

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



# 中國海外宏洋集團有限公司

## CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

#### 財務摘要

1. 截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業銷售額達港幣13,521,100,000元，較去年上升75.9%，銷售面積共1,034,768平方米（二零一一年: 372,765平方米）。
2. 本集團營業額為港幣9,716,900,000元，與去年比較上升88.1%。而本年度之毛利率為40.5%，至於去年同期則為58.0%。經營溢利為港幣3,810,000,000元，較去年增加11.8%。本公司擁有人應佔之溢利增加32.2%至港幣2,400,700,000元。每股基本盈利為港幣105.2仙（二零一一年重列: 港幣83.4仙）。
3. 本集團於年內進入四個新城市包括贛州、揚州、南通和常州。新購置地塊建築面積約達3,679,000平方米，代價約為人民幣4,713,300,000元。本集團持有位於中國境內十二個不同城市之土地儲備，總共約可提供興建9,126,800平方米之建築面積(其中，扣除少數股東應佔權益後，集團應佔建築面積為7,776,900平方米)。
4. 於二零一二年三月，本集團完成發行於二零一七年期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)。於二零一二年十二月三十一日，貸款總額較去年增加37.6%至港幣5,507,000,000元。年內完成大量銷售，現金及現金等值與及受限制的現金及存款合共為港幣7,803,200,000元(二零一一年十二月三十一日: 港幣2,826,400,000元)，較上一財政年度末上升176.1%。因此，於二零一二年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平(二零一一年十二月三十一日: 淨負債比率為22.9%)。
5. 董事局宣布就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙(二零一一年: 每股港幣5.0仙)。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核末期業績。在股東的大力支持及本集團全體員工的不懈努力下，本集團持續取得良好經營業績，與去年比較，營業額錄得88.1%之升幅，達港幣9,716,900,000元，而本公司股東應佔之溢利則增加32.2%至港幣2,400,700,000元。每股基本盈利為港幣105.2仙（二零一一年重列：每股港幣83.4仙）。

隨著本集團進駐愈來愈多三線城市，發展中項目不斷增加，經營規模日益擴大。本年度物業銷售額達港幣13,521,100,000元，銷售面積合共為1,034,768平方米，較去年分別錄得75.9%及177.6%之增長。

今年內，新增加土地儲備建築面積約達3,679,000平方米，其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為3,407,600平方米。本集團再進駐中國多個具策略性位置的三線城市。新進入城市包括贛州、揚州、南通及常州。於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國十二個城市持有開發中之地產項目，並擁有共達9,126,800平方米之土地儲備。

於二零一二年三月，本集團成功發行於二零一七年期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券（信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息）。該項融資以極具競爭力之財務成本，為本集團進一步加強並鞏固其土地儲備及開展其未來各發展項目時，給予強有力的財務支援。本集團近數年之傑出經營表現及穩健之財務指標，深受國際資本市場認同及讚許。年內摩根士丹利資本國際指數及恆生指數均分別把本公司納入成為其麾下之摩根士丹利資本國際中國小型股指數、恆生環球綜合指數及恆生綜合指數（包括恆生綜合行業指數 - 地產建築業及恆生綜合小型股指數）之成份股。成為此等知名基準指數成分股彰顯國際及本地投資者對本公司規模、盈利能力及管治能力的充分認可。

## 收入及營運業績

雖然年內經濟轉弱，中國地產市場仍受嚴厲政策監控，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團仍竭力達到88.1%營業額之升幅至港幣9,716,900,000元，並按計劃完工及交付物業。與去年比較，毛利增加港幣942,600,000元或31.5%至港幣3,938,200,000元。隨著源自三線城市之混合銷售比例持續增加，本年度毛利率為40.5%，而去年則為58.0%。

業績持續增進，截至二零一二年十二月三十一日止年度內之經營溢利較去年增加港幣403,300,000元或11.8%，達港幣3,810,000,000元。開銷費用控制得宜，邊際成本持續下降。分銷及銷售費用增加62.4%至港幣213,200,000元，而行政費用則上升73.9%至港幣351,300,000元。此外，投資物業錄得公允值升值溢利港幣364,300,000元（二零一一年：港幣355,100,000元）。

財務費用在資本化港幣341,900,000元至發展中之物業後，由去年港幣33,500,000元下降至港幣8,600,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔之溢利上升至港幣2,400,700,000元，較去年增加32.2%。（二零一一年：港幣1,815,400,000元）。

## 土地儲備

本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。

按照本集團開拓中國內地具有潛質之三線城市之策略，於年內，本集團再成功進駐包括贛州、揚州、南通及常州等四個新城市。另外，透過參與公開土地競投，成交合共六幅新購置地塊，建築面積約達3,679,000平方米，代價合共約為人民幣4,713,300,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有位於中國境內十二個不同城市之土地儲備，總共約可提供興建9,126,800平方米（其中，扣除少數股東應佔權益後，本集團應佔建築面積為7,776,900平方米）之建築面積。

## 分部資料

## 物業銷售及發展

本集團之優質樓房產品，在住宅物業市場繼續受到中、高檔入息用家之正面支持。憑著以品質為本之品牌推廣，本集團營銷成效斐然。

隨著過去數年已進駐之三線城市不斷增多，物業銷售額較去年上升港幣5,834,100,000元，達港幣13,521,100,000元之鉅，涉及銷售面積共1,034,768平方米（二零一一年：372,765平方米）。

年內主要項目之物業銷售：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
北京	中海尚湖世家	90,948	2,854.0
廣州	中海橡園國際	81,632	2,443.0
合肥	中海原山	149,182	1,429.5
呼和浩特	中海凱旋門	137,444	1,180.7
	中海紫御東郡	75,658	676.7
	中海御龍灣	30,180	636.1
銀川	中海國際社區	122,159	932.3
蘭州	中海凱旋門	76,020	763.0
贛州	中海國際社區	86,005	643.4
吉林	中海紫御東郡	72,087	607.5

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約848,200平方米（二零一一年：243,530平方米）之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約82%於年末前已經出售，加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣9,530,700,000元（二零一一年：港幣4,995,900,000元）。另外，由於營業額增加，分部業績亦上升至港幣3,434,800,000元（二零一一年：港幣2,989,900,000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 (港幣百萬元)
廣州	中海橡園國際	146,709	3,988.5
	中海錦榕灣	6,813	407.5
北京	中海尚湖世家	83,925	2,338.7
呼和浩特	中海紫御東郡	91,555	811.2
	中海凱旋門	54,017	445.7
合肥	中海原山	23,570	450.8
吉林	中海紫御東郡	50,780	372.8
	中海紫御江城	36,600	362.2
銀川	中海國際社區	9,701	160.5
桂林	中海元居	10,833	81.6

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	中海嶺湖墅	二零一二年三月
呼和浩特	中海外灘	二零一二年六月
銀川	中海國際社區 (第53-2號地)	二零一二年七月

於年末，在建物業及已完工物業存貨分別為3,214,492平方米及198,998平方米，共計3,413,490平方米。已銷售物業741,920平方米，有待完工後交付。

### 物業出租

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於租約到期後租金調升，因此平均租金上揚，租金收入增加至港幣119,900,000元（二零一一年：港幣109,700,000元）。計入來自投資物業(扣除相關商譽減值後)進一步上漲之公允價值溢利港幣338,300,000元（二零一一年：港幣355,100,000元）及源自共同控制實體之港幣8,900,000元收益(二零一一年：港幣6,200,000元)後，分部盈利達港幣435,000,000元（二零一一年：港幣445,300,000元）。

於年末，位於北京西城區之中海國際中心，其85%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93%。本集團分別擁有其100%及65%權益。

### 發行紅股

本集團於二零一二年六月，按二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會批准，以每兩股現有股份發行一股紅股為基準，共發行為數760,746,631股之紅股。

於年末，本公司已發行股份已增加至2,282,239,894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、以及透過香港作為具領導地位之國際金融中心而面向國際市場，向投資者及財務機構進行融資的多重渠道。

於二零一二年三月，本集團完成發行於二零一七年期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)，並於新加坡證券交易所有限公司掛牌上市。此外，本集團於年內亦再獲得金融機構提供約港幣3,027,000,000元之無抵押信貸。本年內動用之信貸額為港幣

2,417,900,000元，當中部份與港幣912,300,000元還款抵銷，因此貸款總額(不計及可換股債券)較去年底增加37.6%至港幣5,507,000,000元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.817%。有關貸款之37.3%將於一年內到期償還。

加上於本年內完成大量銷售，現金及現金等值與及受限制的現金及存款合共為港幣7,803,200,000元，較上一財政年度末(港幣2,826,400,000元)上升176.1%。因此，於二零一二年十二月三十一日，本集團處於淨現金水平(二零一一年十二月三十一日：淨負債比率為22.9%)。

另外，於二零一二年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣12,471,200,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣7,101,800,000元)而速動比率為0.7(二零一一年十二月三十一日：0.5)。

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,391,600,000元，截至二零一二年十二月三十一日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣1,821,100,000元)達港幣9,194,800,000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。

### 外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份)，人民幣及港幣/美元分別約佔41.0%及59.0%。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仍處於可接受範圍。

### 資本承擔及擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣8,259,400,000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5,066,800,000元(折合人民幣4,108,300,000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17,600,000元，主要為新添之租賃裝修、車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

另外，於二零一二年十二月三十一日，某間中國內地銀行已為地產發展項目提供合共港幣425,500,000元（折合人民幣345,000,000元）之按揭貸款。貸款以一批於中國內地，賬面價值達港幣2,254,900,000元之房地產抵押。

## 僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用約677名員工（二零一一年十二月三十一日：403）。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

## 經營前景

### 整體經濟

中國作為發展中國家，面對近年來西方經濟蕭條導致出口疲弱的貿易困境，開始着手對其外部和內部經濟發展作出更佳的平衡，並加快轉變經濟發展方式。二零一二年十二月召開的中央經濟工作會議確認了在實施積極的財政政策及穩健的貨幣政策措施下，加強和改善宏觀調控，促進經濟持續健康發展，積極穩妥推進城鎮化，着力提高城鎮化質量，透過進行結構改革以重新分配增值收入，從而保障民生及提高人民生活水平。

中國對世界經濟的影響力越來越重要，並將重塑全球經濟面貌。二零一二年國內生產總值預計增長率將達到7.8%，遠遠高於世界主要經濟體之增長速度。同時，通脹率已受控在2.6%內，維持於較低通脹水平。雖然普遍意見認為二零一三年之內地居民消費價格指數將會略為提高，但相信中央政府將能以穩定的貨幣措施加以管制，惟仍需對來自海外過度之流動資金所帶來之輸入性通脹加倍警惕。

### 房地產發展

過去兩年，房地產價格受國家宏觀調控政策所影響，已漸見理性發展形態。限購、限貸、限價等措施已取得明確成效。

受人口紅利以及改善型住房需求帶動，房地產剛性需求依然殷切，相信在國家持續宏觀調控措施的引導下，房地產將保持健康穩定的發展步伐。

同時，為減低超大型城市過度集中帶來成本價格上升，透過城鎮化發展提升經濟結構的改善已漸成趨勢。為推進產業結構升級及調整，有關經濟活動需要向外擴散，例如將已標準化的製造及生產工序等初級經濟活動，分散至中型城市。近數年在基礎建設及運輸系統之投資亦正為此方向鋪路。

中央經濟工作會議以加速城鎮化為施政方針，勢將進一步增強於三線城市已頗強大之住房需求。於中國，目前城鎮化平均比例僅超過50%，遠低於在已發展國家之全球平均數約80%。因此，潛在之發展空間十分龐大。當三線城市城鎮化計劃建設逐漸推進，將改善三線城市的現有環境，帶動房地產市場的發展，從而形成更多的商機。

## 集團策略

本集團認為其經營策略及定位，作為位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市內，針對中、高端精品住宅市場之地產發展商，將提供很多符合國家政策之貢獻，並亦可從中獲益。

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。

於過去一年，本集團已成功於中國不同的策略性位置，進駐多四個三線城市，奠定穩固的業務基礎。本集團將再接再厲，繼續物色具有良好潛質之三線城市，以備未來的業務發展及擴張。

面對未來的挑戰，本集團將繼續以健康、穩定、快速發展為主線，在人力資源、財務資源保障系統支援下，加強成本控制，合理推進項目開發節奏，制定集團發展戰略。本集團將在建立產品標準化基礎上，致力提供創新市場產品，並提升營銷能力。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。

本集團已執行適當的內部監控及操作程序，並制定標準之工作流程及規範操作指引，並對發展中項目實施持續連貫的成本控制方案。面對未來的挑戰，本集團定會密切關注外圍經濟形勢及國家政策變化對業務運作所帶來的影響。



## 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>收益</b>	4	<b>9,716,902</b>	5,165,720
銷售及提供服務成本		<u>(5,778,733)</u>	<u>(2,170,138)</u>
毛利		<b>3,938,169</b>	2,995,582
其他收入		<b>54,478</b>	29,918
分銷及銷售費用		<b>(213,194)</b>	(131,272)
行政費用		<b>(351,258)</b>	(201,944)
其他經營開支		<b>(1,209)</b>	(61,576)
其他溢利/(虧損)			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		-	238,188
投資物業之公平價值溢利		<b>364,280</b>	116,915
其他資產(減值損失)/減值回撥, 淨額		<b>(26,906)</b>	18,168
出售附屬公司及一間共同控制實體之溢利		<b>45,607</b>	-
出售一間附屬公司之溢利		-	213,340
出售投資物業之溢利		-	37,584
購入附屬公司產生之溢利		-	135,700
其他		-	16,068
<b>經營溢利</b>		<b>3,809,967</b>	3,406,671
財務費用		<b>(8,590)</b>	(33,497)
應佔共同控制實體業績		<b>8,884</b>	7,579
<b>所得稅前之溢利</b>	6	<b>3,810,261</b>	3,380,753
所得稅開支	7	<b>(1,324,622)</b>	(1,575,935)
<b>本年度溢利</b>		<b>2,485,639</b>	1,804,818
<b>本年度溢利/(虧損)可分配予:</b>			
本公司擁有人		<b>2,400,718</b>	1,815,418
非控股權益		<b>84,921</b>	(10,600)
		<b>2,485,639</b>	1,804,818
		港仙	港仙 (重列)
<b>每股盈利</b>	9		
基本		<b>105.2</b>	83.4
攤薄		<b>97.2</b>	79.9

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>2,485,639</u>	<u>1,804,818</u>
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
- 附屬公司	55,553	202,157
- 共同控制實體	23	3,343
	<u>55,576</u>	<u>205,500</u>
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬 稅項	(62,505) <u>27,180</u>	(23,981) <u>8,161</u>
	<u>(35,325)</u>	<u>(15,820)</u>
從自用物業重新分類至投資物業時之公平價值調整 稅項	- <u>9,549</u>	38,934 <u>(19,442)</u>
	<u>9,549</u>	<u>19,492</u>
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	<u>29,800</u>	<u>209,172</u>
本年度全面收益總額	<u><b>2,515,439</b></u>	<u><b>2,013,990</b></u>
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	2,429,241	2,014,578
非控股權益	86,198	(588)
	<u><b>2,515,439</b></u>	<u><b>2,013,990</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,248,932	1,883,563
物業、廠房及設備		47,177	27,847
預付租賃土地款		5,479	1,970
商譽		-	70,475
其他無形資產		32,277	37,065
在共同控制實體之權益		79,238	73,292
遞延稅項資產		271,314	294,656
		<b>2,684,417</b>	<b>2,388,868</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		17,522,426	12,392,881
其他存貨		963	879
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	2,792,833	1,903,391
預付租賃土地款		174	52
應收共同控制實體款項		45,632	49,340
應收非控股權益款項		20,538	11,965
預付稅項		74,343	108,290
受限制的現金及存款		1,821,131	805,204
現金及現金等值		5,982,086	2,021,223
		<b>28,260,126</b>	<b>17,293,225</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	11	4,034,650	2,172,589
銷售定金		7,060,789	3,786,608
應付一間共同控制實體款項		-	246
應付非控股權益款項		799,119	573,172
收購一間附屬公司之應付代價		-	78,327
稅項負債		1,841,868	2,193,409
借款		2,052,536	1,387,066
		<b>15,788,962</b>	<b>10,191,417</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>12,471,164</b>	<b>7,101,808</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,155,581</b>	<b>9,490,676</b>
<b>非流動負債</b>			
借款		3,454,443	2,615,641
可換股債券	12	1,650,543	-
遞延稅項負債		1,441,497	1,443,005
		<b>6,546,483</b>	<b>4,058,646</b>
<b>資產淨值</b>		<b>8,609,098</b>	<b>5,432,030</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		22,822	15,215
其他儲備		3,478,853	2,836,230
保留盈餘		4,327,616	2,218,487
擬派股息	8	136,934	76,075
本公司擁有人之權益		7,966,225	5,146,007
非控股權益		642,873	286,023
<b>總權益</b>		<b>8,609,098</b>	<b>5,432,030</b>

## 1. 一般事項

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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6703室。

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。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括北京、廣州、贛州、內蒙古—呼和浩特、吉林、南通及銀川。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司為中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）之聯營公司。中國海外發展為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及其最終母公司為中國建築工程總公司（「中建總」），而中建總則為一家於中國成立之實體。

綜合財務報告已根據香港會計師公會發出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，財務報告包括聯交所之證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准於二零一三年三月一日刊發。

## 2. 主要會計政策

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本基準編製。

除下文所述者及附註3「採納新訂及經修訂香港財務報告準則」所述之已頒佈並於本年度生效之若干額外香港財務報告準則之準則及詮釋外，編製此等綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策一致。

### 可換股債券

由於轉換時將予發行之股份數目及當時將予收取之代價價值不會改變，則本集團所發行可供債券持有人選擇轉換為股本之港幣2,200,000,000元之可換股債券將入賬列作包含負債部份及股本部份之複合金融工具。

本集團發行包含金融負債及股本部份之可換股債券於初步確認時分別分類為負債及股本部份。於初步確認時，負債部份之公平價值乃使用等值及附有衍生工具特性之非可換股債券之市場利率釐定（如適用）。可換股債券之股本部份則為發行可換股債券所得款項扣減負債部份公平價值之剩餘價值。

負債部份其後以實際利率法按攤銷成本列作非流動負債，直至於轉換或贖回時註銷為止。利息開支乃根據本集團就借貸成本之會計政策予以確認。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 可換股債券 (續)

股本部份於可換股債券股本儲備中確認，直至可換股債券獲轉換或贖回為止。

倘可換股債券獲轉換，則可換股債券股本儲備連同於轉換時負債部份之賬面值乃轉撥至股本及股份溢價，以作為已發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，則可換股債券股本儲備乃直接撥回保留溢利。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例而分配至負債及股本部份。股本部份之相關交易成本乃直接計入股本，而負債部份之相關交易成本則計入負債部份之賬面值，並於有關期間內按實際利率法攤銷。

## 3. 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一由二零一二年一月一日起生效

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二零一二年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港財務報告準則第7號之修訂	披露—金融資產轉讓
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項—收回相關資產

#### **香港財務報告準則第7號之修訂披露—金融資產轉讓**

本集團已於本年度應用香港財務報告準則第7號之修訂披露—金融資產轉讓。該修訂規定就已轉讓但未取消確認之金融資產作出額外披露，令本集團財務報表之使用者了解該等金融資產與彼等之相關負債之關係。此外，該修訂規定就實體持續參與取消確認資產作出披露，令使用者可評估有關參與之性質及其相關風險。該修訂並無對本集團之財務狀況、表現或其披露事項產生影響。

#### **香港會計準則第12號之修訂遞延稅項—收回相關資產**

本集團已於本年度應用香港會計準則第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，且持有該物業乃以隨時間消耗該投資物業絕大部份經濟收益（而非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

本集團利用公平價值模式計量其投資物業。過往，投資物業之遞延稅項乃為反映透過銷售收回投資物業賬面值之稅務後果而計量。年內，董事審閱本集團之投資物業組合後認為，本集團若干位於中國其他地區之可折舊投資物業乃以隨時間消耗該等投資物業絕大部份經濟收益（而非透過銷售）之業務模式為目標持有。管理層於年內及於修訂香港會計準則第12號後對收回此等投資物業價值之方式之預期有所改變，本集團已調整就該等投資物業所作的遞延稅項撥備金額，以反映於該等投資物業之經濟年期內透過消耗收回該等投資物業之稅務後果。港幣228,136,000元及港幣9,549,000元之調整金額分別計入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益及其他全面收益。

### 3. 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與準則

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 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	投資實體 <sup>3</sup>
年度改進	香港財務報告準則之年度改進— 二零零九年至二零一一年週期 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### **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(如可供出售金融資產之重新估值)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。該等修訂將獲追溯應用。

#### **香港會計準則第32號之修訂呈列—抵銷金融資產及金融負債及香港財務報告準則第7號之修訂披露—抵銷金融資產及金融負債**

香港會計準則第32號之修訂釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下應用抵銷準則時存在矛盾之情況，並釐清「目前具有可合法強制執行之抵銷權利」之涵義，而若干總額結算系統可能被視為相當於淨額結算。香港財務報告準則第7號之修訂規定實體披露有關抵銷權利及可強制執行淨額結算主協議或類似安排項下之金融工具之相關安排(如抵押品過賬規定)的資料。董事預期，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修訂或會影響本集團日後有關抵銷金融資產及金融負債之披露。該等修訂將獲追溯應用。

### 3. 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與準則（續）

##### **香港財務報告準則第9號金融工具**

於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。該階段之重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於其後按攤銷成本或公平價值計量。公平價值收益及虧損將於損益中確認，惟就非貿易股本投資而言，實體可選擇於其他全面收益確認收益及虧損。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融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會計準則第39號，變更為按公平價值計入損益之金融負債之計量將透過公平價值選擇計算。就此等公平價值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平價值變動金額，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價值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則，公平價值變動餘額於損益中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平價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號於對沖會計及金融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。

##### **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。倘投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、就來自被投資方之浮動回報承擔風險或享有權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，則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，倘相對其他個別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，則持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力行使該等表決權）時，方在分析控制權時予以考慮。該準則明確規定評估具有決策權之投資者為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力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。

### 3. 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與準則（續）

##### **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）—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以考慮，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，並就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設有特別重列規定。

##### **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號整合及統一有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定。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。該準則之一般目標為致使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價值之單一指引來源。該準則適用於按公平價值計量之金融及非金融項目，並引入公平價值計量等級。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號將公平價值界定為於計量日期在市場參與者間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金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平價值之價格。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價值所採用之方法及輸入數據，以及公平價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採納，並現按未來適用基準應用。

##### **香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期**

香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期包括多項對各項香港財務報告準則的修訂，當中包括：香港會計準則第1號財務報表的呈列，香港會計準則第16號物業、廠房及設備，香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第34號中期財務報告。

本集團正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。



#### 4. 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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銷售物業	9,530,749	4,995,936
物業租金收入	119,869	109,676
物業管理費收入	66,284	60,108
總收益	9,716,902	5,165,720

#### 5. 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：

- 物業投資及發展 — 此分部為於中國興建住宅及商業物業。
- 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，以賺取物業管理費收入。

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。分部收益指外界客戶之銷售及截至二零一二年及二零一一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。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，惟稅務資產、公司資產（包括若干銀行結餘及現金，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，惟不包括稅務負債、公司負債及按組合基準管理之銀行借貸及可換股債券等負債。

## 5. 分部資料 (續)

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:

### 分部業績、分部資產及分部負債

	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	合併 港幣千元
<b>截至二零一二年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	<b>9,530,749</b>	<b>119,869</b>	<b>66,284</b>	<b>9,716,902</b>
須呈報分部溢利/(虧損)	<b>3,434,753</b>	<b>434,974</b>	<b>(1,365)</b>	<b>3,868,362</b>
公司收入				<b>9,606</b>
公司支出				<b>(67,707)</b>
所得稅前溢利				<b>3,810,261</b>
<b>於二零一二年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	<b>27,450,280</b>	<b>2,649,640</b>	<b>79,733</b>	<b>30,179,653</b>
稅務資產				<b>345,657</b>
公司資產				<b>419,233</b>
總綜合資產				<b>30,944,543</b>
須呈報分部負債	<b>11,767,361</b>	<b>64,691</b>	<b>48,694</b>	<b>11,880,746</b>
稅務負債				<b>3,283,365</b>
公司負債				<b>7,171,334</b>
總綜合負債				<b>22,335,445</b>
<b>截至二零一一年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
須呈報分部收益	<b>4,995,936</b>	<b>109,676</b>	<b>60,108</b>	<b>5,165,720</b>
須呈報分部溢利	<b>2,989,940</b>	<b>445,299</b>	<b>5,138</b>	<b>3,440,377</b>
公司收入				<b>614</b>
公司支出				<b>(60,238)</b>
所得稅前溢利				<b>3,380,753</b>
<b>於二零一一年</b>				
<b>十二月三十一日</b>				
須呈報分部資產	<b>16,939,871</b>	<b>2,232,440</b>	<b>64,169</b>	<b>19,236,480</b>
稅務資產				<b>402,946</b>
公司資產				<b>42,667</b>
總綜合資產				<b>19,682,093</b>
須呈報分部負債	<b>6,732,545</b>	<b>83,505</b>	<b>44,855</b>	<b>6,860,905</b>
稅務負債				<b>3,636,414</b>
公司負債				<b>3,752,744</b>
總綜合負債				<b>14,250,063</b>

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

其他資料

	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	公司 港幣千元	合併 港幣千元
<b>截至二零一二年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	34,174	4,691	431	9,606	48,902
折舊及攤銷	(5,119)	(5,909)	(314)	(465)	(11,807)
投資物業之公平價值溢利	-	364,280	-	-	364,280
於收益表確認之減值虧損， 淨額	(916)	(25,990)	-	-	(26,906)
應佔一間共同控制實體業績	-	8,884	-	-	8,884
增加特定非流動資產 <sup>#</sup>	12,514	-	513	4,586	17,613
撇除物業、廠房及設備	(29)	-	(16)	(856)	(901)
<b>於二零一二年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
於一間共同控制實體之權益	-	79,238	-	-	79,238
<b>截至二零一一年</b>					
<b>十二月三十一日止年度</b>					
利息收入	23,538	3,517	322	324	27,701
折舊及攤銷	(2,650)	(5,588)	(457)	(247)	(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
投資物業之公平價值溢利	-	116,915	-	-	116,915
於收益表確認之回撥減值虧 損，淨額	18,168	-	-	-	18,168
應佔共同控制實體業績	1,428	6,151	-	-	7,579
增加特定非流動資產 <sup>#</sup>	10,584	626	389	582	12,181
撇除物業、廠房及設備	(149)	-	(52)	-	(201)
<b>於二零一一年</b>					
<b>十二月三十一日</b>					
在共同控制實體之權益	2,960	70,332	-	-	73,292

<sup>#</sup> 包括本集團之新增投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產 (包括商譽) 以及於共同控制實體但不包括由物業存貨轉入

## 5. 分部資料 (續)

### 區域市場分析

本集團的收入均來自中國地區(不包括香港)之業務活動。因此，本集團沒有就其收入呈列區域分析。

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)以及共同控制實體(即「特定非流動資產」)按資產所在之實物地點或倘為商譽及共同控制實體之權益，營運地點而釐定之區域分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	4,389	1,219
中國其他地區	2,408,714	2,092,993
	<b>2,413,103</b>	<b>2,094,212</b>

## 6. 所得稅前之溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	36	58
其他無形資產 <sup>#</sup>	4,764	4,673
物業、廠房及設備折舊	7,007	4,211
攤銷及折舊總額	<b>11,807</b>	<b>8,942</b>
出售物業、廠房及設備之溢利	-	(16,127)
貸款及應收款項之減值損失回撥	(43,482)	(35,457)
商譽之減值損失	70,388	17,289
一個物業發展項目之補償	-	60,265

# 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

## 7. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
中國其他地區		
- 企業所得稅	784,223	664,738
- 土地增值稅	505,289	866,423
	<b>1,289,512</b>	<b>1,531,161</b>
以前年度之(多提)/不足額撥備		
中國其他地區		
- 企業所得稅	(14,489)	1,633
遞延稅項	49,599	43,141
	<b>1,324,622</b>	<b>1,575,935</b>

截至二零一二年及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。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按25%（二零一一年：25%）計算。

中國土地增值稅乃按照30%至60%（二零一一年：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。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅前溢利	<b>3,810,261</b>	<b>3,380,753</b>
根據不同司法權區相關稅率計算溢利之稅項	961,046	782,295
不可扣稅之費用	41,436	32,163
應課稅利潤不需計算之收入	(23,592)	(94,692)
應佔共同控制實體稅項	(2,221)	(1,895)
使用早前未確認之稅項虧損	(14,802)	(423)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(123,963)	(259,937)
未確認稅項虧損	25,741	33,871
以前年度之(多提)/不足額撥備	(14,489)	1,633
國內附屬公司可分配溢利之預提稅之遞延稅項	317,458	56,080
其他	10,606	4,382
	<b>1,177,220</b>	<b>553,477</b>
土地增值稅	147,402	1,022,458
所得稅開支	<b>1,324,622</b>	<b>1,575,935</b>

## 8. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期股息 - 每股港幣 0.05 元 (二零一一年：無)	114,112	-
建議派發之末期股息 - 每股港幣 0.06 元 (二零一一年：港幣 0.05 元) (附註)	136,934	76,075
	<b>251,046</b>	<b>76,075</b>

附註：

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.06元（二零一一年：港幣0.05元），共約港幣136,934,000元（二零一一年：港幣76,075,000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之股息予本公司擁有人：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於年內已付前年度已批准之末期股息，每股普通股為港幣0.05元 (二零一一年：港幣0.10元)	76,075	101,433

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,400,718	1,815,418
影響溢利之調整		
-收購非控股權益之應付代價之推算利息	-	9,005
-可換股債券之推算利息	16,884	-
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>2,417,602</b>	<b>1,824,423</b>
加權平均數股份數目(附註)		
	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (重列)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,177,705
潛在普通股之攤薄影響		
-就收購非控股權益發行股份	-	104,535
-就可換股債券發行股份	205,785	-
	<b>205,785</b>	<b>104,535</b>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>2,488,025</b>	<b>2,282,240</b>

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於二零一一年及二零一二年期間紅股發行作出調整，猶如已於二零一一年一月一日已發行該紅股。

### 10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易，淨額 (附註)	169,655	7,176
其他應收款項	106,408	94,456
預付款及按金	2,516,770	1,801,759
	<b>2,792,833</b>	<b>1,903,391</b>

附註：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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30天或以下	169,539	4,348
91 - 180天	-	2,828
181 - 360天	26	-
360天以上	90	-
	<b>169,655</b>	<b>7,176</b>

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。

### 11. 應付貿易及其他應付款項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易 (附註)	3,281,810	1,772,625
其他應付款項及應付費用	684,489	345,191
存入保證金	68,351	54,773
	<b>4,034,650</b>	<b>2,172,589</b>

附註：按發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
30天或以下	1,885,481	819,554
31 - 60天	165,129	118,503
61 - 90天	117,299	21,141
91 - 180天	283,095	241,500
181 - 360天	559,869	243,528
360天以上	270,937	328,399
	<b>3,281,810</b>	<b>1,772,625</b>

## 12. 可換股債券

於二零一二年三月十三日，本公司及中國海外宏洋財務（開曼）有限公司，為本公司一間於開曼群島成立之全資附屬公司（「發行人」），訂立一份本金總額港幣2,200,000,000元的可換股債券（「可換股債券」）之認購協議。於二零一二年三月二十一日，認購協議已完成及可換股債券已按本金額100%發行。

有關可換股債券發行之詳情，已載於本公司日期為二零一二年三月十四日及二零一二年三月二十一日的公告。

可換股債券的負債及股本部份的變動載列如下：

	負債部份 港幣千元	股本部份 港幣千元
初始確認公平值	1,610,103	589,897
直接交易成本	(51,685)	(8,701)
	<b>1,558,418</b>	<b>581,196</b>
推算利息開支	114,125	-
已付利息	(22,000)	-
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	<b>1,650,543</b>	<b>581,196</b>

可換股債券發行所得款項於扣除直接交易成本港幣60,386,000元後淨額為港幣2,139,614,000元。



### 建議末期股息

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，董事局建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙（二零一一年：每股港幣5.0仙），此股息將於二零一三年七月五日派發予二零一三年五月十四日辦公時間結束時已登記在本公司股東名冊內的股東。連同已於二零一二年八月派發之中期股息每股港幣5.0仙（二零一一年：無），本年度的股息總額將為每股港幣11.0仙（二零一一年：每股港幣5.0仙）。

建議末期股息須待本公司股東於二零一三年五月七日（星期二）舉行之股東週年大會（「週年大會」）上批准。

本公司將由二零一三年五月六日（星期一）至二零一三年五月七日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續（這期間不會註冊轉讓任何股份）。以決定股東是否符合資格出席週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年五月三日（星期五）下午四時三十分前送交卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司於由二零一三年五月十四日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續（當日不會註冊轉讓任何股份）。以決定股東是否符合資格參與建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年五月十三日（星期一）下午四時三十分前送交卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 審閱本末期業績公佈

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績公佈內所載之數字，與載列於本集團綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公佈作出任何核證。

### 審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 發行股份

經二零一二年五月三十日本公司股東週年大會上股東之批准，本公司按二零一二年六月五日（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。於二零一二年六月五日，有關股數為1,521,493,263股，發出之紅股數目為760,746,631股。有關之紅股於各方面與當時之股份享有同等權益，惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度末期股息之權利。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。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，股份儲備賬內為數約港幣7,607,466元之金額經撥充資本。有關發行紅股之詳情，請參閱本公司於二零一二年三月二十日發出之通函及二零一二年二月二十八日發出之公告。

### 證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零一二年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

### 企業管治常規

本公司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。

除偏離條文第A.4.1條、A.6.7條及D.1.4條外，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已實踐上市規則附錄十四內所載的企業管治原則及遵守所有守則條文(如適用，包括大部份的建議最佳常規)（「企業管治守則」）。

企業管治守則第A.4.1條及D.1.4條規定非執行董事的委任應有指定任期，並應有正式的董事委任書。本公司之非執行董事無特定任期，亦並無正式的董事委任書，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。

另外，除偏離以上企業管治守則外，本公司沒有遵守企業管治守則第A.6.7條規定獨立非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事之一鍾瑞明博士因須離港工作，未能出席於二零一二年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東週年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

### 在聯交所及公司網站上刊發業績公佈

本業績公佈分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>的「最新公告」一頁及本公司網站<http://www.cogogl.com.hk>發表。

二零一二年年度報告的印刷本將於二零一三年三月末前寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所及本公司網站發表。

### 致謝

最後，本人在此衷心感謝董事同仁及全體員工其盡心盡力的工作及對本集團的貢獻，以及各股東的繼續支持。

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
主席兼非執行董事  
郝建民

香港，2013年3月1日

於本公告日期，董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、向翹先生、王萬鈞先生及楊海松先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。