

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



中國海外宏洋集團有限公司

CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00081)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

1. 截至二零一一年十二月三十一日止年度，合約銷售額達港幣7,687,000,000元，較去年上升86.6%，銷售面積共372,765平方米（二零一零年：247,658平方米）。
2. 營業額為港幣5,165,700,000元，與去年比較上漲47.0%。毛利率由去年同期之44.5%增強至本年度58.0%。經營溢利為港幣3,406,700,000元，較去年增加70.0%。
3. 計及去年收購中海宏洋地產集團有限公司餘下30%少數股東權益之正面影響後，本公司股東應佔之溢利大幅上升至港幣1,815,400,000元，較往年增加81.3%。每股基本盈利為港幣125.0仙（二零一零年重列：每股港幣93.3仙）。
4. 於年內，本集團已成功進駐包括吉林、合肥、南寧和蘭州等四個新興城市。新購置地塊建築面積約達1,502,300平方米，代價合共約為人民幣2,779,600,000元。此外，集團亦以收購私人項目公司股權之形式擴充其土地儲備。綜合而言，於二零一一年十二月三十一日，集團持有位於中國境內九個不同城市之土地儲備(其中91%位處三線城市)，總共約可提供興建6,445,200平方米（其中集團(不包括少數股東權益)應佔建築面積為5,260,900平方米)之建築面積。
5. 於二零一一年十二月三十一日，貸款總額為港幣4,002,700,000元，較去年年末上升78.1%。由於期內完成大量銷售，現金及現金等值與及受限制的現金及存款合共為港幣2,826,400,000元，較上一財政年度末上升26.9%。於二零一一年十二月三十一日，負債比率為22.9%（二零一零年十二月三十一日：0.7%）。
6. 董事局建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5.0仙（二零一零年：每股港幣10.0仙）。董事局亦建議按每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核末期業績。在錄得營業額為港幣5,165,700,000元之同時，本公司股東應佔之溢利為港幣1,815,400,000元，與去年比較，分別上升47.0%及81.3%。每股基本盈利為港幣125.0仙（二零一零年重列：每股港幣93.3仙）。

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

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

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

收入及營運業績

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

而截至二零一一年十二月三十一日止年度內之經營溢利為港幣3,406,700,000元，較去年增加港幣1,403,100,000元或70.0%。業績持續改善主要由於銷量及毛利率均有所上升。同時，分銷、銷售及行政費用亦隨本年經營活動增多而上升，較去年增加36.9%至港幣333,200,000元。惟此等費用已被若干於年內記

賬之偶發性收益所抵銷，包括：(i)由存貨重列至投資物業及重估投資物業之公允值溢利港幣355,100,000元，(ii)自中國吉林市及北京市收購項目中，獲得之議價得益港幣135,700,000元，及(iii)從第三者因履行其約定責任回購本集團於中國青島市一間子公司權益而收回之港幣213,300,000元（詳情已於二零零九年之年報披露）。

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

總結，截至二零一一年十二月三十一日止年度，計及去年收購中海宏洋餘下30%少數股東權益之正面影響後，本公司擁有人應佔之溢利大幅上升至港幣1,815,400,000元，較往年增加81.3%。（二零一零年：港幣1,001,100,000元）。

土地儲備

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

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

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

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

分部資料

物業銷售及發展

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

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

年內主要項目之合約銷售：

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

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

年內主要項目之確認入賬收入:

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

* 包括於本年度出售之投資物業及自用物業

除上述以外, 以下各項目已於年內動工:

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

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

物業出租

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

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

發行代價股份及紅股

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

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

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

因此，於年末，本公司已發行股份已增加至1,521,493,263股。

財務資源及流動性

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

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

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

因此，於二零一一年十二月三十一日，根據淨貸款(即銀行借貸總額扣除現金及現金等值與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益所計算而錄得之負債比率為22.9%(二零一零年十二月三十一日：

0.7%)。此升幅反映按目前資本結構下，在集團擴充其土地儲備及發展項目時之合適財務槓桿比例。

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

外匯風險

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

資本承擔及擔保

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

資本開支及資產抵押

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

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

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約403名員工(二零一零年十二月三十一日：214)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及當時市況而定。

經營前景

整體經濟

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

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

正如二零一一年十二月展開之中央經濟工作會議表示，二零一二年國家之首要方針是保持經濟平穩發展，並保障整體消費物價基本穩定。因此，相信中國整體金融政策仍會相當審慎，對比之下，歐洲及西方國家則較傾向以愈來愈大之量化寬鬆政策以解決經濟危機。但無論如何，不斷改革的財政政策及調整國家的經濟結構，轉變經濟發展方式，將有助引導中國朝健全及持續之經濟方向發展。

房地產發展

二零一一年一月，中國國務院繼其於二零一零年頒令後，宣佈新的房地產調控政策，進一步調控國內房地產市場，包括要求地方政府著手實施調控措施，制定按揭貸款及購買房產上之新增限制。有關措施已證明收效，自二零一一年下半年，各主要城市之房價已受到控制，成交量低位運行，投資投機受到抑制。

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

集團策略

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

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

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

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

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續經營業務			
收益	4	5,165,720	3,512,903
銷售及提供服務成本		(2,170,138)	(1,949,931)
毛利		2,995,582	1,562,972
其他收入		29,918	53,661
分銷及銷售費用		(131,272)	(68,362)
行政費用		(201,944)	(175,041)
其他經營開支		(61,576)	(7,183)
其他溢利，淨額			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		238,188	313,836
投資物業之公平價值溢利		116,915	68,742
其他資產減值撥回，淨額		18,168	2,300
出售一間附屬公司之溢利		213,340	251,689
出售投資物業之溢利		37,584	-
購入附屬公司產生之溢利		135,700	-
其他		16,068	939
經營溢利		3,406,671	2,003,553
財務費用		(33,497)	(19,841)
應佔共同控制實體業績		7,579	2,114
所得稅前之溢利	6	3,380,753	1,985,826
所得稅開支	7	(1,575,935)	(860,835)
本年度來自持續經營業務之溢利		1,804,818	1,124,991
已終止業務			
本年度來自已終止業務之溢利		-	17,926
本年度溢利		1,804,818	1,142,917
本年度溢利／（虧損）可分配予：			
本公司擁有人		1,815,418	1,001,120
非控股權益		(10,600)	141,797
		1,804,818	1,142,917
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利			
基本	9		
- 來自持續及已終止業務		125.0	93.3
- 來自持續經營業務		125.0	91.6
- 來自已終止業務		-	1.7
攤薄	9		
- 來自持續及已終止業務		119.9	91.8
- 來自持續經營業務		119.9	90.1
- 來自已終止業務		-	1.7

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,883,563	1,309,549
物業、廠房及設備		27,847	40,214
預付租賃土地款		1,970	3,458
商譽		70,475	86,258
其他無形資產		37,065	39,870
在共同控制實體之權益		73,292	229,449
遞延稅項資產		294,656	96,442
		2,388,868	1,805,240
流動資產			
物業存貨		12,392,881	5,068,407
其他存貨		879	840
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	10	1,903,391	1,683,279
預付租賃土地款		52	85
應收共同控制實體款項		49,340	123,644
應收非控股權益款項		11,965	11,399
預付稅項		108,290	14,863
受限制的現金及存款		805,204	337,415
現金及現金等值		2,021,223	1,890,555
		17,293,225	9,130,487
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	11	2,172,589	1,573,126
銷售定金		3,786,608	1,876,686
應付一間共同控制實體款項		246	234
應付非控股權益款項		573,172	-
收購一間附屬公司之應付代價		78,327	67,726
稅項負債		2,193,409	1,306,294
借款		1,387,066	937,810
		10,191,417	5,761,876
流動資產淨值		7,101,808	3,368,611
總資產減流動負債		9,490,676	5,173,851
非流動負債			
借款		2,615,641	1,309,690
收購非控股權益之應付代價		-	505,803
遞延稅項負債		1,443,005	560,079
		4,058,646	2,375,572
資產淨值		5,432,030	2,798,279
資本及儲備			
股本		15,215	7,675
其他儲備		2,836,230	1,850,801
保留盈餘		2,218,487	721,234
擬派股息	8	76,075	95,704
本公司擁有人之權益		5,146,007	2,675,414
非控股權益		286,023	122,865
總權益		5,432,030	2,798,279

1. 一般事項

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

本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團主要在北京、廣州、桂林、合肥、內蒙古-呼和浩特、吉林、蘭州、南寧、銀川及中國其他地區開展業務活動。

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

綜合財務報告已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公司條例而編製。此外，財務報告包括香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）內適用的披露規定。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准於二零一二年二月二十八日刊發。

2. 主要會計政策

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

本綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一致，並已採用下述在本年度期間已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則一由二零一一年一月一日起生效

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

香港會計準則第24號（經修訂） 關連方披露

香港財務報告準則（修訂本） 二零一零年香港財務報告準則之改進

香港會計準則第24號（經修訂）關連方披露

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

二零一零年香港財務報告準則之改進

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

(i) 香港財務報告準則第3號業務合併

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

(ii) 香港會計準則第1號財務報表之呈列

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

（乙）已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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

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

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第7號之修訂披露－財務資產轉讓

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

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項－收回相關資產

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

香港會計準則第1號之修訂（經修訂）財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第9號金融工具

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

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

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

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

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

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

（乙）已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第11號合營安排

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

香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

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

香港財務報告準則第13號公平價值計量

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

本集團正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

4. 收益

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

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

5. 分部資料

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

持續經營業務

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

已終止業務

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

5. 分部資料 (續)

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

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

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

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

分部業績、分部資產及分部負債

	持續經營業務				已終止業務				所有其他 分部	小計	合併
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元			
截至二零一一年 十二月三十一日止年度											
須呈報分部收益*	4,995,936	109,676	60,108	5,165,720	-	-	-	-	-	-	5,165,720
須呈報分部溢利	2,989,940	445,299	5,138	3,440,377	-	-	-	-	-	-	3,440,377
公司收入				614							614
公司支出				(60,238)							(60,238)
所得稅前溢利				3,380,753							3,380,753
											總額 港幣千元
於二零一一年 十二月三十一日											
須呈報分部資產	16,939,871	2,232,440	64,169	19,236,480	-	-	-	-	-	-	19,236,480
公司資產											445,613
總綜合資產											19,682,093
於二零一一年 十二月三十一日											
須呈報分部負債	6,732,545	83,505	44,855	6,860,905	-	-	-	-	-	-	6,860,905
公司負債											7,389,158
總綜合負債											14,250,063

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	持續經營業務					已終止業務					合併 港幣千元	
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租 汽車 港幣千元	所有其他 分部 港幣千元		公司 港幣千元
其他資料												
截至二零一一年												
十二月三十一日止年度												
利息收入	23,538	3,517	322	324	27,701	-	-	-	-	-	-	27,701
折舊及攤銷	(2,650)	(5,588)	(457)	(247)	(8,942)	-	-	-	-	-	-	(8,942)
於收益表確認之回撥減值 虧損，淨額	18,168	-	-	-	18,168	-	-	-	-	-	-	18,168
物業存貨重新分類為投資 物業之公平價值溢利	-	238,188	-	-	238,188	-	-	-	-	-	-	238,188
投資物業之公平價值溢利	-	116,915	-	-	116,915	-	-	-	-	-	-	116,915
應佔共同控制實體業績	1,428	6,151	-	-	7,579	-	-	-	-	-	-	7,579
增加特定非流動資產#	10,584	626	389	582	12,181	-	-	-	-	-	-	12,181
物業、廠房及設備之撇除	(149)	-	(52)	-	(201)	-	-	-	-	-	-	(201)
於二零一一年												
十二月三十一日												
於共同控制實體之權益	2,960	70,332	-	-	73,292	-	-	-	-	-	-	73,292

	持續經營業務				已終止業務					小計 港幣千元	合併 港幣千元
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	所有其他 分部 港幣千元		
截至二零一零年											
十二月三十一日止年度											
須呈報分部收益*	3,398,677	62,353	51,873	3,512,903	146,482	6,912	-	8,155	2,857	164,406	3,677,309
須呈報分部溢利/ (虧損)	1,625,283	388,865	2,381	2,016,529	11,826	13,364	(1,612)	3,301	(306)	26,573	2,043,102
公司收入				101						16,255	16,356
公司支出				(30,804)						(10,825)	(41,629)
抵銷 ¹				-						(3,870)	(3,870)
所得稅前溢利				1,985,826						28,133	2,013,959
											總額
											港幣千元
於二零一零年											
十二月三十一日											
須呈報分部資產	9,099,619	1,499,114	55,144	10,653,877	-	-	-	-	-	-	10,653,877
公司資產											281,850
總綜合資產											10,935,727
於二零一零年											
十二月三十一日											
須呈報分部負債	3,389,273	85,453	39,651	3,514,377	-	-	-	-	-	-	3,514,377
公司負債											4,623,071
總綜合負債											8,137,448

5. 分部資料 (續)

分部業績、分部資產及分部負債 (續)

	持續經營業務					已終止業務					公司	小計	抵銷 [^]	合併	
	物業投資 及發展	物業租賃	其他分部	公司	小計	物業 租賃	證券買賣	出租 汽車	所有其他 分部	公司					
	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	港幣千元
其他資料															
截至二零一零年															
十二月三十一日止年度															
利息收入	9,347	227	235	101	9,910	689	397	3	70	5	15,133	16,297	(4,029)	22,178	
折舊及攤銷	(3,375)	(5,715)	(395)	(44)	(9,529)	(899)	-	-	(1,272)	(112)	(190)	(2,473)	-	(12,002)	
於收益表確認之回撥減 值虧損/(減值損失)	4,038	33	-	-	4,071	(306)	(110)	-	-	(1)	-	(417)	-	3,654	
回撥物業存貨之撇除	34,497	-	-	-	34,497	-	-	-	-	-	-	-	-	34,497	
其他存貨之 (撥備)/回撥	-	-	-	-	-	(1,540)	-	-	-	132	-	(1,408)	-	(1,408)	
物業存貨重新分類為投 資物業之公平價值溢 利	-	313,836	-	-	313,836	-	-	-	-	-	-	-	-	313,836	
投資物業之公平價值溢 利	-	68,742	-	-	68,742	-	3,780	-	-	-	-	3,780	-	72,522	
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	3,294	-	-	18	-	3,312	-	3,312	
應佔共同控制實體業績	(176)	2,290	-	-	2,114	-	-	-	-	327	-	327	-	2,441	
增加特定非流動資產# 物業、廠房及設備之撇 除	2,317	10	372	928	3,627	329	-	-	-	264	-	593	-	4,220	
權益結算以股份為基礎 之支出	(29)	(711)	(231)	-	(971)	-	-	-	-	-	-	-	-	(971)	
	(73,300)	-	-	-	(73,300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,300)	
於二零一零年															
十二月三十一日															
於共同控制實體之權益	168,438	61,011	-	-	229,449	-	-	-	-	-	-	-	-	229,449	

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

^ 集團內公司間之利息抵銷。

包括本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、預付租賃土地款、無形資產(包括商譽)以及於共同控制實體

5. 分部資料 (續)

區域市場分析

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

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

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

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

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

6. 所得稅前之溢利

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅前溢利已扣除／(增加)：						
攤銷：						
預付租賃土地款	58	72	-	50	58	122
其他無形資產 [‡]	4,673	4,458	-	-	4,673	4,458
物業、廠房及設備折舊	4,211	4,999	-	2,423	4,211	7,422
攤銷及折舊總額	8,942	9,529	-	2,473	8,942	12,002
物業存貨之撇除回撥	-	(34,497)	-	-	-	(34,497)
出售物業、廠房及設備之溢利 [^]	(16,127)	(3,151)	-	-	(16,127)	(3,151)
非財務資產之(減值損失回撥)						
／減值損失						
- 商譽	17,289	-	-	-	17,289	-
- 其他資產	-	(2,300)	-	-	-	(2,300)
財務資產之(減值損失回撥)						
／減值損失						
- 貸款及應收款項	(35,457)	(1,771)	-	417	(35,457)	(1,354)
一個物業發展項目之補償 [*]	60,265	-	-	-	60,265	-
權益結算以股份為基礎之支出	-	73,300	-	-	-	73,300

包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

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

^{*} 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內

7. 所得稅開支

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

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

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

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

7. 所得稅開支（續）

本年度所得稅開支按適用稅率可與以下所得稅前溢利對賬如下：

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

8. 股息

（甲）派發有關年度股息予本公司擁有人：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
實物分派	-	1,964,986
建議派發之末期股息 - 每股港幣 0.05 元 (二零一零年：港幣 0.1 元) (附註 (ii))	76,075	95,704

附註：

- (i) 董事局不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度(二零一零年：無)派付中期股息。
- (ii) 董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.05元(二零一零年：港幣0.1元)，共約港幣76,075,000元(二零一零年：港幣95,704,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東周年大會上批准，方可作實。

8. 股息 (續)

(乙) 在年度期間已付有關前年度已批准之股息予本公司擁有人：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於年內已付有關2010年度已批准之股息，每股普通股為港幣0.1元（附註）	<u>101,433</u>	<u>-</u>

附註：

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

9. 每股盈利

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

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

附註：用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃就紅股發行作出調整，猶如已於二零一零年一月一日發行紅股。

10. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易,淨額 (附註)	7,176	44,385
其他應收款項	94,456	32,366
預付款及按金	1,801,759	1,606,528
	1,903,391	1,683,279

附註：按發票日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

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

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

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

11. 應付貿易及其他應付款項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付貿易 (附註)	1,772,625	1,348,298
其他應付款項及應付費用	345,191	195,944
存入保證金	54,773	28,884
	2,172,589	1,573,126

附註：按發票日期，本集團應付貿易款項之賬齡分析如下：

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

建議末期股息及發行紅股

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

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

建議末期股息及發行紅股須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

本公司將視情況盡快公佈有關紅股發行的預期時間表。

審閱本末期業績公佈

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績公佈內所載之數字，與載列於本集團綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公佈作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一一年止年度，本公司：

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

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

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

發行股份

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

證券交易的標準守則

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

經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零一一年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治常規

在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文A.4.1 除外，如下文所述）。

守則條文第A.4.1

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

在聯交所及公司網站上刊發業績公佈

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

二零一一年年度報告的印刷本將於二零一二年三月中寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所及本公司網站發表。

致謝

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

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
主席兼非執行董事
郝建民

香港，2012年2月28日

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