



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

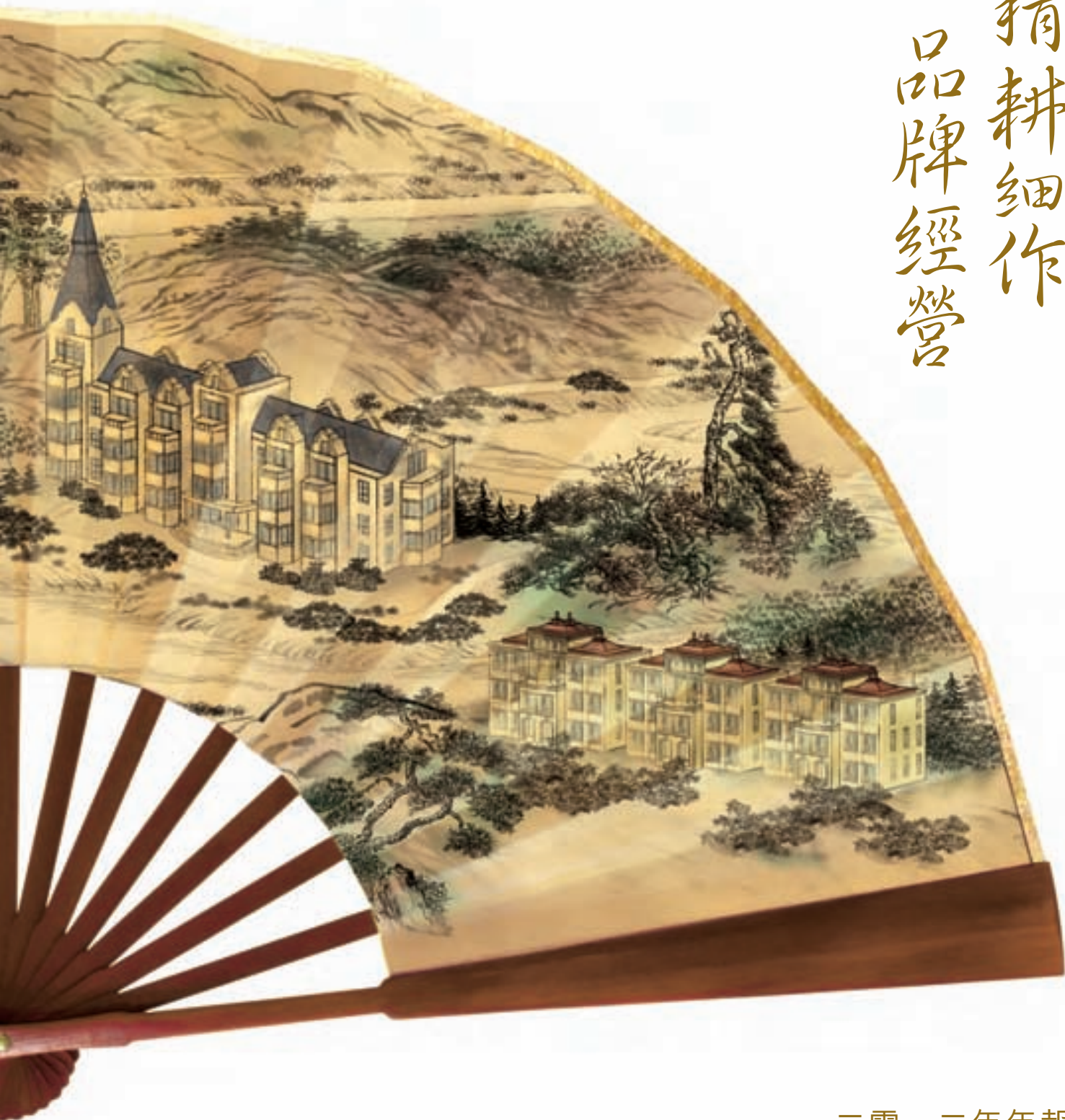
股份代號：00688



1992-2012

中國海外發展上市20年
00688.HK

精耕細作
品牌經營



二零一二年年報



目錄

| | | | |
|------------|----|------------------------|-----|
| 董事局及委員會 | 2 | 財務資料 | |
| 公司及股東資料 | 3 | 董事局報告書 | 101 |
| 公司業務架構 | 4 | 關連交易、持續關連交易及 關連人士交易 | 110 |
| 財務摘要 | 5 | 獨立核數師報告 | 121 |
| 集團財務概要 | 7 | 綜合收益表 | 123 |
| 業務里程碑 | 8 | 綜合全面收益表 | 124 |
| 董事局主席報告書 | 12 | 綜合財務狀況表 | 125 |
| 管理層討論及分析 | | 公司財務狀況表 | 127 |
| 整體表現 | 26 | 綜合權益變動報表 | 128 |
| 土地儲備 | 28 | 綜合現金流量表 | 129 |
| 地產發展 | 32 | 財務報告表附註 | 131 |
| 物業投資 | 52 | 五年財務概要 | 217 |
| 與地產有關的業務 | 58 | | |
| 顧客服務與客戶關係 | 62 | | |
| 集團財務 | 64 | | |
| 董事及行政架構 | 68 | | |
| 企業公民 | 80 | | |
| 二零一二年榮譽及獎項 | 86 | | |
| 投資者關係 | 88 | | |
| 企業管治報告 | 90 | | |

董事局及委員會

主席

孔慶平

執行董事

(見下文附註)

郝建民 副主席兼行政總裁

肖 肖 副主席

董大平

聶潤榮

羅 亮

非執行董事

鄭學選

獨立非執行董事

(見下文附註)

李國寶

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

審核委員會

(見下文附註)

李國寶*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

(見下文附註)

黃英豪*

李國寶

林廣兆

范徐麗泰

提名委員會

(見下文附註)

范徐麗泰*

李國寶

林廣兆

黃英豪

* 委員會主席

授權代表

孔慶平

郝建民

肖 肖 (郝建民的替代授權代表)

聶潤榮 (孔慶平的替代授權代表)

附註：

以下變動，如二零一三年三月十八日公佈所述，於二零一三年三月十九日生效：

- (1) 董大平先生辭任本公司執行董事；
- (2) 郭勇先生獲委任為本公司執行董事；
- (3) 關洪波先生獲委任為本公司執行董事；
- (4) 李國寶博士辭任本公司獨立非執行董事，並因此卸任本公司審核委員會主席及委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員；及
- (5) 李民斌先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及委員、提名委員會委員及薪酬委員會委員。

公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
互聯網址：www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
電子郵件：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
星展銀行香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
三井住友銀行

股東資料

上市資料

本公司股份及債券在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份
聯交所：00688
彭博：688：HK
路透社：0688.HK

債券

| | 聯交所 | 彭博 | 路透社 |
|-----|------------------------------|-----------|--------------|
| 票據1 | ： China OVS N2011 代號：4503 | EI4567265 | XS0508012092 |
| 票據2 | ： China OVS N1702 代號：4533 | EJ0197768 | XS0745169044 |
| 票據3 | ： China OVS N2211 代號：4579 | EJ4365304 | XS0852986156 |
| 票據4 | ： China OVS N4211 代號：4580 | EJ4365403 | XS0852986313 |

票據1：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) II Limited發行年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年十一月到期)。

票據2：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) IV Limited發行年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年二月到期)。

票據3：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率3.95%之700,000,000美元擔保票據(二零二二年十一月到期)。

票據4：由本公司全資附屬公司China Overseas Finance (Cayman) V Limited發行年利率5.35%之300,000,000美元擔保票據(二零四二年十一月到期)。

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
對外關係部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.ir@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：
對外關係部
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2529 9211
電郵：coli.pr@cohl.com

財務日程表

| | |
|-------------------|--|
| 中期業績公佈 | ： 二零一二年八月十日 |
| 中期息及特別息派發 | ： 二零一二年九月十三日 |
| 全年業績公佈 | ： 二零一三年三月十八日 |
| 截止過戶登記一 股東週年大會 | ： 二零一三年五月二十九日 至二零一三年五月三十日 (包括首尾兩天) |
| 股東週年大會 | ： 二零一三年五月三十日 |
| 截止過戶登記一 末期息 | ： 二零一三年六月六日 |
| 末期息派發 | ： 二零一三年六月十八日 |

公司業務架構



地產發展*
中國內地、香港、澳門



物業管理
中國內地、香港、澳門



規劃及建築設計
中國內地、香港、澳門



物業投資
中國內地、香港、澳門

* 於中國內地37個主要城市，包括北京、上海、深圳、廣州、佛山、蘇州、杭州、瀋陽、重慶、西安、長春、長沙、成都、大連、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、天津、武漢、廈門、煙臺、中山、珠海、常州、桂林、贛州、吉林、合肥、呼和浩特、蘭州、南寧、南通、揚州、銀川，以及港澳的地產發展。

• 中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)營運的城市，中海宏洋在北京和廣州亦有項目。

財務摘要

| 截至十二月三十一日止年度 | 二零一二年 | 二零一一年 (重列) | 變動(%) |
|----------------------------|----------------|---------------|------------------|
| 財務摘要(港幣億元) | | | |
| 營業額 | 645.8 | 513.3 | +26 |
| 分配於本公司股東之溢利 | 187.2 | 154.6 | +21 |
| 銷售物業收入 | 1,115.2 | 870.9 | +28 |
| 財務比率 | | | |
| 淨負債與股東權益比率(%) ³ | 21 | 33 | -12 ¹ |
| 利息倍數比率(倍數) | 15 | 16 | -1 ² |
| 派息比率(%) | 18 | 17 | +1 ¹ |
| 每股財務資料(港元) | | | |
| 溢利 | 2.29 | 1.89 | +21 |
| 股息 | 0.41 | 0.33 | +24 |
| — 中期股息 | 0.15 | 0.13 | +15 |
| — 特別股息 | 0.02 | — | +100 |
| — 末期股息 | 0.24 | 0.20 | +20 |
| 股東應佔權益 | 10.68 | 8.76 | +22 |
| 土地儲備(百萬平方米) | | | |
| 用於發展物業之土地 ³ | 35.10 | 34.45 | +2 |

註：¹ 百分點之變動

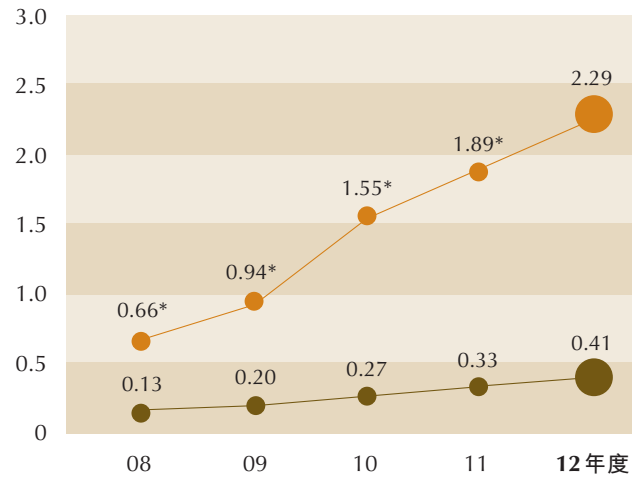
² 倍數之變動

³ 為年底數據

財務摘要 (續)

每股溢利及股息

港元



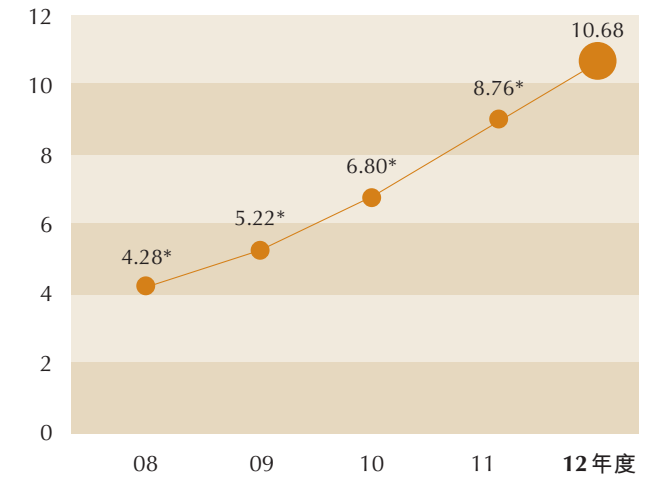
● 溢利

● 股息

* 08年度至11年度之數字已予重列

每股股東權益

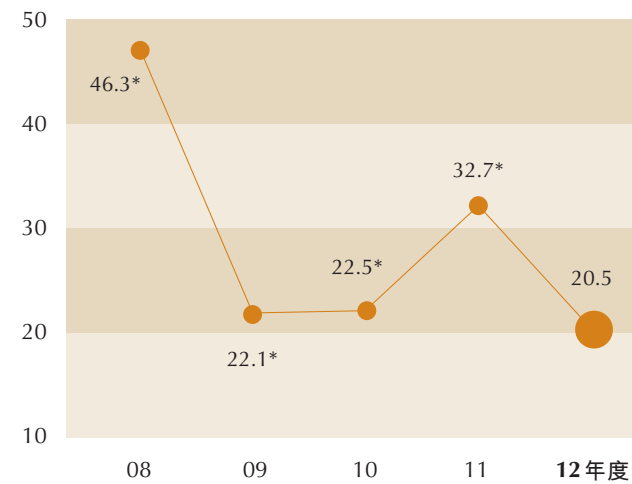
港元



* 08年度至11年度之數字已予重列

淨負債與股東權益比率

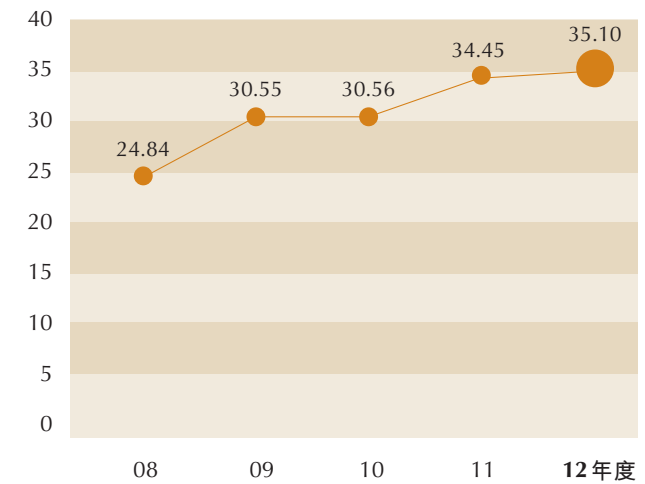
%



* 08年度至11年度之數字已予重列

土地儲備

百萬平方米



集團財務概要

主要財務資料及比率

| 財政年度 | 二零零八年 港元 (重列) | 二零零九年 港元 (重列) | 二零一零年 港元 (重列) | 二零一一年 港元 (重列) | 二零一二年 港元 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| 每股溢利 | 0.66 | 0.94 | 1.55 | 1.89 | 2.29 |
| 每股股息 | 0.13 | 0.20 | 0.27 | 0.33 | 0.41 |
| — 中期股息 | 0.06 | 0.07 | 0.10 | 0.13 | 0.15 |
| — 特別股息 | — | — | — | — | 0.02 |
| — 末期股息 | 0.07 | 0.13 | 0.17 | 0.20 | 0.24 |
| 每股股東應佔權益 | 4.28 | 5.22 | 6.80 | 8.76 | 10.68 |
| 淨負債與股東權益比率(%) 淨負債 | 46.3 | 22.1 | 22.5 | 32.7 | 20.5 |
| 股東權益 | | | | | |
| 利息倍數比率(倍數) 經營溢利 — 總利息收入 | 7 | 15 | 16 | 16 | 15 |
| 利息支出* | | | | | |

主要損益項目

| 截至十二月三十一日止年度 | 二零零八年 港幣千元 (重列) | 二零零九年 港幣千元 (重列) | 二零一零年 港幣千元 (重列) | 二零一一年 港幣千元 (重列) | 二零一二年 港幣千元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| 營業額 | 19,835,784 | 39,277,758 | 46,650,024 | 51,332,302 | 64,580,694 |
| 經營溢利 | 8,764,462 | 12,259,248 | 18,913,841 | 23,388,338 | 27,070,329 |
| 股東攤佔溢利 | 5,189,725 | 7,646,049 | 12,671,244 | 15,464,098 | 18,722,221 |

主要財務狀況表項目

| 於十二月三十一日 | 二零零八年 港幣千元 (重列) | 二零零九年 港幣千元 (重列) | 二零一零年 港幣千元 (重列) | 二零一一年 港幣千元 (重列) | 二零一二年 港幣千元 |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 固定資產* | 6,709,034 | 8,001,422 | 14,373,063 | 18,103,007 | 24,633,189 |
| 長期投資 | 2,130,890 | 2,760,515 | 11,557,227 | 16,031,823 | 17,210,850 |
| 其他非流動資產 | 4,857,092 | 10,097,248 | 10,422,815 | 13,856,463 | 7,713,144 |
| 流動資產淨值 | 41,943,667 | 40,463,396 | 64,496,939 | 60,054,948 | 96,292,053 |
| 非流動負債 | (22,413,423) | (18,992,957) | (42,079,594) | (36,156,243) | (58,292,280) |
| 資產淨值 | 33,227,260 | 42,329,624 | 58,770,450 | 71,889,998 | 87,556,956 |

* 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息。

* 包括投資物業及物業、廠房及設備。

業務里程碑



簽約儀式

二月十五日

集團於二月份前後合共發行7.5億美元5年期債券，孳息率為4.917%。於十一月，集團推出了7.0億美元10年期和3.0億美元30年期雙期結構的美元債券，孳息率分別為3.991%和5.364%，創造了內房股融資成本最低、期限最長的記錄。另外，公司於四月與十二家著名銀行簽訂一項港幣76億元三年期的俱樂部貸款。集團於二零一二年於國內外合共融資港幣296億元，突顯了集團多渠道融資的優勢，進一步改善債務結構，亦體現了集團的良好財務與經營狀況，深受資本市場認可。

二月二十日

香港粉嶺歌賦嶺項目的253個別墅單位開售，於一個月內售出八成單位，年底累計預售金額達港幣46.5億元，是二零一二年內全港售出最多別墅的單一項目。在香港澳門房地產市場，集團近年專注豪宅市場，產品深獲同行、客戶和社會人士的高度評價。全年銷售金額達港幣72億元，增加約2倍。



香港 • 歌賦嶺

三月四日

南京中海鳳凰熙岸和中海萬錦熙岸雙盤齊開，當日銷售金額人民幣11.5億元，刷新南京房地產市場單日銷售記錄。二零一二年南京公司銷售金額達人民幣50億元，首次成為南京市場第一。集團在北京、成都、上海、瀋陽及佛山的年度銷售金額都超過人民幣50億元，充分體現中海地產在內地房地產市場的領先地位。



南京 • 中海鳳凰熙岸

業務里程碑 (續)



集團獲獎無數，反映其領先地位

三月七日

公司榮獲由國際財經雜誌《財資》頒發「財資企業治理獎—鈦金獎(財務表現及社會責任範疇)」及「最具潛力中國企業(房地產)」兩個獎項。九月份獲選成為富時中國25指數成份股，彰顯公司可持續運營方面的實力、優勢及長期投資價值。另外，公司十月份榮獲《資本壹週》頒發「傑出上市企業大獎2012」。公司獲獎不勝枚舉，以表揚其於行業內的領先地位和綜合實力，以及在企業公民和企業管治的突出表現。

三月三十一日

北京中海九號公館、中海蘇黎世家雙盤聯動發售，其中，九號公館全年成交1,503套，銷售金額人民幣36億元。蘇黎世家全年成交352套，銷售金額人民幣11.5億元。二零一二年，集團於北京銷售金額超過人民幣72億元，北京公司已連續三年獲得本集團銷售第一名。



北京雙盤聯動發售盛況



瘋童節小業主表演

六月一日

集團「中海會」舉辦全國聯動活動「瘋童節」品牌活動，有28個城市的71個社區參與。二零一二年，集團「中海會」繼續為廣大客戶進行各種主動關懷，針對不同年齡、不同背景的業主，開展了400餘次活動，涵蓋節慶、文藝和體育等各個類別，有效提升「中海地產」品牌。

業務里程碑 (續)



成都•城南官邸

七月七日

成都中海城南官邸開盤，在不到兩個月時間內102套別墅全部售罄，銷售金額達人民幣8.65億元。二零一二年成都公司實現了多項突破，例如中海城南一號銷售人民幣19.7億元，位列成都主城區(包括錦江區、青羊區、金牛區、武侯區、成華區和高新區)住宅單盤銷售第一名；中海錦城銷售1,461套，位列成都主城區銷售套數第一名。二零一二年，成都公司主城區總體市場佔有率達10%。

八月十三日

來自33個城市新招募約250名優等畢業生齊聚深圳，參加第十屆入職培訓課程—「海之子啟航班」。集團繼續豐富和優化「海之子」人力資源品牌，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人力資源保障。



啟航班留影



上市二十周年慶祝酒會

八月二十三日

深耕廿載，茁然有成。為慶祝上市二十周年，公司假座香港會議展覽中心舉行盛大的慶祝酒會，共有來賓460餘人出席。公司上市20年來，集團總資產從港幣44.9億元增加到二零一二年年底的港幣2,298.2億元，增長50倍；淨資產從港幣25.7億元增加到二零一二年年底的港幣875.6億元，增長33倍；淨利潤從港幣4.5億元增加到二零一二年港幣188.3億元，增長41倍；市值從港幣42億元增加到二零一二年年底時港幣1,800億元，增長42倍。在過去十一年，集團實現利潤複式增長43.6%，業績優異。

業務里程碑 (續)



杭州 • 寰宇天下

十月十八日

於杭州新增土地，樓面面積42萬平方米，土地價格為人民幣55.9億元。基於集團對中國房地產市場和經濟的看好，集團在二零一二年第四季度加強土地補充的力度，全年新增土地可開發樓面面積664萬平方米。預計二零一三年會進入三至四個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於800萬平方米。

十一月二十日

濟南中海環宇城、瀋陽中海環宇城招商發佈會暨品牌簽約儀式分別於十一月二十日及二十八日成功舉行。二零一二年，中海地產商業發展有限公司正式設立，採取統一規劃、統一招商、統一管理運營模式，商業運營的持續推進將成為公司穩健發展的新起點。集團長遠的目標是把投資物業盈利貢獻比重增加到集團盈利20%以上。



環宇城招商發佈會暨品牌簽約儀式



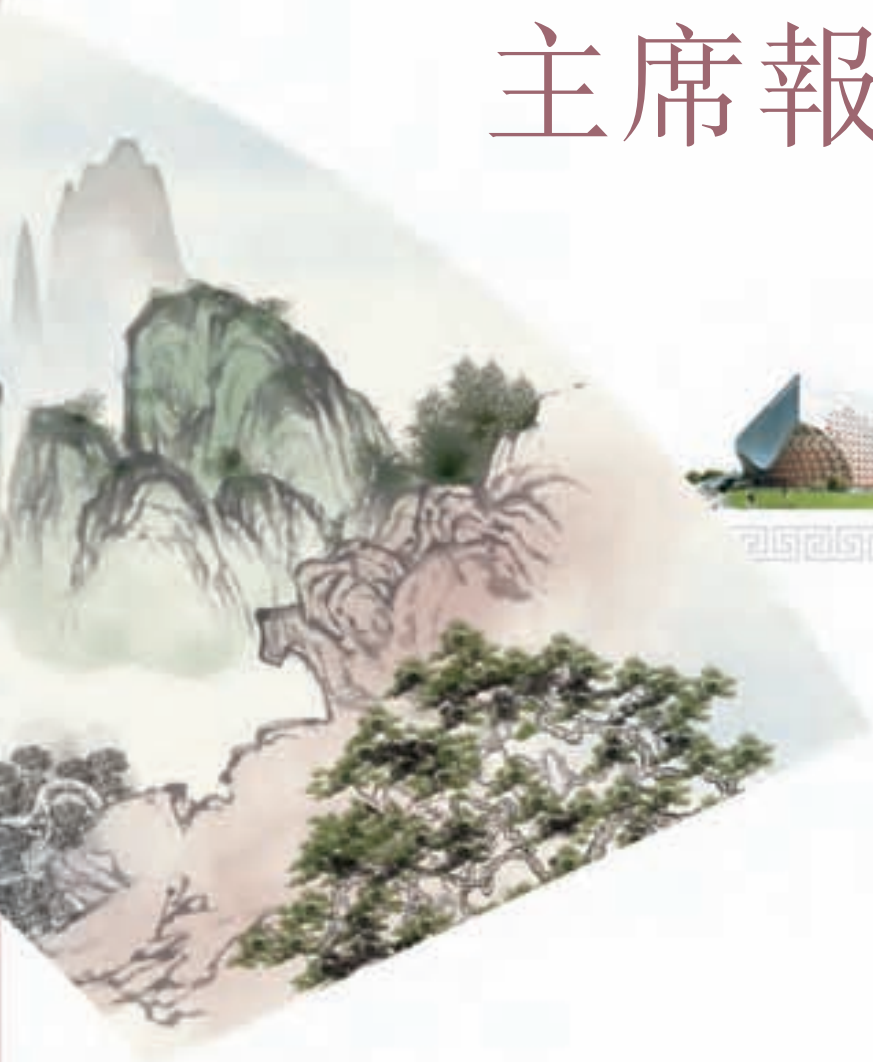
中國海外陸溝希望小學外觀

十二月七日

位於濟南市市中區的中國海外陸溝希望小學正式建成並移交，學校建設用地25,700平方米，教學樓總建築面積5,666平方米，學校配套功能完善，可容納900名學生。捐建中國海外系列希望小學作為集團持續的公益行動，至此，已相繼建成七所，並有一所學校在建。



董事局 主席報告書



董事局主席報告書



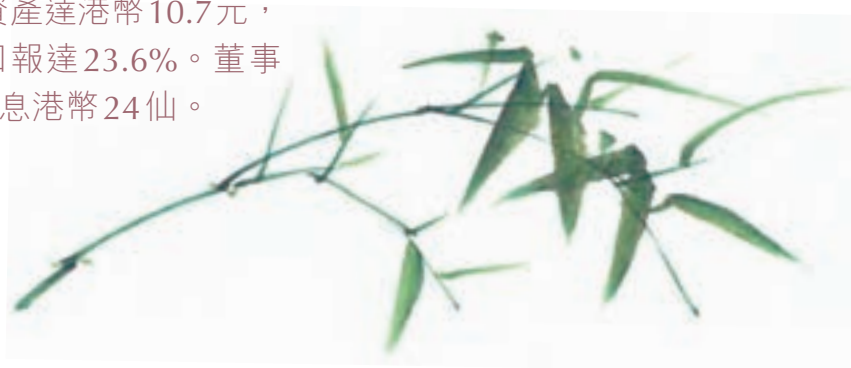
主席
孔慶平

董事局對集團發展前景充滿信心，在過去十一年，集團實現純利複式增長43.6%，而近五年，儘管受到金融風暴和持續的宏觀政策影響，但集團業績依然表現良好。二零一三年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，集團堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

董事局主席報告書(續)

本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核股東攤佔純利增加21.1%至港幣187.2億元，每股基本盈利增加21.2%至港幣2.29元，股東資金增加21.8%至港幣872.4億元，每股淨資產達港幣10.7元，同比上升21.6%。平均股東資金回報達23.6%。董事局建議派發二零一二年度每股末期息港幣24仙。



一. 業務回顧

二零一二年，世界經濟延續二零一一年的複雜多變又無法突破困境的格局。歐債危機一度加劇並使歐元區經濟陷入困境；美國儘管推出了第三次量寬政策，就業和房地產市場未見好轉，經濟復蘇緩慢；中東和亞洲地緣政治風波增添環球經濟風險；新興國家經濟受到外圍不利經濟環境影響，增長動力不足。在通脹威脅解除後，中國央行透過兩次下調存款準備金率和兩次下調貸款基準利率以增加流動性和促進經濟發展。中國出口貿易出現不可避免的下落，但中央政府「穩增長」策略逐步發揮作用，投資、內需重新加速，經濟增長在第三季度觸底回升，全年經濟增長7.8%，高於7.5%的目標。由於受到歐美以及中國經濟發展放緩的影響，港澳經濟增長明顯大幅回落。

二零一二年，國家依舊實施較為穩定但依然嚴厲的房地產調控政策。儘管流動性放寬以及剛性需求強勁，使內地房地產全年整體銷售理想，房價在個別城市輕微上升，但行業分化與整合走勢更趨明顯，品牌開發商表現較好，市場集中度上升。第四季度國內經濟出現好轉跡象，房地產商融資與之前相比較為順利，融資成本亦有一定下降，土地交易與住房銷售氣氛明顯好轉。

年內，在調控常態化和競爭激烈的市場環境下，集團仍能實現銷售規模，利潤規模理想增長。集團營業額按年增加約25.8%至港幣645.8億元，淨利潤按年增加21.0%至港幣188.3億元(人民幣152.5億元)。股東攤佔純利上升21.1%至港幣187.2億元(人民幣151.6億元)，其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約港幣29.2億元。集團核心利潤達到港幣158.0億元(人民幣128.0億元)，增長21.4%。過去五年(2008–2012)，股東攤佔純利複合增長率為34.7%，連續十年(2003–2012)履行了對股東和投資者每年利潤不少於20.0%增長的承諾。

地產發展

二零一二年，全年銷售額(含合營項目和聯營公司銷售)再創歷史新高並超額完成於八月份上調至港幣1,000億元的目標，達港幣1,115.2億元，同比增長28.1%。售出物業之面積達729萬平方米，同比增長逾30.6%。集團加上合營項目全年回收資金超過港幣1,000億元，年底時收到的物業銷售按金為港幣581.8億元，同比增加73.3%。

年內，按「精耕細作，品牌經營」的運營思路，充份發揮「中海地產」品牌優勢，準確判斷市場的變化，憑藉靈活創新的營銷策略，準確把握銷售節奏，全年內地地產表現出色，完成銷售額港幣1,043.2億元，同比增長23.2%。

隨著外圍和國內放鬆流動性，港澳房地產市場氣氛活躍，集團抓準機遇，加大港澳兩地的銷售力度，上半年錄得破紀錄的港幣60.7億元銷售金額。隨著香港政府加大調控房地產的力度，並於10月推出買家印花稅和額外印花稅，香港房地產市場開始進入短暫調整期，成交量大跌，但集團全年銷售合約金額仍然高達港幣72億元，增加約2倍。

集團營業額上升25.8%至港幣645.8億元(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總額增加至港幣779.1億元，同比增長35.0%)。年內，內地地產(含合營項目)共有樓面面積約700萬平方米的項目竣工，該等項目可結利銷售金額為港幣395.1億元。來自二零一一年底的待售物業銷售理想，達97萬平方米，銷售金額約為港幣219.0億元。因此集團全年房地產發展營業額增加24.2%至港幣614.1億元，而其中內地房地產發展營業額增加22.6%至港幣594.4億元，毛利率維持於理想的水平，經營溢利因此增加16.8%至港幣215.8億元。港澳地產發展營業額為港幣19.7億元；毛利率為54.8%，經營溢利增加50.0%至港幣9.3億元。

投資物業

由於成都中海國際中心二期竣工，增加約6萬平方米投資物業。年底，集團在港澳和內地擁有已落成投資物業共達52萬平方米。集團整體物業出租情況理想，全年實現租金總收入港幣5.8億元，同比增加56.8%；分部溢利港幣41.5億元，其中港幣36.5億元為投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣29.2億元)。

土地儲備

集團持續密切跟蹤土地市場以發掘優質的土地資源。在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、資金能力和開發能力、土地儲備以及新項目的素質和成本情況的綜合考慮下，作出購買土地的決定。基於集團對中國房地產市場和經濟的看好，集團在二零一二年第四季度加強土地補充的力度。年內，集團(不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」)在內地14個城市，包括新進入的昆明，共購入19幅土地，新增可供發展樓面面積662萬平方米，其中集團實際擁有權益為650萬平方米。

中海宏洋於內地6個城市購入6幅地塊，新增可供發展樓面面積約為368萬平方米。

年內，集團在香港以約港幣25億元增添鴨脷洲地塊，樓面面積約為21,350平方米。集團於七月份獲得與市區重建局合作開發土瓜灣北帝街項目。

二零一二年底，集團在內地26個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約3,510萬平方米，集團實際擁有權益約為3,157萬平方米；中海宏洋土地儲備約913萬平方米，實際權益約為778萬平方米。

財務資金

集團持續加強財務資源以及優化債務結構。年內，集團融資共達港幣296億元，扣除歸還到期債券和銀行貸款後，集團年內淨融資港幣162億元。其中透過三次發行債券，籌資17.5億美元；在香港籌組了一筆港幣76億元的銀團，並與多家銀行安排單邊貸款合共籌措港幣38億元；年內在國內融資活動不多，融入人民幣38億元。集團全年共錄得港幣757.8億元銷售現金流入，加上淨融資所得，足夠有餘應付所有支出，主要包括港幣260.9億元土地費用，港幣299.2億元建安費用以及港幣166.9億元稅費、行銷、行政和財務費用。

年底，集團借貸及應付擔保票據分別為港幣376.4億元(含人民幣貸款約為港幣80億元)及港幣211.5億元(27.5億美元)，同時持有現金港幣409.3億元(不包含合營公司共持有現金約港幣127.6億元)；公司股東資金從上年底的港幣716.2億元增加至港幣872.4億元；在嚴峻的市場情況下，淨借貸水平從二零一一年底的32.7%下跌至20.5%，處於相當理想水平。

年內，穆迪和標準普爾兩國際評級機構維持了公司的投資評級為Baa2和BBB，前景穩定，反映資本市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。集團於十一月成為首家內房公司發行三十年長債，年息率不到5.5%，更突顯資本市場對集團的長期業務發展和財務穩健的信心。

人力資源

集團堅信員工質素與知識資本是衡量企業整體競爭力的重要標誌，通過提供持續的人力資源開發、行業培訓，輪崗交流提升員工的人力資本價值。員工的個人成長與公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是中海人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。

集團持續進入新城市，各類人才需要量巨大，人力資源保障和建設面臨重大挑戰。集團持續打造「海之子」與「海納」於中國房地產的雙人力資源品牌，通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工已經成長為集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2012年，超過250名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過310名社會人才透過「海納」計劃加入中海，為集團源源不斷地輸入人才。

企業管治

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

企業社會責任

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

一直以來，集團透過捐建希望學校，極大地改善了當地的學習環境和教學條件。年內位於濟南市的中國海外陡溝希望小學建成，至此，七所中國海外希望小學已相繼移交。

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

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

董事局主席報告書(續)

榮譽

二零一二年，集團再添多項殊榮。公司再次榮獲「中國房地產開發企業品牌價值20強」第一名，品牌價值達人民幣253億元。同時，中海地產連續九年再度蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」第一名。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續九年位居榜首。二零一二年，中海地產的項目在品質、設計、管理等多個方面再次獲得專業認可，七個項目榮獲詹天佑大獎。

二. 業務展望

宏觀經濟

歐、美等西方先進國家以及日本推出各種經濟刺激措施，但金融風暴的根本性問題並未有徹底解決。同時，量化寬鬆措施使市場資金氾濫，投機活動增加，導致新興國家受到資產泡沫和通脹的威脅仍然存在。預計於二零一三年，美國經濟增長和歐洲主權債務危機有所改善，但全球經濟增長緩慢。對全球大部份企業來說，二零一三年仍然面臨較大挑戰，集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險和機遇並及時有效應對。

受到外圍經濟環境動盪和放緩的影響，預計今年中國出口貿易不會有太大改善，加上要控制通脹，中央政府會繼續採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策。新一屆國家領導加大加快對基礎設施和服務業的投資，

冀進一步擴大內需，使經濟見底回升，最終達到穩中求進。港澳經濟發展已經跟國內經濟緊密連繫，預計今年港澳經濟增長也可逐步改善。

業務發展

集團二零一二年的亮麗業績，充份顯示集團的卓越營運能力和品牌優勢，集團已做好充分準備，確保在調控常態化的環境下仍然能有優異的表現。中央政府於今年三月初推出(「新國五條」)，印證集團的看法，即是於短期內，中央政府仍可能將嚴厲的調控政策延續下去。在投資投機受到有效抑壓以及房地產行業已作出適度整合下，預計全年房地產市場將會充滿活力，行業整體仍然是挑戰與機會並存。展望未來，基於房地產行業聯動產業眾多，對拉動經濟的作用明顯，政府有可能以財稅改革代替行政手段，引領市場重回正軌。集團將充分發揮穩健的財務結構以及多元融資渠道的優勢，積極增加財務資源，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，在防範風險的同時積極尋找市場機會，確保持續增長，擴大市場佔有率，鞏固行業內的領先地位。由於新國策要求到2020年實現GDP和居民收入的翻番並把城鎮化視為實現經濟發展方式轉變的重點，未來快速的城市化進程將繼續推動國內房地產市場，集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心。

香港、澳門房地產市場方面，預計增加印花稅種和稅率等措施僅會促使市場作出一些短期調整，整體仍會趨於平穩。集團仍會維持伺機適量擴展港澳地產業務。

經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，穩中求進。集團還要力爭保持旺盛的創新意識，不斷鞏固和擴大客戶和市場資源，創造和發掘客戶的潛在需求。而透過建立以客戶為中心的核心理念，建立客戶的需求和投訴資訊系統，並有效反饋至各營銷部門，通過持續改進產品，為客戶提供多樣化與差異化的住宅精品，最終是將客戶的訴求轉化為提升產品質量和服務水平的契機。集團將堅持中高端市場精品定位，與企業利益最大化目標相結合的發展模式，以創新為先導，以產品和品牌為重點的核心優勢，借助設計、工程管理、營銷策劃、客戶服務以及物業管理各個環節品牌策略的整合實施，鞏固並持續加強集團在內地房地產行業的強大不可複製的獨特競爭力。

品牌經營

品牌是企業最有價值的無形資產和競爭工具。集團繼續堅持「精耕細作，品牌經營」的方針，提升「中海地產」品牌精品形象。秉持精品意識，精耕細作，精益求精，力爭把每一個項目建設成精品和典範。伴隨境內外的精品樓盤成功銷售，「中海地產」的知名度和美譽度，受到行業內外很高的評價。品牌反映企業的文化包括中海地產對產品高質量的追求，透過持續創新去提供物超所值產品的使命。品牌是集團最基本、最有效的市場競爭優勢之一。強勢品牌創造信任感，給予消費者品質的保證，願意支付較高的溢價。因此，產品品質和品牌的提升能減低房價下調的影響，節省不必要的營銷費用，「品牌經營」可促使集團獲取高於行業的超額利潤，實現百年長青基業的長遠目標。

集團會持續推進品牌建設，有系統地將「中海地產」品牌輸入到新的潛力市場和區域，最終把「中海地產」打造成為全國性中高端房地產市場的最佳品牌。

持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用品牌優勢，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化。為確保經營規模和利潤規模的持續增長並考慮市場情況後，二零一三年預計新開工樓面面積超過1,000萬平方米，在建規模高峰期間將達2,500萬平方米。力爭竣工樓面面積900萬平方米，銷售金額達到不少於港幣1,000億元的目標。

在香港房地產市場，集團將充分利用國內「中海地產」在高端市場的品牌地位所產生的協同效應，全力推動手頭上豪宅項目的銷售，同時全力開展西營盤星鑽項目的發展和銷售工作。

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。集團長遠會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的20%，集團正在開發和待開發的商業地產面積達300萬平方米，預計大部份將會於二零一五年全

部完成，而其中約一半以上將會保留為集團長線投資物業。

集團在濟南和瀋陽的環宇城購物中心已於十一月推出市場，反應良好。

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，按照銷售資金回籠的進度，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，順勢而為，把握好投資機會，落實多元的優質土地儲備策略。預計二零一三年會進入3至4個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於800萬平方米。

截止業績公告日，集團(不包括中海宏洋)於二零一三年已在國內3個城市購入3塊土地，可供開發的樓面面積約為147萬平方米；中海宏洋則在國內3個城市購入3塊土地，可供開發的樓面面積約為146萬平方米。

多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模。於年底，集團於合營項目和聯營公司共投入資金約達港幣233.4億元。合營項目的效益已逐漸顯現，全年的利潤貢獻增加至約為港幣23.0億元。中海宏洋是集團的聯營公司，專注於國內3-4線城市並會作為中海地產業務有效的補充，力爭高速發展。二零一二年中海宏洋的銷售為港幣135.2億元，營業額為港幣97.2億元，淨利潤約為

港幣24.9億元。在調整過集團2010年收購中海宏洋產生並入帳的利潤後，仍然能為集團提供約港幣3.4億元的利潤。集團的房地產基金，運作正常。

行業領先地位

中國地域廣闊，不同的地域處於不同的經濟發展和房地產市場階段，完善的全國性戰略佈局能更有效的平衡經濟和市場週期性波動帶來的風險。集團將繼續優化和完善全國性戰略佈局，積極開拓新的、條件良好的潛力市場。同時為了提升在內地營業額、淨利潤、品牌價值和產品創新的行業領先地位，集團會繼續重視制度以及人力資源建設、資源資訊和風險管理，同時積極努力提高經營和管理能力，全面提升產業的協同效應，積極獲取低成本、高價值的土地資源，建立以客戶為中心的核心價值觀，不停提升產品質素，堅持「過程精品、樓樓精品」的專業精神，保證集團在行業的領先地位。

穩健財務管理

集團將會進一步加強財務管理，加快銷售回款，控制好營銷，行政和財務費用；要審慎理財，貫徹「現金為王，以收定支」的資金管理原則；同時，由於預計量化寬鬆和利息低企的情況今年內仍然維持，雖然集團今明兩年在香港的到期銀行貸款僅約為港幣70億

元，未來再融資壓力不大，集團仍然將會大力擴展融資渠道，充分利用國際、香港的融資平台，並加快資金周轉，強化資源保障能力，為集團業務發展提供強而有力的資金支持。今年二月，惠譽評級機構給予公司的投資評級為BBB+，前景穩定，是全球房地產開發公司中最高的評級，彰顯了市場對於集團作為中國房地產行業的領導地位和優良信用資質的認可，也有利於進一步透過不斷增加長期定息債務改善集團的債務結構。

集團繼續積極提升和推廣ERP系統，加強區域、項目的財務，資訊的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，竭力提高現金流入，適度控制現金流出，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

經營前景

董事局對集團發展前景和自身能力均充滿信心，在過去十一年，集團實現純利複式增長43.6%，而近五年，儘管受到金融風暴和持續的宏觀調控政策影響，集團化解風險，迎難而上，持續發展，超額完成既定的經營指標，純利複式增長仍然達到34.7%，充分彰顯了集團的營運能力和品牌優勢。二零一三年，儘管預計國內外政治經濟環境複雜多變，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持

董事局主席報告書(續)

「慎篤篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，集團有信心繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

公司使命

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

致謝

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一三年三月十八日



管理層討論 及分析



| | |
|-----------|----|
| 整體表現 | 26 |
| 土地儲備 | 28 |
| 地產發展 | 32 |
| 物業投資 | 52 |
| 與地產有關的業務 | 58 |
| 顧客服務與客戶關係 | 62 |
| 集團財務 | 64 |

管理層討論及分析

整體表現



煙臺 • 中海紫御公館

管理層討論及分析(續)

整體表現(續)

二零一二年集團整體表現超卓

集團的營業額為港幣645.8億元(二零一一年：港幣513.3億元)，同比上升了25.8%。(若加上集團攤佔合營公司的營業額，總營業額增加至港幣779.1億元。)。經營溢利為港幣270.7億元(二零一一年：港幣233.9億元)，同比上升15.7%。股東攤佔純利為港幣187.2億元(二零一一年：港幣154.6億元)，同比上升21.1%。每股基本盈利為港幣2.29元(二零一一年：港幣1.89元)，同比增長21.2%。

於二零一二年年底本公司股東應佔權益為港幣872.4億元(二零一一年：港幣716.2億元)，同比增長21.8%。

物業銷售

年內，集團和共同控制實體之物業銷售營業額分別為港幣614.1億元和港幣215.0億元。

物業銷售營業額(包括攤佔共同控制實體之物業銷售營業額)為港幣747.3億元(二零一一年：港幣558.2億元)，比去年增加33.9%。物業銷售營業額主要來自集團的項目如北京的九號公館及中海城、佛山的金沙灣、瀋陽的寰宇天下、南京的鳳凰熙岸、西安的國際社區、蘇州的國際社區、濟南的國際社區、成都的城南一號和中海錦城以及一些共同控制實體的項目如杭州的寰宇天下、重慶的紫御江山及天津的北寧灣等。

集團物業銷售溢利(包括攤佔聯營公司及共同控制實體之溢利)為港幣251.5億元(二零一一年：港幣200.2億元)，比去年增加25.6%。年內，在調控常態化和競爭激烈的市場環境下，集團仍能實現營業額，利潤規模理想增長。

物業租務

本年度集團物業租務營業額為港幣5.8億元(二零一一年：港幣3.7億元)，比去年增加56.8%。租金收入增長主要來自租金上升和空置率下降。分部溢利為港幣41.5億元，其中港幣36.5億元為投資物業之公允值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣29.2億元)。

其他業務

其他業務營業額為港幣25.9億元(二零一一年：港幣15.3億元)，同比上升69.3%，主要來自物業管理及華藝設計業務。

物業管理營業額為港幣13.3億元(二零一一年：港幣10.9億元)，比去年增加22.0%。本集團致力為住客及租戶提供最貼心的服務，於二零一二年年底，本集團管理之物業總面積為3,800萬平方米。

華藝設計業務營業額為港幣4.3億元(二零一一年：港幣3.3億元)，比去年增加30.3%，經營溢利為港幣6,100萬元(二零一一年：港幣3,400萬元)，比去年增加約一倍。華藝成立二十多年，共計完成各類工程設計項目約1,300餘項。

總結

集團過去十年出色的表現實有賴於公司上下對房地產行業的專注和專業。集團會堅定不移的推行和完善全國性的佈局，在經濟發展蓬勃的城市中心地段供應物超所值及差異化的住宅精品。集團追求的不是短暫的利潤而是透過不斷的創新，持續提升行業內的獨特競爭優勢，實現持續穩定、高品質的均衡增長。

土地儲備

年度概要

- 集團在內地14個城市新增土地19幅，可供發展的總樓面面積達662萬平方米(其中權益部分為650萬平方米)；集團在香港以約港幣25億元新增1幅地塊。
- 集團聯營公司中海宏洋在內地6個三、四線城市增加土地儲備368萬平方米(其中權益部分為341萬平方米)。
- 截止二零一二年年底，集團擁有可發展的總樓面面積為3,510萬平方米(其中權益部分為3,157萬平方米)；中海宏洋擁有土地儲備達913萬平方米(其中權益部份為778萬平方米)。

土地成本和項目開發成本構成銷售成本約百分之九十，由於項目開發成本相對可控和變化不會太大，土地成本是決定項目總開發成本的主要因素。土地的質素基本上決定項目的產品，也最終影響了項目的銷售價格和毛利潤。制定正確的土地政策是房地產開發商成功的關鍵，因此，土地的購置是集中於集團高層來管理。房地產是資本密集以及有明顯週期性模式的業務，且在中國內地會不時受到政府政策的影響。近年以來，土地款一般在短期內要全數支付。考慮到以上的各種因素，集團比較重視土地的質素多於土

地的量，大量資金積壓在土地儲備很可能變成重大的財務負擔，限制了企業於市場低谷時購入土地的機會。集團因此一般僅維持足夠未來四至五年左右開發需要的優質土地儲備。

集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集資能力、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本情況，集團會透過不同方式及渠道，致力把握良好機會增加優質土地。集團的財政實

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

力雄厚，加上堅持審慎的財務管理，任何時候都有足夠的資金能力去伺機獲取高質素的土地。財務資源一般會傾斜到銷售較出色的城市，以保證其持續發展和維持領先地位。一直以來，凡是集團進入的城市，集團都會力爭在幾年內進入當地的頭五名，並最終進入頭三名。另一方面，集團會著力於完善全國性佈局，不會把資源過份集中於某一城市或地域。

集團在佛山、天津、煙臺、青島、昆明、深圳、廈門、寧波、武漢、大連、瀋陽、杭州、蘇州、成都等14個城市以港幣359.4億元購入19幅土地，另以港幣25億元於香港鴨脷洲新增1幅土地，新增總發展樓面面積合共約664萬平方米(其中權益部分為652萬平方米)。二零一二年上半年，集團銷售理想，但由於集團認為調控政策於二零一三年中前都不會有所放鬆，土地市場相對淡靜，集團上半年僅在佛山和成都購入兩幅土地。下半年起，集團開始更主動密切關注土地購買的機會，一共購入17幅地塊，其中10幅更是在12月完成。年內，中海宏洋在國內六個城市購入了368萬平方米的土地，奠定在國內三、四線城市持續發展的良好基礎。

截至二零一二年年底，集團在內地26個城市及港澳擁有土地儲備約3,510萬平方米(其中權益部分為3,157萬平方米)。集團於國內的土地儲備均衡分佈於北方、華南、華東、西部及華北地區，按比例分別為27.2%、22.6%、21.9%、17.5%和10.3%。集團於內地4個一線城市的土地儲備僅佔總儲備的8.2%，這種情況預計未來不會有較大的變化。一線城市的土地稀缺，土地昂貴，每次推出市場都

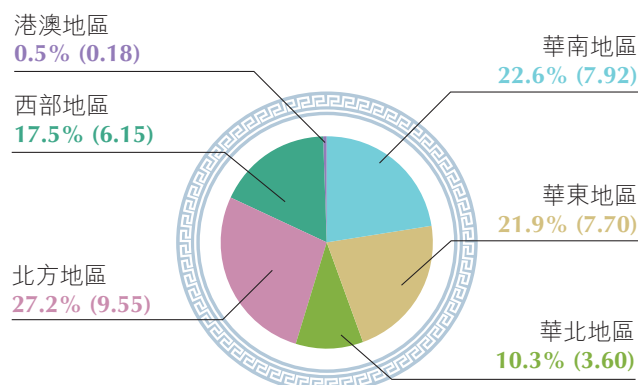
受到追捧。集團一方面不會不理性的爭奪一線城市的地塊，但會透過更多創新手段積極吸納地塊以維持集團在該等城市的市場份額，去年在深圳寶安和今年初在北京石景山先後拿到優質地塊便是成功案例。集團更相信在一線城市仍然能持續發展並獲得良好的業績，北京過去三年的出色表現是一例證。

集團目前於香港和澳門擁有相對較少(達18萬平方米，佔總土地儲備的0.5%)但都是優質的土地儲備，預計將為集團提供理想的回報。

由於預計二零一三年內地房地產市場仍然平穩，集團將致力伺機吸納優質較廉宜的土地，目標為800萬平方米。截至業績公佈日即三月十八日，集團(不包括中海宏洋)於二零一三年在國內三個城市購入三塊土地，可供開發的樓面面積約為147萬平方米；中海宏洋則在三個城市購入三塊土地，可供開發的樓面面積約為146萬平方米。

按地區土地儲備分佈圖

百萬平方米



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

集團的全國性佈局示意圖

二零一二年新增土地一覽表

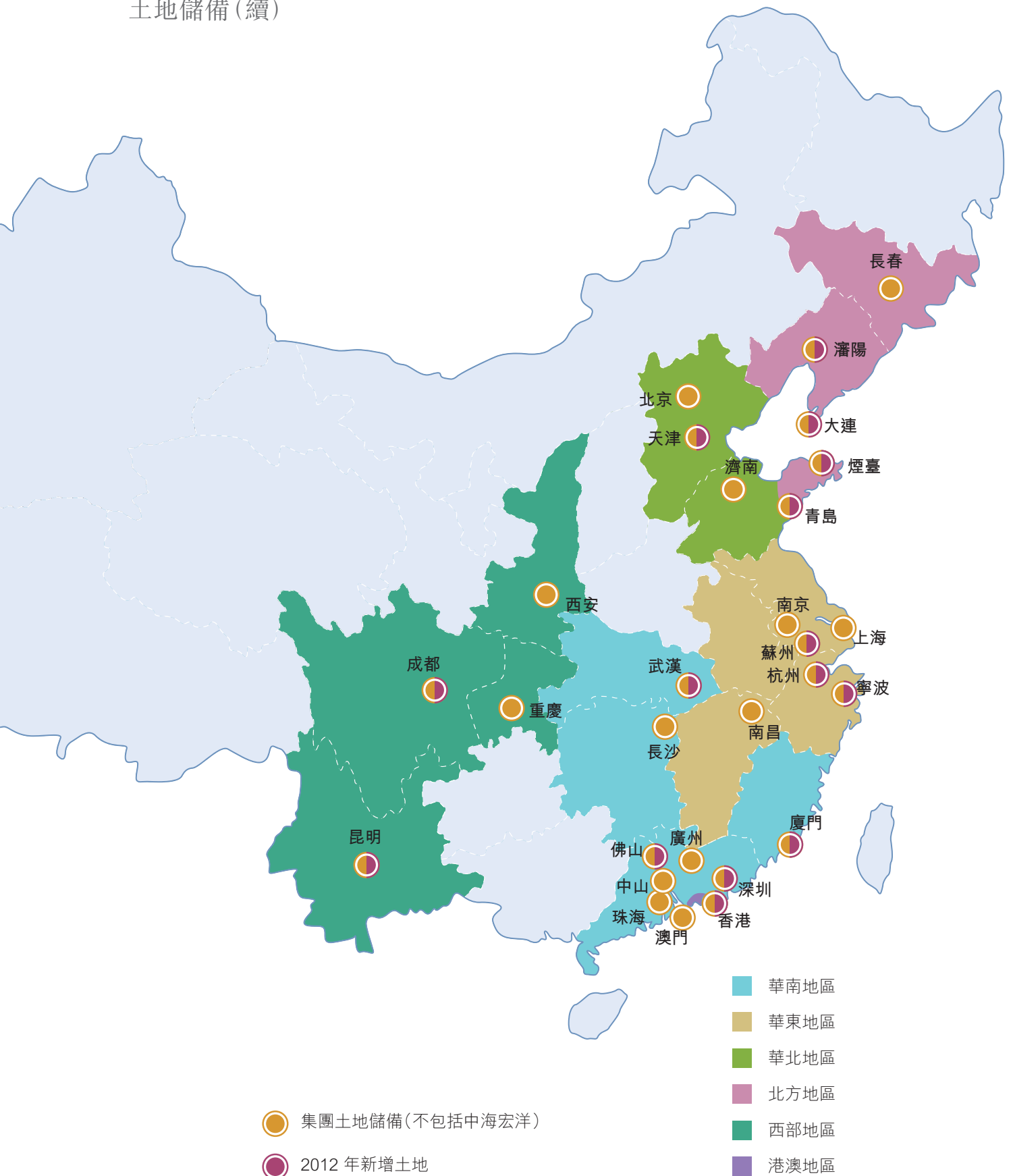
| 項目名稱 | 土地面積 (千平方米) | 總發展面積 (千平方米) | |
|-------------|----------------|-----------------|-------|
| 華南地區 | | | |
| 佛山 | 南海區桂城項目 | 199 | 731 |
| 佛山 | 南海高新區C項目 | 112 | 619 |
| 深圳 | 寶安區項目 | 152 | 279 |
| 廈門 | 集美區項目 | 79 | 255 |
| 武漢 | 漢陽區項目 | 49 | 210 |
| 華東地區 | | | |
| 寧波 | 鄞州新城11號北側項目 | 193 | 525 |
| 寧波 | 鄞州新城11號南側項目 | 186 | 508 |
| 蘇州 | 姑蘇區項目 | 134 | 434 |
| 杭州 | 江幹區項目 | 84 | 423 |
| 蘇州 | 吳中區G-103號項目 | 127 | 340 |
| 蘇州 | 園區項目 | 122 | 284 |
| 杭州 | 西湖區項目 | 74 | 203 |
| 華北地區 | | | |
| 天津 | 河西區項目 | 80 | 300 |
| 北方地區 | | | |
| 青島 | 市北區項目 | 74 | 222 |
| 大連 | 甘井子區項目 | 99 | 217 |
| 煙臺 | 高新區項目 | 74 | 208 |
| 瀋陽 | 皇姑區項目 | 23 | 102 |
| 西部地區 | | | |
| 成都 | 城南新區項目 | 102 | 590 |
| 昆明 | 五華區項目 | 39 | 171 |
| 港澳地區 | | | |
| 香港 | 鴨脷洲項目 | 3 | 21 |
| 合計 | | 2,005 | 6,642 |

總土地儲備一覽表

| 城市 | 發展面積 (千平方米) |
|-------------|----------------|
| 華南地區 | |
| 佛山 | 2,306 |
| 廣州 | 1,373 |
| 珠海 | 1,332 |
| 長沙 | 1,020 |
| 武漢 | 545 |
| 深圳 | 512 |
| 中山 | 431 |
| 廈門 | 399 |
| 華東地區 | |
| 蘇州 | 2,407 |
| 杭州 | 1,739 |
| 寧波 | 1,428 |
| 南京 | 983 |
| 上海 | 701 |
| 南昌 | 438 |
| 華北地區 | |
| 濟南 | 2,515 |
| 天津 | 810 |
| 北京 | 277 |
| 北方地區 | |
| 瀋陽 | 5,116 |
| 青島 | 1,927 |
| 長春 | 1,422 |
| 大連 | 608 |
| 煙臺 | 486 |
| 西部地區 | |
| 重慶 | 3,210 |
| 西安 | 1,386 |
| 成都 | 1,316 |
| 昆明 | 234 |
| 港澳地區 | |
| 澳門 | 112 |
| 香港 | 70 |
| 合計 | 35,103 |

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)



地產發展



香港 • 歌賦嶺

地產發展(續)

年度概要

- 項目(含合營項目)竣工面積約700萬平方米。
- 可銷售總面積(含合營項目)達541萬平方米，扣除約6萬平方米投資物業後，餘數約78.0%已銷售，達416萬平方米。
- 實現銷售面積(含合營和聯營項目)729萬平方米，銷售金額港幣1,115.2億元，分別同比增長30.6%和28.1%。
- 集團內地房地產的毛利率處於理想水平，經營溢利達港幣215.8億元，同比增長16.8%。
- 港澳地產的毛利率約為54.8%，經營溢利達港幣9.3億元，同比增長50.0%。
- 加大銷售資金回籠力度，全年銷售回款(含合營項目)達到超過港幣1,000億元。年底時，銷售按金(含合營項目)高達港幣581.8億元，上升73.3%。

國內對房地產行業連續兩年推行嚴厲的緊縮政策，對市場造成一定的影響，既有效地抑制投機和投資意慾，住屋價格的上升同樣受到有效的控制，加快了房地產行業的整固，有利於行業長遠健康發展。但由於國內經濟發展理想，居民收入持續上升，再加上城市化進程，國內投資置業依然需求旺盛，因此集團對內地房地產長遠發展仍然充

滿信心。由於二零一一年第四季度市場銷售較差，市場於年初對二零一二年的行情看得比較淡，除了個別財務狀況較差的發展商急於以價換量，冀望能加快清理庫存，改善公司資金缺口，比較多房地產公司對銷售持觀望態度。作為行業的領先者，集團對全國性佈局平衡市場風險充滿信心。但當年度銷售規模達到港幣千億元以上，不管市場好

管理層討論及分析(續)

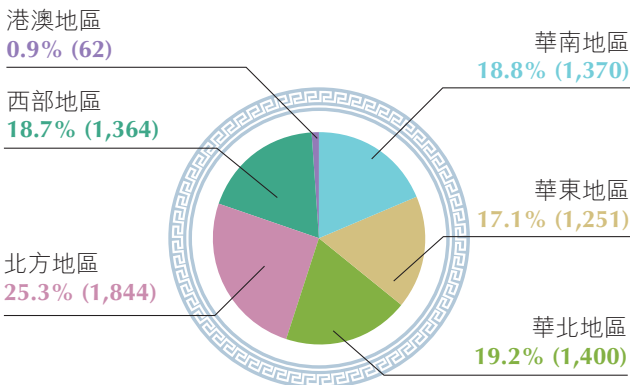
地產發展(續)

壞，集團必須要做到每月相對均衡的銷售。集團抓住上半年市場觀望的氣氛，加大銷售力度，使得上半年的銷售超過全年目標的80%，於八月份更主動調高全年目標銷售額至港幣1,000億元。下半年市場氣氛進一步好轉，特別是當預計中國經濟於第四季度有觸底回升的跡象時，集團於下半年適度調節銷售節奏，量價俱得。最終年內地產銷售(含合營和聯營項目銷售)達港幣1,115.2億元，同比增長

28.1%。售出物業之面積達729萬平方米，同比增長逾30.6%。內地地產銷售額為港幣1,043.2億元，佔總銷售93.5%，同比增長23.2%，售出面積達723萬平方米，同比增長29.9%。港澳年內銷售大幅增加約兩倍至港幣72.0億元。以全年來看，集團銷售金額再創新高，銷售價格理想，這有賴於管理層對市場變化的準確判斷和靈活的營銷策略，再加上「中海地產」品牌對促銷和舒緩房價下調的壓力有明顯的幫助。

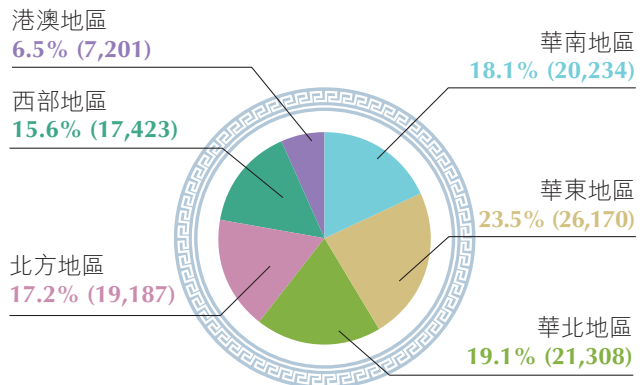
二零一二年按地區銷售面積分佈圖

千平方米



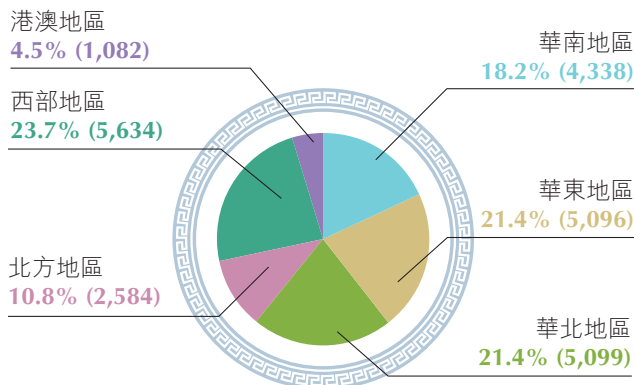
二零一二年按地區銷售金額分佈圖

港幣百萬元



二零一二年按地區毛利貢獻分佈圖

港幣百萬元



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

因應市場變化，集團對內地地產項目加快開發速度，最終竣工的面積(含合營項目)約700萬平方米，該等項目可銷售總面積約為541萬平方米，扣除約6萬平方米為長期持有的投資物業後，年底時已售出近78.0%，達416萬平方米，銷售金額達港幣597.3億元。扣除合營公司銷售以及於年底未及結利的銷售後，集團可結利銷售金額為港幣395.1億元，加上來自二零一一年底的待售物業銷售理想，達97萬平方米，銷售金額約為港幣219.0億元。因此集團全年房地產發展營業額增加24.2%至港幣614.1億元，經營溢利高達港幣215.8億元，增長16.8%，這也有賴於毛利率仍然處於理想水平。

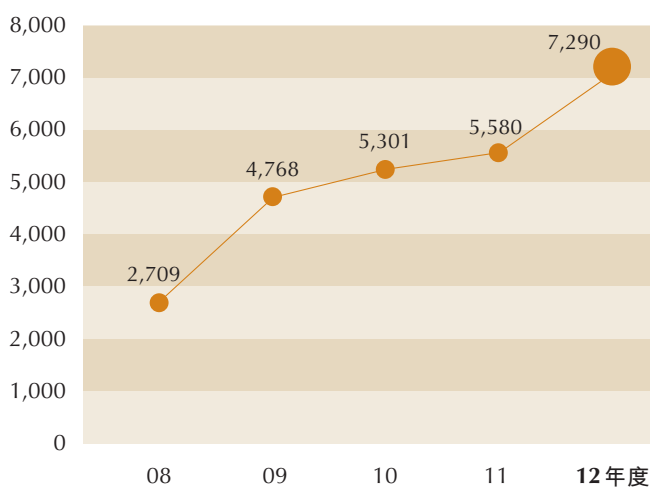
年底，集團待售物業約為125萬平方米，成本約為港幣143.6億；集團加上合營項目待售物業約為203萬平方米，成本約為港幣245.6億元。集團重視銷售資金回籠，集團加上合營項目全年銷售回款達港幣1,000億元，收到的物業銷售按金於年底為港幣581.8億元，同比增加73.3%。

預計二零一三年內地房地產市場整體氣氛會比二零一二年好，市場競爭將更為激烈並會加快整合。對大部分開發商來說二零一三年仍然將是極具挑戰的一年。由於集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。集團對二零一三年表現仍然充滿信心，這該是集團增加市場份額、購買優質土地以及鞏固市場領導地位的好機會。預計港澳地產市場仍然偏穩，特別是豪宅市場。粉嶺歌賦嶺項目熱銷，加強了集團的信心。於二零一三年，集團會做好手頭項目的營銷，伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。於十二月底，集團在17個合營和聯營公司的權益加上應收扣除應付總額達到港幣233.4億元。合營全年銷售總額達到港幣266.7億元，結利營業額為港幣215.0億元。全年共錄得超過港幣280億元的銷售現金流入。年末，預售樓款為港幣176.7億元。全部合營項目財政健全，年底時有十個項目有借貸約為港幣42.2億元，合營項目合共同時持有

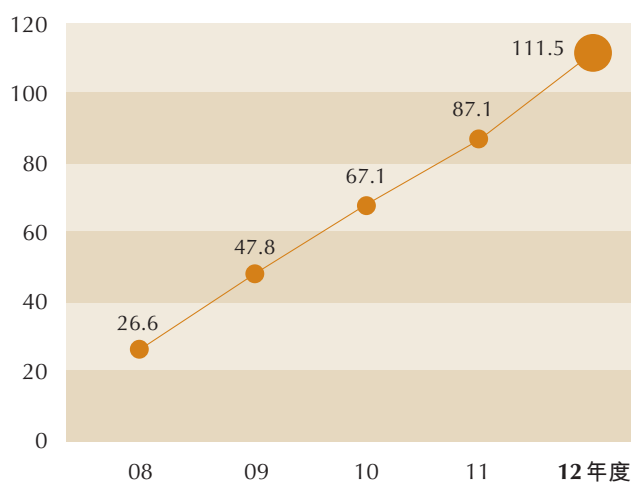
銷售面積

千平方米



銷售金額

港幣十億元



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

現金為港幣127.6億元。由於大部份合營項目為大型項目並且逐步進入回收期，二零一二年全年的利潤貢獻大幅增加至約為港幣23.0億元。此外，中海宏洋是集團內的主要聯營公司，將會快速發展並成為中海地產業務的有效補充。全年中海宏洋業務表現理想，淨利潤達到港幣24.9億元，在調整過集團二零一零年收購中海宏洋控股權時產生並已記帳的利潤後，仍然為集團提供了約港幣3.4億元的利潤。

二零一二年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)

| | 面積 |
|-------------|----------------------|
| 華南地區 | |
| 深圳 | 15 |
| 佛山 | 192 |
| 珠海 | 70 |
| 長沙 | 310 |
| 中山 | 77 |
| 廈門 | 69 |
| 小計 | 733 (10.5%) |
| 華東地區 | |
| 蘇州 | 526 |
| 寧波 | 46 |
| 杭州 | 249 |
| 南京 | 131 |
| 天津 | 336 |
| 南昌 | 58 |
| 小計 | 1,346 (19.3%) |
| 華北地區 | |
| 北京 | 531 |
| 濟南 | 513 |
| 小計 | 1,044 (15.0%) |
| 北方地區 | |
| 長春 | 296 |
| 瀋陽 | 1,078 |
| 大連 | 95 |
| 青島 | 471 |
| 合計 | 1,940 (27.9%) |
| 西部地區 | |
| 西安 | 549 |
| 重慶 | 669 |
| 成都 | 688 |
| 小計 | 1,906 (27.3%) |
| 合計 | 6,969 |

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一三年預計新開工面積約為1,000萬平方米，在建規模高峰期間將會達到2,500萬平方米，預計竣工樓面面積900萬平方米。

| 預測二零一三年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米) | | |
|--------------------------------------|--------------|---------|
| 地區 | 面積 | |
| 華南地區 | 2,055 | (22.8%) |
| 華東地區 | 1,815 | (20.1%) |
| 華北地區 | 770 | (8.6%) |
| 北方地區 | 2,890 | (32.1%) |
| 西部地區 | 1,445 | (16.0%) |
| 港澳地區 | 38 | (0.4%) |
| 合計 | 9,013 | |

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目

華南區

長沙中海國際社區

長沙市
嶽麓區(佔100%)

長沙中海國際社區位於洋湖垸生態濕地公園片區，擁有便捷的區位交通優勢和更純粹的自然景觀優勢。項目總建築面積約133萬平方米，規劃擁有7萬平方米社區商業、大型泳池等配套，共分五期開發，預計住宅總計9,127套。一期已於二零一一年十一月首次推出市場，反應理想，累計售出接近七成。現時一期已封頂，二期正進行施工，預計於二零一三年竣工。三期及四期計劃二零一四年竣工，五期將於二零一五年竣工。

中海雲麓公館

廣州市
白雲區(佔100%)

中海雲麓公館位於白雲山下、白雲新城核心地段，坐擁城央稀缺自然生態資源和廣州大都市區核心地段。項目全部以一梯一戶大平層設計，是白雲山麓第一個純板式低密度豪宅社區。總佔地面積20,795平方米，總建築面積58,586平方米，由六棟17-21層樓棟組成。目前工程進展順利，現已進行封頂，預計二零一三年九月竣工。



廣州•中海雲麓公館園景

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東區

御景灣

蘇州市
姑蘇區(佔100%)

御景灣位於姑蘇區金閶新城虎殿路與藕前街交匯處，佔地面積約16萬平方米，總建築面積約54萬平方米。項目由小高層及高層組成，分兩期開發，預計規劃3,900戶。目前一期已完成主體工程，二期施工進度理想。項目於二零一二年三月底正式首次對外銷售，推出約2,100套住宅，反應良好，已售出超過一半。

中海朝陽郡

南昌市
西湖區(佔100%)

中海朝陽郡項目位於朝陽新城中心，地理位置及景觀資源優越，由「觀園」、「鉑宮」、「熙岸」三個組團組成。總佔地面積約17.6萬平方米，總建築面達49萬平方米。戶型包括別墅、小高層和高層。「觀園」於二零一二年四月推出市場，銷情十分理想，已售出接近九成，目前工程大致完成，預計於二零一三年六月底竣工。「鉑宮」及「熙岸」工程正在進行中。整個項目預計於二零一五年六月竣工。



南昌 • 中海朝陽郡鉑宮低層

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華東區

萬錦熙岸

南京市
浦口區(佔100%)

中海萬錦熙岸位於珠江鎮團結路與珠泉西路交匯處，未來的浦口新城規劃中央生活區。項目分兩期開發，總建築面積約44萬平方米，共規劃26棟住宅，約2,800戶。一期預計在二零一四年十二月竣工，整個項目預計在二零一五年全部竣工。本項目於二零一二年三月初至年底五度推出市場，反應熱烈，已售出逾九成。

中海紫御豪庭

上海市
普陀區(佔50%)

中海紫御豪庭位於上海市普陀區同普路，由小高層住宅和聯排別墅組成，總建築面積約44萬平方米。項目分為兩期發展，一期預計於二零一三年年底竣工。一期於二零一二年五月推出市場，銷情良好，現已售出超過六成的單位。二期將於二零一三年初動工，預計於二零一四年四月竣工。



南京·萬錦熙岸

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

華北區

北寧灣

天津市
河北區(佔50%)

北寧灣位於河北區鐵東路和志誠道交叉口，是集高端居住、時尚商業和酒店公寓於一體的複合型地鐵上蓋物業。總建築面積約60萬平方米，分四期進行開發。一期已竣工並已陸續入伙，二期及三期已封頂及已售出逾八成，四期正進行施工，進度良好，預計於二零一四年竣工。

北方

中海城

瀋陽市
于洪區(佔100%)

中海城位於瀋陽市于洪區，南臨白山路，北臨三環路，西江街貫穿其中，是瀋陽市迄今為止規模最大，配套最齊全的一個項目。總佔地面積達127萬方米，總規劃建築面積約339萬平方米，項目建成後可容納2萬餘戶家庭，更有50萬平方米繁華商業配套與日漸成熟市政配套交匯，托起這裡未來生活核心大城之勢。中海城共分為八期發展，一期總建築面積為58萬平方米已於二零一二年六月全部竣工，二期及三期總建築面積約124萬平方米，預計於二零一六年中落成。其他期數尚在規劃中，一期、二期及三期合共超過8,000個單位已於二零一二年或之前於推出市場，都獲得市場良好反應。



瀋陽 • 中海城

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

北方

紫御觀邸

大連市

高新園區(佔100%)

大連紫御觀邸地處凌水灣地鐵旁，提供商業、生活、交通一站式服務的便利，緊臨三大高校，人文環境優越，而且配套成熟。建築風格為法式新古典，線條挺撥簡潔，用現代建築手法演繹古典建築情懷。項目共分為三期開發，總建築面積為約29萬平方米。目前工程如期進行。二零一二年推出約1,900套單位於市場預售，銷情十分理想，一期及二期已售出近九成單位。



大連 • 紫御觀邸

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)



長春 • 紫金苑

北方

紫金苑

長春市

南關區(佔100%)

中海紫金苑位於長春南部生態環境較好的都市經濟開發區，定位為高品質的豪宅產品。項目共分四個地塊開發，總佔地面積為約14萬平方米，總建築面積約31萬平方米。整個項目合共提供734個住宅單位及1,165戶公寓單位。現時工程進度良好，預計於二零一四年十二月竣工。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

西部

中海城南1號西區

成都市
高新區(佔100%)

中海城南1號西區是城南金融城唯一的CBD核心別墅及頂級豪宅，佔據最黃金和金融城地段資源，擁有中央墅景公園及極致闊綽的豪景陽臺，俯覽金融城萬裡江山。項目共分兩期開發，一期的中海城南官邸為低層住宅，合共提供102套單位，現時已竣工。中海城南官邸分別於二零一二年七月及九月推出市場，反應極佳，現已全部售罄。二期的中海城南華府為高層住宅，提供1,609套單位，目前施工進度良好，預計於二零一三年十二月竣工。

紫御江山

重慶市
江北區(佔50%)

作為江北嘴金融中心唯一的百萬方濱江半山豪宅，緊鄰IFC國金中心，具備優質投資與頂級生活品質雙重價值。項目總建築面積逾1,000,000平方米，分三期發展，合共提供超過7,000個住宅單位。二零一二年紫御江山四度推出市場，四度熱銷，成為重慶中心高端物業銷售業績最好的項目，推出1,800單位，售出超過七成。目前一期施工進度良好。整個項目預計於二零一七年中落成。



成都•城南1號西區

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

主要發展中項目(續)

| 項目名稱及地點 | 集團權益 % | 預計用途 | 城市 | 預計完成 年份 | 地盤面積 約數 千平方米 | 總樓面 面積約數 千平方米 |
|----------------------|-----------|-------|----|------------|--------------------|---------------------|
| 長沙中海國際社區，嶽麓區 | 100 | 住宅 | 長沙 | 2015 | 360 | 1,330 |
| 中海雲麓公館，白雲區 | 100 | 住宅 | 廣州 | 2013 | 21 | 59 |
| 歌賦嶺，粉嶺 | 100 | 住宅 | 香港 | 2013 | 88 | 58 |
| 寰宇天下，集美區 | 100 | 住宅 | 廈門 | 2013 | 92 | 213 |
| 19 (A1/M)地段，半島外港新填海區 | 85 | 商業/住宅 | 澳門 | 2014 | 7 | 65 |
| 御景灣，姑蘇區 | 100 | 住宅 | 蘇州 | 2014 | 160 | 535 |
| 中海朝陽郡，西湖區 | 100 | 住宅 | 南昌 | 2015 | 176 | 490 |
| 紫御豪庭，普陀區 | 50 | 住宅 | 上海 | 2014 | 142 | 438 |
| 萬錦熙岸，浦口區 | 100 | 住宅 | 南京 | 2015 | 169 | 436 |
| 鳳凰熙岸，鼓樓區 | 100 | 住宅 | 南京 | 2014 | 169 | 570 |
| 北寧灣，河北區 | 50 | 住宅 | 天津 | 2014 | 150 | 600 |
| 中海城，于洪區 | 100 | 住宅 | 瀋陽 | 2020 | 1,274 | 3,390 |
| 寰宇天下，皇姑區 | 100 | 住宅 | 瀋陽 | 2017 | 716 | 2,563 |
| 紫御觀邸，高新園區 | 100 | 住宅 | 大連 | 2015 | 83 | 290 |
| 紫金苑，南關區 | 100 | 住宅 | 長春 | 2014 | 140 | 310 |
| 城南1號西區，高新區 | 100 | 住宅 | 成都 | 2013 | 91 | 380 |
| 濟南國際社區，市中區 | 100 | 住宅 | 濟南 | 2016 | 1,679 | 2,552 |
| 青島中海國際社區，李滄區 | 100 | 住宅 | 青島 | 2016 | 402 | 1,695 |

地產發展(續)

中國地域廣闊，不同的地域處於不同的經濟發展和房地產市場階段，完善的全國性戰略佈局能更有效的平衡經濟和市場週期性波動帶來的風險。除此之外，在港澳房地產市場，集團近年專注豪宅市場，產品深獲外界認同。由於年內北京，佛山及港澳表現出色，因此特別作出介紹。

港澳公司

集團於1985年開始涉足香港地產市場，迅速發展成為集團核心業務，更成為1992年集團在香港交易所上市的重要資產。1997年香港房地產價格受亞洲金融風暴影響而大幅下調，市道淡靜，因此集團在香港暫停新購土地。1998年起集團大規模進入內地房地產市場，仍堅持不放棄港澳市場，並伺機於2005年再在香港新增投資，積極發展高端住宅項目。『牛津道一號』及『赤柱灘道六號』成功以高品質定位推出市場，深獲同行、客戶和社會人士的高度評價。兩項目除為集團港澳業務帶來豐厚利潤外，亦成功在高端市場奠定穩固根基及贏得口碑。2009年港澳地產藉著金融海嘯後香港地產市場出現短暫低潮的機遇，以相對較低的代價成功向政府補地價重新啟動發展位於粉嶺蓮塘尾的「歌



香港 • 龍苑

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)



香港 • 歌賦嶺會所



澳門 • 天鑽室內設計

「賦嶺」項目，2012年初，經精心策劃及部署，準確把握時機，在「歌賦嶺」施工階段地盤內，開放現場實景大型會所及示範單位，高標準展示項目的規劃、設計及施工質量，加上銷售策略得宜，在兩星期內售出200餘幢別墅，銷售額達港幣46.5億元，是2012年內全港售出最多別墅的單一項目。

集團於2005年在澳門推出首個住宅項目「寰宇天下」，無論物業規劃設計及銷售手法均開創澳門先河，成功吸引全球23個國家及地區的買家熱烈認購。「寰宇天下」銷售額達港幣35億元，為集團貢獻可觀利潤。於2011年開售的澳門皇朝區海濱地標豪宅「天鑽」，由於項目地段尊貴，設計優越，加上嶄新的酒店式物業管理，大受澳門及海外買家歡迎，至今已售出七成半單位，銷售額逾港幣20億元。

集團在港澳房地產市場累積近三十載的豐富經驗，秉持「慎微篤行、精築致遠」的精神，在高端市場建立了良好的口碑及品牌影響力。2012年，港澳地產全年實現銷售面積61,820平方米，銷售合約額港幣72億元，營業額港幣19.7億元，經營溢利港幣9.3億元。現時，港澳地產在香港和澳門地區共有9個發展中的項目，樓面面積約170,000平方米，已投入資金港幣123.5億元，預計需要再投入資金約為港幣82.5億元。另外，收租物業出租面積約35,000平方米，每年租金收入約港幣1.2億元。2013年，在中國內地經濟持續發展的帶動下，預料香港及澳門的房地產業前景穩中看好。

由於集團在中國內地房地產市場表現優異，是行業的領先者，集團的業務將會以中國內地為主。集團於港澳將持續穩定參與適量拓展，繼續緊貼市場變化及樓市最新形勢，精益求精，創造新輝煌。

地產發展(續)

北京公司

二零一二年北京市政府堅持地產調控政策不動搖，北京房地產市場風險進一步加劇，整體成交價格持續走低。在巨大的市場調控壓力下，北京公司充分分析市場形勢，準確把握市場脈搏，在深化市場調研和客戶研究的基礎上，不斷夯實管理基礎，加快資產周轉速度及現金回收，有效提高項目投資回報水準，取得了規模和效益雙贏的顯著成績。二零一二年中海九號公館及中海蘇黎世家項目成功實現三次開盤大賣，尤其是首兩次開盤銷售額均超過人民幣15億元，創造了中海地產單日開盤銷售記錄，成為京城豪宅市場的標杆項目。

北京公司二零一二年共實現銷售額人民幣72億元，共計完成各類物業銷售5,922個單位；實現現金回款人民幣81.2億元；營業額人民幣76.8億元；經營溢利人民幣33.6億元。北京公司已連續三年獲得本集團銷售第一名。

二零一二年度北京公司共獲得20多項殊榮，憑藉「銷售額、銷售面積、銷售去化率、客戶滿意度」四個指標榮獲中國指數研究院、中國房地產指數系統授予的「2012北京房地產市場地位領先企業」稱號，再次驗證了北京公司的綜合實力。其中，北京中海九號公館憑藉卓越的建築設計和優美的園林景觀，被中國土木工程學會評選為詹天佑獎住宅社區金獎。

目前北京市土地資源稀缺，新增土地供給嚴重不足，土地供應郊區化已成為近年來的重要趨勢。但是在地產行業集中度加強的情況下，以北京為代表的一線城市受人口及城市化等因素的影響，市場需求潛力依然巨大，相比三四線城市具有業績貢獻更大且風險更小的優勢，是各大房地產企業鞏固市場地位及保持銷售額穩定的必爭之地。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

近幾年北京公司的經營規模和效益都取得了長足的進步和發展，已成為北京房地產市場當之無愧的領軍者。為保證北京公司順應城市化發展的浪潮，始終保持快速、健康發展的強勁勢頭，公司未來將重點做好以下工作：

1. 繼續深耕北京房地產市場，加大對北京的投資力度，以確保未來持續領跑北京市場。
2. 繼續時刻關注市場需求的變化，進一步提升產品的綜合競爭優勢。
3. 持續開展管理創新，不斷提升系統管理能力，進一步規範公司運營，夯實管理基礎。
4. 提升商業地產開發與運營能力，實現商業地產與住宅地產齊頭並進的大好局面。



北京·中海蘇黎世家

地產發展(續)

佛山公司

佛山是廣東省第三大城市，在中國最具經濟實力和發展活力之一的珠江三角洲中部。全市土地面積3,868平方公里，下轄南海、順德、禪城、三水及高明五區。佛山與廣州地緣相連、歷史相承、文化同源，共同構建成「廣佛都市圈」，是「廣佛同城」、「廣佛肇經濟圈」、「珠三角經濟圈」重要組成部分，在廣東省經濟發展中處於領先地位。二零一二年，佛山市場依然呈現健康增長的態勢。未來幾年隨著佛山產業升級及廣州人口外溢帶來的大量人口湧入，市場需求將更加旺盛。

二零一二年，國家依舊實施較為穩定但依然嚴厲的房地產調控政策。面對挑戰，佛山公司深化落實集團戰略思想，緊密結合企業內外環境，研究制定並堅定實施「高品質經營，規範化管理，可持續發展」的經營戰略。全年，中海金沙灣、中海萬錦東苑、中海千燈湖一號等項目共完成銷售額人民幣50.2億元。二零一二年，面臨土地資源儲備已不能充分適應公司發展要求的局面，經積極努力下，成功以底價人民幣14.5億元投得南海金融高新區中海錦城國際花園地塊，為公司及時補充土地儲備。

二零一二年，佛山公司獲得多個項殊榮，其中，中海萬錦東苑項目憑藉優秀規劃，被中國土木工程學會評選為詹天佑獎住宅小區優秀規劃表彰項目。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

自二零零四年進入佛山市場以來，佛山公司憑著穩健的經營和專業化的管理，市場份額一直穩居佛山前三甲，二零零九年至二零一二年年均銷售額達人民幣50億元。作為廣東省第三大城市，佛山的房地產市場極具規模和發展潛力，特別與廣州無縫連接的佛山市南海區東部片區，深受廣佛同城利好帶動，成為佛山房地產市場投資價值最高片

區。目前佛山公司所持有經營和待開發的項目絕大部分位於與廣州連接的南海東部片區核心位置，土地資源優質，體量大，抗市場風險能力較強。在集團的支持下，佛山公司也將積極尋找機會進入潛力鎮街市場，加大公司發展的深度和廣度，保持佛山市場的品牌影響力及市場地位。



佛山·中海金沙灣

物業投資



珠海·富華里

物業投資(續)

年度概要

- 於二零一二年年底，擁有投資物業樓面面積逾52萬平方米。
- 目前正在開發和待開發的商業地產面積達300萬平方米，預計大部份將會於二零一五年全部完成，而其中約一半以上將會保留為長線投資物業。
- 全年租金總收入達港幣5.8億元。
- 投資物業公允價值增加達港幣36.5億元，主要來自己落成的投資物業如：北京中海廣場、北京中海地產廣場、成都中海國際中心一期和香港的中海大廈以及在建投資物業如：南京中海大廈。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

集團致力發展一系列優秀的投資物業，隨著成都中海國際中心二期於二零一二年年底竣工，集團在香港和內地擁有達52萬平方米的投資物業。集團整體物業出租情況理想，本年實現租金總收入港幣5.8億元，同比上升56.8%，其中香港實現租金總收入港幣1.2億元，內地實現租金收入港幣4.6億元。分部溢利為港幣41.5億元，當中包括港幣36.5億元投資物業之公允價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣29.2億元)。

已落成的投資物業

集團旗下已落成的寫字樓是位於精選地點的優質物業，交通方便，加上質素卓越，吸引不少跨國企業、金融機構和大型內地企業進駐。

集團最新的投資物業，成都中海國際中心二期在二零一二年年底落成，是一座甲級寫字樓，總樓面面積約6萬平方米。該項目擁有獨特的三角鑽石立面，奇數層打造廣角雙層挑高空中花園，營造商務交流平臺。招租活動正在進行，反應熱烈，深受市場歡迎。而項目一期在二零一一年年底已經落成，目前出租率已達70%，租務進度良好，租戶主要是內地大型企業和金融機構。成都還有七棟甲級寫字樓及商業物業正在分期進行發展，總樓面面積約64萬平方米。

北京的中海地產大廈、中海廣場和中海地產廣場位於北京的黃金地段，租務市場表現良好，租戶主要是國際大型企業和金融機構，出租率達到高水平。項目設計時尚、設備先進並配備創新的環保設施，中海廣場更獲得美國綠色建築委員會頒發的節能與環保設計(LEED)正式金級證書。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要已落成的投資物業

| 物業名稱及地點 | 集團權益 % | 城市 | 契約 期滿年份 | 總樓面 面積約數 平方米 |
|------------------------------------|-----------|----|------------|--------------------|
| (a) 中國海外大廈 香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號 | 100 | 香港 | 2047年 | 19,485 |
| (b) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號 | 100 | 北京 | 2051年 | 24,226 |
| (c) 中海廣場 北京市朝陽區建國門外大街 | 100 | 北京 | 2053年 | 139,476 |
| (d) 中海地產廣場 北京市東城區永定門西濱河路 | 100 | 北京 | 2043年 | 81,619 |
| (e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號 | 100 | 成都 | 2048年 | 133,294 |
| (f) 中海國際中心二期 成都市高新區錦城大街199號 | 100 | 成都 | 2048年 | 67,582 |
| (g) 中海大廈 成都市武侯區龍騰東路36號 | 100 | 成都 | 2045年 | 34,825 |

物業投資(續)

在建中的投資物業

集團增加投資物業比重的戰略不變，以提供穩定的收入，長遠目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。

集團主要在成都、瀋陽、濟南、天津、南京和珠海發展優質的投資物業，集團正在開發和待開發的商業地產面積達300萬平方米，預計大部份將會於二零一五年完成，而其中約一半以上將會保留為長線投資物業。

瀋陽的中海廣場，雄踞皇姑區一環核心地域，地理位置優越，交通暢通無阻。該項目總樓面面積約14萬平方米，由大型優質商場和甲級寫字樓組成。該項目預計在2014年竣工，目前處於招商階段，反應熱烈。

濟南的中海廣場是全濟南最具特色的商業綜合體，位於優質地段，交通極為便捷，總樓面面積約14萬平方米，由甲級寫字樓和大型商場組成，項目建成後將成為濟南南部標準最高、環境最優的一站式生活體驗中心。該項目設計時尚，建築風格獨特，憑藉出色的建築規劃設計理念榮獲「2012年全國人居經典規劃、建築雙金獎」。目前中海廣場已經和眾多知名的零售品牌達成協議，租務進展良好。該項目大型商場預計在二零一三年竣工，甲級寫字樓預計在二零一四年竣工。

其他正在發展中的項目包括天津的中海國際大廈、濟南的國際社區C-3、南京的中海大廈、珠海的中海大廈及中海廣場，全部項目均位處優質地皮，交通配套完善，將提供優質寫字樓和商場，進一步優化投資物業組合。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要在建中的投資物業

| 物業名稱及地點 | 集團權益 % | 城市 | 預計 竣工年份 | 契約 期滿年份 | 總樓面 面積約數 平方米 |
|---------------------------------|-----------|----|------------|------------|--------------------|
| (a) 中海國際大廈 天津市塘沽區濱河西路 | 100 | 天津 | 2015年 | 2049年 | 166,924 |
| (b) 中海國際中心三期 成都市高新區錦城大街199號 | 100 | 成都 | 2015年 | 2048年 | 204,876 |
| (c) 中海國際中心西地塊 成都市高新區交子大道 | 100 | 成都 | 2015年 | 2048年 | 229,829 |
| (d) 中海國際中心仁和39號地塊 成都市高新區交子大道 | 100 | 成都 | 2015年 | 2048年 | 202,415 |
| (e) 中海廣場 瀋陽市皇姑區塔灣東街 | 100 | 瀋陽 | 2014年 | 2049年 | 140,377 |
| (f) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路 | 100 | 濟南 | 2014年 | 2049年 | 140,257 |
| (g) 國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路 | 100 | 濟南 | 2015年 | 2049年 | 163,300 |
| (h) 中海大廈 南京市鼓樓區鳳凰西路 | 100 | 南京 | 2014年 | 2048年 | 165,718 |
| (i) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路 | 100 | 珠海 | 2017年 | 2048年 | 245,608 |
| (j) 中海廣場 珠海市香洲區白石路 | 100 | 珠海 | 2014年 | 2050年 | 222,510 |

與地產有關的業務



深圳 • 深圳灣科技生態城

管理層討論及分析(續)

與地產有關的業務(續)

規劃及建築設計

華藝設計成立於一九八六年，歷經26年的發展與積澱，已成長為全國性的建築設計與城市規劃綜合服務提供者，下設上海、南京、武漢、北京、重慶、廣州、廈門和成都八個分支機構。

華藝擁有780多人的高質素專業設計團隊，分設規劃、建築、結構、機電設備、室內裝飾設計等專業，主要承接各類公共與民用建築工程設計、城市設計、居住區規劃、室內裝飾設計及前期顧問和建築策劃研究等業務。累計已完成各類工程設計項目約1,300多項，類型涵蓋城市規劃、大型住宅區、綜合性辦公樓、酒店、醫療文體建築、高層及超高層建築等，先後共有120個品牌項目獲得300多次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎項。

二零一二年通過海南龍沐灣國際旅遊度假區凱撒皇宮龍沐灣酒店、貴陽金融中心、深圳灣科技生態城等具有廣泛影響力的公共建築項目及多個獲省部級以上獎項的住宅項

目，華藝進一步贏得了社會各界的讚譽和尊重。年內，華藝被認定為「國家級高新技術企業」稱號，設計作品獲得「2012中國建築優秀勘察設計一等獎」等多項殊榮。同時，公司堅持資訊化建設投入，積極推動「建築資訊模型(BIM)設計」技術升級，通過吸收高端人才、內部培養組建專業隊伍，現已具備運用BIM技術進行全過程設計的技術能力。通過「南京中建大廈」、「濟南環宇城」等標誌性BIM項目，確立了國內行業技術領先地位，被委任為深圳市BIM工作委員會主任單位，負責統籌制定深圳BIM技術行業規範，相關作品在國內外BIM交流評比中屢獲佳績。華藝城市規劃設計業務年內共簽約56個項目，深圳前海商業文娛地塊、海南高隆灣、綿陽市園藝次中心等有影響力的規劃項目的成功實施，突顯了「建築—規劃雙甲」平臺在激烈競爭中的優勢地位。

二零一二年，華藝新簽合約額突破港幣7.5億元，實現營業額港幣4.3億元及經營溢利為港幣6,100萬元。

管理層討論及分析(續)

與地產有關的業務(續)



中海物管致力提升服務質素

管理層討論及分析(續)

與地產有關的業務(續)

物業管理

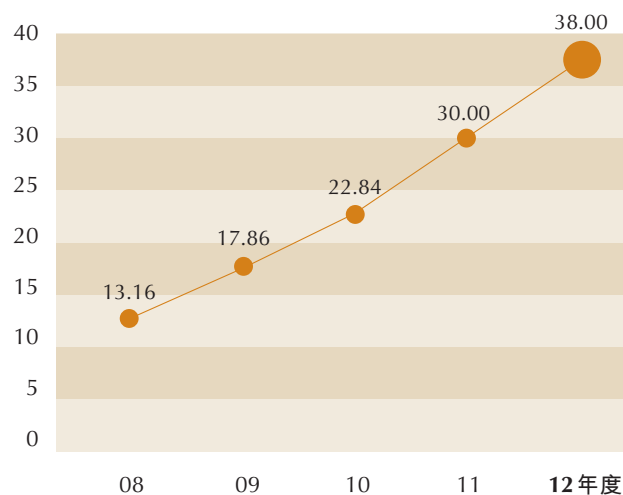
隨著集團地產業務的規模日益壯大，中海物業管理也一直致力提升服務質素，以配合地產業務的迅速發展，協助提升集團地產品牌價值。

中海物業管理亦致力擴大市場以提高利潤，年內，中海物業管理憑著出色的服務水準，取得多項物業管理服務及顧問工作。二零一二年，集團實現物業管理收入港幣13.3億元(其中香港地區港幣2億元，內地港幣11.3億元)，比二零一一年度增長22.0%。在管面積逾3,800萬平方米，比去年增加26.7%。

為提升服務質素及充分滿足所有住戶的需要，中海物業管理於年內增設增值服務中心，以為住戶提供更多元化及完善的服務。一些具體的增值服務已有了起步，如LED業務、保險業務、快遞業務，其中快遞業務已經在深圳和華東開展試點工作。中海物業管理出色的管理服務及卓越的服務水準，備受業界認同並獲頒多個獎項，其中長春國際社區、長春中海南湖一號、長春中海金域中央、青島中海銀海一號及大連中海英倫觀邸五個等項目獲「省優項目」稱號。

中海物業秉承強烈的社會責任感與企業公民意識，全面宣導綠色、環保、衛生、健康的生活理念，積極開展節能降耗及綠色經營、生活垃圾的分類收集、廢舊電池的回收、寵物糞便收集等環保工作，促進公司持續發展的長遠發展目標。例如，年內旗下9個物業管理項目榮獲多家機構頒發的綠色環保有關獎項；物業公司與廣大商戶攜手開展植樹造林活動，通過商企聯合共同建立「中海企業林」，年均植樹量超過1萬株。

集團管理之物業 百萬平方米



顧客服務與客戶關係



集團明白與客戶和商戶建立長遠關係的重要性，致力為客戶和商戶提供多樣化的住宅精品和優質服務。

管理層討論及分析(續)

顧客服務與客戶關係(續)

中海地產是國內知名品牌，「精品生活創造」的品牌定位，其核心在於中海地產品牌對客戶的高度關注。集團致力提升為客戶提供的服務水準。

二零一二年，集團以CRM系統(客戶關係管理系統)為依託，持之以恆地提升售後服務能力：一方面，著重提升產品的交付能力，搭配CRM系統開發了「iPad點擊錄入及跟蹤銷項系統」，可以更方便、快捷地幫助業主收樓；另一方面，著重提升產品的維修能力，推動各城市公司基本建立了完善的售後維修體系，並著手試點維修中心，使得各種問題的解決率達到97%以上，維修的及時性和妥善程度明顯提升。

集團明白與客戶和商戶建立長遠關係的重要性，透過不同途徑了解顧客的需要，致力為客戶和商戶提供多樣化的住宅精品和優質服務。二零一二年十月，集團啟動了一年一度的客戶和商戶滿意度調研活動，收集了廣大業主與商戶的評價和意見，以持續改進產品品質和服務品質。自二零一一年開始，集團根據滿意度調研及日常服務過程中所收集的資訊開展了「精品共建」活動，為全國30個已入伙兩年以上的代表性住宅項目進行升級改造，提升強化社區安防系統、增加社區康樂設施、完善產品設計等，獲得業主的好評和口碑。

此外，致力促進集團與市場雙向溝通的中海業主專屬聯誼會組織「中海會」，目前會員已逾20萬，並保持穩定增長。二零一二年，「中海會」繼續為不同年齡、不同背景的業主提供多元化活動，加強與會員的溝通，時刻傾聽會員的要求和建議，務求提升服務質素。二零一二年，中海會重點推動與客戶互動計劃，分別進行了三次全國性主題聯動活動，活動包括六一兒童節舉行的「瘋童節」活動，本次活動在內地28個城市的71個中海社區開展；另外於八月份在全國不同地區啟動的「中海社區小小業主物業管理體驗營」活動。有21個城市的81個中海社區積極參與；還有於十月份舉辦的「業主健康舞大賽」活動，更有18個城市的81個中海社區參與，活動共吸引了一萬餘名業主參加，反應熱烈。

集團財務

財務和資金管理原則

集團一貫堅持奉行審慎財務資金管理的原則，持續追求高效的財務及資金管理。財務管理方面，財務部門擁有豐富經驗的專業團隊，竭力選擇應用適當的會計政策，按時編制綜合財務報表以確保管理層能及時了解集團的經營表現和財務資金狀況。資金管理方面，集團盡可能把資金集中起來作統一調度。集團堅信銷售資金是經營資金最結實可靠的來源，持續加快資金回籠的速度，強化資產保障能力。而在充分考慮集團的財務狀況，未來經營的資金回籠和需求，資本市場未來的變化，以及要確保能維持合理的借貸水平(一般情況下，淨借貸水平不高於40%)的大原則下，作出適當融資的決定。

財務表現

集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。在過去兩年宏觀調控及房地產緊縮政策的大環境下，集團的銷售和利潤仍然屢創新高。加快銷售回籠速度，重視資金管理，以及透過適度槓桿，使得過去五年(2008–2012)的股東資金平均回報每年都高於22%，股東攤佔純利複合增長率為34.7%，並連續十年(2003–2012)履行了對股東每年不少於20.0%增長的承諾。集團大部份合營項目為大型項目並逐步進入收成期，全年的利潤貢獻大幅增加至約港幣23

億元，預計未來幾年合營項目的利潤和現金流貢獻會進一步增加。再加上持續提升管理，集團有信心在現行高利潤水平上繼續保持理想增長並給予股東理想的回報。

財政狀況

集團過去幾年持續透過增加股東資金，以改良財務結構和實力，擴大了未來的融資空間和投資能力。過去五年，公司的股東攤佔權益從二零零八年年底的港幣335.6億元，增加至二零一二年年底的港幣872.4億元，大大加強集團的財政實力。

由於內地房地產銷售理想，銷售回款速度加快，集團於二零一二年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一一年增加60.3%至港幣962.9億元，流動比率由去年的1.88倍加強至今年的2.15倍。集團的利息倍數比率由去年的15.9倍減少至今年的14.7倍，這主要是整體債務增加和債務結構改變導致融資成本增加的影響，但仍然處於行業內較高水平。

集團的利息倍數比率計算如下：

| | 二零一二年 (港幣百萬元) | 二零一一年 (港幣百萬元) |
|-----------|------------------|------------------|
| 經營溢利 | 27,070 | 23,388 |
| 減：總利息收入 | 330 | 567 |
| | 26,740 | 22,821 |
| 利息支出* | 1,825 | 1,431 |
| 利息倍數比率(倍) | 14.7 | 15.9 |

* 未扣除資本化金額及不包括應付非控制股東欠款之利息。

集團財務(續)

融資和資金管理

集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平(一般情況下，現金不少於總資產的10%)，還持續致力於借貸結構的改善。集團堅持借貸以長期為主，二零一二年年底，僅有港幣55.5億元銀行貸款(其中港幣10.1億元為國內的人民幣貸款)於一年內到期，佔借貸總額9.4%，於兩年內到期貸款為港幣105.8億也僅佔借貸總額的18%。集團預計於相當一段時間內，內地房地產仍然會受到宏觀調控不同程度的影響，再加上集團在內地的個別地產開發項目規模龐大，需要相當長的時間才能完成，從資金風險控制的角度去考慮，集團宜加大發行定息長債的規模，並爭取於兩年內當市場流動性充足和低利息環境持續的情況下逐步加大長期定息債券的比例至有息負債的50%以上。由於人民幣未來升值的機會較大，國內人民幣貸款年期較短而且成本較高，短期而言，集團會更倚重國外銀行貸款或發債而同時會適度控制國內銀行人民幣貸款的金額。

作為財務管理優良的房地產公司，需要有強健的財務狀況，要適度借貸，主要的資金來源該來自銷售。集團年內銷售理想，銷售資金回流超過港幣757.8億元，加上集團

於四月籌組了一筆港幣76億元的銀團貸款，以及全年三筆合共17.5億美元的債券，足夠有餘應付所有支出，主要包括港幣260.9億元土地費用，港幣299.2億元建安費用以及港幣166.9億元稅費、行銷、行政和財務費用。年內，集團新簽了人民幣85億元、港幣80億元及少量美元貸款，當中81%已提用，主要用作償還到期貸款。連同年內發行的美元債券，集團全年融資達港幣295億元，年內歸還港幣133億元，淨融資港幣162億元。

集團著重確保擁有充裕的備用資金、多元化的融資渠道的同時，亦盡力去控制借貸水平和借貸成本。集團於年底時的淨借貸水平低至20.5%，這主要是由於年內加快銷售回款而集團年內購入的土地有一半是在十二月份才購入，因此年末未付土地費用會較多。維持較低的借貸水平有利於在較波動的市場捕捉良好的投資機會。

集團今年利息支出比去年增加27.5%至港幣18.3億元，主要是因為年底的總貸款金額跟去年比較增加了約港幣162億元，加上長期債券利息相對國外銀行貸款成本較高，及國內人民幣貸款成本高企所致。二零一二年的平均借貸成本增加至約3.6%(年度利息支出除以平均借貸額)，但該仍然在行業最低水平。

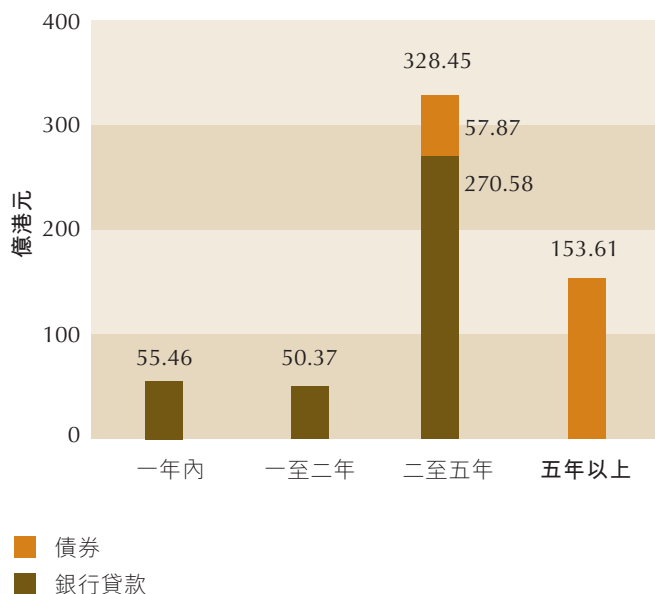
管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

於二零一二年十二月三十一日，集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣376.4億元及港幣211.5億元，還款年期如下：

| 還款年期 | 二零一二年 (港幣億元) | 二零一一年 (港幣億元) |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行貸款 | | |
| 一年內 | 55.46 | 74.82 |
| 一年以上但未超過兩年 | 50.37 | 82.62 |
| 兩年以上但未超過五年 | 270.58 | 168.52 |
| 銀行貸款合計 | 376.41 | 325.96 |
| 應付擔保票據 | | |
| 七年期(3億美元，二零一二年七月到期) | – | 23.38 |
| 十年期(10億美元，二零二零年十一月到期) | 76.96 | 76.90 |
| 五年期(7.5億美元，二零一七年二月到期) | 57.87 | – |
| 十年期(7億美元，二零二二年十一月到期) | 53.64 | – |
| 三十年期(3億美元，二零四二年十一月到期) | 23.01 | – |
| 應付擔保票據合計 | 211.48 | 100.28 |
| 借貸總額 | 587.89 | 426.24 |
| 減： | | |
| 銀行存款及現金 | 409.32 | 191.97 |
| 淨借貸 | 178.57 | 234.27 |
| 股東攤佔權益 | 872.44 | 716.17 |
| 淨借貸比率(%) | 20.5% | 32.7% |

截至二零一二年十二月三十一日債務到期組合



於二零一二年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣409.3億元(二零一一年十二月三十一日：港幣192.0億元)。

集團的貸款和現金按各種貨幣之分析如下：

| | 銀行貸款及 應付擔保票據 | 銀行存款 及現金 |
|-----------|-----------------|-------------|
| 港幣 | 49.46% | 6.06% |
| 人民幣 | 13.72% | 82.28% |
| 美元 | 36.82% | 11.66% |
| 合計 | 100% | 100% |

集團財務(續)

融資計劃

截至二零一二年十二月三十一日止，集團持有銀行存款及現金港幣409.3億元，加上未動用銀行授信額度港幣82.2億元，可動用資金達港幣491.5億元，約是去年的兩倍。隨著支付二零一二年購入土地的餘款達港幣192.8億元以及持續購入土地，手頭現金將會逐步回落至較正常水平。集團於二月中發行了一筆7.5億美元五年期債券，並於十一月中發行了一筆7億美元十年期債券，及同步發行了一筆3億美元三十年期債券，進一步加強集團的財政實力，為集團在市場整合過程中擴展作出良好支持。作為首家內房公司發行三十年長債，突顯資本市場對集團的長期業務發展和財務穩健的信心。由於集團業績持續表現理想，是內房股中的龍頭，加上信譽良好，一直以來獲得國內外銀行的支持、信任。集團正對二零一三年到期約港幣46億元的國外銀行貸款作再融資安排，預計在第二季度內完成。

公司是香港上市內房股中其中一家少數獲得穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，反映市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。過去幾年，集團一直與評級公司保持良好的溝通，讓投資界知悉並認同集團的經營方針和財務資金管理。持有投資評級，促使集團能有多元化的國內外融資渠道。於二零一三年二月，惠譽評級機構給予公司BBB+的評級，是首次給予中國內地房地產開發公司也是最高級別的。未來，集團仍會繼續尋找發債的機會，以進一步優化集團的債務結構。

匯率利率波動風險對沖安排

集團於二零一二年十二月三十一日，64%的集團借貸為浮息債項，36%的集團借貸為定息債項。集團之主要匯率風險來自以港元計值的銀行借款，以及以美元計值的擔保票據。考慮到利率走勢可能會改變，港元及人民幣和美元及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。集團從未參與任何衍生金融工具投機交易。

或然負債

截至二零一二年十二月三十一日止，按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣110.6億元提供回購擔保。公司亦為若干附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣211.5億元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構



(左起)羅亮先生、肖肖先生、孔慶平先生、郝建民先生、董大平先生、聶潤榮先生

董事及行政架構(續)

董事局成員

執行董事

孔慶平先生

主席

五十七歲，持有哈爾濱建築大學工學士學位及哈爾濱工業大學之高級管理人員工商管理碩士學位。現任哈爾濱工業大學及香港理工大學客座教授，並為英國特許建造學會的資深會員。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，於一九八七年派駐香港，於一九九七年擔任本集團當時的附屬公司中國海外建築有限公司執行董事兼總經理。自二零零一年起為本公司副主席兼行政總裁，於二零零五年三月二十二日起，獲委任為本公司主席並繼續擔任行政總裁，二零零七年六月孔先生不再兼任本公司行政總裁職位。孔先生曾於二零零六年三月十五日至二零一二年八月十一日期間任本公司提名委員會成員，並於二零零六年三月十五日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。孔先生目前除了擔任本公司的主席外，亦為**中國建築國際集團有限公司的主席兼非執行董事，**中國海外宏洋集團有限公司的榮譽主席(並非董事)，中國建築股份有限公司

(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的副總裁，中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。他於企業事務、建築工程及物業發展管理方面具有逾31年豐富經驗。孔先生領導董事局並確保董事局包括轄下委員會有效運作，最終促使公司持續提升企業管治水平和作出正確的決策；兼領導戰略與風險管理和對外關係工作。於二零零六年獲聘為國家建設部住宅建設與產業現代化技術專家委員會委員，並獲香港董事學會頒授「傑出董事獎——上市公司(香港交易所——非恒生指數成分股)執行董事」。彼於二零一三年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜。孔先生現為香港中國企業協會副會長，並先後於二零零八年及二零一三年被任命為中國人民政治協商會議第十一屆及第十二屆全國委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

郝建民先生

副主席兼行政總裁

四十八歲，持有哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐本集團，於二零零二年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年九月任本公司執行董事，二零零六年十一月獲委任為本公司副主席，並於二零零七年六月獲委任為本公司行政總裁。郝先生於二零零七年三月二十二日至二零一二年八月十一日期間任本公司薪酬委員會成員，並於二零零七年三月二十二日至二零零九年二月一日期間任該委員會主席。郝先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼行政總裁外，亦為**中國海外宏洋集團有限公司的主席兼非執行董事、中國海外集團有限公司及其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約26年建築及地產企業管理經驗。郝先生領導管理層並負責集團的日常運作。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

肖 肖先生

副主席兼高級副總裁

五十六歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年起被委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月任本公司執行董事，二零零七年三月獲委任為本公司副主席，二零零九年八月獲委任為本公司高級副總裁。肖先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼高級副總裁外，亦為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約31年建築及地產企業管理經驗。肖先生分管港珠澳地產以及內部審計工作。

董大平先生

副總裁

五十三歲，畢業於黑龍江大學，持有哈爾濱工業大學工程管理碩士學位，為高級經濟師。董先生於一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年加入本集團，並於二零零二年九月被委任為本公司一間附屬公司董事、副總經理。二零零九年八月十七日起任本公司執行董事及提名委員會成員，其後獲委任為本公司副總裁。董先生於二零零九年八月十七日至二零一二年八月十一日期間任本公司提名委員會成員。董先生目前除了擔任本公司執行董事及副總裁外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。擁有約30年企業人力資源管理和行政管理經驗。董先生分管人力資源管理事務。董先生已辭任本公司執行董事，於二零一三年三月十九日生效。

董事及行政架構(續)

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員，英國特許會計師公會資深會員
財務總監

五十八歲，持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生於二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派註本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月獲委任為本公司執行董事及財務總監。聶先生目前除了擔任本公司執行董事兼財務總監外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生分管港澳財務資金管理和公司秘書管理工作。聶先生現為**深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

羅亮先生

副總裁兼總建築師

四十八歲，畢業於華中理工大學(現名華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月獲委任為本公司執行董事，二零零九年八月獲委任為本公司副總裁。羅先生目前除了擔任本公司執行董事、副總裁兼總建築師外，亦為本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。彼擁有約24年建築師經驗。羅先生分管地產營銷設計管理。

董事及行政架構(續)



非執行董事

鄭學選先生

非執行董事

四十六歲，持有重慶建築工程學院(現為重慶大學)工業與民用建築專業工學學士學位，為教授級高級工程師。鄭先生於一九八九年加入中國建築工程總公司，於二零一一年十月十七日獲委任為中國海外集團有限公司董事。二零

一一年十月十九日任本公司非執行董事。鄭先生亦為中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的助理總經理兼人力資源部總經理。該等公司為本公司之直接或間接控股公司。他於建築工程、企業管理及人力資源管理方面具有逾23年經驗。鄭先生對人力資源管理事宜提供指導(並協調與母公司的溝通)。

董事及行政架構(續)



獨立非執行董事

李國寶博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，OBE, MA Cantab. (Economics & Law) · Hon. DSc. (Imperial) · Hon. DBA (Edinburgh Napier) · Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA) · Hon. DSocSc (Lingnan) · Hon. LLD (Hong Kong) · Hon. LLD (Warwick) · Hon. LLD (Cantab) · Hon. DLitt (Macquarie) · FCA, FCPA, FCPA (Aust.) · FCIB, FHKIB, FBCS, CITP, FCIArb · 太平紳士 · Officier de L'Ordre de la Couronne · 意大利大官員仁惠之星勳章 · 日本旭日中綬章 · Commandeur dans l'Ordre National de la Légion d'Honneur

獨立非執行董事 ·

審核委員會主席 ·

薪酬委員會成員 ·

提名委員會成員

七十四歲，一九九二年七月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約二十一年。李博士亦是本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。他是**東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，他亦是多間其他機構董事，計有：AFFIN Holdings Berhad (在馬來西亞的證券交易所上市)、CaixaBank, S.A. (在馬德里、巴塞隆拿、畢爾包及華倫西亞的證券交易所上市)、**粵海投資有限公司、**香港中華煤氣有限公司、**香港上海大酒店有限公司、香港

銀行同業結算有限公司、香港按揭證券有限公司、**電訊盈科有限公司、**香港生力啤酒廠有限公司、**南華早報集團有限公司及**維他奶國際集團有限公司。他曾任**中遠太平洋有限公司之董事。他是紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會的成員。他是香港華商銀行公會有限公司主席。他亦是銀行業務諮詢委員會委員及財資市場公會的議會成員。他在1985年至2012年期間曾出任香港立法會議員。李博士已辭任本公司獨立非執行董事，於二零一三年三月十九日生效。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)



林廣兆先生

銀紫荊星章

獨立非執行董事、

審核委員會成員、

薪酬委員會成員、

提名委員會成員

七十八歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約九年。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及中銀

國際有限公司董事。林先生亦為中信銀行國際有限公司、中信國際金融控股有限公司、**閩港控股有限公司、**信義玻璃控股有限公司、**禹洲地產股份有限公司及**遠東發展有限公司之獨立非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十多年工作經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)



黃英豪博士

銅紫荊星章、榮譽法學博士、太平紳士

獨立非執行董事、

薪酬委員會主席、

審核委員會成員、

提名委員會成員

五十歲，二零零四年一月五日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今超過九年。黃博士亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司薪酬委員會主席。現職律師及中國司法部委託公證人。彼為香港黃乾亨黃英豪律師事務所首席合夥人。彼為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。彼亦是**香港資源控股有限公司主席、**金利來集團有限公司董事兼審核委員會副主席、**亞洲水泥(中國)控

股公司、渤海產業投資基金管理有限公司、香港航空有限公司及**上海實業城市開發集團有限公司的董事。黃博士曾任**長城科技股份有限公司、#Pacific Alliance China Land Limited、#Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited及**勤+緣媒體服務有限公司的董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

於倫敦股票交易所「另項投資市場」上市的公司

董事及行政架構(續)



范徐麗泰博士

大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

**獨立非執行董事，
提名委員會主席，
審核委員會成員，
薪酬委員會成員**

六十七歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核委員會與薪酬委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共11年。

在香港回歸祖國的事務上，范博士擔當著重要角色。范博士於一九九三年至一九九五年出任香港特別行政區籌備委員會預備工作委員會委員，並於一九九五年至一九九七年出任香港特別行政區籌備委員會委員。此外，范博士於一九九八年至二零零七年期間當選為中華人民共和國第九屆及第十屆全國人民代表大會香港區代表，現時為第十一屆及第十二屆全國人民代表大會常務委員會委員。范博士亦為香港賽馬會的首名女董事。

除政治職務外，范博士亦是香港腎臟基金會、香港移植運動協會及全人教育基金等機構的贊助人。范博士曾於

一九八六年至一九八九年出任教育委員會主席一職，其後於一九九零年至一九九二年擔任教育統籌委員會主席。

從香港聖士提反女校畢業後，范博士在香港大學攻讀並取得理學士學位，其後取得社會科學碩士學位。范博士亦為香港大學、香港城市大學及香港理工大學的榮譽社會科學博士以及中國政法大學法學名譽博士。香港特別行政區政府更於一九九八年頒發金紫荊星章及於二零零七年頒發香港最高榮譽之大紫荊勳章，以表揚范博士對香港社會所作出之重大貢獻。

范博士亦是**中遠太平洋有限公司獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會成員和薪酬委員會主席；**中國神華能源股份有限公司獨立非執行董事，提名委員會成員及薪酬委員會主席；及**中國遠洋控股股份有限公司獨立非執行董事、提名委員會成員及薪酬委員會主席。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

高級管理人員

林曉峰先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

四十八歲，畢業於北京經濟學院(現名首都經濟貿易大學)，持有澳洲南澳大學工商管理碩士學位。林先生於一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團，並於二零零三年九月被委任為本公司一間附屬公司董事、財務總監。二零零九年八月到二零一二年八月期間任本公司執行董事，現為本公司副總裁，以及本集團若干附屬公司的董事。彼亦曾為中國海外集團有限公司的董事，擁有約25年企業財務、會計的管理經驗。林先生分管內地財務資金管理和信息化建設管理。

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

四十六歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現名為首都經濟貿易大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築工程總公司，同年獲派駐本集團，彼擁有約19年的公共關係及投資策劃管理經驗。

曲咏海先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(華南區)總經理

四十二歲，畢業於哈爾濱工業大學及清華大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約20年的物資採購、投資、營銷策劃、項目發展、企業管理等經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(華東區)總經理

四十二歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約21年財務及企業管理經驗。

郭勇先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(西部區)總經理

四十九歲，畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)及Troy State University，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約29年建築企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司副總裁

兼中國海外發展有限公司發展管理部總經理

中海地產集團有限公司董事、副總經理

四十九歲，畢業於合肥工業大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九五年加入本集團。彼擁有約23年建築工程管理經驗。

董事及行政架構(續)

王 琦女士

中國海外發展有限公司助理總裁

中海地產集團有限公司董事、助理總經理

中海物業管理有限公司董事長

四十七歲，畢業於合肥工業大學，為高級工程師。一九九七年加入本集團。彼擁有約25年建築設計、工程管理及企業管理經驗。

歐陽國欣先生

中國海外發展有限公司助理總裁

中海地產集團有限公司董事、助理總經理

中海地產集團有限公司(華北區)總經理

北京中海地產有限公司總經理

四十五歲，畢業於重慶師範大學，為哈爾濱建築大學企業管理碩士、北京大學經濟學博士，為高級經濟師。一九九七年加入本集團。彼擁有約22年建築及企業管理經驗。

張貴清先生

中國海外發展有限公司助理總裁

中海地產集團有限公司董事、助理總經理

中海地產集團有限公司(北方區)總經理

四十歲，畢業於瀋陽建築工程學院，為哈爾濱工業大學建築與土木工程研究生，為高級工程師。一九九五年加入本集團。彼擁有約17年建築、工程及企業管理經驗。

白 敏女士

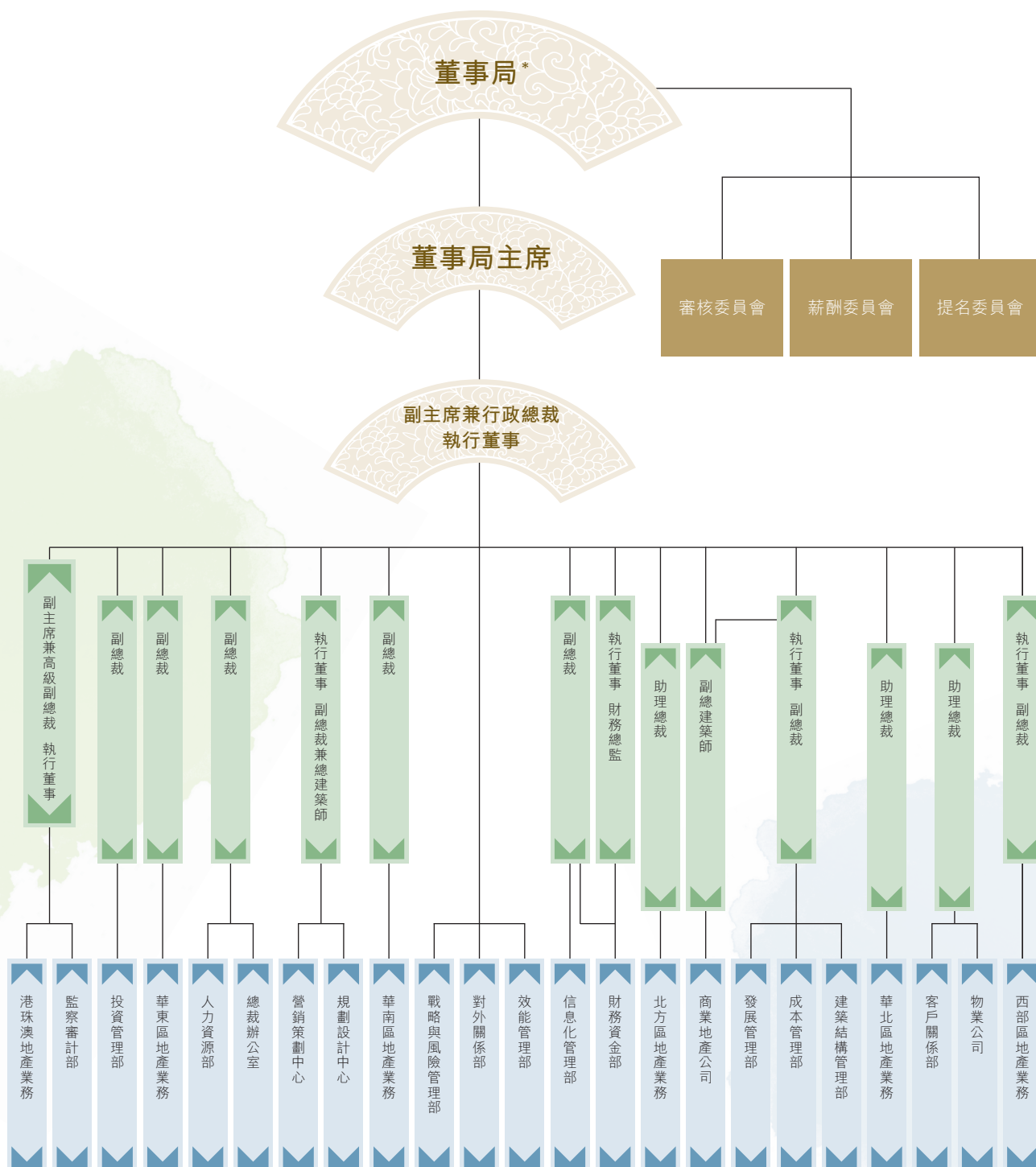
中國海外發展有限公司助理總裁

中海地產集團有限公司副總建築師

五十歲，畢業於清華大學，並持有華中工學院(現華中科技大學)碩士學位，為高級建築師。二零零二年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約27年建築設計經驗。

董事及行政架構 (續)

中國海外發展有限公司行政架構表



* 於二零一三年三月十九日董事局包括7位執行董事、1位非執行董事和4位獨立非執行董事。



企業 公民



企業公民

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念。公司成立三十年以來，始終致力於做富有良知的企業公民，在努力實現企業、股東、合作夥伴和員工共贏的同時，積極參與各類社會公益活動，關愛弱勢社群，對社會報以最深切的關注，對客戶致以最真誠的服務，對股東追求最豐盛的收益，對員工表以最人文的關懷。

集團成功打造出「海無涯，愛無疆」知名公益品牌，制定企業社會責任中長期發展規劃，持續推進希望小學的捐建公益活動，截至二零一二年年底在內地已建成七所希望小學，並有一所學校在建。集團持續將「低碳」、「綠色建築」的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略以及地產項目的規劃和建設當中，大力推進低耗、環保、健康的人居環境、可持續發展的生態理念，致力於建設優質的綠色社會。

社會公益與服務

慈善捐款

集團每年均組織上百人的愛心隊伍齊心支持香港最大型的公益盛事「香港公益金百萬行」。中海地產各地區公司積極參與當地公益活動。

助學善舉

集團以社區建設、熱心教育及慈善捐贈三個領域的工作為重點。瞭解到年幼一代的教育程度與當地的未來發展程度息息相關，故此，集團非常重視兒童與青少年的教育與發展。集團持續推進「中國海外」系列希望小學捐建的公益投入。希望小學的建設是集團對內地教育事業支援的一項亮點工程。於二零一二年，山東濟南中國海外陸溝希望小學校舍正式落成及移交。

中國海外陸溝希望小學學校建設用地2.57公頃，教學樓總建築面積5,666平方米。學校設置18班，配有功能完善、設置齊全的音樂教室、美術教室、電腦教室、圖書閱覽室等功能教室，可容納900名學生。

目前，集團已在陝西漢中、重慶南川，雲陽，吉林長春、四川都江堰、遼寧瀋陽和山東濟南建成了七所希望小學，另有一所小學，在浙江開化在建；集團在中國國內多個地點捐建校舍，積極拓展希望小學的規模和數量，履行在內地每年捐建一所希望小學的企業公民承諾。



中國海外希望小學

企業公民(續)



「歡樂童學會：『中國海外』內地香港學生夏令營」合照



『中國海外 × 親切』內地 + 香港學生繪畫比賽

義工服務

集團加強與非牟利機構的長期合作，透過籌辦各類籌款活動、社區推廣及教育活動，讓中海義工隊接觸不同能力和背景的兒童及青少年，關注他們的需要，回饋社會，同時履行「海無涯，愛無疆」公益品牌的宗旨。集團組織常規活動如愛心探訪、夏令營、繪畫大賽、參與香港公益金所舉辦的百萬行、長春社「環保行」、「衝勁樂」競技活動等。

由集團與香港註冊的慈善兒童社會服務機構「親切」(TREATS)合辦、中國海外愛心基金會贊助的「友愛·無疆界」的二零一二年『中國海外 × 親切』內地 + 香港學生繪畫比賽。自二零零九年起，比賽已經是集團第四次舉辦類似的繪畫活動，繼續為香港及內地的小學生提供一個藝術交流的平臺，是次繪畫大賽收到超過6,700份作品，約140間主流學

校、特殊學校及畫室(包括六所內地中國海外希望小學)參與。借著作品展除了表現兒童的內心和思想世界外，更希望大眾可以見證不同地域、種族及能力的兒童，展示共融及平等友愛的能量。

同時，集團與香港「親切」再度合辦第三屆「歡樂童學會：『中國海外』內地香港學生夏令營」。活動繼二零一零年在都江堰、二零一一年在香港舉行後，今年移師到重慶歌樂山國家森林公園；更首次與「高校 — 中海地產職業發展研習營」聯誼交流，推動文化交流。



中銀香港外展沖勁樂2012

集團連續第二年參加「中銀香港外展沖勁樂2012」活動，為青少年兒童展能訓練籌款，培育下一代團隊合作精神。今屆活動由香港外展訓練學校主辦，比賽共有來自49家企業、共計59支隊伍參與競技和切磋。

人力資源與員工發展

人力資源策略

集團堅信人力資源與知識資本是衡量企業整體競爭力的重要標誌，將員工的個人成長與公司的長遠發展相互促進、緊密融合，是集團人力資源管理和企業文化建設的鮮明特徵。

人力資源管理

截止二零一二年年末，集團內共有員工18,849人。在人才吸納方面，集團繼續鞏固和完善校園招聘和社會招聘兩個人才吸納通道，豐富和優化「海之子」和「海納」兩個人力資源品牌，為集團業務的快速發展提供了充足而優質的人

力資源保障，並憑藉卓越的雇主形象和招聘品牌，年內再獲「第十屆中國最佳僱主TOP50」(中華英才網主辦)等多項殊榮。集團堅持「以人為本」的管理與服務理念，注重營建簡單和諧的人際關係與公司氛圍，並通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境、持續豐富聯誼活動等，提升了員工的滿意度和歸屬感。

員工培訓與發展

集團建立了較為完善的員工培訓與培養體系，為員工瞭解公司戰略、融入企業文化、增進專業知識、強化管理能力提供全面的資源支援。

集團重視員工培訓，每年為新員工編製合適的培訓計劃。二零一二年，集團為新招聘約250名優秀畢業生「海之子」提供第十屆入職培訓課程。課程結合個人發展計劃及小組培訓，從而提升員工的潛能及工作表現。

集團亦透過內部電子學習平臺「海無涯網路學院」網上自學和以視頻共用為主要形式，為在職員工提供日常培訓，實現了集團內跨地域、跨業務線、跨層級的知識共用與經驗交流，提升員工管理能力和專業能力，支援員工不斷自我增值及終身學習。

企業公民(續)

此外，集團亦提倡健康的生活模式，通過舉辦日常活動與主題季度活動，豐富中海員工的企業文化生活，讓員工享受不同類型活動或興趣班(如烹飪興趣班，棋牌、羽毛球、攝影記者小組等)，以平衡員工的生活與工作和提高員工對集團的歸屬感。今年集團舉辦「中海杯」棋牌賽，自今年六月啟動以來，獲得員工積極參與。

環保

集團始終追求「綠色建築」與「低碳環保」理念並在公司各個業務範疇內積極踐行。從商業樓宇到住宅社區，集團通過對項目的設計、開發、運營各環節進行充分考量，從而力求將綠色節能的理念融入其中；通過運用先進技術，降低物料消耗，採用環保材料和低碳設備，從而不斷提升建

築的能源利用率；通過《中海地產綠色建築設計導則》、《中海地產綠色建築推行實施辦法》以及《中海地產施工安全管理制度》的系統化、標準化、精細化管控，確保打造「健康環保」的「綠色產品」。年內，集團及屬下多個項目產品分別榮獲多類有關綠色建築的評級與認證。集團在香港及內地所管理的物業包括住宅、商場、大型屋苑、公共設施等，每年均投入大量的人力及物力，秉承「綠色環保」、「低碳生活」、「共建綠色家園」的人居理念，致力於持續推進綠色社區的構建與管理。

此外，集團一如既往地倡議並號召員工將環保理念與節約措施貫穿融入日常辦公細節之中，從而日漸形成辦公習慣的一部分；與此同時，集團亦鼓勵並組織員工積極投身參與各類環保公益活動。



環保行2012

二零一二年榮譽及獎項

(按英文字母排序)



2011「遠見獎」— 金獎

中國海外發展有限公司

美國通訊聯盟

2011「遠見獎」— 2011年度報告中國年報
25強

中國海外發展有限公司

美國通訊聯盟

2012第一財經·地產企業 — 年度仁商實踐
獎

中海地產集團有限公司

《第一財經》

2012中國房地產上市公司經營績效五強
(第五名)

中國海外發展有限公司

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評
中心

2012中國房地產上市公司綜合實力十強
(第三名)

中國海外發展有限公司

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評
中心

2012中國價值地產總評榜：年度價值地產
企業

中國海外發展有限公司

《每日經濟新聞》

第十屆中國最佳僱主排行榜房地產行業最佳
僱主

中海地產集團有限公司

中華英才網等

第一屆(2007-2011年)優秀僱主評選最佳
合作僱主

中海地產集團有限公司

中國人民大學商學院

2012中國房地產價值榜·中資港股·綜合
價值TOP10

中國海外發展有限公司

《第一財經》

最具潛力中國企業(房地產)

中國海外發展有限公司

《財資》

二零一二年榮譽及獎項(續)

第八屆亞洲企業管治大獎 2012

中國海外發展有限公司

《Corporate Governance Asia》(亞洲企業管治)

富時中國 25 指數成份股

中國海外發展有限公司

富時指數公司

2012 中國大陸在港上市房地產公司、綜合實力 TOP10 (第二名)、財富創造能力 TOP10 (第二名)、財務穩健性 TOP10 (第一名)

中國海外發展有限公司

國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

MERCURY EXCELLENCE AWARDS
2012/2013 整體表現(地產發展) — 優異獎

中國海外發展有限公司

MerComm Inc

中國藍籌地產(第一名)

中國海外發展有限公司

《經濟觀察報》

中國房地產企業品牌價值(第一名)

中海物業管理有限公司

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

中國房地產開發企業品牌價值 20 強
(第一名)

中國海外發展有限公司

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心

中國房地產行業領導公司品牌(第一名)

中國海外發展有限公司

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

中國大陸企業香港股市排行榜 — 最大市值企業大獎

中國海外發展有限公司

《亞洲周刊》

財資企業治理獎 — 鈦金獎(財務表現及社會責任範疇)

中國海外發展有限公司

《財資》

傑出上市企業大獎 2012

中國海外發展有限公司

《資本壹周》

中國房地產百強企業綜合實力 TOP10 (第四名)

中國海外發展有限公司

國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院

第十屆中國最佳僱主 TOP50

中海地產集團有限公司

中華英才網

投資者關係

2012年，集團以對外關係部為窗口，銳意推進立體化投資者關係平台建設，持續推進專業化信息披露及與資本市場的溝通工作。年內，集團網站的投資者關係專頁全面改版，內容更為豐富，界面更為友好。業績會視頻直播、電郵發布、電話溝通、投資者會議、項目參觀等方式亦不斷拓展和深化，溝通效果持續提升。全年，對外關係部代表集團參加了十餘場大型投資會議，接待了近300人次公司訪問，電話會議超過500次，以及安排252團次，超過1,500人次投資者參觀地產項目。

集團管理層積極通過業績路演、投資者會議等渠道，直接與投資者進行溝通。對外關係部亦通過多種方式，將資本市場諮詢及與投資者的溝通即時反饋。集團非常重視投資者的建議和訴求，著力提升企業管制水平，為股東創造持續的價值增值。



2012年度中期業績發佈會

投資者關係(續)

2012年主要投資者關係活動

| 月份 | 活動 |
|-----|---|
| 一月 | 野村證券中國地產公司日 瑞信地產及消費投資會議 德意志銀行中國投資大會 瑞銀大中華投資會議 |
| 三月 | 公布2011年年度業績 • 新聞發布會 • 分析員簡報會 年度業績路演活動 |
| 四月 | 未來資產證券投資會議 麥格理證券大中華投資會議 |
| 五月 | 巴克萊資本泛亞房地產投資會議 摩根士丹利第三屆香港投資者論壇 德意志銀行第三屆亞洲概念新加坡峰會 |
| 六月 | 花期銀行中港投資大會 美林證券地產公司日 |
| 八月 | 公布2012年中期業績 • 新聞發布會 • 分析員簡報會 中期業績路演活動 |
| 九月 | 里昂證券投資論壇 |
| 十月 | 法國巴黎證券第十九屆中國投資年會 |
| 十一月 | 花旗銀行大中華投資會議 美林中國投資峰會 聯昌國際第八屆中港投資大會 瑞穗證券泛亞地產公司日 |

企業管治報告

(A) 概述

本公司重視股東和各企業利益相關者的利益。董事局深知企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東持續增值，而良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。因此，集團一直致力於從三個層面積極提升企業管治水平。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守標準；其次，董事局持續加強系統與機制以確保其決策符合股東及社會的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力及為企業利益相關者創造價值。董事局相信此乃確保集團業務有效營運以及妥善保障資產及股東利益之要素。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

過去數年，集團在增加本公司整體透明度和獨立性、建立有效的問責制，以及完善董事局對於企業內部監控和風險管理等各項措施方面，作出了實質的改善。

(B) 企業管治常規

年內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治常規守則》／《企業管治守則》內不時所載的守則條文（「《守則條文》」）（A.4.1、A.4.2及A.6.7除外，如下文所述），並遵從其中所載大部份的建議最佳常規。

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

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

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則（「章程細則」）。其中規定：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會（「股東周年大會」）並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 董事人數的三分之一，或當人數非三或三的倍數時，則接近三分之一的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且不計入輪值告退的董事人數內。

企業管治報告(續)

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年，因此，本公司只是技術上不符合守則條文A.4.1及A.4.2。

- (1) 新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及
- (2) 當任何董事(包括身為執行董事的主席或董事總經理)在其獲重選之後第三年的股東周年大會上無需按章程細則輪值告退時，本公司會提醒該名董事作自願性告退。

守則條文A.6.7 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。他們並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

本公司所有董事已定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。大部份董事(包括所有獨立非執行董事)皆出席股東周年大會與股東進行交流。

本公司兩位非執行董事吳建斌先生(已於2012年8月11日離任)及鄭學選先生因於國內處理事務而未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東周年大會。因此，本公司未能完全遵守企業管治守則第A.6.7條。

(C)董事局

C(a) 董事局組成

年內，本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生(主席)
郝建民先生(副主席兼行政總裁)
肖 肖先生(副主席)
董大平先生
聶潤榮先生
羅 亮先生
林曉峰先生(已於2012年8月11日離任)

非執行董事

吳建斌先生(副主席)(已於2012年8月11日離任)
鄭學選先生
陳 斌先生(已於2012年3月16日離任)

獨立非執行董事

李國寶博士
林廣兆先生
黃英豪博士
范徐麗泰博士

年內，本公司有四名獨立非執行董事，佔董事局成員人數至少三分之一，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。另外，本公司亦發出了正式的董事委任書予所有董事，其中訂明有關其委任的主要條款及條件。據此，本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)條，第3.10(2)條及第3.10A條，以及守則第D.1.4條。

除上文所述外，本公司自2009年起有一位獨立非執行董事為女士，彼除任職董事局外，亦為其下委員會服務。

董事局相信，執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間已取得合理和適當平衡，以達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障。而多元化的董事局組成令會上提出的關注事項及問題不儘相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多種類的選擇及解決方法，為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

董事的履歷及董事之間的關係(如有)載於本年報第69頁至第76頁。

C(b) 獨立性確認

本公司已接獲獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引就彼等的獨立性發出的年度書面確認。

按守則條文第A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線。雖然李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但董事局認為本公司所有獨立非執行董事皆具備作為獨立非執行董事所需要的品德、誠信、獨立性及經驗，且並無任何跡象顯示獨立非執行董事的服務年資對其獨立性產生負面影響，亦不知悉有任何可影響李博士、林先生及黃博士作出獨立判斷的情況。基於上述，董事局認為本公司每一位獨立非執行董事，不管其擔任董事年期為多久，仍將對本公司事務持有獨立意見，並將持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

企業管治報告(續)

C(c) 董事培訓

根據於2012年4月1日生效的守則條文第A.6.5條，本公司已收到下述董事(即2012年結日的全體董事)於2012年的培訓紀錄。

| 姓名 | 培訓方式 | |
|----------------|------|----------|
| | 閱讀材料 | 出席講座／簡報會 |
| 執行董事 | | |
| 孔慶平先生 | 是 | 是 |
| 郝建民先生 | 是 | — |
| 肖 肖先生 | 是 | — |
| 董大平先生 | 是 | — |
| 聶潤榮先生 | 是 | 是 |
| 羅 亮先生 | 是 | — |
| 非執行董事 | | |
| 鄭學選先生 | 是 | — |
| 獨立非執行董事 | | |
| 李國寶博士 | 是 | 是 |
| 林廣兆先生 | 是 | — |
| 黃英豪博士 | 是 | 是 |
| 范徐麗泰博士 | 是 | 是 |

C(d) 職責與分工

董事局負責領導集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責履行守則條文D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責(包括制定公司的企業管治政策)，以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席孔慶平先生負責領導董事局制定戰略並實現集團的目標，其職責包括：負主要責任，確保公司制定良好的企業管治常規及程序；主持和協調董事局的工作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事作出有效的貢獻；鼓勵持不同意見的董事均表達出本身關注的事宜、給予這些事宜充足時間討論，以及確保董事局的決定能公正反映董事會的共識；提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事局作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁郝建民先生在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理集團的業務與運作、執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。

非執行董事的職能包括參與董事局會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；應邀出任審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他管治委員會成員；及仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

年內，在非執行董事履行其上述之職責下，董事局已於年內履行了上述之職責，其中包括採納了企業管治政策，對本公司的經營提供了策略指引，以及對各業務進行了審查與監督。

C(e) 董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告書」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保集團財務申報制度的有效運作、集團保存了可於任何時候合理準確披露集團財務狀況的妥善會計記錄及集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

(D) 內部監控

董事局負責集團之內部監控系統，並致力管理經營風險及確保內部監控系統穩健妥善且有效，以保障股東之投資及集團的資產。

年內，董事局對集團的內部監控系統(包括財務監控、運作監控和合規監控，以及風險管理功能)作出了定期的檢討。

內部監控系統乃提供合理保證沒有重大錯誤陳述或損失，管理營運制度失當風險以及確保能達致集團之目標。

內部審計部進行定期審核，並向董事局及審核委員會匯報主要的內部監控。部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

為符合守則條文，董事局持續定期檢討本公司內部監控系統(包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠)。本公司已著手於提升和加強內部監控的有效性，著重於本公司營運，商業及政策風險的管理，並運用功能性和組織性機制來進行相關的分析並作出評估。

(E) 董事局及董事局轄下委員會會議

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席會議。通告及議程草稿均於正式通告發出前七天發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。為確保各董事對會議議題有充份資料，會議文件均於召開會議前三天送交各董事。

所有董事均與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交與會董事提意見，最終定稿則作為紀錄存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要在第一次考慮該交易的會議中申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席及放棄投票。若董事局判定該利益屬重大利益，董事局會確保有足夠的獨立董事(即在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的董事)參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。此外，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。

(F) 董事局轄下委員會

為達到良好企業管治，本公司已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

該等委員會現各有四名成員，全部為獨立非執行董事，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實上市公司良好的企業管治水平尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址 <http://www.coli.com.hk>，並會不時作出更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

F(a) 審核委員會

審核委員會之組成如下：

李國寶博士* (委員會主席)

林廣兆先生*

黃英豪博士*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料，監察財務報表，財務報告及賬目的完整性，研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理，按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

F(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

黃英豪博士* (委員會主席)

李國寶博士*

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

F(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士* (委員會主席)

李國寶博士*

林廣兆先生*

黃英豪博士*

* 獨立非執行董事

企業管治報告(續)

提名委員會主要負責制定提名政策，就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。提名委員會亦會檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會已於年內履行了上述之職責。就董事的委任、選舉及罷免的程序以及遴選及推薦準則已登載於公司網站供股東知悉。

(G)2012年董事局會議、委員會會議及股東會出席記錄

| 姓名 | 實際出席次數／在任期間會議次數 | | | | |
|----------------------------|-----------------|-------|-------|-------|--------|
| | 董事局 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 周年股東大會 |
| 執行董事 | | | | | |
| 孔慶平先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 1/1 |
| 郝建民先生 | 4/4 | 不適用 | 1/1 | 不適用 | 1/1 |
| 肖 肖先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 董大平先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 2/2 | 1/1 |
| 聶潤榮先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 羅 亮先生 | 4/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 林曉峰先生 (於二零一二年八月十一日辭任生效) | 1/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 1/1 |
| 非執行董事 | | | | | |
| 吳建斌先生 (於二零一二年八月十一日辭任生效) | 2/3 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 鄭學選先生 | 3/4 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 0/1 |
| 陳 斌先生 (於二零一二年三月十六日辭任生效) | 0/1 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 李國寶博士 | 4/4 | 4/4 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 林廣兆先生 | 4/4 | 4/4 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 黃英豪博士 | 4/4 | 4/4 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |
| 范徐麗泰博士 | 4/4 | 4/4 | 1/1 | 2/2 | 1/1 |

(H)董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則(「證券守則」)。各董事確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

(I) 核數師酬金

審核委員會負責監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性，審核委員會四名成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

羅兵咸永道會計師事務所獲股東於上屆股東周年大會批准，聘為本年度之外聘核數師。年內，本公司向外聘核數師支付港幣7,420,000元核數費和港幣960,000元其他服務費(包括為發行擔保票據、持續關連交易、遵守財務條例和初步公告出具報告)。年內，本公司支付港幣1,010,000元給本公司之前任核數師德勤•關黃陳方會計師行為發行擔保票據。在即將舉行的二零一三年年度股東周年大會上，本公司董事局將提呈股東周年大會審議續聘請羅兵咸永道會計師事務所為本公司下一年度之外聘核數師。

(J) 高級管理人員

本公司高級管理人員共有9人，有關簡歷載於本年報第77頁及第78頁；其截至二零一二年十二月三十一日之持股權益請見下文：

| 高級管理人員姓名 | 所持股份數目 | 佔已發行股本百分比 [#] |
|----------|-----------|------------------------|
| 林曉峰先生 | 1,271,825 | 0.016% |
| 張一先生 | 1,095 | 0.000% |
| 曲咏海先生 | 0 | 0.000% |
| 齊大鵬先生 | 0 | 0.000% |
| 郭勇先生 | 200,000 | 0.002% |
| 關洪波先生 | 696,800 | 0.009% |
| 王琦女士 | 0 | 0.000% |
| 歐陽國欣先生 | 0 | 0.000% |
| 張貴清先生 | 0 | 0.000% |
| 合計 | 2,169,720 | 0.027% |

[#] 百分比乃按本公司於2012年12月31日已發行之股份數目(即8,172,519,077股普通股股份)而計算。

(K) 與股東之關係

K(a) 主要股東

有關本公司截至二零一二年十二月三十一日之主要股東載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

K(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通，而股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。

因此，本公司在安排股東大會時盡力符合聯交所發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少20個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同會議通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>和本公司網站<http://www.coli.com.hk>登載會議通知及代表委任表格，並各自附上上市規則要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事及外聘核數師皆會出席股東周年大會並回答股東於該會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，投票表決方式之詳細程序及有關問題皆會於投票前講解及回答，而有關表決結果會於會後儘快在聯交所網站和本公司網站發佈。

本公司透過股東大會、刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站。股東及投資者如有疑問，可在股東會上向董事作出查詢，亦可按下文K(c)(b)一節作出查詢。

K(c) 股東權利

(a) 股東召開股東特別大會的程序

股東在符合下列條件的情況下，可要求公司召開股東特別大會：—

- (i) 合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%的股東；及
- (ii) 按香港《公司條例》第113條，向公司的註冊辦事處遞交書面請求。

(b) 股東向董事局提出查詢的程序

本年報「公司及股東資料」一部載有本公司註冊辦事處的地址及投資者關係的電郵地址、傳真號碼及電話號碼，方便股東隨時向本公司董事局表達其關注的事項或提出查詢。來信或電郵請註明公司秘書收。

(c) 要求在股東大會動議決議案的程序

- (i) 股東建議候選人在股東週年大會上參選董事的程序，載於本公司網站「企業管治」一欄內。

企業管治報告(續)

(ii) 股東在符合下列條件的情況下，可根據香港《公司條例》第115A條，提出書面要求在股東會議上動議決議案：—

- (a) 在該書面要求書的日期當天，佔有權在股東會議上表決的股東的總表決權中不少於2.5%的股東；或
- (b) 不少於五十名持有本公司股份的股東，而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元。

該請求書必須：—

- (a) 列明有關決議案，連同一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，或有關將在股東會議上處理的事務；
- (b) 載有全體請求人士的簽署(簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內)；
- (c) 送交本公司註冊辦事處，註明公司秘書收啟。如屬須發出決議案通知，該請求書須在股東會議舉行前不少於六個星期(按適用法例規定在大多數情況下而言)送達；如屬任何其它情況，則須在股東會議舉行前不少於一個星期送達；及
- (d) 連同合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用的法律及規則要求而向所有股東發出決議案通知及傳閱請求人士提交的陳述書所作出的開支。

K(d) 組織章程大綱及細則

年內，本公司的組織章程大綱及細則並無變動。一份最近期的版本已載於聯交所網站和本公司網站。

(L) 公司秘書

張寶強先生自1992年(即本公司在香港上市當年)起任本公司的公司秘書，為本公司法律顧問孖士打律師行的全職合伙人。張律師已向公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

本公司內部有關公司秘書事宜的主要聯絡人為本公司助理公司秘書蔣月華女士。蔣女士已向公司確認其已遵守《上市規則》第3.29條。

(M) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「公司及股東資料」部份。

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及為其附屬公司提供財務、資金及管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報告表附註48、20及21內。

本集團年內之營業額及業務分部資料詳載於財務報告表附註7及8內。

業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第123頁之綜合收益表及第124頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣15仙及特別股息每股港幣2仙已於二零一二年九月三日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣24仙(二零一一年：每股港幣20仙)給予於二零一三年六月六日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣15仙(二零一一年：每股港幣13仙)及特別股息每股港幣2仙計算，全年共派股息港幣41仙。末期股息將於二零一三年六月十八日派發。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第128頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註36內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第217頁及第218頁內。

主要物業

本集團於二零一二年十二月三十一日之主要地產發展和物業投資載於第45頁、第55頁及第57頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣3,650,820,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之投資物業變動及物業、廠房及設備變動詳情載於財務報告表附註16及17內。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註35內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借款及撥作成本之利息

須於一年內償還或即期償還之銀行貸款及應付擔保票據已列入綜合財務報告表之流動負債項目內。非流動借款之償還情況分析載於財務報告表附註37內。

本年度本集團撥作發展物業及在建投資物業成本之利息約達港幣1,582,098,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

| | |
|-------|------------------|
| 孔慶平先生 | (主席) |
| 郝建民先生 | (副主席兼行政總裁) |
| 肖 肖先生 | (副主席) |
| 董大平先生 | |
| 聶潤榮先生 | |
| 羅 亮先生 | |
| 林曉峰先生 | (已於2012年8月11日離任) |

非執行董事

| | |
|-------|-----------------------|
| 吳建斌先生 | (副主席)(已於2012年8月11日離任) |
| 鄭學選先生 | |
| 陳 斌先生 | (已於2012年3月16日離任) |

獨立非執行董事

李國寶博士
林廣兆先生
黃英豪博士
范徐麗泰博士

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，郝建民先生、肖肖先生、郭勇先生(將於2013年3月19日成為董事)、關洪波先生(將於2013年3月19日成為董事)、黃英豪博士、范徐麗泰博士及李民斌先生(將於2013年3月19日成為董事)將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

董事局報告書(續)

本公司確認已經根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及高級管理人員酬金

有關董事酬金及高級管理人員酬金之資料載於財務報告表附註13及附註47內。由二零一三年二月一日起，聶潤榮先生之每年薪金由港幣2,620,800變更至港幣2,751,600。其他董事之每年薪金／董事袍金概無變更。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第69頁至78頁的「董事及行政架構」一節內。

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

(1) 截至二零一二年十二月三十一日止年內期權的變動：

| 姓名 | 授出日期 | 期權所含相關股份之數目 | | | | 於 31.12.2012 尚未行使 之數目 |
|-----------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|
| | | 於 01.01.2012 尚未行使 之數目 | 於年內 調整／授出 之數目 | 於年內認購 之數目 | 於年內 取消／失效 之數目 | |
| 董事 | | | | | | |
| 孔慶平先生 | 18.06.2004 (vi) | 1,359,334 | — | — | — | 1,359,334 |
| | | 1,359,334 | — | — | — | 1,359,334 |
| | 小計 | 1,359,334 | — | — | — | 1,359,334 |
| 其他僱員的總數* | | | | | | |
| | 24.10.2001 (v) | — | — | — | — | — |
| | 18.06.2004 (vi) | 1,456,429 | — | — | — | 1,456,429 |
| | 小計 | 1,456,429 | — | — | — | 1,456,429 |
| | 合計 | 2,815,763 | — | — | — | 2,815,763 |

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

董事局報告書(續)

- (2) 於二零一二年十二月三十一日，已授出期權認購2,815,763股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。截至二零一二年十二月三十一日止年內，並無取消可認購股份之期權。

於本年報日期，2,815,763股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.03%。

- (3) 截至二零一二年十二月三十一日止年內，概無可認購本公司股份之期權獲行使。

附註：

- (a) 授出期權詳情

| | 授出日期 | 歸屬期 (包括首尾兩日) | 行使期 (包括首尾兩日) | 每股行使價 (港幣元) | 備註 |
|-------|------------|------------------------|-----------------------|--|----|
| (i) | 17.07.1997 | 17.07.1997–16.07.1998 | 17.07.1998–16.07.2007 | 4.06 | 失效 |
| (ii) | 14.02.1998 | 14.02.1998–13.02.1999 | 14.02.1999–13.02.2008 | 1.08 | 失效 |
| (iii) | 30.09.1998 | 30.09.1998–29.09.1999 | 30.09.1999–29.09.2008 | 0.52 | 失效 |
| (iv) | 04.01.2000 | 04.01.2000–03.01.2001 | 04.01.2001–03.01.2010 | 0.58 | 失效 |
| (v) | 24.10.2001 | 24.10.2001–23.10.2002 | 24.10.2002–23.10.2011 | 0.69 | 失效 |
| (vi) | 18.06.2004 | 18.06.2004–17.06.2009* | 18.06.2005–17.06.2014 | 1.13 | – |
| | | | | (由03.02.2009起 調整為1.118 [*]) | |

* 詳情載於財務報告表附註35。

* 於二零零九年二月三日發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

- (b) 本公司於回顧年內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

| 董事姓名 | 所持股份數目 | 期權所含 相關股份數目 (附註1) | 總數 | 佔已發行股份 百分比 (附註2) |
|-------|------------|-------------------------|------------|------------------------|
| 孔慶平先生 | 3,935,760 | 1,359,334 | 5,295,094 | 0.0644% |
| 郝建民先生 | 3,353,172 | 0 | 3,353,172 | 0.0410% |
| 肖 肖先生 | 1,935,244 | 0 | 1,935,244 | 0.0237% |
| 董大平先生 | 34,353 | 0 | 34,353 | 0.0004% |
| 李國寶博士 | 10,000,000 | 0 | 10,000,000 | 0.1224% |

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

— 中國海外宏洋集團有限公司

| 董事姓名 | 所持股份數目 | 總數 | 佔已發行股份 百分比 (附註5) |
|-------|-----------|-----------|------------------------|
| 郝建民先生 | 1,750,000 | 1,750,000 | 0.077% |
| 羅亮先生 | 105,000 | 105,000 | 0.005% |

附註：

1. 本公司於二零零九年二月三日，根據本公司期權計劃授出而尚未行使的期權的行使價因公開發售而由每股港幣1.13元調整至每股港幣1.118元，而因悉數行使該等尚未行使的期權所將予發行的股份數目亦由10,488,000股調整至10,607,657股。根據《上市規則》所披露有關期權的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
2. 百分比已按截至二零一二年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,519,077股股份)作出調整。

董事局報告書(續)

3. 有關期權於二零零五年九月十四日授出，而每股期權的現時行使價(經調整)為港幣0.2254元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時的行使價為每股期權港幣1.03元；行使價於二零零七年九月十日的公開發售完成時，下調至港幣0.99元，並於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後，進一步調整至港幣0.2475元；緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元，並於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成調整至港幣0.2254元)。該等期權之歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日(包括首尾兩日)及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾兩日)。自二零零六年九月十四日可每年行使20%([「上限」])。未行使之上限部分(如有)可於餘下期間行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日(包括首尾在內)予以悉數行使。
4. 百分比已按截至二零一二年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即3,887,447,383股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一二年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。

此外，孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、董大平先生、羅亮先生及李國寶博士分別持有本公司之相聯法團中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際集團」)3,060,400; 473,780; 1,879,278; 1,658,447; 3,531,469及1,404,200股份。另孔慶平先生、郝建民先生及肖肖先生分別持有中國建築國際集團期權(見上文附註3)所含相關股份之數目為3,288,848; 959,247及959,247。董事所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目全部為個人權益並以實益擁有人身份持有。

孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、董大平先生、羅亮先生及李國寶博士分別所持中國建築國際集團股份及期權所含相關股份數目總和為6,349,248; 1,433,027; 2,838,525; 1,658,447; 3,531,469及1,404,200，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.163%, 0.037%, 0.073%, 0.043%, 0.091%及0.036%。

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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一二年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據《上市規則》現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平、郝建民、肖肖、吳建斌(已於2012年8月11日離任)、鄭學選、陳斌(已於2012年3月16日離任)、董大平、羅亮及林曉峰(已於2012年8月11日離任)諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展與物業投資及有關業務之附屬公司／聯營公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零一二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

| 股東名稱 | 持有股份及相關股份數目 | | | 佔已發行股本之百分比(附註1) | | 身份 |
|--------------------------|---------------|-------------|-------------|-----------------|-------|-----------------|
| | (好倉) | (淡倉) | (可供借出的股份) | (好倉) | (淡倉) | |
| 銀樂發展有限公司(「銀樂」) | 509,136,928 | - | - | 6.23% | - | - 實益擁有人 |
| 中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) | 3,837,380,380 | - | - | 46.95% | - | - 實益擁有人 |
| (附註2) | 509,136,928 | 245,197,740 | - | 6.23% | 3.00% | - 受控制公司之權益 |
| 中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」) | 4,346,517,308 | 245,197,740 | - | 53.18% | 3.00% | - 受控制公司之權益 |
| (附註3) | | | | | | |
| 中國建築工程總公司(「中建總」) | 4,346,517,308 | 245,197,740 | - | 53.18% | 3.00% | - 受控制公司之權益 |
| (附註3) | | | | | | |
| JP Morgan Chase & Co. | 79,311,096 | 31,827,117 | 241,699,741 | 6.11% | 0.39% | 2.96% |
| | 178,160,800 | - | - | | | 實益擁有人 |
| | 241,699,741 | - | - | | | 投資經理 |
| | | | | | | 托管人 |
| | | | | | | 一法團／核准 借出代理人 |

附註：

1. 百分比已按截至二零一二年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,519,077股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

董事局報告書(續)

3. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有其55.07%權益的附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額約2%；本集團之五位最大供應商則佔本集團本年度購貨總額約19%，而其中最大之供應商約佔6%。

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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第110頁至120頁內。除財務報告表附註47披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣49,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

董事局報告書(續)

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣2,519,000元。

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第90至100頁企業管治報告內。

核數師

本公司截至二零一二年十二月三十一日之綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，而截至二零一一年及二零一零十二月三十一日之綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。

羅兵咸永道會計師事務所將於即將舉行之股東周年大會上退任，而本公司將於該會上提出決議案續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事局命

孔慶平

主席

香港，二零一三年三月十八日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」 | 指 | 《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義 |
| 「董事局」 | 指 | 董事局 |
| 「中國海外集團」 | 指 | 中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益 |
| 「中國海外發展」或「本公司」 | 指 | 中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688) |
| 「中國海外發展集團」或「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「中建總」 | 指 | 中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築國際之最終控股股東 |
| 「中建股份」 | 指 | 中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權 |
| 「中建股份集團」 | 指 | 中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司) |
| 「中國建築國際」 | 指 | 中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311) |
| 「中國建築國際集團」 | 指 | 中國建築國際及其附屬公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立股東」 | 指 | 本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人 |
| 「《上市規則》」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區 |

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

| | | |
|--------|---|---------------------|
| 「主板」 | 指 | 聯交所主板 |
| 「中國內地」 | 指 | 中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司不時的股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

回顧年內，本集團曾進行下列的關連交易或持續關連交易，該等交易已根據《上市規則》第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定或已遵守《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43條規定取得獨立股東批准：

(1) 中國建築國際集團承建協議；總租賃協議及新總保安服務協議

本公司與中國建築國際於二零零九年四月二日訂立以下協議以代替已於二零零八年及二零零九年屆滿之持續關連交易舊協議：

- (a) 就本集團聘請中國建築國際集團擔任本集團於中國、香港及澳門的建築承建商所訂立的承建協議（「**中國建築國際集團承建協議**」）；
- (b) 就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業所訂立的協議（「**總租賃協議**」）；及
- (c) 就中國建築國際集團聘請持有相關牌照的中國海外發展集團成員公司為中國建築國際集團於香港的建築地盤提供保安服務所訂立的協議（「**總保安服務協議**」）。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

上述協議之詳情如下：

| 協議名稱 | 訂約方 | 公告日期 (股東特別大會日期) | 期間 | 年度上限不可超逾 |
|------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 中國建築國際集團 承建協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零零九年四月二日 (二零零九年 五月二十七日) | 由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 港幣 1,000,000,000 元 |
| | | | 由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 港幣 2,000,000,000 元 |
| | | | 由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日 | 港幣 2,000,000,000 元 |
| | | | 由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日 | 港幣 1,000,000,000 元 |
| 總租賃協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零零九年 四月二日 | 由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 港幣 6,000,000 元 |
| | | | 由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 港幣 12,000,000 元 |
| | | | 由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日 | 港幣 12,000,000 元 |
| | | | 由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日 | 港幣 6,000,000 元 |
| 總保安服務協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零零九年 四月二日 | 由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日 | 港幣 15,000,000 元 |
| | | | 由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日 | 港幣 30,000,000 元 |
| | | | 由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日 | 港幣 30,000,000 元 |
| | | | 由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日 | 港幣 15,000,000 元 |

根據中國建築國際集團承建協議，倘中國建築國際集團在以上附表顯示的上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港和澳門的建築承建商，為期三年。

根據總租賃協議，中國建築國際集團成員公司可向本集團成員公司租賃物業，惟受限於以上附表顯示的上限，為期三年。

根據總保安服務協議，倘具備可在香港提供保安服務相關牌照的本集團成員公司，在以上附表顯示的上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務，為期三年。

中國海外集團於有關協議當天擁有中國海外發展已發行股本約 51.7% 權益以及中國建築國際已發行股本約 62.9% 權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為中國海外發展的關連人士。根據上市規則第 14A 章的規定，中國建築國際集團承建協議、總租賃協議及總保安服務協議各自項下擬進行的交易構成中國海外發展的持續關連交易。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

由於根據中國建築國際集團承建協議每年／每一期間可向中國建築國際集團授出的最高合約總額(即**建築工程上限**)按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率於協議日期計算所得超過2.5%，因此中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度複審、報告、公告及獨立股東批准的規定。

由於根據總租賃協議，中國建築國際集團每年／每一期間應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額(即**租賃上限**)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率於協議日期計算所得少於0.1%，因此總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度複審、報告、公告及獨立股東批准的規定。公告內有關總租賃協議的披露乃中國海外發展自願作出。

由於根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額(即**保安服務上限**)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率於協議日期計算所得少於2.5%，因此總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度複審、報告及公告規定並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

有關中國建築國際集團承建協議、建築工程上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零九年四月二十三日刊發予股東的通函內。該協議及交易並已於二零零九年五月二十七日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。

於二零一二年一月至六月期間內，根據中國建築國際集團承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣5,000,000元(二零一一年一月至六月期間：港幣125,300,000元)，該總額未逾港幣1,000,000,000元上限。

於二零一二年一月至六月期間內，根據總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣5,200,000元(二零一一年一月至六月期間：港幣5,200,000元)，該總額未逾港幣6,000,000元上限。

於二零一二年一月至六月期間內，根據總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣11,900,000元(二零一一年一月至六月期間：港幣7,400,000元)，該總額未逾港幣15,000,000元上限。

中國建築國際集團承建協議、總租賃協議，以及總保安服務協議皆於二零一二年六月三十日到期，新協議已於二零一二年五月十八日由相同協議方訂立，詳情請見下文第(4)段落。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

(2) 中建股份集團承建協議

由於預期本公司於二零零九年四月二日與中建股份訂立就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國的建築承建商之承建協議(「舊中建股份集團承建協議」)可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限，(「原有上限」)將不足以應付本集團的需求，於二零一零年三月三十日，本公司與中建股份訂立就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商的新承建協議(「中建股份集團承建協議」)，設定二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日止為期三年每年／每一期間可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限(「新上限」)如下：

| 期間 | 本集團可批授予中建股份集團的 總合約金額不可超逾 |
|---|--------------------------------------|
| 於二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間 可批授予中建股份集團的總合約金額，連同於二零一零年 一月一日至二零一零年六月三十日期間本集團根據 舊中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的 總合約金額(預計約為人民幣1,000,000,000元 (約港幣1,136,400,000元)) | 人民幣4,500,000,000元(約港幣5,113,600,000元) |
| 於二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年 | 人民幣5,000,000,000元(約港幣5,681,800,000元) |
| 於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間 | 人民幣2,500,000,000元(約港幣2,840,900,000元) |

除了新上限取代了原有上限外，中建股份集團承建協議與舊中建股份集團承建協議之範疇相同，而中建股份集團承建協議之聘用期限將於二零一三年六月三十日屆滿。

中建股份在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。中建股份集團承建協議使本公司有權選擇在新上限的規限內成功中標後，聘請中建股份集團擔任其在中國內地的物業發展項目的建築承建商。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據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。

由於根據中建股份集團承建協議，本集團每年／每一期間可向中建股份集團授出的合約總額(即新上限)按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率於協議日期計算所得超過2.5%，故持續關連交易須符合年度複審、報告、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

有關中建股份集團承建協議、新上限以及因此擬進行的持續關連交易之詳細資料載於本公司二零一零年四月二十日刊發予股東的通函內。該協議及交易亦已於二零一零年六月九日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。股東特別大會以投票方式進行表決，而中建股份及其聯繫人亦已於股東特別大會放棄表決權。中建股份集團承建協議於二零一零年七月一日起生效，並取代於緊接中建股份集團承建協議生效前終止之舊中建股份集團承建協議。

年內，根據中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的總合約金額為人民幣2,685,000,000元(二零一一年：人民幣1,748,500,000元)，該總額未逾人民幣5,000,000,000元上限。

(3) 接駁服務協議

於二零一零年六月十八日，本公司與中國建築國際就項目提供暖氣管接駁服務而訂立協議(「接駁服務協議」)，據此，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」)，一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司)將為由本公司開發位於瀋陽市的房地產項目(「項目」)提供暖氣管接駁服務，年期由二零一零年七月一日至二零一二年十二月三十一日止。根據接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

根據接駁服務協議，訂約方可不時訂立進一步履行協議，其中載列與項目暖氣管接駁服務有關的詳細條款。進一步履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商。

預期本公司根據接駁服務協議授出予中國建築國際的最高合約總金額如下：

| 期間 | 本公司可批授予中國建築國際的最高合約總金額不可超逾 |
|---------------------------|---------------------------|
| 於二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間 | 港幣 100,000,000 元 |
| 於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間 | 港幣 150,000,000 元 |
| 於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間 | 港幣 150,000,000 元 |

此等最高合約金額乃訂約方按本公司根據接駁服務協議於期內的項目發展計劃的未來預測經公平磋商後釐定。合約款項將由本公司以其內部資源以現金撥付。詳細付款條款將載於進一步履行協議。該等付款條款將按公平原則並將參照訂立各進一步履行協議之時的現行市價釐定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建投資及項目諮詢業務。瀋陽皇姑熱電為中國建築國際的全資附屬公司，其主要業務為提供暖氣管接駁服務及供應暖氣、電力及蒸氣。

董事(包括獨立非執行董事)認為，接駁服務協議乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款及條件(包括最高合約款項)屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。概無本公司的董事於交易中獲得重大利益。

中國海外集團於有關協議當天於本公司的已發行股本擁有約53.1%權益，並於中國建築國際的已發行股本擁有約62.5%權益，因此為本公司及中國建築國際各自的關連人士。本公司、中國建築國際及瀋陽皇姑熱電為中國海外集團的聯繫人。因此，中國建築國際及瀋陽皇姑熱電為本公司的關連人士，而本公司則為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章，接駁服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司就接駁服務協議計算所得之適用百分比率(定義見上市規則)少於5%；因此，接駁服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、年度審核及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

年內，根據接駁服務協議而批授予中國建築國際的最高合約總金額為港幣69,800,000元(二零一一年：港幣25,300,000元)，該總額未逾港幣150,000,000元上限。

「接駁服務協議」於二零一二年十二月三十一日屆滿，新協議已於二零一二年五月十八日由相同協議方訂立，詳情請見下文第(4)段落。

(4) 中國建築國際集團新總承建協議；新總租賃協議；新總保安服務協議及新總暖氣管接駁服務協議

本公司與中國建築國際於二零一二年五月十八日訂立以下協議以代替已於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日屆滿之持續關連交易舊協議：

- (a) 就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港和澳門的建築承建商訂立的承建協議(「**中國建築國際集團新總承建協議**」)；
- (b) 就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業訂立的協議(「**新總租賃協議**」)；
- (c) 就聘請具備相關牌照的中國海外發展集團成員公司向中國建築國際集團於香港的地盤提供保安服務訂立的協議(「**新總保安服務協議**」)；及
- (d) 就為由中國海外發展集團開發位於瀋陽市的房地產項目(「**項目**」)提供暖氣管接駁服務訂立的協議(「**新總暖氣管接駁服務協議**」)。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

上述新簽協議之詳情如下：

| 協議名稱 | 訂約方 | 公告日期 | 期間 | 年度上限不可超逾 |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| 中國建築國際集團 新總承建協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零一二年 五月十八日 | 由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日 | 港幣 400,000,000 元 |
| | | | 由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 港幣 800,000,000 元 |
| | | | 由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 港幣 800,000,000 元 |
| | | | 由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 港幣 400,000,000 元 |
| | | | | |
| 新總租賃協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零一二年 五月十八日 | 由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日 | 港幣 9,000,000 元 |
| | | | 由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 港幣 18,000,000 元 |
| | | | 由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 港幣 18,000,000 元 |
| | | | 由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 港幣 9,000,000 元 |
| | | | | |
| 新總保安服務協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零一二年 五月十八日 | 由二零一二年七月一日至 二零一二年十二月三十一日 | 港幣 25,000,000 元 |
| | | | 由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 港幣 50,000,000 元 |
| | | | 由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 港幣 50,000,000 元 |
| | | | 由二零一五年一月一日至 二零一五年六月三十日 | 港幣 25,000,000 元 |
| | | | | |
| 新總暖氣管接駁 服務協議 | 本公司與 中國建築國際 | 二零一二年 五月十八日 | 由二零一三年一月一日至 二零一三年十二月三十一日 | 港幣 100,000,000 元 |
| | | | 由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日 | 港幣 100,000,000 元 |
| | | | 由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日 | 港幣 100,000,000 元 |
| | | | | |

董事認為，於成功中標後，繼續聘請中國建築國際集團為建築承建商，可讓中國海外發展集團取得更多元化的承建商基礎來參與中國海外發展集團的建築工程。根據中國建築國際集團新總承建協議，倘中國建築國際集團在以上附表顯示的上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港和澳門的建築承建商，為期三年。

董事相信，繼續能夠租賃物業予中國建築國際集團可為中國海外發展集團帶來穩定收益。根據新總租賃協議，中國建築國際集團成員公司可向本集團成員公司租賃物業，惟受限於以上附表顯示的上限，為期三年。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

董事相信，於成功中標後，繼續提供保安服務予中國建築國際集團在香港的地盤，可讓中國海外發展集團為其保安服務取得更多元化的客戶基礎。根據新總保安服務協議，倘具備可在香港提供保安服務相關牌照的本集團成員公司，在以上附表顯示的上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務，為期三年。

中國海外發展集團於瀋陽擁有多項房地產項目，而部分該等項目的地點位於瀋陽皇姑熱電能夠提供暖氣管接駁服務的覆蓋範圍內。根據新總暖氣管接駁服務協議，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」)，一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司)將為項目提供暖氣管接駁服務，於三年內在以上附表顯示的上限的規限內可不時訂立進一步履行協議，其中載列與項目暖氣管接駁服務有關的詳細條款。進一步履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商。根據新總暖氣管接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

中國海外集團於有關協議當天擁有中國海外發展已發行股本約53.2%權益以及中國建築國際已發行股本約61.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總租賃協議及新總暖氣管接駁服務協議各自項下擬進行的交易構成中國海外發展以及中國建築國際的持續關連交易。

由於分別根據中國建築國際集團新總承建協議(即新建築工程上限)、新總保安服務協議(即新保安服務上限)及新總暖氣管接駁服務協議(即新接駁服務上限)每年/每一期間各自可授出的最高合約總額，按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得低於5%，因此，中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議及新總暖氣管接駁服務協議項下各自擬進行的交易僅須遵守年度審核、申報及公告的規定，及獲豁免獨立股東批准的規定。此外，由於根據新總租賃協議(即新租賃上限)每年/每一期間中國建築國際集團應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得低於0.1%，因此新總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。公告內有關新總租賃協議的披露乃中國海外發展自願作出。中國海外發展董事概無於中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總暖氣管接駁服務協議或新總租賃協議各自項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須就分別批准中國建築國際集團新總承建協議、新總保安服務協議、新總暖氣管接駁服務協議或新總租賃協議各自項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

於二零一二年七月至十二月期間內，根據中國建築國際集團新總承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣21,300,000元，該總額未逾港幣400,000,000元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

於二零一二年七月至十二月期間內，根據新總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣7,400,000元，該總額未逾港幣9,000,000元上限。

於二零一二年七月至十二月期間內，根據新總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣9,000,000元，該總額未逾港幣25,000,000元上限。

年內，並未根據新總暖氣管接駁服務協議批授合約予中國建築國際，因該協議於二零一三年一月始生效。

遵從《上市規則》第14A.37及14A.38之年度審核及確認

獨立非執行董事已按上市規則第14A.37條省覽上述所進行之持續關連交易，並確認上述所進行之持續關連交易乃(i)屬本集團日常及一般業務；(ii)按一般商務條款(即有關交易是基於各自獨立利益進行，或所訂的交易條款，不比本公司所給予獨立第三方或獨立第三方所給予本公司的條款為差(視屬何情況而定))；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

為符合上市規則第14A.38條，本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已就年報第110至119頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論如下：

- a. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易並未由本公司董事局批准；
- b. 涉及由本集團提供貨品及服務的交易並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼相信該等交易在任何重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- c. 並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信有關交易未有按照相關協議的條款而訂立；及
- d. 就每一持續關連交易而言，並無出現任何本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信已披露之持續關連交易已超出本公司之前就每一持續關連交易所發出之公佈內述之年度上限金額。

本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註第47項內。其中之(a)亦構成《上市規則》第14A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事局確認本公司已遵守《上市規則》的披露規定。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國海外發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第123至216頁中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，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的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的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而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向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的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，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的風險。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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

獨立核數師報告(續)

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 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月十八日

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 (重列) |
|-----------------------|----|---------------|-----------------------|
| 營業額 | 7 | 64,580,694 | 51,332,302 |
| 銷售成本 | | (37,574,299) | (29,432,751) |
| 直接經營成本 | | (2,281,192) | (1,227,335) |
| 其他收入及收益 | 9 | 24,725,203 | 20,672,216 |
| 投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益 | 16 | 730,881 | 1,593,189 |
| 分銷費用 | | (842,440) | (661,516) |
| 行政費用 | | (1,194,135) | (1,235,567) |
| 經營溢利 | | 27,070,329 | 23,388,338 |
| 視同出售附屬公司收益 | 41 | - | 45,628 |
| 應佔溢利 | | | |
| 聯營公司 | | 339,515 | 202,838 |
| 共同控制實體 | | 2,297,976 | 719,260 |
| 財務費用 | 10 | (285,602) | (590,763) |
| 除稅前溢利 | | 29,422,218 | 23,765,301 |
| 所得稅費用 | 11 | (10,589,747) | (8,207,115) |
| 本年度溢利 | 12 | 18,832,471 | 15,558,186 |
| 本年度溢利分配於： | | | |
| 本公司股東 | | 18,722,221 | 15,464,098 |
| 非控制股東權益 | | 110,250 | 94,088 |
| | | 18,832,471 | 15,558,186 |
| 每股盈利 | 15 | 港幣 | 港幣 |
| 基本 | | 2.29 | 1.89 |
| 攤薄 | | 2.29 | 1.89 |
| 集團營業額 | | 64,580,694 | 51,332,302 |
| 應佔共同控制實體之營業額 | | 13,327,177 | 6,391,003 |
| | | 77,907,871 | 57,723,305 |

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 (重列) |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| 本年度溢利 | 18,832,471 | 15,558,186 |
| 其他全面收益 | | |
| 換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額 | (75,875) | 2,266,982 |
| 換算聯營公司產生之匯兌差額 | 20,750 | 99,893 |
| 換算共同控制實體產生之匯兌差額 | (12,165) | 693,298 |
| 投資合營地產項目的公允價值轉變 | (4,407) | (91) |
| 本年度其他全面收益 | (71,697) | 3,060,082 |
| 本年度全面收益總額 | 18,760,774 | 18,618,268 |
| 全面收益總額分配於： | | |
| 本公司股東 | 18,650,988 | 18,505,540 |
| 非控制股東權益 | 109,786 | 112,728 |
| | 18,760,774 | 18,618,268 |

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

| | | 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列) | 二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列) |
|--------------|----|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 16 | 23,657,327 | 17,765,372 | 14,053,675 |
| 物業、廠房及設備 | 17 | 975,862 | 337,635 | 319,388 |
| 預付土地租金支出 | 18 | 161,996 | 68,591 | 35,984 |
| 聯營公司權益 | 20 | 3,612,633 | 3,340,454 | 210,497 |
| 共同控制實體權益 | 21 | 13,579,848 | 12,668,593 | 11,323,863 |
| 投資合營地產項目公司 | 22 | 18,369 | 22,776 | 22,867 |
| 應收聯營公司款 | 23 | – | 88,793 | 42,156 |
| 應收共同控制實體款 | 23 | 5,317,039 | 11,727,717 | 8,981,367 |
| 應收合營地產項目公司款 | | – | – | 154 |
| 其他金融資產 | 25 | 51,436 | 17,417 | 23,726 |
| 商譽 | 42 | 109,021 | 109,021 | 109,021 |
| 其他無形資產 | 43 | – | – | 39,870 |
| 遞延稅項資產 | 40 | 2,073,652 | 1,844,924 | 1,190,537 |
| | | 49,557,183 | 47,991,293 | 36,353,105 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 26 | 24,238 | 30,682 | 4,154 |
| 庫存物業 | 27 | 108,479,874 | 94,801,075 | 82,390,991 |
| 土地發展費用 | 28 | 3,271,962 | 2,670,856 | 2,070,984 |
| 預付土地租金支出 | 18 | 5,105 | 2,096 | 2,745 |
| 貿易及其他應收款 | 29 | 2,598,854 | 1,850,085 | 2,874,544 |
| 按金及預付款 | | 3,838,625 | 1,858,122 | 2,771,797 |
| 將用於物業發展之土地按金 | | 14,136,292 | 6,027,677 | 1,916,731 |
| 應收同級附屬公司款 | | – | – | 845,000 |
| 應收聯營公司款 | 30 | 196,947 | 51,743 | – |
| 應收共同控制實體款 | 30 | 5,453,479 | 676,226 | 529,926 |
| 應收非控制股東款 | 30 | 440,712 | 301,243 | 110,386 |
| 預付稅金 | | 941,005 | 534,944 | 354,544 |
| 銀行結餘及現金 | 31 | 40,880,412 | 19,179,381 | 32,023,494 |
| | | 180,267,505 | 127,984,130 | 125,895,296 |

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列) | 二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列) |
|---------------|----|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款 | 32 | 16,916,629 | 16,378,354 | 14,103,430 |
| 預售按金 | | 40,506,159 | 24,480,225 | 23,274,160 |
| 租務及其他按金 | | 816,645 | 732,196 | 712,335 |
| 應付同級附屬公司欠款 | 33 | 353,501 | 353,428 | 353,428 |
| 應付聯營公司欠款 | 33 | 228,520 | 270,566 | 258,703 |
| 應付共同控制實體欠款 | 33 | 4,590,819 | 3,214,042 | 1,530,187 |
| 稅項債務 | | 15,017,622 | 12,680,089 | 10,952,001 |
| 一年內到期之借貸 | 37 | 5,545,557 | 7,481,866 | 10,214,113 |
| 應付擔保票據 | 38 | – | 2,338,416 | – |
| | | 83,975,452 | 67,929,182 | 61,398,357 |
| 流動資產淨值 | | | | |
| | | 96,292,053 | 60,054,948 | 64,496,939 |
| | | 145,849,236 | 108,046,241 | 100,850,044 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 股本 | 35 | 817,252 | 817,252 | 817,252 |
| 儲備 | | 86,426,887 | 70,799,731 | 54,745,947 |
| 本公司股東應佔權益 | | 87,244,139 | 71,616,983 | 55,563,199 |
| 非控制股東權益 | | 312,817 | 273,015 | 3,207,251 |
| 權益總額 | | 87,556,956 | 71,889,998 | 58,770,450 |
| 非流動負債 | | | | |
| 一年後到期之借貸 | 37 | 32,095,339 | 25,113,861 | 24,305,704 |
| 應付擔保票據 | 38 | 21,147,701 | 7,689,578 | 10,018,179 |
| 應付非控制股東欠款 | 39 | 2,017,849 | 1,055,226 | 791,904 |
| 衍生金融負債 | | – | – | 1,187,323 |
| 遞延稅項負債 | 40 | 3,031,391 | 2,297,578 | 5,776,484 |
| | | 58,292,280 | 36,156,243 | 42,079,594 |
| | | 145,849,236 | 108,046,241 | 100,850,044 |

載於第123至216頁之財務報告表已於二零一三年三月十八日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

孔慶平
董事

郝建民
董事

公司財務狀況表

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 |
|---------------|----|-------------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 17 | 9,864 | 1,072 |
| 投資附屬公司 | 19 | 2,391,573 | 2,093,857 |
| 應收附屬公司款 | 24 | 1,110,872 | 7,475,813 |
| | | 3,512,309 | 9,570,742 |
| 流動資產 | | | |
| 庫存物業 | 27 | 1,351 | 1,751 |
| 其他應收款 | 29 | 11,903 | 8,468 |
| 按金及預付款 | | 16,895 | 8,456 |
| 應收附屬公司款 | 24 | 48,604,425 | 39,621,059 |
| 預付稅金 | | 118 | 118 |
| 銀行結餘及現金 | 31 | 6,633,092 | 1,616,927 |
| | | 55,267,784 | 41,256,779 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款 | 32 | 43,874 | 44,220 |
| 其他按金 | | 172 | 173 |
| 應付附屬公司欠款 | 34 | 3,949,228 | 3,545,414 |
| 應付共同控制實體欠款 | 33 | – | 203,144 |
| 稅項債務 | | 18,643 | 18,643 |
| 一年內到期之借貸 | 37 | 4,534,210 | 4,806,400 |
| 其他金融負債 | 25 | 118,296 | 38,226 |
| | | 8,664,423 | 8,656,220 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 46,603,361 | 32,600,559 |
| | | 50,115,670 | 42,171,301 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 35 | 817,252 | 817,252 |
| 儲備 | 36 | 23,777,917 | 22,918,796 |
| 權益總額 | | | |
| | | 24,595,169 | 23,736,048 |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之借貸 | 37 | 25,043,045 | 18,243,255 |
| 其他金融負債 | 25 | 477,456 | 191,998 |
| | | 25,520,501 | 18,435,253 |
| | | 50,115,670 | 42,171,301 |

孔慶平
董事

郝建民
董事

綜合權益變動報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 本公司股東應佔 | | | | | | | | | | | 非控股權益 | 總額 | |
|--------------------|---------|------------|------------|--------------|------------|---------|------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本 贖回儲備 | 其他物業 重估儲備 | 投資 重估儲備 | 匯兌儲備 | 中國 法定儲備 | 保留溢利 | 總額 | 非控股權益 | 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 | 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 |
| 集團 | | | | | | | | | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日(以往呈列) | 817,252 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 22,950 | 22,823 | 5,252,288 | 1,120,969 | 28,683,219 | 54,734,890 | 3,207,251 | 57,942,141 | | |
| 會計政策改變之以前年度調整(附註2) | - | - | - | - | - | - | 10,223 | - | 818,086 | 828,309 | - | 828,309 | | |
| 於二零一一年一月一日(重列) | 817,252 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 22,950 | 22,823 | 5,262,511 | 1,120,969 | 29,501,305 | 55,563,199 | 3,207,251 | 58,770,450 | | |
| 本年溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,464,098 | 15,464,098 | 94,088 | 15,558,186 | | |
| 換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 2,248,342 | - | - | 2,248,342 | 18,640 | 2,266,982 | | |
| 換算共同控制實體產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 693,298 | - | - | 693,298 | - | 693,298 | | |
| 換算聯營公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 99,893 | - | - | 99,893 | - | 99,893 | | |
| 投資合營地產項目的公允價值轉變 | - | - | - | - | - | (91) | - | - | - | (91) | - | (91) | | |
| 本年全面綜合收益總額 | - | - | - | - | - | (91) | 3,041,533 | - | 15,464,098 | 18,505,540 | 112,728 | 18,618,268 | | |
| 已付二零一零年度末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,389,328) | (1,389,328) | - | (1,389,328) | | |
| 附屬公司非控股權益之注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 87,736 | 87,736 | | |
| 已付二零一一年度中期股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,062,428) | (1,062,428) | - | (1,062,428) | | |
| 已付非控股權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5,923) | (5,923) | | |
| 於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備 | - | - | - | - | - | - | (223,160) | - | 223,160 | - | - | - | | |
| 視同出售附屬公司(附註41) | - | - | - | - | - | - | (45,970) | - | 45,970 | - | (3,128,777) | (3,128,777) | | |
| 轉入中國法定儲備 | - | - | - | - | - | - | - | 325,101 | (325,101) | - | - | - | | |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 817,252 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 22,950 | 22,732 | 8,034,914 | 1,446,070 | 42,457,676 | 71,616,983 | 273,015 | 71,889,998 | | |
| 本年溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 18,722,221 | 18,722,221 | 110,250 | 18,832,471 | | |
| 換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | (75,411) | - | - | (75,411) | (464) | (75,875) | | |
| 換算共同控制實體產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | (12,165) | - | - | (12,165) | - | (12,165) | | |
| 換算聯營公司產生之匯兌差額 | - | - | - | - | - | - | 20,750 | - | - | 20,750 | - | 20,750 | | |
| 投資合營地產項目的公允價值轉變 | - | - | - | - | - | (4,407) | - | - | - | (4,407) | - | (4,407) | | |
| 本年全面綜合收益總額 | - | - | - | - | - | (4,407) | (66,826) | - | 18,722,221 | 18,650,988 | 109,786 | 18,760,774 | | |
| 已付二零一一年度末期股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,634,504) | (1,634,504) | - | (1,634,504) | | |
| 附屬公司非控制股東權益之注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,370 | 10,370 | | |
| 已付二零一一年度中期股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,389,328) | (1,389,328) | - | (1,389,328) | | |
| 已付非控制股東權益股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (76,049) | (76,049) | | |
| 於清算附屬公司時釋出的匯兌儲備 | - | - | - | - | - | - | (81,104) | - | 81,104 | - | - | - | | |
| 非控制股東權益之資本贖回 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (4,305) | (4,305) | | |
| 轉入中國法定儲備 | - | - | - | - | - | - | - | 392,554 | (392,554) | - | - | - | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 817,252 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 22,950 | 18,325 | 7,886,984 | 1,838,624 | 57,844,615 | 87,244,139 | 312,817 | 87,556,956 | | |

註： 集團之中國法定儲備是附屬公司之一般及發展基金儲備乃根據中華人民共和國(「中國」)法規而設立。

綜合現金流量表

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 |
|-------------------------|----|------------------|--------------------|
| 經營業務 | | | |
| 除稅前溢利 | | 29,422,218 | 23,765,301 |
| 調整： | | | |
| 應佔聯營公司溢利 | | (339,515) | (202,838) |
| 應佔共同控制實體溢利 | | (2,297,976) | (719,260) |
| 財務費用 | | 285,602 | 590,763 |
| 折舊及攤銷 | | 52,505 | 43,598 |
| 利息收入 | | (329,562) | (566,879) |
| 投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益 | | (3,650,820) | (3,020,016) |
| 回撥應收聯營公司款之減值損失 | | - | (205,127) |
| 視同出售附屬公司收益 | | - | (45,628) |
| 出售物業、廠房及設備虧損(收益) | | 5,872 | (1,082) |
| 未計流動資金變動前之經營業務現金流量 | | 23,148,324 | 19,638,832 |
| 應收分期款項減少 | | 71 | 50 |
| 存貨減少(增加) | | 6,440 | (27,162) |
| 庫存物業增加 | | (7,765,675) | (19,755,764) |
| 土地發展費用增加 | | (384,899) | (497,179) |
| 貿易及其他應收款、按金及預付款(增加)減少 | | (2,729,617) | 362,838 |
| 將用於物業發展之土地按金增加 | | (14,062,155) | (5,550,695) |
| 受規管之銀行結存減少(增加) | | 336,924 | (1,400,805) |
| 貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加 | | 16,653,199 | 5,195,565 |
| 來自(用於)經營業務之現金 | | 15,202,612 | (2,034,320) |
| 已付所得稅 | | (8,152,698) | (5,963,341) |
| 來自(用於)經營業務的現金淨額 | | 7,049,914 | (7,997,661) |
| 投資業務 | | | |
| 利息收入 | | 317,226 | 267,742 |
| 已收共同控制實體之股息 | | 894,580 | - |
| 已抵押銀行存款(增加)減少 | | (34,090) | 6,259 |
| 購買物業、廠房及設備 | | (116,846) | (143,224) |
| 增加預付土地租金 | | (38) | (35,982) |
| 投資物業增加 | | (1,586,559) | (1,421,935) |
| 增加投資聯營公司 | | (8,939) | - |
| 給予聯營公司墊款增加 | | (44,075) | (98,380) |
| 聯營公司墊款之償還 | | - | 205,127 |
| 給予共同控制實體墊款減少(增加) | | 2,017,765 | (2,788,908) |
| 給予非控制股東墊款增加 | | (139,506) | (196,782) |
| 合營地產項目公司墊款之償還 | | - | 154 |
| 給予共同控制實體之注資 | | - | (30,836) |
| 來自共同控制實體之資本分配 | | 95,553 | - |
| 已收聯營公司之股息 | | 97,025 | 38,455 |
| 同級附屬公司墊款之償還 | | - | 845,000 |
| 視同出售附屬公司 | 41 | - | (2,161,555) |
| 出售物業、廠房及設備所得款淨額 | | 13,516 | 61,648 |
| 來自(用於)投資業務的現金淨額 | | 1,505,612 | (5,453,217) |

綜合現金流量表(續)

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 |
|---------------------------|----|-------------------|---------------------|
| 融資業務 | | | |
| 已付利息 | | (1,744,964) | (1,361,083) |
| 已付其他財務費用 | | (64,468) | (34,314) |
| 已付現金股息 | | (3,023,832) | (2,451,756) |
| 已付非控制股東股息 | | (76,049) | (5,923) |
| 新取得之銀行貸款 | | 16,047,580 | 9,449,528 |
| 償還銀行貸款 | | (11,002,696) | (8,694,378) |
| 發行擔保票據 | | 13,444,228 | – |
| 償還擔保票據 | | (2,340,000) | – |
| 非控制股東權益之資本贖回 | | (4,305) | – |
| 償還聯營公司之墊款 | | (41,913) | (965) |
| 取得共同控制實體之墊款 | | 1,377,173 | 1,608,212 |
| 附屬公司非控制股東給予之注資 | | 10,370 | 44,947 |
| 取得附屬公司非控制股東之墊款 | | 919,795 | 259,003 |
| 來自(用於)融資業務的現金淨額 | | 13,500,919 | (1,186,729) |
| 現金及現金等額項目增加(減少)淨額 | | 22,056,445 | (14,637,607) |
| 於一月一日之現金及現金等額項目 | | 17,841,478 | 31,573,981 |
| 外幣匯率轉變之影響 | | (18,325) | 905,104 |
| 於十二月三十一日的現金及現金等額項目 | | 39,879,598 | 17,841,478 |
| 現金及現金等額項目分析 | | | |
| 銀行結餘及現金 | | 40,880,412 | 19,179,381 |
| 減：受規管銀行存款 | 31 | (1,000,814) | (1,337,903) |
| | | 39,879,598 | 17,841,478 |

財務報告表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司及其主要股東乃是中國政府。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、佛山、成都、南京、蘇州及中國其他地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。本公司董事認為港幣是適合的呈列貨幣，本綜合財務資料因而以港幣呈列。

本集團，包括本公司及其附屬公司，主要從事物業發展及投資、地產代理及管理、以及財務運作業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號（修訂本） 嚴重的惡性通貨膨脹和為首次採納者去除固定的日期

香港財務報告準則第7號（修訂本） 金融工具：披露 — 轉讓金融資產

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

除了以下敘述，於年內應用上述修訂本香港財務報告準則對本集團於本年度及以往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港會計準則第12號（修訂本） 遞延稅項：收回相關資產

此項修訂提出以公允價值計量之投資物業可透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。香港會計準則第12號在此修訂之前，需要公司根據希望通過使用或出售實現該資產的賬面金額來衡量遞延稅項。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團已個別重估本集團於香港及中國境內的投資物業之商業模式。若干投資物業的賬面值預期可通過使用收回，通過出售而收回賬面值的推定因而不適用於該等投資物業。本集團其他投資物業則會套用通過出售而收回賬面值的推定，而該推定是為可予駁回的。

本集團於年內追溯採納香港會計準則第12號修訂後會計政策之變動對綜合收益表及綜合財務狀況表之影響如下：

| | 截至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 | 二零一一年 港幣千元 |
| 本年度溢利增加： | | | |
| 除稅前溢利 | — | — | — |
| 所得稅費用 | 521,289 | 438,708 | — |
| 本年度溢利 | 521,289 | 438,708 | — |
| 本年度溢利分配於： | | | |
| 本公司股東 | 521,289 | 438,708 | — |
| 非控制股東權益 | — | — | — |
| | 521,289 | 438,708 | — |
| 每股盈利 | 港仙 | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | 6.38 | 5.37 | — |
| 攤薄 | 6.38 | 5.37 | — |
| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一一年 一月一日 港幣千元 |
| 增加(減少)： | | | |
| 保留溢利 | 1,778,083 | 1,256,794 | 818,086 |
| 匯兌儲備 | 47,963 | 48,492 | 10,223 |
| 權益總額 | 1,826,046 | 1,305,286 | 828,309 |
| 遞延稅項負債 | (1,826,046) | (1,305,286) | (828,309) |
| 權益及負債總額 | — | — | — |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

| | |
|----------------------------------|--|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 其他全面收益項目之呈報 ¹ |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 政府貸款 ² |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷 ² |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) 及第9號(修訂本) | 香港財務報告準則第9號強制性 生效日期及過渡性披露 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 其他實體權益之披露 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允價值計量 ² |
| 香港財務報告準則第10號，11號 及12號(修訂本) | 綜合財務報表，合營安排及其他實體權益之披露：過渡指引 ² |
| 香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂) | 僱員福利 ² |
| 香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂) | 聯營公司及合營公司之投資 ² |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 金融資產及金融負債之抵銷 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 年度改進項目 | 地表採礦生產階段的剝採成本 ² 2009–2011年的年度改進 ² |

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團已經開始評估這些新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，預期採納香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號將不會導致本集團的投資分類發生重大變化，採納香港財務報告準則第12號將影響若干財務報表的披露。除上述外，本集團正在評估其他新訂或經修訂準則，修訂和詮釋的影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除投資物業及若干金融工具根據公允價值計量外，詳情在下列之會計政策作出解釋。歷史成本一般是根據商品交換的代價的公允值。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

主要的會計政策如下：

綜合基準

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

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

如有需要，會對附屬公司之財務報告表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

在其中附屬公司之非控制股東權益與本集團之權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額乃歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使此做法會導致非控制股東權益產生虧損餘額(從二零一零年一月一日起生效)。

本集團於現有附屬公司擁有權益之變動

本集團於附屬公司擁有權益的變動如並無導致本集團對附屬公司失去控制權，將列作權益交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值將予調整，以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。權益變動應佔淨資產之賬面值與已付或已收代價的公允價值間任何差額直接於保留溢利中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團對其附屬公司失去其控制權，其(i)於失去控制權當日按賬面值解除確認該附屬公司資產(包括任何商譽)及負債；(ii)於失去控制權當日解除確認前附屬公司任何非控股權益的賬面值(包括其應佔其他全面收益的任何組成部份)；及(iii)確認已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總和，如有任何差額則於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款項，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即根據相關香港財務報告準則重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作初始確認的公允價值，或(如適用)初始確認於聯營公司或共同控制實體的投資的成本。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併時所轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為由本集團轉讓的資產、本集團為被收購方前股東產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日期的公允價值的總額。有關收購的成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日，所收購的可識別資產及所承擔的負債乃於收購日期按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎的付款交易有關的負債或權益工具或以本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購方以股份為基礎的付款交易，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」計量(見以下會計政策)；及
- 持作出售的資產(或出售組別)根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」計量。

商譽是以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，超出所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額的差額計值。倘經過重新評估後，所收購的可識別資產與所承擔負債於收購日期的淨額高於轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔權益及收購方先前持有的被收購方的股權的公允價值(如有)的總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方已確認可識別資產淨值的金額按比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型的非控股權益乃按其公允價值或另一項準則規定之計量基準計量(如適用)。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉讓代價的一部份。

或然代價的公允價值如於計量期間變動則需作追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間的調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的額外資料產生的調整。計量期間自收購日期起計，不超過一年。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

或然代價的公允價值變動的隨後入賬如不屬於計量期間調整，則取決於或然代價如何分類。分類為權益的或然代價並無於隨後報告日重新計量，而其隨後結算於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於隨後報告日重新計量，而相應的收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股權在收購日期重新計量(即本集團獲得控制權當日)其公允價值，而所產生的收益或虧損(如有)於損益中確認。於收購日期前在其他全面收益中確認被收購方權益所產生款額重新分類至損益中(倘有關處理方法適用於出售權益)。

倘業務合併的初步會計處理於合併發生的報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額的事實與情況所取得的新資訊。

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司財務狀況表內。

聯營公司權益

聯營公司是指本集團對其實施重大影響的主體，但該主體既不是本集團的附屬公司也不是本集團的合營公司。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制這些政策。

對聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益進行調整。如果聯營公司的虧損超過本集團在聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的長期權益)，本集團停止分佔額外虧損，額外虧損僅限於本集團發生的法定或推定義務或代表聯營公司進行的支付款項時才確認。

收購成本超過在收購日本集團已確認應佔聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何本集團在聯營公司可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨值中所佔份額超過購買成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額會立即計入損益。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司權益(續)

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於聯營公司投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

倘集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的聯營公司之權益。

如有需要，聯營公司的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

合營公司

共同控制實體權益

任何涉及成立一間企業，各經營者均擁有共同控制獨立企業營運活動的合營安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之權益乃按成本，並就本集團於收購後分佔共同控制實體的損益及其他全面收益作出調整。當本集團所佔共同控制實體虧損等於或超出本集團應佔該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之權益淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

收購成本高於本集團在收購日已確認應佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值之權益確認為商譽，商譽會納入投資的賬面金額內。

任何集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值高於收購成本，在重新評估後亦是如此，則超出的金額即計入損益。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定是否需要確認本集團於共同控制實體投資之減值虧損，如有需要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號「資產減值」透過比較其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)與賬面值測試有否減值，任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部份。倘其後投資的可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減值虧損的撥回。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

合營公司(續)

共同控制實體權益(續)

出售共同控制實體引致本集團失去對共同控制實體的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該共同控制實體餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售共同控制實體之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收益中確認關於共同控制實體的金額，如共同控制實體在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收益中確認該共同控制實體之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去在該共同控制實體之共同控制權時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘集團實體與其共同控制實體交易，與該共同控制實體交易所產生之損益僅會在本集團綜合財務報表中確認與本集團無關的共同控制實體之權益。

如有需要，共同控制實體的會計政策會改變以確保與本集團的會計政策一致。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業(包括在建投資物業)。投資物業包括所持之未來用途待定的土地，其被視為持作資本增值用途。

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

在建投資物業產生的建築成本會撥作成本，作為在建投資物業賬面值之一部份。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認當年內計入收益表。

當已落成待售物業轉至投資物業(被證實出租活動已開始)，將會計量其公允價值，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇(列為融資租賃)，乃按成本減期後累計折舊及累計減值虧損於綜合及公司財務狀況表列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備在其估計可使用年期內，扣減其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值。

融資資產的折舊是和自用資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。但是若不確定擁有權於租賃期滿時可得到，資產折舊計算以租賃期間或以使用年期以較短為準。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)會於該項資產被解除確認之年度計入損益。

業務合併所收購的無形資產

業務合併過程中所收購並與商譽分開確認的無形資產乃初步按收購日的公允價值(視為彼等的成本)確認。

於初始確認後，具備有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具備有限可使用年期的無形資產按估計可使用年期以直線法計提攤銷(見下文商譽以外之資產減值虧損的會計政策)。

商譽以外之有形及無形資產減值虧損

本集團於報告期末均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產之可收回數額以釐定減值虧損程度(如有)，當無法估計個別資產的可收回金額，本集團估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。凡可確定合理的分配和一致的基礎上，企業資產分配單獨的現金產生單位，否則，企業資產在合理和一致的分配基礎上被分配到的最小一組現金產生單位。

可收回金額為公允價值減去銷售費用或使用價值，以高者為準。在評估使用價值時，估計未來現金流量是用稅前貼現率折現未來現金流到現值，以反映當前市場評估的貨幣時間價值和資產風險，估計資產風險未來現金流的現值未作調整。

如果資產(或現金產生單位)的可收回金額估計少於其賬面金額，該資產(或現金產生單位)的賬面價值減少至其可收回金額，立即在損益中確認減值損失。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽以外之有形及無形資產減值虧損(續)

倘減值虧損其後撥回，資產的賬面金額增加至其修訂估計的可收回金額的，使增加的賬面金額不超過在往年已確定並無確認資產(或現金產生單位)減值損失的賬面金額，減值損失的撥回立即確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初始確認時加入金融資產或金融負債之公允價值(如適用)，或自金融資產或金融負債之公允價值扣除(如適用)。因收購透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產劃分為貸款及應收賬款，及可隨時出售金融資產。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初始確認時確定。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日基準確認或終止確認。一般性購買或出售指金融資產購買或出售按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價已付或收到之全部費用)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項(包括於貿易及其他應收款、其他金融資產、同級附屬公司款、附屬公司款、聯營公司款、共同控制實體款、合營地產項目公司款，非控制股東款及銀行結餘)採用實際利息法計算攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為非衍生工具，而且不是被劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收款項、或持至到期日投資。於報告期末，可隨時出售金融資產(包括投資合營地產項目公司)乃按公允價值計算。公允價值之變動產生的收益和損失會直接計入權益中的投資重估儲備，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往計入投資重估儲備的累計收益或損失會被重分類至損益。

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末根據減值之跡象作出估計。若金融資產於初始確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗、所增加延遲還款的個案及明顯國家或本土經濟上負面的改變因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損的確認是按資產賬面值與根據實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，除聯營公司應收款外，其賬面值會透過撥備賬目扣減。撥備賬目之賬面值變動會於損益中確認。當聯營公司應收款被視為不可收回時，將透過撥備賬目撇銷。其後收回先前撇減之金額則於損益中確認收入。

倘可隨時出售金融資產被視為減值，之前於其他全面收益確認的累計收益或虧損於減值出現期間重新分類到損益。

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損可透過損益回撥，惟於減值回撥日之資產賬面值不可超出尚沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行回撥。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會於其後期間於損益回撥。於減值虧損後錄得之任何公允價值增加乃直接於其他綜合全面收益確認及計入投資重估儲備。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具分類為金融負債或股本，按所訂立之合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為任何合約證明擁有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)。本集團發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

金融負債(包括貿易及其他應付款、應付聯營公司、共同控制實體、非控制股東、附屬公司及同級附屬公司欠款、借貸及應付擔保票據)按攤銷成本採用實際利率法計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率(包括所有組成實際利率的費用收入或付出, 交易成本及其他溢價或折扣)。

利息開支乃按實際利率基準確認。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公允價值確認, 其後於各報告期末以其公允價值重新計量。所得收益或虧損即時於損益表確認, 除非有關衍生工具被指定為有效的對沖工具, 在該情況下, 則視乎對沖關係性質以決定於損益內確認的時間。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款, 因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團發出而原意並非透過盈利或虧損按公允價值釐定之財務擔保合約, 以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初始確認。於初步確認後, 本集團以下列較高者計量財務擔保合約: (i) 根據合約的金額, 按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」而釐定; 及(ii) 初始確認之金額減(如適用)根據收入之會計政策確認之累計攤銷。

解除確認

當從資產收取現金流量之合約權利屆滿, 或金融資產已被轉讓及本集團已轉讓該資產擁有權之絕大部份風險及回報予另一實體時, 方解除確認該金融資產。倘本集團並非轉讓亦非保留資產擁有權之絕大部份風險及回報並繼續控制已轉讓之資產, 則本集團繼續確認其繼續參與部份的資產以及確認相關的負債金額。倘本集團保留該項被轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時, 則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款之已收所得款項。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

解除確認(續)

僅當責任獲解除、取消或屆滿，本集團解除確認金融負債。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

庫存物業

已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他應佔支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

土地發展費用

土地發展費用乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。該費用包含發展一幅位於北京的土地的直接費用，例如開發道路、拆卸、遷置現有居民及其他相關費用。

借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。就認可資產產生之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年度確認為支出。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外匯列值之貨幣項目按該報告期末之適用匯率換算。按公允價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公允價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認。因重新換算按公允價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額亦計入當期損益。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認及於權益之匯兌儲備累計(計入非控制股東權益(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或共同控制實體但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公允價值調整當作該海外業務之資產及負債，以報告期末之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於損益中確認。磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約之年期以直線確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃費用根據租賃期以直線法確認為開支，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

如訂立經營租賃可以獲得租賃優惠，該優惠作為負債確認。優惠合計獲利以直線法沖減租賃費用，惟另一種系統基準更能反映租賃資產消耗經濟利益之時間模式除外。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇，本集團須根據對每項資產之擁有權風險與報酬是否全部轉移至本集團而把各資產劃分為融資租賃或經營租賃。惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。尤其是，最小應付租金(包括任何一次性預付款)在租賃期開始時，需按出租方從租賃土地、樓宇所獲取租賃利益的公允價值的比例分配至相關土地及樓宇。

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付土地租金支出」，按直線法在租賃期間攤銷，根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外。

退休福利費用

強積金和其他國家管理退休福利計劃之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅費用是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於綜合收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，也不包括非應稅或不可抵稅項目。集團之流動稅項負債按報告期末所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其他資產和負債的初始確認下(除業務合併)產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

對附屬公司、聯營公司和共同控制實體投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。僅當很可能取得足夠的應納稅所得額以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

在每一報告期末對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延所得稅資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延所得稅負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。當期及遞延稅項會記入損益表，除非當期及遞延稅是由業務合併的初次記賬產生，稅務的影響包括在業務合併的會計處理。

3. 主要會計政策(續)

於二零零二年十一月七日之後授予及於二零零五年一月一日或之後歸屬僱員之認股權

所接收服務之公允價值乃參考授出日期購股權之公允價值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於權益內計入相應數額(期權儲備)。

於每個報告期末，本集團修訂對最終歸屬認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如有，調整確認至損益，並同時調整至期權儲備。

行使認股權時，以前在期權儲備之數額將轉至股份溢價。如認股權被沒收或於到期時尚未行使則之前在期權儲備確認的款項將轉至保留溢利。

對於二零零五年一月一日前授予之認股權，本集團選擇對二零零二年十一月七日或之前授予及於二零零五年一月一日或之前已歸屬之認股權不採納香港財務報告準則第2號，據此綜合財務報表不確認該等認股權之財務影響，直至其被行使為止。

收入之確認

收入按日常業務過程中就出售貨品及提供服務已收或應收之代價，減去折扣及相關銷售稅項後之公允價值計量。

物業發展

日常物業發展之收入於以下所有條件符合時確認：

- (1) 物業所有權之重大風險及回報已轉至買家；
- (2) 概無涉及對物業與擁有權有關程度之持續管理或保留對物業之有效控制；
- (3) 收入金額能可靠地計量；
- (4) 與交易有關之經濟利益將可能流入本集團；
- (5) 就交易產生或將產生的成本能可靠地計量。

在達到收入確認條件之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之經營租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入綜合收益表內。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務

房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

當經濟利益將可能流入本集團金額及能夠可靠地計量金額，金融資產利息收入確認收入。利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年內折現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

撥備

當本集團因過往事件致使現時擁有法律或推定責任；可能須流出資源以解決相關責任；及已可靠地估計金額時將確認撥備。概不會為將來之營運虧損確認撥備。

當出現若干相近責任時，須流出資源以解決相關責任的可能性將考慮整體責任以釐定。即使就相同責任中任何一項責任須流出資源的可能性為小，仍會確認撥備。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策(在附註3中列出)時，本公司董事要對資產及負債的面值作出判斷、估計及假設。估計及假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

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

於將來的的主要假設及財務狀況表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

(a) 投資物業公允價值

投資物業按公允價值約港幣23,657,000,000元在二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬(二零一一年：約港幣17,765,000,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

(b) 共同控制實體權益之減值

關於共同控制實體權益之減值，管理層已就本集團承接國內物業發展項目的共同控制實體權益之評估可收回程度，該等項目於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別約為港幣13,580,000,000元(二零一一年：約港幣12,669,000,000元)。

評估是根據相關物業的可變現淨值，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若的物業現時的市價、完成發展的工程成本基於現在物業結構及建築材料價格及未來銷售預測基於沒有上升的樓價等。倘相關物業實際可變現淨值因市況改變及/或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出回撥或撥備。

(c) 庫存物業減值

根據二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，庫存物業的總賬面值約港幣108,480,000,000元(二零一一年：約港幣94,801,000,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度，其中包括對標準及地區具有可比性之物業進行大量現行市價分析，根據現有資產結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及/或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 應收共同控制實體公司款項減值

根據二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，應收共同控制實體公司款項的總賬面值約港幣10,771,000,000元(二零一一年：約港幣12,404,000,000元)。於釐定是否有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團會考慮該等共同控制實體公司產生的未來現金流之估計(基於各共同控制實體庫存物業之預售計劃)。倘未來計劃或未來現金流量有別於原估計，則可能會產生重大之減值虧損。

(e) 土地增值稅

中國土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地成本、借款成本及其他物業發展支出之土地增值額徵收。

從事房地產開發業務的中國附屬公司需繳納土地增值稅並已包括在所得稅費用內。不過，這稅項的實施在中國各城市均不同，而本集團仍未與各稅務機關敲定土地增值稅的評稅。因此，需要重要的判斷去決定土地增值額及其相關稅項，在日常業務過程中，最終評稅仍未能確定。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘若這些稅項的最終評定與先前紀錄的金額不同，這差異將在得到確定的期內影響所得稅費用及土地增值稅之計提。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

5. 資本風險管理

集團管理其資本來確保集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與前一年比沒有變化。

集團之資本結構包括債項，主要包括附註37及38中分別披露之銀行借貸及應付擔保票據之債務，現金及現金等額項目及本公司股東應佔權益。

本公司董事定期審核資本結構。在審核過程中，公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將考慮資本成本與不同資本成本的風險，然後通過支付股息，發行新股票，發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨負債比率。集團淨債項定義為總債項減銀行存款及現金。本公司股東應佔權益包括綜合財務狀況表所列之股本、股份溢價及公司股東應佔儲備。

年底淨負債比率如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行借款 | 37,640,896 | 32,595,727 |
| 應付擔保票據 | 21,147,701 | 10,027,994 |
| 總債項 | 58,788,597 | 42,623,721 |
| 減：銀行存款及現金 | (40,931,848) | (19,196,727) |
| 淨債項 | 17,856,749 | 23,426,994 |
| 本公司股東應佔權益 | 87,244,139 | 71,616,983 |
| 淨負債比率 | 20.5% | 32.7% |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

針對各類金融資產、金融負債和股本工具採用的重要會計政策和方法的詳情(包括確認標準、計量基礎、收益和費用的確認基礎)均在附註3中披露。

a. 金融工具分類

| | 集團 | | 公司 | |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 金融資產 | | | | |
| 按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目) | 54,938,879 | 33,892,605 | 56,360,292 | 48,722,267 |
| 可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司) | 18,369 | 22,776 | — | — |
| 金融負債 | | | | |
| 按照攤銷成本列賬之負債 | 82,895,915 | 63,895,337 | 33,570,357 | 26,842,433 |
| 財務擔保合約 | — | — | 595,752 | 230,224 |

b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括股本投資、借款、貿易及其他應收款、貿易及其他應付款、應收/付聯屬公司款、衍生金融負債及銀行結餘。金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以時和有效之方式實施合適的措施。

本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

集團承擔該等風險及其對該等風險之管理與評測沒有任何改變。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險主要與浮息銀行借款，應收共同控制實體款及應付非控制股東欠款分別約港幣約37,641,000,000元(二零一一年：港幣32,596,000,000元)、約港幣702,000,000元(二零一一年：港幣722,000,000元)及約港幣403,000,000元(二零一一年：無)相關。本公司之現金流量利率風險與其浮息銀行借款約港幣29,577,000,000元(二零一一年：港幣23,050,000,000元)相關。由一至五年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。本集團目前並沒有利率對沖政策。但管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。管理層認為，由於銀行利率水平較低，有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與受規管的定息銀行存款、應付擔保票據及應付非控制股東欠款分別約港幣1,001,000,000元(二零一一年：港幣1,338,000,000元)、約港幣21,148,000,000元(二零一一年：港幣10,028,000,000元)及約港幣422,000,000元(二零一一年：港幣170,000,000元)有關。本公司的公允價值利率風險主要與定息應收附屬公司款約港幣零元(二零一一年：約港幣4,142,000,000元)有關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

此分析假設報告期末列示資產／負債結餘為其後全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

集團

倘利率已上升／下降100(二零一一年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅前溢利在扣除計入發展中物業及在建投資物業成本之財務費用即港幣316,312,000元(二零一一年：港幣190,979,000元)後，將減少／增加港幣57,101,000元(二零一一年：減少／增加港幣127,735,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行借款，應收共同控制實體款及應付非控制股東欠款的利率風險。

本集團在本年度對利率敏感度增加主要是由於浮動利率債項增加。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險敏感性分析(續)

公司

倘利率已上升/下降100(二零一一年:100)點子而所有其他變量維持不變,本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少/增加港幣295,773,000元(二零一一年:減少/增加港幣230,497,000元)。這主要來自本公司之浮息銀行借款的利率風險。

貨幣風險

本集團及本公司進行部份交易是以外幣結算,使本集團及本公司須承擔外匯風險。本集團及本公司目前並沒有使用任何衍生合約對沖貨幣風險。管理層密切監視匯率變動以管理外匯風險,亦會在需要時對沖重大外匯風險。

於報告日期,本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下:

| | 集團 | | 公司 | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 資產 | | | | |
| 港幣 | 2,827,855 | 1,492,544 | 1,492,850 | 7,878,946 |
| 美元 | 10,091,159 | 7,571,902 | 4,635,863 | 343,109 |
| 負債 | | | | |
| 港幣 | 30,402,071 | 25,205,604 | 32,886,453 | 23,733,595 |
| 美元 | 21,860,001 | 10,355,130 | 500,000 | 203,144 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感性分析

本集團及本公司主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團及本公司就人民幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降5%(二零一一年:5%)的影響。採用敏感度為5%(二零一一年:5%)，這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

敏感性分析僅包括以外幣列值的貨幣項目及於年終以外幣匯率5%(二零一一年:5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括外部應收、應付以及本集團內在海外營運的應收、應付等結餘不以貸方或借方的貨幣列值。下表正數顯示當人民幣對美元或港幣升值之盈利增加，對於人民幣對美元或港幣貶值5%(二零一一年:5%)，將對盈利有一個對等之相反影響並於下表結餘顯示為負數。

集團

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 人民幣兌港幣 除稅前溢利 | 1,378,711 | 1,185,653 |
| 人民幣兌美元 除稅前溢利 | 588,442 | 139,161 |

註： 此類風險主要來自報告期末未結清之美元或港幣銀行結餘、應收賬款、應付賬款、銀行貸款及應付擔保票據。

公司

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 人民幣兌港幣 除稅前溢利 | 1,569,680 | 792,732 |
| 人民幣兌美元 除稅前溢利 | (206,793) | (6,998) |

管理層認為敏感性分析不能代表內在的外匯風險因在年終的風險不能反映在年內的風險。

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融性虧損及因本集團及本公司提供財務擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司財務狀況內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註46披露之本集團及本公司提供財務擔保所產生的或然負債。

為減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於報告期期末審閱各個個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金的信貸風險有限，皆因交易對方均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金以及應收同級附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非控制股東款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。本集團會密切監視同級附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非控制股東包括淨資產支持之財務狀況，另外，本集團會審閱各項個別債項之可收回數額，以確保就不可收回數額作出充份減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已減輕。貿易應收款包括數量且分散於多個地理位置的顧客。

對於未竣工的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而產生的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。由於按揭貸款是由目前市場價格高於擔保金額之物業所保證，管理層認為任何因本集團提供之擔保而產生的損失將會收回。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一二年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣8,224,000,000元(二零一一年：港幣4,096,000,000元)於附註37披露。

下表根據由年結日至集團及公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將集團及公司財務負債的合約現金流量(未折現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的固定利率計算。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

集團

| | 一年內或 按要求 港幣千元 | 一年以上 但少於兩年 港幣千元 | 兩年以上 但少於五年 港幣千元 | 五年以上 港幣千元 | 於二零一二年 | |
|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | | | 未折現現金 流量總額 港幣千元 | 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元 |
| 二零一二年 | | | | | | |
| 貿易及其他應付賬款 | 15,608,873 | 802,217 | 505,539 | – | 16,916,629 | 16,916,629 |
| 應付同級附屬公司欠款 | 353,501 | – | – | – | 353,501 | 353,501 |
| 應付聯營公司欠款 | 228,520 | – | – | – | 228,520 | 228,520 |
| 應付共同控制實體欠款 | 4,590,819 | – | – | – | 4,590,819 | 4,590,819 |
| 應付非控制股東欠款 | – | 458,962 | 1,624,409 | – | 2,083,371 | 2,017,849 |
| 浮息借貸 | 6,581,419 | 5,873,674 | 27,415,483 | – | 39,870,576 | 37,640,896 |
| 應付擔保票據 | 838,689 | 1,050,990 | 8,681,378 | 20,973,965 | 31,545,022 | 21,147,701 |
| 財務擔保合約 | 11,693,974 | 308,337 | 148,002 | – | 12,150,313 | – |
| | 39,895,795 | 8,494,180 | 38,374,811 | 20,973,965 | 107,738,751 | 82,895,915 |
| 二零一一年 | | | | | | |
| | 一年內或 按要求 港幣千元 | 一年以上 但少於兩年 港幣千元 | 兩年以上 但少於五年 港幣千元 | 五年以上 港幣千元 | 未折現現金 流量總額 港幣千元 | 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元 |
| 貿易及其他應付賬款 | 15,222,226 | 702,440 | 448,581 | 5,107 | 16,378,354 | 16,378,354 |
| 應付同級附屬公司欠款 | 353,428 | – | – | – | 353,428 | 353,428 |
| 應付聯營公司欠款 | 270,566 | – | – | – | 270,566 | 270,566 |
| 應付共同控制實體欠款 | 3,214,042 | – | – | – | 3,214,042 | 3,214,042 |
| 應付非控制股東欠款 | – | – | 1,127,459 | – | 1,127,459 | 1,055,226 |
| 浮息借貸 | 8,234,713 | 8,554,975 | 17,176,913 | – | 33,966,601 | 32,595,727 |
| 應付擔保票據 | 2,777,390 | 427,350 | 1,282,050 | 9,459,400 | 13,946,190 | 10,027,994 |
| 財務擔保合約 | 6,520,891 | 370,051 | 308,375 | – | 7,199,317 | – |
| | 36,593,256 | 10,054,816 | 20,343,378 | 9,464,507 | 76,455,957 | 63,895,337 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

公司

| | 一年內或 按要求 港幣千元 | 一年以上 但少於兩年 港幣千元 | 兩年以上 但少於五年 港幣千元 | 五年以上 港幣千元 | 於二零一二年 | |
|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | | | 未折現現金 流量總額 港幣千元 | 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元 |
| 二零一二年 | | | | | | |
| 其他應付賬款 | 43,874 | - | - | - | 43,874 | 43,874 |
| 應付附屬公司欠款 | 3,949,228 | - | - | - | 3,949,228 | 3,949,228 |
| 浮息借貸 | 5,079,979 | 2,899,369 | 22,871,377 | - | 30,850,725 | 29,577,255 |
| 財務擔保合約 | 1,647,755 | 2,948,939 | 9,880,354 | 15,504,000 | 29,981,048 | 595,752 |
| | 10,720,836 | 5,848,308 | 32,751,731 | 15,504,000 | 64,824,875 | 34,166,109 |

| | 一年內或 按要求 港幣千元 | 一年以上 但少於兩年 港幣千元 | 兩年以上 但少於五年 港幣千元 | 五年以上 港幣千元 | 於二零一一年 | |
|--------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | | | 未折現現金 流量總額 港幣千元 | 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元 |
| 二零一一年 | | | | | | |
| 其他應付賬款 | 44,220 | - | - | - | 44,220 | 44,220 |
| 應付附屬公司欠款 | 3,616,312 | - | - | - | 3,616,312 | 3,545,414 |
| 應付共同控制實體欠款 | 203,144 | - | - | - | 203,144 | 203,144 |
| 浮息借貸 | 5,112,245 | 4,787,590 | 14,031,483 | - | 23,931,318 | 23,049,655 |
| 財務擔保合約 | 2,282,064 | 2,333,040 | 4,687,307 | 7,776,800 | 17,079,211 | 230,224 |
| | 11,257,985 | 7,120,630 | 18,718,790 | 7,776,800 | 44,874,205 | 27,072,657 |

於二零一一年十二月三十一日，附有於一年內或按要求償還條款的銀行貸款之未折現金總額為港幣800,000,000元。根據貸款協議所載之預定還款日期，該銀行貸款已於二零一二年還款。

上述浮息的非衍生金融負債數額會因在報告期末預測的浮息率和實際的浮息率不同而改變。

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

上述財務擔保合約數字是對方要求本集團擔保合約給於的最高限額，根據報告期末的預期，本集團認為需要根據擔保合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 投資合營地產項目公司的公允價值是參考該公司持有物業之公允價值估計；
- 金融保證合約的公允價值乃根據折現現金流量模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對方的違約機會率及違約下之損失價值；
- 衍生金融負債的公允價值乃使用蒙地卡羅模擬模型釐定，而模型的主要假設為中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)股價的預期波動、現金或權益結算的可能性及貼現率；及
- 其他金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用市場交易價格以現金流分析貼現至現值所釐定。

除附註38披露之應付擔保票據，本公司董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在財務狀況表中確認的公允價值計量

下表提供按公允價值初始確認後計量之金融工具分析，按照可觀察公允價值之程度分為一至三層。

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)。
- 第二層公允價值計量乃源自資產或負債之直接(即價格本身)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入數據(第一級所包括之報價除外)。
- 第三層公允價值計量乃源自估值方法，包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)。

集團

| | 二零一二年 | | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | 第一層 港幣千元 | 第二層 港幣千元 | 第三層 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 可隨時出售金融資產 | | | | |
| 投資合營地產項目公司 | — | — | 18,369 | 18,369 |

| | 二零一一年 | | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | 第一層 港幣千元 | 第二層 港幣千元 | 第三層 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 可隨時出售金融資產 | | | | |
| 投資合營地產項目公司 | — | — | 22,776 | 22,776 |

本年沒有在第一層和第二層之間發生轉移。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在財務狀況表中確認的公允價值計量(續)

金融資產及負債第三層公允價值計量的調節

| | 投資合營地產 項目公司 港幣千元 | 衍生金融負債 港幣千元 |
|-------------------|------------------------|----------------|
| 於二零一一年一月一日 | 22,867 | 1,187,323 |
| 投資合營地產項目公司之公允價值轉變 | (91) | – |
| 視同出售附屬公司(附註41) | – | (1,187,323) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 22,776 | – |
| 投資合營地產項目公司之公允價值轉變 | (4,407) | – |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 18,369 | – |

其他全面收益包括與報告期末於投資合營地產項目公司有關之虧損為港幣4,407,000元(二零一一年：虧損為港幣91,000元)，該款項呈報為投資重估儲備之轉變。

就第三層公允價值計量而言，倘變更一項或多項輸入數據至合理可行的假設(即增加/減少10%)，衍生金融負債之公允價值將不會發生重大變動。

公司

本公司於公司的財務狀況表並無金融工具須在初始確認後以公允價值計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

7. 營業額

營業額乃物業發展收入、物業租金收入、房地產代理及管理服務收入及其他收入之總和，本年度集團之營業額分析如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 物業發展收入 | 61,406,977 | 49,432,401 |
| 物業租金收入 | 584,845 | 373,247 |
| 房地產代理及管理服務收入 | 1,325,923 | 1,089,204 |
| 其他收入(註) | 1,262,949 | 437,450 |
| | 64,580,694 | 51,332,302 |

註： 其他收入主要來自提供建築及規劃設計顧問服務。

8. 業務分部資料

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

物業發展 — 物業發展收入

物業投資 — 物業租金收入

其他業務 — 房地產代理、管理服務收入、建築及規劃設計顧問服務

管理層密切監控其附屬公司及共同控制實體物業發展項目的銷售活動，由於共同控制實體的營業額及溢利是集團財務表現的重要部分，集團應佔共同控制實體營業額及溢利之分部分析會定期提供予集團管理層以評估表現。因此，管理層認為額外披露集團應佔共同控制實體營業額(除了根據香港財務報告準則綜合收益表及財務報告表附註外)及溢利之分部報告可令外界更了解管理層如何監督共同控制實體在物業發展業務的業績和表現。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績

下表載列集團及集團應佔共同控制實體營業額及業績之分部資料。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部營業額 | | | | |
| — 外部顧客 | 61,406,977 | 584,845 | 2,588,872 | 64,580,694 |
| 集團應佔共同控制實體營業額 | 13,327,177 | — | — | 13,327,177 |
| 集團及集團應佔共同控制實體營業額 | 74,734,154 | 584,845 | 2,588,872 | 77,907,871 |
| 分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利) | 25,151,999 | 4,146,927 | 136,534 | 29,435,460 |
| 集團應佔共同控制實體溢利 | 2,297,976 | — | — | 2,297,976 |

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部營業額 | | | | |
| — 外部顧客 | 49,432,401 | 373,247 | 1,526,654 | 51,332,302 |
| 集團應佔共同控制實體營業額 | 6,391,003 | — | — | 6,391,003 |
| 集團及集團應佔共同控制實體營業額 | 55,823,404 | 373,247 | 1,526,654 | 57,723,305 |
| 分部溢利(包括應佔聯營公司及 共同控制實體溢利) | 20,024,723 | 3,331,571 | 185,722 | 23,542,016 |
| 集團應佔共同控制實體溢利 | 719,260 | — | — | 719,260 |

註：截至二零一一年十二月三十日止年度，營業稅港幣2,749,326,000元以淨營業額呈列及已被重列分類至銷售成本及直接經營成本以符合本年度的呈報方式及市場慣例。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利包括附屬公司溢利，應佔共同控制實體及應佔聯營公司溢利。分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如利息收入、視同出售附屬公司收益、公司費用、財務費用及外幣匯兌淨收益。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 報告分部溢利 | 29,435,460 | 23,542,016 |
| 未分配項目： | | |
| 利息收入 | 269,923 | 221,237 |
| 視同出售附屬公司收益 | – | 45,628 |
| 公司費用 | (75,595) | (112,695) |
| 財務費用 | (242,813) | (547,974) |
| 外幣匯兌淨收益 | 35,243 | 617,089 |
| 除稅前溢利 | 29,422,218 | 23,765,301 |

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債之分部分析：

於二零一二年十二月三十一日

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產(包括聯營公司及共同控制 實體的權益及應收款)(註a) | 163,664,640 | 23,717,307 | 1,562,329 | 188,944,276 |
| 分部負債(包括應付聯營公司及共同控制 實體的欠款)(註b) | (78,733,529) | (3,138,608) | (1,606,998) | (83,479,135) |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

於二零一一年十二月三十一日

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 分部總計 港幣千元 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 分部資產(包括聯營公司及共同控制 實體的權益及應收款)(註a) | 138,249,292 | 17,881,589 | 665,161 | 156,796,042 |
| 分部負債(包括應付聯營公司及共同控制 實體的欠款)(註b) | (58,319,235) | (1,874,679) | (1,267,790) | (61,461,704) |

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產均分配至報告分部，惟銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債均分配至報告分部，惟借貸及應付擔保票據除外。

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 報告分部資產 | 188,944,276 | 156,796,042 |
| 未分配項目： | | |
| 銀行結餘及現金 | 40,880,412 | 19,179,381 |
| 綜合總資產 | 229,824,688 | 175,975,423 |
| 報告分部負債 | 83,479,135 | 61,461,704 |
| 未分配項目： | | |
| 借貸 | 37,640,896 | 32,595,727 |
| 應付擔保票據 | 21,147,701 | 10,027,994 |
| 綜合總負債 | 142,267,732 | 104,085,425 |

註：

- (a) 分部資產包括共同控制實體的權益及應收款分別為港幣13,579,848,000元(二零一一年：港幣12,668,593,000元)及港幣10,770,518,000元(二零一一年：港幣12,403,943,000元)。
- (b) 分部負債包括應付共同控制實體的欠款港幣4,590,819,000元(二零一一年：港幣3,214,042,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | | |
| 添置非流動資產(註) | 47,961 | 1,586,559 | 68,923 | 1,703,443 |
| 出售物業、廠房及設備收益(虧損) | 12,435 | (1) | (18,306) | (5,872) |
| 折舊及攤銷 | 25,679 | 5,912 | 20,914 | 52,505 |
| 投資物業之公允價值增加及 轉至投資物業之收益 | – | 3,650,820 | – | 3,650,820 |
| 應收共同控制實體利息收入 | 47,260 | – | – | 47,260 |
| 應收聯營公司利息收入 | 12,336 | – | – | 12,336 |
| 應佔聯營公司溢利 | 339,515 | – | – | 339,515 |

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| 計入分部業績及分部資產計量之款項： | | | | |
| 添置非流動資產(註) | 77,094 | 1,422,491 | 101,556 | 1,601,141 |
| 出售物業、廠房及設備收益(虧損) | 1,064 | 70 | (52) | 1,082 |
| 折舊及攤銷 | 20,617 | 5,258 | 17,723 | 43,598 |
| 投資物業之公允價值增加 | – | 3,020,016 | – | 3,020,016 |
| 應收共同控制實體利息收入 | 333,158 | – | – | 333,158 |
| 應收聯營公司利息收入 | 12,336 | – | – | 12,336 |
| 應佔聯營公司溢利 | 202,838 | – | – | 202,838 |
| 回撥應收聯營公司之減值損失 | 205,127 | – | – | 205,127 |

註：非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目公司、聯營公司權益、共同控制實體權益及遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

來自主要產品和服務的營業額

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

地區分部資料

本集團在香港、澳門及中國其他地區從物業發展、物業投資及其他業務。下表載列來自按地區劃分本集團外部顧客的收入(根據產品和服務交付或提供的所在地)及非流動資產(根據資產的所在地)分析：

| | 按地區市場劃分之營業額 | | 非流動資產 | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 華南地區 | 10,363,906 | 10,477,902 | 3,417,552 | 2,285,379 |
| 華東地區 | 12,470,651 | 11,052,088 | 1,479,376 | 753,106 |
| 華北地區 | 14,145,340 | 10,293,582 | 10,225,846 | 8,956,169 |
| 北部地區 | 10,119,014 | 10,810,164 | 742,484 | 468,097 |
| 西部地區 | 15,183,032 | 7,354,005 | 4,858,880 | 2,268,045 |
| 香港 | 2,287,491 | 1,332,965 | 4,008,560 | 3,397,194 |
| 澳門 | 11,260 | 11,596 | 171,508 | 152,629 |
| | 64,580,694 | 51,332,302 | 24,904,206 | 18,280,619 |

註：非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目、聯營公司權益、共同控制實體權益及遞延稅項資產。

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團營業額超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 其他收入及收益包括： | | |
| 銀行存款利息 | 269,923 | 221,237 |
| 應收款利息收入來自 | | |
| — 聯營公司 | 12,336 | 12,336 |
| — 共同控制實體 | 47,260 | 333,158 |
| 其他利息收入 | 43 | 148 |
| 總利息收入 | 329,562 | 566,879 |
| 回撥應收聯營公司款之減值損失 | — | 205,127 |
| 外幣匯兌淨收益 | 35,243 | 617,089 |

10. 財務費用

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 需於五年內悉數償還之銀行貸款及擔保票據之利息 | 1,025,710 | 962,635 |
| 不需於五年內悉數償還之擔保票據之利息 | 734,733 | 434,282 |
| 應付非控制股東欠款之利息 | 42,789 | 42,789 |
| 其他財務費用 | 64,468 | 34,314 |
| 總財務費用 | 1,867,700 | 1,474,020 |
| 減：資本化金額 | (1,582,098) | (883,257) |
| | 285,602 | 590,763 |

年內資本化的借貸成本乃按年平均資本化率3.12%(二零一一年：2.03%)計入認可資產開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 (重列) |
|---------------|-------------------|-----------------------|
| 本年稅項： | | |
| 香港利得稅 | 156,547 | 79,034 |
| 澳門所得稅 | — | 1,238 |
| 中國企業所得稅 | 4,785,151 | 4,181,480 |
| 中國預扣所得稅 | 146,462 | 217,893 |
| 土地增值稅 | 5,009,322 | 3,884,324 |
| | 10,097,482 | 8,363,969 |
| 以前年度(超額)不足撥備： | | |
| 香港利得稅 | (3,258) | 2,877 |
| 澳門所得稅 | (733) | (2,458) |
| 中國企業所得稅 | (5,720) | (7,445) |
| 土地增值稅 | — | (30,041) |
| | (9,711) | (37,067) |
| 遞延稅項(附註40) | | |
| 本年度 | 501,976 | (119,787) |
| 總計 | 10,589,747 | 8,207,115 |

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和新法之實施條例，本公司之中國附屬公司於二零一二年度之法定稅率是25%。二零一一年度，除了在過渡性條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之新稅率為24%，其他中國附屬公司自二零零八年一月一日起之法定稅率是25%。

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

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一一年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註40內。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與綜合收益表上除稅前溢利調節如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 (重列) |
|----------------------------|---------------|-----------------------|
| 除稅前溢利 | 29,422,218 | 23,765,301 |
| 按應用利得稅率 25% (二零一一年：25%) 計算 | 7,355,555 | 5,941,325 |
| 中國預扣所得稅 | 146,462 | 217,893 |
| 土地增值稅 | 5,009,322 | 3,884,324 |
| 土地增值稅的稅項影響 | (1,252,331) | (971,081) |
| 應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響 | (659,373) | (230,525) |
| 不可扣稅的費用的稅項影響 | 269,317 | 66,534 |
| 不用應稅的收益的稅項影響 | (180,296) | (599,122) |
| 以前年度超額撥備 | (9,711) | (37,067) |
| 未予確認的稅務虧損的稅項影響 | 63,460 | 141,347 |
| 使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損 | (84,186) | (77,543) |
| 國內附屬公司及共同控制實體之未分配溢利之遞延稅項 | 6,534 | (78,090) |
| 在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響 | (93,467) | (52,747) |
| 所得稅優惠稅率的影響 | - | (15,280) |
| 其他 | 18,461 | 17,147 |
| 本年度所得稅費用 | 10,589,747 | 8,207,115 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--|-------------------|---------------|
| 本年度溢利已扣除(計入)列各項： | | |
| 核數師酬金 | | |
| 審核服務 | 7,420 | 7,400 |
| 非審核服務 | 1,970 | 85 |
| | 9,390 | 7,485 |
| 營業稅及附加 | 3,458,810 | 2,749,326 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 49,614 | 41,379 |
| 預付土地租金支出攤銷 | 2,891 | 2,219 |
| 員工成本(包括董事酬金)(註) | 981,675 | 1,007,991 |
| 經營租賃之土地及樓宇租金支出 | 50,610 | 36,736 |
| 應佔稅項 | | |
| 聯營公司 | 23,545 | 245,223 |
| 共同控制實體 | 1,299,747 | 685,171 |
| 出售物業、廠房及設備虧損(收益) | 5,872 | (1,082) |
| 確認為費用之庫存物業成本 | 34,310,711 | 26,764,419 |
| 確認為費用之存貨成本 | 291,391 | 17,910 |
| 投資物業以經營租賃收取租金收入，經扣除港幣77,344,000元 (二零一一年：港幣33,707,000元)之支出 | (507,501) | (325,441) |

註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。

僱員在本公司於中國成立之附屬公司均為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款約港幣49,000,000元(二零一一年：約港幣54,000,000元)已包括在以上員工成本內。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付本公司董事酬金如下：

| | 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | | |
|------|-------------------|------------------------------|----------------|---------------------|------------|
| | 袍金 港幣千元 | 基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元 | 表現相關獎金 港幣千元 | 退休金計劃 供款 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
| 孔慶平 | - | 6,602 | 2,709 | 14 | 9,325 |
| 郝建民 | - | 3,433 | 5,151 | 14 | 8,598 |
| 肖 肖 | - | 4,316 | 4,029 | 14 | 8,359 |
| 董大平 | - | 1,218 | 6,049 | - | 7,267 |
| 聶潤榮 | - | 2,610 | 1,697 | 14 | 4,321 |
| 羅 亮 | - | 1,307 | 7,901 | - | 9,208 |
| 林曉峰 | - | 582 | 3,611 | - | 4,193 |
| 吳建斌 | 335 | - | - | - | 335 |
| 陳 斌 | 61 | - | - | - | 61 |
| 鄭學選 | 300 | - | - | - | 300 |
| 李國寶 | 360 | - | - | - | 360 |
| 林廣兆 | 250 | - | - | - | 250 |
| 黃英豪 | 360 | - | - | - | 360 |
| 范徐麗泰 | 360 | - | - | - | 360 |
| | 2,026 | 20,068 | 31,147 | 56 | 53,297 |

| | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | | |
|------|-------------------|------------------------------|----------------|---------------------|------------|
| | 袍金 港幣千元 | 基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元 | 表現相關獎金 港幣千元 | 退休金計劃 供款 港幣千元 | 總數 港幣千元 |
| 孔慶平 | - | 6,786 | 2,527 | 12 | 9,325 |
| 郝建民 | 132 | 3,296 | 4,521 | 12 | 7,961 |
| 肖 肖 | - | 4,399 | 2,521 | 12 | 6,932 |
| 董大平 | - | 1,167 | 4,711 | - | 5,878 |
| 聶潤榮 | - | 2,428 | 1,416 | 12 | 3,856 |
| 羅 亮 | - | 1,253 | 6,024 | - | 7,277 |
| 林曉峰 | - | 915 | 4,554 | - | 5,469 |
| 吳建斌 | 538 | - | - | - | 538 |
| 陳 斌 | 304 | 366 | 5,289 | - | 5,959 |
| 鄭學選 | 61 | - | - | - | 61 |
| 李國寶 | 360 | - | - | - | 360 |
| 林廣兆 | 250 | - | - | - | 250 |
| 黃英豪 | 360 | - | - | - | 360 |
| 范徐麗泰 | 360 | - | - | - | 360 |
| | 2,365 | 20,610 | 31,563 | 48 | 54,586 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

表現相關獎金按集團本年表現計算。

本集團本年之五位最高薪人士，其中四位(二零一一年：五位)均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。剩餘一位(二零一一年：無)之酬金列載於附註47。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

14. 股息

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---|------------------|---------------|
| 二零一二年十二月三十一日年度中期股息每股港幣15仙及特別股息每股2仙 (二零一一年：二零一一年十二月三十一日年度中期股息港幣13仙) | 1,389,328 | 1,062,428 |
| 二零一一年十二月三十一日年度末期股息每股港幣20仙 (二零一一年：二零一零年十二月三十一日年度末期股息港幣17仙) | 1,634,504 | 1,389,328 |
| | 3,023,832 | 2,451,756 |

董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣24仙(二零一一年：二零一一年十二月三十一日止年度末期股息港幣20仙)，金額約為港幣1,961,000,000元(二零一一年：約港幣1,635,000,000元)，需待股東於即將舉行之股東周年大會上通過。建議末期股息按本財務報告表通過日時已發行普通股股份數目計算。本財務報告表未反映該應付股息。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 (重列) |
|------------------------|---------------|-----------------------|
| 盈利 | | |
| 計算每股基本盈利之盈利 | | |
| 分配於本公司股東之盈利 | 18,722,221 | 15,464,098 |
| 根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利(註) | (17,398) | - |
| 計算每股攤薄盈利之盈利 | 18,704,823 | 15,464,098 |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 8,172,519 | 8,172,519 |
| 潛在普通股之攤薄影響 | | |
| 授出期權 | 2,638 | 2,602 |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 8,175,157 | 8,175,121 |

註：截至二零一二年十二月三十一日止年度用於計算每股攤薄盈利之盈利已被調整，以假設中海宏洋之可換股債券於年內被轉換。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

| | 已竣工的 投資物業 港幣千元 | 在建 投資物業 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 集團 | | | |
| 公允價值 | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 10,670,198 | 3,383,477 | 14,053,675 |
| 新增土地及建築成本 | – | 1,421,935 | 1,421,935 |
| 因竣工而轉撥 | 1,339,583 | (1,339,583) | – |
| 轉至物業、廠房及設備(附註17) | (5,200) | – | (5,200) |
| 視同出售附屬公司而減少(附註41) | (1,309,549) | – | (1,309,549) |
| 投資物業之公允價值增加 | 1,879,073 | 1,140,943 | 3,020,016 |
| 匯兌調整 | 356,028 | 228,467 | 584,495 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 12,930,133 | 4,835,239 | 17,765,372 |
| 新增土地及建築成本 | 28,250 | 1,558,309 | 1,586,559 |
| 因竣工而轉撥 | 705,476 | (705,476) | – |
| 轉自物業、廠房及設備(附註17) | 32,144 | – | 32,144 |
| 轉自己竣工物業 | 143,888 | – | 143,888 |
| 自土地按金重新分類 | – | 485,484 | 485,484 |
| 投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益(註) | 2,221,773 | 1,429,047 | 3,650,820 |
| 匯兌調整 | (2,918) | (4,022) | (6,940) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 16,058,746 | 7,598,581 | 23,657,327 |

註： 當中包括由已竣工待售物業轉撥為投資物業之收益港幣317,036,000元(二零一一年：無)。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於報告期末，本集團之投資物業分析如下：

| | 集團 | |
|-------|-------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 投資物業： | | |
| 在香港按 | | |
| 長期契約 | 717,000 | 589,200 |
| 中期契約 | 3,233,200 | 2,718,550 |
| 在澳門按 | | |
| 中期契約 | 161,000 | 149,000 |
| 在中國按 | | |
| 中期契約 | 19,546,127 | 14,308,622 |
| | 23,657,327 | 17,765,372 |

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司是獨立專業估值師行，與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。

已竣工投資物業的估值已考慮來自該等物業現有租約的資本化收入及復歸租約之潛力，或參考相同地區及環境的同類物業之市場交易價格資料(如適用)。

在建投資物業估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截止估值日已發生的建築成本和預計去完成建造的成本也考慮在內。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或獲取資本增值之投資物業均歸類為投資物業，按公允價值模式計量並作為投資物業列賬。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

| | 於香港 租賃的土地 港幣千元 | 租賃 土地及樓宇 港幣千元 | 酒店 港幣千元 | 廠房、 機械及設備 港幣千元 | 傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------------|----------------------|---------------------|------------|----------------------|--------------------------------|------------|
| 集團 | | | | | | |
| 成本 | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 4,375 | 255,220 | – | 37,355 | 254,804 | 551,754 |
| 匯兌調整 | – | 8,275 | – | 636 | 9,827 | 18,738 |
| 增加 | – | 7,567 | – | 23,739 | 111,918 | 143,224 |
| 轉自投資物業(附註16) | – | 5,200 | – | – | – | 5,200 |
| 出售 | – | (3,945) | – | (297) | (74,953) | (79,195) |
| 視同出售附屬公司(附註41) | – | (40,326) | – | – | (11,608) | (51,934) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 4,375 | 231,991 | – | 61,433 | 289,988 | 587,787 |
| 匯兌調整 | – | (36) | – | (35) | (37) | (108) |
| 增加 | – | 16,278 | – | 32,192 | 68,376 | 116,846 |
| 轉自發展中物業 | – | – | 622,599 | – | – | 622,599 |
| 轉撥至投資物業(附註16) | (4,375) | (42,360) | – | – | – | (46,735) |
| 出售 | – | – | – | (423) | (48,162) | (48,585) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 205,873 | 622,599 | 93,167 | 310,165 | 1,231,804 |
| 折舊 | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 1,307 | 40,483 | – | 36,590 | 153,986 | 232,366 |
| 匯兌調整 | – | 1,215 | – | 93 | 5,448 | 6,756 |
| 本年度撥備 | 82 | 11,729 | – | 2,558 | 27,010 | 41,379 |
| 出售時撇銷 | – | (2,470) | – | (332) | (15,827) | (18,629) |
| 於視同出售附屬公司時撇銷(附註41) | – | (5,818) | – | – | (5,902) | (11,720) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,389 | 45,139 | – | 38,909 | 164,715 | 250,152 |
| 匯兌調整 | – | (11) | – | (4) | (21) | (36) |
| 本年度撥備 | – | 12,912 | – | 3,444 | 33,258 | 49,614 |
| 轉撥至投資物業(附註16) | (1,389) | (13,202) | – | – | – | (14,591) |
| 出售時撇銷 | – | – | – | (68) | (29,129) | (29,197) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 44,838 | – | 42,281 | 168,823 | 255,942 |
| 賬面值 | | | | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 161,035 | 622,599 | 50,886 | 141,342 | 975,862 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 2,986 | 186,852 | – | 22,524 | 125,273 | 337,635 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

| | 樓宇 港幣千元 | 傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|---------------|------------|--------------------------------|--------------|
| 公司 | | | |
| 成本 | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 950 | 24,909 | 25,859 |
| 增加 | – | 329 | 329 |
| 出售 | (950) | (964) | (1,914) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | – | 24,274 | 24,274 |
| 增加 | – | 9,158 | 9,158 |
| 出售 | – | (8,310) | (8,310) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 25,122 | 25,122 |
| 折舊 | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 827 | 23,805 | 24,632 |
| 本年度撥備 | 123 | 326 | 449 |
| 出售時撇銷 | (950) | (929) | (1,879) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | – | 23,202 | 23,202 |
| 本年度撥備 | – | 239 | 239 |
| 出售時撇銷 | – | (8,183) | (8,183) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 15,258 | 15,258 |
| 賬面值 | | | |
| 於二零一二年十二月三十一日 | – | 9,864 | 9,864 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | – | 1,072 | 1,072 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 於香港 | | | | |
| 長期租約 | 1,129 | 1,159 | — | — |
| 中期租約 | 40,970 | 74,224 | — | — |
| 於中國 | | | | |
| 中期租約 | 118,936 | 114,455 | — | — |
| | 161,035 | 189,838 | — | — |

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

| | |
|----------|-------------------|
| 於香港租賃的土地 | 按有關租約年期 |
| 租賃土地及樓宇 | 按有關租約年期或25年兩者之較短者 |
| 廠房、機器及設備 | 3至10年 |
| 其他資產 | 3至8年 |

18. 預付土地租金支出

| | 集團 | | 公司 | |
|----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 中國土地使用權 | | | | |
| 中期租約 | 167,101 | 70,687 | — | — |
| 按呈報用途之分析 | | | | |
| 非流動資產 | 161,996 | 68,591 | — | — |
| 流動資產 | 5,105 | 2,096 | — | — |
| | 167,101 | 70,687 | — | — |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

| | 公司 | |
|------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 投資附屬公司，非上市 | 2,391,573 | 2,093,857 |

主要附屬公司之資料載於附註48內。

20. 聯營公司權益

| | 集團 | |
|---------------------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 投資成本 | | |
| 香港上市 | 2,862,287 | 2,853,348 |
| 非上市 | 97,131 | 97,131 |
| 應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入 | 653,215 | 389,975 |
| | 3,612,633 | 3,340,454 |
| 上市聯營公司權益之市場價值 | 8,077,649 | 3,922,392 |

以下為二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之主要聯營公司資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績或構成資產淨值的重大部份，披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

| 公司名稱 | 註冊成立 之地區 | 經營業務 之地區 | 間接持有之已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|---------------|-------------|-------------|--------------------------|--------|--------------|
| | | | 二零一二年 | 二零一一年 | |
| | | | | | |
| 中海宏洋* | 香港 | 中國 | 37.98% | 37.91% | 物業發展和投資及投資控股 |
| 廣州新越房地產開發有限公司 | 中國 | 中國 | 40% | 40% | 物業發展及銷售 |

* 中海宏洋於香港交易所掛牌，於二零一一年二月，本集團於中海宏洋的應佔權益已從50.1%被攤薄至37.9%，失去對中海宏洋的控制權，中海宏洋成為本公司之聯營公司，載於附註41。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------------|---------------------|---------------|
| 資產總額 | 34,266,008 | 26,110,724 |
| 負債總額 | (24,714,817) | (17,457,797) |
| 資產淨值 | 9,551,191 | 8,652,927 |
| 集團應佔聯營公司之資產淨值 | 3,612,633 | 3,340,454 |
| 收入 | 9,782,959 | 5,190,763 |
| 本年溢利 | 869,912 | 620,702 |
| 其他全面收益 | 55,052 | 258,574 |
| 集團應佔聯營公司於本年度之溢利及其他全面收益 | 360,265 | 302,731 |

集團終止確認某些應佔聯營公司之虧損。以下為未曾確認之應佔聯營公司之本年度及累積溢利(虧損)，從相關聯營公司之管理財務報表中撮要而成：

| | 集團 | |
|------------------|----------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 應佔本年度聯營公司溢利未確認部份 | 772 | 61 |
| 累計應佔聯營公司虧損未確認部份 | (2,145) | (2,917) |

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

本集團於聯營公司沒有任何或然負債。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益

| | 集團 | |
|---------------------------|-------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 投資成本，非上市 | 10,245,760 | 10,725,736 |
| 應佔收購後溢利和其他全面收益及扣除已收取之股息收入 | 3,334,088 | 1,942,857 |
| | 13,579,848 | 12,668,593 |

以下為主要共同控制實體於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之資料，本公司董事認為該等共同控制實體主要影響本集團本年之業績及資產淨值。除另有註明外，所有該等共同控制實體均於中國註冊成立及經營。

| 公司名稱 | 由本集團持有之普通股本／ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|-----------------|---------------------------|-------|------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 | |
| 深圳中海信和地產開發有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 大利企業有限公司** | 50% | 50% | 投資控股 |
| 上海中海海軒房地產有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 朗光國際有限公司* | 60%^ | 60%^ | 投資控股 |
| 重慶嘉江房地產開發有限公司 | 60%^ | 60%^ | 物業發展 |
| 揚越投資有限公司* | 45%^ | 45%^ | 投資控股 |
| 重慶豐盈房地產開發有限公司 | 45%^ | 45%^ | 物業發展 |
| 寧波中海和協置業發展有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 杭州中海雅戈爾房地產有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 興創企業有限公司* | 50% | 50% | 投資控股 |
| 海墅房地產開發(杭州)有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 興貴投資有限公司* | 50% | 50% | 投資控股 |
| 杭州世茂世盈房地產開發有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 貴恒投資有限公司* | 50% | 50% | 投資控股 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

| 公司名稱 | 由本集團持有之普通股本／ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|--------------------------------|---------------------------|------------------|------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 | |
| 重慶嘉益房地產開發有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 山東中海華創地產有限公司 | 60% [^] | 60% [^] | 物業發展 |
| 寧波茶亭置業有限公司 | 35% [^] | 35% [^] | 物業發展 |
| 和諧房地產基金*** | 28% [^] | 28% [^] | 投資控股 |
| 新惠有限公司** | 53% [^] | 53% [^] | 投資控股 |
| 中海地產(瀋陽)有限公司 | 77% [^] | 77% [^] | 物業發展 |
| 永泰有限公司** | 78% [^] | 78% [^] | 投資控股 |
| 中海地產(青島)投資開發有限公司 | 78% [^] | 78% [^] | 物業發展 |
| 天津贏超房地產開發有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 中海鼎業(西安)房地產有限公司 | 78% [^] | 78% [^] | 物業發展 |
| 上海海創房地產有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 中海工銀中國投資管理有限公司* | 45% [^] | 45% [^] | 投資諮詢 |
| 中海工銀中國投資管理(開曼群島)有限責任公司*** | 45% [^] | 45% [^] | 基金管理 |
| 中海工銀中國房地產(普通合伙)有限責任公司*** | 50% | 50% | 基金管理 |
| 中海工銀中國房地產(特殊有限合伙) 有限責任公司*** | 45% [^] | 45% [^] | 基金管理 |
| 蘇州中海雅戈爾房地產有限公司 | 51% [^] | 51% [^] | 物業發展 |
| Rebound Capital Limited ** | 50% | 50% | 投資控股 |
| 冠泉企業有限公司* | 50% | 50% | 投資控股 |
| 冠泉置業(寧波)有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |
| 武漢榮業房地產有限公司 | 50% | 50% | 物業發展 |

* 在香港註冊成立

** 在英屬維爾京群島註冊成立

*** 在開曼群島註冊成立

[^] 集團與其他合作伙伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則共同控制這些公司的財務及營運政策，因此這些公司以共同控制實體入賬。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

集團之共同控制實體以權益法入賬，其財務資料摘要詳列如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 流動資產 | 45,134,075 | 39,334,112 |
| 非流動資產 | 1,050,847 | 973,868 |
| 流動負債 | 26,872,578 | 22,578,924 |
| 非流動負債 | 5,960,902 | 5,234,796 |
| 確認於損益之收入 | 13,397,311 | 6,478,992 |
| 確認於損益之支出 | 11,099,335 | 5,759,732 |

有關集團於共同控制實體之或然負債已詳載於附註46。

22. 投資合營地產項目公司

| | 集團 | |
|-------------------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 非上市 可隨時出售之股權投資，按公允價值 | 18,369 | 22,776 |

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

除另有註明外，所有合營地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

| 公司名稱 | 本集團持有之應佔權益 % | 主要業務 |
|--------------------------|-----------------|------|
| 敏潤發展有限公司 | 8 | 物業發展 |
| Dramstar Company Limited | 12 | 物業發展 |
| Moricrown Ltd.* | 7 | 物業發展 |
| 凱旋世界有限公司 | 10 | 物業發展 |

* 在英屬維爾京群島註冊成立

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

23. 應收聯營公司及共同控制實體款於非流動資產

| | 集團 | | | | | |
|----------|------------------|----------------|------------------|------------|-------------|------------|
| | 二零一二年 | | | 二零一一年 | | |
| | 免息 港幣千元 | 含利息 港幣千元 | 總額 港幣千元 | 免息 港幣千元 | 含利息 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 應收款 | | | | | | |
| — 聯營公司 | - | - | - | 86,338 | 2,455 | 88,793 |
| — 共同控制實體 | 4,614,658 | 702,381 | 5,317,039 | 11,005,882 | 721,835 | 11,727,717 |

於二零一二年十二月三十一日，所有應收聯營公司和共同控制實體款含利息均按年利率介乎6.73%至6.81%（二零一一年：6.40%至6.46%）計算。截至二零一一年十二月三十一日，免息之應收聯營公司及共同控制實體款項均按實際年利率介乎1.12%至5.84%之攤銷成本列賬。

所有應收款聯營公司及共同控制實體款均無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

於報告期末，集團有以下應收共同控制實體款以外幣計值：

| | 集團 | |
|--------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 應收共同控制實體款列值為 | | |
| 港元 | - | 63 |
| 美元 | 5,317,039 | 7,162,495 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

24. 應收附屬公司款

| | 公司 | | | | | |
|----------------------------------|------------|------|------------|------------|-----------|------------|
| | 二零一二年 | | | 二零一一年 | | |
| | 免息 | 含利息 | 總額 | 免息 | 含利息 | 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 |
| 款項包括： | | | | | | |
| 無抵押及於報告期末 一年後還款並包含 於非流動資產內 | 1,110,872 | – | 1,110,872 | 3,333,610 | 4,142,203 | 7,475,813 |
| 無抵押及需要時償還並 包含於流動資產內 | 48,604,425 | – | 48,604,425 | 39,621,059 | – | 39,621,059 |

以上款項包括預期不會在報告期末十二個月內兌現並分類為非流動資產的應收附屬公司款港幣1,110,872,000元(二零一一年：港幣7,475,813,000元)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度含利息應收附屬公司款按照年利率1.5%計算而免息應收款項按照實際年利率5.0%之攤銷成本列賬。

於報告期末，公司有以港幣計值之應收附屬公司款港幣75,917,000元(二零一一年：港幣6,596,660,000元)，港幣為本公司之外幣。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

25. 其他金融資產及負債

| | 集團 | | 公司 | |
|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 其他金融資產 | | | | |
| 應收分期款 | – | 71 | – | – |
| 已抵押銀行存款(註a) | 51,436 | 17,346 | – | – |
| 包含於非流動資產內 | 51,436 | 17,417 | – | – |
| 其他金融負債 | | | | |
| 財務擔保合約到期日如下(註b) | | | | |
| — 一年內 | – | – | 118,296 | 38,226 |
| — 一年以上但未超過兩年 | – | – | 111,949 | 29,359 |
| — 兩年以上但未超過五年 | – | – | 207,444 | 62,315 |
| — 五年以上 | – | – | 158,063 | 100,324 |
| | – | – | 595,752 | 230,224 |
| 減：計入流動負債之一年內到期部份 | – | – | (118,296) | (38,226) |
| | – | – | 477,456 | 191,998 |

註：

(a) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行授予房屋買家按揭貸款而抵押予銀行之存款。該等存款按浮動利率計息介乎0.35%至0.50%(二零一一年：0.36%至0.50%)，並於償還有關之銀行貸款時解除。

(b) 財務擔保合約之詳情載於附註46內。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

26. 存貨

| | 集團 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 原材料及消耗品，成本值 | 24,238 | 30,682 |

27. 庫存物業

| | 集團 | | 公司 | |
|----------|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 已落成物業 | 14,360,341 | 16,663,165 | 1,351 | 1,751 |
| 發展中物業(註) | 94,119,533 | 78,137,910 | - | - |
| 庫存物業總額 | 108,479,874 | 94,801,075 | 1,351 | 1,751 |

註： 其中港幣54,123,056,000元(二零一一年：港幣58,156,436,000元)為發展中待售物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

28. 土地開發費用

| | 集團 | |
|-------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 已發生費用 | 3,271,962 | 2,670,856 |

本集團聯同一獨立第三方與北京地方政府訂立協議「(「該協議」)」，共同重建一幅位於北京的土地。本集團負責土地開發工作，土地開發工作包括但不限於拆卸土地上現有樓宇、遷置現有居民、提供基礎設施系統，包括道路、排水系統、水電汽供應、建造公共設施等。預計該土地將於二零一三年完成開發並可公開競標。根據該協議，本集團進行土地開發的實際成本將獲償付，並有權獲得相當於成本總額的固定百分比的回報，不論本集團將來會否取得該土地的土地使用權。於二零一二年十二月三十一日，已發生土地開發費用為港幣3,271,962,000元(二零一一年：港幣2,670,856,000元)。截至二零一三年一月，本集團已取得該土地的若干部分。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款

物業銷售收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 貿易應收款，賬齡 | | | | |
| 0-30日 | 1,518,323 | 774,224 | — | — |
| 31-90日 | 159,060 | 289,919 | — | — |
| 90日以上 | 316,577 | 211,938 | — | — |
| 其他應收款 | 1,993,960 | 1,276,081 | — | — |
| | 604,894 | 574,004 | 11,903 | 8,468 |
| | 2,598,854 | 1,850,085 | 11,903 | 8,468 |

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

於報告期末，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

30. 應收聯營公司／共同控制實體／非控制股東款於流動資產

應收聯營公司款、共同控制實體款及非控制股東款為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一一年十二月三十一日，除應收共同控制實體款約港幣12,500,000元為無抵押、固定年利率6%及已於二零一二年六月償還外，其餘應收共同控制實體款為無抵押、免息及於需要時償還。

31. 銀行結餘及現金

於綜合財務狀況表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款約港幣1,000,814,000元(二零一一年：港幣1,337,903,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於報告期末並無受規管之銀行存款。

集團所有銀行存款利息為市場年利率介乎0.01%至4.20%(二零一一年：0.01%至3.10%)。

於報告期末，集團和公司有以下銀行結餘和現金以外幣計值：

| | 集團 | | 公司 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行結餘和現金中列值為： | | | | |
| 港幣 | 2,477,704 | 1,368,850 | 1,405,029 | 1,273,818 |
| 美元 | 4,774,120 | 409,407 | 4,635,863 | 343,109 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款按發票日之賬齡分析如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 貿易應付款，賬齡 | | | | |
| 0-30日 | 4,853,870 | 6,443,905 | - | - |
| 31-90日 | 929,074 | 403,840 | - | - |
| 90日以上 | 5,194,664 | 4,911,637 | - | - |
| | 10,977,608 | 11,759,382 | - | - |
| 其他應付款 | 2,274,325 | 2,255,612 | 43,874 | 44,220 |
| 應付保固金 | 3,664,696 | 2,363,360 | - | - |
| | 16,916,629 | 16,378,354 | 43,874 | 44,220 |

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和計提雜項費用。

應付保固金中約港幣1,308,000,000元(二零一一年：約港幣1,156,000,000元)不會於報告期末起之十二個月內到期。

33. 應付同級附屬公司／聯營公司／共同控制實體欠款

集團及公司的應付同級附屬公司、聯營公司及共同控制實體欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

34. 應付附屬公司欠款

| | 公司 | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 款項包括： | | |
| 不包含利息計算，無抵押及於需要時償還之款項包含於流動負債內 | 3,949,228 | 1,051,294 |
| 按年利率5.75%計算，無抵押及於一年內到期之款項包含於流動負債內 | — | 2,494,120 |
| | 3,949,228 | 3,545,414 |

35. 股本

| | 公司 | | | |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 二零一二年 | | 二零一一年 | |
| | 股份數目 千股 | 面值 港幣千元 | 股份數目 千股 | 面值 港幣千元 |
| 每股面值港幣0.1元之普通股 法定 | 10,000,000 | 1,000,000 | 10,000,000 | 1,000,000 |
| 已發行及繳足 | | | | |
| 於年初及年終 | 8,172,519 | 817,252 | 8,172,519 | 817,252 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

期權計劃

本公司的期權計劃(「該計劃」)是根據於二零零二年七月十八日通過的普通決議案採納。該計劃有效期限為10年，其後將不得再發行期權，惟可根據該計劃之規定行使根據新計劃授出而尚未行使之期權。該計劃的目的旨在鼓勵董事及合資格員工為本公司之長遠發展作出貢獻。董事局獲授權根據該計劃授出期權予任何全職員工(包括本公司或其附屬公司的董事)認購本公司股份。

根據該計劃可授出的最高股份數目不得超過該計劃批准之日本公司已發行股份的10%。每名參與者藉行使期權而獲發行及將獲發行的股份總數，於任何十二個月內不得超過本公司已發行股份1%。倘再授出超逾該1%限額之期權，則須經股東批准。向董事或主要股東授出每一期權必須獲得獨立非執行董事批准。而向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人於十二個月內授出任何期權，而藉行使所有期權導致已發行或將發行之股份佔本公司已發行股本0.1%以上，或累計總值超過港幣5,000,000元，則再授出的期權須經本公司股東預先批准。

授出之期權須於期權通知書發出28日內，以港幣1元作為接納每一授出期權的代價，而該代價於收到時在全面收益表內確認。期權可於期權通知書滿1年後至9年期內之任何時間行使。每股股份之認購價由董事局釐定，惟不得低於(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於截至授出日期止五個營業日之平均收市價，及(iii)股份面值(以最高者為準)。

本公司於二零零四年六月十八日授予每股行使價港幣1.13元之65,140,000股期權，該等期權之歸屬期及行使期如下：

| 已授出期權數目 | 歸屬期 | 行使期 |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| 13,028,000 | 二零零四年六月十八日至 二零零五年六月十七日 | 二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日 |
| 13,028,000 | 二零零四年六月十八日至 二零零六年六月十七日 | 二零零六年六月十八日至 二零一四年六月十七日 |
| 13,028,000 | 二零零四年六月十八日至 二零零七年六月十七日 | 二零零七年六月十八日至 二零一四年六月十七日 |
| 13,028,000 | 二零零四年六月十八日至 二零零八年六月十七日 | 二零零八年六月十八日至 二零一四年六月十七日 |
| 13,028,000 | 二零零四年六月十八日至 二零零九年六月十七日 | 二零零九年六月十八日至 二零一四年六月十七日 |

根據香港財務報告準則第2號「股份支付的支出」，授出期權之公允價值以直線法按歸屬期於損益內扣除。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

期權計劃(續)

以下列表披露本公司由員工持有的期權及其變動資料：

| 授出日期 | 行使期限 | 調整後每股 行使價 港幣 (註) | 根據授出之期權可認購之股份數目 | | | | 於發行日之 股份收市價 港幣 |
|----------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|
| | | | 於二零一二年 一月一日 尚未行使 | 年內之變動 行使 | 於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使 | 可行使 | |
| 二零零四年 六月十八日 | 二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日 | 1.118 | 2,815,763 | - | 2,815,763 | 2,815,763 | 不適用 |

| 授出日期 | 行使期限 | 調整後每股 行使價 港幣 (註) | 根據授出之期權可認購之股份數目 | | | | 於發行日之 股份收市價 港幣 |
|----------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|---------------------------|-----------|----------------------|
| | | | 於二零一一年 一月一日 尚未行使 | 年內之變動 行使 | 於二零一一年 十二月三十一日 尚未行使 | 可行使 | |
| 二零零四年 六月十八日 | 二零零五年六月十八日 至二零一四年 六月十七日 | 1.118 | 2,815,763 | - | 2,815,763 | 2,815,763 | 不適用 |

註：於二零零九年公開發行發售股份後，當時未獲行使的期權數目及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

董事所持有並已包括在上表內之期權詳情如下：

| | 根據授出之期權可認購之股份數目 | | |
|-------|-----------------|-------------|----------------------|
| | 於一月一日 尚未行使 | 年內之變動 行使 | 於 十二月三十一日 尚未行使 |
| 二零一二年 | 1,359,334 | - | 1,359,334 |
| 二零一一年 | 1,359,334 | - | 1,359,334 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

36. 本公司可派發予股東之儲備

| | 股份溢價 港幣千元 | 資本贖回儲備 港幣千元 | 期權儲備 港幣千元 | 滙兌儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|----------------------|-------------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------------|
| 公司 | | | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | (29,305) | 1,950,717 | 20,736,801 |
| 本年溢利及全面收益總額 | - | - | - | 1,242,849 | 3,390,902 | 4,633,751 |
| 已付二零一零年度末期股息 | - | - | - | - | (1,389,328) | (1,389,328) |
| 已付二零一一年度中期股息 | - | - | - | - | (1,062,428) | (1,062,428) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 1,213,544 | 2,889,863 | 22,918,796 |
| 本年溢利及全面收益總額 | - | - | - | (30,694) | 3,913,647 | 3,882,953 |
| 已付二零一一年度末期股息 | - | - | - | - | (1,634,504) | (1,634,504) |
| 已付二零一二年中期股息 | - | - | - | - | (1,389,328) | (1,389,328) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 18,796,072 | 18,798 | 519 | 1,182,850 | 3,779,678 | 23,777,917 |

於二零一二年十二月三十一日本公司可派發予股東之儲備包括保留溢利約港幣3,780,000,000元(二零一一年：約港幣2,890,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 借貸

| | 集團 | | 公司 | |
|---------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行貸款 — 無抵押 | 37,640,896 | 32,595,727 | 29,577,255 | 23,049,655 |
| | | | | |
| | 集團 | | 公司 | |
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行貸款之還款期如下： | | | | |
| 一年內 | 5,545,557 | 6,681,866 | 4,534,210 | 4,006,400 |
| 一年以上但未超過兩年 | 5,037,397 | 8,262,136 | 2,396,795 | 4,536,960 |
| 兩年以上但未超過五年 | 27,057,942 | 16,851,725 | 22,646,250 | 13,706,295 |
| | | | | |
| 一年內償還，但載有按要求還款 條款之無抵押銀行貸款賬面值 | 37,640,896 | 31,795,727 | 29,577,255 | 22,249,655 |
| | | | | |
| | 37,640,896 | 32,595,727 | 29,577,255 | 23,049,655 |
| | | | | |
| 銀行貸款總額 | 37,640,896 | 32,595,727 | 29,577,255 | 23,049,655 |
| 減：歸類為流動負債之款項 | (5,545,557) | (7,481,866) | (4,534,210) | (4,806,400) |
| | | | | |
| 歸類為非流動負債之款項 | 32,095,339 | 25,113,861 | 25,043,045 | 18,243,255 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

37. 借貸(續)

本集團人民幣貸款港幣8,063,641,000元(二零一一年：港幣9,546,072,000元)的年利率介乎5.85%至7.30%(二零一一年：4.37%至7.04%)，美元貸款港幣500,000,000元(二零一一年：無)，實際利率是按倫敦銀行同業拆息加指定利率計息，其餘為港元貸款港幣29,077,255,000元(二零一一年：港幣23,049,655,000元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。實際年利率為2.93%(二零一一年：1.60%)。

於報告期末，本集團及本公司之外幣計值的銀行貸款如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 港元 | 29,077,255 | 23,049,655 | 29,077,255 | 23,049,655 |
| 美元 | 500,000 | - | 500,000 | - |

於二零一二年十二月三十一日，本集團之未動用已承諾銀行額度約為港幣82.24億元(二零一一年：港幣40.96億元)，當中所有的借貸先決條件均已達成。

38. 應付擔保票據

| | 集團 | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 於二零零五年發行之應付擔保票據，於香港上市(註a) | - | 2,338,416 |
| 於二零一零年發行之應付擔保票據，於香港上市(註b) | 7,696,397 | 7,689,578 |
| 於二零一二年發行之應付擔保票據，於香港上市(註c) | 5,786,510 | - |
| 於二零一二年發行之應付擔保票據，於香港上市(註d) | 5,363,455 | - |
| 於二零一二年發行之應付擔保票據，於香港上市(註e) | 2,301,339 | - |
| | 21,147,701 | 10,027,994 |
| 減：歸類為流動負債之款項 | - | (2,338,416) |
| 歸類為非流動負債之款項 | 21,147,701 | 7,689,578 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

38. 應付擔保票據(續)

註：

- (a) 於二零零五年，本公司一家附屬公司按發行價99.404%發行本金總額為300,000,000美元(相當於約港幣2,340,000,000元)之擔保票據(「二零零五年票據」)。二零零五年票據按固定年利率5.75%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零零五年票據即時到期及須予以歸還。二零零五年票據於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。
- (b) 於二零一零年十一月，本公司一家附屬公司按發行價100%發行本金總額為1,000,000,000美元(相當於約港幣7,760,000,000元)之擔保票據(「二零一零年票據」)。二零一零年票據按固定年利率5.50%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零一零年票據即時到期及須予以歸還。二零一零年票據將於二零二零年十一月十日到期並按本金贖回。於二零一二年十二月三十一日，二零一零年票據之公允價值約為港幣8,733,000,000元(二零一一年：港幣7,443,000,000元)，該公允價值乃根據當日二零一零年票據之收市價釐定。
- (c) 於二零一二年二月，本公司一家附屬公司按發行價99.816%發行本金總額為750,000,000美元(相當於約港幣5,836,000,000元)之擔保票據(「二零一二年票據A」)。二零一二年票據A按固定年利率4.875%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零一二年票據A即時到期及須予以歸還。二零一二年票據A將於二零一七年二月十五日到期並按本金贖回。於二零一二年十二月三十一日，二零一二年票據A之公允價值約為港幣6,294,000,000元，該公允價值乃根據當日二零一二年票據A之收市價釐定。
- (d) 於二零一二年十一月，本公司一家附屬公司按發行價99.665%發行本金總額為700,000,000美元(相當於約港幣5,430,000,000元)之擔保票據(「二零一二年票據B」)。二零一二年票據B按固定年利率3.95%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零一二年票據B即時到期及須予以歸還。二零一二年票據B將於二零二二年十一月十五日到期並按本金贖回。於二零一二年十二月三十一日，二零一二年票據B之公允價值約為港幣5,497,000,000元，該公允價值乃根據當日二零一二年票據B之收市價釐定。
- (e) 於二零一二年十一月，本公司一家附屬公司按發行價99.792%發行本金總額為300,000,000美元(相當於約港幣2,327,000,000元)之擔保票據(「二零一二年票據C」)。二零一二年票據C按固定年利率5.35%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零一二年票據C即時到期及須予以歸還。二零一二年票據C將於二零四二年十一月十五日到期並按本金贖回。於二零一二年十二月三十一日，二零一二年票據C之公允價值約為港幣2,436,000,000元，該公允價值乃根據當日二零一二年票據C之收市價釐定。

39. 應付非控制股東欠款

於二零一二年十二月三十一日，應付非控制股東欠款包括含利息款港幣422,442,000元(二零一一年：港幣170,291,000元)固定利息按年利率8.64%(二零一一年：8.64%)及港幣402,800,000元(二零一一年：無)浮動利息按年利率7.20%(二零一一年：無)之款項。其餘款項港幣1,192,607,000元為免息。於二零一一年十二月三十一日，其餘款項港幣884,935,000元為免息及攤銷成本按平均年利率6.00%計算，該等款項之本金約為港幣927,724,000元。所有應付非控制股東欠款為無抵押及不需於報告期末後一年內還款。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下。

遞延稅項負債(資產)

| | 集團 | | | | | | |
|------------------------|--------------------|------------------|----------------------|---|---------------------|------------|----------------|
| | 加速稅務 折舊 港幣千元 | 物業重估 港幣千元 | 物業公允 價值調整 港幣千元 | 中國附屬公司 及共同控制 實體之 未分配盈利 港幣千元 | 土地增值稅 撥備 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
| 於二零一一年一月一日(以往呈列) | 42,042 | 2,450,738 | 3,642,633 | 432,889 | (1,190,537) | 36,491 | 5,414,256 |
| 會計政策改變之以前年度調整 (附註2) | - | (828,309) | - | - | - | - | (828,309) |
| 於二零一一年一月一日(重列) | 42,042 | 1,622,429 | 3,642,633 | 432,889 | (1,190,537) | 36,491 | 4,585,947 |
| 扣除(計入)損益 | 4,013 | 571,929 | - | (78,090) | (589,959) | (27,680) | (119,787) |
| 視同出售附屬公司(附註41) | (3,026) | (381,252) | (3,642,633) | - | - | 1,084 | (4,025,827) |
| 匯兌調整 | - | 69,177 | - | 7,572 | (64,428) | - | 12,321 |
| 於二零一一年十二月三十一日 (重列) | 43,029 | 1,882,283 | - | 362,371 | (1,844,924) | 9,895 | 452,654 |
| 扣除(計入)損益 | 1,992 | 736,201 | - | 6,534 | (232,856) | (9,895) | 501,976 |
| 匯兌調整 | - | (968) | - | (51) | 4,128 | - | 3,109 |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 45,021 | 2,617,516 | - | 368,854 | (2,073,652) | - | 957,739 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(資產)(續)

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

| | 集團 | | |
|--------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列) | 二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列) |
| 遞延稅項資產 | 2,073,652 | 1,844,924 | 1,190,537 |
| 遞延稅項負債 | (3,031,391) | (2,297,578) | (5,776,484) |
| | (957,739) | (452,654) | (4,585,947) |

根據新法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約為港幣1,393,000,000元(二零一一年：港幣840,000,000元)未作出遞延稅項撥備，因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來不會撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有約港幣5,229,000,000元(二零一一年：港幣6,544,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括約港幣697,000,000元(二零一一年：港幣646,000,000元)自報告期末起計五年內到期，其餘虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司有約港幣272,000,000元(二零一一年：港幣462,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產，有關虧損可無限期結轉。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 視同出售附屬公司

截至二零一一年十二月三十一日止年度

於二零一一年二月十日，中海宏洋發行246,785,579股股份給本集團的獨立第三方，因此，本集團於中海宏洋的實際權益已由50.1%攤薄至37.9%，從而失去對中海宏洋的控制權，中海宏洋成為本公司之聯營公司。

中海宏洋於出售日期之淨資產總計如下：

| | 港幣千元 |
|-----------------|-------------|
| 物業、廠房及設備 | 40,214 |
| 投資物業 | 1,309,549 |
| 共同控制實體權益 | 483,087 |
| 預付土地租金支出 | 3,543 |
| 其他無形資產 | 39,870 |
| 存貨 | 840 |
| 庫存物業 | 12,575,954 |
| 貿易及其他應收款 | 76,752 |
| 按金及預付款 | 1,778,527 |
| 應收共同控制實體款 | 123,644 |
| 應收非控制股東款 | 11,399 |
| 預付稅金 | 14,863 |
| 受規管之銀行存款 | 512,415 |
| 現金及現金等額項目 | 2,161,555 |
| 貿易及其他應付款 | (1,547,967) |
| 其他按金 | (28,884) |
| 預售按金 | (1,936,686) |
| 應付共同控制實體欠款 | (234) |
| 稅項債務 | (1,306,294) |
| 借貸 | (3,162,500) |
| 衍生金融負債 | (1,187,323) |
| 遞延稅項負債 | (4,025,827) |
| | 5,936,497 |
| 非控制股東權益 | (3,128,777) |
| | 2,807,720 |
| 出售收益按以下方式計算： | |
| 聯營公司權益之公允價值 | 2,853,348 |
| 所出售附屬公司淨資產 | (2,807,720) |
| 出售收益 | 45,628 |
| 收取方式： | |
| 聯營公司權益(按公允價值計算) | 2,853,348 |
| 出售所產生之現金流出淨額： | |
| 出售之銀行結餘及現金等額項目 | 2,161,555 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

41. 視同出售附屬公司(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

聯營公司權益之公允價值乃根據本集團持有中海宏洋之股份於二零一一年二月十日之收市價計算。

截至二零一一年十二月三十一日止，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣469,000,000元及融資業務現金流入約港幣915,000,000元。該已出售附屬公司對本集團營業額及溢利並無重大貢獻。

42. 商譽

| | 集團 | |
|-----|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 賬面值 | 109,021 | 109,021 |

於報告期末，此商譽由收購附屬公司產生，包括於二零零七年十二月三十一日年度收購中海物業管理有限公司(「中海物業管理」)100%權益之商譽港幣44,496,000元及於二零零五年十二月三十一日年度收購華藝設計顧問有限公司(「華藝」)100%權益之商譽港幣64,525,000元。中海物業管理及其附屬公司主要從事物業管理及投資控股，而華藝及附屬公司主要從事規劃設計顧問服務及投資控股。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至其他業務分部。

於報告期末，管理層認為根據商譽之相關產生現金單位的估計可收回金額計算，確認商譽並無出現減值。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

43. 其他無形資產

| | 商場經營權 港幣千元 |
|----------------|---------------|
| 集團 | |
| 成本 | |
| 於二零一一年一月一日 | 43,926 |
| 視同出售附屬公司(附註41) | (43,926) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | — |
| 攤銷 | |
| 於二零一一年一月一日 | 4,056 |
| 視同出售附屬公司(附註41) | (4,056) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | — |
| 賬面值 | |
| 於二零一一年十二月三十一日 | — |

商場經營權乃根據商場之估計剩餘可使用年期按直線基準於十年內進行攤銷。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 經營租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣160.59億元(二零一一年：港幣129.30億元)及港幣0.41億元(二零一一年：港幣0.75億元)之投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣5.85億元(二零一一年：港幣3.59億元)，其中港幣5.76億元(二零一一年：港幣3.51億元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業均按未來一至十八年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

於報告期末，本集團就已簽約於下列期間收取之應收未來最低租金：

| | 集團 | |
|----------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 一年內 | 700,660 | 485,783 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 1,102,794 | 711,579 |
| 五年後 | 67,839 | 116,353 |
| | 1,871,293 | 1,313,715 |

本集團作為承租者

於報告期末，本集團就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間支付之應付未來最低租金：

| | 集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 一年內 | 47,611 | 61,803 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 48,114 | 43,144 |
| 五年後 | 2,566 | 3,237 |
| | 98,291 | 108,184 |

經營租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至六年。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

44. 經營租約承擔(續)

本公司作為承租者

於報告期末，本公司就訂立之不可撤銷經營租約於下列期間支付之應付未來最低租金：

| | 公司 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 一年內 | 25,178 | 30,184 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 25,403 | 10,487 |
| | 50,581 | 40,671 |

45. 資本承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之承擔如下：

(a) 投資物業發展項目資本開支

| | 集團 | |
|-------------|-------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| — 已授權但未訂約 | 15,024,262 | 11,861,883 |
| — 已訂約但未作出撥備 | 303,144 | 192,570 |
| | 15,327,406 | 12,054,453 |

(b) 本集團承諾投入美元4,000萬元(二零一一年：美元4,000萬元)以成立及管理Harmony China Real Estate Fund II, L.P.，該公司是一家投資基金公司及為本集團之共同控制實體。

於報告期末，本公司並無重大資本承擔。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

46. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

- (a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度向銀行作出之擔保：

| | 集團 | | 公司 | |
|--------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 附屬公司 | | | | |
| — 最大額度 | — | — | 7,670,301 | 6,439,146 |
| — 已用額度 | — | — | 7,578,887 | 6,199,136 |
| 共同控制實體 | | | | |
| — 最大額度 | 1,307,351 | 1,751,573 | 1,307,351 | 620,106 |
| — 已用額度 | 1,092,748 | 1,231,035 | 1,092,748 | 475,786 |

- (b) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達約港幣11,058,000,000元(二零一一年：港幣6,521,000,000元)出任擔保人。
- (c) 按附註38之披露，本公司亦為本公司之附屬公司發行擔保票據提供擔保達約港幣21,148,000,000元(二零一一年：港幣10,028,000,000元)。

除上述(a)及(c)本公司所提供擔保外，本公司董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行合約比率較低，其最初確認及於報告期末之公允價值並不重大。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易

(a) 除財務報表其他章節所披露外，年內，本集團訂立了以下重大有關方交易：

| 交易類別 | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------|-----|---------------|---------------|
| 同系附屬公司 | | | |
| 物業發展項目工程費用 | (a) | 659,617 | 1,060,639 |
| 租金收入 | (b) | 12,621 | 10,417 |
| 保險費用 | (c) | 2,247 | 1,596 |
| 保安收入 | (c) | 23,153 | 22,173 |
| 暖氣管接駁服務費 | (c) | — | 24,434 |
| 聯營公司 | | | |
| 利息收入 | (d) | 12,336 | 12,336 |
| 專營權收入 | (e) | 96,841 | 51,743 |
| 租金費用 | (b) | 15,329 | 6,266 |
| 物業管理收入 | (f) | 10,436 | 4,381 |
| 共同控制實體 | | | |
| 利息收入 | (d) | 47,260 | 333,158 |
| 物業發展項目建築收入 | (a) | 696,279 | — |

附註：

- (a) 物業發展項目工程費用／收入按各份合同收取。
- (b) 租金收入及費用按各份租賃協議收取。
- (c) 保險費用、保安收入及暖氣管接駁服務費按各份合約收取。
- (d) 利息收入對尚欠款項按附註23中所訂明之利率收取。
- (e) 專營權收入按合約的所訂價格每年收取。
- (f) 物業管理收入按各份合約訂明所收取。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易(續)

(b) 年內，本公司董事及集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------|----------------|---------------|
| 短期福利 | 109,575 | 101,853 |
| 強制性公積金貢獻 | 55 | 48 |
| | 109,630 | 101,901 |

(c) 本集團其他高級管理人員的酬金在下列範圍內：

| | 二零一二年 人數 | 二零一一年 人數 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| 港幣 1,000,000 元至港幣 2,500,000 元 | 1 | 3 |
| 港幣 2,500,000 元至港幣 5,000,000 元 | 1 | 5 |
| 港幣 5,000,000 元至港幣 7,500,000 元 | 7 | 4 |
| 港幣 7,500,000 元至港幣 10,000,000 元 | 1 | – |
| | 10 | 12 |

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

(d) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建總成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

47. 關連人士交易(續)

(d) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

關於物業發展業務，本集團將建築工程及其他工程合約批授予以管理層所知為國家控制實體的實體。

本集團參與與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

除上文(a)披露及上述向政府部門或代理購地而歸納於本集團的銷售成本外，董事認為與其國家控制企業之其他交易相對集團運作規模並非重大。

此外，本集團在一般業務運作中，與承建商維持各種貿易賬款並與屬於國家控制實體的銀行及金融機構訂立多項存款及借款交易。基於該等交易的性質，本公司董事認為披露有關本集團與政府有關機構之間進行交易的量化信息並無意義。

本集團主要活躍於物業銷售及租賃以及在中國各省提供房地產代理及管理服務及其他服務。本公司董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體交易乃不切實際。不過，董事認為除上述所披露者外，與其他國家控制實體所進行的交易相對集團運作規模並非重大。

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註23、30、33及39披露。本公司應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於本公司財務狀況表及附註24、33及34披露。

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一二年十二月三十一日之附屬公司之資料，本公司董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|--|----------------------------|------------------------------|---------|---------------------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| 頌寧置業有限公司 | 100,000股每股面值 港幣1元之股份 | - | 100 | 投資控股 |
| 時信發展有限公司 | 100,000股每股面值 港幣1元之股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 中國海外大廈管理有限公司 | 100股每股面值 港幣1元之股份 | - | 100 | 房地產管理 |
| China Overseas Finance (Cayman) I Limited ^(vi) | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 發行應付擔保票據 |
| China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(vi) | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 發行應付擔保票據 |
| China Overseas Finance (Cayman) IV Limited ^(vi) | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 發行應付擔保票據 |
| China Overseas Finance (Cayman) V Limited ^(vi) | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 發行應付擔保票據 |
| 中國海外地產代理有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | - | 100 | 房地產代理 |
| 中國海外地產有限公司 | 100股每股面值 港幣10元之股份 | 100 | - | 投資控股、物業顧問 及房地產代理 |
| 中海地產(香港)有限公司 | 10,000,000股每股面值 港幣1元之股份 | - | 100 | 投資控股 |
| 中國海外地產投資有限公司 | 10,000股每股面值 港幣1元之股份 | - | 100 | 物業投資 |
| 中國海外物業服務有限公司 | 10股每股面值 港幣10元之股份 | - | 100 | 房地產管理及投資控股 |
| *中海興業創城投資有限公司 ⁽ⁱ⁾ | 1股面值1美元之股份 | 100 | - | 投資控股 |
| 中國海外保安有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | - | 100 | 提供保安服務 |
| 中國海外興業有限公司 | 5,000,000股每股面值 港幣10元之股份 | - | 100 | 投資控股 |
| 華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾ | 1股面值1美元之股份 | - | 100 | 投資控股 |
| 港通實業有限公司 | 1股面值港幣1元之股份 | - | 100 | 物業發展 |
| 中海財務有限公司 | 500,000股每股面值 港幣10元之股份 | 100 | - | 財務融資、投資控股 及證券投資 |
| 佳盛發中國製品有限公司 | 10,000股每股面值 港幣100元之股份 | - | 100 | 投資控股 |
| 富榮有限公司 ^(vi) | 澳門葡幣25,000元 | - | 100 | 物業發展 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------|----------------------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| 美通國際發展有限公司 | 1,000,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 安德寶投資有限公司 | 100股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 恒勤發展有限公司 | 100股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業買賣 |
| 耀啟發展有限公司 | 1股面值港幣1元之股份 | 100 | – | 投資控股 |
| Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾ | 1股面值1美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 雄晉有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 金碧國際集團有限公司 | 1股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 金旺發展有限公司 | 100股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展、買賣及投資 |
| 天威投資置業有限公司 ^(vii) | 澳門葡幣25,000元 | – | 100 | 物業發展 |
| 開泰投資有限公司 | 10,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Hainan Ruler Limited ⁽ⁱ⁾ | 1股面值1美元之股份 | 100 | – | 投資控股 |
| 華藝設計顧問有限公司 | 1,000,000股每股面值 港幣1元之股份 | 100 | – | 設計顧問服務及投資 控股 |
| IHG太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(vii) | 澳門葡幣1,000,000元 | – | 100 | 物業發展 |
| 基逸有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 聯豪投資有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 名發有限公司 | 1,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 60 | 物業發展 |
| 名運有限公司 | 10股每股面值港幣1元之股份 | – | 70 | 物業發展 |
| 名逸有限公司 | 10,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 萬都投資有限公司 | 10,000,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 美逸有限公司 | 10股每股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 美博服務有限公司 | 100股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 提供大廈清潔、保養 維修及保安服務 |
| 海倫有限公司 | 2股每股面值港幣1元之股份 | – | 100 | 物業投資 |
| 美澳物業發展有限公司 ^(vii) | 澳門葡幣26,000元 | – | 85 | 物業發展 |
| 中謙發展有限公司 | 10,000股每股面值 港幣1元之股份 | – | 100 | 物業投資 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|--|---------------------------------------|------------------------------|---------|------------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| *高峰企業有限公司 ⁽ⁱ⁾ | 1 股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 驕洋國際有限公司 ⁽ⁱ⁾ | 10 股每股面值 1 美元之股份 | 90 | – | 投資控股 |
| 正成發展有限公司 | 1,000,000 股每股面值 港幣 1 元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| Seawave Company Ltd ⁽ⁱ⁾ | 1 股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾ | 50,000 股每股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Total Wonder Limited ⁽ⁱ⁾ | 1 股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾ | 1 股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| Wealth Faith Developments Limited ⁽ⁱ⁾ | 1 股面值 1 美元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 益潤發展有限公司 | 1 股面值港幣 1 元之股份 | – | 100 | 物業發展 |
| 廣逸有限公司(「廣逸」) | 2 股每股面值 港幣 1 元之股份 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | – | 100 | 物業發展及投資控股 |
| 永興發展有限公司 | 100 股每股面值 港幣 1 元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 永運發展有限公司 | 2 股每股面值港幣 1 元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 億利國際集團有限公司 | 100 股每股面值 港幣 1 元之股份 | – | 100 | 投資控股 |
| 中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 17,000,000 美元 | – | 100 | 物業發展及買賣 |
| 中海地產諮詢(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 500,000 美元 | – | 100 | 房地產代理及投資控股 |
| 上海萬和房地產有限公司 ^(iv) | 43,340,000 美元 | – | 95 | 物業發展 |
| 上海新海滙房產有限公司 ^(iv) | 40,000,000 美元 | – | 99.5 | 物業發展 |
| 上海中海房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 上海錦港房地產發展有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 上海中海海怡房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 大連中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 大連中海興業房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海東豐地產(大連)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 880,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海新海匯(大連)置業有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中山市中海房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|---------|------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| 中海興業(西安)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 60,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海鼎盛(西安)房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣1,256,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海發展(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 250,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海地產(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 50,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海英奧置業(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 99,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海海盛(蘇州)房地產有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海興業(寧波)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 33,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 天津中海嘉業投資有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 天津中海興業房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 天津中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣50,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣10,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京中海豪峰房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣50,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京中海廣場置業有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京中海海洋花園房地產開發有限公司 ^(iv) | 11,920,000美元 | — | 72 | 物業發展 |
| 北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣50,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京古城興業置業有限公司 ^(v) | 人民幣50,000,000元 | — | 70 | 物業發展 |
| 北京中海豪景房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣20,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京鑫景通達置業有限公司 ^(v) | 人民幣10,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 北京世紀順龍房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣30,000,000元 | — | 51 | 物業發展 |
| 中海興業(成都)發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 99,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海信和(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 港幣420,000,000元 | — | 80 | 物業發展 |
| 中海振興(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 89,800,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 成都中海鼎盛房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣50,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 鉅星(成都)商務服務有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣68,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海地產(佛山)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣1,100,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |
| 佛山市中海興業房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 50,000,000美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 佛山中海千燈湖房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣20,000,000元 | — | 100 | 物業發展 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|---|----------------------|------------------------------|---------|---------------------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| 瀋陽中海興業房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 瀋陽中海新海匯置業有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 杭州中海房地產有限公司 ^(v) | 99,800,000 美元 | 100 | – | 物業發展 |
| 中海發展(杭州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 49,800,000 美元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海地產(杭州)有限公司 ^(iv) | 99,800,000 美元 | 74.5 | 25.5 | 物業發展 |
| 杭州中海宏觀房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 50,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 長沙中海興業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 662,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 長春中海地產有限公司 ^(iv) | 人民幣 100,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 長春海華房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 49,800,000 美元 | – | 100 | 物業發展 |
| 長春海悅房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 長春海成房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 青島中海興業房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 青島中海鼎業房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 青島中海嘉業房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 青島中海華業房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 3,430,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 南京中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 南京海潤房地產開發有限公司 ^(iv) | 50,000,000 美元 | – | 100 | 物業發展 |
| 南京中海海浦房地產有限公司 ^(v) | 人民幣 30,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 南昌中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海地產重慶有限公司 ^(v) | 人民幣 670,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 重慶中工建設有限公司 ^(v) | 人民幣 50,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 12,000,000 元 | – | 100 | 設計顧問服務 |
| 北京中海華藝城市規劃設計有限公司 ^(v) | 人民幣 1,000,000 元 | – | 90 | 設計顧問服務 |
| 中海地產(珠海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 405,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 珠海市嘉業房地產開發有限公司 (前稱：珠海市志趣諮詢服務有限公司) ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 珠海市永福通諮詢服務有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(iv) | 港幣 1,200,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 珠海市海利達諮詢服務有限公司 ^(v) | 人民幣 100,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 珠海市啟光諮詢服務有限公司 ^(v) | 人民幣 100,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 珠海經濟特區卓連房產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海地產集團有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 人民幣 10,000,000,000 元 | – | 100 | 物業發展、買賣及 投資及投資控股 |
| 深圳中海地產有限公司 ^(iv) | 港幣 50,000,000 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 深圳市中海海景山莊物業發展有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | – | 60 | 物業發展 |
| 深圳市中海日輝台物業發展有限公司 ^(v) | 人民幣 41,791,108 元 | – | 100 | 物業發展 |
| 中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 港幣 262,500,000 元 | – | 100 | 物業發展 |

財務報告表附註(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

48. 主要附屬公司資料(續)

| 公司名稱 | 繳足已發行/ 註冊普通股本 | 本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例 | | 主要業務 |
|----------------------------------|-------------------|------------------------------|---------|-------------------------|
| | | 直接 % | 間接 % | |
| 深圳市中海光大房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 50,000,000 元 | — | 78 | 物業發展 |
| 深圳市龍富房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 150,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 深圳市斯特沃德酒店管理有限公司 ^(v) | 人民幣 5,000,000 元 | — | 100 | 酒店管理 |
| 廈門中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 廈門海合美地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 51 | 物業發展 |
| 昆明中海房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 20,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 雲南中海城投房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 65 | 物業發展 |
| 煙臺中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 中海發展(廣州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾ | 21,000,000 美元 | — | 100 | 投資控股、物業發展、 樓宇建築及項目管理 |
| 廣州中海名都房地產發展有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 人民幣 400,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 廣州中海地產有限公司 ^(v) | 人民幣 100,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 廣州良寶房地產投資諮詢有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 人民幣 1,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 廣州廣奧房地產發展有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 廣州毅源房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 90 | 物業發展 |
| 廣州世佳房地產開發有限公司 ^(v) | 人民幣 10,000,000 元 | — | 90 | 物業發展 |
| 濟南中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 98,000,000 美元 | — | 100 | 物業發展 |
| 濟南中海地產投資有限公司 ^(v) | 人民幣 50,000,000 元 | — | 100 | 物業發展 |
| 上海中海物業管理有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 610,000 美元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 深圳市中海電梯工程有限公司 ^(v) | 人民幣 5,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 深圳市中海樓宇科技有限公司 ^(v) | 人民幣 5,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 深圳市中海社區環境工程有限公司 ^(v) | 人民幣 2,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 北京中海物業管理有限公司 ^(v) | 人民幣 5,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 成都中海物業管理有限公司 ^(v) | 人民幣 3,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 長春中海物業管理有限公司 ^(v) | 人民幣 1,000,000 元 | — | 100 | 房地產管理 |
| 中海物業管理廣州有限公司 ^(v) | 人民幣 15,800,000 元 | — | 100 | 投資控股及房地產管理 |

(i) 在英屬維爾京群島註冊成立

(ii) 在中國註冊之外商投資企業

(iii) 除發行普通股，廣逸亦發行了 1 股面值港幣 1 元之可贖回優先股份給本公司間接持有 90% 股本的驕洋國際有限公司。

(iv) 在中國註冊之中外合資經營企業

(v) 在中國註冊之有限責任公司

(vi) 在開曼群島註冊成立

(vii) 在澳門註冊成立

* 中文公司名稱僅供識別

於年終時，除 China Overseas Finance (Cayman) II Limited、China Overseas Finance (Cayman) IV Limited 及 China Overseas Finance (Cayman) V Limited 已發行分別 1,000,000,000 美元、750,000,000 美元及 1,000,000,000 美元之應付擔保票據(附註 38)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券，本集團並未持有該等應付擔保票據。

五年財務概要

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(A) 綜合業績

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 二零一二年 港幣千元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| | 二零零八年 港幣千元 (重列) | 二零零九年 港幣千元 (重列) | 二零一零年 港幣千元 (重列) | 二零一一年 港幣千元 (重列) | |
| 營業額 | 19,835,784 | 39,277,758 | 46,650,024 | 51,332,302 | 64,580,694 |
| 經營溢利 | 8,764,462 | 12,259,248 | 18,913,841 | 23,388,338 | 27,070,329 |
| 收附屬公司之議價收購收益 | – | – | 905,718 | – | – |
| 視同出售附屬公司收益 | – | – | – | 45,628 | – |
| 出售附屬公司收益 | 276,350 | – | 601,085 | – | – |
| 出售共同控制實體收益 | – | – | 272,918 | – | – |
| 應佔(虧損)溢利 | | | | | |
| 聯營公司 | (10,982) | 3,683 | 17,750 | 202,838 | 339,515 |
| 共同控制實體 | (26,848) | 19,238 | 317,196 | 719,260 | 2,297,976 |
| 財務費用 | (417,682) | (228,414) | (461,264) | (590,763) | (285,602) |
| 除稅前溢利 | 8,585,300 | 12,053,755 | 20,567,244 | 23,765,301 | 29,422,218 |
| 所得稅費用 | (3,371,930) | (4,272,571) | (7,599,724) | (8,207,115) | (10,589,747) |
| 本年溢利 | 5,213,370 | 7,781,184 | 12,967,520 | 15,558,186 | 18,832,471 |
| 分配於： | | | | | |
| 本公司股東 | 5,189,725 | 7,646,049 | 12,671,244 | 15,464,098 | 18,722,221 |
| 非控制股東權益 | 23,645 | 135,135 | 296,276 | 94,088 | 110,250 |
| | 5,213,370 | 7,781,184 | 12,967,520 | 15,558,186 | 18,832,471 |

五年財務概要(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(B) 綜合資產淨值

| | 於十二月三十一日 | | | | 二零一二年 港幣千元 |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 二零零八年 港幣千元 (重列) | 二零零九年 港幣千元 (重列) | 二零一零年 港幣千元 (重列) | 二零一一年 港幣千元 (重列) | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 6,428,067 | 7,747,599 | 14,053,675 | 17,765,372 | 23,657,327 |
| 物業、廠房及設備 | 280,967 | 253,823 | 319,388 | 337,635 | 975,862 |
| 預付土地租金支出 | 58,204 | 47,409 | 35,984 | 68,591 | 161,996 |
| 聯營公司權益 | 164,581 | 180,600 | 210,497 | 3,340,454 | 3,612,633 |
| 共同控制實體權益 | 1,947,655 | 2,558,944 | 11,323,863 | 12,668,593 | 13,579,848 |
| 投資合營地產項目公司 | 18,654 | 20,971 | 22,867 | 22,776 | 18,369 |
| 應收聯營公司款 | 90,108 | 87,424 | 42,156 | 88,793 | – |
| 應收共同控制實體款 | 4,071,170 | 9,172,006 | 8,981,367 | 11,727,717 | 5,317,039 |
| 應收合營地產項目公司款 | 1,056 | 436 | 154 | – | – |
| 其他金融資產 | 42,443 | 30,161 | 23,726 | 17,417 | 51,436 |
| 商譽 | 109,021 | 109,021 | 109,021 | 109,021 | 109,021 |
| 其他無形資產 | – | – | 39,870 | – | – |
| 遞延稅項資產 | 485,090 | 650,791 | 1,190,537 | 1,844,924 | 2,073,652 |
| | 13,697,016 | 20,859,185 | 36,353,105 | 47,991,293 | 49,557,183 |
| 流動資產 | 71,879,425 | 93,258,208 | 125,895,296 | 127,984,130 | 180,267,505 |
| 資產總額 | 85,576,441 | 114,117,393 | 162,248,401 | 175,975,423 | 229,824,688 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 一年後到期之借貸 | (18,320,005) | (14,369,870) | (24,305,704) | (25,113,861) | (32,095,339) |
| 應付擔保票據 | (2,329,431) | (2,332,426) | (10,018,179) | (7,689,578) | (21,147,701) |
| 應付非控制股東欠款 | (850,983) | (820,310) | (791,904) | (1,055,226) | (2,017,849) |
| 衍生金融負債 | – | – | (1,187,323) | – | – |
| 遞延稅項負債 | (913,004) | (1,470,351) | (5,776,484) | (2,297,578) | (3,031,391) |
| | (22,413,423) | (18,992,957) | (42,079,594) | (36,156,243) | (58,292,280) |
| 流動負債 | (29,935,758) | (52,794,812) | (61,398,357) | (67,929,182) | (83,975,452) |
| 負債總額 | (52,349,181) | (71,787,769) | (103,477,951) | (104,085,425) | (142,267,732) |
| 資產淨值 | 33,227,260 | 42,329,624 | 58,770,450 | 71,889,998 | 87,556,956 |
| 應佔權益： | | | | | |
| 本公司股東 | 33,562,654 | 42,613,065 | 55,563,199 | 71,616,983 | 87,244,139 |
| 非控制股東權益 | (335,394) | (283,441) | 3,207,251 | 273,015 | 312,817 |
| | 33,227,260 | 42,329,624 | 58,770,450 | 71,889,998 | 87,556,956 |

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓

電話：2823 7888 傳真：2865 5939

www.coli.com.hk

