1,815,418	1,001,120
非控股權益		(10,600)	141,797
		1,804,818	1,142,917
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	14		
基本			
— 來自持續及已終止業務		125.0	93.3
— 來自持續經營業務		125.0	91.6
— 來自已終止業務		-	1.7
攤薄			
— 來自持續及已終止業務		119.9	91.8
— 來自持續經營業務		119.9	90.1
— 來自已終止業務		-	1.7

綜合 全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	1,804,818	1,142,917
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	202,157	78,784
— 聯營公司及共同控制實體	3,343	7,797
	205,500	86,581
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬 稅項	(23,981) 8,161	(89,081) 32,481
	(15,820)	(56,600)
從自用物業重新分類至投資物業時之公平價值調整 稅項	38,934 (19,442)	— —
	19,492	—
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	209,172	29,981
本年度全面收益總額	2,013,990	1,172,898
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	2,014,578	1,030,283
非控股權益	(588)	142,615
	2,013,990	1,172,898

綜合 財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,883,563	1,309,549
物業、廠房及設備	17	27,847	40,214
預付租賃土地款	18	1,970	3,458
商譽	19	70,475	86,258
其他無形資產	20	37,065	39,870
在共同控制實體之權益	23	73,292	229,449
遞延稅項資產	37	294,656	96,442
		2,388,868	1,805,240
流動資產			
物業存貨	24	12,392,881	5,068,407
其他存貨	25	879	840
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	26	1,903,391	1,683,279
預付租賃土地款	18	52	85
應收共同控制實體款項	28	49,340	123,644
應收非控股權益款項	28	11,965	11,399
預付稅項		108,290	14,863
受限制的現金及存款	29	805,204	337,415
現金及現金等值	29	2,021,223	1,890,555
		17,293,225	9,130,487
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	30	2,172,589	1,573,126
銷售定金		3,786,608	1,876,686
應付一間共同控制實體款項	31	246	234
應付非控股權益款項	31	573,172	–
收購一間附屬公司之應付代價	32	78,327	67,726
稅項負債		2,193,409	1,306,294
借款	33	1,387,066	937,810
		10,191,417	5,761,876
流動資產淨值		7,101,808	3,368,611
總資產減流動負債		9,490,676	5,173,851

綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動負債			
借款	33	2,615,641	1,309,690
收購非控股權益之應付代價	34	-	505,803
遞延稅項負債	37	1,443,005	560,079
		<u>4,058,646</u>	<u>2,375,572</u>
資產淨值		<u>5,432,030</u>	<u>2,798,279</u>
資本及儲備			
股本	35	15,215	7,675
其他儲備	36	2,836,230	1,850,801
保留盈餘	36	2,218,487	721,234
擬派股息	13	76,075	95,704
		<u>5,146,007</u>	<u>2,675,414</u>
本公司擁有人之權益		<u>5,146,007</u>	<u>2,675,414</u>
非控股權益		<u>286,023</u>	<u>122,865</u>
		<u>5,432,030</u>	<u>2,798,279</u>
總權益		<u>5,432,030</u>	<u>2,798,279</u>

陳斌
董事

王萬鈞
董事

財務 狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	1,219	884
在附屬公司之權益	21	1,944,077	1,944,077
		1,945,296	1,944,961
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金	26	2,333	962
應收附屬公司款項	27	1,303,050	568,445
現金及現金等值	29	39,805	183,356
		1,345,188	752,763
流動負債			
其他應付款項及應付費用	30	5,621	3,045
借款	33	75,000	–
		80,621	3,045
流動資產淨值		1,264,567	749,718
總資產減流動負債		3,209,863	2,694,679
非流動負債			
借款	33	675,000	–
收購非控股權益之應付代價	34	–	505,803
		675,000	505,803
資產淨值		2,534,863	2,188,876
資本及儲備			
股本	35	15,215	7,675
其他儲備	36	2,128,835	1,578,927
保留盈餘	36	314,738	506,570
擬派股息	13	76,075	95,704
總權益		2,534,863	2,188,876

陳斌
董事

王萬鈞
董事

綜合 權益之變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益												
	附屬公司										非控股		
	以股份												
	股本	股份溢價*	贖回儲備*	款項儲備*	匯兌儲備*	資產重估儲備*	法定儲備*	分派儲備*	其他儲備*	保留盈餘	總額	權益	總權益
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年一月一日	261,742	640,099	44,822	143,120	255,484	95,450	64,130	-	-	1,366,796	2,871,643	459,552	3,331,195
本年溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,001,120	1,001,120	141,797	1,142,917
換算海外業務時產生之匯兌差額													
— 附屬公司	-	-	-	-	59,174	-	-	-	-	-	59,174	19,610	78,784
— 聯營公司及共同控制實體	-	-	-	-	7,797	-	-	-	-	-	7,797	-	7,797
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬	-	-	-	-	-	(37,808)	-	-	-	-	(37,808)	(18,792)	(56,600)
本年全面收益總額	-	-	-	-	66,971	(37,808)	-	-	-	1,001,120	1,030,283	142,615	1,172,898
股本重組 (附註11及35 (甲))	(256,507)	(640,099)	-	-	-	-	-	896,606	-	-	-	-	-
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	13,270	-	-	(13,270)	-	-	-
確認以股份支付之款項 (附註38 (丙) 及 (丁))	-	-	-	51,310	-	-	-	-	-	-	51,310	21,990	73,300
實物分派 (附註11)	-	-	-	-	(156,679)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	-	(891,186)	(1,952,907)	(12,079)	(1,964,986)
認購新股份 (附註11及35 (丙))	1,570	453,861	-	-	-	-	-	-	-	-	455,431	-	455,431
配售新股份 (附註35 (丁))	410	204,590	-	-	-	-	-	-	-	-	205,000	-	205,000
發行新股份以結付購股權 (附註35 (戊) 及38 (丙))	460	33,378	-	(154,583)	-	-	-	-	154,345	-	33,600	-	33,600
發行股份開支 (附註35 (丙)、(丁) 及 (戊))	-	(9,245)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,245)	-	(9,245)
視作出售附屬公司權益 (附註38 (丁))	-	-	-	(39,847)	(4,852)	-	-	-	-	19,223	(25,476)	33,500	8,024
出售附屬公司 (附註41 (乙))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135)	(1,135)
收購附屬公司非控股權益 (附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	681,520	(665,745)	15,775	(521,578)	(505,803)
與擁有人之交易	2,440	682,584	-	(143,120)	(161,531)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	835,865	(1,537,708)	(1,226,512)	(479,302)	(1,705,814)
於二零一零年十二月三十一日	7,675	682,584	44,822	-	160,924	55,997	70,609	-	835,865	816,938	2,675,414	122,865	2,798,279

綜合權益之變動表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益												
	附屬公司以股份										非控股		
	股本	股份溢價*	贖回儲備*	支付之款項儲備*	匯兌儲備*	資產重估儲備*	法定儲備*	分派儲備*	其他儲備*	保留盈餘	總額	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	7,675	682,584	44,822	-	160,924	55,997	70,609	-	835,865	816,938	2,675,414	122,865	2,798,279
本年溢利/(虧損)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,815,418	1,815,418	(10,600)	1,804,818
換算海外業務時產生之匯兌差額													
— 附屬公司	-	-	-	-	192,145	-	-	-	-	-	192,145	10,012	202,157
— 共同控制實體	-	-	-	-	3,343	-	-	-	-	-	3,343	-	3,343
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬	-	-	-	-	-	(15,820)	-	-	-	-	(15,820)	-	(15,820)
從自用物業重新分類至投資物業時之公平價值調整	-	-	-	-	-	19,492	-	-	-	-	19,492	-	19,492
本年全面收益總額	-	-	-	-	195,488	3,672	-	-	-	1,815,418	2,014,578	(588)	2,013,990
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	236,361	-	-	(236,361)	-	-	-
二零一零年末期股息 (附註13(乙))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,433)	(101,433)	-	(101,433)
發行新股份以結付收購非控股權益之代價(附註35(己))	2,468	1,236,721	-	-	-	-	-	-	(681,520)	-	557,669	-	557,669
紅股發行(附註35(庚))	5,072	(5,072)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份開支 (附註35(己)及(庚))	-	(221)	-	-	-	-	-	-	-	-	(221)	-	(221)
收購一間附屬公司(附註40(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,263	98,263
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,483	65,483
與擁有人之交易	7,540	1,231,428	-	-	-	-	-	-	(681,520)	(101,433)	456,015	163,746	619,761
於二零一一年十二月三十一日	15,215	1,914,012	44,822	-	356,412	59,669	306,970	-	154,345	2,294,562	5,146,007	286,023	5,432,030

* 該等權益賬目總額於本報告日期為綜合財務狀況表內的「其他儲備」

綜合 現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營業務			
持續經營業務之所得稅前溢利		3,380,753	1,985,826
已終止業務之所得稅前溢利	11	-	28,133
所得稅前溢利		3,380,753	2,013,959
調整：			
應佔聯營公司業績		-	(3,312)
應佔共同控制實體業績		(7,579)	(2,441)
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		(238,188)	(313,836)
投資物業之公平價值溢利		(116,915)	(72,522)
持有作買賣之投資之公平價值虧損		-	1,497
出售一間附屬公司之溢利		(213,340)	(251,689)
出售投資物業之溢利		(37,584)	-
出售物業、廠房及設備之溢利		(16,127)	(3,151)
購入附屬公司產生之溢利		(135,700)	-
折舊及攤銷		8,942	12,002
其他存貨撥備		-	1,408
財務資產及非財務資產之減值回撥，淨額		(18,168)	(3,654)
物業存貨撇除回撥		-	(34,497)
撇除物業、廠房及設備		201	971
以股權結算之股份支付		-	73,300
利息收入		(27,701)	(22,178)
財務費用		33,497	20,935
匯兌差額		2,401	27,712
未計流動資金變動前之經營業務現金流量		2,614,492	1,444,504
物業存貨之(增加)/減少		(4,204,755)	1,332,144
其他存貨之減少/(增加)		3	(2,722)
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加		(66,556)	(1,177,008)
應收共同控制實體款項之減少/(增加)		1,767	(425)
應收一間所投資公司款項之增加		-	(2,141)
應收非控股權益款項之增加		-	(7,051)
持有作買賣之投資增加		-	(37,965)
應付貿易及其他應付款項之減少		(345,533)	(830,099)
銷售定金之增加		1,598,595	482,809
應付一間聯營公司款項之增加		-	4
應付關連公司款項之增加		-	28,023
應付非控股權益款項之減少		-	(83,028)
營運(耗用)/所得之現金		(401,987)	1,147,045
已付所得稅		(829,629)	(244,707)
經營業務(耗用)/所得之現金淨額		(1,231,616)	902,338

綜合現金流量表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資業務			
出售一間附屬公司所得款項	41	213,340	360,953
出售投資物業所得款項		76,209	1,506
出售物業、廠房及設備所得款項		24,014	5,609
利息收入		27,737	22,134
購入物業、廠房及設備		(9,348)	(4,220)
支付收購一間附屬公司之結欠代價		(69,461)	(8,933)
收購附屬公司之付款，淨額	40	(217,591)	-
墊付應收貸款，淨額		-	(61)
增加受限制的現金及存款		(412,230)	(199,578)
投資業務(耗用)／所得之現金淨額		(367,330)	177,410
融資業務			
新增銀行借款及其他貸款		2,943,792	1,230,700
償還銀行借款及其他貸款		(1,311,366)	(546,723)
股息支付		(101,433)	-
實物分派	11	-	(522,127)
利息支付		(166,732)	(108,545)
以認購發行新股份所得款項	35 (丙)	-	455,431
以配售發行新股份所得款項	35 (丁)	-	205,000
發行新股份以結付購股權所得款項	35 (戊)	-	33,600
發行股份開支		(221)	(9,245)
非控股權益注資		65,483	8,024
增加應付非控股權益款項		211,071	-
償還應付關連公司款項		-	(797,922)
融資業務所得／(耗用)之現金淨額		1,640,594	(51,807)
現金及現金等值之增加淨額		41,648	1,027,941
於一月一日之現金及現金等值		1,890,555	853,072
匯率變動對所持現金之影響		89,020	9,542
於十二月三十一日之現金及現金等值		2,021,223	1,890,555

財務 報告附註

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）是在中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊地址及主要營業地點為香港金鐘道88號太古廣場一座30樓3012室。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團主要在北京、廣州、桂林、合肥、內蒙古－呼和浩特、吉林、蘭州、南寧、銀川及中國其他地區開展業務活動。

於二零一零年十二月三十一日，本集團由中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）控制，該公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之最終母公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為一家於中國成立之公司。隨分別於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日發行共189,493,224股及57,292,355股股份（如附註35（己）所述）後，中國海外發展所持本公司股權被攤薄，以及本公司由二零一一年二月起便成為中國海外發展的聯營公司。

第38至132頁之該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公司條例而編製。此外，財務報表包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）內規定的適用披露。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一二年二月二十八日獲董事局批准發佈。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一一年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一一年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進

香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露

香港會計準則第24號（經修訂）闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦引入報告之實體及受同一政府控制、共同控制或重大影響之政府實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。本集團已按照經修訂之定義重新評估其關連人士之身份，因此已修訂本年度及比較年度之關連人士交易之披露，以包括本集團與其共同控制實體之附屬公司所進行之交易。本集團亦根據香港會計準則第24號（經修訂）披露受政府、政府機構或類似機關共同控制、聯手控制或重大影響之交易對手進行之交易。採納經修訂準則並無對本集團之財務狀況或表現造成影響。有關關連人士交易，包括有關可比較資料，均載於附註47。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一一年一月一日起生效 (續)

二零一零年香港財務報告準則之改進

二零一零年五月，香港會計師公會頒佈「二零一零年香港財務報告準則之改進」，當中載述若干香港財務報告準則的修訂。各準則存在獨立過渡條文。採納若干該等修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成重大財務影響。有關最適用於本集團之主要修訂詳情載述如下：

(i) 香港財務報告準則第3號業務合併

作為於二零一零年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分，已修訂香港財務報告準則第3號，以澄清按公平價值或非控股權益在被收購公司可識別資產淨值之已確認款項中之比例權益計量非控股權益之選擇權，限制為屬現時擁有權權益之文據，並賦予其持有人權利，於清盤時按比例分佔被收購公司之資產淨值。除非其他香港財務報告準則規定須採用另一計量基準外，否則非控股權益之所有其他部分均以收購日期之公平價值計量。本集團已修訂其有關計量非控股權益之會計政策，但由於在二零一一年已收購之非控股權益(附註40(甲))相當於現時擁有權權益，故採納該修訂並無影響本集團之財務報告。

(ii) 香港會計準則第1號財務報表之呈列

該修訂澄清有關其他全面收益各部分之分析，可於權益變動表或財務報表附註內呈列。本集團選擇於權益變動表內呈列有關其他全面收益各部分之分析。

(乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報告有關，乃已頒佈但未生效，及未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產轉讓 ¹
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 ²
香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第32號之修訂	呈列－抵銷財務資產及財務負債 ⁵
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷財務資產及財務負債 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ⁴

1 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

6 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第7號之修訂披露－財務資產轉讓

香港財務報告準則第7號之修訂本改進財務資產轉讓交易之解除確認披露規定，令財務報表之使用者更能掌握於實體留存之任何風險對所轉讓資產可能構成之影響。修訂亦規定須就報告期末前後曾出現不合比例之轉讓交易作出額外披露。

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項－收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂本引入可駁回假設，即投資物業可全部透過銷售收回。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益（並非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回，而該等修訂本將追溯應用。

香港會計準則第1號之修訂（經修訂）財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂（經修訂）規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至損益之項目（如可供出售財務資產之重新估值）及該等未必會重新分類至損益之項目（如物業、廠房及設備之重新估值）。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。該等修訂本將追溯應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為財務資產的分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將於損益表確認，惟對於非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收益確認收益或虧損。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定沿用香港財務報告準則第39號，變更為按公平值計入損益之財務負債之計量將透過公平值選擇計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及財務資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方 (不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利, 以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時, 投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如, 該準則引入「實際」控制權之概念, 倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況, 投資者之表決權益數量足以佔優, 使其獲得對被投資方之權力, 持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權 (即持有人有實際能力可行使該等表決權) 僅在實質存在時, 在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事, 以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事, 故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用, 惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港 (會計詮釋委員會) 一詮釋第13號共同控制實體 – 合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號所指之合營安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。合營安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債, 則被視為合營者, 並將確認其於合營安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有合營安排之整體淨資產, 則被視為於合營企業擁有權益, 並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中, 所有相關事實及情況均應予考慮, 以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往, 獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。香港財務報告準則第11號將獲追溯應用, 並特別規定由比例綜合法改為權益法之合營企業及由權益法改為將資產及負債入賬之合營業務。

香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定, 並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定, 包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險, 以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第13號公平價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融項目及非金融項目, 並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號金融工具: 披露一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格 (即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之財務資產及負債之規定, 而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定, 使財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據, 以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採用, 現按未來適用基準應用。

本集團正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

3. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除非有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

3.1 編製基準

除投資物業及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之金融工具以公平價值計量外，本財務報告根據實際成本準則編製。出售組別和持作出售的非流動資產（不包括投資物業）以其賬面價值及公平價值減出售成本之較低者來列賬。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4中披露。

3.2 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司（見下文附註3.3）每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司自收購日期起（即由本集團取得其控制權之日起）綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，但若交易證明確認所轉讓資產出現減值，則會即時在收益表中確認。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團所轉讓資產、所產生負債以及所發行以換取被收購公司之控制權之股本權益於收購日期之公平值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平值計算。倘若逐步達致業務合併，則本集團以往持有被收購公司之股本權益按收購日之公平值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益賬內確認。在清盤情況下，本集團可選擇以交易作基準，按公平值或佔被收購公司之可識別淨資產之比例計量非控股權益（相當於現有所有權權益），以及授權彼等之持有人按比例分佔新資產。除非另一香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平值計量。收購產生之有關成本，乃列作支出，除非彼等於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

由收購公司轉讓之任何或然代價，乃按收購日之公平值確認。其後或然代價公平值之變動，乃於商譽中確認，但僅以於計量期間內（最長由收購日起計十二個月）獲取有關收購日之公平值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動，乃根據香港會計準則第39條在損益中確認，或確認為其他全面收益之支出。倘若或然代價被分類為權益，則其不會再獲計量。

因業務合併而產生之商譽，乃根據附註3.5所載政策計量。

本集團在附屬公司之權益之變動（並無導致失去控制權）乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.2 業務合併及綜合賬目基準 (續)

收購後，非控股權益之賬面值（相當於在附屬公司之現有所有權權益）乃該等權益於初步確認時之款額，加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收益總額乃歸該等非控股權益，即使這導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

當本集團失去對附屬公司之控制，而出售之溢利或虧損為：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值總額與(ii)資產（包括商譽）的之前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額，以及於權益內記錄之累計滙兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體（包括特殊目的實體）並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於全面收益表中列賬。

本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止業務分類為持有作出售列賬（附註3.9）。

3.4 聯營公司及共同控制實體

共同控制實體乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制實體之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司（並非附屬公司或共同控制實體）為本集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

於聯營公司及共同控制實體之權益以權益法在財務報告內列賬。於聯營公司及共同控制實體之投資初步按成本確認，其後會就收購後本集團應佔聯營公司及共同控制實體之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括本集團應佔聯營公司及共同控制實體收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績。當佔利潤比率與本集團持有一間共同控制實體權益不同，收購該共同控制實體後之業績按協議之利潤百分比計。本集團之應佔聯營公司及共同控制實體之其他全面收益表之收購後稅後項目已包括於其他全面收益表內。

在本集團與其聯營公司間及共同控制實體間交易之未變現溢利會於本集團在該聯營公司及共同控制實體權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移（在此情況下須即時於收益表中確認），否則未變現虧損亦會被抵銷。

如本集團應佔一間聯營公司／一間共同控制實體之虧損等於或超過其於聯營公司／共同控制實體之權益，除非本集團代表聯營公司／共同控制實體承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則本集團不會再進一步確認虧損。

於聯營公司或共同控制實體之權益分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號（附註3.9）列賬。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽，是指所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債 (包括或然負債) 於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值損失計算。若是聯營公司及共同控制實體，商譽會包括在於聯營公司及共同控制實體之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密 (附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

3.6 企業合併之議價收購

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益，超出所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額之差額即時於收益表中確認。

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業初步先按成本 (包括直接交易成本) 列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值列賬以反映於各報告期間結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(iv)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物業列為物業、廠房及設備 (附註3.8) 至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於損益中確認。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及使該資產達到運作狀態及運送至其預期使用之地點所直接產生之成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
租賃裝修	20%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車	20%至25%

資產之淨餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3.9 持有作出售／持作分派予擁有人之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為出售此類資產的一般慣用條件。當公司承諾向擁有人分派資產或出售組別時，非流動資產及出售組別分類為持作向擁有人分派。在此情況下，資產須在現有條件下可供即時分派及分派很可能發生。非流動資產及出售組別(投資物業除外)分類為持作出售／分派，乃按資產先前賬面值與公平價值減出售成本之較低者計量。分類為持作出售／分派的物業、廠房及設備和無形資產，將不再計提折舊或攤銷。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.10 無形資產 (商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估 (附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金產生之單元層面每年作減值評估測試 (附註3.12)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

購物中心租用權

購物中心租用權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.11 經營租賃

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租賃。倘本集團為出租人，有關經營租賃之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金 (減去鼓勵性已收或應收款) 則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部分間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本 (附註3.8)。

就本集團於租賃土地及樓宇 (發展中以及於日常業務過程中銷售) 之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部分。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.12 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、預付土地租金及投資於附屬公司及共同控制實體的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時 (無論是否有出現顯示其減值) 至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合 (即現金產生之單元) 所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

3. 主要會計政策之概要（續）

3.12 非財務資產減值（續）

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值（如可釐定）。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值（扣除任何折舊或攤銷）出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.13 投資及其他財務資產

財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於各報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產於首次確認時以公平價值加上直接交易成本計量，就按公平價值計入損益之財務資產除外。倘從投資收取現金流之權利過期或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則解除確認財務資產。

貸款及應收款項

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項（包括應收關連人士）並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率之組成部分之費用或成本。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.14 財務資產減值

於各報告期間結算日，財務資產 (按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產除外) 會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

如有客觀證據顯示貸款及應收款項減值虧損發生，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率 (即該等資產初步確認時計算的實際利率) 貼現的估計未來現金 (不包括未發生的未來信貸虧損) 流量現值的差額計算。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。貸款及應收款項之賬面值乃透過備抵賬戶扣減。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撇除。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值於減值回撥當日超過如無確認減值時之原有的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益表確認。

3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地 (參見附註3.11) 及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

3. 主要會計政策之概要（續）

3.16 其他存貨

其他存貨乃以其成本（按加權平均法計算）及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3.17 外幣

財務報告以港幣列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而本集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報告內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報告，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按期間平均匯率折算為港幣，除非於期內發生重大波動。在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。當出售此海外企業時，此類匯兌差額於損益中確認。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。匯兌差額於匯兌儲備中確認。

3.18 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資（這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期）。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

3.19 所得稅

所得稅指本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表確認，除非與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關，則有關稅項款額則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

本期所得稅資產及／或負債包括於報告期間結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.19 所得稅 (續)

遞延稅項乃於財務報告中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，於報告期間結算日使用負債法計算。遞延稅項資產通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利 (包括已存在暫時差額) 可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認 (除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬公司、聯營公司及共同控制實體權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於報告期間結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算 (毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.20 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本。

3.21 財務負債

本集團之財務負債包含借款以及應付貿易及其他應付款 (包括應付關連人士款項)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策 (附註3.20) 確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值 (扣除借款之交易成本) 確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債在取消確認和攤銷過程中，其收益或虧損於收益表內被確認。

3. 主要會計政策之概要（續）

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具條款如期付款時，發行人（或擔保人）需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘本集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人可能要求本集團履行擔保合約，及向本集團的申索款額預期超過現時賬面值（即最初確認的金額減累計攤銷（如適用）），撥備則予以確認。

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃（如附註42所示）之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3.24 以股份支付之款項交易

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具（如購股權）之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響（例如：溢利及銷售增長目標）。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產外，最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須受市場條件限制，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認於收益表內及相應增加了股份支付儲備。按購股權行使時，以股份支付之款項儲備之金額將轉為股份溢價入賬。如果購股權失效時，以股份支付之款項儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

3. 主要會計政策之概要 (續)

3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入損益賬之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任（其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否才可確定）亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3.28 收入及其他所得之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收入及其他所得可予以確認：

- (i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入。
- (ii) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：
 - 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及
 - 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

通常於完成各物業之建設工程及向買家交付該等物業時出售物業。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入財務狀況表中流動負債之已收銷售按金。

- (iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iv) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (v) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3. 主要會計政策之概要（續）

3.29 關連人士

就本財務報告而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

(甲) 該人士或其家屬近親

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之人士或該人士之近親；

或

(乙) 該實體附合下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員；
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營企業（或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某一實體為第三方之合營企業，而其他方為該第三方之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受（甲）所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) （甲）(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）之主要管理層成員。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

(甲) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；

(乙) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及

(丙) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

3.30 分部報告

於財務報告內所列出之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者（即最高執行管理層）以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部分條件，則可合併計算。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報告所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值估算

於各報告期間結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估（如附註16所示）。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽減值之估算詳列於附註19內。

對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

物業存貨之減值

賬面金額總計約為港幣12,392,881,000元（二零一零年：港幣5,068,407,000元）之物業存貨已列入於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表。管理層已估計該款項之可收回程度，其估計乃依據相關物業之可變現淨值之估計，當中涉及（其中包括）全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構及建築物料價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及按物業價格之零增長率預測未來銷量。倘有關物業存貨之實際可變現淨值，因市況變動及／或預算發展成本出現大幅變動而超過或少於預期價值，則可能導致重大撥回減值虧損或為減值虧損作出撥備。

本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

財務報告附註 (續)

4. 重要會計估算及判斷 (續)

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(ii)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

投資物業與自用物業的分別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或按融資租約獨立出租），則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

5. 收益

本集團主要業務於附註1披露。本集團營業額指該等業務之收益。本集團於年內已確認來自主要業務之收益如下：

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銷售物業	4,995,936	3,398,677	-	-	4,995,936	3,398,677
銷售貨品	-	-	-	149,339	-	149,339
物業租金收入	109,676	62,353	-	6,912	109,676	69,265
物業管理費收入	60,108	51,873	-	-	60,108	51,873
的士牌照費收入	-	-	-	8,155	-	8,155
總收益	5,165,720	3,512,903	-	164,406	5,165,720	3,677,309

6. 分部資料

經營分部之呈報方式與就分配資源以及評估該等分部表現而向本集團最高級行政管理層內部呈報之資料一致。本集團已識別下列須呈報分部為其經營分部：

持續經營業務

物業投資及發展	–	此分部為外界客戶於中國興建商業及住宅物業。部分業務透過一間共同控制實體進行。
物業租賃	–	此分部出租位於中國之商業單位，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過一間共同控制實體進行。
其他分部	–	此分部提供位於中國之各類房屋物業管理，以賺取管理費收入。

已終止業務

家庭電器	–	此分部製造電器，包括電風扇、吸塵機、照明產品、定影器和鐳射掃瞄器。本集團的生產設施主要位於中國，而產品則主要銷售予中國及海外（例如北美及歐洲國家）之客戶。
物業租賃	–	此分部包括位於香港、中國及美國之工業物業及商業單位，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過若干聯營公司進行。
證券買賣	–	此分部主要進行證券買賣，以從證券升值中獲利。
出租汽車	–	此分部在中國進行的士出租業務，並賺取牌費收入。
所有其他分部	–	未予呈報之經營分部包括電纜製造及買賣以及買賣電腦硬件及軟件（從銷售貨品中賺取收益），以及直接投資（從持有從事高科技業務之公司之投資而賺取收益）。

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團聯營公司及共同控制實體業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟公司資產（包括可出售財務資產、銀行結餘及現金，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產）除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付關連人士款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括公司負債及按組合基準管理之銀行借貸等負債。

財務報告附註 (續)

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料 (包括收益、所得稅前溢利、總資產、總負債及其他分部資料) 如下：

	持續經營業務				已終止業務					合併 港幣千元	
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有 其他分部 港幣千元		小計 港幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日 止年度											
須呈報分部收益*	4,995,936	109,676	60,108	5,165,720	-	-	-	-	-	-	5,165,720
須呈報分部溢利	2,989,940	445,299	5,138	3,440,377	-	-	-	-	-	-	3,440,377
公司收入				614							614
公司支出				(60,238)							(60,238)
所得稅前溢利				3,380,753							3,380,753
											合計 港幣千元
於二零一一年 十二月三十一日											
須呈報分部資產	16,939,871	2,232,440	64,169	19,236,480	-	-	-	-	-	-	19,236,480
公司資產											445,613
總綜合資產											19,682,093
須呈報分部負債	6,732,545	83,505	44,855	6,860,905	-	-	-	-	-	-	6,860,905
公司負債											7,389,158
總綜合負債											14,250,063
截至二零一零年 十二月三十一日 止年度											
須呈報分部收益*	3,398,677	62,353	51,873	3,512,903	146,482	6,912	-	8,155	2,857	164,406	3,677,309
須呈報分部溢利/ (虧損)	1,625,283	388,865	2,381	2,016,529	11,826	13,364	(1,612)	3,301	(306)	26,573	2,043,102
公司收入				101						16,255	16,356
公司支出				(30,804)						(10,825)	(41,629)
抵銷 ^a				-						(3,870)	(3,870)
所得稅前溢利				1,985,826						28,133	2,013,959
											合計 港幣千元
於二零一零年 十二月三十一日											
須呈報分部資產	9,099,619	1,499,114	55,144	10,653,877	-	-	-	-	-	-	10,653,877
公司資產											281,850
總綜合資產											10,935,727
須呈報分部負債	3,389,273	85,453	39,651	3,514,377	-	-	-	-	-	-	3,514,377
公司負債											4,623,071
總綜合負債											8,137,448

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	持續經營業務					已終止業務								合併 港幣 千元		
	物業		其他			家庭		物業		證券		出租			所有	
	投資	物業	其他	公司	小計	電器	租賃	買賣	汽車	其他	公司	小計	抵銷 ^A			
	及發展	租賃	分部	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣		港幣	
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元		
其他資料																
截至二零一一年																
十二月三十一日																
止年度																
利息收入	23,538	3,517	322	324	27,701	-	-	-	-	-	-	-	-	27,701		
折舊及攤銷	(2,650)	(5,588)	(457)	(247)	(8,942)	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,942)		
物業存貨重新分類為																
投資物業之公平																
價值溢利	-	238,188	-	-	238,188	-	-	-	-	-	-	-	-	238,188		
投資物業之公平																
價值溢利	-	116,915	-	-	116,915	-	-	-	-	-	-	-	-	116,915		
於收益表確認之																
回撥減值虧損，																
淨額	18,168	-	-	-	18,168	-	-	-	-	-	-	-	-	18,168		
應佔共同控制																
實體業績	1,428	6,151	-	-	7,579	-	-	-	-	-	-	-	-	7,579		
增加特定非流動資產 [#]	10,584	626	389	582	12,181	-	-	-	-	-	-	-	-	12,181		
撤除物業、廠房及																
設備	(149)	-	(52)	-	(201)	-	-	-	-	-	-	-	-	(201)		
於二零一一年																
十二月三十一日																
在共同控制																
實體之權益	2,960	70,332	-	-	73,292	-	-	-	-	-	-	-	-	73,292		

財務報告附註 (續)

6. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	持續經營業務					已終止業務					抵銷 [^]	合併		
	物業			小計	所有									
	投資	物業	其他		家庭	物業	證券	出租	其他					
	及發展	租賃	分部		公司	電器	租賃	買賣	汽車	分部			公司	小計
港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣		
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
其他資料														
截至二零一零年														
十二月三十一日														
止年度														
利息收入	9,347	227	235	101	9,910	689	397	3	70	5	15,133	16,297	(4,029)	22,178
折舊及攤銷	(3,375)	(5,715)	(395)	(44)	(9,529)	(899)	-	-	(1,272)	(112)	(190)	(2,473)	-	(12,002)
於收益表確認之														
回撥減值														
虧損/(減值損失)	4,038	33	-	-	4,071	(306)	(110)	-	-	(1)	-	(417)	-	3,654
回撥物業存貨之撇除	34,497	-	-	-	34,497	-	-	-	-	-	-	-	-	34,497
其他存貨之														
(撥備)/回撥	-	-	-	-	-	(1,540)	-	-	-	132	-	(1,408)	-	(1,408)
物業存貨重新分類														
為投資物業之														
公平價值溢利	-	313,836	-	-	313,836	-	-	-	-	-	-	-	-	313,836
投資物業之公平														
價值溢利	-	68,742	-	-	68,742	-	3,780	-	-	-	-	3,780	-	72,522
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	3,294	-	-	18	-	3,312	-	3,312
應佔共同控制														
實體業績	(176)	2,290	-	-	2,114	-	-	-	-	327	-	327	-	2,441
增加特定非流動資產 [#]	2,317	10	372	928	3,627	329	-	-	-	264	-	593	-	4,220
撇除物業、廠房及														
設備	(29)	(711)	(231)	-	(971)	-	-	-	-	-	-	-	-	(971)
權益結算以股份														
為基礎之支出	(73,300)	-	-	-	(73,300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,300)
於二零一零年														
十二月三十一日														
在共同控制實體之														
權益	168,438	61,011	-	-	229,449	-	-	-	-	-	-	-	-	229,449

* 指外界客戶之銷售及截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內，並無不同業務分部間之分部間銷售

[^] 集團內公司間之利息抵銷

[#] 包括本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產(包括商譽)以及在共同控制實體之權益

6. 分部資料 (續)

區域市場分析

本集團之持續經營業務分佈於中國；已終止業務分佈於香港、中國其他地區、除中國以外之亞洲地區、北美 (包括加拿大及美國) 及歐洲 (主要為英國)。

以下列表提供本集團按貨品所交付或提供服務之地點以及賺取租金收入及牌照收入之資產所在地而釐訂之區域分析之收益如下：

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港 (註冊地區)	-	-	-	1,907	-	1,907
中國其他地區	5,165,720	3,512,903	-	74,332	5,165,720	3,587,235
亞洲，不包括中國	-	-	-	7,473	-	7,473
北美	-	-	-	42,677	-	42,677
歐洲	-	-	-	24,733	-	24,733
其他地區	-	-	-	13,284	-	13,284
	<u>5,165,720</u>	<u>3,512,903</u>	<u>-</u>	<u>164,406</u>	<u>5,165,720</u>	<u>3,677,309</u>

本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產 (包括商譽) 以及在共同控制實體之權益 (即「特定非流動資產」) 按資產所在之實物地點或倘為商譽及在共同控制實體之權益，營運地點而釐定之區域分析如下：

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	1,219	884	-	-	1,219	884
中國其他地區	2,092,993	1,707,914	-	-	2,092,993	1,707,914
	<u>2,094,212</u>	<u>1,708,798</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,094,212</u>	<u>1,708,798</u>

有關主要客戶之資料

並無客戶佔本集團於兩年之收益超過10%。

財務報告附註（續）

7. 其他收入

	持續經營業務		已終止業務		抵銷		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息收入：								
銀行存款	24,694	9,910	-	855	-	-	24,694	10,765
公司間貸款	-	-	-	4,029	-	(4,029)	-	-
應收一間共同控制 實體款項	3,007	-	-	-	-	-	3,007	-
其他，包括應收貸款	-	-	-	11,413	-	-	-	11,413
非按公平價值列賬並在 收益表內處理之財務 資產之利息總收入	27,701	9,910	-	16,297	-	(4,029)	27,701	22,178
已收補償	-	36,222	-	-	-	-	-	36,222
手續費收入	-	-	-	1,273	-	-	-	1,273
其他租金收入	-	-	-	119	-	-	-	119
雜項收入	2,217	7,529	-	100	-	-	2,217	7,629
	29,918	53,661	-	17,789	-	(4,029)	29,918	67,421

8. 所得稅前之溢利

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅前之溢利						
已扣除/(增加):						
攤銷:						
預付租賃土地款	58	72	-	50	58	122
其他無形資產#	4,673	4,458	-	-	4,673	4,458
物業、廠房及設備折舊	4,211	4,999	-	2,423	4,211	7,422
攤銷及折舊總額	8,942	9,529	-	2,473	8,942	12,002
核數師酬金 - 審計服務**:						
本年度	1,000	3,831	-	443	1,000	4,274
銷售及提供服務成本包括:						
- 確認為開支之						
存貨金額	2,109,190	1,893,399	-	121,934	2,109,190	2,015,333
- 物業存貨之撇除回撥	-	(34,497)	-	-	-	(34,497)
- 其他存貨撥備	-	-	-	1,408	-	1,408
出售物業、廠房及						
設備之溢利^	(16,127)	(3,151)	-	-	(16,127)	(3,151)
非財務資產之減值損失/ (減值損失回撥)						
- 商譽	17,289	-	-	-	17,289	-
- 其他資產	-	(2,300)	-	-	-	(2,300)
財務資產之(減值損失 回撥)/減值損失						
- 貸款及應收款項	(35,457)	(1,771)	-	417	(35,457)	(1,354)
一個物業發展項目 之補償*	60,265	-	-	-	60,265	-
淨匯兌虧損/(收益)	8,470	528	-	(1,838)	8,470	(1,310)
土地及樓宇之經營 租賃支出	5,522	191	-	324	5,522	515
投資物業支出	16,115	26,299	-	760	16,115	27,059
淨租金收入	(93,561)	(36,054)	-	(6,152)	(93,561)	(42,206)
職工成本 (附註)	141,208	134,718	-	13,044	141,208	147,762
撇除物業、廠房及設備	201	971	-	-	201	971
營業稅及其他稅款	306,685	179,426	-	1,611	306,685	181,037

包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

^ 包括於綜合收益表的「其他溢利 - 其他」(二零一零年: 包括於「其他收入」) 內

* 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內

** 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內, 核數師提供之非審計服務為港幣458,000元

財務報告附註 (續)

8. 所得稅前溢利 (續)

附註：

職工成本 (包括董事酬金)：

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	135,791	57,600	-	12,284	135,791	69,884
退休金計劃之供款 (附註42)	5,417	3,818	-	760	5,417	4,578
以股權結算股份支付 (附註38 (丙) 及 (丁))	-	73,300	-	-	-	73,300
	141,208	134,718	-	13,044	141,208	147,762

9. 財務費用

	持續經營業務		已終止業務		抵銷		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息支出：								
銀行借款及透支								
– 五年內悉數償還	136,174	97,603	-	1,253	-	-	136,174	98,856
– 非於五年內 悉數償還	10,312	-	-	-	-	-	10,312	-
五年內悉數償還之 其他貸款	23,310	10,142	-	-	-	-	23,310	10,142
五年內悉數償還之 公司間貸款	-	4,029	-	-	-	(4,029)	-	-
收購非控股權益之 應付代價之推算利息 支出 (附註39)	51,866	-	-	-	-	-	51,866	-
非按公平價值列賬並在 收益表內處理之財務 負債之利息總開支	221,662	111,774	-	1,253	-	(4,029)	221,662	108,998
減：發展中物業之 資本化款項	(188,165)	(91,933)	-	-	-	3,870	(188,165)	(88,063)
	33,497	19,841	-	1,253	-	(159)	33,497	20,935

分析按貸款協議所載協定計劃還款日期顯示銀行借款及其他借款的財務費用，包括載有按要求還款條款的有期貨款。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於整年並無銀行借款及其他借款（載有按要求還款條款），故本集團並無就銀行借款及其他借款而產生任何財務費用。截至二零一零年十二月三十一日止年度，載有按要求還款條款的銀行借款利息約為港幣800,000元。

年內資本化借貸成本乃就合資格資產之開支應用平均資本化率每年9.41%計算。

財務報告附註 (續)

10. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅開支包括：						
本年度稅項						
香港利得稅	-	-	-	1,167	-	1,167
中國其他地區						
－ 企業所得稅	664,738	389,031	-	3,564	664,738	392,595
－ 土地增值稅	866,423	431,874	-	-	866,423	431,874
其他地區	-	-	-	140	-	140
	1,531,161	820,905	-	4,871	1,531,161	825,776
以前年度之不足額撥備						
中國其他地區						
－ 企業所得稅	1,633	1,038	-	-	1,633	1,038
遞延稅項 (附註37)						
－ 所得稅	(112,894)	(70,840)	-	5,336	(112,894)	(65,504)
－ 土地增值稅	156,035	109,732	-	-	156,035	109,732
	43,141	38,892	-	5,336	43,141	44,228
	1,575,935	860,835	-	10,207	1,575,935	871,042

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於估計該期間沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅。截至二零一零年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%計算。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25% (二零一零年：10%至25%)。

中國土地增值稅乃按照30%至60% (二零一零年：30%至60%) 的估計累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

10. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支按適用稅率可與以下所得稅前溢利對賬如下：

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅前之溢利	3,380,753	1,985,826	-	28,133	3,380,753	2,013,959
根據不同司法權區相關						
稅率計算溢利之稅項	782,295	497,325	-	3,728	782,295	501,053
不可扣稅之費用	32,163	29,909	-	5,574	32,163	35,483
應課稅利潤不需計算						
之收入	(94,692)	(64,232)	-	(5,280)	(94,692)	(69,512)
應佔聯營公司及共同						
控制實體稅項	(1,895)	(529)	-	(601)	(1,895)	(1,130)
稅務優惠	-	-	-	(47)	-	(47)
使用早前未確認之						
稅項虧損	(423)	(15,082)	-	(372)	(423)	(15,454)
就計算所得稅扣減的						
土地增值稅	(259,937)	(137,330)	-	-	(259,937)	(137,330)
未確認稅項虧損	33,871	6,844	-	2,574	33,871	9,418
於往年不足額撥備	1,633	1,038	-	-	1,633	1,038
國內附屬公司可分配溢利						
之預提稅之遞延稅項	56,080	-	-	-	56,080	-
其他	4,382	1,286	-	4,631	4,382	5,917
	553,477	319,229	-	10,207	553,477	329,436
土地增值稅	1,022,458	541,606	-	-	1,022,458	541,606
所得稅開支	1,575,935	860,835	-	10,207	1,575,935	871,042

11. 集團重組及已終止經營

繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭(「法庭」)於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及於二零一零年二月十日完成由本公司、本公司董事翁國基先生與中國海外發展於二零零九年九月九日訂立之認購協議(「認購協議」)後,下列交易(「該等交易」)已於二零一零年二月十日完成(「完成日期」):

- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派,本公司之股本減少港幣256,507,000元,由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份(合共港幣5,235,000元)(「股本削減」),並註銷本公司股份溢價賬貸方結餘(「股份溢價註銷」)(統稱「股本重組」)。
- (ii) 本公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited(「Privateco」)購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債,方法為向本公司發行股份。本公司當時持有Privateco的所有股份,已按一股Privateco股份換一股本公司股份基準並以實物分派(「實物分派」)的方式向本公司股東分派(「集團重組」)。Privateco及其附屬公司(「Privateco集團」)繼續進行製造和銷售以及合約代工製造電風扇與其他家庭電器、租賃物業、證券買賣及的士出租(「已分派業務」)。部分已分派業務主要為聯營公司及共同控制實體經營的租賃物業,以及電腦硬件及軟件買賣。
- (iii) 於集團重組後,本公司繼續成為公眾上市公司,連同其附屬公司主要於中國從事物業投資及開發之業務(「地產發展業務」)。
- (iv) 根據認購協議,本公司按每股港幣2.90元向中國海外發展之直接全資之附屬公司星悅有限公司發行157,045,368股新股份(「認購事項」),相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。根據認購協議,翁國基先生已承諾促使其聯繫人士接納中國海外發展於完成交易後所提出有關收購本公司股份之收購建議,令中國海外發展持有本公司已發行股本不少於50.1%權益。

按法庭就確認股本重組之法令所規定,Privateco以擔保及彌償保證方式承諾,自該法令日期起,撥出及維持港幣14,100,000元以支付或履行針對本公司之任何債務申索,另撥出及維持港幣13,600,000元以補償本公司可能須承擔之潛在負債。於二零一零年十二月三十一日,存有港幣14,100,000元及港幣13,600,000元的存款戶口已解除擔保及彌償保證。

11. 集團重組及已終止經營 (續)

已分派業務構成已終止業務，其於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日 (完成日期) 期間的業績如下：

	附註	截至二零一零年 二月十日止期間 港幣千元
收益	5	164,406
銷售及提供服務成本		(130,105)
毛利		34,301
其他收入	7	17,789
分銷及銷售費用		(3,255)
行政費用		(21,415)
其他經營開支		(1,642)
其他溢利 / (虧損)		
投資物業之公平價值溢利		3,780
持有作買賣之投資之公平價值虧損		(1,497)
其他		1,556
經營溢利		29,617
財務費用	9	(1,253)
應佔聯營公司業績		3,312
應佔共同控制實體業績		327
抵銷 [^]		(3,870)
所得稅前溢利	8	28,133
所得稅開支	10	(10,207)
來自已終止業務溢利		17,926

[^] 公司間之權益抵銷

財務報告附註 (續)

11. 集團重組及已終止經營 (續)

本公司向其股東分派Privateco股本權益，已分派業務於分派日期二零一零年二月十日(完成日期)之資產淨值載列如下：

	附註	於二零一零年 二月十日 港幣千元
投資物業	16	544,890
物業、廠房及設備	17	167,020
預付租賃土地款	18	17,328
其他無形資產	20	194,114
在聯營公司之權益		463,134
在共同控制實體之權益		3,981
可出售之財務資產		3,300
應收貸款		110,618
其他存貨		103,450
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金		301,986
應收關連人士款項		797,922
應收一間聯營公司款項		2,340
應收一間所投資公司款項		10,552
持有作買賣之投資		64,967
預付稅項		2,857
現金及現金等值		522,127
應付貿易及其他應付款項		(367,899)
應付一間聯營公司款項		(100)
應付關連人士款項		(28,314)
稅項負債		(72,505)
銀行借款	33	(733,497)
非控股權益貸款		(3,630)
其他負債		(12,551)
遞延稅項負債	37	(57,340)
抵銷 [^]		(69,764)
已分派資產淨值		1,964,986

[^] 公司間之權益抵銷

已分派業務於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間的現金流量淨額分析如下：

	截至二零一零年 二月十日 港幣千元
經營業務	(49,819)
投資業務	13,136
融資業務	4,250
匯率變動的影響	1,010
現金流出淨額	(31,423)

12. 可分配給本公司擁有人之溢利

本年度分配給本公司擁有人之綜合溢利港幣1,815,418,000元 (二零一零年：港幣1,001,120,000元) 中，虧損港幣110,028,000元 (二零一零年：虧損港幣23,282,000元) 已於本公司財務報告內處理。

13. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
實物分派 (附註(i))	—	1,964,986
建議派發之末期股息 — 每股港幣0.05元 (二零一零年：港幣0.10元) (附註(iii))	<u>76,075</u>	<u>95,704</u>

附註：

- (i) 本集團以實物分派形式分派之Privateco集團的資產淨值詳情載於附註11。
- (ii) 本公司董事不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度 (二零一零年：無) 派付中期股息。
- (iii) 董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.05元 (二零一零年：港幣0.10元)，共約港幣76,075,000元 (二零一零年：港幣95,704,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東周年大會上批准，方可作實。

(乙) 在年度期間已付有關前年度已批准之股息予本公司擁有人：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於年內已付有關二零一零年度已批准之股息， 每股普通股為港幣0.10元 (附註)	<u>101,433</u>	—

附註：

就二零一零年支付之末期股息實際金額為港幣101,433,000元，而並非二零一零年財務報告內所建議之港幣95,704,000元，有關差額是由於在暫停股份過戶登記日期 (即二零一一年五月二十六日) 前發行額外股份。

財務報告附註 (續)

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔之來自持續經營業務及已終止業務之每股基本盈利及每股攤薄盈利乃根據下述數據計算：

盈利	來自持續 經營業務 港幣千元	來自 已終止業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度			
用以計算每股基本盈利之盈利	1,815,418	-	1,815,418
根據潛在普通股之攤薄影響溢利 之調整 (附註39)	9,005	-	9,005
用以計算每股攤薄盈利之盈利	1,824,423	-	1,824,423
截至二零一零年十二月三十一日止年度			
用以計算每股基本盈利之盈利	983,065	18,055	1,001,120
按附屬公司之每股盈利攤薄對 其溢利之調整	(15,464)	-	(15,464)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	967,601	18,055	985,656
		二零一一年 千位	二零一零年 千位 (重列)
加權平均數普通股股份數目 (附註)			
計算每股基本盈利之普通股加權平均數		1,451,803	1,073,315
潛在普通股之攤薄影響 - 就收購非控股權益 發行股份 (附註39)		69,690	-
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		1,521,493	1,073,315

附註：

用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃就紅股發行 (界定及披露於附註35 (庚)) 作出調整，猶如已於二零一零年一月一日進行紅股發行。

15. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 基金供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度						
執行董事						
陳斌先生	1,700	-	-	-	-	1,700
于上游先生	1,100	-	-	-	-	1,100
向翊先生	700	-	2,240	-	-	2,940
王萬鈞先生 (附註 (甲))	1,046	-	1,183	6	-	2,235
朱炳坤先生 (附註 (乙))	288	-	-	-	-	288
非執行董事						
郝建民先生	1,200	-	-	-	-	1,200
翁國基先生	100	-	-	-	-	100
獨立非執行董事						
鍾瑞明博士	250	110	-	-	-	360
林健鋒先生	250	-	-	-	-	250
盧耀楨先生	250	-	-	-	-	250
	6,884	110	3,423	6	-	10,423
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
執行董事						
陳斌先生 (附註 (丙))	1,367	-	-	-	-	1,367
于上游先生 (附註 (丙))	861	-	-	-	-	861
向翊先生 (附註 (丙))	574	-	-	-	-	574
朱炳坤先生 (附註 (乙))	439	-	-	-	-	439
翁國基先生 (附註 (己))	19	452	-	22	2,823	3,316
翁何韻清女士 (附註 (辛))	29	127	-	-	-	156
梁振華先生 (附註 (辛))	29	129	-	6	-	164
丘鉅涼先生 (附註 (辛))	29	269	-	-	113	411
非執行董事						
郝建民先生 (附註 (丁))	844	-	-	-	-	844
翁國基先生 (附註 (己))	101	-	-	-	-	101
翁國材先生 (附註 (庚))	29	-	-	-	-	29
獨立非執行董事						
鍾瑞明博士 (附註 (戊))	156	69	-	-	-	225
林健鋒先生 (附註 (戊))	156	-	-	-	-	156
盧耀楨先生 (附註 (戊))	156	-	-	-	-	156
王從安先生 (附註 (壬))	120	132	-	-	-	252
林晉光先生 (附註 (壬))	120	120	-	-	-	240
梁文釗先生 (附註 (壬))	120	72	-	-	-	192
	5,149	1,370	-	28	2,936	9,483

15. 董事薪酬及高級管理人員薪酬（續）

董事薪酬（續）

附註：

- (甲) 王萬鈞先生於二零一一年七月十一日獲委任為執行董事。
- (乙) 朱炳坤先生於二零一零年二月二十七日獲委任為執行董事，以及於二零一一年七月十一日辭任。
- (丙) 陳斌先生、于上游先生及向翊先生於二零一零年二月二十七日獲委任為執行董事。
- (丁) 郝建民先生於二零一零年二月二十七日獲委任為董事局主席及非執行董事。
- (戊) 鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生於二零一零年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (己) 翁國基先生原出任執行董事及於二零一零年二月二十七日調任為非執行董事。
- (庚) 翁國材先生於二零一零年三月三十日被罷免非執行董事。
- (辛) 翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生於二零一零年三月二十九日辭任。
- (壬) 王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生於二零一零年五月十八日退休。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排（二零一零年：無）。

五位最高薪酬人事

本集團之五名最高薪酬人士中，兩名（二零一零年：三名）為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。餘下三名（二零一零年：兩名）最高薪酬人士於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	1,002	2,356
酌情花紅	5,990	-
退休基金供款	652	24
	7,644	2,380

彼等之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
港幣1,000,000元－港幣1,500,000元	-	2
港幣2,000,001元－港幣2,500,000元	2	-
港幣2,500,001元－港幣3,000,000元	1	-

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬之人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償（二零一零年：無）。

16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	1,309,549	1,244,869
匯兌調整	75,341	34,589
出售	(38,625)	(1,506)
由物業存貨轉入 (附註 (乙))	365,871	503,965
由物業、廠房及設備及預付租賃土地款轉入 (附註 (丙))	54,512	-
公平價值之增加	116,915	72,522
實物分派 (附註 11)	-	(544,890)
於十二月三十一日之賬面值	1,883,563	1,309,549

本集團應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
在中國其他地區，以中期租約持有	1,883,563	1,309,549

附註：

- (甲) 位於中國其他地區之投資物業在二零一零年十二月三十一日由世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準 (如合適) 得出。世邦魏理仕有限公司為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。
- (乙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團將賬面值港幣127,683,000元 (二零一零年：港幣190,129,000元) 之若干物業存貨重新分類為投資物業，並於重新分類日期確認公平價值溢利港幣238,188,000元 (二零一零年：港幣313,836,000元)。
- (丙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將之前自用商業單位租出，並將該單位重新分類為投資物業。該物業之前由本集團自用作行政用途，其樓宇部分被分類為物業、廠房及設備，賬面值為港幣13,939,000元 (附註17)，以及土地部分乃列入預付租賃土地款，賬面值為港幣1,639,000元 (附註18)。本集團於重新分類當日確認公平價值溢利總額港幣38,934,000元。公平價值溢利 (扣除稅項) 約為港幣19,492,000元乃於權益中之資產重估儲備內確認。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註44。

本集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註43。

財務報告附註 (續)

17. 物業、廠房及設備

	本集團						總額 港幣千元
	土地 及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	廠房機器 港幣千元	工具 及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
成本							
於二零一零年一月一日	176,418	-	49,677	64,682	58,466	82,692	431,935
匯兌調整	1,429	-	113	124	314	567	2,547
添置	-	860	31	-	2,035	1,294	4,220
出售	(2,781)	-	-	-	-	(601)	(3,382)
撇除	-	-	-	-	(1,005)	(3,547)	(4,552)
實物分派 (附註11)	(135,598)	-	(49,821)	(64,806)	(55,679)	(74,695)	(380,599)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	39,468	860	-	-	4,131	5,710	50,169
匯兌調整	1,643	-	-	-	390	529	2,562
添置	-	542	-	-	4,308	4,498	9,348
出售	(10,066)	-	-	-	-	-	(10,066)
撇除	-	-	-	-	(2,307)	(4,134)	(6,441)
收購附屬公司 (附註40)	1,731	-	-	-	242	860	2,833
轉至投資物業 (附註)	(16,125)	-	-	-	-	-	(16,125)
於二零一一年十二月三十一日	16,651	1,402	-	-	6,764	7,463	32,280
折舊及減值							
於二零一零年一月一日	45,375	-	37,989	64,565	44,446	27,276	219,651
匯兌調整	265	-	85	124	192	300	966
折舊撥備	1,781	43	233	7	1,817	3,541	7,422
出售	(471)	-	-	-	-	(453)	(924)
撇除	-	-	-	-	(743)	(2,838)	(3,581)
實物分派 (附註11)	(41,175)	-	(38,307)	(64,696)	(44,933)	(24,468)	(213,579)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	5,775	43	-	-	779	3,358	9,955
匯兌調整	260	-	-	-	221	391	872
折舊撥備	328	223	-	-	1,896	1,764	4,211
出售	(2,179)	-	-	-	-	-	(2,179)
撇除	-	-	-	-	(2,106)	(4,134)	(6,240)
轉至投資物業 (附註)	(2,186)	-	-	-	-	-	(2,186)
於二零一一年十二月三十一日	1,998	266	-	-	790	1,379	4,433
賬面淨值							
於二零一一年十二月三十一日	14,653	1,136	-	-	5,974	6,084	27,847
於二零一零年十二月三十一日	33,693	817	-	-	3,352	2,352	40,214

17. 物業、廠房及設備 (續)

附註：

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將之前自用商業單位租出，並將該單位重新分類為投資物業。該物業之前由本集團自用作行政用途，以及被分類為物業、廠房及設備，賬面值為港幣13,939,000元 (附註16 (丙))。

	本公司		總額 港幣千元
	租賃裝修 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	
成本			
於二零一零年一月一日	-	-	-
添置	860	68	928
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	860	68	928
添置	542	40	582
於二零一一年十二月三十一日	1,402	108	1,510
折舊			
於二零一零年一月一日	-	-	-
折舊撥備	43	1	44
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	43	1	44
折舊撥備	223	24	247
於二零一一年十二月三十一日	266	25	291
賬面淨值			
於二零一一年十二月三十一日	1,136	83	1,219
於二零一零年十二月三十一日	817	67	884

本集團持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
在中國其他地區 - 以中期租約持有	16,675	37,236

財務報告附註 (續)

17. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
包括於物業、廠房及設備內之土地及樓宇	14,653	33,693
預付租賃土地款 (附註18)	2,022	3,543
	16,675	37,236

本集團若干土地及樓宇已作抵押，詳情見附註43。

18. 預付租賃土地款

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	3,543	20,832
匯兌調整	176	161
攤銷	(58)	(122)
實物分派 (附註11)	-	(17,328)
重新分類至投資物業 (附註)	(1,639)	-
於十二月三十一日之賬面值	2,022	3,543

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	1,970	3,458
流動部份，包括於流動資產	52	85
	2,022	3,543

附註：

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將之前自用之商業單位租出，並將該單位重新分類為投資物業。該物業之前由本集團自用作行政用途，且該物業之土地部分被列入預付租賃土地款，賬面值為港幣1,639,000元 (附註16 (丙))。

19. 商譽

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	86,258	84,991
匯兌調整	1,506	1,267
減值	(17,289)	-
於十二月三十一日之賬面值	70,475	86,258

附註：

商譽金額分配予物業投資及發展分部及物業租賃分部之現金產生單位，分別約為港幣44,485,000元及港幣25,990,000元。商譽乃由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。

於二零一一年十二月三十一日，由於項目公司之物業接近售罄，故管理層對該項目公司並無制定未來計劃，且這項目公司之可收回款額乃列為低於其賬面值之獨立現金產生單位。按照減值測試結果，就該項目公司確認減值虧損港幣17,289,000元（二零一零年：無），且整筆減值虧損款額乃悉數分配至該現金產生單位應佔之商譽。

就物業投資及發展分部而言，現金流預測乃使用經管理層批准的一至三年期發展計劃而作出。管理層計算該等現金產生單位之使用價值所採用之主要假設，包括毛利率25%至55%（二零一零年：23%至55%）。稅前貼現率乃用作反映物業投資及發展分部之現金產生單位相關之特定風險，適用於現金流預測之稅前貼現率為10%（二零一零年：9%）。除上述者外，預期不會於預測各發展計劃期間以外運作現金產生單位。

就物業租賃分部而言，現金流預測乃使用五年期，以及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。稅前貼現率乃用作反映物業租賃分部之現金產生單位相關之特定風險，適用於現金流預測之稅前貼現率為10%（二零一零年：9%）。

該等假設已根據過往表現以及管理層對中國市場發展之期望而釐訂。

釐定物業投資、物業發展及物業租賃分部之現金產生單位之使用價值時，除上文所述之考慮因素外，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

財務報告附註 (續)

20. 其他無形資產

	本集團		
	的士牌照 港幣千元	本集團 商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一零年一月一日	239,013	67,508	306,521
匯兌調整	589	2,742	3,331
實物分派 (附註11)	(239,602)	-	(239,602)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	-	70,250	70,250
匯兌調整	-	4,047	4,047
於二零一一年十二月三十一日	-	74,297	74,297
攤銷及減值			
於二零一零年一月一日	45,376	24,575	69,951
匯兌調整	112	1,347	1,459
攤銷	-	4,458	4,458
實物分派 (附註11)	(45,488)	-	(45,488)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	-	30,380	30,380
匯兌調整	-	2,179	2,179
攤銷	-	4,673	4,673
於二零一一年十二月三十一日	-	37,232	37,232
賬面淨值			
於二零一一年十二月三十一日	-	37,065	37,065
於二零一零年十二月三十一日	-	39,870	39,870

21. 在附屬公司之權益

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,944,077	1,944,077

若干附屬公司構成已分派業務的一部分，其權益於二零一零年二月十日獲分派（如附註11所述）。於二零一一年十二月三十一日，本公司的附屬公司詳情載於附註51。

22. 在聯營公司之權益

所有聯營公司構成已分派業務的一部分，於二零一零年二月十日獲分派（如附註11所述）。下文載述本集團的聯營公司於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日（完成日期）期間的財務資料概要，乃摘錄自彼等管理賬目，已作出調整以確保與本集團採納的會計政策一致：

	按100%計算 截至二零一零年 二月十日止期間 港幣千元
本期間業績	
收益	17,349
所得稅開支後溢利	11,023

23. 在共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔資產淨值	73,292	229,449
購入之商譽	-	29,647
	73,292	259,096
減：減值	-	(29,647)
	73,292	229,449

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團若干共同控制實體構成已分派業務的一部分，其權益於二零一零年二月十日獲分派（如附註11所述）。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團收購本集團之共同控制實體北京通惠房地產開發有限責任公司（「北京通惠」）之餘下55.5%股權。透過該收購，本集團於北京通惠之股權由44.5%增至100%，以及北京通惠成為本集團之全資附屬公司。該等交易詳情載於附註40（乙）。

財務報告附註 (續)

23. 在共同控制實體之權益 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止，本集團共同控制實體的詳情載於附註52。下文載述本集團共同控制實體於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料概要，乃摘錄自彼等管理賬目，已作出調整以確保與本集團採納的會計政策一致：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	<u>5,602</u>	<u>6,016</u>
除所得稅開支後之溢利	<u>7,579</u>	<u>2,441</u>
應佔資產及負債總額		
非流動資產總額	141,796	127,111
流動資產總額	3,919	544,318
流動負債總額	(34,063)	(369,612)
非流動負債總額	<u>(38,360)</u>	<u>(72,368)</u>
	<u>73,292</u>	<u>229,449</u>

24. 物業存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
發展中物業，按成本	11,791,853	4,054,675
持有作出售之物業，按成本	<u>601,028</u>	<u>1,013,732</u>
	<u>12,392,881</u>	<u>5,068,407</u>

於二零一一年十二月三十一日，港幣3,807,945,000元（二零一零年：港幣1,404,514,000元）發展中物業將預期不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於二零一一年十二月三十一日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃（取決於各地塊之發展規劃）持有之土地租賃權益為港幣5,881,161,000元（二零一零年：港幣993,748,000元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干物業存貨被抵押以獲取若干銀行融資，進一步詳情載於附註43。

25. 其他存貨

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
原材料	879	840

26. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易賬款	15,953	52,812	-	-
減：應收貿易賬款之減值	(8,777)	(8,427)	-	-
應收貿易賬款，淨額 (附註 (甲))	7,176	44,385	-	-
其他應收款項	94,456	32,366	33	49
預付款及按金 (附註 (乙))	1,801,759	1,606,528	2,300	913
	1,903,391	1,683,279	2,333	962

附註：

(甲) 給予物業銷售買家之信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。一般而言，應收貿易款項於發票送交時到期。

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

按發票日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天或以下	4,348	43,820
31-60天	-	489
91-180天	2,828	47
360天以上	-	29
	7,176	44,385

財務報告附註（續）

26. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金（續）

(甲) (續)

應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之賬面值	8,427	21,025
匯兌調整	350	213
已確認之減值虧損	-	307
實物分派	-	(13,118)
於十二月三十一日之賬面值	8,777	8,427

於每一個報告期間結算日，管理層均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零一一年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之減值為港幣8,777,000元（二零一零年：港幣8,427,000元），並已就該等結餘作出相應撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為各項應收款項預期不能全數收回。

於報告期間結算日，按發票日期，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天或以下	-	353
91-180天	637	-
181-360天	-	-
360天以上	8,140	8,074
	8,777	8,427

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
91-180天	2,828	47
360天以上	-	29
	2,828	76

26. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 (續)

(甲) (續)

於報告期間結算日並未過期或減值之應收貿易賬款乃涉及大量無關連客戶，且根據過去資料，該等應收貿易賬款遭拖欠之風險並不重大。因此，不必要就該等應收賬款提供減值撥備。

於報告期間結算日過期但並無減值之應收貿易賬款並不重大。

除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理訂金外，本集團對於該些應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

部分應收貿易款項已作抵押，詳情見附註43。

(乙) 於二零一一年十二月三十一日的預付款項及按金結餘主要包括以下事項：

- (i) 本集團為內蒙古－呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣253,899,000元(二零一零年：港幣479,252,000元)。於以往年度，本集團經公開拍賣時成功得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團開發該土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。
- (ii) 本集團就收購中國銀川、蘭州及合肥(二零一零年：銀川及桂林)的若干地塊合共支付按金為港幣1,337,102,000元(二零一零年：港幣1,032,113,000元)。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，該等地塊的合法業權並未過戶至本集團，而已付金額分類為預付款項及按金。

由於應收貿易及其他應收款項於短期屆滿，董事認為應收貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

27. 應收附屬公司款項

在應收附屬公司款項結餘中，於二零一一年十二月三十一日，港幣750,000,000元為無抵押、須按年利率1.880%至3.080%計息，以及按要求償還。餘額港幣553,050,000元及於二零一零年十二月三十一日結餘為無抵押、免息及按要求時償還。

董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

28. 應收共同控制實體／非控股權益款項

於二零一一年十二月三十一日，應收共同控制實體之全部款項為無抵押、須按固定年利率7.2%計息及須於二零一二年十一月二十五日前償還，而應收非控股權益之款項為無抵押、免息及按要求時償還。

於二零一零年十二月三十一日，在應收共同控制實體款項結餘中，港幣48,183,000元為無抵押、須按固定年利率6.4%計息及須於二零一一年十一月三十日前償還。餘下結餘港幣75,461,000元及應收非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

財務報告附註 (續)

29. 受限制的現金及存款／現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行存款及現金	2,826,427	2,227,970	39,805	183,356
減：分類為流動資產之受限制的現金及存款 (附註 (甲))	(805,204)	(337,415)	-	-
現金及現金等值	2,021,223	1,890,555	39,805	183,356

附註：

- (甲) 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團從事物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時 (以兩者之較早者為準) 被退還。於二零一一年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣805,204,000元 (二零一零年：港幣337,415,000元)。
- (乙) 於二零一一年十二月三十一日，以人民幣列值之現金結餘為約港幣2,258,924,000元 (二零一零年：港幣2,016,492,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。
- (丙) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。

30. 應付貿易及其他應付款項／其他應付款項及應付費用

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付貿易款項	1,772,625	1,348,298	-	-
其他應付款項及應付費用	345,191	195,944	5,621	3,045
存入保證金	54,773	28,884	-	-
	2,172,589	1,573,126	5,621	3,045

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天或以下	819,554	877,031	-	-
31-60天	118,503	117,461	-	-
61-90天	21,141	7,676	-	-
91-180天	241,500	112,806	-	-
181-360天	243,528	72,293	-	-
360天以上	328,399	161,031	-	-
	1,772,625	1,348,298	-	-

由於應付貿易及其他應付款項於短期內屆滿，董事認為應付貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

31. 應付一間共同控制實體款項／非控股權益款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

32. 收購一間附屬公司之應付代價

於二零一一年十二月三十一日之結餘為就年內收購北京通惠之55.5%股權而應付之代價。有關交易詳情載於附註40（乙）。

於二零一零年十二月三十一日之結餘為就於二零零七年收購北京華世柏利房地產開發有限公司（「華世柏利」）之90%註冊資本而應付之代價及其他款項。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團已悉數償付應付代價之未支付結餘。

董事認為該等結餘之賬面值與其公平價值相若。

33. 借款 (續)

本年度銀行借款及其他貸款的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日的賬面值	2,247,500	2,244,220	-	-
匯兌調整	122,781	52,800	-	-
新增銀行借款	2,943,792	1,230,700	750,000	-
償還銀行借款及其他貸款	(1,311,366)	(546,723)	-	-
實物分派 (附註11)	-	(733,497)	-	-
於十二月三十一日的賬面值	4,002,707	2,247,500	750,000	-

附註：

(a) 銀行借款的賬面值的分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動負債				
一年內償還的部分有期借款	1,066,356	937,810	75,000	-
非流動負債				
一年後償還的有期借款				
一年後但兩年內	1,429,861	476,473	425,000	-
兩年後但五年內	1,019,258	421,897	250,000	-
五年後	166,522	-	-	-
	2,615,641	898,370	675,000	-
	3,681,997	1,836,180	750,000	-

附註：

上述分析乃根據貸款協議所載計劃還款日期或銀行之間協定之還款日期進行。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司之銀行借款並無載有按要求償還之條款。

財務報告附註 (續)

33. 借款 (續)

附註：(續)

- (乙) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之其他貸款指來自中國金融機構的貸款，其協定浮動年利率為6.40% (二零一零年：浮動年利率5.85%) 及須根據與該金融機構協定之償還日期於二零一二年償還 (二零一零年：於二零一三年償還)。

其他貸款的賬面值的分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動負債				
一年內償還的部分有期貸款	320,710	-	-	-
非流動負債				
一年後償還的有期貸款				
一年後但兩年內	-	-	-	-
兩年後但五年內	-	411,320	-	-
	-	411,320	-	-
	320,710	411,320	-	-

到期款項乃根據與金融機構協定之還款日期進行。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團之其他貸款並無載有按要求償還之條款。

- (丙) 銀行借款及其他貸款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港幣	1,150,000	-	750,000	-
人民幣	2,852,707	2,247,500	-	-
	4,002,707	2,247,500	750,000	-

於二零一一年十二月三十一日，以港幣列賬之銀行借款及其他貸款已協定按浮動年利率1.880%至3.080%計息，而以人民幣列賬之銀行借款及其他貸款則已協定按浮動年利率6.400%至7.755% (二零一零年：5.184%至7.040%) 計息。

董事認為，本集團及本公司之流動及非流動借款之賬面值與其公平價值相若。非流動借款之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

34. 收購非控股權益之應付代價

於二零一零年十二月三十一日的結餘指收購Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China Land」) 30%權益的代價的負債部分。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司已發行其股份合共246,785,579股而悉數償付該應付代價。有關收購及償付詳情載於附註39。

本公司董事認為結餘的賬面值與其公平價值相若。

35. 股本

	票面值 港幣元	股數 千位	總值 港幣千元
法定股本			
於二零一零年一月一日的結餘	0.5	900,000	450,000
資本削減 (附註 (甲))		-	(441,000)
增加股份 (附註 (乙))	0.01	44,100,000	441,000
於二零一零年十二月三十一日、 二零一一年一月一日 及二零一一年十二月三十一日的結餘	0.01	45,000,000	450,000
已發行股本及繳足股本			
於二零一零年一月一日的結餘	0.5	523,485	261,742
資本削減 (附註 (甲))		-	(256,507)
認購新股份 (附註 (丙))	0.01	157,045	1,570
配售新股份 (附註 (丁))	0.01	41,000	410
發行新股份以結付購股權 (附註 (戊))	0.01	46,013	460
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日的結餘	0.01	767,543	7,675
發行新股份以償付收購非控股權益 之代價 (附註 (己))	0.01	246,786	2,468
紅股發行 (附註 (庚))	0.01	507,164	5,072
於二零一一年十二月三十一日的結餘	0.01	1,521,493	15,215

35. 股本 (續)

附註：

- (甲) 於法院於二零一零年二月一日批准股本削減後，誠如附註11所述，於二零一零年二月九日，本公司法定股本減少港幣441,000,000元，由900,000,000股每股面值港幣0.5元之股份（合共港幣450,000,000元）削減為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份（合共港幣9,000,000元）。於同日，本公司之已發行股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份（合共港幣261,742,000元）減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份（合共港幣5,235,000元）。
- (乙) 待股本削減生效後，隨即透過增設44,100,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份而將本公司之法定股本由港幣9,000,000元（分為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份）增加至港幣450,000,000元（分為45,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份），而該等股份在所有方面與所有已發行及未發行削減股份享有同等地位。
- (丙) 於二零一零年二月十日之認購事項完成後，誠如附註11所述，本公司按每股港幣2.90元向中國海外發展之直接全資附屬公司星悅有限公司，發行157,045,368股新股份，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。認購事項導致本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣1,570,000元及港幣453,861,000元。相關股份發行開支為港幣6,614,000元。
- (丁) 於二零一零年五月十九日，本公司配售代理已按每股普通股港幣5.00元向若干承配人配售41,000,000股新股。配售導致本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣410,000元及港幣204,590,000元。相關股份發行開支達港幣2,515,000元。配售所得款項淨額約為港幣202,485,000元。
- (戊) 經本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會上批准，本公司於二零一零年六月三日發行46,013,333股新股以支付先前向若干管理層授出之購股權。因此，本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣460,000元及港幣33,378,000元。相關股份發行開支達港幣116,000元及交易所得款項淨額約為港幣33,484,000元。購股權支付詳情見附註38（丙）。
- (己) 根據日期為二零一零年十一月二日之收購協議（「收購協議」），有關收購本公司間接非全資附屬公司Pan China Land之30%股本權益，本公司分別於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日發行合共189,493,224股及57,292,355股新普通股，以支付收購協議項下之債務。由於發行合共246,785,579股股份，故本公司之股本及股份溢價賬已分別增加港幣2,468,000元及港幣1,236,721,000元。相關股份發行開支為港幣63,000元。該等交易之詳情載於附註39。
- (庚) 於二零一一年八月二日，本公司之董事建議向本公司股東進行紅股發行，基準為每持有兩股本公司現有已發行股份獲派送一股紅股（「紅股發行」）。建議紅股發行於二零一一年八月二十六日之股東特別大會上獲本公司股東批准。緊隨紅股發行後，藉增設額外約507,164,000股普通股，本公司之已發行股本約為港幣15,215,000元，分為約1,521,493,000股每股面值港幣0.01元之普通股。透過將本公司股份溢價賬之約港幣5,072,000元款項資本化，該等紅股已入賬列為繳足。有關發行股份開支為港幣158,000元。紅股於所有方面與本公司之現有股份享有同等地位。

於報告期間結算日，本公司股本只包括繳足之普通股票面值港幣15,215,000元（二零一零年：港幣7,675,000元）。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

36. 儲備

本集團

本集團儲備變動已詳細列於第43至44頁綜合權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

股份溢價及股本贖回儲備

股份溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

附屬公司以股份支付之款項儲備

以股份支付之款項儲備是根據附註3.24會計政策而成立。

匯兌儲備

匯兌儲備根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備乃因資產重估而產生 (不包括投資物業)。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出，如適用。

分派儲備

如附註11所述，為促進實物分派，及經法院於二零一零年二月一日批准資本削減及股份溢價註銷後，資本削減產生的信貸港幣256,507,000元 (如附註35 (甲) 所述) 及股份溢價註銷產生的信貸港幣640,099,000元，已轉移至分派儲備，其設立旨在實物分派。

其他儲備

其他儲備乃由本集團透過發行本公司股份收購附屬公司的權益及支付購股權而產生。於二零一零年十二月三十一日之其他儲備包括(i)港幣681,520,000元為本集團收購Pan China Land 30%權益所作代價的權益部分 (如附註39所述)；及(ii)轉撥自經支付歸屬購股權產生附屬公司以股份支付之款項之儲備的款項港幣154,345,000元 (如附註38 (丙) 所披露及定義)，其自權益中扣除。金額港幣154,345,000元指本公司於購股權 (界定及披露於附註38 (丙)) 結算日期的已發行股份的公平價值與按零代價發行的股份面值的差額，已就Pan China Land的非控股權益的影響作出調整。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，由於發行合共246,785,579股本公司普通股以償付收購Pan China Land之30%股權之代價，故權益部分之代價港幣681,520,000元 (上述第(i)項) 乃從其他儲備轉入股份溢價賬。有關該償付之其他詳情載於附註39。

財務報告附註 (續)

36. 儲備 (續)

本集團 (續)

保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年度擬派末期股息 (附註13 (甲))	76,075	95,704
扣除擬派股息後保留盈餘	2,218,487	721,234
年度保留盈餘總額	2,294,562	816,938

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	股份溢價*	股本贖回 儲備*	分派儲備*	其他儲備*	保留盈餘	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年一月一日	640,099	44,822	-	-	1,099,654	1,784,575
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(23,282)	(23,282)
資本削減 (附註11及35 (甲))	-	-	256,507	-	-	256,507
股份溢價註銷 (附註11)	(640,099)	-	640,099	-	-	-
實物分派 (附註11)	-	-	(896,606)	-	(474,098)	(1,370,704)
認購新股份 (附註11及35 (丙))	453,861	-	-	-	-	453,861
配售新股份 (附註35 (丁))	204,590	-	-	-	-	204,590
發行新股份以結付購 股權 (附註35 (戊))	33,378	-	-	170,001	-	203,379
發行股份開支 (附註35 (丙)、 (丁) 及 (戊))	(9,245)	-	-	-	-	(9,245)
收購一間附屬公司非控股 權益 (附註39)	-	-	-	681,520	-	681,520
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	682,584	44,822	-	851,521	602,274	2,181,201
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(110,028)	(110,028)
二零一零年末期股息 (附註13 (乙))	-	-	-	-	(101,433)	(101,433)
發行新股份以償付收購非控股權 益之代價 (附註35 (己))	1,236,721	-	-	(681,520)	-	555,201
紅股發行 (附註35 (庚))	(5,072)	-	-	-	-	(5,072)
發行股份開支 (附註35 (己) 及 (庚))	(221)	-	-	-	-	(221)
於二零一一年十二月三十一日	1,914,012	44,822	-	170,001	390,813	2,519,648

* 於報告日期之權益賬目總額乃指本公司財務狀況表之「其他儲備」

36. 儲備 (續)

本公司 (續)

分派儲備

如附註11所述，為促進實物分派，及經法院於二零一零年二月一日批准資本削減及股份溢價註銷後，資本削減產生的信貸港幣256,507,000元 (如附註35 (甲) 所述) 及股份溢價賬註銷產生的信貸港幣640,099,000元，已轉移至分派儲備，其設立旨在實物分派。

其他儲備

其他儲備乃由本集團透過發行本公司股份收購附屬公司的權益及支付附屬公司的購股權而產生。於二零一零年十二月三十一日之其他儲備包括(i)港幣681,520,000元為本集團收購Pan China Land 30%權益所作代價的權益部分 (如附註39所述)；及(ii)港幣170,001,000元，即本公司於購股權 (界定及披露於附註38 (丙)) 結算日期的已發行股份的公平價值與已收代價港幣33,600,000元之差額，並就按零代價發行之普通股面值作出調整。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，由於發行合共246,785,579股本公司普通股以償付收購Pan China Land之30%股權之代價，故權益部分之代價港幣681,520,000元 (上述第(i)項) 乃從其他儲備轉入股份溢價賬。有關該償付之其他詳情載於附註39。

保留盈餘

本公司保留盈餘包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年度擬派末期股息 (附註13 (甲))	76,075	95,704
扣除擬派股息後保留盈餘	314,738	506,570
年度保留盈餘總額	390,813	602,274

財務報告附註 (續)

37. 遞延稅項

本集團

於本年度及上年度報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	土地增值 稅撥備 港幣千元	預扣稅 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	(2,478)	23,282	(549)	362,067	198,189	(118,008)	-	462,503
匯兌調整	(102)	59	(19)	12,324	8,464	(6,480)	-	14,246
於收益表扣除/(計入)	3,042	1,870	568	(52,693)	184,455	(93,014)	-	44,228
重新分類	-	-	-	(12,314)	12,314	-	-	-
實物分派 (附註11)	(462)	(25,211)	-	-	(31,667)	-	-	(57,340)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	-	-	-	309,384	371,755	(217,502)	-	463,637
匯兌調整	-	-	-	30,192	22,308	(15,858)	1,312	37,954
收購附屬公司	-	-	-	584,175	-	-	-	584,175
於收益表扣除/(計入)	-	-	-	24,297	123,703	(160,939)	56,080	43,141
於資產重估儲備確認	-	-	-	-	19,442	-	-	19,442
重新分類	-	-	-	(11,232)	11,232	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日	-	-	-	936,816	548,440	(394,299)	57,392	1,148,349

指：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
遞延稅項負債	1,443,005	560,079
遞延稅項資產	(294,656)	(96,442)
	<u>1,148,349</u>	<u>463,637</u>

37. 遞延稅項 (續)

本集團 (續)

於報告期間結算日，本集團可抵銷未來溢利但無確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損屆滿日期如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
二零一一年	-	4,413
二零一二年	14,912	14,216
二零一三年	12,054	11,885
二零一四年	8,661	8,740
二零一五年	22,253	32,358
二零一六年	137,552	-
	<u>195,432</u>	<u>71,612</u>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。倘產生相應虧損，則於中國（不包括香港）之附屬公司的稅項虧損可能自本財政年度起結轉五年。

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息支付預扣稅。

於二零一一年十二月三十一日，遞延稅項負債約港幣57,392,000元（二零一零年：無）已就一間於中國之附屬公司之未分派盈利約港幣1,147,846,000元而確認。於二零一一年十二月三十一日，若干中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一一年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約港幣113,329,000元（二零一零年：港幣96,968,000元）的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零一一年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣1,254,905,000元（二零一零年：港幣約1,303,791,000元）。

本公司

由於並無重大臨時差額（二零一零年：無），故並無在本公司之財務報告對遞延稅項提取撥備。

38. 購股權計劃及股份付款

本公司

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃（「該計劃」），該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事局可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

附屬公司

本公司之附屬公司Appeon Corporation（「Appeon」）及Galactic Computing Corporation（「Galactic」）之購股權計劃於二零零二年十一月十一日正式生效。該等公司向若干Appeon及Galactic之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而承授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。Appeon及Galactic構成已分派業務，乃於二零一零年二月十日向本公司股東分派（附註11）。

截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，本公司間接非全資附屬公司Terborley Limited（「Terborley」）授出購股權予若干個別人士。有關該等購股權之詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十九日之公佈內。

於二零一零年二月九日，本公司與本集團若干管理人員訂立協議，以轉讓本集團所持本公司一間間接非全資中國附屬公司華世柏利10%註冊資本予管理人員，代價為人民幣6,000,000元。該等安排的詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十四日的公告。

（甲） Appeon

於二零一零年二月十日，Appeon被分派予本公司股東，及於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間Appeon授出的購股權並無變動。承授人並無於截止二零一零年二月十日期間行使購股權。

根據Appeon之購股權計劃授出的購股權公平價值不大，因此彼等未於財務報告列賬。

38. 購股權計劃及股份付款 (續)

(乙) Galactic

於二零一零年二月十日，Galactic被分派予本公司股東。由二零一零年一月一日至二零一零年二月十日止期間內，根據Galactic之購股權計劃（「Galactic計劃」）授出之購股權的變動如下：

承授人	授予日期	每股認購價 美元	購股權數目			
			於 二零一零年 一月一日	期內失效	期內獲授	於 二零一零年 二月十日
翁國基先生	二零零三年六月九日	0.45	200,000	-	-	200,000
Galactic之其他董事	二零零二年十一月二十五日	0.45	180,000	-	-	180,000
	二零零三年六月九日	0.45	80,000	-	-	80,000
	二零零七年十二月三十一日	0.45	2,982,655	-	-	2,982,655
			3,242,655	-	-	3,242,655
僱員	二零零二年十一月二十五日	0.45	50,000	-	-	50,000
	二零零七年十二月三十一日	0.45	1,787,727	(27,962)	-	1,759,765
	二零零九年三月十日	0.45	298,266	-	-	298,266
			2,135,993	(27,962)	-	2,108,031
			5,578,648	(27,962)	-	5,550,686
加權平均行使價			港幣 3.51	港幣 3.51	港幣 -	港幣 3.51

於由二零一零年一月一日至二零一零年二月十日止期間內，27,962份購股權失效，但於該期間內，Galactic授出之購股權並無其他變動。於截至二零一零年二月十日止期間內，承授人並無行使購股權。

在Galactic計劃下已授出購股權之公平價值並不重大，故此沒有將其於財務報告內入賬。

(丙) Terborley

於二零零七年十一月二十九日，Terborley與本集團管理層49名個人（「承授人」）訂立購股權契約。根據購股權契約，Terborley已向承授人授出若干購股權（「購股權」），按指定行使價向Terborley購入Pan China Land，Terborley之所投資公司）之合共116,000股普通股股份（「購股權股份」）。該購股權之歸屬期為Pan China Land股份開始於聯交所上市之日（「上市日」）及由上市日起計十年期間內行使（「購股權期間」）。

38. 購股權計劃及股份付款（續）

（丙） Terborley（續）

購股權股份之承授人及其享有之權利如下：

承授人	承授人 有權獲取之 購股權股份數目	佔購股權 股份總數概 約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級及其他僱員#	95,200	82.1%
總計	116,000	100.0%

合共5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生（本公司之前任董事）以信託形式持有。

倘若所有購股權根據初步行使價每股港幣600元獲行使，Terborley將收取合共港幣69,600,000元。承授人於接納授出購股權要約時須支付代價港幣1元。

於購股權期間內，承授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟承授人須根據歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內 可行使購股權 股份之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

購股權於授出日期之公平價值通過獨立的評估師運用二項期權定價模式確定，總額為人民幣195,000,000元（相等於約港幣221,000,000元）。於二零一零年授出購股權產生的購股權費用自收益表悉數扣除。於截至二零一零年十二月三十一日止年度於收益表確認職工成本之購股權費用為港幣16,375,000元。相對應之金額貸方轉入附屬公司以股份支付之款項儲備及非控股權益。該些以股權結算股份支付之付款交易並無負債被確認。

38. 購股權計劃及股份付款 (續)**(丙) Terborley (續)**

於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無授出或行使其他購股權。完成交易(如附註11所述)後,購股權獲歸屬及於二零一零年二月十日可即刻行使。

本公司於二零一零年二月及三月訂立若干註銷契據,內容有關支付於二零一零年二月十日已歸屬的116,000份購股權,詳情如下:

- (i) 註銷56,000份購股權,有關註銷之代價將透過按認購價約每股港幣1.51元發行22,213,333股本公司新股份予各承授人之方式支付;及
- (ii) 註銷60,000份購股權,有關註銷之代價將透過無償發行23,800,000股本公司新股份予各承授人之方式支付。

該等購股權的結算安排及發行新股已獲本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會上批准。於收取結算代價後,購股權於二零一零年六月三日被註銷。已歸屬的購股權結算列作權益內轉讓及先前確認的以股份支付之款項儲備獲相應解除。

(丁) 華世柏利的股份付款

於二零一零年二月九日,本公司與本集團若干前管理人員(「前光大管理層」)就一項由華世柏利進行之中國物業發展計劃,透過建議合作訂立補償安排。於建議合作項下,前光大管理層以代價人民幣6,000,000元(相等於約港幣6,878,000元)獲得華世柏利註冊資本10%(「資本」)。此外本集團及華世柏利的非控股股東須分別作出額外供款人民幣3,000,000元(相等於約港幣3,438,000元)及人民幣1,000,000元(相等於約港幣1,146,000元)。因此,本集團持有華世柏利之實際權益將由90%減至80%。資本轉讓列作以股份支付之款項。於授出日期,由本集團一位獨立專業估值師經計及代價人民幣6,000,000元後釐定資本之公平值為人民幣50,000,000元(相等於約港幣56,900,000元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度自損益中扣除職工成本之以股份支付之款項數額為人民幣56,925,000元,相應數額於附屬公司及非控股權益之以股份支付之款項儲備中確認。完成轉讓資本後,於華世柏利的10%權益的賬面值達港幣33,500,000元。以股份支付之款項儲備獲解除及資本公平值與於華世柏利的10%權益的賬面值之間的差額於保留盈餘的權益交易中列賬。

39. 收購一間附屬公司的非控股權益

於二零一零年十一月二日,本公司訂立收購協議以代價為港幣1,233,927,895元收購Pan China Land的30%權益。透過收購,本集團於Pan China Land的實際權益從70%增加至100%。Pan China Land主要從事房地產開發及房地產投資業務的投資控股。

代價港幣1,233,927,895元須透過本公司根據收購協議的條款發行246,785,579股普通股股份(「代價股份」)或以現金支付。

39. 收購一間附屬公司的非控股權益 (續)

根據收購協議的條款，自獲得獨立股東於本公司股東特別大會上批准日期起12個月內（「首12個月期間」）及當聯交所所報本公司股份收市價於任何連續十個交易日內維持在每股港幣6.6元（可予調整，其中包括，本公司股份分拆或合併）以上（「條件」）時，本公司須向賣方發行代價股份。

倘條件於首12個月期間仍未達成，則首12個月期間結束後會自動續期6個月（「其後6個月期間」）。因此，倘在其後6個月期間達成條件，則本公司須向賣方發行代價股份。在首12個月期間及其後6個月期間必須經本公司與賣方書面協議方可以現金港幣1,233,927,895元支付收購事項的代價。倘條件於首12個月期間及其後6個月期間仍未達成，則賣方有權要求本公司於其後6個月期間結束後6個月內（「最後6個月期間」）透過(i)發行代價股份；或(ii)現金港幣1,233,927,895元支付收購的代價。

倘於最後6個月期間結束時，數贏並未行使其權利要求本公司透過發行代價股份或支付現金港幣1,233,927,895元支付收購的代價，則根據收購協議的條款，本公司毋須配發及發行代價股份或支付現金。在此情況下，本公司有關收購協議的全部責任將視為已於最後6個月期間結束時履行。

收購於二零一零年十二月二十日完成。經一位獨立專業估值師評估，代價的公平值於收購日期為港幣1,187,323,000元，其中包括負債部分港幣505,803,000元（按公平價值初始確認及隨後按攤銷成本計量）及權益部分港幣681,520,000元（計入權益內其他儲備）。於收購日期所收購Pan China Land的非控股權益的賬面值為港幣521,578,000元。代價的公平值與Pan China Land非控股權益的賬面值之間的差額港幣665,745,000元於權益的保留盈餘中處理。

收購產生及支付的交易成本為港幣4,742,000元及除此以外，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無因收購產生現金流出。

於二零一一年二月十日，本公司股份於十個連續交易日期間（即自二零一一年一月二十六日起至二零一一年二月十日止）在聯交所所報的收市價維持在每股港幣6.6元以上，從而滿足收購協議所訂明的條件。因此，本公司於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日分別發行合共189,493,224股代價股份及57,292,355股代價股份。

由二零一一年一月一日至二零一一年二月十日止期間內，有關負債部分之推算權益約為港幣51,866,000元（附註9）。於滿足條件後，於二零一一年二月十日之負債部分港幣557,669,000元被解除確認，而權益部分港幣681,520,000元則列入股份溢價賬。由於發行246,785,579股代價股份，本公司之股本及股份溢價賬分別增加港幣2,468,000元及港幣1,236,721,000元。

40. 收購附屬公司

(甲) 於二零一一年八月二十二日，本集團訂立合作協議，關於透過向吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司（「吉林市怡恒偉業」）注入現金人民幣140,000,000元（相等於約港幣168,742,000元），收購吉林市怡恒偉業之70%股權。吉林市怡恒偉業為一間於中國註冊成立之有限公司，主要於中國吉林從事物業發展。該收購將增加本集團於中國物業發展項目組合之權益。該收購於二零一一年八月完成。

本集團已選擇按非控股權益應佔吉林市怡恒偉業可識別資產淨值之百分比而計量於吉林市怡恒偉業之非控股權益。

下表概述於收購日期，就吉林市怡恒偉業應付之代價、已收購資產之公平價值、所承擔之負債，以及非控股權益。

	港幣千元
代價：	
現金	168,742
	收購之公平價值
	港幣千元
已收購可識別資產及所承擔負債之確認款項：	
物業、廠房及設備	2,463
物業存貨	1,139,037
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 (附註(i))	20,284
預付稅項	9,190
受限制的現金及存款	9,751
現金及現金等值	214,156
應付貿易及其他應付款項	(313,742)
銷售定金	(176,692)
應付非控股權益款項	(348,997)
遞延稅項負債	(227,906)
按公平價值計之可識別資產淨值總額	327,544
非控股權益(30%)	(98,263)
已收購可識別資產淨值總額	229,281
議價收購之收益 (附註(ii))	(60,539)
代價	168,742

40. 收購附屬公司 (續)

(甲) (續)

附註：

- (i) 應收貿易及其他應收款項於收購日期之公平價值為港幣20,284,000元。該等應收款項之總額為港幣20,284,000元。該等應收款項概無減值，且預期可悉數收回合約款項。
- (ii) 因收購吉林市怡恒偉業產生之議價收購收益乃於綜合收益表之「其他溢利，淨額－購入附屬公司產生之溢利」內確認。

議價收購之收益乃歸因於本集團之強大議價能力，以及與賣方商議有關交易之協定條款之能力，以及該等賣方（成為持有吉林市怡恒偉業30%股權之非控股股東）預期日後將因為本集團於業內之品牌名稱及專門知識而提升吉林市怡恒偉業之物業發展業務及營運效率。

有關收購吉林市怡恒偉業之現金流量分析載述如下：

	港幣千元
已付現金代價	168,742
已獲得現金及銀行結餘	<u>(214,156)</u>
列入來自投資業務之現金流量之現金及現金等值流入淨額	(45,414)
列入來自經營業務之現金流量之收購交易成本	<u>268</u>
	<u>(45,146)</u>

由收購日期起，吉林市怡恒偉業已分別為本集團之收益及除所得稅後溢利帶來港幣185,723,000元及港幣3,054,000元。倘若於二零一一年一月一日進行收購，則本集團之收益及除所得稅後溢利會分別為港幣5,413,062,000元及港幣1,964,193,000元。

已動用收購有關成本約港幣268,000元，並列入綜合收益表之行政費用內。

- (乙) 於二零一一年十月十九日，本集團訂立賠償及股份轉讓協議（「賠償及股份轉讓協議」），以收購北京通惠之55.5%股權，購買價為人民幣710,000,000元（相等於約港幣855,763,000元）。於收購前，本集團持有北京通惠之45.5%股權，以及北京通惠被視為共同控制實體。收購後，本集團於北京通惠之股權由44.5%增至100%，以及本集團取得北京通惠之控制權。北京通惠為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在北京從事物業發展。該收購容許本集團對北京通惠行使實際控制權，以及迅速加快北京通惠所持物業發展項目之進度。該收購於二零一一年十月完成。

購買價包括償付北京通惠就物業發展而產生之股東貸款及其他成本合共約港幣494,460,000元之結餘，以及取得北京通惠之控制權有關之代價約港幣361,303,000元。

40. 收購附屬公司 (續)

(乙) (續)

作為賠償及股份轉讓協議之一部分，該等賣方與本集團合作，繼續就以北京通惠名義為物業發展項目（即晉商大廈項目）初步發展土地而初步申請批文之程序。倘若中國政府發出有關發展批文，則本集團及該等賣方將共同開發晉商大廈項目及向晉商大廈項目注資。倘若北京通惠未能於二零一二年三月一日前就晉商大廈項目取得土地使用權證，則本集團將向該等賣方支付現金人民幣50,000,000元（相當於港幣60,265,000元）（「或然付款」）作為賠償。

下表概述於收購日期就北京通惠應付之代價、已收購資產之公平價值、所承擔之負債，以及收購北京通惠之收益。

	港幣千元
已轉讓代價及之前所持股權之公平價值總額：	
根據賠償及股份轉讓協議之購買價	855,763
減：償付股東貸款及其他應付款項之款額	<u>(494,460)</u>
代價	361,303
之前所持44.5%股權之公平價值 (附註(iii))	<u>231,754</u>
	<u>593,057</u>
	收購之公平價值
	港幣千元
已收購可識別資產及所承擔負債之確認款項：	
物業、廠房及設備	370
物業存貨	1,527,475
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金 (附註(i))	17,224
受限制的現金及存款	18,758
現金及現金等值	21,761
應付貿易及其他應付款項	(504,319)
應付集團公司款項	(117,248)
遞延稅項負債	<u>(356,269)</u>
已收購可識別資產淨值總額	607,752
議價收購之收益	<u>(14,695)</u>
	<u>593,057</u>

財務報告附註 (續)

40. 收購附屬公司 (續)

(乙) (續)

	港幣千元
收購一間附屬公司之收益	
因進一步收購55.5%股權而產生之議價收購之收益 (附註(ii))	14,695
重新計量之前所持44.5%股權之公平價值之收益 (附註(iii))	60,466
	<hr/>
總收益 (附註(iv))	75,161

附註：

- (i) 應收貿易及其他應收款項收購日期之公平價值為港幣17,224,000元。該等應收款項之總額為港幣17,224,000元。該等應收款項概無減值，且預期可悉數收回合約款項。
- (ii) 本集團確認因進一步收購北京通惠之55.5%股權而產生之議價收購收益約港幣14,695,000元。議價收購之數益乃歸因於本集團之強大議價能力，以及與賣方商議有關交易之協定條款之能力。
- (iii) 於收購日期，本集團在收購前所持北京通惠44.5%股權之公平價值為港幣231,754,000元。本集團因重新計量於北京通惠之44.5%股權至公平價值而確認收益港幣60,466,000元。
- (iv) 因收購北京通惠產生之收益約港幣75,161,000元乃於綜合收益表之「其他溢利，淨額－購入附屬公司產生之溢利」內確認。
- (v) 與日後物業發展項目有關之或然付款，乃與該收購分開處理。誠如管理層所評估，本集團似乎不能向中國政府取得有關批文，因此，本集團已就或然付款確認撥備港幣60,265,000元，以及相應款額乃於綜合收益表之「其他經營開支」內確認。

有關收購北京通惠之現金流量分析載述如下：

	港幣千元
已付現金	284,766
已獲得現金及銀行結餘	(21,761)
	<hr/>
列入來自投資業務之現金流量之現金及現金等值流出淨額	263,005
列入來自經營業務之現金流量之收購交易成本	30
	<hr/>
	263,035

由於北京通惠之項目仍處於初步開發階段，故自收購以來，北京通惠並無向本集團之收益及除所得稅後溢利作出重大貢獻。

已動用收購有關成本約港幣30,000元，並列入綜合收益表之行政費用內。

41. 出售一間附屬公司

(甲) 於二零零九年，本集團訂立合作終止協議及償還協議，內容有關本集團之非全資附屬公司青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)進行之物業發展項目。根據合作終止協議及償還協議，本集團及青島頤景之所有非控股股東同意終止彼等於二零零七年簽署之合作協議，以及青島頤景之非控股股東同意向本集團支付若干款項，而本集團則須向青島頤景之其中一名非控股股東轉讓其於青島頤景之全部70%股權。該款項包括本集團向青島頤景作出之注資(被安排於青島頤景之賬冊中記錄為股東貸款)、資金佔用費及罰金，以及為數人民幣7,000,000元之款項(相當於本集團在二零零七年原本就青島頤景之70%註冊資本而支付之購買價)。該出售事項於二零零九年暫停。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，出售青島頤景事項於青島頤景之非控股股東支付人民幣179,367,000元(相等於約港幣213,340,000元)時完成。出售青島頤景產生之收益約為港幣213,340,000元及出售收益(扣除稅項)約為港幣196,136,000元。

	二零一一年 港幣千元
向非控股權益收取之款項總額	213,340
淨資產出售如下(附註)：	
其他應收款項	5,947
其他應付款項	(5,947)
出售一間附屬公司之溢利	213,340

附註：於二零零九年，本集團全面撤除青島頤景持有之物業發展項，原因是營商環境及地方政府政策變動，而董事評估該等變動對該項目之商業可行性有不利影響。

就出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零一一年 港幣千元
已收之現金	213,340
出售現金及銀行結餘	-
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	213,340

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，已出售的附屬公司於本集團之收益及純利貢獻不大。

財務報告附註（續）

41. 出售一間附屬公司（續）

(乙) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團向附屬公司惠州市光大置業有限公司（「惠州光大」）之非控股股東出售其於惠州光大之註冊資本90%權益，現金代價為人民幣314,800,000元（相等於約港幣361,989,000元）。出售附屬公司之收益約為港幣251,689,000元，以及出售收益（扣除稅項）約為港幣240,697,000元。

	二零一零年 港幣千元
淨資產出售如下：	
物業存貨	110,416
現金及現金等值	1,036
應付貿易及其他應付款項	(14)
稅項負債	(3)
	111,435
非控股權益	(1,135)
	110,300
出售一間附屬公司之溢利	251,689
總代價－以現金支付	361,989

就出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零一零年 港幣千元
已收之現金代價	361,989
出售現金及銀行結餘	(1,036)
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	360,953

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，已出售的附屬公司已向本集團之經營業務現金流出貢獻約港幣6,000元。計入本集團收益表之已出售的附屬公司之虧損約為港幣16,000元。

42. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例運作一項界定供款之強制性公積金退休計劃(「強積金計劃」)給予所有合資格之參與僱員。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須按員工薪酬的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣5,417,000元(二零一零年：港幣4,578,000元)為本集團本年內已付／應付該等計劃之供款。於二零一一年十二月三十一日，未來並無沒收該等計劃下之供款而減少應付供款(二零一零年：無)。

43. 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業、廠房及設備中之土地及樓宇	11,357	29,271
投資物業	1,878,621	1,268,041
物業存貨	-	161,800
應收貿易賬款	989	4,155
	<u>1,890,967</u>	<u>1,463,267</u>

44. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租其若干辦公室物業及宿舍。該等物業之商議租賃期乃由一年至三十年(二零一零年：三年至三十年)不等，租金於合約期內是固定的。於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年以內	7,860	5,962	2,552	2,552
第二年至第五年(包括首尾兩年)	16,639	15,367	1,063	3,615
五年以上	37,776	40,398	-	-
	<u>62,275</u>	<u>61,727</u>	<u>3,615</u>	<u>6,167</u>

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租期議定為二年至二十年(二零一零：一年至十一年)不等。於二零一一年十二月三十一日，本集團與租客已簽訂如下最低應收租賃付款：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年以內	116,503	89,769
第二年至第五年(包括首尾兩年)	217,336	154,644
五年以上	15,282	14,499
	<u>349,121</u>	<u>258,912</u>

45. 其他承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團之其他主要承擔如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
－ 收購土地	600,546	–
－ 物業發展	2,667,121	2,599,020
已授權但未簽訂合約：		
－ 於股權投資	179,598	108,780
－ 收購土地	3,232,204	4,771,664

46. 擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
給予以下人士擔保：				
授予一間附屬公司之有期信貸融資	–	–	400,000	–
授予若干附屬公司物業買方之 銀行按揭貸款	2,969,355	1,925,062	–	–
	2,969,355	1,925,062	400,000	–

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報告入賬。

47. 關連人士交易

除本財務報告其他地方所作之披露外，本集團曾與以下關連人士訂立下列重大交易：

- (甲) 於二零一一年三月二十九日，本集團與中國建築股份有限公司（「中建股份」）訂立協議。據此，倘中建股份及其附屬公司（「中建股份集團」）由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止為期三年在上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為在中國的建築承建商。中建股份為中國海外發展的中介控股公司。

倘中建股份集團因該投標而成功獲得合約，本集團可批授予中建股份集團的總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超逾港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣850,000,000元，以及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超逾港幣800,000,000元。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團根據承建商合約批授予中建股份集團的總合約金額約為港幣816,577,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，並無進行任何交易。

- (乙) 二零一一年四月六日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同（「商標使用許可合同」），關於中國海外發展向本集團授出由二零一一年四月六日至二零一四年三月三十一日止期間，在中國就推廣及銷售其房地產開發項目而使用商標「中海地產」（「商標」）之非獨家權利。商標於中國註冊，由中國海外發展之附屬公司中海地產集團有限公司擁有。

根據商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各財政年度以現金向支付年度營業額的百分之一作為許可費。由二零一一年四月六日至二零一一年三月三十一日止期間，以及由二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止各十二個月期間，根據商標使用許可合同應付之許可費不得超過港幣100,000,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團根據商標使用許可合同產生之許可費約為港幣51,743,000元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無已付或應付許可費。於二零一一年十二月三十一日，本集團應付中國海外發展之許可費為港幣51,743,000元（二零一零年：無），並列入綜合財務狀況表之應付貿易及其他應付款項內。應付中國海外發展之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (丙) 於二零一一年八月二日，本集團之一間附屬公司與中國海外發展之附屬公司北京中海豪峰地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司（「租戶」）訂立租賃協議（「租賃協議」），以向租戶租出由該附屬公司所持之China Overseas International Center之若干商業單位。

根據租賃協議，租賃期由二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日為止。北京中海豪峰地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司應付之年度租金分別為人民幣8,309,000元及人民幣4,167,000元。由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止各十二個月期間，根據租賃協議應付之租金總額不得超過人民幣12,477,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自租賃協議之租金收入總額約為人民幣5,199,000元（相等於約港幣6,266,000元）。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無向租戶收取租金收入。於二零一一年十二月三十一日預先向租戶收取之租金收入約為港幣1,282,000元（二零一零年：無）。

47. 關連人士交易 (續)

(丁) 於二零一一年八月三日，本公司與中國海外發展之附屬公司中海物業管理有限公司 (「中海物業」) 訂立協議，據此，倘中海物業集團成功中標，則本集團可聘請中海物業及其附屬公司 (「中海物業集團」) 為其在中國的物業發展項目的物業管理負責人，由二零一一年八月三日至二零一四年七月三十一日止為期三年。

倘中海物業集團因投標而成功獲得合約，本集團應付予中海物業集團的總物業管理費用金額，於二零一一年八月三日至二零一二年七月三十一日期間，以及由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止各十二個月期間，分別不得超逾人民幣25,200,000元、人民幣33,600,000元及人民幣33,000,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向中海物業集團支付／應付之物業管理費用總額約為人民幣3,635,000元 (相等於約港幣4,381,000元)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無已付／應付中海物業集團之物業管理費用。

(戊) 於二零一一年八月四日，本公司之一間附屬公司與中國海外發展之附屬公司香港華藝設計顧問 (深圳) 有限公司訂立項目設計協議 (「項目設計協議」)。根據項目設計協議，本公司委聘香港華藝設計顧問 (深圳) 有限公司為項目設計顧問，就內蒙古一呼浩特之發展項目提供設計相關服務，顧問費不超過人民幣6,300,000元 (相等於約港幣7,560,000元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團產生之顧問費總額為港幣3,037,000元 (二零一零年：港幣3,622,000元)，並於年內悉數支付。

(己) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向一間共同控制實體獲取利息收入約港幣3,007,000元 (二零一零年：無)。

(庚) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
員工短期福利	10,417	6,519
離職後福利	6	2,936
以股權支付的款項	-	28
	<u>10,423</u>	<u>9,483</u>

47. 關連人士交易（續）

（辛） 與中國之其他國家控制實體進行之交易

本集團並非由中國政府控制。但是，本集團為中國海外發展之聯營公司，而中國海外發展之最終控股公司為中建總，因此中國政府視為本集團的關連方。除了上文已披露之交易外，本集團亦與其他國家控制實體經營業務。董事認為，與該等國家控制實體之間的交易乃按公平原則基準進行。

就其物業發展業務而言，除上文附註（甲）及（戊）披露者外，本集團向中國實體授出建築及其他工程合約。據管理層所深知，該等實體有些為國家控制實體。本集團亦與中國政府部門或機關訂立不同交易，主要為透過向該等政府部門或機關投標而收購土地。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團通過公開競價向中國政府部門收購若干塊土地，總代價約為港幣3,127,200,000元（二零一零年：港幣4,855,810,000元）。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

除上文披露者外，董事認為與國家控制實體進行之其他交易對本集團並不重大。

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售、物業租賃及提供物業管理服務。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易對本集團之業務並不重大。

除了上述交易外，本集團與關連人士之結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註28及31。本公司與關連人士之結餘詳情披露於本公司之財務狀況表及附註27。

上述（甲）至（戊）項之關連人士交易亦構成關連交易或持續關連交易（定義見上市規則第14A章）。

48. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減受限制的現金及存款及現金等值。權益指本公司擁有人應佔權益。本集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節資本結構。

本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
借款	4,002,707	2,247,500
減：受限制的現金及存款	(805,204)	(337,415)
減：現金及現金等值	<u>(2,021,223)</u>	<u>(1,890,555)</u>
負債淨額	<u>1,176,280</u>	<u>19,530</u>
股本為本公司擁有人之權益	<u>5,146,007</u>	<u>2,675,414</u>
淨負債比率	<u>22.9%</u>	<u>0.7%</u>

本集團目標以維持淨負債比率以達到與經濟及財務狀況之變化一致。本集團內整體資本管理之策略全年保持不變。

財務報告附註（續）

49. 財務工具

49.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
財務資產				
貸款及應收款項#	2,989,364	2,439,764	1,342,888	751,850
財務負債				
財務負債按攤銷成本列 [^]	6,752,342	4,305,534	5,621	3,045

包括應收貿易及其他應收款項、應收附屬公司款項、共同控制實體及非控股權益，以及銀行存款和手頭現金。

[^] 包括應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付共同控制實體及非控股權益款項、應付代價、借款及其他負債。

49.2 財務工具之財務業績

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
公平價值之虧損，按：		
公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產		
— 分類為持有作買賣	-	(1,497)
利息收入或（支出），按：		
貸款及應收款項	27,701	22,178
財務負債按攤銷成本列賬	(221,662)	(108,998)
回撥減值：		
貸款及應收款項	35,457	1,354

49.3 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險（包括外幣風險及利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

49. 財務工具（續）

49.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

(i) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與本公司及集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主而付款亦為人民幣。再者，本集團的借貸主要以港幣及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。總括而言，本集團面對之外幣風險仍十分輕微。

(ii) 利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團之收益和經營業務現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自借款，浮息和定息借款分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司之總借款當中全部為浮息借款。報告期間結算日未償還借款之利率及還款期於附註33中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團之銀行存款風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

財務報告附註 (續)

49. 財務工具 (續)

49.4 財務風險管理 (續)

(甲) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團及本公司承受浮息借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示（實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異）：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
扣除稅項溢利及保留 盈餘增加／(減少)				
增加50個點子 (二零一零年： 50個點子)	(3,535)	(7,172)	(2,812)	—
減少10個點子 (二零一零年： 10個點子)	707	1,434	563	—

利率之變動不會影響本集團及本公司權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還貸款之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦就於附註46披露所提供之財務擔保及金額面對信貸風險。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此受限制的現金及存款與現金及現金等值（附註29）之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水平。

董事認為，由於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的貿易應收款包括大批顧客，因此本集團並無重大集中信貸風險。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他數據資料披露於附註26。

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受的按揭貸款向銀行提供擔保。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。

49. 財務工具 (續)

49.4 財務風險管理 (續)

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償付其財務債項之風險。本集團就其償付應付貿易及其他應付款項以及其融資責任承擔現金流量風險，亦就其現金流量管理承擔風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及現金等值，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

下表概述本集團及本公司的財務負債按協議載列的議定還款日期的到期日。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團概無銀行借款及其他貸款載有按要求償還條款。董事相信該等銀行借款及其他貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

	本集團			
	按要求時或 少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日				
銀行借款	1,256,863	1,531,667	1,079,114	206,426
其他貸款	341,235	-	-	-
應付貿易款項	1,772,625	-	-	-
其他應付款項及應付費用	325,265	-	-	-
其他負債	651,745	-	-	-
	4,347,733	1,531,667	1,079,114	206,426
於二零一零年十二月三十一日				
銀行借款	1,019,784	521,230	459,156	-
其他貸款	22,211	22,211	422,426	-
應付貿易款項	1,348,298	-	-	-
其他應付款項及應付費用	135,973	-	-	-
其他負債 (附註)	67,960	1,233,928	-	-
	2,594,226	1,777,369	881,582	-

財務報告附註 (續)

49. 財務工具 (續)

49.4 財務風險管理 (續)

(丙) 流動資金風險 (續)

	本公司			
	按要求時或			
	少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日				
銀行借款	90,147	437,100	251,471	-
其他應付款項及應付費用	5,621	-	-	-
	<u>95,768</u>	<u>437,100</u>	<u>251,471</u>	<u>-</u>
於二零一零年十二月三十一日				
其他應付款項及應付費用	3,045	-	-	-
其他負債 (附註)	-	1,233,928	-	-
	<u>3,045</u>	<u>1,233,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

於二零一零年十二月三十一日將於一至兩年內到期的其他負債指有關收購Pan China Land非控股權益的應付代價，詳情載於附註39。

本集團及本公司提供之合約財務擔保披露於附註46。根據董事評估，本集團不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行索償損失(如上文49.4所述)。此外，本公司之附屬公司不可能拖欠償還銀行貸款。因此，並無就本集團及本公司之擔保責任作出任何撥備。該等財務擔保之合約到期日為「按要求時」到期。

49.5 公平價值估算

(甲) 按公平價值計算之財務工具

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，並無呈列公平價值分析。

(乙) 按公平價值以外列賬的財務工具之公平價值

本集團及本公司之財務工具之賬面值以成本或攤銷成本列賬，以及被分類為流動資產或流動負債，由於到期日較短，因此賬面值與公平價值之間並無重大差異。就非流動借款而言，彼等之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

50. 報告期間結算日後事項

於二零一二年二月二十八日，本公司之董事建議向本公司股東發行紅股，基準為於紅股發行記錄日每持有兩股現有股份派送一股紅股（「額外紅股」）。按於二零一一年十二月三十一日已發行普通股1,521,493,263股為基準，及假設於紅股發行記錄日期前並無進一步發行或回購普通股，將發行760,746,632股額外紅股。此額外紅股的發行須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。額外紅股將以資本化港幣7,607,466元之方式入賬列為繳足發行，該款額相等於本公司儲備賬進賬之額外紅股面值總額。額外紅股於所有方面將由發行日期起與現有已發行之股份享有同等地位，惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議末期股息。額外紅股須待股東批准，並未於截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表入賬。

51. 附屬公司資料

於二零一一年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行 及繳足/ 註冊股本	本公司 所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
海基(香港)有限公司 (附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之 股份	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務(開曼) 有限公司(附註(甲))	開曼群島	普通股	1股面值1美元之股份	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣133,000,000元	-	100%	投資控股 及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
宏洋投資有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
瀚揚有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
振宇投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
利耀國際有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之 股份	-	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	100%	-	投資控股
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
銳華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股

財務報告附註 (續)

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行 及繳足／ 註冊股本	本公司 所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
SLP (China) Pte. Ltd.	新加坡	普通股	1,700,000股每股1坡元	-	80%	投資控股
萬昌國際有限公司 (附註 (甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司 (前稱上海光大置業發展 有限公司)	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司 (附註 (甲))	中國*	投入資本	人民幣300,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司 (附註 (甲))	中國*	投入資本	人民幣182,000,000元	-	70%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣28,000,000元	-	100%	投資控股 及物業發展
北京中京藝苑房地產開發 有限責任公司	中國*	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100%	物業投資及 物業租賃
北京中順超科房地產開發 有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
北京華世柏利房地產開發 有限公司	中國*	投入資本	人民幣60,000,000元	-	80%	物業發展
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發責任有限公司 (附註 (乙))	中國*	投入資本	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
光大物業管理有限公司	中國*	投入資本	人民幣5,000,000元	-	100%	物業管理
合肥光大置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股
呼和浩特光大環城建設開發 有限公司	中國*	投入資本	人民幣120,000,000元	-	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產 有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股 及物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發 有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	物業發展
南寧中海宏洋房地產有限公司 (附註 (甲))	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股

51. 附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	註冊/ 經營之地點	所持股份 類別	已發行 及繳足/ 註冊股本	本公司 所持已發行/ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
深圳市建禹投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
廣州中海橡園房地產發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發 有限公司 (前稱廣州中海宏洋地產 有限公司)	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國#	投入資本	人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
廣西光大旅遊投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	94%	投資控股
廣州新都房地產發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	90%	物業發展
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司 (附註(甲))	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發 有限公司(附註(甲))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市怡恒偉業房地產開發 有限公司(附註(丙))	中國#	投入資本	人民幣200,000,000元	-	70%	物業發展
桂林中海宏洋地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	65.8%	物業發展
桂林建禹地產有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展

附註：

(甲) 該等附屬公司乃於截至二零一一年十二月三十一日止年度內新成立。

(乙) 北京通惠房地產開發有限責任公司之前為本集團之共同控制實體，本集團於當中持有44.5%股權。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購北京通惠房地產開發有限責任公司之其餘55.5%股權，故北京通惠房地產開發有限責任公司成為本集團之全資附屬公司。有關收購北京通惠房地產開發有限責任公司之55.5%股權詳情，載於附註40(乙)。

(丙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團透過注入代價人民幣140,000,000元(相等於約港幣168,742,000元)，收購吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司之70%股權。有關收購吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司之詳情載於附註40(甲)。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

* 於中國成立之中外合資權益企業。

於中國成立之有限責任公司。

上述附屬公司於本年度均無任何尚未償還之債務證券。

財務報告附註（續）

52. 共同控制實體資料

共同控制實體於二零一一年十二月三十一日的資料如下：

共同控制實體名稱	註冊／ 經營之地點	所持股份 類別	已發行 及繳足／ 註冊股本	本公司 所持已發行／ 註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資 及物業租賃
桂林中海國富房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣8,000,000元	-	40%	投資控股

* 於中國成立之中外合資權益企業。

於中國成立之有限責任公司。

五年 財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	5,165,720	3,677,309	2,707,924	2,502,632	3,552,030
所得稅前溢利	3,380,753	2,013,959	39,071	530,924	741,332
所得稅開支	(1,575,935)	(871,042)	(421,221)	(456,518)	(198,787)
年度溢利／(虧損)	1,804,818	1,142,917	(382,150)	74,406	542,545
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	1,815,418	1,001,120	(279,713)	23,563	434,359
非控股權益	(10,600)	141,797	(102,437)	50,843	108,186
	1,804,818	1,142,917	(382,150)	74,406	542,545

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總資產	19,682,093	10,935,727	10,993,512	10,443,673	10,708,389
總負債	(14,250,063)	(8,137,448)	(7,662,317)	(6,813,106)	(7,239,500)
	5,432,030	2,798,279	3,331,195	3,630,567	3,468,889
本公司擁有人應佔權益	5,146,007	2,675,414	2,871,643	3,104,013	3,008,655
非控股權益	286,023	122,865	459,552	526,554	460,234
	5,432,030	2,798,279	3,331,195	3,630,567	3,468,889

附註：於二零一零年，根據香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止業務，集團重組（定義見財務報告附註11）引致集團若干業務構成已終止業務。集團重組及已終止業務的詳情載於財務報告附註11。

主要物業 及物業權益詳情

(甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 23樓05-08單位 中國北京市西城區平安里西大街 28號	辦公室	1,128	100%	中期

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 租賃辦公室單位 中國北京市西城區 平安里西大街28號	辦公室	39,795	100%	中期

主要物業及物業權益詳情 (續)

(丙) 物業存貨

(I) 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約	概約	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
		總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
中海尚湖世家 中國北京市昌平區沙河鎮	住宅	281,300	250,300	80%	62%	2011.04	2013年上半年
中海紫御東郡 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區規劃路以南、豐州路以東	住宅	84,900	225,100	100%	33%	2010.10	2013年下半年
中海凱旋門 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北、豐州路以東	住宅	74,600	207,300	100%	26%	2011.03	2013年下半年
中海橡園國際 中國廣東省廣州市 海珠區工業大道北	住宅／商業	54,000	220,400	100%	99%	2008.09	2012年上半年
中海國際社區 (#52號地) 中國銀川市金鳳區六盤山路 北側金鳳六街東側	住宅／商業	242,100	410,200	70%	45%	2011.08	2014年上半年
中海紫御江城 中國吉林市豐滿區吉林大街 121號	住宅／商業	36,800	169,500	100%	30%	2011.06	2014年下半年
中海紫御東郡 (D區 - D2, D4及D5棟樓) 中國吉林市豐滿區濱江東路1號	住宅／商業	11,900	55,200	70%	82%	2008.04	2012年下半年
中海原山 中國合肥市蜀山經濟開發區井岡路	住宅	144,700	399,200	100%	15%	2011.07	2014年上半年
中海元居 中國廣西桂林市七星區建幹路、 環城路北二路	住宅／商業	64,310	163,100	100%	30%	2011.10	2013年下半年
中海雍翠峰 中國南寧市東溝嶺興寧區 東州路2號	住宅／商業	46,000	183,100	100%	21%	2011.10	2013年下半年

主要物業及物業權益詳情 (續)

(丙) 物業存貨 (續)

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
北京通惠河之用地 中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同	住宅／商業	10,100	91,900	100%	發展中土地
中海御龍灣 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區濱河路 以北、豐州路以西	住宅	85,600	230,700	100%	發展中土地
中海外灘 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區銀河北路 北側、忽必烈路東側	住宅／商業	72,900	214,000	100%	發展中土地
桂林相思江生態家園建設 計劃之用地 中國廣西壯族自治區桂林市 雁山區桂陽路	住宅	724,400	184,900	65.8%	發展中土地
中海國際社區 中國銀川市金鳳區南部	住宅／商業	1,108,900	2,903,800	70%	發展中土地
高新區KD3-2地塊 中國合肥市高新區浮山路	住宅	93,500	150,800	60%	發展中土地
蘭州安寧項目地塊 中國蘭州安寧區TS60-1規劃路 以東，TS91號規劃路 以西以南，B572號規劃路以北	住宅／商業	92,700	385,700	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情 (續)

(丙) 物業存貨 (續)

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	概約尚未出售 可售建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海錦榕灣 中國廣東省廣州市海珠區榕景路	住宅／商業	5,131	100%
學院派紫鑫閣 中國北京市海淀區學院南路	住宅	1,625	100%
中海錦繡城 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區南二環路以南、 豐州路以東	住宅／商業	3,186	100%
中海紫御東郡 (B區、C區、D區之 D1及D3棟樓) 中國吉林市豐滿區濱江東路1號	住宅／商業	75,092	70%

(丁) 共同控制公司持有之物業

以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約總 建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海金鶴信息科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園張衡路 198弄10號	辦公室／ 停車場	16,381	65%	中期

詞彙表

董事局	指本公司董事局
增長率	指年複合增長率
消費價格指數	指消費價格指數
中建總	指中國建築工程總公司，一家根據中國法律成立及存在之中國國有公司，為中建股份的控股公司
中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份制公司，為中國海外發展之中間控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司
守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則
中海宏洋	指中海宏洋地產集團有限公司，為本公司於中國境內註冊成立之附屬公司
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家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），為本公司之控股股東
本公司	指中國海外宏洋集團有限公司（股份代號：81），一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
董事	指本公司董事
國內生產總值	指國內生產總值
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司
香港財務報告準則	指由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）

詞彙表 (續)

香港會計師公會	指香港會計師公會
香港	指中國香港特別行政區
上市規則	指聯交所證券上市規則
標準守則	指上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則
股權計劃	指本公司股東於二零零五年五月十一日舉行之股東週年大會上通過之股權計劃，並獲本公司採納，由採納日期起計為期十年
中國	指中華人民共和國
平方米	指平方米
銷售面積	指銷售面積
股份	指本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
《證券及期貨條例》	指《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
美國	指美利堅合眾國，其領土及屬地及美國任何州份
%	指百分比

附註：本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報第38至132頁本集團之綜合財務報表。

財務資料之 計算程式

現金儲備	現金及現金等值+受限制的現金及存款
毛利率	$\frac{\text{毛利}}{\text{收益}}$
淨債項	總借款 - 現金儲備
總負債比率	$\frac{\text{總借款}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
淨負債比率	$\frac{\text{淨債項}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
淨利率	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{收益}}$
速動比率	$\frac{\text{總流動資產} - \text{物業存貨}}{\text{總流動負債}}$
股東權益回報率	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}^*}$

* 二零一零年度數字之計算已計及於二零一零年進行之資本重組事項



香港金鐘道88號太古廣場一座30樓3012室

電話：2918 5181
傳真：2918 5199
網頁：www.cogogl.com.hk

