

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



(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：688)

截至二零一一年十二月三十一日止  
財政年度業績公告

財務摘要

1. 營業額上升 9.6% 至港幣 485.8 億元 (不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」併入集團營業額，則增長為 19.0%)，其中內地房地產發展佔 94.3%。
2. 經營溢利增加 23.7% 至港幣 233.9 億元。其中內地房地產發展之經營溢利增加 13.1% 至港幣 184.8 億元，佔經營溢利 79.0%。內地發展項目之毛利率仍然維持於理想的水平。
3. 股東攤佔純利上升 21.5% 至港幣 150.3 億元(人民幣 124.7 億元)，其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣 20.1 億元，比去年的港幣 11.0 億元上升 82.7%。核心利潤相對去年增加 37.0% 至港幣 130.2 億元(人民幣 108.1 億元)。
4. 每股基本盈利上升 21.5% 至港幣 183.9 仙；每股淨資產增加 28.4% 至港幣 8.6 元。
5. 股東資金增長 28.5% 至港幣 703.1 億元，平均股東資金回報達到 24.0%。
6. 房地產錄得港幣 870.9 億元銷售額，同比增加 29.8%，銷售面積達 558 萬平方米，同比增長逾 5.3%。
7. 年內集團(不包括中海宏洋)購入 20 地塊，新增土地之可供發展的樓面面積 906 萬平方米；中海宏洋購入 7 地塊，增加土地儲備 150 萬平方米。年底，集團土地儲備樓面面積增加 12.7% 至 3,445 萬平方米；中海宏洋土地儲備則增加 21.9% 至 645 萬平方米。
8. 於 12 月 31 日集團持有現金港幣 192.0 億元，借貸及擔保債券分別為港幣 326.0 億元及港幣 100.3 億元，集團借貸結構進一步改善，淨負債比率處於 33.3% 的理想水平。
9. 擬派發末期股息每股港幣 20 仙，連同中期股息港幣 13 仙，全年共派息港幣 33 仙，比去年增加 22.2%。

# 慎微篤行 精築致遠

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣150.3億元，比二零一零年上升21.5%。每股盈利為港幣183.9仙，比二零一零年上升21.5%。

## 綜合收益表

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零一零年之比較數字如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	2	48,582,976	44,313,014
銷售成本		(26,764,654)	(25,714,441)
直接經營成本		(1,146,106)	(824,639)
		<b>20,672,216</b>	17,773,934
其他收入及收益		1,593,189	1,031,104
投資物業之公允價值增加		3,020,016	1,989,004
已竣工物業轉至投資物業之收益		-	26,571
分銷費用		(661,516)	(592,445)
行政費用		(1,235,567)	(1,314,327)
經營溢利		<b>23,388,338</b>	18,913,841
收購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		-	601,085
出售共同控制實體收益		-	272,918
應佔溢利			
聯營公司		202,838	17,750
共同控制實體		719,260	317,196
財務費用	3	(590,763)	(461,264)
除稅前溢利		<b>23,765,301</b>	20,567,244
所得稅費用	4	(8,645,823)	(7,897,817)
本年度溢利		<b>15,119,478</b>	12,669,427
本年度溢利分配於：			
本公司股東		15,025,390	12,373,151
非控制股東權益		94,088	296,276
		<b>15,119,478</b>	12,669,427
		<b>港幣</b>	<b>港幣</b>
每股盈利	6		
基本		<b>1.84</b>	1.51
攤薄		<b>1.84</b>	1.51

## 綜合全面收益表

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	<u>15,119,478</u>	<u>12,669,427</u>
其他全面收益		
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	2,228,713	1,950,791
換算聯營公司產生之匯兌差額	99,893	-
換算共同控制實體產生之匯兌差額	693,298	209,873
投資合營地產項目的公允價值轉變	(91)	1,896
於變現資產時釋放之儲備之重分類調整	-	15,390
本年度其他全面收益	<u>3,021,813</u>	<u>2,177,950</u>
本年度全面收益總額	<u>18,141,291</u>	<u>14,847,377</u>
全面收益總額分配於：		
本公司股東	18,028,563	14,475,140
非控制股東權益	112,728	372,237
	<u>18,141,291</u>	<u>14,847,377</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	17,765,372	14,053,675
物業、廠房及設備	337,635	319,388
預付土地租金支出	68,591	35,984
聯營公司權益	3,340,454	210,497
共同控制實體權益	12,668,593	11,323,863
投資合營地產項目公司	22,776	22,867
應收聯營公司款	88,793	42,156
應收共同控制實體款	11,727,717	8,981,367
應收合營地產項目公司款	-	154
其他金融資產	17,417	23,726
商譽	109,021	109,021
其他無形資產	-	39,870
遞延稅項資產	1,844,924	1,190,537
	<b>47,991,293</b>	<b>36,353,105</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	30,682	4,154
庫存物業	94,801,075	82,390,991
土地發展費用	2,670,856	2,070,984
預付土地租金支出	2,096	2,745
貿易及其他應收款	1,850,085	2,874,544
按金及預付款	1,858,122	2,771,797
將用於發展待售物業之土地按金	6,027,677	1,916,731
應收同級附屬公司款	-	845,000
應收聯營公司款	51,743	-
應收共同控制實體款	676,226	529,926
應收非控制股東款	301,243	110,386
預付稅金	534,944	354,544
銀行結餘及現金	19,179,381	32,023,494
	<b>127,984,130</b>	<b>125,895,296</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	16,378,354	14,103,430
預售按金	24,480,225	23,274,160
租務及其他按金	732,196	712,335
應付同級附屬公司欠款	353,428	353,428
應付聯營公司欠款	270,566	258,703
應付共同控制實體欠款	3,214,042	1,530,187
稅項債務	12,680,089	10,952,001
一年內到期之借貸	7,481,866	10,214,113
應付擔保票據	2,338,416	-
	<b>67,929,182</b>	<b>61,398,357</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>60,054,948</b>	<b>64,496,939</b>
	<b>108,046,241</b>	<b>100,850,044</b>

附註

7

8

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資本及儲備</b>		
股本	817,252	817,252
儲備	<b>69,494,445</b>	53,917,638
本公司股東應佔權益	<b>70,311,697</b>	54,734,890
非控制股東權益	<b>273,015</b>	3,207,251
<b>權益總額</b>	<b>70,584,712</b>	57,942,141
<b>非流動負債</b>		
一年後到期之借貸	<b>25,113,861</b>	24,305,704
應付擔保票據	<b>7,689,578</b>	10,018,179
應付非控制股東欠款	<b>1,055,226</b>	791,904
衍生金融負債	-	1,187,323
遞延稅項負債	<b>3,602,864</b>	6,604,793
	<b>37,461,529</b>	42,907,903
	<b>108,046,241</b>	100,850,044

附註：

## 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

年內，集團應用下列由香港會計師公會（「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(修訂本)	2010年頒報之香港財務報告準則 之改進
香港會計準則第24號（2009年經修訂）	關連人士之披露，除了第25至27段所 提及和政府有關機構的部分披露 可豁免於二零零九年未已應用
香港會計準則第32號(修訂本)	配股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具清償金融負債

本年度應用之新訂及經修訂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／或於綜合財務報表所載之披露並無重大響。

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之準則及詮釋：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本) 及第9號(修訂本)	披露－金融資產及金融負債之抵銷 <sup>4</sup> 香港財務報告準則第9號強制性 生效日期及過渡性披露 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈報 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號 (於2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號 (於2011年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第20號	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup>於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup>於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup>於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup>於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup>於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup>於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### **香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露－「轉讓金融資產」**

香港財務報告準則第7號之修訂對參與金融資產轉讓交易加強了披露規定。有關修訂旨在就轉讓人倘對一項被轉讓金融資產仍承擔若干程度之持續風險時，則須為風險承擔提供更高透明度。有關修訂亦規定，凡屬金融資產的轉讓於整段期間內並非平均地分配的，也須作出披露。

董事預計應用香港財務報告準則第7號之修訂將影響本集團日後轉讓金融資產的披露。

### **香港會計準則第32號(修訂本)「金融資產及金融負債之抵銷」及 香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露－「金融資產及金融負債之抵銷」**

香港會計準則第32號之修訂乃為澄清現存與抵銷規定有關的應用事宜。特別是闡明「現時擁有合法可強制執行抵銷權利」及「同步變現和償付」的涵意。

香港會計準則第7號之修訂要求實體須對抵銷權利和根據可強制執行的

淨額結算主協議或類似安排下金融工具的相關安排(例如金融質押記帳規定)作出披露。

經修訂抵銷披露之準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間及於該等年度中期期間應用，並提供追溯式披露。然而，香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間之後生效，並要求追溯式應用。此修訂對本集團二零一一年十二月三十一日之損益及財務狀況並無重大影響。

### **綜合、合營安排、聯營公司及披露方面的新訂及經修訂**

一套五項準則關於綜合、合營安排、聯營公司及披露於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年經修訂)及香港會計準則第28號(2011年經修訂)。該五項準則的規定重點如下。

香港財務報告準則第10號取代部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表及香港(會計詮釋委員會)－詮釋第12號「合併－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號新訂的控制權定義包括三項元素：一、對被投資方之權力；二、從參與被投資方的投資中承擔或有權分享可變投資收益；及三、投資人運用對被投資方之權力，以影響其回報。香港財務報告準則第10號增加了全面的指引以處理各種複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營公司之權益」及香港(會計詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方提供非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理兩個或以上參與方擁有共同控制權的合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排可視乎參與方對合營安排的權利及責任，劃分為合作經營和合營公司。對比，香港會計準則第31號則有三類模式的合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號的合營公司必須採用權益會計處理法核算，而根據香港會計準則第31號的共同控制實體則可採用權益會計處理法或比例會計處理法核算。

香港財務報告準則第12號是一項披露準則，並對在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合結構實體中擁有權益之實體適用。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求較現時準則更為全面。

上述五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。上述五項準則允許提早應用，但要同一時間提早應用。

董事預計本集團將於二零一三年一月一日開始的年度採用上述五項準則，本集團正在評估及計量應用香港財務報告準則第11號對綜合財務報表造成的潛在影響。董事預計該新訂及經修訂準則可能導致綜合財務報表作出更廣泛披露。

### **香港財務報告準則第13號「公允價值之計量」**

香港財務報告準則第13號確立了公允價值計量及公允價值計量披露指引之單一來源。有關準則界定了公允價值的定義，確立計量公允價值的框架，並規定了公允價值計量的披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；除有特殊情況，該準則同時應用於金融工具及非金融工具項目，除非其他香港財務報告準則要求或准許上述兩個項目作出公允價值計量及公允價值計量披露。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現時準則更為全面。例如，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」將僅對金融工具實施三層公允價值制度的量化與質化之披露，香港財務報告準則第13號將引伸涵蓋所有在其範圍內的資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用。

董事預計本集團於二零一三年一月一日開始的年度採用香港財務報告準則第13號，及該項新準則的應用可能會對綜合財務報表內呈報的金額構成影響，並導致作出更廣泛披露。

### **香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目呈報」**

香港會計準則第1號之修訂保留了以單一報表或以兩個獨立連續的報表呈報利潤或虧損和其他全面收益的選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益環節內作出額外披露，其他全面收益項目會歸類為兩個類目：一、其後不會被重新分類利潤或虧損的項目；及二、在符合特定情況下，其後可能會被重新分類到利潤或虧損的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配。

香港會計準則第1號之修訂對於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。該修訂本於日後會計期間應用，其他全面收益項目之呈報將會相應地作出修改。

### **香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項 - 收回相關資產」**

香港會計準則第12號(修訂本)中提出了一個香港會計準則第12號總則的例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債的計量應反映實體冀望收回資產的面值所帶來的稅務後果。特別在該修訂下，除非假定在若干情況



被推翻，香港會計準則第40號「投資物業」使用公允值模式計量之投資物業的遞延稅項，計量是透過假定投資物業是透過銷售收回面值。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。董事預計，將來應用香港會計準則第12號(修訂本)可能會導致要對本集團過往年度於以公允價值模式計量之投資物業確認的遞延稅項負債金額作出調整。本集團正在計量對使用公允價值模式計量投資物業確認之遞延稅項造成的潛在財務影響。

董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

## 2. 營業額及業績貢獻

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上編制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	—	銷售物業收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	房地產代理、管理服務及規劃設計顧問服務收入

附註：

截至二零一一年十二月三十一日止年度，按報告分部劃分的集團應佔共同控制實體的營業額及業績之分析會定期提供予本集團之管理層以評估表現。因此，本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之應佔共同控制實體的營業額及業績之部分資料已作呈列。

### 分部營業額及業績

下表載列本集團及本集團應佔共同控制實體營業額、業績之分部資料：

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	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	46,764,304	359,148	1,459,524	48,582,976
集團應佔共同控制實體營業額	5,995,147	-	-	5,995,147
集團及集團應佔共同控制實體營業額	52,759,451	359,148	1,459,524	54,578,123
分部溢利	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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部合計 港幣千元
分部營業額 - 外部顧客	42,962,210	293,938	1,056,866	44,313,014
集團應佔共同控制實體營業額	2,817,170	-	451,520	3,268,690
集團及集團應佔共同控制實體營業額	45,779,380	293,938	1,508,386	47,581,704
分部溢利	16,696,530	2,283,090	170,231	19,149,851
集團應佔共同控制實體溢利	171,867	-	145,329	317,196

### 報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

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，如視同出售附屬公司收益、出售附屬公司收益、出售共同控制實體收益、出售共同控制實體部份權益收益、收購附屬公司之議價收購收益、利息收入、行政費用、董事酬金、外幣匯兌淨收益及財務費用。管理層根據報告的計量來分配資源和評估表現。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
報告分部溢利	23,542,016	19,149,851
未分配項目：		
利息收入	221,237	140,656
視同出售附屬公司收益	45,628	-
出售附屬公司收益	-	601,085
出售共同控制實體收益	-	272,918
出售共同控制實體部份權益收益	-	25,222
收購附屬公司之議價收購收益	-	905,718
公司費用	(112,695)	(244,217)
財務費用	(547,974)	(417,343)
外幣匯兌淨收益	617,089	133,354
除稅前溢利	23,765,301	20,567,244

### 3. 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支、應付擔保票據及其他貸款之利息	962,635	926,244
不需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	434,282	194,758
應付非控制股東欠款之推算利息	42,789	43,921
其他財務費用	34,314	29,517
總財務費用	1,474,020	1,194,440
減：撥作物業發展成本之金額	(883,257)	(733,176)
	590,763	461,264

#### 4. 所得稅費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	79,034	2,807
澳門所得稅	1,238	3,213
中國企業所得稅	4,181,480	4,310,569
中國預扣所得稅	217,893	203,097
中國土地增值稅	3,884,324	4,035,203
	<u>8,363,969</u>	<u>8,554,889</u>
以前年度 (超額) 不足撥備：		
香港利得稅	2,877	(559)
澳門所得稅	(2,458)	-
中國企業所得稅	(7,445)	(1,277)
中國土地增值稅	(30,041)	(161,218)
	<u>(37,067)</u>	<u>(163,054)</u>
遞延稅項：		
本年度	318,921	(494,018)
總計：	<u>8,645,823</u>	<u>7,897,817</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一零年：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，自二零零八年一月一日起，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% (二零一零年：22%)，本公司中國附屬公司之法定稅率是 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% (二零一零年：12%) 計算。

#### 5. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
2011年12月31日年度中期股息每股港幣13仙 (二零一零年：2010年12月31日年度 中期股息港幣10仙)	1,062,428	817,205
2010年12月31日年度末期股息每股港幣17仙 (二零一零年：2009年12月31日年度 末期股息港幣13仙)	1,389,328	1,062,393
	<u>2,451,756</u>	<u>1,879,598</u>

董事建議擬派發每股普通股港幣 20 仙之 2011 年度末期股息(二零一零年：2010 年度末期股息港幣 17 仙)，約港幣 1,635,000,000 元(二零一零年：約港幣 1,389,000,000 元)，需待股東即將舉行之股東周年大會上通過。建議之末期股息按本財務報告表通過日已發行之普通股股份數目計算。

## 6. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	15,025,390	12,373,151
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利	-	(8,460)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>15,025,390</u>	<u>12,364,691</u>
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,172,519	8,171,068
潛在普通股之攤薄影響		
— 授出期權	2,602	3,973
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,175,121</u>	<u>8,175,041</u>

## 7. 貿易及其他應收款

物業銷售的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：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡		
0–30 日	774,224	2,004,987
31–90 日	289,919	389,721
90 日以上	211,938	162,779
	<u>1,276,081</u>	<u>2,557,487</u>
其他應收款	574,004	317,057
	<u>1,850,085</u>	<u>2,874,544</u>

在接受任何新顧客前，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。

於報告日，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，董事相信於報告期末信貸準備是不需要的。

## 8. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款之分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡		
0-30 日	<b>6,443,905</b>	6,366,823
31-90 日	<b>403,840</b>	427,196
90 日以上	<b>4,911,637</b>	3,197,265
	<b>11,759,382</b>	9,991,284
其他應付款	<b>2,255,612</b>	2,565,108
應付保固金	<b>2,363,360</b>	1,547,038
	<b>16,378,354</b>	14,103,430

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和預計雜項費用。

應付保固金中約港幣 1,156,000,000 元（二零一零年：港幣 784,000,000 元）不會於未來十二個月到期。

## 9. 報告期結束後事項

於二零一二年二月，本公司一家附屬公司按發行價 99.816% 和 99.815% 分別發行本金總額為 500,000,000 美元和 250,000,000 美元（相當於港幣 3,891,000,000 元和港幣 1,945,000,000 元）之擔保票據（「二零一二年票據」）。二零一二年票據按固定年利率 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託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，則二零一二年票據即時到期及須予以歸還。二零一二年票據將於二零一七年二月到期並按本金贖回。

## 股息派發

董事局建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 20 仙，連同中期股息每股港幣 13 仙，全年每股派息港幣 33 仙，較上年每股港幣 27 仙增加港幣 6 仙。

待股東於應屆股東周年大會（「二零一二年股東周年大會」）批准後，股息單將於二零一二年六月十五日（星期五）寄發予於二零一二年六月五日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

公司將於以下日期暫停辦理股份過戶登記手續：—

- (a) 以釐定出席二零一二年股東周年大會及於會上投票資格者：由二零一二年五月二十九日（星期二）至二零一二年五月三十日（星期三）期間（包括首尾兩天）。
- (b) 以釐定享有擬派末期股息資格者：二零一二年六月五日（星期二）。

有關上述暫停辦理股份過戶登記手續之詳情，本公司將於二零一二年四月另行作出公告。

## 一. 業務回顧

二零一一年，全球經濟形勢複雜多變，主要經濟體面對不同的難題。美國繼續採用了經濟和貨幣刺激政策，但經濟復蘇緩慢；歐洲主權債務危機愈演愈烈，歐美各國的主權評級相繼被調低，嚴重影響了國際金融市場的穩定和流動性；中東北非政治動盪和日本地震令世界經濟增添風險。主要經濟體推行的經濟刺激政策導致新興國家出現資產泡沫以及通脹上升的風險。為此，新興國家包括中國，適度調整了相關的財政、貨幣政策。中國政府透過提高銀行存款準備金率以及加息，逐漸有效控制流動性和通脹壓力，確保經濟平穩較快發展。二零一一年中國經濟增長率仍能達到 9.2%，消費者價格指數(CPI)漲幅於年末已跌至 4.1%的較低水平。年內，主要受惠於中國經濟帶動，港澳經濟發展尚算不錯。

二零一零年在國家推出嚴厲的調控政策下，中國房價依然在高位盤整，整體銷售情況仍然向好，從而促使中央政府於二零一一年年初推出更為嚴厲的新一輪調控。在加大限購、限貸的力度和範圍下，市場情緒和購買力受到較大影響，房地產企業持續營運的負面影響逐步顯現。上半年樓市還能保持向上的態勢，但進入下半年，經營環境轉差，傳統的「金九銀十」良好銷售季節未有出現，第四季的銷售更是差強人意。

年內，在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 9.6%至港幣 485.8 億元（不包括中海宏洋併入集團的營業額，則增長為 19.0%），淨利潤按年增加 19.3%至港幣 151.2 億元(人民幣 125.5 億元)。股東攤佔純利上升 21.5%至港幣 150.3 億元(人民幣 124.7 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 20.1 億元。集團核心利潤達到港幣 130.2 億元(人民幣 108.1 億元)，增長 37.0%。過去五年(2007-2011)，股東攤佔純利複合增長率為 44.7%，連續九年(2003-2011)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

二零一一年，全年銷售額(含合營和聯營項目銷售)再創歷史新高並超額完成年初定下的目標，達港幣 870.9 億元，同比增長 29.8%。售出物業之面積達 558 萬平方米，同比增長逾 5.3%。集團加上合營項目(但不包括中海宏洋)全年銷售為港幣 786.0 億元，回收資金為港幣 647.1 億元。年底時集團加上合營項目(但不包括中海宏洋)收到的物業銷售按金為港幣 335.8 億元，同比增加 17.8%。

年內，集團按「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，並憑藉靈活創新的營銷策略，於上半年以較佳價格加大銷售力度，一改過往銷售較集中下半年的策略。縱使內地房地產市場經營環境進入下半年轉差，全年內地地產仍能完成銷售額港幣 846.6

億元，同比增長 26.8%。

隨著外圍和國內流動性收緊，以及中國內地投資金額的減少，港澳兩地房地產市場於下半年開始進入調整期，量價趨跌，但集團專注的豪宅市場影響相對較少。全年銷售合約金額為港幣 24.3 億元，上升 6.3 倍。

年內，集團因應市場變化，對項目開發進度作出適當調整。內地地產(含合營項目)共有樓面面積約為 522 萬平方米的項目竣工入伙，該等項目可銷售總面積約為 436 萬平方米，扣除約 13 萬平方米為長期持有的投資物業後的餘額，年底時已售出近 69.2%，達 294 萬平方米，銷售金額達港幣 468.0 億元。扣除合營銷售後，集團可結利銷售金額為港幣 334.4 億元。來自二零一零年底前已入伙的集團待售物業銷售理想，達 80 萬平方米，銷售金額約為港幣 150 億元。二零一一年底，集團待售物業約為 145 萬平方米。

全年房地產發展營業額增加 8.8% 至港幣 467.6 億元，其中內地房地產發展營業額增加 6.8% 至港幣 458.0 億元，毛利率維持於理想的水平，經營溢利因此增加 13.1% 至港幣 184.8 億元。港澳地產發展營業額為港幣 9.6 億元；毛利率為 64.0%，經營溢利達港幣 6.2 億元。

### 投資物業

由於成都中海國際中心入伙，增添約 13 萬平方米投資物業。年底，集團在港澳和內地擁有投資物業共達 41 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 3.6 億元，同比增加 24.1%；分部溢利港幣 33.3 億元，其中港幣 30.2 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 20.1 億元）；經營溢利則為港幣 3.1 億元，同比增加 14.8%。

南京、瀋陽、天津、濟南和珠海五座寰宇城購物中心合共 30 萬平方米商場的全球招商已於十一月全面啓動，展示了中海商業地產的亮麗前景。

### 土地儲備

在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、集團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前提下，集團(不包括中海宏洋)在內地 16 個城市，包括新進入的長沙、煙台、南昌、廈門和武漢，共購入 18 幅土地，新增可供發展樓面面積 906 萬平方米，其中集團實際擁有權益為 864 萬平方米。

中海宏洋於呼和浩特、南寧、吉林、合肥和蘭州購入 7 幅地塊，新增可供發展樓面面積約為 150 萬平方米。

年內，集團在香港以約港幣 8.8 億元增添 2 幅地塊，樓面面積約為 4,907 平方米。

二零一一年底，集團在內地 25 個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約



3,445 萬平方米，集團實際擁有權益約為 3,018 萬平方米；中海宏洋土地儲備約 645 萬平方米，實際權益約為 526 萬平方米。

## 財務資金

集團於二零一零年十一月發行 10 億美元 10 年期債券，大大優化集團的債務結構，並使得集團年初時持有約港幣 320.0 億元現金；集團全年共錄得超過港幣 512.0 億元銷售現金流入；加上集團於五月籌組了一筆港幣 62 億元的銀團，足以應付經營性支出，其中包括港幣 278.8 億元土地支出和港幣 264.0 億元建安支出。

年底，集團借貸及應付擔保票據分別為港幣 326.0 億元(含人民幣貸款約為港幣 95.5 億元)及港幣 100.3 億元(13 億美元)，同時持有現金港幣 192.0 億元；公司股東資金從上年底的港幣 547.3 億元增加至港幣 703.1 億元；在嚴峻的市場情況下，淨借貸水平從二零一零年底的 22.8% 上升至 33.3%，仍然處於理想水平。

標準普爾和穆迪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。

## 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。2011 年，超過 300 名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過 500 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。

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。

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

## 榮譽

二零一一年，集團獲得多項殊榮。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 246.9 億元。同時，中海地產再度蟬聯「中國房地產行業領導公司品牌」第一。公司以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續 8 年位居榜首。二零一一年，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，8 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，全球經濟不平衡現象仍然存在。美國經濟近期有改善跡象，但動力略嫌不足；解決歐洲主權債務危機預計尚需更大的努力和更長的時間。同時，量化寬鬆措施使市場資金氾濫，投機活動增加，導致新興國家繼續受到資產泡沫和通脹的威脅。對全球大部份企業來說，二零一二年將會面臨更大挑戰，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會持續放慢，加上通脹逐漸受到控制，中央政府會繼續採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策。儘管過去二年持續提升存款準備金率，但從十二月起則已二度下調存款準備金率，預計年內於適當時候中央政府將會適度放鬆貨幣供應，主要是透過進一步下調存款準備金率甚至減息去支持經濟發展，擴大內需，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將不可避免地受到內地經濟發展緩減的影響。

### 業務發展

二零一二年對中國房地產整體行業來說是挑戰與機會並存。近期對房地產的

調控政策有輕微放鬆跡象，但於短期內，中央政府仍可能將嚴厲的調控政策持續下去，導致房地產市場未來一年在房價和交易量方面的短周期劇烈波動。在限購，限貸等政策未有放鬆甚至撤銷前，房價將會繼續調整，成交量會進一步減少，過度借貸的中小型發展商將會可能陷於困境，從而加大行業的財政壓力和影響業績表現，加快市場整合和集中度進一步提高，最終出現汰弱留強的局面。集團在二零一二年首兩個月內地銷售額比去年同期仍然略有增加，充份顯示集團的營運能力。展望全年，基於房地產行業聯動產業眾多，對拉動經濟的作用明顯，預計當經濟增長明顯放緩，通脹受到控制而房地產逐漸回歸理性時，對房地產的緊縮政策將會有所逐步放鬆，引領市場重回正軌。集團將充分利用本身財政健全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，確保在充滿眾多不明朗因素的環境下持續增長，鞏固行業內的領先地位。由於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，預計會作出一些調整，但是集團處於的豪宅市場影響則不會太大。年底，集團於香港有 8 個項目，尚未出售單位的估值約達港幣 150 億元，於澳門有 2 個項目，估值約達港幣 80 億元。集團於二零一二年仍會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 brand 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獨特競爭力。

### 品牌經營

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，精工建造，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。品牌是集團最基本、最有效的市場競爭優勢之一。產品品質和品牌的提升能減弱房價下調的影響，「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，最終實現把「中海地產」這個品牌成爲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。爲確保經營規模和利潤規模的持續增長並考慮市場情況後，二零一二年預計新開工樓面面積約爲 960 萬平方米，在建規模高峰期間將會達到 2,000 萬平方米。預計竣工樓面面積 700 萬平方米，力爭銷售金額能達到不少於二零一一年港幣 800 億元的指標。

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，全力推動赤柱灘道 6 號，以及牛津道 1 號兩個豪宅項目的銷售，同時全力開展粉嶺歌賦嶺項目和九龍塘嘉林邊道項目的發展和銷售工作。截至業績公佈日，粉嶺歌賦嶺項目 253 單位已售出 204 單位，銷售金額爲港幣 45.6 億元。

### **優化業務結構**

集團將繼續構建以住宅爲主、商業地產爲輔的業務結構，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 250 萬平方米，而其中約 150 萬平方米(集團所佔權益面積)預計會於二零一五年前全部完成並會保留爲長線投資物業。

### **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，順勢而爲，把握好投資機會，採取多元的優質土地儲備策略。預計二零一二年會進入 3 至 4 個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於 720 萬平方米。

截止業績公告日，集團(不包括中海宏洋)於二零一二年已在國內佛山市購入 1 塊土地，可供開發的樓面面積約爲 73 萬平方米；中海宏洋則在贛州市購入 1 塊土地，可供開發的樓面面積約爲 140 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的權益和應收款扣除應付款後約達港幣250.7億元。由於大部份合營項目爲大型項目並處於投入期，全年的利潤貢獻包括推算利息約爲港幣10.1億元。但預期合營項目的效益會逐漸顯現，未來幾年的利潤貢獻會大幅增加。從二零一一年二月起中海宏洋已成

為集團的聯營公司。中海宏洋專注於國內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。二零一一年中海宏洋的營業額為港幣51.7億元，淨利潤約為港幣18.0億元。在調整過集團2010年收購中海宏洋產生並記帳的利潤後，仍然為集團提供了約港幣2.4億元利潤。集團於二零一零年三月份成立的房地產基金，一切運作正常，基金的第二期已於二零一一年十月份成立，規模約為2.3億美元，將會集中跟集團或中海宏洋一起投資和管理一些新增國內地產項目。

### 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

預計二零一二年特別是於上半年市場流動性緊縮。集團將會進一步加強財務管理，在艱難的環境下，控制好銷售，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，集團將會大力擴展融資渠道，充分利用國際、香港的融資平台，不斷增強財務實力和資源，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，集團抓住市場氣氛改善的機遇，二次成功以 4.917% 的孳息率合共發行 7.5 億美元 5 年期的債券，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，也進一步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充滿信心，在過去四年，受到金融風暴和持續的宏觀政策影響下，二零零八年逆市增長，二零零九年順應市場機遇，取得良好業績，二零一零年在大量不確定因素下，仍然取得 50% 以上的利潤增長，二零一一年在極為嚴厲的調控政策下，集團化解風險，持續高速發展，超額完成年初制定的指標，充分彰顯了集團的營運能力。二零一二年，儘管國內外政治經濟環境充滿嚴峻的風險和不確定性因素，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，正確的發展戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續

提升行業內的綜合競爭優勢，集團必能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，以創新為先導，重視公司治理和企業社會責任，不斷增強核心競爭力和提升公司股東價值，致力於將集團發展成爲一個基業長青企業，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，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。

## 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」）。各董事確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

## 企業管治

於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及A.4.2除外，如下文所述），並遵從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：

- (1) 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
- (2) 董事人數的1/3，或當人數非3或3的倍數時，則接近1/3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。

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。

- (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及董事總經理）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。

## 賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發出任何核證。

## 致謝

最後，本人謹此對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致以衷心感謝。本人亦對董事局同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

香港，二零一二年三月十五日

於刊發本公告日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、董大平、羅亮、林曉峰及聶潤榮諸位先生為本公司之執行董事，吳建斌先生（副主席）、鄭學選及陳斌為本公司之非執行董事，而李國寶、林廣兆、黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本年度業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一一年報將於二零一二年四月十五日前在以上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。