



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

股份代號：00688

二零一一年年報



慎微篤行 精築致遠



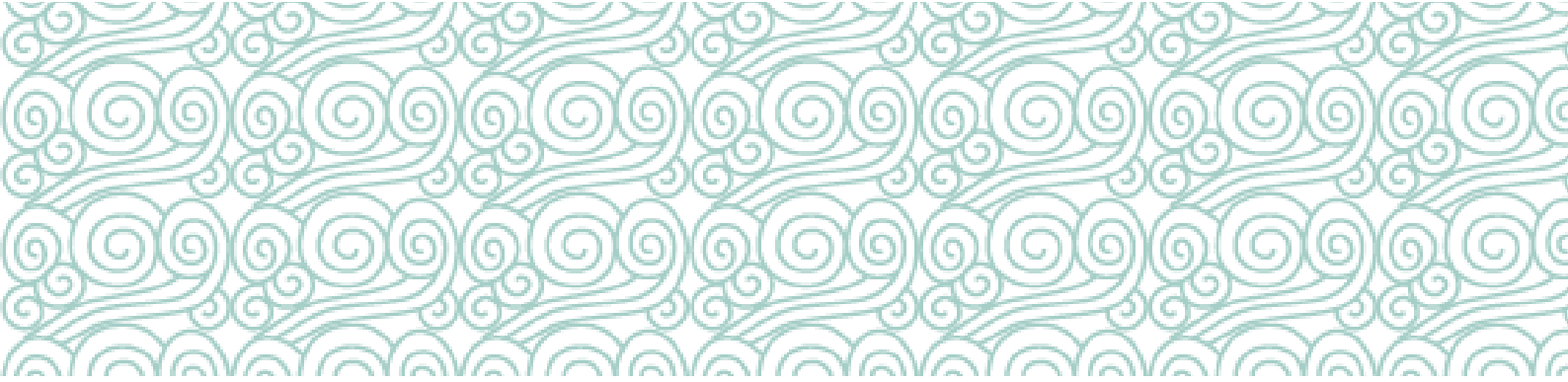
慎微篤行 精築致遠

# 目錄



董事局及委員會	04
公司及股東資料	05
公司業務架構	06
業務里程碑	07
財務摘要	12
董事局主席報告書	14
管理層討論及分析	26
<b>整體表現</b>	28
土地儲備	30
地產發展	34
物業投資	50
與地產有關的業務	54
顧客服務與客戶關係	58
<b>集團財務</b>	60
董事及行政架構	64
企業公民	78
二零一一年榮譽及獎項	84
投資者關係	86





企業管治報告	88
財務資料	96
集團財務摘要	97
董事局報告書	98
關連交易、持續關連交易及關連人士交易	107
獨立核數師報告書	114
綜合收益表	115
綜合全面收益表	116
綜合財務狀況表	117
公司財務狀況表	119
綜合權益變動報表	120
綜合現金流量表	121
財務報告表附註	123
五年財務概要	223
主要物業及物業權益詳情	225

# 董事局及委員會

## 主席

孔慶平

## 執行董事

郝建民 副主席兼行政總裁  
肖 肖 副主席  
董大平  
聶潤榮  
羅 亮  
林曉峰

## 非執行董事

吳建斌 副主席  
鄭學選  
陳 斌 (見下文附註)

## 獨立非執行董事

李國寶  
林廣兆  
黃英豪  
范徐麗泰

## 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)

## 審核委員會

李國寶\*  
林廣兆  
黃英豪  
范徐麗泰

## 薪酬委員會

黃英豪\*  
郝建民  
李國寶  
林廣兆  
范徐麗泰

## 提名委員會

范徐麗泰\*  
孔慶平  
董大平  
李國寶  
林廣兆  
黃英豪

\* 委員會主席

附註：陳斌先生已辭任本公司非執行董事，於二零一二年三月十六日生效。

# 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

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
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

## 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

	票據1	票據2	票據3
聯交所：	China OVS N1207	China OVS N2011	China OVS N1702
	代號：2521	代號：4503	代號：4533
彭博：	EF0142101	EI4567265	EJ0197768
路透社：	XS0220459035	XS0508012092	XS0745169044

票據1：年利率5.75%之300,000,000美元擔保票據(二零一二年到期)  
票據2：年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(二零二零年到期)  
票據3：年利率4.875%之750,000,000美元擔保票據(二零一七年到期)

### 投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部 — 楊海松先生  
電話：(852) 2823 7978  
傳真：(852) 2529 9211  
電郵：haisong@cohl.com

### 公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部 — 唐敏芝小姐  
電話：(852) 2823 7333  
傳真：(852) 2529 9211  
電郵：polly\_tong@cohl.com

### 財務日程表

中期業績公佈：二零一一年八月九日  
中期息派發：二零一一年十月三日  
全年業績公佈：二零一二年三月十五日  
截止過戶登記 — 股東周年大會：二零一二年五月二十九日至二零一二年五月三十日(包括首尾兩天)  
股東周年大會：二零一二年五月三十日  
截止過戶登記 — 末期息：二零一二年六月五日  
末期息派發：二零一二年六月十五日

# 公司業務架構



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



## 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32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、南昌、南京、寧波、青島、天津、武漢、廈門、煙臺、中山、珠海、桂林#、吉林#、合肥#、呼和浩特#、蘭州#、南寧#、銀川#，以及港澳的地產發展。

# 中海宏洋營運的城市，中海宏洋在北京和廣州亦有項目。



長沙國際社區項目



香港粉嶺歌賦嶺



北京中海九號公館

## 一月十日

集團於長沙新增土地，樓面面積達到138萬平方米。年內，集團(不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」)新增土地906萬平方米，在16個國內城市投資18個項目。年底，集團在內地25個城市以及香港和澳門共擁有優質土地儲備約3,445萬平方米；中海宏洋擁有土地儲備約645萬平方米。全國性佈局和中高檔市場定位為集團成功關鍵的主要因素之一。

## 四月十三日

澳門「天鑽」項目公開發售，於短短一星期內售出80伙，合約金額港幣11億元；在香港澳門房地產市場，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，全力開展豪宅項目的發展和銷售工作。香港粉嶺歌賦嶺項目253別墅單位在二零一二年二月開售，短短兩星期內售出204單位，成交金額港幣45.6億元，能充分體會這點。

## 四月二十九日

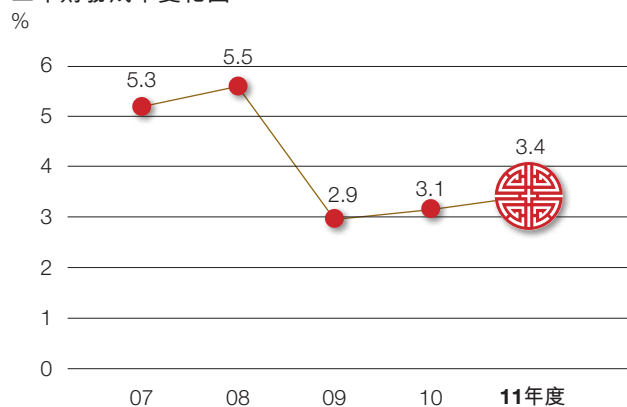
推售北京中海九號公館高端產品，房源180套，開盤當日成交141套，成交金額人民幣9.06億元，再創北京公司當日銷售額新高。二零一一年北京公司年度銷售達人民幣84億元。



### 五月三十一日

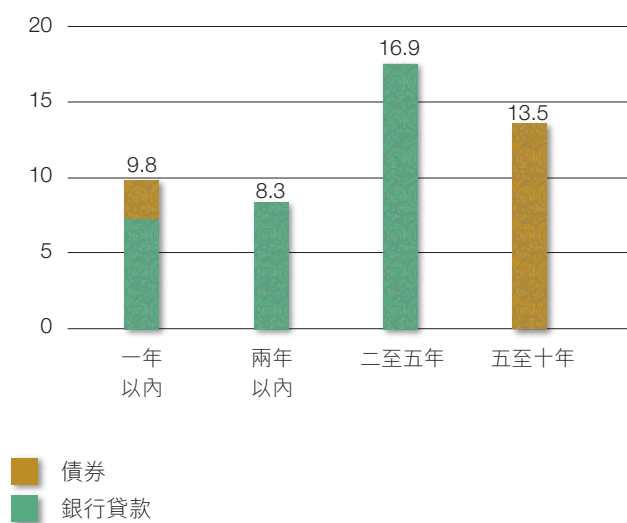
公司與十一家著名銀行簽訂一項港幣62億元五年期的銀團貸款。集團於二零一二年二月發行7.5億美元5年期美元債券，孳息率為4.917%，進一步改善債務結構，也充分反映集團國內外多管道低成本融資的優勢。二零一一年集團平均財務成本僅為3.4%。

#### 五年財務成本變化圖



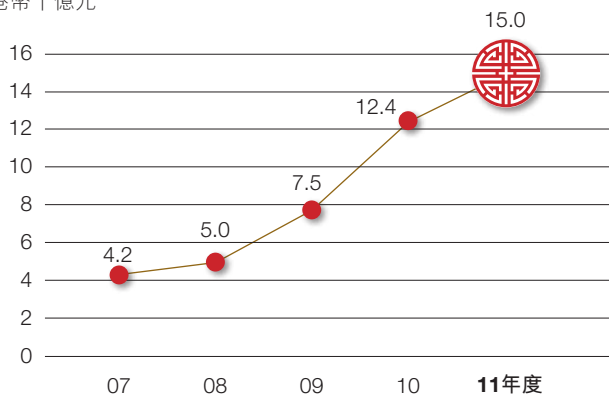
#### 截至二零一二年二月二十九日債務到期組合

港幣十億元



五年股東攤佔純利變化圖

港幣十億元

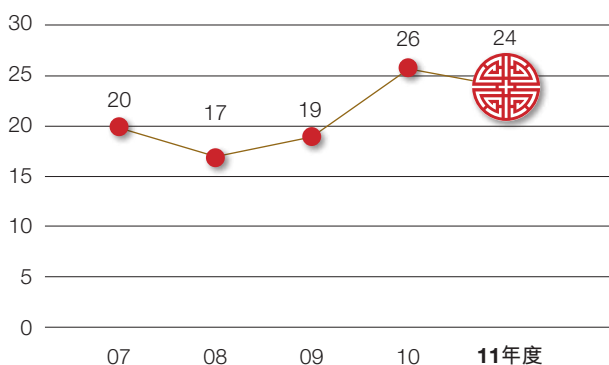


## 六月九日

股東大會順利完成。過去5年的公司股東資金平均回報率高於21%，並連續履行了對股東和投資者每年淨利潤不少於20%增長的承諾。

五年股東資金平均回報率變化圖

%



「中海社區小小業主物管體驗營」活動

## 八月十七日

集團中海會開展「中海社區小小業主物管體驗營」活動，此活動總共吸引21個城市，80多個社區，1,200多名小業主參加。致力於促進中海地產與市場雙向溝通的中海會，目前會員已逾20萬，聯盟商家已逾400家，並保持穩定增長。二零一一年，中海會總會及各分會組織會員活動200餘次。

## 業務里程碑(續)

### 八月二十九日

來自 28 個城市的 306 名海之子齊聚深圳，展開一連 10 天的培訓。「海之子」和「海納」是中國房地產人力資源品牌，為集團源源不斷地輸入人才。



「海之子」啟航班活動情況

### 九月一日

中國海外沙嶺希望小學於瀋陽市正式投入使用，十月二十二日舉行開學典禮。學校佔地 39,970 平方米，教學樓建築面積 4,987 平方米。自二零零五年起，迄今已建成六所中國海外希望小學。



中海希望小學開學典禮

### 九月五日

公司連續第二年被獲選為「恒生可持續發展企業指數」成份股、「恒生內地及香港可持續發展企業指數」成份股，並同時入選今年新增的「恒生可持續發展企業基準指數」成份股，反映了公司一貫以來在環保、履行社會責任和公司管治方面的高水準表現。



恒生可持續發展企業  
指數系列 2011-2012 成份股





環宇城招商啟動儀式

### 十一月十六日

南京、瀋陽、天津、濟南和珠海五座環宇城購物中心合共30萬平方米商場的全球招商正式啟動，展示了中海商業地產的亮麗前景，以及持續提升投資物業盈利的決心。



瀋陽中海城

### 十一月二十六日

瀋陽公司三個大盤項目同時開盤，中海國際社區、中海城、中海寰宇天下產品耀世熱銷，年內這三個項目共售出65萬平方米，約7,400套。



「香港傑出企業」頒獎典禮

### 十二月五日

公司連續第三年榮獲《經濟一週》第八屆「香港傑出企業巡禮2011」於藍籌界別中選為「香港傑出企業」。另外，年內公司榮獲由《大公報》主辦的「中國證券金紫荊獎」評選之「最佳管理團隊」大獎，連續三年榮獲《亞洲週刊》「全球華商1,000排行榜 — 最績優企業大獎(香港區)」，突顯集團管理能力受到業界廣泛的認同。

# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零一一年	二零一零年	變動(%)
<b>財務摘要(港幣億元)</b>			
營業額	485.8 <sup>1</sup>	408.2 <sup>1</sup>	+19
分配於本公司股東之溢利	150.3	123.7	+22
銷售物業收入	870.9	671.1	+30
<b>財務比率</b>			
淨負債與股東權益比率(%) <sup>5</sup>	33	23	+10 <sup>2</sup>
利息倍數比率(倍數)	16	16	— <sup>3</sup>
派息比率(%)	18	18	— <sup>2</sup>
<b>每股財務資料(港元)</b>			
溢利	1.84	1.51	+22
股息	0.33	0.27	+22
— 中期息	0.13	0.10	+30
— 末期息	0.20	0.17	+18
股東應佔權益	8.60	6.70	+28
<b>土地儲備(百萬平方米)</b>			
用於發展物業之土地 <sup>5</sup>	34.45 <sup>4</sup>	30.56 <sup>4</sup>	+13

註：<sup>1</sup> 不包括中海宏洋併入集團營業額

<sup>2</sup> 百分點之變動

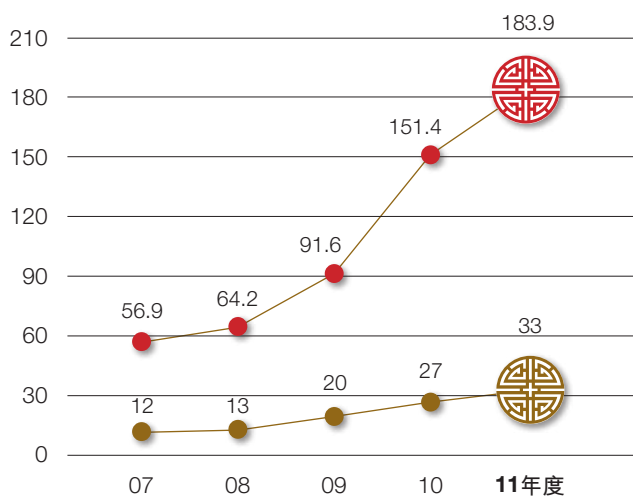
<sup>3</sup> 倍數之變動

<sup>4</sup> 不包括中海宏洋二零一一年年底之645萬平方米的土地儲備和二零一零年年底之529萬平方米的土地儲備

<sup>5</sup> 為年底數據

### 每股溢利及股息

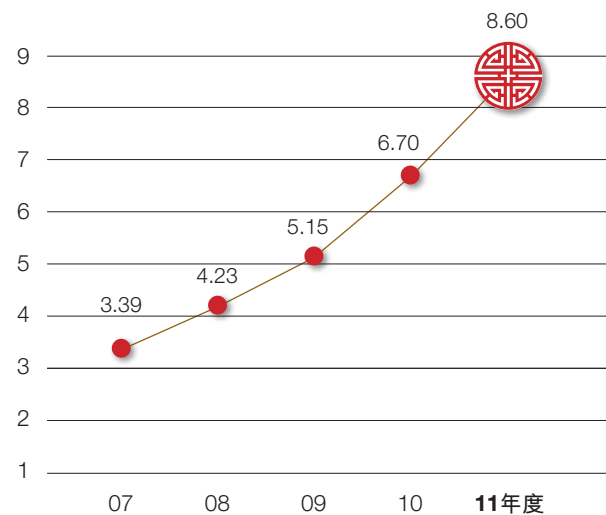
港仙



- 溢利
- 股息

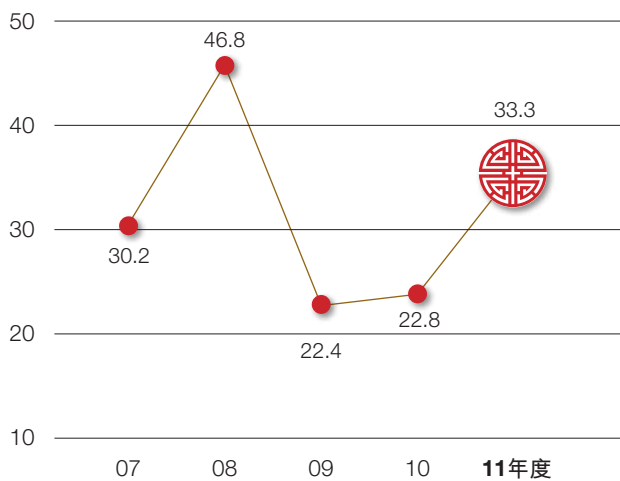
### 每股股東權益

港元



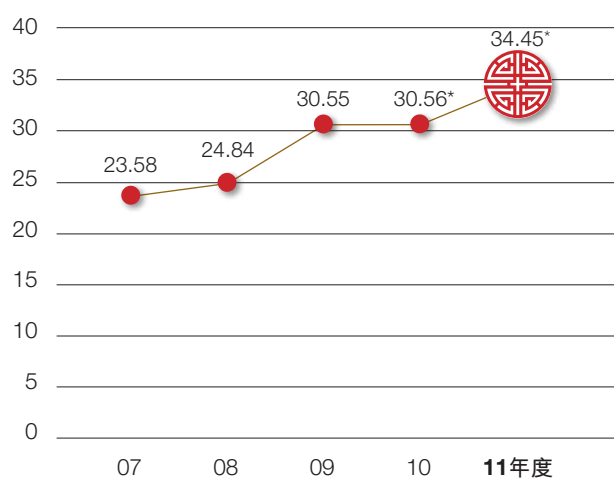
### 淨負債與股東權益比率

%



### 五年土地儲備增長圖

百萬平方米

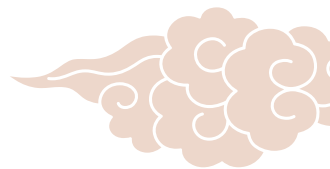


\* 不包括中海宏洋二零一一年年底之645萬平方米的土地儲備和二零一零年年底之529萬平方米的土地儲備

董事局

主席報告書







# 董事局主席報告書



董事局對集團發展前景充滿信心，在過去四年，雖然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。二零一二年，儘管國內外政治經濟環境眾多不確定性因素，集團按「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，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。

主席  
孔慶平



本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核股東攤佔純利增加21.5%至港幣150.3億元，每股基本盈利增加21.5%至港幣183.9仙，股東資金增加28.5%至港幣703.1億元，每股淨資產達港幣8.6元，同比上升28.4%。平均股東資金回報達24%。董事局建議派發二零一一年度每股末期息港幣20仙。

## 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，第四季的销售更是差強人意。

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、濟南和珠海五座環宇城購物中心合共30萬平方米商場的全球招商已於十一月全面啟動，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、煙臺、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。二零一一年，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。

### 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，二零一二年

預計新開工樓面面積約為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，銷售金額為港幣45.6億元。

### 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為長線投資物業。

### 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，順勢而為，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為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為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為大型項目並處於投入期，全年的利潤貢獻包括推算利息約為港幣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。在調整過集團二零一零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，建立以客戶為核心的核心價值觀，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為一個基業長青企業，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。

### 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



**管理層討論  
及分析**





整體表現	28
土地儲備	30
地產發展	34
物業投資	50
與地產有關的業務	54
顧客服務與客戶關係	58
集團財務	60

# 管理層討論及分析

## 整體表現



北京中海九號公館



## 二零一一年集團整體表現超卓

集團的營業額為港幣485.8億元(二零一零年：港幣443.1億元)，同比上升了9.6%。(不包括中海宏洋併入集團營業額，則增長為19.0%)。經營溢利為港幣233.9億元(二零一零年：港幣189.1億元)，同比上升23.7%。股東攤佔純利及其他全面收益分別為港幣150.3億元和港幣30.0億元(二零一零年：港幣123.7億元和港幣21.1億元)，同比上升21.5%和42.2%。其他全面收益主要來自換算公司及其附屬公司，共同控制實體及聯營公司產生的匯兌收益。每股基本盈利港幣183.9仙(二零一零年：港幣151.4仙)，同比增長21.5%。

於二零一一年底本公司股東應佔權益為港幣703.1億元(二零一零年：港幣547.3億元)同比增長28.5%。

## 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467.6億元和港幣97.5億元。

物業銷售營業額(包括攤佔共同控制實體之物業銷售額)為港幣527.6億元(二零一零年：港幣457.8億元)，比去年增加15.2%。物業銷售營業額主要來自北京的九號公館、紫御公館、中海城、佛山的金沙灣、萬錦豪園、瀋陽的寰宇天下、南京的鳳凰熙岸、西安的國際社區、蘇州的國際社區及上海的御景熙岸等項目。

集團物業銷售收益(包括攤佔共同控制實體之損益)為港幣200.2億元(二零一零年：港幣167.0億元)，比去年增加19.9%。年內，在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3.6億元(二零一零年：港幣2.9億元)，比去年增加24.1%。租金收入增長主要來自租金上升和空置率下降。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(二零一零年：港幣2.7億元)，比去年增加14.8%。

## 其他業務

其他業務營業額為港幣14.6億元(二零一零年：港幣10.6億元)，同比上升37.7%，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10.4億元(二零一零年：港幣8.0億元)，比去年增加30.0%。本集團致力為住客及租戶提供最貼心的服務，於二零一一年年底，本集團管理之物業總面積為3,000萬平方米。

華藝設計業務營業額為港幣3.1億元(二零一零年：港幣2.2億元)，比去年增加40.9%，經營溢利為港幣3,400萬元(二零一零年：港幣1,300萬元)，比去年增加1.6倍。華藝成立二十多年，共計完成各類工程設計項目約1,000餘項。



## 土地儲備

### 年度摘要

- 集團(不包括中海宏洋)在內地16個城市新增土地18幅,可供發展的總樓面面積達906萬平方米(其中權益部分為864萬平方米);集團在香港以約港幣8.8億元新增2地塊,可供發展的樓面面積約為4,907平方米。
- 中海宏洋在呼和浩特、南寧、吉林、合肥和蘭州等三、四線城市增加土地儲備150萬平方米。
- 截止二零一一年底,集團擁有可發展的總樓面面積為3,445萬平方米(其中權益部分為3,018萬平方米),較二零一零年底上升12.7%;中海宏洋擁有土地達645萬平方米。

集團認為正確的土地政策是房地產開發商成功的關鍵。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利潤。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財務負擔,限制了企業於市場低谷時購入土地。集團因此一般維持足夠未來四到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。

集團在長沙、長春、煙臺、青島、南昌、深圳、廈門、南京、寧波、武漢、大連、中山、蘇州、成都、西安、廣州等16個城市以港幣250.5億元購入18幅土地，另以港幣8.8億元於香港新增2幅土地，新增總發展樓面面積合共約906萬平方米，可供發展的權益總樓面面積約865萬平方米。二零一一年上半年，集團銷售理想，因而觸發對土地儲備補充的強烈需求，以上土地大部分是於上半年購入。年內，中海宏洋在國內5個城市購入了150萬平方米的土地，奠定在國內三、四線城市持續發展的良好基礎。

截至二零一一年底，集團在內地25個城市及港澳擁有土地儲備超過3,445萬平方米，其中權益部分為3,018萬平方

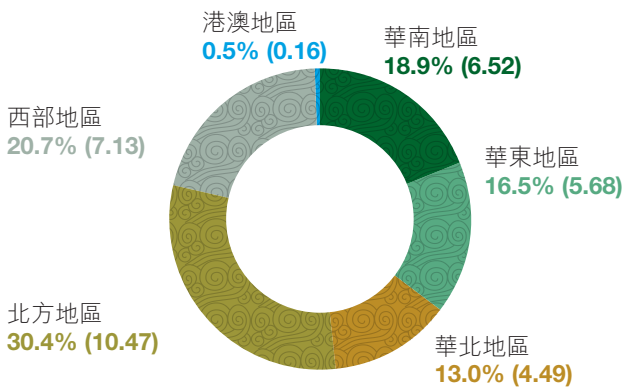
米。集團於國內的土地儲備均衡分佈於北方、西部、華南、華東及華北區域，按比例分別為30.4%、20.7%、18.9%、16.5%和13.0%。

集團目前於香港和澳門擁有較少(達到16萬平方米，佔0.5%)但都是優質的土地儲備，將為集團提供理想的回報。

由於內地房地產市場仍然嚴峻，集團致力伺機吸納優質較廉宜的土地，截至業績公佈日即三月十五日，集團(不包括中海宏洋)於二零一二年內在國內佛山市購入1塊土地，可供開發的樓面面積約為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為140萬平方米。

### 按地區土地儲備分佈圖 (不包括中海宏洋)

百萬平方米





集團的全國性佈局示意圖

二零一一年新增土地一覽表

項目名稱	土地面積 (千平方米)	總發展面積 (千平方米)
<b>華南地區</b>		
長沙	大河西先導區洋湖垸地塊	360 1,378
中山	石岐區北地塊	73 242
深圳	龍崗區南嶺地塊	49 242
廈門	集美區杏濱路地塊	92 201
廣州	蘿崗區開源大道D2地塊	200 553
廣州	蘿崗區開源大道D4地塊	190 540
武漢	江岸區後湖大道項目	92 348
<b>華東地區</b>		
南昌	朝陽新城地塊	176 457
蘇州	金閶區金閶新城地塊	160 488
南京	浦口區浦口新城地塊	197 436
寧波	北侖中心區地塊	89 260
<b>北方地區</b>		
長春	高新區地塊	191 581
長春	南關區地塊	145 238
煙臺	高新區世貿路地塊	81 293
青島	李滄區河南南莊社區地塊	372 1,552
大連	高新園區七賢嶺地塊	83 295
<b>西部地區</b>		
成都	高新區仁和地塊	119 576
西安	西安曲江新區地塊	134 376
<b>港澳地區</b>		
香港	九龍飛鵝山道地塊	3 1
香港	九龍塘海棠路地塊	3 3
合計		2,809 9,060

總土地儲備一覽表

城市	發展面積 (千平方米)
<b>華南地區</b>	
深圳	527
中山	509
廣州	1,324
佛山	1,050
珠海	1,178
長沙	1,378
廈門	201
武漢	348
<b>華東地區</b>	
上海	701
寧波	441
杭州	1,363
南京	1,098
蘇州	1,620
南昌	457
<b>華北地區</b>	
北京	617
天津	846
濟南	3,027
<b>北方地區</b>	
瀋陽	5,884
長春	1,752
大連	486
青島	2,057
煙臺	293
<b>西部地區</b>	
成都	1,369
西安	1,881
重慶	3,880
<b>港澳地區</b>	
香港	49
澳門	112
合計	34,448





集團繼續秉承「誠信卓越，精品永恒」的經營理念，該理念不會由於經營規模的擴大而有所改變，集團會持續改良產品，為客戶提供差異化和物超所值的住宅精品。

長春紫御華府

### 年度摘要

- 項目(含合營項目)竣工面積達522萬平方米。
- 可銷售總面積(含合營項目)達436萬平方米，扣除約13萬平方米投資物業後，餘數的69.2%已銷售，達294萬平方米。
- 實現銷售面積(含合營和聯營項目)558萬平方米，銷售金額港幣870.9億元，分別同比增長5.3%和29.8%。
- 內地房地產的毛利率仍然高於40%，分部盈利達港幣200.2億元，同比增長19.9%。

國內嚴厲的緊縮政策，對房地產市場造成一定的影響，但由於經濟發展理想，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，這是集團對內地房地產長遠發展充滿信心的依據。綜觀全年，上半年交投持續暢旺，價格高位整固，內地房地產市場表現理想，集團也抓住機會，加大銷售力度，進入下半年，經營環境掉頭向下，第四季度市場銷情較差。

年內地產銷售(含合營和聯營項目銷售)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%。內地地產銷售額港幣846.6億元，佔總銷售97.2%，同比增長26.8%，售出面積557萬平方米，同比增長5.1%。港澳年內銷售大幅增加6.3倍達港幣24.3億元。以全年來看，集團銷售再創新高，這有賴於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。

## 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開發進度作出適當調整，最終竣工入伙的面積(含合營項目)比預期有所減少至522萬平方米。由於銷售項目眾多而市場環境嚴峻，該等竣工入伙項目的售出率僅為69.2%。儘管年內集團入帳結利的金額不多，營業額僅上升8.8%至港幣467.6億元，但分部盈利仍高達至港幣200.2億元，增長19.9%，這主要是由於毛利率仍然處於40%以上的理想水平。

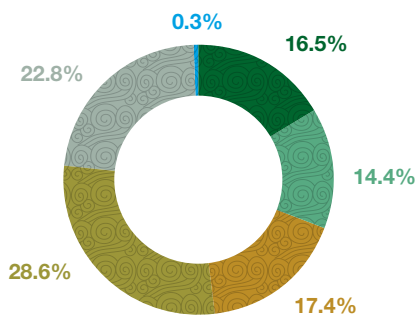
來自二零一一年底前已入伙的集團待售物業銷售理想，達80萬平方米，銷售金額為港幣150億元。年底，集團待售物業約為145萬平方米，成本約為港幣166.7億，集團加上

合營項目(但不包括中海宏洋)收到的物業銷售按金於年底為港幣335.8億元，同比增加17.8%。

二零一二年內地房地產市場在不確定因素下波動性預期會更大，預計市場競爭將更為激烈並會加快整合。對大部分開發商來說二零一二年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。集團對二零一二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好，特別是豪宅市場。粉嶺歌賦嶺項目熱銷，加強了集團的信心，於二零一二年，集團會伺機繼續適量擴展港澳地區業務。

#### 二零一一年按區域銷售面積分佈圖

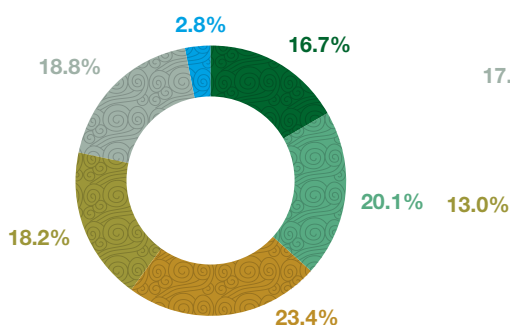
千平方米



華南地區	923
華東地區	801
華北地區	971
北方地區	1,595
西部地區	1,274
港澳地區	16

#### 二零一一年按區域銷售金額分佈圖

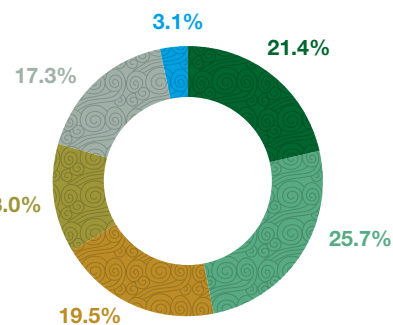
港幣百萬元



華南地區	14,564
華東地區	17,495
華北地區	20,435
北方地區	15,817
西部地區	16,349
港澳地區	2,430

#### 二零一一年按區域毛利貢獻分佈圖

港幣百萬元



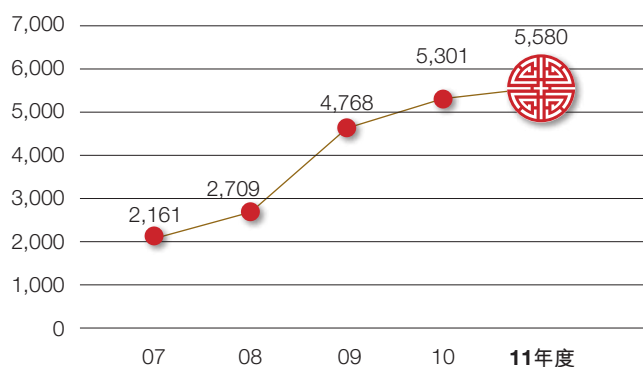
華南地區	4,303
華東地區	5,135
華北地區	3,912
北方地區	2,609
西部地區	3,465
港澳地區	614

集團透過推動合營和併購多元增長模式去加快業務發展。到十二月底，集團在合營和聯營公司的權益加上應收扣除應付總額達到港幣250.7億元。包括中海牽頭的房地產基金投資的3個項目以及跟公司中介控股公司中國建築股份有限公司合作的上海長風項目，集團共有17個合營項目，都是一些比較大型或投資物業比重較大的項目，合作方都是具有相當的經營及或財政實力的公司，比如是九龍倉集團，世茂集團，華潤集團和一些房地產基金。合營全年銷售總額達到港幣167.4億元，結利營業額為港幣97.5億元。全年共錄得超過港幣135.3億元銷售現金流入。年末，預

售樓款為港幣91億元。合營項目財政健全，年底的借貸為港幣41.3億元，同時持有現金港幣48.8億元。由於大部份合營項目為大型項目並處於投入期，全年的利潤貢獻包括推算利息約為港幣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。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18.0億元，在調整過集團去年收購中海宏洋控股權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。

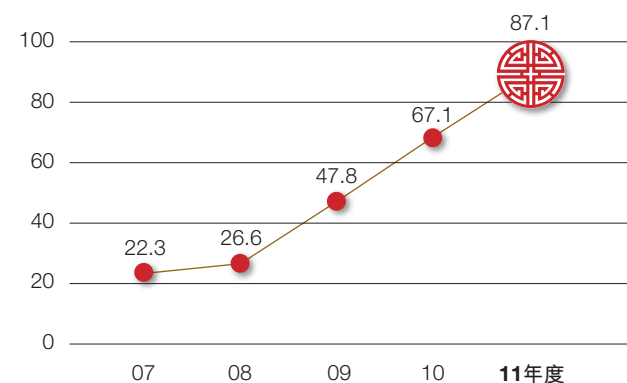
### 二零零七年至二零一一年銷售面積 增長圖

千平方米



### 二零零七年至二零一一年銷售金額 增長圖

港幣十億元



## 管理層討論及分析(續)

### 地產發展(續)

二零一一年按地區地產項目(含合營項目)竣工樓面面積(單位：千平方米)

	面積
<b>華南地區</b>	
深圳	280
廣州	58
佛山	582
珠海	30
小計	<b>950 (18.2%)</b>
<b>華東地區</b>	
上海	183
蘇州	275
寧波	368
杭州	261
南京	76
小計	<b>1,163 (22.3%)</b>
<b>華北地區</b>	
北京	216
濟南	342
小計	<b>558 (10.7%)</b>
<b>北方地區</b>	
長春	244
瀋陽	731
大連	88
青島	255
小計	<b>1,318 (25.2%)</b>
<b>西部地區</b>	
西安	210
重慶	427
成都	586
小計	<b>1,223 (23.4%)</b>
<b>港澳地區</b>	
香港	8
小計	<b>8 (0.2%)</b>
<b>合計</b>	<b>5,220</b>

二零一二年預計新開工面積約為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。

預測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)

區域	面積
華南地區	1,463 (20.9%)
華東地區	965 (13.8%)
華北地區	1,306 (18.6%)
北方地區	1,664 (23.8%)
西部地區	1,596 (22.8%)
港澳地區	6 (0.1%)
<b>合計</b>	<b>7,000</b>



## 主要發展中項目



瀋陽寰宇天下

## 北方地區

### 寰宇天下

瀋陽市皇姑區  
(佔100%)

寰宇天下項目位於瀋陽一環核心稀貴土地，鄰近地鐵站，區內交通網絡發達，設有完善的社區配套設施。項目總樓面面積達240萬平方米，包括逾230萬平方米的高級住宅大樓單位和別墅、約300,000平方米的優質寫字樓和商場。現計劃分四期發展，面積約50萬平方米的一期正興建中，已售出超過一半，計劃於二零一二年十二月落成。二期計劃於二零一六年十月落成。

## 北方地區

### 紫御華府

長春經濟技術開發區  
(佔100%)

紫御華府項目位於經濟技術開發區，連接各大主要道路，交通順暢，四通發達。項目總樓面面積達50萬平方米，由24幢高層住宅組成，提供逾2,450多個住宅單位，分為四期落成。一期提供9幢住宅大樓單位，面積約11萬平方米，已於二零一一年九月開始銷售，已售出250套，整個一期預計二零一二年六月竣工。二期及三期合共提供15幢約2,000餘個單位，工程正進行中，預計於二零一二年底至二零一四年底分階段落成。



北京中海九號公館

## 華北地區

### 濟南國際社區

濟南市市中區南部  
(佔100%)

濟南國際社區為一個全面的綜合發展項目，位於濟南市城市中軸線的南端，總樓面面積288萬平方米，主要為高級住宅，別墅，服務式公寓，共提供27,733套單位，並配有寫字樓和商場。項目分階段落成，首三期面積合共82萬平方米，超過一半單位已售出，預計二零一三年六月竣工。餘下期數面積210萬平方米，預計於二零一四年六月竣工。

## 華北地區

### 中海九號公館

北京豐台區花鄉六圈村  
(佔100%)

中海九號公館位於北京市豐台區花鄉六圈村，緊鄰西四環，西望世界公園、華科高爾夫球場，景觀自然幽靜，項目質素優良，深受買家歡迎，進一步鞏固集團的卓越品牌。項目總樓面面積近57萬平方米，共提供286套豪華別墅和916套住宅。項目其中的208座別墅已於二零一一年竣工。儘管市況充滿挑戰，自今年年初推出，已售出94套別墅和208套住宅，整個項目預計在二零一二年底落成。

#### 主要發展中項目(續)



蘇州中海獨墅島

## 華東地區

### 中海鳳凰熙岸

南京市中心區域鼓樓區  
(佔100%)

中海鳳凰熙岸項目位於南京繁華活力的經濟核心——南京市中心區域鼓樓區，交通非常方便，設有完善的社區配套設施。項目總樓面面積達57萬平方米，將分四期落成。項目包括面積約40萬平方米的高級住宅，由20幢住宅大樓組成，提供約2,000個高級住宅大樓單位，並配有17萬平方米的寫字樓，商場和服務式公寓。首期面積逾17萬平方米，其中10幢開始銷售，銷售反應理想，現已售出約八成。二至四期的建築工程仍在進行，整個項目預計於二零一四年落成。

## 華東地區

### 中海獨墅島

獨墅湖南、野浦塘東側小島之上  
(佔100%)

中海獨墅島項目位於獨墅湖南、野浦塘東側小島之上，盡享園區、古城區商業核心繁華與舒適。社區與外界僅以兩座橋相連，私密感強。島上直面11.52平方公里獨墅湖湖面，湖景怡人。

獨墅島項目分三期開發，總樓面面積達40萬平方米。一期總樓面面積合共46,000平方米的140套豪華別墅已落成，所有單元接近全部售出。第二期274套豪華別墅總樓面面積逾160,000平方米，工程正在進行中，已售69套，計劃於二零一二年末落成。三期現正規劃中。



佛山中海千燈湖 1 號

## 華南地區

### 中海千燈湖 1 號

佛山千燈湖核心區  
(佔 100%)

中海千燈湖 1 號位於佛山南海千燈湖核心區，鄰近最大的水體景觀公園 — 千燈湖公園，定位為以生態為基礎，環境優美。項目總樓面面積達 75 萬平方米，由 26 棟住宅大樓組成，提供 2,833 個住宅大樓單位。一期樓面面積逾 23 萬平方米，包括 713 套住宅大樓單位，工程將近完成，並於二零一一年十月進行預售，銷售反應理想，已售出六成。二期及三期工程正順利進行。整個項目預計於二零一三年年底落成。

#### 主要發展中項目(續)



重慶寰宇天下



澳門天鑽

## 西部地區

### 寰宇天下

重慶江北城中央商務區  
(佔45%)

寰宇天下是合作發展的項目，集團擁有該項目百分之四十五的權益，位於江北城中央商務區核心地段，東臨長江、嘉陵江兩江交匯，擁有中國西部地區得天獨厚的景觀資源。項目總樓面面積約46萬平方米，分為三期，由高級住宅大樓16幢及別墅47套組成，計劃提供約2,436個住宅大樓單位，工程正在進行中。一期其中的5幢住宅大樓，提供834個住宅大樓單位，已於二零一一年四月開始銷售，並售出約一半。一期的工程大部分完成，二期尚在規劃中，三期正在進行地基工程，整個項目計劃於二零一四年落成。

## 港澳地區

### 天鑽

澳門城市日大馬路  
(佔100%)

天鑽在區域內的位置極為優越，位於澳門城市日大馬路，毗鄰國際級六星酒店。祇需5分鐘直達港澳碼頭，10分鐘直達澳門國際機場，如經二零一五年落成的港珠澳大橋直達香港，全程也祇需38分鐘車程，交通網絡發達便利。項目樓面面積約40,000平方米的天鑽，擁有獨立六面體玻璃外牆，外立面如鑽石般閃爍。項目為1幢30層高綜合式發展，包括5層共100間酒店房間、21層共189個面積由約80至190平方米之住宅。工程進展順利，已於二零一一年四月開始預售，反應熱烈，已售出超過80個住宅單位，預計於二零一四年落成。



香港歌賦嶺



## 港澳地區

### 歌賦嶺

香港粉嶺  
(佔100%)

項目位處傳統富豪度假區，比鄰香港高爾夫球會及賽馬會雙魚河鄉村會所，項目樓面面積達58,000平方米，打造成253座獨立及半獨立花園洋房，面積約190至370平方米，並附設約6,500平方米的住客會所「歌賦匯」。住客會所規模為同區最大、設施最多，並特設全港首創之寵物會所。工程正進行中，二零一二年二月已經推售，反應非常熱烈，推出市面後的短短兩星期內，現已售出204套。



中國地域廣闊，不同地域不同城市處於不同的經濟和房地產發展階段，完善的全國性佈局能有效平衡經濟或房地產市場週期性波動帶來的風險。集團過去5年50%以上的複式利潤增長，有賴於這成功戰略的有效執行。在進入更多二線城市的同時，集團沒有忽略在一線城市的發展，由於年內北京，瀋陽及蘇州表現出色，因此特別對這3個城市作出介紹。

## 北京公司

### 一、北京地區總體市場環境概述

作為全國的政治、經濟、文化中心，北京的房地產市場極具規模和發展潛力。隨著二零零八年奧運會的舉辦，城市基礎設施建設和配套水準的提升，成為越來越吸引外來人口置業的一線核心城市。至二零一一年底，城市常住人口已經突破2,000萬人。但隨著近年來房地產開發的逐步深入以及城市規模不斷擴大，城區內可供房地產開發的土地資源已經極為稀缺，正在大規模的向遠郊區縣轉移。二零一一年全年，五環外商品房上市面積655萬平方米，佔全市上市量的80.6%。正是由於上述供應區域的不均衡，導致城市核心區域商品房供不應求，成交價格較為穩定；而遠郊區域由於供應量較大，競爭激烈，更容易受到行業調控政策的影響，成交價格波動較大。

因此，對於房地產一線核心城市而言，土地位置及其稀缺程度正在逐漸成為房地產企業在一線城市成功經營的重要先決條件。對於北京公司來說，其所持有經營和待開發的土地位置9成以上位於北京

市五環內，土地資源品質高，面積大，因而抵禦市場風險的能力也較強。

### 二、北京公司二零一一年經營業績概述

二零一一年是房地產行業極為艱苦的一年，尤其在政策執行力度最為嚴格的北京市場，市場成交出現大幅下滑。但北京公司仍在嚴酷的市場環境下逆勢而上，勇創佳績，實現銷售額港幣101億元，銷售面積22萬平方米，現金回款高達港幣98億元，營業額港幣80億元，經營溢利港幣32億元，位列二零一一年北京房企銷售排行榜冠軍，在北京房地產市場獨佔鰲頭。

### 三、北京公司核心競爭能力分析

房地產開發是一個「五高行業」：高市場風險、高資金投入、高技術含量、高政策調控和高經濟效益。經過多年的房地產開發實踐，尤其是近幾年的高速度、大規模發展，北京公司具備了「房地產開發核心競爭能力」。

#### (一) 強大的行銷推廣和產品銷售能力

在政策調控和市場壓力面前，北京公司的經營銷售團隊以強大的行銷推廣和產品銷售能

力，憑藉靈活創新的營銷策略，全年成功完成各類物業類型銷售近1,700個單位，銷售面積約22萬平方米，銷售金額港幣101億元。北京公司成功登頂北京房地產行業銷售排行榜榜首，並全年領跑北京房地產市場品牌地產企業，進一步提高了中海地產在北京的市場影響力和品牌美譽度，中海九號公館、中海紫御公館、中海城等三個主力在售項目均成功躋身於北京市項目銷售排行榜前列，並在各自所屬的區域市場成為銷售業績標杆和典範。



北京中海九號公館奠基儀式

#### (二) 卓越的設計創新能力，引領產品升級，苛求精品演繹豪宅經典

面對政策對市場的擠壓及購買力的縮水，作為一線的房地產開發企業，在蕭寂的市場中，北京公司以「創新設計的精品建築」，卓越的設計創新能力，設計多個高貴典雅的項目品質，引領產品升級，苛求精品演繹豪宅經典。提升公司競爭力。二零一一年度共獲得30多項殊榮，其中：中海紫御公館榮獲「二零一一年中國土木工程詹天佑獎住宅小區金獎」，中海九號公館一「二零一一中國住宅規劃設計創新大獎」。



北京中海紫御公館

#### (三) 獨具慧眼的土地資源獲取能力，奠定公司快速規模化發展基礎

優質土地資源的獲取，保證了北京公司所開發項目不斷獲得市場追捧，公司經營規模得以不斷發展壯大，市場口碑得以快速提升。從最早開發的中海雅園、中海紫金苑開始，北京公司就一直致力於在北京城市的核心地段獲得土地資源。所開發的23個項目當中，除中海瓦爾登湖、中海安德魯斯莊園二個純別墅項目外，其餘項目均在北京市核心地段。於二零一一年末，北京公司土地儲備約為62萬平方米(實際擁有權益61萬平方米)。



北京公司銷售團隊





瀋陽中海國際社區

## 瀋陽公司

瀋陽，遼寧省省會，中國15個副省級城市之一，東北地區最大的國際大都市，東北地區政治，經濟，金融，文化，交通，信息和旅遊中心。同時也是我國最重要的重工業基地之一。瀋陽房地產產業近年發展迅速，全國知名房地產企業紛紛進駐瀋陽市場。二零一一年瀋陽市商品房銷售面積1,667萬平方米，商品房銷售總額人民幣1,036億元，銷售均價人民幣6,214元/平方米。瀋陽房地產市場已成為全國最具健康發展態勢的城市之一。

瀋陽公司於二零零七年登陸瀋陽，目前在瀋陽投資項目包括中海國際社區、中海龍灣、中海城、愛丁堡別墅、中海

寰宇天下、中海盛京府項目。物業類型涵蓋高層、小高層、多層、洋房、聯排別墅及商業地產等，總佔地面積246萬平方米，可開發總建築面積達650萬平方米。二零一一年瀋陽中海地產六盤輝映，實現銷售面積70萬平方米，銷售額港幣65億元，營業額港幣42億元，經營溢利港幣6億元。預計在二零一二年瀋陽公司將在逆市中再創輝煌！

瀋陽公司，深植三載精耕運營，以城市建設者的高度，參與城市建設，贏得了良好的市場口碑和品牌影響力。二零一一年瀋陽公司獲得「中國土木工程詹天佑獎住宅小區優秀建築獎」、「最具品牌影響力企業」等榮譽稱號。

## 蘇州公司

蘇州位於江蘇南部，東臨上海，南接浙江，西抱太湖，北依長江，是中國歷史文化名城和重要的風景旅遊城市。蘇州房地產市場發展迅猛，蘇州市區(即七個行政區)近三年居住用地年均出讓可開發面積約660萬平方米，商品住宅年均銷售面積約680萬平方米，市場供求基本平衡，市場發展相對平穩。在中央政府加強行業調控的背景下，二零一一年蘇州市區共成交商品住宅5.45萬套，增長16.5%；成交面積607萬平方米，增長17.4%；總成交金額人民幣559億元，增長8.3%，蘇州房地產市場表現出良好的穩定性。

蘇州公司於二零零四年六月首次進駐蘇州工業園區，公司秉承中海地產集團「精耕細作，品牌經營」的發展理念，在蘇州工業園區獲取並成功開發了湖濱一號、半島華府、御湖熙岸、中海世家、星湖國際及國際社區六個大型品質樓盤，公司品牌也深入人心。二零零七年，公司積極拓展老城區，開發了中海胥江府項目；二零零八年，進軍吳中區，競得獨墅湖一線湖景地塊，開發為獨墅島項目；二零一零年，公司聯手雅戈爾置業，競得蘇州高新區金融核心商務區域2009-B-123號地，並力求突破創新，將地塊開發為新海派風格豪宅項目；二零一一年，公司抓住市場調整期帶來的土地市場競爭熱度下降的機會，低價吸納了金閘新城蘇地2011-B-4號地塊，為公司產業結構優化和可持續發展奠定了良好基礎。截至二零一一年底，公司共在蘇州市區吸納了10宗地塊，總佔地面積183萬平方米，可開發面積350萬平方米，且佈局覆蓋五大高增長性區域。

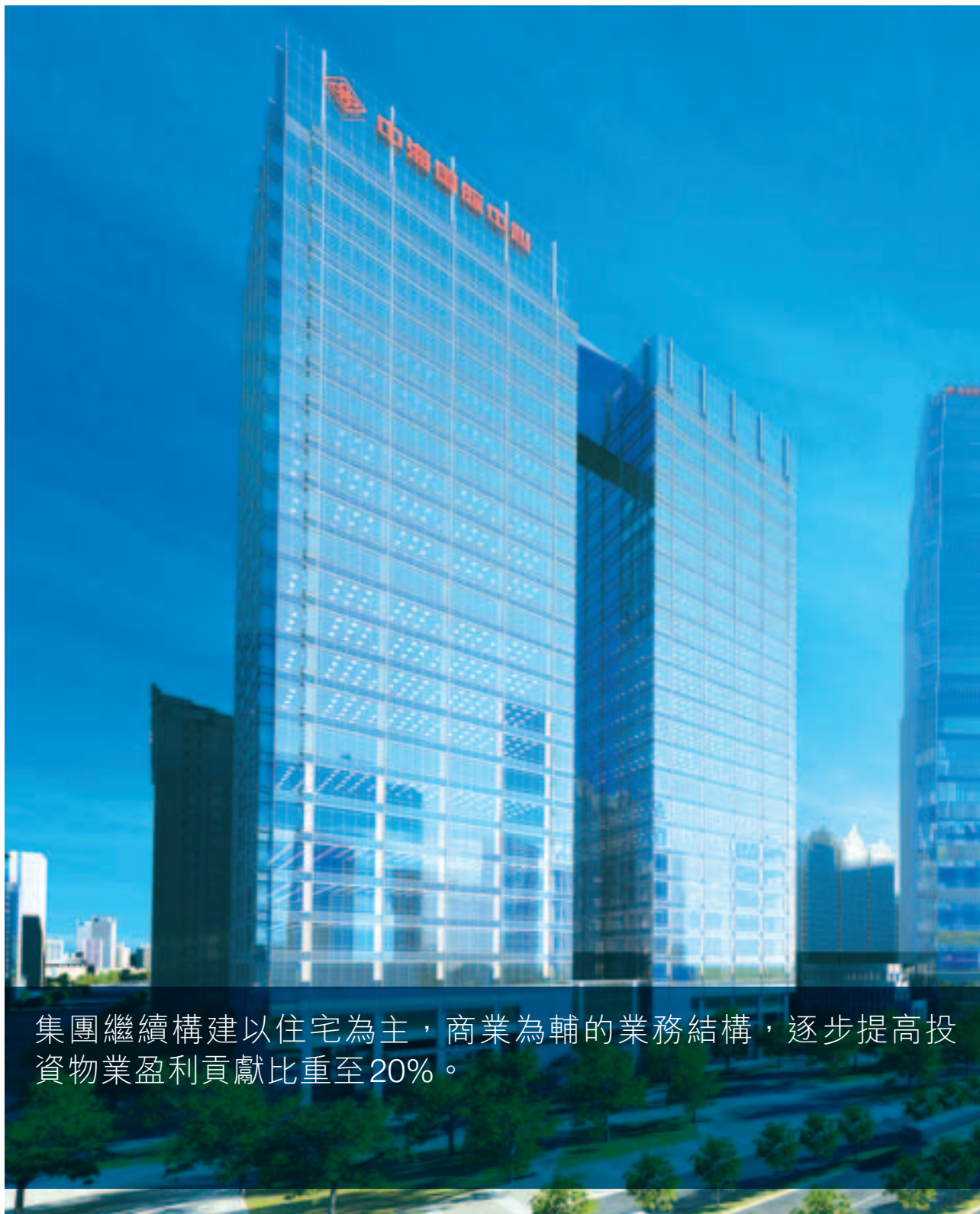
蘇州公司銳意進取，銷售合約額連續五年在蘇州排名第一。二零一一年，蘇州中海地產全年實現銷售面積29萬平方米，銷售合約額近港幣53億元，營業額港幣44億元，經營溢利港幣22億元。二零一二年，在軌道交通建設、新城開發等重大工程的帶動下，蘇州城市價值不斷提升，房地產市場發展也將迎來更大機遇。我們長期看好蘇州的發展，並致力於通過「精耕細作」，品牌經營，實現快速高品質的增長，不斷創造新的輝煌。



蘇州中海世家



蘇州中海世家內部設計



集團繼續構建以住宅為主，商業為輔的業務結構，逐步提高投資物業盈利貢獻比重至20%。

成都中海國際中心(一期)

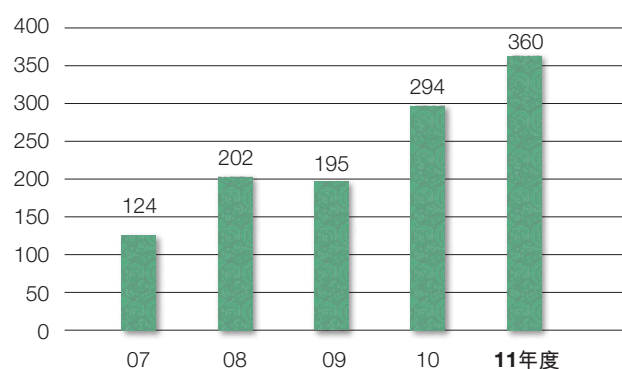
### 年度摘要

- 擁有投資物業樓面面積逾 41 萬平方米。
- 目前正在開發或尚未開發的投資物業約為 150 萬平方米。
- 全年租金總收入達港幣 3.6 億元。
- 投資物業公允價值增加達港幣 30.2 億元，主要來自北京中海地產廣場、成都中海國際中心一期和香港的中海大廈。

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一期於二零一一年底竣工，集團在香港和內地擁有達 41 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 3.6 億元，同比上升 24.1%，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 2.4 億元。分部溢利為港幣 33.3 億元，當中包括港幣 30.2 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 20.1 億元)；經營溢利港幣 3.1 億元，同比上升 14.8%。

### 租金收入

港幣百萬元



#### 已落成的投資物業

集團最新的寫字樓項目成都中海國際中心一期於二零一一年年底落成，位於成都國際城南的核心板塊——金融核心商務區，該區內商業配套完善，交通方便。項目的總樓面面積達128,808平方米，由兩座甲級寫字樓組成。項目設計時尚及設備先進並配備創新的環保設施，招租活動正在進行，反應熱烈，深受市場歡迎。

北京的中海地產大廈、中海廣場的甲級寫字樓租務市場表現理想，位於黃金地段，吸引不少大型國際和金融機構進駐，出租率達到99%的高水準，租金情況改善。

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

#### 已落成之主要投資物業

物業名稱及地點	契約期滿年份	集團權益 %	總樓面面積約數 平方米
(a) 中國海外大廈 香港灣仔軒尼斯道139號及 駱克道138號	二零四七年	100	19,485
(b) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋大街96號	二零五一年	100	24,668
(c) 中海廣場 北京市朝陽區建外大街國貿中心	二零五三年	100	138,328
(d) 中海地產廣場 北京市崇東城區永定門西濱河路	二零四三年	100	81,619
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區錦城大街199號	二零四八年	100	128,808

### 在建中的投資物業

集團增加投資物業的比重之戰略不變，以提供長遠而穩定的收入，目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。集團正於天津、成都、瀋陽、濟南、南京和珠海發展優質的投資物業，目前集團發展中及待發展的商業物業樓面面積

超過250萬平方米，集團擬留作長期持有的面積達150萬平方米(按權益計)，加上現有的投資物業41萬平方米，預計於二零一五年起集團將會持有超過190萬平方米(按權益計)的物業。

物業名稱及地點	契約期滿年份	集團權益 %	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	二零四九年	100	138,844
(b) 中海國際中心二及三期 成都市高新區錦城大街199號	二零四八年	100	247,642
(c) 中海廣場 瀋陽市皇姑區塔灣東街	二零四九年	100	181,542
(d) 中海廣場 濟南市市中區九曲莊路	二零四九年	100	126,940
(e) 國際社區C-3 濟南市市中區九曲莊路	二零四九年	100	195,712
(f) 中海大廈 南京市鼓樓區鳳凰西路	二零四八年	100	110,397
(g) 中海大廈 珠海市香洲區前山三台石路	二零四八年	100	314,321
(h) 中海廣場 珠海市香洲區白石路	二零五零年	100	211,268



物業管理及規劃，建築設計與相關業務配合，支持集團的住宅開發和投資物業的快速發展，鞏固並持續加強集團在內地房地產物業的強大獨特競爭力。

北川行政中心

#### 規劃及建築設計

華藝設計成立於一九八六年，歷經25年的發展與沉澱，已成長為擁有「建築－規劃雙甲級資質運營平臺」、下設上海、南京、武漢、北京、重慶和廣州六核心區域分支機構的全國性建築設計與城市規劃綜合服務提供者。

華藝擁有500多人的高質素專業設計團隊，設有規劃、建築、結構、強電、弱電、給排水、暖通空調、總圖、概預算、室內設計等專業，主要承接各類公共與民用建築工程設計、城市設計、居住區規劃與住宅設計、室內設計及前期顧問和建築策劃研究等業務。到目前，共計完成各類工程設計項目約1,000餘項，項目類型涵蓋城市規劃、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等，先後共有110多個項目獲得290餘次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎。

二零一一年，華藝新簽合約額突破港幣6億元，實現營業額港幣3.1億元、經營溢利為港幣3,400萬元。

華藝全年完成品牌項目25個，並通過北川行政中心、濟南中海廣場、天津響螺灣、大鵬地質博物館、深圳大學實驗樓、北大滙豐商學院、南京中建大廈等一系列具有廣泛社會影響力的公共建築項目及6項獲省部級以上獎項的住宅項目成功提升品牌形象，贏得了客戶、政府、合作夥伴等社會各界的廣泛讚譽和尊重。另外，為擴充產品線，建立新利潤增長點，華藝於二零零九年籌建了北京中海華藝城市規劃設計有限公司(簡稱：規劃公司)，並於二零一零年八月成功取得「規劃甲級資質」，完成了「建築－規劃雙甲」平臺的構建。年內，規劃公司業務進展迅猛，二零一一年共簽約各類城市規劃項目31個，其中包括深圳海嘯地震研究中心、佛山古鎮改造等標誌性項目。「建築－規劃雙甲」的建立及成功運營標誌華藝具有獨立打造大型綜合性項目的實力，在市場競爭中取得了先機。



深圳大學實驗樓



管理層討論及分析(續)

與地產有關的業務(續)



中海物業管理團隊



## 物業管理

中海物業管理已成為內地物業管理行業的馳名品牌並於香港及內地擁有較大市場佔有率，對提升集團房產開發品牌優勢和資產價值發揮著重要作用。

年內集團實現物業管理費收入港幣10.4億元(其中香港地區港幣2.6億元，內地港幣7.8億元)，比二零一零年度增長30.0%。

中海物業管理在管面積逾3,000萬平方米，相比二零一零年度增幅達31.3%；管理區域覆蓋北京、上海、廣州、深圳、瀋陽、成都、天津等28個主流城市，管理物業類型涵蓋高檔住宅社區、別墅、寫字樓、商場、學校等，為超過18萬業戶提供物業管理服務。

為更好地規範專業化管理，中海物業管理將商業物業與住宅物業分離，成立商業物業管理部門，專責商業項目的物業管理。二零一一年，在管面積170萬平方米，為包括8個國際甲級寫字樓、2個大型城市綜合體在內的多家業戶提供物業管理服務。中海物業管理出色的管理服務及卓越的服務水準，獲得業界頒發多個獎項。

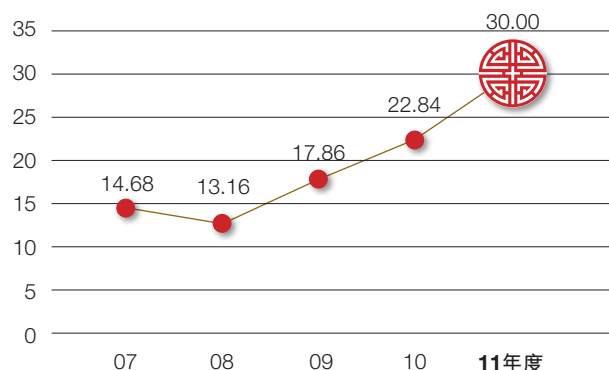
中海物業管理深明全面的員工培訓是為住客和租戶提供優質服務的重要元素，積極為前線員工制定多層次的培訓課程。除物業管理基礎知識及專業技能培訓外，還增設了房地產開發、客戶關係管理、客戶心理學及職場禮儀等課程，旨在優化整體服務質素，為客戶提供專業而貼心的物業管理服務。



不斷強化的保安團隊

## 集團管理之物業

百萬平方米





溝通大使為業主提供最周全和貼心的服務



客戶管理系統已全面覆蓋

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。年內，集團客戶關係管理系統(CRM)已在國內21城市252個項目全面覆蓋，通過建立客戶的需求和投訴資訊系統，有效反饋至各營銷部門，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。

在持續完善CRM系統應用的基礎上，集團首次引入iPad應用於內部驗房與交樓入伙環節的點擊錄入及跟蹤銷項，讓客戶參與到檢驗我們產品品質及服務品質的工作，促進提高公司產品品質。



集團致力提升服務水準

除此之外，集團將物業服務前置到房屋認購階段，實施「7x24」小時全程跟進的精品服務模式。「溝通大使」在銷售期間與業主建立並保持通暢的溝通管道和資訊回饋流程，讓業主及時瞭解項目的建設過程與進展，同時及時回饋客戶的需求，為業主提供最周全和貼心的服務。

致力促進集團與市場雙向溝通的中海會，目前會員已逾20萬，聯盟商家已逾400家，並保持穩定增長。另外，該會為會員提供多項活動，二零一一年，中海會總會及各分會組織會員活動200餘次，涵蓋教育、文藝、競技、理財、養生、旅遊等各種類型。中海會致力舉辦不同的活動，以加強與會員的溝通，時刻傾聽會員的要求和建議，務求提升服務質素。

#### 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、資金管理。財務管理方面，財務部門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。在充分考慮集團的財務狀況，未來經營的資金回籠和需求，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，作出融資的決定。

#### 財務表現和狀況

集團一貫重視股東的權益，竭力為股東創造價值。二零一一年，在內地房地產受到極其嚴厲的緊縮調控政策的影響下，銷售和利潤再創新高。股東資金回報過去5年的平均數高於21%，股東攤佔純利複合增長率為44.7%，並連續九年履行了對股東每年不少於20%增長的承諾。

集團非常重視財務實力，過去幾年持續透過增加股東資金，以改良集團的財務結構和實力，擴大了未來的融資空間。公司的股東攤佔權益從二零零七年年底的港幣262.8億元，增加至今年年底的港幣703.1億元，大大加強集團的財政實力。

經調整中海宏洋的流動淨資產後，集團於二零一一年十二月三十一日之流動資產淨值比二零一零年增加11.4%至港幣600.5億元，流動比率由去年的1.97倍輕微減少至今年的1.88倍。主要由於內地房地產銷售理想引發了增加土地儲備的需求，年內集團以港幣259億元的地價增加了906

萬平方米的土地，即使集團資金管理是有效的，集團之淨借貸比率於年底仍未可避免地上升至33.3%，考慮到市場環境嚴峻，其實仍然處於理想水平。集團的利息倍數比率(按經營溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算)於二零一一年及二零一零年均為16倍。

#### 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%)，還致力於借貸結構的管理。集團借貸堅持以長期為主，二零一一年底，僅有港幣74.8億元的銀行貸款(其中港幣26.8億元為國內的人民幣貸款)及港幣23.4億元的應付擔保票據於一年內到期，佔借貸總額23%。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，集團宜加大發長債的規模，以逐步加大長期貸款的比例至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，需有強健的財務狀況，不過度借貸，主要的資金來於銷售。集團年內銷售理想，銷售資金回流超過港幣512億元，加上集團於五月籌組了一筆港幣62億元的銀團貸款，足以應付年內經營性支出，其中包括港幣278.8億元土地支出，港幣264.0億元建安支出和港幣59.6億元稅務支出(土地增值稅和所得稅)。年內，

集團於境內新簽了人民幣27.5億元貸款，主要用作償還到期貸款。

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，亦盡力去減低借貸成本。集團的信貸金額跟去年比較變化不大，但今年利息支出比去年增加23.4%至港幣14.7億元，主要是因為長期債券利息較高，國內人民幣貸

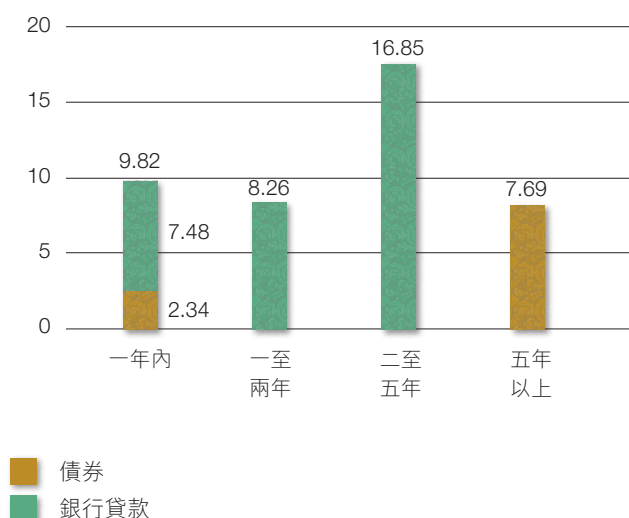
款成本高企所致。集團的借貸成本一直保持在行業較低水平，二零一一年平均借貸成本約為3.4% (年度利息支出除以平均借貸額)。

於二零一一年十二月三十一日，集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣326億元及港幣100.3億元，還款年期如下：

還款年期	二零一一年 (港幣億元)	二零一零年 (港幣億元)
<b>銀行貸款</b>		
一年內	74.82	102.14
一年以上但未超過兩年	82.62	71.27
兩年以上但未超過五年	168.52	167.68
	<b>325.96</b>	341.09
其他貸款需於超過兩年以上，但在五年內償還	—	4.11
<b>銀行及其他貸款合計</b>	<b>325.96</b>	345.20
<b>應付擔保票據</b>		
七年期(三億美元，二零一二年七月到期)	23.38	23.35
十年期(十億美元，二零二零年十一月到期)	76.90	76.83
<b>借貸總額</b>	<b>426.24</b>	445.38
<b>減：</b>		
銀行存款及現金	191.97	320.47
<b>淨借貸</b>	<b>234.27</b>	124.91
<b>股東攤佔權益</b>	<b>703.12</b>	547.35
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>33.3%</b>	22.8%

### 截止二零一一年十二月三十一日債務到期組合

港幣十億元



於二零一一年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣192億元(二零一零年十二月三十一日：港幣320.5億元)。

集團的貸款和現金按各種貨幣之比率如下：

	銀行貸款及 應付擔保票據	銀行存款 及現金
港幣	54.08%	9.12%
人民幣	22.39%	88.74%
澳門葡幣	—	0.01%
美元	23.53%	2.13%
合計	100%	100%

### 融資計劃

截至二零一一年十二月三十一日止，集團持有銀行存款及現金港幣192億元，加上未動用的銀行授信額度港幣40.96億元，可動用資金達港幣233億元。集團於二零一二年二月發行了兩筆合共7.5億美元5年期債券，並安排了一筆港幣15億元的單邊貸款，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。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。集團正對二零一二年香港到期貸款約港幣48億元作再融資安排，預計可在四月份內順利完成。

公司是香港上市內房股中其中一家獲得穆迪和標準普爾給予投資評級的公司，更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狀況。持有投資評級，促使集團能有多元化的國內外融資渠道。繼二零一零年十一月發行10億美元10年期長債後，集團本年二月成功發行了兩筆合共7.5億美元5年期債券，息率為4.875%。未來，集團仍會尋找發債的機會，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

集團於二零一一年十二月三十一日，76.5%的集團借貸為浮息債項，23.5%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。

### 或然負債

截至二零一一年十二月三十一日止，集團為共同控制實體的港幣17.5億元銀行授信額度向銀行提供擔保，其中已使用額度為港幣12.3億元。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65.2億元提供回購擔保。公司亦為若干附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣100.3億元。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) 聶潤榮先生、羅亮先生、肖肖先生、孔慶平先生、郝建民先生、董大平先生、林曉峰先生

## 董事局成員

### 執行董事

#### 孔慶平先生

主席、

提名委員會成員

五十六歲，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，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。孔先生目前除了擔任本公司的主席兼提名委員會成員外，亦為\*\*中國建築國際集團有限公司主席兼非執行董事，以及\*\*中國海外宏洋集團有限公司的榮譽主席(並非董事)。孔先生

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30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」。孔先生現為香港中國企業協會副會長，並於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員及政協重慶市第三屆委員會常務委員。

\*\* 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

### 郝建民先生

副主席兼行政總裁、

薪酬委員會成員

四十七歲，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二零零九年二月一日期間任本公司薪酬委員會主席，現為薪酬委員會成員。郝先生目前除了擔任本公司執行董事、副主席兼行政總裁、薪酬委員會成員外，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25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

五十五歲，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30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、

#### 提名委員會成員

五十二歲，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。董先生目前除了擔任本公司執行董事、提名委員會成員及副總裁外，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29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。

### 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

五十七歲，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

四十七歲，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。彼擁有約23年建築師經驗。羅先生分管地產營銷設計管理。

### 林曉峰先生

#### 副總裁

四十七歲，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。二零零九年八月任本公司執行董事，其後獲委任為本公司副總裁。林先生目前除了擔任本公司執行董事兼副總裁外，亦為中國海外集團有限公司的董事，以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約24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。





### 非執行董事

**吳建斌先生**

**副主席、**

**非執行董事**

四十九歲，畢業於陝西財經學院(現名西安交通大學管理學院)及持澳門科技大學工商管理碩士及工商管理博士。一九八四年加入中國建築工程總公司，一九八七年獲派駐本集團，二零零一年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，二零零二年任本公司執行董事兼財務總監，二零零

九年辭任本公司財務總監及調任為本公司副主席兼非執行董事。吳先生目前除了擔任本公司副主席兼非執行董事外，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。吳先生擁有約28年企業財務、會計及投資的管理經驗。吳先生對財務管理事宜提供指導(並協調跟母公司的溝通)。





### 鄭學選先生

#### 非執行董事

四十五歲，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22年經驗。鄭先生對人力資源管理事宜提供指導(並協調跟母公司的溝通)。



### 陳 斌先生

#### 非執行董事

四十二歲，東南大學工學學士，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，為高級工程師。彼於一九九三年加入中國建築工程總公司。陳先生於一九九七年獲派駐本集團，並於二零零一年獲委任為本公司一間附屬公司的董事。陳先生於二零零六年十一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，二零一一年八月十日辭任本公司副總裁及調任為本公司非執行董事。陳先生目前除了擔任本公司非執行董事外，亦為

\*\*中國海外宏洋集團有限公司的執行董事兼行政總裁、中國海外集團有限公司的董事、以及本集團若干附屬公司的董事。擁有約19年建築企業管理和人事行政管理經驗。陳先生已辭任本公司非執行董事，於二零一二年三月十六日生效。

\*\* 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



## 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，FCI Arb，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

七十三歲，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)、\*\*中遠太平洋有限公司、CaixaBank, S.A. (前稱 Criteria CaixaCorp, 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。他是紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會的成員。他是香港立法會議員。他是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席。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。

\*\* 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

七十七歲，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八年。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非執行董事。林先生亦為中信銀行國

際有限公司(前稱中信嘉華銀行有限公司)、中信國際金融控股有限公司(於2008年11月5日撤銷上市)、\*\*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



### 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

四十九歲，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八年。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。彼於二零零八年一月獲任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。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(前稱中新地產集團(控股)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





### 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**

六十六歲，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

### 高級管理人員

#### 胡平先生

中海發展(上海)有限公司董事、總經理

五十六歲，畢業於北京師範大學，為工程師。一九九二年加入本集團。彼擁有約28年建築企業管理經驗。

#### 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

四十五歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現更名為首都經貿大學)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18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

四十一歲，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19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

四十一歲，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20年財務及企業管理經驗。

#### 郭勇先生

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

兼中海地產集團有限公司(西部區)總經理

四十八歲，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28年建築企業管理經驗。



## 董事及行政架構(續)

### 關洪波先生

中國海外發展有限公司助理總裁

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、助理總經理

四十八歲，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22年建築工程管理經驗。

### 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

四十六歲，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24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

四十四歲，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21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

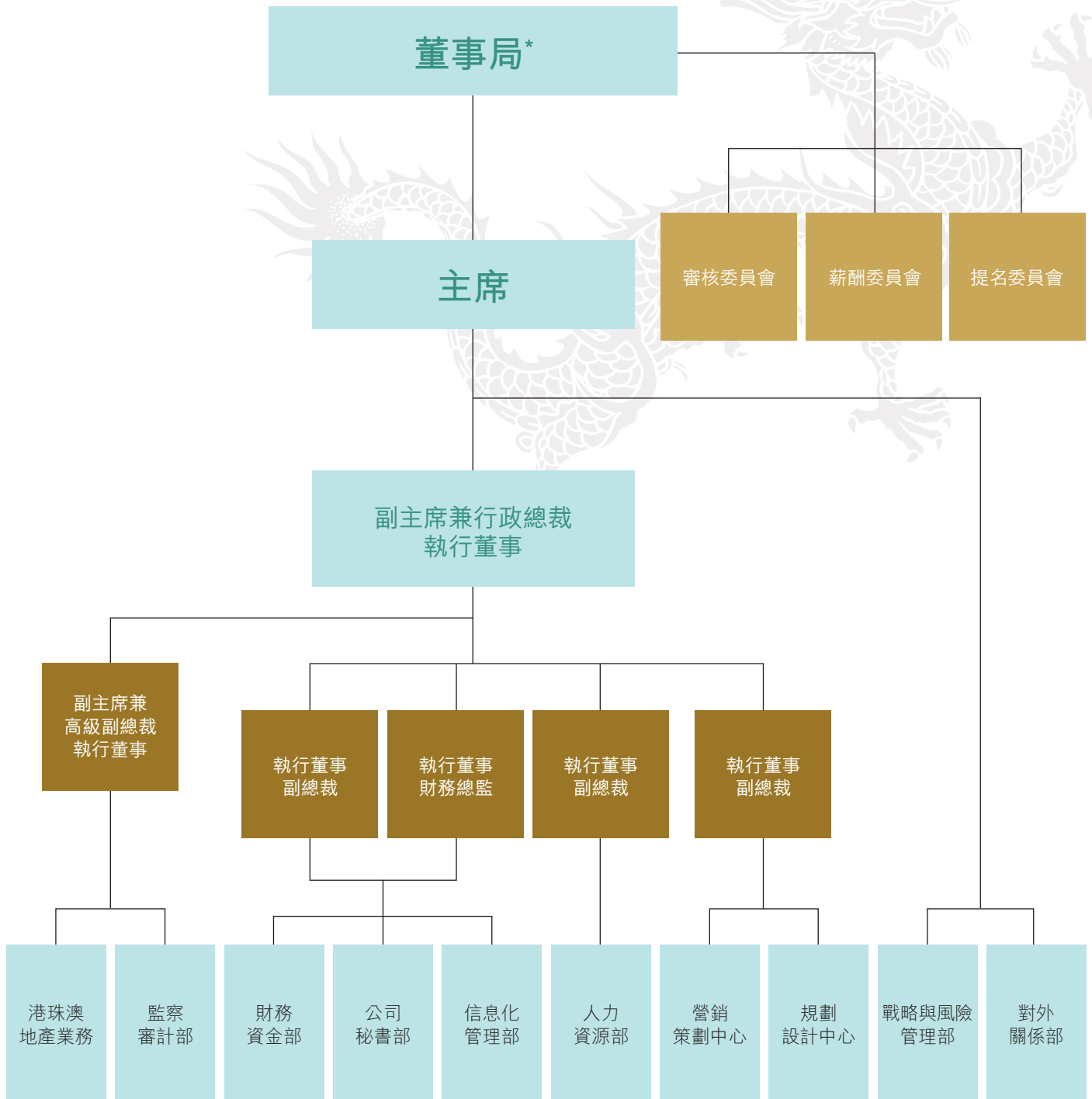
中海地產集團有限公司董事、助理總經理

中海地產集團有限公司(北方區)總經理

三十九歲，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16年建築、工程及企業管理經驗。



中國海外發展有限公司行政架構表



\* 於二零一二年三月十六日董事局包括7位執行董事、3位非執行董事和4位獨立非執行董事。執行董事負責集團內的日常經營和管理。

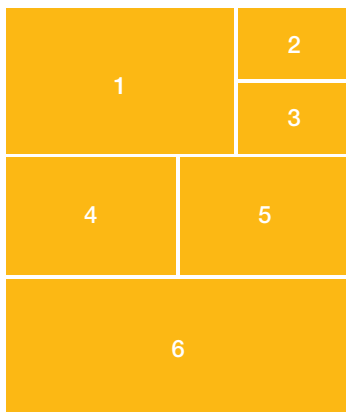
企業公民











1. 四川都江堰「共融體驗日」－ 2011中國海外希望小學愛心探訪活動
2. 希望小學學生上課情況
3. 海之子啟航班活動
4. 長春社環保行2011
5. 歡樂童學會－ 2011中國海外內地香港學生夏令營
6. 「香港公益金百萬行」活動

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念。公司成立30年來，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。制定了企業社會責任中長期發展規劃，並確定了持續重點推進「中國海外」系列希望小學捐建的公益行動，相繼在內地貧困地區興建六所希望小學。此外，集團致力於興建優質物業，秉持節能、環保、可持續發展的生態理念，在工程承建、項目設計、開發與管理等各個環節，加大創新，推行低碳建築，努力構建綠色社會。

集團持續踐行企業社會責任，獲得社會各界高度認同，榮獲「中國最受尊敬企業•十年成就獎」、「中國企業社會責任榜優秀實踐」等榮譽。另外，公司再次被納入香港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。

### 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

百年大計，教育為本，集團深明培育人才對推動社會持續進步繁榮的重要性，因此，集團定下每年在內地捐助一所希望小學的目標。今年九月，中國海外沙嶺希望小學建成並交付。中國海外沙嶺希望小學是繼中國海外青龍希望小學、中國海外三泉希望小學、中國海外新湖希望小學、中國海外三峽希望小學、都江堰中國海外新建特殊教育學校之後，集團在內地捐建的第六所希望小學。學校佔地近40,000平方米，教學樓建築面積近5,000平方米，目前在校學生有674人和教師38人，學校可容納學生超過1,000名。除了對希望小學的捐獻，集團繼續積極發動員工、客戶及商業夥伴與各希望小學師生們開展互動、交流和廣泛的關愛活動，讓孩子們以一種更加陽光、健康的心態去體會生活和認知社會。年內，集團舉辦於四川都江堰的「共融體驗日 — 2011中國海外希望小學愛心探訪活動」，「歡樂童學會 — 2011中國海外內地香港學生夏令營」，「第21個全國助殘日」等活動。未來，集團還將繼續在全國各地落後和郊區捐建更多的希望小學，改善區域內貧困兒童的教學環境，給孩子們帶來更多的關愛與希望。

#### 義工服務

中海義工隊一直致力於香港的和諧社會建設，盡力把握所有服務社會的機會，把集團的優秀企業公民形象，向社會進行宣揚，同時，亦體現我們企業在實踐企業公民道路上，實實在在地為回饋社會作出應有的貢獻。集團屬下的中國海外物業服務有限公司愛心義工隊多年來積極參與各類型的義工服務，並獲香港社會福利署頒發「義務工作嘉許金狀」。愛心義工隊還以積極推展「兒童及青少年服務」為目標，鼓勵員工關懷及認識社會上復康兒童及青少年問題，並將與非牟利機構「親切」成為新合作夥伴。透過籌辦各類大型嘉年華會籌款活動、社區推廣及教育活動，接觸不同能力和背景的兒童及青少年，藉此瞭解他們的需要。

### 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

集團人力資源工作的價值體現於能有預見性地滿足企業、業務線與員工現實和潛在的需求，主要通過系統化的員工招募、培訓和激勵，為企業健康持續發展提供內在的驅動和保障；而通過對員工成長和發展的持續關注、充分支持，確保員工個人能力得以不斷提升並可最大化的發揮其能力。通過提供持續的人力資源開發、行業培訓，輪崗交流集團內各員工的人力資本價值。

### 僱員資料

截至二零一一年底集團內共有員工15,822人。按業務性質劃分，地產業務2,719人，物業管理12,503人，華藝設計600人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工1,663人，在內地工作員工14,159人。

### 員工培訓與發展

集團鼓勵及全力支持員工不斷自我增值和終身學習。集團於二零一一年開發並啟用內部電子學習平臺「海無涯網路學院」，獲得了各層面員工的高度讚許和積極參與，二零一一年全年，培訓總次數達到1,127次，員工全年人均參與日常培訓次數近10次，使員工在管理和專業能力方面有所提升。中海管理學院與中歐國際工商管理學院聯合籌辦的「中國海外—中歐」領導力發展項目於二零一一年十一月正式開班，共包含6大模塊培訓課程。領導力發展項目課程探出了一條集團培養高級管理人才的新路子、新模式，為集團持續長久發展打下堅實的人才基礎。

### 「海之子」與「海納計劃」

集團成功構築了「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。二零一一年，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，有效解決企業在快速發展中的人才資源矛盾問題。

### 環保

集團秉承對自然環境負責、降低資源消耗與創建和諧社會的歷史使命感，持續將「低碳」、「科技與綠色建築」的綠色節能的理念貫穿到承建和設計當中。大量用低碳、環保的建築新工藝、新技術、新材料和新設備，提高建築中能源。利用效率，打造健康適用的人居環境。為提高員工環保意識，集團持續舉辦了環保活動，如「長春社環保行2011」。集團屬下物業管理公司也在所服務的小區不停增強住戶的環保意識。

# 二零一一年榮譽及獎項

(按英文字母排序)

## 中國最受尊敬企業十年成就獎

中國海外發展有限公司

北京大學管理案例研究中心、  
經濟觀察報

## 二零一一年中國藍籌地產

中國海外發展有限公司

經濟觀察報、新浪樂居

## 二零一一中國土木工程詹天佑獎

住宅小區優秀規劃獎

青島中海•熙岸

中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會

## 二零一一中國土木工程詹天佑獎

優秀住宅小區金獎

杭州中海金溪園

成都中海•蘭庭

北京中海紫御公館

深圳中海康城花園

中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會

## 二零一一中國土木工程詹天佑獎

住宅小區優秀建築獎

瀋陽中海國際社區、

呼和浩特中海•錦繡城

中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會

## 二零一一中國土木工程詹天佑獎

住宅小區優秀科技獎

佛山中海文華熙岸

中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會

## 二零一一中國企業社會責任榜

優秀實踐獎

中海地產集團有限公司

第一財經日報

## 二零一一中國大陸在港上市房地產公司

綜合實力10強

中國海外發展有限公司

中國房地產TOP10研究組

## 二零一一中國房地產百強企業

綜合實力10強

中國海外發展有限公司

中國房地產TOP10研究組

## 二零一一年度中國地產G30

中海地產

觀點地產新媒體

## 中國證券金紫荊獎 — 最佳管理團隊

中國海外發展有限公司

大公報

## 二零一一國際ARC獎 — 年報整體表現

(地產)：銅獎

中國海外發展有限公司

MerComm, Inc.

## 二零一一國際ARC獎 — 內頁設計

(房地產發展/服務)：榮譽獎

中國海外發展有限公司

MerComm, Inc.

## 二零一一國際ARC獎 — 印刷及製作

(地產)：榮譽獎

中國海外發展有限公司

MerComm, Inc.

## 二零一一中國房地產行業

領導公司品牌

中國海外發展有限公司

中國房地產TOP10研究組

## 二零一一中國房地產價值榜：中資港股

綜合價值10強

中國海外發展有限公司

第一財經日報

## 二零一一年榮譽及獎項(續)

(按英文字母排序)

### 傑出上市企業大獎二零一一

中國海外發展有限公司

資本壹週

### 被納入恒生可持續發展企業指數

中國海外發展有限公司

恒生指數有限公司

### 二零一零亞洲最佳公司

中國海外發展有限公司

金融亞洲

### 二零一一中國房地產開發企業 品牌價值20強

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

### 中國建設工程魯班獎

中海大廈

中國建築業協會

### 中國房地產誠信企業

中國海外發展有限公司

中國房地產業協會

### 二零一零年度報告「遠見獎」金獎

中國海外發展有限公司

美國通訊聯盟

### 香港傑出企業二零一一

中國海外發展有限公司

經濟一週

### 二零一一中國房地產項目品牌價值TOP10

中海寰宇天下(系列品牌)

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

### 全球華商1000排行榜 — 二零一一年 最績優企業大獎(香港區)

中國海外發展有限公司

亞洲週刊

### 二零一零年度報告中國年報20強

中國海外發展有限公司

美國通訊聯盟



## 投資者關係



二零一一年中期業績發佈會

對外關係部作為集團投資者關係的窗口，著力建設了由網站、電郵系統、查詢電話以及面對面溝通等方式構成的立體化投資者關係平台。一方面定期或不定期發佈集團業績和經營信息，另一方面對於投資者關心的問題給予及時解答。對外關係部於年內參加了多家投資銀行組織的十餘場投資者推介會，接待了超過二百人次的公司訪問，並安排了超過二百團次約一千五百人次投資界人士參觀和考察地產項目，溝通效果不斷提升。

在溝通方式上，集團亦不斷創新。年內，在傳統業績發佈會和分析員簡報會的基礎上，新增了視頻直播平台，實時向全球投資者進行發布，大大提升了溝通範圍和效果。集團將持續保持高透明度，為股東和投資界提供專業、優質的信息溝通服務。

集團管理層對與股東及投資界的溝通成果非常重視，透過業績路演、投資會議等渠道，以及對外關係部的反饋，認真傾聽投資界的問題和建議，著力提升集團管制水平，不斷提高為股東創造價值的能力。

## 二零一一年主要投資者關係活動

月份	活動
一月	德意志銀行中國投資大會
三月	公布二零一零年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新聞發布會</li> <li>• 分析員簡報會</li> </ul> 香港、歐洲和美國路演活動
四月	法國巴黎證券中國地產公司日 星展唯高達證券香港公司日 新加坡路演活動
五月	麥格理大中華投資會議 里昂證券中國投資論壇 中銀投資大會 未來資產證券香港／中國地產公司日
六月	第七屆摩根大通中國投資論壇 大和地產投資會議
七月	花旗銀行香港／中國投資會議
八月	公布二零一一年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新聞發布會</li> <li>• 分析員簡報會</li> </ul> 香港、新加坡路演活動
九月	第十八屆里昂證券投資論壇
十月	法國巴黎證券第十八屆中國投資年會 花旗銀行大中華投資會議
十一月	美林中國投資峰會 杰富瑞投資峰會
十二月	美林證券大中華地產公司日



## (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可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) 企業管治常規守則

年內，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，詳見下文「董事局」內的「委任、重選及罷免」一節），並遵從大部份的建議最佳常規。

## (C) 董事局

### C(a) 董事局組成

董事局現有14名董事，其中7名執行董事，3名非執行董事及4名獨立非執行董事，如下：

- 7名執行董事 — 主席孔慶平先生、副主席兼行政總裁郝建民先生、副主席肖肖先生、董大平先生、聶潤榮先生、羅亮先生及林曉峰先生；
- 3名非執行董事 — 副主席吳建斌先生、鄭學選先生（於二零一一年十月十九日獲委任）及陳斌先生（於二零一一年八月十日從執行董事調任）；以及
- 4名獨立非執行董事 — 李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士。

本公司已按《上市規則》要求，委任不少於一名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的獨立非執行董事。

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，除達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障外，亦為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

董事的簡歷載於本年報第64頁至第74頁。

### C(b) 獨立性確認

本公司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就彼等的獨立性發出的年度書面確認，而根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引，本公司認為該等董事均為獨立人士。

按《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》建議最佳常規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，但董事局認為儘管李國寶博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但彼經過長期服務，仍對本公司事務持有獨立意見，並持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

### C(c) 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。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現集團的目標，其職責包括：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，董事局已對本公司的經營提供了策略指引，並對各業務進行了審查與監督。

### C(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《企業管治常規守則》，董事局持續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。

### C(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。若董事局會議議事的內容涉及大股東或董事的利益，董事局會確保有足夠的獨立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。

### C(f) 委任、重選及罷免

年內，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。

### (D) 董事局轄下委員會

為達到良好企業管治，本公司已成立提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。該等委員會成員大部份為獨立非執行董事，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。

為提升各委員會之獨立性，董事局轄下的三個委員會皆由獨立非執行董事任主席，獨立非執行董事更佔委員會成員的大多數。

### D(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，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。

### D(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)

郝建民先生

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。

### D(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)

孔慶平先生

董大平先生

李國寶博士\*

林廣兆先生\*

黃英豪博士\*

\* 獨立非執行董事

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。

## (E) 二零一一年董事局及轄下委員會會議出席記錄

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
<b>執行董事</b>				
孔慶平先生	4/4	不適用	不適用	3/3
郝建民先生	4/4	不適用	4/4	不適用
肖 肖先生	4/4	不適用	不適用	不適用
董大平先生	3/4	不適用	不適用	3/3
聶潤榮先生	4/4	不適用	不適用	不適用
羅 亮先生	2/4	不適用	不適用	不適用
林曉峰先生	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>				
吳建斌先生	3/4	不適用	不適用	不適用
鄭學選先生(於二零一一年十月十九日獲委任)	0/0	不適用	不適用	不適用
陳 斌先生(於二零一一年八月十日從執行董事調任)	3/4	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>				
李國寶博士	4/4	4/4	4/4	3/3
林廣兆先生	4/4	4/4	4/4	3/3
黃英豪博士	3/4	3/4	3/4	2/3
范徐麗泰博士	4/4	4/4	4/4	3/3

## (F) 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。

## (G) 利益衝突與財務報告的責任

### G(a) 主要股東或董事的潛在利益衝突

有關主要股東或董事潛在利益衝突的事項會透過會議討論，而不會以書面決議案處理。不涉及利益衝突的董事和獨立非執行董事將出席處理有關衝突問題的會議。

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。

### G(b) 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。

### G(c) 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。

德勤•關黃陳方會計師行獲股東於上屆股東周年大會批准，續聘為本年度之外聘核數師。年內，本集團向外聘核數師支付港幣7,400,000元核數費和港幣85,000元其他服務費(包括為持續關連交易、遵守財務條款和初步公告出具報告)。在即將舉行的二零一二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聘請羅兵咸永道會計師事務所為本公司下一年度之核數師。

## (H) 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75頁及第76頁；其截至二零一一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 <sup>#</sup>
胡平先生	0	0.000%
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	550,000	0.007%
關洪波先生	696,800	0.008%
王琦女士	0	0.000%
歐陽國欣先生	0	0.000%
張貴清先生	90,000	0.001%
合計	1,337,895	0.016%

<sup>#</sup> 百分率乃按本公司於二零一一年十二月三十一日已發行之股份數目(即8,172,519,077股普通股股份)而計算。

## (I) 與股東之關係

### I(a) 主要股東

有關本公司截至二零一一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。

### I(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。

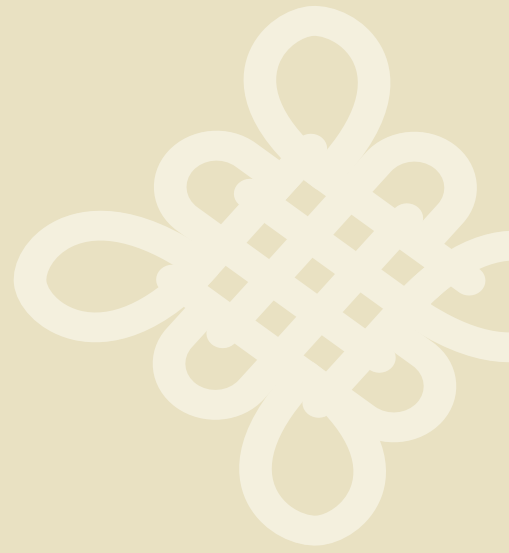
因此，本公司在安排股東大會時盡力符合聯交所發出有關「股東大會的指引」。本公司在股東周年大會舉行前最少20個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。代表委任的表格就所有決議事項提供正反表決的選擇，並隨同會議通知送呈所有已登記的股東。為方便投資者，本公司在同日以先後緊隨方式在「披露易」網站登載會議通知及代表委任表格，並各自附上上市規則要求的適當標題類別。代表委任表格上提供了清晰指示以協助股東填寫該表格。董事會出席並回答股東於股東周年大會上提出的任何問題。另外，於股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨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，有關表決結果載於聯交所網站和本公司網站。

本公司透過刊發年報、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<http://www.coli.com.hk>。股東及投資者如有疑問，可透過發送電郵至本公司的電郵地址(詳見本年報「公司及股東資料」部份)查詢，而有關查詢會由本公司專人負責處理。

## (J) 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。





# 財務 資料



## 目錄

集團財務摘要	97
董事局報告書	98
關連交易、持續關連交易及關連人士交易	107
獨立核數師報告書	114
綜合收益表	115
綜合全面收益表	116
綜合財務狀況表	117
公司財務狀況表	119
綜合權益變動報表	120
綜合現金流量表	121
財務報告表附註	123
五年財務概要	223
主要物業及物業權益詳情	225



# 集團財務摘要

## 主要財務資料及比率

財政年度	二零零七年 港仙	二零零八年 港仙	二零零九年 港仙	二零一零年 港仙	二零一一年 港仙
每股溢利	56.9	64.2	91.6	151.4	<b>183.9</b>
每股股息	12	13	20	27	<b>33</b>
— 中期股息	5	6	7	10	<b>13</b>
— 末期股息	7	7	13	17	<b>20</b>
每股股東應佔權益	339.4	423.1	515.3	669.7	<b>860.3</b>
淨負債與股東權益比率(%)	30.2	46.8	22.4	22.8	<b>33.3</b>
淨負債					
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
經營溢利 — 利息收入	12	7	16	16	<b>16</b>
利息支出					

## 主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	16,632,553	18,892,373	37,321,630	44,313,014	<b>48,582,976</b>
經營溢利	7,303,082	8,764,462	12,259,248	18,913,841	<b>23,388,338</b>
股東攤佔溢利	4,179,579	5,048,637	7,468,928	12,373,151	<b>15,025,390</b>

## 主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
固定資產*	4,867,116	6,709,034	8,001,422	14,373,063	<b>18,103,007</b>
長期投資	2,660,587	2,130,890	2,760,515	11,557,227	<b>16,031,823</b>
其他非流動資產	3,186,905	4,857,092	10,097,248	10,422,815	<b>13,856,463</b>
流動資產淨值	30,174,160	41,943,667	40,463,396	64,496,939	<b>60,054,948</b>
非流動負債	(15,098,666)	(22,756,295)	(19,512,950)	(42,907,903)	<b>(37,461,529)</b>
資產淨值	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141	<b>70,584,712</b>

\* 包括投資物業及物業、廠房及設備。



# 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」)截至二零一一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、物業投資及為其附屬公司提供管理服務。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54、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

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於第115頁之綜合收益表及第116頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣13仙已於二零一一年十月三日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣20仙(二零一零年：每股港幣17仙)給予於二零一二年六月五日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣13仙(二零一零年：每股港幣10仙)計算，全年共派股息港幣33仙。末期股息將於二零一二年六月十五日派發。

## 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120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223頁及第224頁內。

## 主要物業

本集團於二零一一年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第225頁至第228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3,020,016,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之上述及其他有形固定資產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、透支及其他借款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成本之利息約達港幣883,257,000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

### 非執行董事

吳建斌先生 (副主席)  
鄭學選先生  
陳 斌先生

### 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



## 董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，孔慶平先生、鄭學選先生、聶潤榮先生、羅亮先生及林廣兆先生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。

本公司確認已經根據《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。

有關董事酬金之資料載於財務報告表附註13內。由二零一二年二月一日起，聶潤榮先生之每年薪金由港幣2,496,000元變更至港幣2,620,800元。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64頁至76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) 截至二零一一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 31.12.2011 尚未行使 之數目
		於 01.01.2011 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	
<b>董事</b>						
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,359,334	—	—	—	<b>1,359,334</b>
		<b>1,359,334</b>	—	—	—	<b>1,359,334</b>
	小計	<b>1,359,334</b>	—	—	—	<b>1,359,334</b>
其他僱員的總數*	24.10.2001 (v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004 (vi)	1,456,429	—	—	—	<b>1,456,429</b>
	小計	<b>1,456,429</b>	—	—	—	<b>1,456,429</b>
	合計	<b>2,815,763</b>	—	—	—	<b>2,815,763</b>

\* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

- (2) 於二零一一年十二月三十一日，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%。截至二零一一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，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。

- (3) 截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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	0.065%
郝建民先生	5,353,172	0	5,353,172	0.066%
肖 肖先生	1,935,244	0	1,935,244	0.024%
吳建斌先生	2,119,372	0	2,119,372	0.026%
陳 斌先生	1,371,971	0	1,371,971	0.017%
董大平先生	534,353	0	534,353	0.007%
羅 亮先生	750,080	0	750,080	0.009%
林曉峰先生	1,271,825	0	1,271,825	0.016%
李國寶博士	10,000,000	0	10,000,000	0.122%

### (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)

#### 一 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	3,300,000	3,300,000	0.217%
吳建斌先生	540,000	540,000	0.035%
羅 亮先生	70,000	70,000	0.005%

附註：

- 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。
- 百分比已按截至二零一一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。

3. 該等期權的行使價為每股港幣0.99元(於股份拆細前)。緊隨股份拆細於二零零八年六月十二日獲批准後，該等期權的行使價為每股港幣0.2475元。緊隨供股於二零零九年九月一日的有關調整後，該等期權的行使價為每股港幣0.2345元。緊隨供股於二零一一年五月十六日的有關調整後，該等期權的行使價為每股港幣0.2254元。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，行使期則由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20%(「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。
4. 百分比已按截至二零一一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3,586,743,521股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一一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1,521,493,263股股份)作出調整。

此外，孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、吳建斌先生、陳斌先生、董大平先生、羅亮先生、林曉峰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; 1,713,780; 1,879,278; 4,228,150; 2,483,835; 1,658,447; 3,531,469; 737,528及120,200股份。另孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、吳建斌先生及陳斌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; 959,247; 959,247及657,770。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、吳建斌先生、陳斌先生、董大平先生、羅亮先生、林曉峰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; 2,673,027; 2,838,525; 5,187,397; 3,141,605; 1,658,447; 3,531,469; 737,528及120,200，代表中國建築國際集團已發行股份(見上文附註4)的0.177%，0.075%，0.079%，0.145%，0.088%，0.046%，0.098%，0.021%及0.003%。

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)，於二零一一年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》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

本公司根據聯交所《證券上市規則》(「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、鄭學選、陳斌、董大平、羅亮及林曉峰諸位先生，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、物業發展及有關業務之附屬公司之董事。

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

於二零一一年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(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)	(可供借出的股份)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)	505,276,928	—	—	6.18%	—	—	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
	505,276,928 (附註2)	245,197,740	—	6.18%	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」)	4,342,657,308 (附註3)	245,197,740	—	53.14%	3.00%	—	受控制公司之權益
中國建築工程總公司(「中建總」)	4,342,657,308 (附註3)	245,197,740	—	53.14%	3.00%	—	受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co.	46,940,261	22,761,930	185,818,945	5.02%	0.28%	2.27%	實益擁有人
	177,680,510	—	—				投資經理
	185,818,945	—	—				托管人—法團/ 核准借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零一一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之505,276,928股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
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54.28%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之4,342,657,308股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

### 主要客戶及供應商

截至二零一一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30%，而其中最大之供應商約佔10%。

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107頁至113頁內。除財務報告表附註52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54,000,000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。

### 捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣50,000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88至95頁企業管治報告內。

## 根據上市規則第13.22條作出之披露

於二零一一年十二月三十一日，本公司聯屬公司獲得之財務資助及(如適用)就其獲授貸款融資提供之擔保之總額超過上市規則第14.07(1)條界定之資產比率之8%。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司截至最後實際可行日期(即二零一一年十二月三十一日)之合併資產負債表(含本集團於聯屬公司中應佔的權益)載列如下：

	合併 資產負債表 港幣千元	本集團 所佔權益 港幣千元
非流動資產	11,150	6,306
流動資產	58,350,100	32,348,381
流動負債	(8,499,858)	(5,909,437)
	49,861,392	26,445,250
股本	11,768,250	7,260,422
儲備	2,664,639	1,662,545
應付股東款項	27,241,750	12,897,727
非流動負債	8,186,753	4,624,556
	49,861,392	26,445,250

## 核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

德勤•關黃陳方會計師行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委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，二零一二年三月十五日



# 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
「接駁服務協議」	指	中國建築國際與本公司就項目提供暖氣管接駁服務而於二零一零年六月十八日訂立的協議
「中國建築國際集團承建協議」	指	本公司與中國建築國際於二零零九年四月二日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，有關詳情載於本公司及中國建築國際於二零零九年四月二日聯合刊登的公告
「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)
「中建股份集團承建協議」	指	本公司與中建股份於二零零九年四月二日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所訂立的承建協議
「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



## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「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
「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
「總租賃協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日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
「新上限」	指	本集團根據新中建股份集團承建協議每年／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
「新中建股份集團承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一零年三月三十日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所訂立的新承建協議
「新總保安服務協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日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
「原有上限」	指	本集團根據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，於二零零九年六月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為人民幣933,300,000元、截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣1,600,000,000元及於二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日止期間為人民幣666,700,000元
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	由本公司開發位於瀋陽市的房地產項目
「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
「瀋陽皇姑熱電」	指	瀋陽皇姑熱電有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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) 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) 中國建築國際集團承建協議；
- (b) 總租賃協議；及
- (c) 新總保安服務協議。

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
新總保安服務協議	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



## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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。

中國海外集團於有關公告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、新總保安服務協議及總租賃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。

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復審、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復審、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。

由於根據新總保安服務協議，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計算所得少於2.5%，因此新總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、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。

年內，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167,800,000元(二零一零年：1,626,900,000元)，該總額未逾港幣2,000,000,000元上限。

年內，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10,400,000元(二零一零年：10,400,000元)，該總額未逾港幣12,000,000元上限。

年內，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17,200,000元(二零一零年：26,000,000元)，該總額未逾港幣30,000,000元上限。

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- \*\* (2) 由於預期本公司於二零零九年四月二日與中建股份訂立之中建股份集團承建協議的原有上限將不足以應付本集團的需求，因此，於二零一零年三月三十日，本公司與中建股份訂立新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的新上限如下：

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，新中建股份集團承建協議與原有之中建股份集團承建協議之範疇相同，而新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。新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，根據新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。

由於根據新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計算所得超過2.5%，故持續關連交易須符合年度復審、報告、公告及獨立股東批准的規定。

有關新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。新中建股份集團承建協議於二零一零年七月一日起生效，並取代於緊接新中建股份集團承建協議生效前終止之中建股份集團承建協議。

年內，根據新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1,748,500,000元(二零一零年：2,188,600,000元)，該總額未逾人民幣5,000,000,000元上限。





## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

\*\* (3) 於二零一零年六月十八日，本公司與中國建築國際訂立接駁服務協議，據此，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電)將為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	100,000,000 港元
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	150,000,000 港元
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	150,000,000 港元

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。

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公告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。

## 關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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25,300,000元(二零一零年：72,500,000元)，該總額未逾港幣150,000,000元上限。

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。核數師已根據香港聯合交易所有限公司主版上市規則第14A.38條，就年報第107至113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。本公司已向香港聯合交易所提供核數師函件副本。

經省覽由核數師按《上市規則》第14A.38條發出有關持續關連交易之無保留意見函件及上述所進行之關連交易／持續關連交易，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述所進行之關連交易／持續關連交易乃(i)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))；(ii)屬本集團日常及一般業務；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。

財務報告表附註52內之第(一)至(八)項亦構成《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，董事局亦確認本公司已符合《上市規則》的披露規定。

\*\* 此等交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。



# 獨立核數師報告書

## Deloitte. 德勤

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「吾等」)已審核列載於第115至222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」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括 貴集團及 貴公司於二零一一年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須根據由香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，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；選擇及應用適當之會計政策，及按情況下作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港《公司條例》第一百四十一條，僅向全體股東(作為一個整體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等乃根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》進行審核工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選用之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與 貴公司編製綜合財務報表以作真實而公平的反映相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非就 貴公司之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價 貴公司董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證是充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

### 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一二年三月十五日

# 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
營業額	7	<b>48,582,976</b>	44,313,014
銷售成本		<b>(26,764,654)</b>	(25,714,441)
直接經營成本		<b>(1,146,106)</b>	(824,639)
		<b>20,672,216</b>	17,773,934
其他收入及收益	9	<b>1,593,189</b>	1,031,104
投資物業之公允價值增加	16	<b>3,020,016</b>	1,989,004
已竣工物業轉至投資物業之收益	16	—	26,571
分銷費用		<b>(661,516)</b>	(592,445)
行政費用		<b>(1,235,567)</b>	(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	41(a)	—	905,718
視同出售附屬公司收益	42(b)	<b>45,628</b>	—
出售附屬公司收益	43	—	601,085
出售共同控制實體收益	44	—	272,918
應佔溢利			
聯營公司		<b>202,838</b>	17,750
共同控制實體		<b>719,260</b>	317,196
財務費用	10	<b>(590,763)</b>	(461,264)
除稅前溢利		<b>23,765,301</b>	20,567,244
所得稅費用	11	<b>(8,645,823)</b>	(7,897,817)
本年度溢利	12	<b>15,119,478</b>	12,669,427
本年度溢利分配於：			
本公司股東		<b>15,025,390</b>	12,373,151
非控制股東權益		<b>94,088</b>	296,276
		<b>15,119,478</b>	12,669,427
		港幣	港幣
每股盈利	15		
基本		<b>1.84</b>	1.51
攤薄		<b>1.84</b>	1.51

# 綜合全面收益表

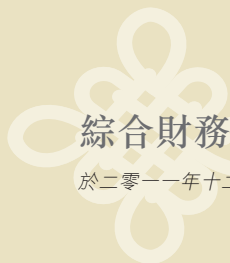
截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

# 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	17,765,372	14,053,675
物業、廠房及設備	17	337,635	319,388
預付土地租金支出	18	68,591	35,984
聯營公司權益	20	3,340,454	210,497
共同控制實體權益	21	12,668,593	11,323,863
投資合營地產項目公司	22	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	11,727,717	8,981,367
應收合營地產項目公司款	23	—	154
其他金融資產	25	17,417	23,726
商譽	45	109,021	109,021
其他無形資產	46	—	39,870
遞延稅項資產	40	1,844,924	1,190,537
		<b>47,991,293</b>	<b>36,353,105</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	26	30,682	4,154
庫存物業	27	94,801,075	82,390,991
土地發展費用	28	2,670,856	2,070,984
預付土地租金支出	18	2,096	2,745
貿易及其他應收款	29	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	44	—	845,000
應收聯營公司款	30	51,743	—
應收共同控制實體款	30	676,226	529,926
應收非控制股東款	30	301,243	110,386
預付稅金		534,944	354,544
銀行結餘及現金	31	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	32	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	33	353,428	353,428
應付聯營公司欠款	33	270,566	258,703
應付共同控制實體欠款	33	3,214,042	1,530,187
稅項債務		12,680,089	10,952,001
一年內到期之借貸	37	7,481,866	10,214,113
應付擔保票據	38	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>



## 綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	<b>817,252</b>	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	37	<b>25,113,861</b>	24,305,704
應付擔保票據	38	<b>7,689,578</b>	10,018,179
應付非控制股東欠款	39	<b>1,055,226</b>	791,904
衍生金融負債	42(a)	—	1,187,323
遞延稅項負債	40	<b>3,602,864</b>	6,604,793
		<b>37,461,529</b>	42,907,903
		<b>108,046,241</b>	100,850,044

載於第 115 至 222 頁之財務報告表已於二零一二年三月十五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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	1,072	1,227
預付土地租金支出	18	—	61
投資附屬公司	19	2,093,857	1,974,667
應收附屬公司款	24	7,475,813	10,482,214
		<b>9,570,742</b>	12,458,169
<b>流動資產</b>			
庫存物業	27	1,751	1,751
預付土地租金支出	18	—	62
貿易及其他應收款	29	8,468	33,640
按金及預付款		8,456	7,879
應收附屬公司款	24	39,621,059	37,492,741
預付稅金		118	118
銀行結餘及現金	31	1,616,927	6,917,799
		<b>41,256,779</b>	44,453,990
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	32	44,220	31,808
其他按金		173	148
應付附屬公司欠款	34	3,545,414	1,866,461
應付共同控制實體欠款	33	203,144	198,006
稅項債務		18,643	—
一年內到期之借貸	37	4,806,400	5,897,500
其他金融負債	25	38,226	38,226
		<b>8,656,220</b>	8,032,149
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>32,600,559</b>	36,421,841
		<b>42,171,301</b>	48,880,010
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	817,252	817,252
儲備	36	22,918,796	20,736,801
<b>權益總額</b>			
		<b>23,736,048</b>	21,554,053
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之借貸	37	18,243,255	17,002,360
應付附屬公司欠款	34	—	10,131,599
其他金融負債	25	191,998	191,998
		<b>18,435,253</b>	27,325,957
		<b>42,171,301</b>	48,880,010

孔慶平  
董事

郝建民  
董事



# 綜合權益變動報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔												非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	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	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元 (註a)	中國 法定儲備 港幣千元 (註b)	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元			
<b>集團</b>														
於二零一零年一月一日	816,902	18,791,845	18,798	1,191	22,950	20,927	3,504,981	(15,390)	719,711	18,211,157	42,093,072	(283,441)	41,809,631	
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,373,151	12,373,151	296,276	12,669,427	
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,874,830	—	—	—	1,874,830	75,961	1,950,791	
換算共同控制實體產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	209,873	—	—	—	209,873	—	209,873	
投資合營地產項目的公允價值轉變	—	—	—	—	—	1,896	—	—	—	—	1,896	—	1,896	
於變現資產時釋放儲備之重分類調整	—	—	—	—	—	—	—	15,390	—	—	15,390	—	15,390	
本年全面綜合收益總額	—	—	—	—	—	1,896	2,084,703	15,390	—	12,373,151	14,475,140	372,237	14,847,377	
已付二零零九年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,062,393)	(1,062,393)	—	(1,062,393)	
於行使期權所發行之股份	350	4,227	—	(672)	—	—	—	—	—	—	3,905	—	3,905	
附屬公司非控股權益之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,302	57,302	
已付二零一零年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(817,205)	(817,205)	—	(817,205)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(132,898)	(132,898)	
於出售附屬公司時釋出的匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(337,396)	—	—	337,396	—	—	—	
收購附屬公司(附註41(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,244,876	4,244,876	
增加收購附屬公司權益(附註41(a)及42(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	217,186	217,186	(1,552,177)	(1,334,991)	
出售附屬公司(附註43(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(1,135)	
出售附屬公司之部分權益(附註41(a)及41(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(174,815)	(174,815)	509,380	334,565	
非控股權益之資本贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,893)	(6,893)	
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	401,258	(401,258)	—	—	—	
於二零一零年十二月三十一日	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	
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,025,390	15,025,390	94,088	15,119,478	
換算公司及其附屬公司產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	2,210,073	—	—	—	2,210,073	18,640	2,228,713	
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)	3,003,264	—	—	15,025,390	18,028,563	112,728	18,141,291	
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42(b))	—	—	—	—	—	—	(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	7,986,422	—	1,446,070	41,200,882	70,311,697	273,015	70,584,712	

註a：其他儲備是二零零六年透過收購附屬公司而從非控股權益中增加收購附屬公司權益所產生，代表已付款項及歸屬於所增加收購權益的淨資產減去收購之附屬公司的潛在資產變現所得之差額。

註b：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國法規而設立。

# 綜合現金流量表

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
	附註	
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>23,765,301</b>	20,567,244
調整：		
應佔聯營公司溢利	<b>(202,838)</b>	(17,750)
應佔共同控制實體溢利	<b>(719,260)</b>	(317,196)
財務費用	<b>590,763</b>	461,264
折舊及攤銷	<b>43,598</b>	54,242
利息收入	<b>(566,879)</b>	(605,335)
投資物業之公允價值轉變收益	<b>(3,020,016)</b>	(1,989,004)
已竣工物業轉撥至投資物業之收益	—	(26,571)
回撥應收聯營公司款之減值損失	<b>(205,127)</b>	—
視同出售附屬公司收益	<b>(45,628)</b>	—
收購附屬公司之議價收購收益	—	(905,718)
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分權益之收益	—	(25,222)
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	<b>(1,082)</b>	25,660
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	<b>19,638,832</b>	16,347,611
應收分期款項減少	<b>50</b>	1,914
存貨(增加)減少	<b>(27,162)</b>	943
庫存物業增加	<b>(19,755,764)</b>	(12,490,253)
土地發展費用增加	<b>(497,179)</b>	(1,555,535)
貿易及其他應收款、按金及預付款減少(增加)	<b>362,838</b>	(3,728,516)
將用於發展待售物業之土地按金增加	<b>(5,550,695)</b>	(2,126,942)
受規管之銀行結存增加	<b>(1,400,805)</b>	(64,782)
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加	<b>5,195,565</b>	4,954,022
(用於)來自經營業務之現金 已付所得稅	<b>(2,034,320)</b> <b>(5,963,341)</b>	1,338,462 (3,889,406)
<b>用於經營業務的現金淨額</b>	<b>(7,997,661)</b>	(2,550,944)
<b>投資業務</b>		
利息收入	<b>267,742</b>	234,873
已收共同控制實體之股息	—	165,248
已抵押銀行存款減少	<b>6,259</b>	4,521
購買物業、廠房及設備	<b>(143,224)</b>	(155,873)
購買預付土地租金	<b>(35,982)</b>	—
投資物業增加	<b>(1,421,935)</b>	(1,550,633)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等額項目)	43	1,529,036
出售共同控制實體	44	818,613
出售共同控制實體之部分權益	43(a)	325,969
給予聯營公司墊款增加	<b>(98,380)</b>	—
聯營公司墊款之償還	<b>205,127</b>	188,197
給予共同控制實體墊款增加	<b>(2,788,908)</b>	(774,810)
給予非控制股東墊款增加	<b>(196,782)</b>	(28,558)
合營地產項目公司墊款之償還	<b>154</b>	282
收購附屬公司(已扣除所得之現金及現金等額項目)	41	(3,604,958)
給予共同控制實體之注資	<b>(30,836)</b>	(2,135,943)
已收聯營公司之股息	<b>38,455</b>	—
同級附屬公司墊款之償還	<b>845,000</b>	—
視同出售附屬公司	42(b)	—
出售預付土地租金所得款淨額	—	14,977
出售物業、廠房及設備所得款淨額	<b>61,648</b>	57,549
出售投資物業所得款淨額	—	5,013
<b>用於投資業務的現金淨額</b>	<b>(5,453,217)</b>	(4,906,497)



## 綜合現金流量表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>融資業務</b>			
已付利息		<b>(1,361,083)</b>	(1,117,054)
已付其他財務費用		<b>(34,314)</b>	(29,517)
已付現金股息		<b>(2,451,756)</b>	(1,879,598)
已付非控制股東股息		<b>(5,923)</b>	(132,898)
發行普通股所得款項淨額		—	3,905
出售附屬公司之部分權益	41(a) & (d)	—	334,565
增加收購附屬公司之權益	41(a)	—	(147,668)
新取得之銀行及其他貸款		<b>9,449,528</b>	18,531,595
償還銀行貸款		<b>(8,694,378)</b>	(7,133,931)
發行擔保票據		—	7,681,805
非控制股東之資本贖回		—	(6,893)
償還控股公司款		—	(9,659,281)
同級附屬公司之墊款		—	102,136
(償還)取得聯營公司之墊款		<b>(965)</b>	48,797
共同控制實體之墊款		<b>1,608,212</b>	864,895
中介控股公司之墊款		—	8,027,282
償還關聯公司款項		—	(797,922)
附屬公司非控制股東給予之注資		<b>44,947</b>	57,302
取得(償還)附屬公司非控制股東之墊款		<b>259,003</b>	(155,720)
<b>(用於)來自融資業務的現金淨額</b>		<b>(1,186,729)</b>	14,591,800
<b>現金及現金等額項目(減少)增加淨額</b>		<b>(14,637,607)</b>	7,134,359
於一月一日之現金及現金等額項目		<b>31,573,981</b>	23,781,456
<b>外幣匯率轉變之影響</b>		<b>905,104</b>	658,166
十二月三十一日的現金及現金等額項目	47	<b>17,841,478</b>	31,573,981

# 財務報告表附註

截至二零一一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1號太古廣場3座10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、蘇州及中國各地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。由於公司的管理層以港幣管理和監控本集團的表現及財務狀況，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（修訂本）	二零一零年頒報之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	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的
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。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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>
	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 <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(於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
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 <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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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)披露一「金融資產及金融負債之抵銷」(續)

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(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### 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」使用公允價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。

### 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。

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股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股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額(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權益之變動

本集團於附屬公司擁有權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股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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動(續)

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。

#### 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；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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

屬現時擁有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撥代價的一部份。

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。

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重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公允價值，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。

以分階段型式進行的業務合併按每階段分別入賬。商譽於每階段分別確定。任何新增收購均不會影響以往已確認的商譽。

#### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

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。

聯營公司用以編製財務報表的會計政策符合本集團的會計政策。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

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於評估後，則該高出數額即時於損益確認。

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。

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帳面值，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。

共同控制實體用以編製財務報表的會計政策符合本集團的會計政策。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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)。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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處置費用銷售或使用價值，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。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 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、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存款)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)。

##### 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(見下文有關金融資產之減值的會計政策)。

##### 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。

就其他所有金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手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；明顯國家或本土經濟上負面的改變。其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原實際利率計算之折現未來現金流量之現值之差額計量。

## 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。

#### 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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 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。

於全面解除確認金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計盈虧總和間之差額，於損益確認。

於非全面解除確認金融資產時，本集團會將金融資產之過往賬面值，按於轉讓日期之相對公允價值，於其繼續確認之部份及不再確認之部份兩者間作出分配。分配至不再確認部份之賬面值與就不再確認部份所收代價及已於其他全面收益確認之所獲分配任何累計收益或虧損之總和間之差額，乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將以相對公允價值為基準，按繼續確認之部份及不再確認之部份之兩者間作出分配。

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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。有待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確認為支出。

#### 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，以外幣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(計入非控股權益(如適用))。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃土地及樓宇(續)

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「預付租賃款項」，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。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠地分配時，整項租賃分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬。

#### 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。

#### 稅項

稅項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帳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及於二零零五年一月一日或之後歸屬授予僱員之認股權

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，按剩餘歸屬期確認至損益，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，本集團則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。

#### 出售物業

日常業務出售物業之收入，於物業完成並交付給買家時確認。

在此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。

#### 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。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入之確認(續)

##### 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期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。

### 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，本公司的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。

#### 估計不明朗因素的主要來源

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17,765,000,000元在二零一一年十二月三十一日的綜合財務狀況表列賬(二零一零年：約港幣14,054,000,000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。

##### (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，該等項目於二零一一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12,669,000,000元(二零一零年：約港幣11,296,000,000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。

## 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### (c) 庫存物業減值

根據二零一一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94,801,000,000元(二零一零年：約港幣82,391,000,000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

根據二零一一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12,404,000,000元(二零一零年：約港幣9,511,000,000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使用權之攤銷、借款成本及所有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。

## 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未有變化。

集團之資本結構包括附註 33、37 及 38 中披露之應付同級附屬公司款、聯營公司款、共同控制實體款、銀行借貸及應付擔保票據之債務，現金及現金等額項目，分派於公司股權所有者之股份組成，包括已發行股本、股份溢價、儲備及保留溢利。

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，董事會將共同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。

## 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
<b>金融資產</b>				
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)	<b>33,892,605</b>	45,430,753	<b>48,722,267</b>	54,926,394
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	<b>22,776</b>	22,867	—	—
<b>金融負債</b>				
按照攤銷成本列賬之負債	<b>63,895,337</b>	61,575,648	<b>26,842,433</b>	35,127,734
歸類為可供出售之衍生金融工具	—	1,187,323	—	—
財務擔保合約	—	—	<b>230,224</b>	230,224



### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括股本投資、借款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收/付聯屬公司款、衍生金融負債及銀行結餘。以上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，以確保能夠以及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。

集團對該等風險之管理與評測與該等風險事務之披露沒有任何改變。

#### (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與浮息銀行及其他借款及應收共同控制實體款分別約港幣32,596,000,000元(二零一零年：約港幣22,929,000,000元)及約港幣722,000,000元(二零一零年：約港幣931,000,000元)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23,050,000,000元(二零一零年：約港幣22,900,000,000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。本集團及本公司之現金流量利率風險主要集中其港元貸款之香港銀行同業拆息之利率變動。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、銀行借款、應付擔保票據及應付非控制股東欠款分別約港幣1,338,000,000元(二零一零年：約港幣450,000,000元)、港幣零元(二零一零年：約港幣11,591,000,000元)、約港幣10,028,000,000元(二零一零年：約港幣10,018,000,000元)及約港幣170,000,000元(二零一零年：無)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4,142,000,000元(二零一零年：約港幣7,651,000,000元)有關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

## 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(續)

##### 利率風險敏感性分析

以下敏感度分析決定基礎是按浮息銀行借款及應收共同控制實體款披露之利率。此分析假設報告期期末列示資產／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(二零一零年：100)點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利在扣除計入物業發展成本之財務費用即港幣190,979,000元(二零一零年：港幣133,671,000元)後，將減少／增加港幣127,735,000元(二零一零年：減少／增加港幣86,309,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行借款及應收共同控制實體款的利率風險。

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權工具增加。

##### 公司

倘利率已上升／下降100(二零一零年：100)點子而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣230,497,000元(二零一零年：減少／增加港幣228,999,000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。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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(續)

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
<b>資產</b>				
港幣	<b>1,492,544</b>	3,861,935	<b>7,878,946</b>	21,024,830
美元	<b>7,571,902</b>	13,060,183	<b>343,109</b>	4,810,091
<b>負債</b>				
港幣	<b>25,205,604</b>	24,592,010	<b>23,733,595</b>	24,352,705
美元	<b>10,355,130</b>	10,148,194	<b>203,144</b>	10,540,163

##### 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%(二零一零年：5%)的影響。採用之敏感度為5%(二零一零年：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未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率5%(二零一零年：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外國營運的應收、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%(二零一零年：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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>人民幣兌港幣</b>		
本年度溢利	<b>1,185,653</b>	1,036,504
<b>人民幣兌美元</b>		
本年度溢利	<b>139,161</b>	(145,599)

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、應收及應付賬款。

## 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(續)

公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
人民幣兌港幣 本年度溢利	792,732	166,394
人民幣兌美元 本年度溢利	(6,998)	286,504

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。

#### (ii) 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對手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載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註50披露之本集團及本公司提供財務擔保所產生的或然負債值。

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，以確保已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，以確保已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，皆因交易對手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、合營地產項目公司及非控制股東款外，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、合營地產項目公司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。

### 6. 金融工具(續)

#### b. 金融風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

對於未完成發展的預售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而承造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。

##### (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。於二零一一年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣4,096,000,000元(二零一零年：約港幣5,422,000,000元)於附註37披露。

下表詳細載列本集團及本公司金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。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現行市場利率計算。

## 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)

##### 流動資金及利率風險表

##### 集團

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
<b>二零一一年</b>								
貿易及其他應付賬款	—	8,609,752	3,226,223	3,386,251	1,151,021	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	6.43	—	—	—	1,127,459	—	1,127,459	1,055,226
浮息借貸	2.70	2,606,736	1,815,787	3,812,190	25,731,888	—	33,966,601	32,595,727
應付擔保票據	5.56	3,882	152,817	2,620,691	1,709,400	9,459,400	13,946,190	10,027,994
財務擔保合約	—	6,520,891	—	—	—	—	6,520,891	—
		<b>21,579,297</b>	<b>5,194,827</b>	<b>9,819,132</b>	<b>29,719,768</b>	<b>9,464,507</b>	<b>75,777,531</b>	<b>63,895,337</b>
<b>二零一零年</b>								
	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 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	於二零一零年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
貿易及其他應付賬款	—	9,943,592	2,120,114	1,222,413	801,958	15,353	14,103,430	14,103,430
應付同級附屬公司欠款	—	353,428	—	—	—	—	353,428	353,428
應付聯營公司欠款	—	258,703	—	—	—	—	258,703	258,703
應付共同控制實體欠款	—	1,530,187	—	—	—	—	1,530,187	1,530,187
應付非控制股東欠款	6.00	—	—	—	834,693	—	834,693	791,904
浮息借貸	1.10	1,390,665	557,861	4,201,028	17,396,114	—	23,545,668	22,929,270
定息借貸	5.14	1,669,580	340,813	2,772,207	7,360,270	—	12,142,870	11,590,547
應付擔保票據	5.56	3,856	152,792	280,691	4,183,433	9,886,750	14,507,522	10,018,179
財務擔保合約	—	9,543,000	—	—	—	—	9,543,000	—
		<b>24,693,011</b>	<b>3,171,580</b>	<b>8,476,339</b>	<b>30,576,468</b>	<b>9,902,103</b>	<b>76,819,501</b>	<b>61,575,648</b>

# 財務報告表附註(續)

截至二零一一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)

##### 流動資金及利率風險表(續)

公司

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
<b>二零一一年</b>								
貿易及其他應付賬款	—	44,220	—	—	—	—	44,220	44,220
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,051,294	—	—	—	—	1,051,294	1,051,294
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	—	—	2,565,018	—	—	2,565,018	2,494,120
應付共同控制實體欠款	—	203,144	—	—	—	—	203,144	203,144
浮息借貸	1.60	1,404,302	593,442	3,114,501	18,819,073	—	23,931,318	23,049,655
財務擔保合約	—	578,512	1,603,552	100,000	7,020,347	7,776,800	17,079,211	230,224
		<b>3,281,472</b>	<b>2,196,994</b>	<b>5,779,519</b>	<b>25,839,420</b>	<b>7,776,800</b>	<b>44,874,205</b>	<b>27,072,657</b>
<b>二零一零年</b>								
貿易及其他應付賬款	—	31,808	—	—	—	—	31,808	31,808
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,866,461	—	—	—	—	1,866,461	1,866,461
應付附屬公司欠款(非流動)	5.63	—	—	563,180	2,513,595	8,181,184	11,257,959	10,131,599
應付共同控制實體欠款	—	198,006	—	—	—	—	198,006	198,006
浮息借貸	1.12	1,361,257	557,861	4,201,028	17,396,114	—	23,516,260	22,899,860
財務擔保合約	—	881,420	—	2,011,039	6,718,898	8,235,059	17,846,416	230,224
		<b>4,338,952</b>	<b>557,861</b>	<b>6,775,247</b>	<b>26,628,607</b>	<b>16,416,243</b>	<b>54,716,910</b>	<b>35,357,958</b>

附有可隨時償還條款的銀行貸款已計入上文到期分析的「需時即付或少於三個月」時間範圍。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，該等銀行貸款之未折現本金總額分別為港幣800,000,000元及港幣800,000,000元。經考慮本集團之財務狀況後，本公司董事認為，銀行將行使其酌情權要求可隨時償還之可能性較低。根據貸款協議所載之預定還款日期，本公司董事認為該等銀行貸款將於報告日後三至六個月(二零一零年：一至五年)內償還。屆時，本金及利息現金流出將合共為港幣801,784,548元(二零一零年：港幣806,135,956元)。

## 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)

##### 流動資金及利率風險表(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。

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。

### 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期權評價模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對手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作價模型，以現有市場交易價格及經紀商對類似工具的標價作現金流分析貼現至現值所釐定。

除卻附註38披露之應付擔保票據，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。

#### 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)。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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)

- 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

	二零一零年			
	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	—	—	22,867	22,867

透過盈利或虧損按公允價值計算之

#### 金融負債

衍生金融負債	—	—	1,187,323	1,187,323
--------	---	---	-----------	-----------

本年沒有在第一層和第二層之間發生轉移。

衍生金融負債指於二零一零年十二月收購一間附屬公司之額外權益所產生之遞延代價(詳情見附註42(a))。自成立日期至二零一零年十二月三十一日期間，公允價值並無發生重大變動。

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。

## 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
於二零一零年一月一日	20,971	—
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	1,896	—
增加收購一家附屬公司權益產生之遞延代價	—	1,187,323
於二零一零年十二月三十一日	22,867	1,187,323
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	(91)	—
視同出售附屬公司收益(附註42(b))	—	(1,187,323)
於二零一一年十二月三十一日	<b>22,776</b>	<b>—</b>

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91,000元(二零一零年：收益為港幣1,896,000元)，該款項呈報為投資重估儲備之轉變。

#### 公司

本公司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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 7. 營業額

營業額乃出售物業收入、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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銷售物業收入	<b>46,764,304</b>	42,962,210
物業租金收入	<b>359,148</b>	293,938
房地產代理及管理服務收入	<b>1,043,743</b>	798,844
其他收入(註)	<b>415,781</b>	258,022
	<b>48,582,976</b>	44,313,014

註： 其他收入主要來自提供規劃設計顧問服務。

### 8. 業務分部資料

本集團是根據各自的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號的經營及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 — 房地產代理及管理服務收入及規劃設計顧問服務

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分部資料已作呈列。

## 8. 業務分部資料(續)

### 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、業績之分部分析。

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	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	分部總計 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

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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之收益、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。管理層根據之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	<b>23,542,016</b>	19,149,851
未分配項目：		
利息收入	<b>221,237</b>	140,656
視同出售附屬公司收益	<b>45,628</b>	—
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之收益	—	25,222
收購附屬公司之議價收購收益	—	905,718
公司費用	<b>(112,695)</b>	(244,217)
財務費用	<b>(547,974)</b>	(417,343)
外幣匯兌淨收益	<b>617,089</b>	133,354
除稅前溢利	<b>23,765,301</b>	20,567,244

## 8. 業務分部資料(續)

### 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	138,249,292	17,881,589	665,161	156,796,042
分部負債	(58,319,235)	(3,179,965)	(1,267,790)	(62,766,990)

於二零一零年十二月三十一日

	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	114,397,194	14,208,437	1,619,276	130,224,907
分部負債	(55,947,846)	(2,563,475)	(1,256,943)	(59,768,264)

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。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
報告分部資產	156,796,042	130,224,907
未分配項目：		
銀行結餘及現金	19,179,381	32,023,494
綜合總資產	175,975,423	162,248,401
報告分部負債	62,766,990	59,768,264
未分配項目：		
借貸	32,595,727	34,519,817
應付擔保票據	10,027,994	10,018,179
綜合總負債	105,390,711	104,306,260

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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	46,357	—	—	46,357
應收聯營公司推算利息收入	12,336	—	—	12,336
應收共同控制實體推算利息收入	286,801	—	—	286,801
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

## 8. 業務分部資料(續)

### 其他業務分部資料(續)

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	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)	125,992	2,316,360	73,224	2,515,576
出售物業、廠房及設備虧損	29	—	25,631	25,660
折舊及攤銷	30,755	9,190	14,297	54,242
投資物業之公允價值增加	—	1,989,004	—	1,989,004
已竣工物業轉至投資物業之收益	—	26,571	—	26,571
應收共同控制實體利息收入	94,028	—	—	94,028
應收聯營公司推算利息收入	12,336	—	—	12,336
應收共同控制實體推算利息收入	358,315	—	—	358,315
應佔聯營公司溢利	17,750	—	—	17,750

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。

### 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。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 8. 業務分部資料(續)

#### 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(按地區劃分)：

	按地區市場劃分之營業額		非流動資產	
	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
華南地區	<b>9,930,559</b>	13,087,823	<b>2,285,379</b>	1,918,599
華東地區	<b>10,436,826</b>	9,576,354	<b>753,106</b>	582,736
華北地區	<b>9,720,458</b>	6,172,788	<b>8,956,169</b>	8,465,977
北部地區	<b>10,206,851</b>	5,159,151	<b>468,097</b>	456,197
西部地區	<b>6,943,721</b>	9,944,298	<b>2,268,045</b>	298,209
香港	<b>1,332,965</b>	331,945	<b>3,397,194</b>	2,691,182
澳門	<b>11,596</b>	40,655	<b>152,629</b>	145,038
	<b>48,582,976</b>	44,313,014	<b>18,280,619</b>	14,557,938

註：非流動資產不包括金融工具、投資合營地產項目、於聯營公司之權益、於共同控制實體之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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 9. 其他收入及收益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他收入及收益包括：		
銀行存款利息	221,237	140,567
應收共同控制實體利息收入	46,357	94,028
應收被投資公司推算利息收入		
— 聯營公司	12,336	12,336
— 共同控制實體	286,801	358,315
其他利息收入	148	89
總利息收入	566,879	605,335
回撥應收聯營公司款之減值損失	205,127	—
出售共同控制實體部份權益之收益(附註43(a))	—	25,222
外幣匯兌淨收益	617,089	133,354

### 10. 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

年內資本化的借貸成本乃按年平均資本化率2.03%(二零一零年：1.32%)計入相關資產開支。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 11. 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
土地增值稅	3,884,324	4,035,203
	<b>8,363,969</b>	8,554,889
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)
土地增值稅	(30,041)	(161,218)
	<b>(37,067)</b>	(163,054)
遞延稅項(附註40)		
本年度	318,921	(494,018)
總計	<b>8,645,823</b>	7,897,817

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%。

土地增值稅之撥備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允許減免額按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零一零年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註40內。

## 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	<b>23,765,301</b>	20,567,244
按應用利得稅率 25% (二零一零年：25%) 計算	<b>5,941,325</b>	5,141,811
土地增值稅	<b>3,884,324</b>	4,035,203
土地增值稅的稅項影響	<b>(971,081)</b>	(933,181)
不可扣稅的費用的稅項影響	<b>66,534</b>	135,525
不用應稅的收益的稅項影響	<b>(270,530)</b>	(566,265)
以前年度超額撥備	<b>(37,067)</b>	(163,054)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	<b>141,347</b>	59,210
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	<b>(77,543)</b>	(6,618)
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響	<b>(230,525)</b>	(83,737)
物業重估所用不同稅率的稅項影響(註)	<b>166,299</b>	249,092
國內附屬公司及共同控制實體之未分配溢利之遞延稅項	<b>139,804</b>	57,688
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	<b>(52,747)</b>	(32,430)
利得稅優惠稅率的影響	<b>(15,280)</b>	(35,611)
其他	<b>(39,037)</b>	40,184
本年度所得稅費用	<b>8,645,823</b>	7,897,817

註：指集團的投資物業公允價值變動時，土地增值稅的遞延稅項影響。在本年度，管理層乃參考出售投資物業的稅務影響釐定遞延稅項影響。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 12. 本年度溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)列各項：		
核數師酬金	7,400	9,283
物業、廠房及設備之折舊	41,379	47,530
預付土地租金支出攤銷	2,219	2,745
其他無形資產攤銷	—	3,967
員工成本(包括董事酬金)(註)	1,007,991	859,906
根據經營租賃之土地及樓宇租金支出	36,736	19,550
應佔稅項		
聯營公司	245,223	3,555
共同控制實體	685,171	453,672
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(1,082)	25,660
確認為費用之庫存物業成本	26,764,419	25,714,183
確認為費用之存貨成本	17,910	14,016
根據經營租賃土地及樓宇租金收入，經扣除港幣33,707,000元 (二零一零年：港幣21,811,000元)之支出	(325,441)	(272,127)

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54,000,000元(二零一零年：約港幣51,000,000元)已包括在員工成本內。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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
董大平	—	1,167	4,711	—	5,878
林曉峰	—	915	4,554	—	5,469
聶潤榮	—	2,428	1,416	12	3,856
郝建民	132	3,296	4,521	12	7,961
肖肖	—	4,399	2,521	12	6,932
吳建斌	538	—	—	—	538
陳斌	304	366	5,289	—	5,959
羅亮	—	1,253	6,024	—	7,277
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	360	—	—	—	360
范徐麗泰	360	—	—	—	360
鄭學選	61	—	—	—	61
	<b>2,365</b>	<b>20,610</b>	<b>31,563</b>	<b>48</b>	<b>54,586</b>

	截至二零一零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	—	4,206	5,300	12	9,518
董大平	—	1,052	4,253	—	5,305
林曉峰	—	822	4,023	—	4,845
聶潤榮	—	2,142	500	12	2,654
郝建民	844	3,801	5,348	12	10,005
肖肖	—	3,356	5,128	12	8,496
吳建斌	125	2,537	4,375	12	7,049
陳斌	1,367	1,762	4,598	12	7,739
羅亮	—	1,134	5,575	—	6,709
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	360	—	—	—	360
范徐麗泰	360	—	—	—	360
	<b>3,666</b>	<b>20,812</b>	<b>39,100</b>	<b>72</b>	<b>63,650</b>

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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。

本集團本年及上年度之五位最高薪人士均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。

截至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止年度並無董事放棄任何酬金。

截至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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
二零一一年十二月三十一日年度中期股息每股港幣 13 仙 (二零一零年：二零一零年十二月三十一日年度中期股息港幣 10 仙)	<b>1,062,428</b>	817,205
二零一零年十二月三十一日年度末期股息每股港幣 17 仙 (二零一零年：二零零九年十二月三十一日年度末期股息港幣 13 仙)	<b>1,389,328</b>	1,062,393
	<b>2,451,756</b>	1,879,598

董事建議擬派發每股普通股港幣 20 仙之二零一一年度末期股息(二零一零年：二零一零年度末期股息港幣 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。建議之末期息按本財務報告表通過日時已發行普通股股份數目計算。

## 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	<b>15,025,390</b>	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	<b>15,025,390</b>	12,364,691
	二零一一年 千股	二零一零年 千股
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>8,172,519</b>	8,171,068
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	<b>2,602</b>	3,973
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>8,175,121</b>	8,175,041



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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
<b>集團</b>			
<b>公允價值</b>			
於二零一零年一月一日	7,747,599	—	7,747,599
新增土地及建築成本	—	1,550,633	1,550,633
自土地按金重新分類	—	447,595	447,595
自發展中物業重新分類(註a)	—	1,021,073	1,021,073
轉自己竣工物業(註b)	486,888	—	486,888
轉自物業、廠房及設備(附註17)	3,682	—	3,682
出售	(5,013)	—	(5,013)
收購附屬公司而增加(附註41(a))	723,084	—	723,084
出售附屬公司而減少(附註43(b))	(173,052)	—	(173,052)
投資物業之公允價值增加	1,028,354	960,650	1,989,004
因竣工而轉撥	647,564	(647,564)	—
匯兌調整	211,092	51,090	262,182
於二零一零年十二月三十一日	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42(b))	(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
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>12,930,133</b>	<b>4,835,239</b>	<b>17,765,372</b>

註：

- (a) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，港幣1,021,073,000元的發展中待售物業重新分類為在建投資物業，該物業於轉撥之日之公允價值與賬面值並無存在重大差額。
- (b) 該等物業因改變用途而按租約開始從已竣工物業重新分類。已竣工待售物業轉撥為投資物業之收益為港幣26,571,000元。該收益已於轉撥日計入損益。

## 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資物業：		
在香港按		
長期契約	589,200	471,900
中期契約	2,718,550	2,128,400
在澳門按		
中期契約	149,000	145,000
在中國按		
中期契約	14,308,622	11,308,375
	<b>17,765,372</b>	14,053,675

本集團的投資物業(包括土地及樓宇)於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。

本集團(除中海宏洋)的投資物業及中海宏洋的投資物業於二零一零年十二月三十一日之公允價值已分別由戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定。

戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司均為獨立專業估值師行，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)

截至二零一一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	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
<b>集團</b>					
<b>成本</b>					
於二零一零年一月一日	8,025	197,093	36,937	215,293	457,348
匯兌調整	—	4,427	48	6,148	10,623
增加	—	97,602	621	57,650	155,873
收購附屬公司(附註41(a))	—	36,415	—	7,023	43,438
轉撥至投資物業(附註16)	(3,650)	(3,992)	—	—	(7,642)
出售	—	(76,325)	(3)	(20,646)	(96,974)
出售附屬公司(附註43)	—	—	(248)	(10,664)	(10,912)
於二零一零年十二月三十一日	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42(b))	—	(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
<b>折舊</b>					
於二零一零年一月一日	2,702	31,606	36,318	132,899	203,525
匯兌調整	—	734	24	3,579	4,337
本年度撥備	83	14,460	324	32,663	47,530
轉撥至投資物業(附註16)	(1,478)	(2,482)	—	—	(3,960)
出售時撇銷	—	(3,835)	—	(9,930)	(13,765)
於出售附屬公司時撇銷(附註43)	—	—	(76)	(5,225)	(5,301)
於二零一零年十二月三十一日	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42(b))	—	(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
<b>賬面值</b>					
於二零一一年十二月三十一日	<b>2,986</b>	<b>186,852</b>	<b>22,524</b>	<b>125,273</b>	<b>337,635</b>
於二零一零年十二月三十一日	3,068	214,737	765	100,818	319,388

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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
<b>公司</b>			
<b>成本</b>			
於二零一零年一月一日	950	24,210	25,160
增加	—	713	713
出售	—	(14)	(14)
於二零一零年十二月三十一日	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
<b>折舊</b>			
於二零一零年一月一日	765	23,052	23,817
本年度撥備	62	766	828
於出售時撇銷	—	(13)	(13)
於二零一零年十二月三十一日	827	23,805	24,632
本年度撥備	123	326	449
於出售時撇銷	(950)	(929)	(1,879)
於二零一一年十二月三十一日	—	23,202	23,202
<b>賬面值</b>			
於二零一一年十二月三十一日	—	<b>1,072</b>	<b>1,072</b>
於二零一零年十二月三十一日	123	1,104	1,227

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於香港				
長期租約	1,159	214	—	—
中期租約	74,224	76,967	—	—
於中國(不包括香港)				
中期租約	114,455	140,624	—	123
	<b>189,838</b>	217,805	—	123

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

\* 租賃土地及樓宇無法可靠地分配。

### 18. 預付土地租金支出

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中國土地使用權				
中期租約	70,687	38,729	—	123
按呈報用途之分析				
非流動資產	68,591	35,984	—	61
流動資產	2,096	2,745	—	62
	<b>70,687</b>	38,729	—	123

## 19. 投資附屬公司

	公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<b>2,093,857</b>	1,974,667

主要附屬公司之資料載於附註54內。

## 20. 聯營公司權益

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資成本		
香港上市	<b>2,853,348</b>	—
非上市	<b>97,131</b>	84,798
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	<b>389,975</b>	125,699
	<b>3,340,454</b>	210,497
上市聯營公司權益之市場價值	<b>3,922,392</b>	N/A

投資成本包括港幣12,336,000元(二零一零：港幣12,147,000元)關於應收聯營公司之非流動及免息款於本年確認之公允價值調整。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 20. 聯營公司權益(續)

以下為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主要聯營公司資料，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。公司董事認為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
			二零一一年	二零一零年	
中海宏洋*	香港	中國	37.9%	—	物業發展和投資及 投資控股
盈綽發展有限公司(「盈綽」)#	香港	香港	—	30%	物業發展
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，詳載於附註42。

# 於二零一一年，本集團以現金代價港幣126,000元出售於盈綽之賬面值港幣3,000元。

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產總額	26,110,724	3,571,490
負債總額	(17,457,797)	(6,705,421)
資產(負債)淨值	8,652,927	(3,133,931)
集團應佔聯營公司之資產淨值	3,340,454	210,497
收入	5,190,763	716,352
本年溢利	620,702	286,099
其他全面收益	258,574	—
集團應佔聯營公司於本年度之溢利及其他全面收益	302,731	17,750

## 20. 聯營公司權益(續)

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔本年度聯營公司溢利未確認部份	61	156,430
累計應佔聯營公司虧損未確認部份	(2,917)	(1,068,953)

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。

## 21. 共同控制實體權益

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資成本，非上市	10,725,736	10,784,290
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	1,942,857	539,573
	12,668,593	11,323,863

投資成本包括港幣384,423,000元(二零一零年：港幣286,801,000)關於應收共同控制實體之非流動及免息款於本年確認之公允價值調整。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 21. 共同控制實體權益(續)

以下為主要共同控制實體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資料，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
	二零一一年	二零一零年	
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
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
China Real Estate Development Capital Partners G.P. Ltd.**	50%	50%	暫無業務
China Real Estate Development Capital Partners, L.P.**	50%	50%	投資控股

## 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
	二零一一年	二零一零年	
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%	—	投資控股
冠泉企業有限公司*	50%	—	投資控股
冠泉置業(寧波)有限公司	50%	—	物業發展
武漢榮業房地產有限公司	50%	—	物業發展
桂林中海國富房地產開發有限公司	—	20%^	投資控股
上海金鶴數碼科技發展有限公司	—	33%^	物業發展
北京通惠房地產開發有限公司	—	22%^	物業發展

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 21. 共同控制實體權益(續)

\* 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。

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
流動資產	<b>39,334,112</b>	31,181,692
非流動資產	<b>973,868</b>	1,012,624
流動負債	<b>22,578,924</b>	6,344,735
非流動負債	<b>5,234,796</b>	14,648,095
確認於損益之收入	<b>6,046,181</b>	3,285,945
確認於損益之支出	<b>5,378,877</b>	2,999,400

本集團已經終止確認某些共同控制實體之虧損，其未確認之本年度及累計虧損分配金額如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔本年度共同控制實體虧損未確認部份	<b>51,956</b>	30,651
累計共同控制實體虧損未確認部份	<b>174,333</b>	122,377

## 22. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市		
可隨時出售之投資，按公允價值	<b>22,776</b>	22,867

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

## 23. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款

	集團					
	二零一一年			二零一零年		
	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	<b>86,338</b>	<b>2,455</b>	<b>88,793</b>	39,311	2,845	42,156
— 共同控制實體	<b>11,005,882</b>	<b>721,835</b>	<b>11,727,717</b>	8,273,793	707,574	8,981,367
— 合營地產項目公司	—	—	—	154	—	154

於二零一一年十二月三十一日，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6.4%至6.46%(二零一零年：5.94%至6.97%)計算。其他免息之應收聯營公司、應收共同控制實體及應收合營地產項目公司款項均按實際利率介乎1.12%至5.84%(二零一零年：0.8%至5.4%)之攤銷成本列賬。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 23. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款(續)

所有應收款聯營公司款，應收共同控制實體款和應收合營地產項目公司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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收共同控制實體款列值為		
港元	63	576,237
美元	7,162,495	3,612,540

### 24. 應收附屬公司款

	公司					
	二零一一年			二零一零年		
	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
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	3,333,610	4,142,203	7,475,813	2,831,431	7,650,783	10,482,214
無抵押及需要時償還並 包含於流動資產內	39,621,059	—	39,621,059	37,492,353	388	37,492,741

含息應收附屬公司款按照年利率1.5%計算(二零一零年：1.1%至5%)。免息應收款項均按照實際年利率5%(二零一零年：5%)之攤銷成本列賬。

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7,475,813,000元(二零一零年：港幣10,482,214,000元)。

於報告期末，公司有以港幣計值之應收附屬公司款港幣6,596,660,000元(二零一零年：港幣18,883,483,000元)，港幣為公司之外幣。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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
<b>其他金融資產</b>				
應收分期款(註a)	71	121	—	—
已抵押銀行存款(註b)	17,346	23,605	—	—
包含於非流動資產內	17,417	23,726	—	—
<b>其他金融負債</b>				
財務擔保合約(註c)				
— 一年內	—	—	38,226	38,226
— 一年以上但未超過兩年	—	—	29,359	29,359
— 兩年以上但未超過五年	—	—	62,315	62,315
— 五年以上	—	—	100,324	100,324
	—	—	230,224	230,224
減：計入流動負債之一年內到期部份	—	—	(38,226)	(38,226)
	—	—	191,998	191,998

註：

- (a) 應收分期款為無抵押，按最優惠利率加特定息率計提利息及不須於五年內悉數償還。
- (b) 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0.36%至0.50%年利率(二零一零年：0.3%至3.0%)，並於償還有關之銀行貸款時解除。
- (c) 財務擔保合約之詳情載於附註50內。

### 26. 存貨

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	30,682	4,154

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 27. 庫存物業

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已落成物業	<b>16,663,165</b>	13,680,263	<b>1,751</b>	1,751
發展中物業(註)	<b>78,137,910</b>	68,710,728	—	—
庫存物業總額	<b>94,801,075</b>	82,390,991	<b>1,751</b>	1,751

註：其中港幣58,156,436,000元(二零一零年：港幣40,859,316,000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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已發生費用	<b>2,670,856</b>	2,070,984

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。預計該土地將於二零一二年完成開發，可供公開競標。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。於二零一一年十二月三十一日，已發生土地開發費用為港幣2,670,856,000元(二零一零年：港幣2,070,984,000元)。

## 29. 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：

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收款，賬齡				
0-30日	<b>774,224</b>	2,004,987	—	—
31-90日	<b>289,919</b>	389,721	—	—
90日以上	<b>211,938</b>	162,779	—	—
	<b>1,276,081</b>	2,557,487	—	—
其他應收款	<b>574,004</b>	317,057	<b>8,468</b>	33,640
	<b>1,850,085</b>	2,874,544	<b>8,468</b>	33,640

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，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。

## 30. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收非控制股東款

應收聯營公司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。

於二零一零年十二月三十一日，除應收共同控制實體款約港幣224,000,000元為無抵押、浮動利息按年利率介乎6.37%至6.97%及需要時償還外，其餘應收共同控制實體款為無抵押，免息及於需要時償還。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 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1,337,903,000元(二零一零年：港幣449,513,000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3.10%(二零一零年：0.05%至4.15%)。

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行結餘和現金中列值為：				
港幣	<b>1,368,850</b>	2,361,693	<b>1,273,818</b>	2,107,708
美元	<b>409,407</b>	9,264,882	<b>343,109</b>	4,810,091

### 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
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	<b>44,220</b>	31,808
應付保固金	<b>2,363,360</b>	1,547,038	—	—
	<b>16,378,354</b>	14,103,430	<b>44,220</b>	31,808

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1,156,000,000元(二零一零年：約港幣784,000,000元)不會於報告期末起之十二個月內到期。

### 33. 應付同級附屬公司欠款／應付聯營公司欠款／應付共同控制實體欠款

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

### 34. 應付附屬公司欠款

	公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	1,051,294	1,866,461
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	—
	<b>3,545,414</b>	1,866,461
按年利率5.50%至5.75%計算，無抵押及於報告期末一年後到期之款項包含於非流動負債內	—	10,131,599

### 35. 股本

	公司			
	二零一一年		二零一零年	
	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				
年初	8,172,519	817,252	8,169,023	816,902
行使期權時發行股份	—	—	3,496	350
年終	<b>8,172,519</b>	<b>817,252</b>	8,172,519	817,252

全部於二零一零年發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等權利。

### 35. 股本(續)

#### 股份之發行

至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司就若干員工行使所獲授之期權發行合共3,495,430股股份，每股發行價為港幣1.118元，總現金代價約為港幣3,908,000元。

#### 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)。

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。

### 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	於二零一一年 十二月三十一日 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
			於二零一零年 一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	於二零一零年 十二月三十一日 尚未行使	於二零一零年 十二月三十一日 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	6,311,193	(3,495,430)	2,815,763	2,815,763	14.32 to 17.30

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 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
二零一一年	1,359,334	—	1,359,334
二零一零年	3,495,431	(2,136,097)	1,359,334

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 35. 股本(續)

#### 期權計劃(續)

於二零零四年十二月三十一日止年度，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

### 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
<b>公司</b>						
於二零一零年一月一日	18,791,845	18,798	1,191	(13,700)	1,727,210	20,525,344
本年溢利及全面收益總額	—	—	—	(15,605)	2,103,105	2,087,500
已付二零零九年度末期股息	—	—	—	—	(1,062,393)	(1,062,393)
於行使期權時所發行之股份	4,227	—	(672)	—	—	3,555
已付二零一零年度中期股息	—	—	—	—	(817,205)	(817,205)
於二零一零年十二月三十一日	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)
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>	<b>18,796,072</b>	<b>18,798</b>	<b>519</b>	<b>1,213,544</b>	<b>2,889,863</b>	<b>22,918,796</b>

於二零一一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2,890,000,000元(二零一零年：約港幣1,951,000,000元)。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 37. 借貸

	集團		公司	
	於二零一一年 港幣千元	於二零一零年 港幣千元	於二零一一年 港幣千元	於二零一零年 港幣千元
銀行貸款	<b>32,595,727</b>	34,108,497	<b>23,049,655</b>	22,899,860
其他貸款	—	411,320	—	—
	<b>32,595,727</b>	34,519,817	<b>23,049,655</b>	22,899,860
有抵押	—	444,226	—	—
無抵押	<b>32,595,727</b>	34,075,591	<b>23,049,655</b>	22,899,860
	<b>32,595,727</b>	34,519,817	<b>23,049,655</b>	22,899,860
	集團		公司	
	於二零一一年 港幣千元	於二零一零年 港幣千元	於二零一一年 港幣千元	於二零一零年 港幣千元
銀行貸款之還款期如下：				
一年內	<b>6,681,866</b>	9,414,113	<b>4,006,400</b>	5,097,500
一年以上但未超過兩年	<b>8,262,136</b>	7,127,132	<b>4,536,960</b>	4,006,400
兩年以上但未超過五年	<b>16,851,725</b>	16,767,252	<b>13,706,295</b>	12,995,960
	<b>31,795,727</b>	33,308,497	<b>22,249,655</b>	22,099,860
一年內償還，但載有按要求還款 條款之無抵押銀行借貸賬面值 須於報告期末起計	<b>800,000</b>	—	<b>800,000</b>	—
兩至五年內償還，但載有按要求 還款條款之銀行借貸賬面值 (列為流動負債)	—	800,000	—	800,000
	<b>32,595,727</b>	34,108,497	<b>23,049,655</b>	22,899,860
還款期為兩年以上但未超過 五年之其他貸款	—	411,320	—	—
銀行貸款及其他貸款總額	<b>32,595,727</b>	34,519,817	<b>23,049,655</b>	22,899,860
減：歸類為流動負債之款項	<b>(7,481,866)</b>	(10,214,113)	<b>(4,806,400)</b>	(5,897,500)
歸類為非流動負債之款項	<b>25,113,861</b>	24,305,704	<b>18,243,255</b>	17,002,360

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一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95.46億元(二零一零年：港幣115.91億元)的年利率介乎4.37%至7.04%(二零一零年：4.37%至6.53%)，其餘為港元貸款港幣230.50億元(二零一零年：港幣229.29億元)，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1.60%(二零一零年：1.11%)。

於二零一零年十二月三十一日本集團之其他貸款為中海宏洋來自一家中國金融機構之貸款，按浮動年利率5.85%計息，須於二零一三年償還。

於二零一一年十二月三十一日本集團的主要未償還銀行貸款如下：

- (a) 於二零零七年八月二十三日獲得之貸款港幣35.0億元自二零一一年八月二十三日起償還，直至二零一二年八月二十三日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.32%計息。實際年利率為0.66%(二零一零年：0.55%)。
- (b) 於二零零八年五月二十八日獲得之貸款港幣34.38億元自二零一二年五月二十八日起償還，直至二零一三年五月二十八日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.90%計息。實際年利率為1.24%(二零一零年：1.13%)。
- (c) 於二零一零年二月五日獲得之貸款港幣80.0億元自二零一三年八月五日起償還，直至二零一五年二月五日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加1.13%計息。實際年利率為1.47%(二零一零年：1.36%)。
- (d) 於二零一一年九月二十九日獲得之貸款港幣62.0億元，其中港幣47.36億元已於二零一一年十二月三十一日提取並自二零一四年十一月三十日起償還，直至二零一六年五月三十一日止。該筆貸款為無抵押及按香港同業拆息加1.60%計息。實際年利率為1.94%。

倘未能履行或遵守貸款協議所載若干條件，包括本集團提供的保證，則該等貸款即時到期及須予以歸還。

於報告期末，本集團之外幣貸款如下：

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港元計值的銀行貸款	<b>23,049,655</b>	22,929,270	<b>23,049,655</b>	22,899,860

於二零一一年十二月三十一日，本集團之未動用已承諾銀行額度約為港幣40.96億元(二零一零年：港幣54.22億元)，當中所有的借貸先決條件均已達成。

### 38. 應付擔保票據

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	2,335,421
於二零一零年發行之應付擔保票據，於香港上市(註b)	7,689,578	7,682,758
	<b>10,027,994</b>	10,018,179
減：歸類為流動負債之款項	<b>(2,338,416)</b>	—
	<b>7,689,578</b>	10,018,179

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。二零零五年票據將於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。於二零一一年十二月三十一日，二零零五年票據之公允價值約為港幣2,377,000,000元(二零一零年：港幣2,445,000,000元)，該公允價值乃根據當日二零零五年票據之收市價釐定。
- (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二零一零年十一月十日到期並按本金贖回。於二零一一年十二月三十一日，二零一零年票據之公允價值約為港幣7,443,000,000元(二零一零年：港幣7,652,000,000元)，該公允價值乃根據當日二零一零年票據之收市價釐定。

### 39. 應付非控制股東欠款

於二零一一年十二月三十一日，應付非控制股東欠款包括含利息款約港幣170,291,000元(二零一零年：無)固定利息按年利率8.645%(二零一零年：無)之款項。其餘款項港幣884,935,000元(二零一零年：港幣791,904,000元)為免息及攤銷成本按平均年利率6%計算(二零一零年：6%)，該等款項之本金約為港幣927,724,000元(二零一零年：港幣834,693,000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)

截至二零一一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	土地增值稅	其他 港幣千元	總額 港幣千元
				未分配盈利 港幣千元	撥備 港幣千元		
於二零一零年一月一日	37,050	1,330,681	—	578,298	(650,791)	44,315	1,339,553
扣除(計入)損益	4,992	918,736	(728,289)	(145,409)	(539,746)	(4,302)	(494,018)
收購附屬公司	—	175,639	4,474,500	—	—	(3,522)	4,646,617
出售附屬公司	—	(21,573)	(103,578)	—	—	—	(125,151)
匯兌調整	—	47,255	—	—	—	—	47,255
於二零一零年十二月三十一日	42,042	2,450,738	3,642,633	432,889	(1,190,537)	36,491	5,414,256
扣除(計入)損益	4,013	1,010,637	—	(78,090)	(589,959)	(27,680)	318,921
視同出售附屬公司(附註42(b))	(3,026)	(381,252)	(3,642,633)	—	—	1,084	(4,025,827)
匯兌調整	—	107,446	—	7,572	(64,428)	—	50,590
於二零一零年十二月三十一日	<b>43,029</b>	<b>3,187,569</b>	<b>—</b>	<b>362,371</b>	<b>(1,844,924)</b>	<b>9,895</b>	<b>1,757,940</b>

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
遞延稅項資產	<b>1,844,924</b>	1,190,537
遞延稅項負債	<b>(3,602,864)</b>	(6,604,793)
	<b>(1,757,940)</b>	(5,414,256)

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593,000,000元(二零一零年：港幣465,000,000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。

## 40. 遞延稅項(續)

### 遞延稅項負債(資產)(續)

於報告期末，本集團有約港幣6,544,000,000元(二零一零年：港幣6,330,000,000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646,000,000元(二零一零年：港幣363,000,000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462,000,000元(二零一零年：港幣238,000,000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。

## 41. 收購附屬公司

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

- (a) 於二零零九年九月九日，本公司與中海宏洋(一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，持有發展中物業及待出售已落成物業，其股份於香港聯交所上市)訂立有條件認購協議。本公司或本公司全資擁有之一間或多間特設公司(「收購方」)將以現金代價每股港幣2.90元認購157,045,368股股份(「認購事項」)，佔中海宏洋於二零零九年九月九日之已發行股本約30%及經認購事項擴大後之中海宏洋已發行股本約23.08%。本公司間接全資附屬公司星悅有限公司(「星悅」)認購該157,045,368股股份，現金代價約為港幣455,000,000元，認購事項已於二零一零年二月十日完成。於認購事項完成之日期，中海宏洋於中國從事物業發展及投資。

認購事項於二零一零年二月十日完成後，星悅就星悅及其一致行動人士已持有或同意收購之股份以外之所有股份(「收購股份」)向中海宏洋之股東以每收購股現金港幣5.00元(「股份收購價」)作出自願無條件現金收購建議(「收購建議」)。於二零一零年三月二十九日收購建議到期日，星悅已有效接納收購股份項下213,412,876股股份，現金代價約為港幣1,067,000,000元。緊隨收購建議後，星悅持有中海宏洋之370,458,244股股份，相當於中海宏洋全部已發行股份約54.44%。

根據認購協議，翁國基先生(中海宏洋之董事及一名主要股東)承諾促使星悅擁有經認購事項擴大後中海宏洋已發行股本不少於50.1%。因此，本集團於二零一零年二月十日取得中海宏洋之實際控制權及此收購已使用收購法。50.1%之現金代價約港幣1,374,000,000元及收購附屬公司之議價收益約港幣906,000,000元乃計入截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表。

從中海宏洋之其他股東增加收購中海宏洋的4.34%權益之現金代價約港幣148,000,000元，而已付現金代價與中海宏洋資產淨值4.34%之賬面值約港幣198,000,000元之間之差額約為港幣50,000,000元，乃計入截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留溢利。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

於收購建議後，中海宏洋透過私人配售向若干投資者及中海宏洋一間附屬公司之前任管理層發行股份。本公司持有中海宏洋之實際權益已由54.44%被攤薄至50.1%。出售於中海宏洋部份權益之已收現金代價約港幣176,000,000元與相對應之中海宏洋資產淨值之賬面值約港幣351,000,000元之間之差額約為港幣175,000,000元，乃計入保留溢利。

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	723,084
物業、廠房及設備	43,438
預付土地租金支出	3,493
其他無形資產	42,548
共同控制實體權益	474,365
存貨	1,250
庫存物業	15,220,419
貿易及其他應收款	523,287
應收共同控制實體款	119,370
應收非控制股東款	4,212
預付稅金	8,299
受規管之銀行存款	303,462
現金及現金等額項目	810,656
貿易及其他應付款	(2,153,327)
預售按金	(1,657,690)
應付共同控制實體欠款	(227)
應付非控制股東欠款	(82,555)
應付關連人士欠款	(797,922)
稅項債務	(666,525)
借貸	(1,747,598)
遞延稅項負債	(4,646,617)
	6,525,422
非控股權益	(4,244,876)
議價收購收益	(905,718)
總代價，以現金支付	1,374,828
收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	1,374,828
減：所收購之現金及現金等額項目	(810,656)
	564,172

## 41. 收購附屬公司(續)

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

於收購日，貿易及其他應付款、應收共同控制實體款及非控制股東款之公允價值分別約為港幣523,000,000元、港幣119,000,000元及港幣4,000,000元，與本集團所收購該等相應結餘之合約金額總值相若。於收購日，本集團管理層認為預期無法收回之合約現金流量並不重大。

由於中海宏洋之股份認購價低於所收購資產淨值之公允價值，故本集團於收購日在中海宏洋可識別資產及負債公允價值之淨值所佔權益高於該業務合併之成本。因此，議價收購收益乃即時於損益中確認。

中海宏洋可識別資產及負債公允價值已重新評估，而共同控制實體權益及庫存物業之公允價值已經參考共同控制實體及中海宏洋附屬公司所持物業之估值(乃根據戴德梁行有限公司於二零一零年二月十日之估值釐定)而作出調整。已落成投資物業之估值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業調升潛力，或參照同一地區及條件下類似物業之市場交易價格而達致。在建物業之估值乃按該等物業將根據中海宏洋最新發展計劃發展及落成之基準，並經參考相關市場可獲得的可比較銷量證據及考慮將產生之估計總建築成本達致(如適用)。

#### 非控制股東權益

於收購日確認之中海宏洋非控制股東權益(49.9%)乃參考非控制股東在中海宏洋可識別資產淨值之公允價值所佔權益，金額約為港幣2,271,000,000元。

#### 收購對本集團業績之影響

於收購日至二零一零年十二月三十一日期間，中海宏洋為本集團期內營業額及溢利分別貢獻港幣3,494,000,000元及港幣290,000,000元。

倘收購中海宏洋於二零一零年一月一日生效，年度本集團營業額總額將約為港幣44,332,000,000元，而年度之溢利則約為港幣12,609,000,000元。備考資料僅供說明用途，未必可作為倘收購已於二零一零年一月一日完成本集團實際營業額及業績之指標，亦無意作為未來業績之預測。



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 41. 收購附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

- (b) 於二零一零年四月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購天威投資置業有限公司之全部股權，現金代價為港幣960,000,000元。被收購公司主要擁有澳門一幅用作物業發展土地之土地使用權。該交易列賬為收購資產。

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
庫存物業	959,867
其他應收款	316
其他應付款	(183)
總代價，以現金支付	960,000
收購產生之現金流出	960,000

- (c) 於二零一零年六月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購珠海經濟特區卓運房產有限公司之全部股權，現金代價約為人民幣304,000,000元(相當於港幣348,000,000元)。被收購公司主要擁有中國珠海一幅用作物業發展土地之土地使用權。該交易列賬為收購資產。

該交易所收購資產淨值如下：

	港幣千元
銀行結餘及現金	1,690
庫存物業	354,687
其他應付款	(8,139)
總代價，以現金支付	348,238
收購產生之現金流出淨額：	
以現金支付之代價	348,238
減：所收購之現金及現金等額項目	(1,690)
	346,548

## 41. 收購附屬公司(續)

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

- (d) 於二零一零年七月八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購美澳物業發展有限公司(「美澳物業」)之全部股權，現金代價約為港幣1,735,000,000元。被收購公司主要擁有中國澳門之一幅用作物業發展土地之土地使用權。該交易列賬為收購資產。

該交易所收購之資產淨值如下：

	港幣千元
待售發展中物業	1,734,549
其他應付款	(311)
總現金代價，以現金支付	1,734,238
收購產生之現金流出	1,734,238

於二零一零年九月三十日，本集團將其於美澳物業15%股權及股東貸款港幣106,000,000元出售予本公司之同級附屬公司中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)，總代價約為港幣264,000,000元。出售於美澳物業之部份股權之已收現金代價港幣158,146,000元與美澳物業之非控制股東權益於出售日之賬面值並無重大差異。

## 42. 增加收購附屬公司權益／視同出售附屬公司

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### (a) 增加收購附屬公司權益

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除附註41(a)所披露增加收購中海宏洋之股權外，中海宏洋增加收購一間附屬公司30%股權，詳情如下：

於二零一零年十一月二日，中海宏洋與本集團獨立第三方數贏投資有限公司(「數贏」)、王韜光先生(「王先生」)、程揚先生(「程先生」)及Kentrise Company Inc. (「Kentrise」)訂立一項協議(「收購協議」)，據此，中海宏洋將收購數贏於Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China Land」)及其附屬公司(於中國從事物業投資及物業發展)30%非控制權益。透過收購事項，本集團於Pan China Land之實際股權由70%增加至100%。數贏分別由王先生及程先生(「賣方」)各實益擁有50%之權益。Kentrise則由程先生全資實益擁有。根據收購協議之條款，中海宏洋收購30%股權之代價將由中海宏洋透過發行246,785,579股中海宏洋普通股(「代價股份」)或以現金款項港幣1,233,928,000元償付。

### 42. 增加收購附屬公司權益／視同出售附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

##### (a) 增加收購附屬公司權益(續)

根據收購協議之條款，自該交易於中海宏洋特別股東大會獲獨立股東批准通過日期，即二零一零年十二月十五日起計12個月內(「首12個月期間」)，倘中海宏洋於聯交所所報收市價連續任何十個交易日上漲至或高於每股港幣6.6元(「條件」)，中海宏洋將有責任向賣方發行代價股份。

倘條件未能於首12個月期間達成，將自首12個月期間結束之日自動進一步延長6個月期間(「其後6個月期間」)。相應地，倘條件於其後6個月期間達成，中海宏洋須向賣方發行代價股份。倘條件並沒於首12個月期間及其後6個月期間達成，賣方將有權要求中海宏洋於其後6個月期間結束起計6個月期間內(「最後6個月期間」)透過發行代價股份或以現金款項港幣1,233,928,000元償付代價。

倘於最後6個月期間屆滿之時，賣方並無行使其權利要求中海宏洋透過發行代價股份或以現金款項償付代價，中海宏洋並無責任根據收購協議之條款配發及發行代價股份或以現金償付，且在該等情況下，中海宏洋將被視為已於最後6個月期間屆滿之時悉數履行其於收購協議項下之所有責任。根據收購協議，配發及發行代價股份不得導致王先生、程先生及Kentrise任何一方擁有經發行代價股份擴大後中海宏洋當時已發行股本之9.9%以上權益。

該交易獲股東批准後於二零一零年十二月二十日完成，因此Pan China Land以為中海宏洋之全資附屬公司。根據收購協議，於首12個月期間及其後6個月期間，遞延代價僅可以以發行代價股份結清，而僅可於最後6個月期間以現金結清，代價股份以港幣(並非中海宏洋之功能貨幣)計值，因此遞延代價歸類為衍生金融負債，其於交易完成日期之公允價值為港幣1,187,323,000元(由與本集團並無關連之專業估值師於完成日期釐定)。該估值採用蒙特卡羅模擬模式計算，其中主要輸入數據包括可比較上市公司之歷史股價波動、現金及權益結算之概率及折讓率。應付代價港幣1,187,323,000元與於Pan China Land集團之非控制權益港幣1,354,621,000元之差額港幣167,298,000元已於保留溢利中確認。於交易完成日期至報告期末期間，衍生金融工具之公允價值並無重大變動。

#### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

##### (b) 視同出售附屬公司

收購協議的條件已於二零一一年二月十日滿足。中海宏洋向王先生及Kentrise發行246,785,579股股份，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。

## 42. 增加收購附屬公司權益／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)

### (b) 視同出售附屬公司(續)

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 42. 增加收購附屬公司權益／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)

#### (b) 視同出售附屬公司(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。

### 43. 出售附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度

- (a) 於二零一零年三月十七日，本公司連同旗下一間附屬公司與獨立第三方及中國海外集團的一間共同控制實體訂立合營企業協議(「合營企業協議」)，成立和管理Harmony China Real Estate Fund L.P.(「HCREF」)投資中國房地產開發項目。根據合營企業協議，HCREF由股東共同控制，本集團持有HCREF 41.87%實際股本權益。

於二零一零年六月二十二日，本公司一間全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中國海外興業」)與HCREF分別就中國海外興業向HCREF出售新惠有限公司(「新惠」)65%股本權益及股東貸款、永泰有限公司(「永泰」)30%股本權益及股東貸款以及偉華(香港)有限公司(「偉華」)全部股本權益訂立買賣協議(「買賣協議」)，總代價約為港幣1,234,599,000元(相當於158,282,000美元)。於出售前，新惠、永泰及偉華均為本公司之全資附屬公司。

新惠為一間投資控股公司，間接持有於中國成立及主要於中國從事物業發展之公司中海地產(瀋陽)有限公司(「瀋陽項目公司」)49%權益。永泰為一間投資控股公司，間接持有於中國成立及擁有一塊位於中國青島市西北區之土地的土地使用權之公司中海地產(青島)投資開發有限公司(「青島項目公司」)之全部權益。

於二零一零年六月二十五日，本公司與HCREF訂立總合營企業協議(「總合營企業協議」)以共同控制新惠、永泰、偉華以及中海鼎業(西安)房地產有限公司(「西安項目公司」)。根據總合營企業協議，新惠、永泰、偉華及西安項目公司之營運及財務政策決策須經本公司及HCREF一致同意。於訂立總合營企業協議前，西安項目公司為本公司之全資附屬公司。根據總合營企業協議，本集團與HCREF須向西安項目公司作出注資，以令本集團與HCREF於西安項目公司持有的股本權益分別達致70%及30%。

於二零一零年九月，偉華與本集團分別注資港幣538,200,000元及港幣203,885,000元入西安項目公司。於注資後，本集團擁有西安項目公司70%股本權益，其餘30%權益由偉華持有。

### 43. 出售附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

該等附屬公司於出售日期之淨資總計如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	3,905
庫存物業	6,245,003
將用於發展待售物業之土地按金	458,531
貿易及其他應收款	44,420
按金及預付款	464,219
應收同系附屬公司款項	375,006
應收股東款項	122,579
預付稅金	23,185
銀行結餘及現金	1,170,881
貿易及其他應付款	(48,033)
租金及其他按金	(4,591)
應付股東欠款	(3,783,038)
預售按金	(1,144,369)
	3,927,698
出售收益按以下方式計算：	
現金代價	1,234,599
合營方注資	538,200
共同控制實體權益之公允價值	2,451,265
	4,224,064
所出售附屬公司淨資產	(3,927,698)
出售收益	296,366
收取方式：	
現金	1,772,799
共同控制實體權益(按公允價值計算)	2,451,265
	4,224,064
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	1,772,799
減：出售之銀行結餘及現金	(1,170,881)
	601,918



## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 43. 出售附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

截至二零一零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1,764,021,000元及投資業務現金流出約港幣356,000元。計入本集團綜合財務報表之已出售附屬公司之營業額及溢利分別為港幣242,752,000元及港幣44,962,000元。

出售收益包括於已出售附屬公司之保留權益公允價值港幣2,451,265,000元與該等附屬公司資產淨值之賬面值港幣2,230,360,000元之差額港幣220,905,000元。

於二零一零年十二月一日，本公司之全資附屬公司柏祺企業有限公司(於HCREF中持有17.45%權益)與一名獨立第三方訂立買賣協議，以港幣325,969,000元的現金代價向該獨立第三方出售HCREF之13.96%權益，所產生出售部份共同控制實體權益之收益為港幣25,222,000元。因此，本集團於HCREF中持有之實際權益由41.87%減少至27.91%。

## 43. 出售附屬公司(續)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

- (b) 於二零一零年六月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣582,153,000元出售本公司之全資附屬公司廣州海粵房地產發展有限公司(「廣州海粵」)之全部股本權益。廣州海粵於中國廣州從事物業投資及物業發展。該交易已於二零一零年十一月完成。

廣州海粵於出售日期之資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	173,052
物業、廠房及設備	41
庫存物業	256,764
其他應收款	345,368
銀行結餘及現金	20,441
貿易及其他應付款	(11,055)
稅項負債	(108,090)
遞延稅項負債	(21,573)
借貸	(231,390)
	423,558
出售收益	158,595
	582,153
出售所產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	582,153
減：出售之銀行結餘及現金	(20,441)
	561,712

截至二零一零年十二月三十一日止年度，廣州海粵對本集團之營業額及除稅後溢利分別貢獻港幣25,718,000元及港幣7,716,000元。廣州海粵對本集團貢獻經營業務現金流入約港幣22,891,000元，投資業務現金流出港幣17,000元及融資業務現金流入約港幣223,661,000元。

- (c) 於二零零九年九月十日，本公司全資附屬公司中國海外發展(上海)有限公司(「中海上海」)在公開投標中以約人民幣7,006,000,000元(相當於港幣7,961,000,000元)之價格成功投得位於中國上海的一幅土地。

根據招標文件，中海上海以實繳註冊資本人民幣10,000,000元(相當於港幣11,500,000元)成立全資附屬公司上海海創房地產有限公司(「上海海創」)，以作為一間持有及發展該土地之項目公司。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 43. 出售附屬公司(續)

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(c) (續)

於二零零九年九月二十四日，中海上海、中國建築股份有限公司(「中建股份」，本公司之中介控股公司)及中國建築第八工程局有限公司(「中建八局」，中建股份之全資附屬公司)訂立合營協議，據此，中海上海、中建股份及中建八局成立合營企業，中海上海透過以總現金代價人民幣5,000,000元(相當於港幣5,700,000元)轉讓上海海創50%股權予中建股份及中建八局，致使上海海創之股權將由中海上海、中建股份及中建八局分別擁有50%、30%及20%。交易已於二零一零年六月十日完成，上海海創的經營及財務政策須經全體股東的一致同意，而上海海創成為本公司之共同控制實體。

於出售日期上海海創之資產淨值如下：

	港幣千元
庫存物業	8,327,448
銀行結餘及現金	1,278
應付中介控股公司欠款	(8,027,282)
應付股東欠款	(170,734)
其他應付款	(120,449)
	10,261
出售之收益計算如下：	
現金代價	5,731
於共同控制實體之權益之公允價值	5,130
	10,861
所出售附屬公司之資產淨值	(10,261)
出售收益	600
收取方式：	
現金	5,731
共同控制實體之權益，按公允價值	5,130
	10,861
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	5,731
減：已出售銀行結餘及現金	(1,278)
	4,453

#### 43. 出售附屬公司(續)

##### 截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(c) (續)

於出售日期，上海海創餘下權益之公允價值與其資產淨值之賬面值相若。本公司董事認為，上海海創所持庫存物業之賬面值與其根據相似地點可比較的最新市場交易釐定之公允價值之間並無重大差異。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣3,959,522,000元及融資業務現金流入約港幣3,690,685,000元。本集團綜合財務報表內已出售附屬公司之虧損約為港幣126,000元。

- (d) 截至二零一零年十二月三十一日止，中海宏洋將其於惠州光大置業有限公司(「惠州光大」)之90%股權出售予惠州光大之非控制股東，現金代價為人民幣314,800,000元(相當於港幣361,989,000元)。惠州光大乃於中國從事物業發展業務。

於出售日期惠州光大之資產淨值如下：

	港幣千元
庫存物業	320,160
銀行結餘及現金	1,036
貿易及其他應付款	(14)
稅項債務	(4)
遞延稅項負債	(103,578)
非控制權益	(1,135)
	216,465
出售收益	145,524
	361,989
總代價，以現金支付	361,989
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	361,989
減：已出售之銀行結餘及現金	(1,036)
	360,953

截至二零一零年十二月三十一日止年度，該已出售附屬公司對本集團營業額、溢利、經營業務、投資業務及融資業務現金流量並無重大貢獻。

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 44. 出售共同控制實體

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

於二零一零年九月三十日，中國海外路橋控股有限公司(「中國海外路橋」)(本公司之全資附屬公司)與長力集團有限公司(「長力集團」)(中國建築之全資附屬公司)訂立一項買賣協議，據此，中國海外路橋以港幣1,690,000,000元之現金代價向長力集團出售其於中國海外科技控股有限公司(「中國海外科技」)之全部股權。中國海外科技持有南京長江第二大橋有限責任公司(「南京二橋」)65%股權。在出售之前，南京二橋乃作為中國海外科技之共同控制實體。中國海外科技從事投資控股業務，而南京二橋於中國從事經營及管理收費大橋之業務。該交易已於二零一零年十一月完成。

於出售日期中國海外科技之資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	1,665
共同控制實體權益	1,439,991
貿易及其他應收款	33
銀行結餘及現金	26,387
貿易及其他應付款	(12,717)
稅項債務	(38,277)
	1,417,082
出售收益	272,918
總代價	1,690,000
收取方式：	
現金	845,000
須於一年內支付之遞延代價	845,000
	1,690,000
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	845,000
減：已出售之銀行結餘及現金	(26,387)
	818,613

遞延代價乃無抵押、免息，並已於二零一一年二月悉數結清。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，該已出售附屬公司對本集團之投資業務現金流入貢獻約港幣165,248,000元，其對本集團經營及融資業務之現金流量並無重大貢獻。

## 45. 商譽

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
成本	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。中海物業管理主要從事物業管理及投資控股，而華藝主要從事樓宇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。有關單位的可收回金額按照使用價值計算。此計算利用管理層批准的五年財政預算所作的現金流量預測及按貼現率10%(二零一零年：10%)進行。超逾五年期的十年現金流量預測使用零增長率預測(二零一零年：零)。管理層認為上述假設如出現任何合理變更，亦不會導致該單位的賬面總值超逾其可收回金額總額。





## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 46. 其他無形資產

	商場經營權 港幣千元
<b>集團</b>	
<b>成本</b>	
於收購日(附註41(a))	42,548
匯兌調整	1,378
於二零一零年十二月三十一日	43,926
視同出售附屬公司(附註42(b))	(43,926)
於二零一一年十二月三十一日	—
<b>攤銷</b>	
年內扣除	3,967
匯兌調整	89
於二零一零年十二月三十一日	4,056
視同出售附屬公司(附註42(b))	(4,056)
於二零一一年十二月三十一日	—
<b>賬面值</b>	
於二零一一年十二月三十一日	—
於二零一零年十二月三十一日	39,870

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。

## 47. 現金及現金等額項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等額項目包括現金及銀行存款。現金及現金等額項目在報告期末之綜合現金流量表及在綜合財務狀況表的對賬如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行結餘及現金	19,179,381	32,023,494
減：受規管銀行存款(附註31)	(1,337,903)	(449,513)
	<b>17,841,478</b>	31,573,981

## 48. 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12,930,000,000元(二零一零年：港幣10,670,000,000元)及港幣75,000,000元(二零一零年：港幣77,000,000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359,000,000元(二零一零年：港幣294,000,000元)，其中港幣351,000,000元(二零一零年：港幣284,000,000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，本集團與租戶就須於下列期間收取之應收未來最低租金：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	485,783	306,550
第二至第五年(包括首尾兩年)	711,579	494,937
五年後	116,353	116,823
	<b>1,313,715</b>	918,310

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 48. 經營租約承擔(續)

#### 本集團作為承租者

於報告期末，本集團與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立之不可撤銷經營租約：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	61,803	37,236
第二至第五年(包括首尾兩年)	43,144	57,212
五年後	3,237	40,398
	<b>108,184</b>	134,846

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。

#### 本公司作為承租者

於報告期末，本公司與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立之不可撤銷經營租約：

	公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	30,184	30,184
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,487	40,670
	<b>40,671</b>	70,854

## 49. 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
— 已授權但未訂約	11,861,883	12,751,737
— 已訂約但未作出撥備	192,570	463,318
	<b>12,054,453</b>	13,215,055

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(b) 已授權但未訂約之收購 — 附屬公司	—	108,780

(c) 本集團承諾投入美元4,000萬元(二零一零年：無)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。此金額預計在二零一二年支付。

於報告期末，本公司並無重大資本承擔。

## 50. 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
附屬公司				
— 最大額度	—	—	6,439,146	7,828,416
— 已用額度	—	—	6,199,136	6,296,761
共同控制實體				
— 最大額度	1,751,573	1,375,015	620,106	352,568
— 已用額度	1,231,035	740,393	475,786	70,514

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 50. 或然負債(續)

- (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港幣6,521,000,000元(二零一零年：港幣9,543,000,000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港幣10,028,000,000元(二零一零年：港幣10,018,000,000元)。

除上述(a)及(c)本公司所提供擔保外，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。本公司之財務擔保合約的公允價值已於公司之財務報表確認。

### 51. 資產抵押

於報告期末，本集團為擔保一般銀行貸款及獲得其他貸款，和獲取銀行授予房屋買家按揭貸款而抵押資產之賬面值如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
計入物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇	—	29,271
投資物業	—	1,268,041
庫存物業	—	449,153
貿易應收款	—	4,155
銀行存款(附註25)	17,346	23,605
	17,346	1,774,225

### 52. 關連人士交易

除附註41(d)、43及44所披露之向關連人士出售附屬公司之部份權益、出售附屬公司及共同控制實體外，本集團還與關連人士進行了下列交易：

- (一) 年內，本公司之附屬公司透過公開投標委任深圳市中海建築工程公司(「深圳中海建築」)，為中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)之附屬公司，為其地產發展項目之主要承建商，總合約額約為人民幣220,000,000元。年內，該等附屬公司已付或應付深圳中海建築之合約工程總額約為港幣134,000,000元(二零一零年：港幣30,000,000元)。
- (二) 於二零零五年八月富榮有限公司(「富榮」)與中國建築工程(澳門)有限公司(「中建澳門」)訂立一份建築管理合約，中建澳門被委任為富榮於澳門物業項目之建築管理人，管理費約為港幣20,000,000元，另外可獲支付最高達約港幣30,000,000元之花紅，惟需達到合約所列一定條件。

二零一零及二零一一年年度已付或應付該等合約額為零。

## 52. 關連人士交易(續)

(三) 二零零五年十一月，本公司分別與中國建築國際(本集團之同級附屬公司)、深圳中海建築及中建澳門訂立多份協議，據此，倘在截至二零零八年十二月三十一日止的三個財政年度內成功投標，本集團仍可委任中國建築及其附屬公司(「中國建築國際集團」)、深圳中海建築及中建澳門分別為香港、深圳及澳門之承建商。本集團批授予中國建築國際集團、深圳中海建築及中建澳門的總合約金額分別不可超逾港幣900,000,000元、港幣1,600,000,000元及港幣200,000,000元。

於二零零九年四月，本公司與中國建築國際訂立更新協議，據此，本集團繼續委任中國建築國際集團為承建商，授予之總合約金額由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日不可超逾港幣1,000,000,000元，於二零一一年十二月三十一日止之兩個年度的每年金額不可超逾港幣2,000,000,000元及由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日不可超逾港幣1,000,000,000元。

年內，集團授予中國建築國際集團於更新協議的合同總金額約港幣167,800,000元(二零一零年：港幣1,626,900,000元)。

(四) 於二零零六年五月，本公司的附屬公司中謙發展有限公司(「中謙」)與中國建築國際的附屬公司中國海外建築有限公司(「中海建築」)訂立總租賃協議。據此，中海建築同意租用若干物業作為中國建築國際集團辦公室之用。截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中謙的應收租金分別為港幣6,600,000元、港幣8,600,000元及港幣9,000,000元。

於二零一零年四月，本公司與中國建築國際訂立一份總租賃更新協議，據此，集團繼續出租部份物業予中國建築國際集團作為辦公室之用，由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日，應收租金不可超逾港幣6,000,000元，於二零一一年十二月三十一日止之兩個年度的每年應收租金不可超逾港幣12,000,000元及由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日不可超逾港幣6,000,000元。

年內，集團已收或應收中國建築國際集團根據總租賃更新協議的金額達港幣10,400,000元。(二零一零年：港幣10,400,000元)

(五) 於二零零六年五月，本集團的附屬公司中國海外保安有限公司(「中海保安」)，與中國建築國際訂立總保安服務協議，據此，中海保安將向中國建築國際及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，每年提供保安服務的金額不可超逾港幣30,000,000元。

於二零零九年四月，本公司與中國建築國際訂立總保安服務更新協議，據此，本集團將繼續提供保安服務予中國建築國際集團，由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日金額不可超逾港幣15,000,000元，於二零一一年十二月三十一日止兩個年度的每年金額不可超逾港幣30,000,000元，及由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日不可超逾港幣15,000,000元。

年內，本集團批授予中國建築國際集團根據總保安服務更新協議合同總金額達港幣17,200,000元(二零一零年：港幣26,000,000元)及本集團已收及應收保安費達港幣22,200,000元(二零一零年：港幣5,300,000元)。

### 52. 關連人士交易(續)

(六) 於二零一零年三月，本公司與中建總之附屬公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)訂立一份中建股份承建修訂協議，據此，本集團將繼續委任中建股份及其附屬公司為承建商，而由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日授予的總合約金額不可超逾約人民幣4,500,000,000元(相等於約港幣5,113,600,000元)，於截至二零一二年十二月三十一日止兩年度期間每年不可超逾約人民幣5,000,000,000元(相等於約港幣5,618,800,000元)及由二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日不可超逾約人民幣2,500,000,000元(相等於約港幣2,840,900,000元)。

年內，本集團根據中建股份承建更新協議授予中建股份及其附屬公司的總合約金額約為人民幣1,748,500,000元(相等於約港幣2,106,700,000元)(二零一零年：人民幣2,188,600,000元(相等於約港幣2,572,100,000元))，而已付或應付中建股份及其附屬公司之承建費約為港幣926,200,000元(二零一零年：港幣733,900,000元)。

(七) 於二零一零年六月，本公司與中國建築國際之附屬公司瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑熱電」)，訂立一份協議，據此，本集團將委任瀋陽皇姑熱電為承建商，而由二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日批授的總合約金額不可超逾約港幣100,000,000元、由二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間批授的總合約金額不可超逾港幣150,000,000元以及由二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間批授的總合約金額不可超逾港幣150,000,000元。

年內，本集團根據協議批授予瀋陽皇姑熱電的總合約金額約為港幣25,300,000元(二零一零年：港幣72,500,000元)，而已付或應付瀋陽皇姑熱電之採暖管道連接服務費為港幣24,400,000元(二零一零年：港幣59,100,000元)。

(八) 年內，本集團向中國建築國際之附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)投保。本集團於年內已支付或應付中海保險保費合共港幣1,600,000元(二零一零年：港幣1,300,000元)。

(九) 二零一一年四月，本公司與中海宏洋訂立商標許可協議，授予中海宏洋由二零一一年四月六日起至二零一四年三月三十一日止在中國使用本公司的商標的許可權。二零一一年四月六日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止每十二個月期間的應收專利費不超過港幣100,000,000元。年內已收或應收中海宏洋專利費總額為港幣51,700,000元。

二零一一年八月，本集團若干附屬公司與中海宏洋一附屬公司訂立物業租賃協議，二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日止每十二個月期間，本集團應付中海宏洋租金總額不超過人民幣12,500,000元(約港幣15,000,000元)。年內已付或應付中海宏洋租金總額為人民幣5,200,000元(相等於約港幣6,300,000元)。

二零一一年八月，本集團附屬公司中海物業管理與中海宏洋訂立框架協議(「框架協議」)，中海宏洋及其附屬公司同意，成功投標後聘請中海物業管理及其附屬公司為中國物業管理負責人，由二零一一年八月三日起至二零一四年七月三十一日止為期三年。二零一一年八月三日起至二零一二年七月三十一日止期間及二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止每十二個月期間，根據框架協議應收管理費總額分別不超過人民幣25,200,000元、人民幣33,600,000元及人民幣33,000,000元(分別相等於約為港幣30,200,000元、港幣40,300,000元及港幣40,000,000元)。年內已收或應收中海宏洋管理費總額為人民幣3,600,000元(相等於約港幣4,400,000元)。

## 52. 關連人士交易(續)

### (九)(續)

二零一一年八月，本公司之附屬公司香港華藝設計顧問(深圳)有限公司與中海宏洋之附屬公司呼和浩特市中海宏洋地產有限公司訂立項目設計協議，顧問費不超過人民幣6,300,000元(相等於約港幣7,600,000元)。年內應收或已收顧問費總額為港幣3,000,000元。

(十)於二零一一年，集團來自聯營公司及共同控制實體之利息收入分別為港幣12,300,000元(二零一零年：港幣12,300,000元)及港幣333,200,000元(二零一零年：452,300,000元)。

(十一)年內，公司董事及集團之其他主要管理層成員之薪酬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期福利	101,853	107,883
強制性公積金貢獻	48	72
	<b>101,901</b>	107,955

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。

### (十二) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團已於二零零九年提前採納香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)政府有關機構的部份披露豁免，因此，本集團已經獲部份豁免披露本集團與政府有關機構進行交易的量化信息。

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。

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。





## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 52. 關連人士交易(續)

#### (十二) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

除上文第六項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，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。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。

### 53. 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(相當於約港幣 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。

## 54. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一一年十二月三十一日之附屬公司之資料，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 <sup>(vi)</sup>	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 <sup>(vi)</sup>	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
中國海外實業有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	100	—	投資控股
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(前稱「翠達發展 有限公司」)	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
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 <sup>①</sup>	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 <sup>②</sup>	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 <sup>(vi)</sup>	澳門葡幣25,000元	—	100	物業發展

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 54. 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 %	
東江實業集團有限公司	5,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
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 <sup>(b)</sup>	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 <sup>(a)</sup>	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 <sup>(b)</sup>	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 <sup>(a)</sup>	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

54. 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 %	
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 <sup>(vi)</sup>	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
*高峰企業有限公司 <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
*興海發展有限公司 <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
驕洋國際有限公司 <sup>(i)</sup>	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
*興立發展有限公司 <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Seawave Company Ltd <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
銀耀發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業買賣
Splendid Return Limited <sup>(i)</sup>	50,000股每股面值 1美元之股份	—	100	投資控股
Total Wonder Limited <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Treasure Trinity Limited <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Wealth Faith Developments Limited <sup>(i)</sup>	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 <sup>(vii)</sup>	—	100	物業發展及 投資控股
*榮海集團有限公司 <sup>(i)</sup>	1股面值1美元之股份	—	100	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 <sup>(i)</sup>	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 <sup>(i)</sup>	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 <sup>(vi)</sup>	43,340,000美元	—	95	物業發展
上海新海滙房產有限公司 <sup>(vi)</sup>	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海中海房地產有限公司 <sup>(vi)</sup>	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 54. 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 %	
上海中海海華房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	98	物業發展
上海中海海庭房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	98	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
中海東豐地產(大連)有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 880,000,000 元	—	100	物業發展
中山市中海房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司 <sup>(M)</sup>	60,000,000 美元	—	100	物業發展
中海鼎盛(西安)房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 676,000,000 元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 <sup>(M)</sup>	250,000,000 美元	—	100	物業發展
中海地產(蘇州)有限公司 <sup>(M)</sup>	50,000,000 美元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 <sup>(M)</sup>	99,000,000 美元	—	100	物業發展
中海海盛(蘇州)房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 <sup>(M)</sup>	33,000,000 美元	—	100	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	100	物業發展
北京德利房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	12,000,000 美元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	11,920,000 美元	—	72	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
北京古城興業置業有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
北京世紀順龍房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 30,000,000 元	—	51	物業發展
中海興業(成都)發展有限公司 <sup>(M)</sup>	99,000,000 美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
鉅星(成都)商務服務有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣 68,000,000 元	—	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
瀋陽中海興業房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣 20,000,000 元	—	100	物業發展
杭州中海房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	99,800,000 美元	100	—	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 <sup>(M)</sup>	49,800,000 美元	—	100	物業發展

54. 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 %	
中海地產(杭州)有限公司 <sup>(M)</sup>	99,800,000美元	—	100	物業發展
長沙中海興業房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣662,000,000元	—	100	物業發展
長春中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	49,800,000美元	—	100	物業發展
長春海悅房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣3,430,000,000元	—	100	物業發展
南京中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	50,000,000美元	—	100	物業發展
南京中海海浦房地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
南昌中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣670,000,000元	—	100	物業發展
重慶中工建設有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣1,000,000元	—	90	設計顧問服務
中海地產(珠海)有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市志趣諮詢服務有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市啟光諮詢服務有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海經濟特區卓運房產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海地產集團有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣2,610,200,000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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣10,000,000元	—	60	物業發展
深圳市中海深圳灣房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣41,791,108元	—	100	物業發展
中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司 <sup>(M)</sup>	港幣10,000,000元	—	100	物業發展
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 <sup>(M)</sup>	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
深圳市中海光大房地產開發有限公司 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	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 <sup>(M)</sup>	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
廈門中海地產有限公司 <sup>(M)</sup>	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

## 財務報告表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

### 54. 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 %	
煙臺中海地產有限公司 <sup>(i)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 <sup>(ii)</sup>	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 <sup>(iii)</sup>	人民幣 400,000,000 元	—	100	物業發展
廣州江東房地產開發有限公司 <sup>(iv)</sup>	人民幣 99,800,000 元	—	100	物業發展
廣州中海地產有限公司 <sup>(v)</sup>	人民幣 100,000,000 元	—	100	物業發展
廣州藍灣房地產開發有限公司 <sup>(vi)</sup>	人民幣 15,000,000 元	—	100	物業發展
廣州良寶房地產投資諮詢有限公司 <sup>(vii)</sup>	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 <sup>(viii)</sup>	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 <sup>(ix)</sup>	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 <sup>(x)</sup>	人民幣 10,000,000 元	—	90	物業發展
濟南中海地產有限公司 <sup>(xi)</sup>	98,000,000 美元	—	100	物業發展
濟南中海地產投資有限公司 <sup>(xii)</sup>	人民幣 50,000,000 元	—	100	物業發展
中海物業管理(上海)有限公司 <sup>(xiii)</sup>	610,000 美元	—	100	房地產管理
深圳市中海電梯工程有限公司 <sup>(xiv)</sup>	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 <sup>(xv)</sup>	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 <sup>(xvi)</sup>	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 <sup>(xvii)</sup>	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 <sup>(xviii)</sup>	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 <sup>(xix)</sup>	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 <sup>(xx)</sup>	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) 在中國成立之股份有限公司

(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

(viii) 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。

\* 中文公司名稱僅供識別

於年終時，除 China Overseas Finance (Cayman) I Limited 及 China Overseas Finance (Cayman) II Limited 已發行分別 300,000,000 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

截至二零一一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				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
<b>營業額</b>	16,632,553	18,892,373	37,321,630	44,313,014	<b>48,582,976</b>
經營溢利	7,303,082	8,764,462	12,259,248	18,913,841	<b>23,388,338</b>
收附屬公司之議價收購收益	—	—	—	905,718	—
視同出售附屬公司收益	—	—	—	—	<b>45,628</b>
出售附屬公司(虧損)收益	(201,449)	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	(27,911)	(10,982)	3,683	17,750	<b>202,838</b>
共同控制實體	386,276	(26,848)	19,238	317,196	<b>719,260</b>
財務費用	(500,911)	(417,682)	(228,414)	(461,264)	<b>(590,763)</b>
除稅前溢利	6,959,087	8,585,300	12,053,755	20,567,244	<b>23,765,301</b>
所得稅費用	(2,741,936)	(3,513,018)	(4,449,692)	(7,897,817)	<b>(8,645,823)</b>
本年溢利	4,217,151	5,072,282	7,604,063	12,669,427	<b>15,119,478</b>
分配於：					
本公司股東	4,179,579	5,048,637	7,468,928	12,373,151	<b>15,025,390</b>
非控制股東權益	37,572	23,645	135,135	296,276	<b>94,088</b>
	4,217,151	5,072,282	7,604,063	12,669,427	<b>15,119,478</b>





## 五年財務概要(續)

截至二零一一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				二零一一年 港幣千元
	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	
<b>非流動資產</b>					
投資物業	2,634,750	6,428,067	7,747,599	14,053,675	<b>17,765,372</b>
物業、廠房及設備	2,232,366	280,967	253,823	319,388	<b>337,635</b>
預付土地租金支出	95,736	58,204	47,409	35,984	<b>68,591</b>
聯營公司權益	56,907	164,581	180,600	210,497	<b>3,340,454</b>
共同控制實體權益	2,588,406	1,947,655	2,558,944	11,323,863	<b>12,668,593</b>
投資合營地產項目公司	15,274	18,654	20,971	22,867	<b>22,776</b>
應收聯營公司款	271,697	90,108	87,424	42,156	<b>88,793</b>
應收共同控制實體款	2,612,797	4,071,170	9,172,006	8,981,367	<b>11,727,717</b>
應收合營地產項目公司款	1,873	1,056	436	154	<b>—</b>
其他金融資產	95,781	42,443	30,161	23,726	<b>17,417</b>
商譽	109,021	109,021	109,021	109,021	<b>109,021</b>
其他無形資產	—	—	—	39,870	<b>—</b>
遞延稅項資產	—	485,090	650,791	1,190,537	<b>1,844,924</b>
	10,714,608	13,697,016	20,859,185	36,353,105	<b>47,991,293</b>
<b>流動資產</b>	53,806,564	71,879,425	93,258,208	125,895,296	<b>127,984,130</b>
<b>資產總額</b>	64,521,172	85,576,441	114,117,393	162,248,401	<b>175,975,423</b>
<b>非流動負債</b>					
一年後到期之借貸	(11,289,021)	(18,320,005)	(14,369,870)	(24,305,704)	<b>(25,113,861)</b>
應付擔保票據	(2,326,435)	(2,329,431)	(2,332,426)	(10,018,179)	<b>(7,689,578)</b>
應付同級附屬公司欠款	(135,864)	—	—	—	<b>—</b>
應付非控制股東欠款	(873,557)	(850,983)	(820,310)	(791,904)	<b>(1,055,226)</b>
衍生金融負債	—	—	—	(1,187,323)	<b>—</b>
遞延稅項負債	(473,789)	(1,255,876)	(1,990,344)	(6,604,793)	<b>(3,602,864)</b>
	(15,098,666)	(22,756,295)	(19,512,950)	(42,907,903)	<b>(37,461,529)</b>
<b>流動負債</b>	(23,632,404)	(29,935,758)	(52,794,812)	(61,398,357)	<b>(67,929,182)</b>
<b>負債總額</b>	(38,731,070)	(52,692,053)	(72,307,762)	(104,306,260)	<b>(105,390,711)</b>
<b>資產淨值</b>	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141	<b>70,584,712</b>
<b>應佔權益：</b>					
本公司股東	26,282,040	33,219,782	42,093,072	54,734,890	<b>70,311,697</b>
非控制股東權益	(491,938)	(335,394)	(283,441)	3,207,251	<b>273,015</b>
	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141	<b>70,584,712</b>



# 主要物業及物業權益詳情

## 1. 集團持有之主要已竣工投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 中國海外大廈全座 地面A、C及E舖一樓B及D舖、 四至三十樓辦公樓層 (不包括十九樓A至F單位) 和二及三層60個泊車位 香港灣仔軒尼詩道139號及 駱克道138號	商業及泊車	中期	19,485	100
(b) 中海地產大廈 北京市西城區 太平橋大街96號	商業及泊車	五十年至二零五一年 六月十日	24,668	100
(c) 中海廣場 北京市朝陽區 建外大街國貿中心	商業及泊車	五十年至二零五三年 四月二日	138,328	100
(d) 中海地產廣場 北京市崇東城區 永定門西濱河路	商業及泊車	四十年至二零四三年 三月十八日	81,619	100
(e) 中海國際中心一期 成都市高新區 錦城大街199號	商業及泊車	四十年至二零四八年 十一月十一日	128,808	100

註：集團權益乃指集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。



## 主要物業及物業權益詳情(續)

### 2. 集團持有之主要在建投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 中海國際大廈 天津市塘沽區 濱河西路	商業	四十年至二零四九年 七月二十九日	138,844	100
(b) 中海國際中心二及三期 成都市高新區 錦城大街199號	商業及泊車	四十年至二零四八年 十一月十一日	247,642	100
(c) 中海廣場 瀋陽市皇姑區 塔灣東街	商業及泊車	四十年至二零四九年 十二月十八日	181,542	100
(d) 中海廣場 濟南市市中區 九曲莊路	商業及泊車	四十年至二零四九年 十一月二十九日	126,940	100
(e) 國際社區C-3 濟南市市中區 九曲莊路	商業及泊車	四十年至二零四九年 九月十六日	195,712	100
(f) 中海大廈 南京市鼓樓區 鳳凰西路	商業	四十年至二零四八年 六月十一日	110,397	100
(g) 中海大廈 珠海市香洲區 前山三台石路	商業及泊車	四十年至二零四八年 二月一日	314,321	100
(h) 中海廣場 珠海市香洲區 白石路	商業及泊車	四十年至二零五零年 八月十二日	211,268	100

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### 3. 集團持有之主要發展中物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	於二零一一年十二月三十一日之工程進度	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	集團權益 %
(a) 中海九號公館 中國北京市 豐台區	住宅	施工中	2012	321	570	100
(b) 寰宇天下 中國瀋陽市 皇姑區	商業／住宅	施工中	2016	716	2,400	100
(c) 濟南國際社區 中國濟南市 市中區九曲莊路	商業／住宅	施工中	2014	1,782	2,880	100
(d) 青島中海國際社區 中國青島市 李滄區	住宅	施工中	2013	402	1,695	100
(e) 中海城二期及三期 中國瀋陽市 于洪區白山路	住宅	施工中	2018	1,274	3,165	100
(f) 中海千燈湖1號 中國佛山市 南海區千燈湖	住宅	施工中	2013	154	750	100
(g) 蘇州國際社區二期 中國蘇州市 蘇州工業園區	住宅	施工中	2012	553	982	100
(h) 鳳凰熙岸 中國南京市 鳳凰西街	商業／住宅	施工中	2014	169	570	100
(i) 長春中海長鈴項目 中國長春市 臨河街	住宅	施工中	2013	140	417	100
(j) 蘇州獨墅島 中國蘇州市 吳中區 墅蒲塘東側	住宅	施工中	2012	345	400	100
(k) 中海錦城 中國成都市武侯區 龍井村	住宅	施工中	2012	123	462	100
(l) 長沙中海國際社區 中國長沙市 岳麓區洋湖垸	住宅	施工中	2015	344	1,036	100
(m) 西安中海國際社區 中國西安市 曲江區	住宅	施工中	2012	640	1,697	100
(n) 高新項目 中國長春市 超凡大街	住宅	施工中	2015	191	579	100
(o) 中海龍灣國際 中國中山市 石岐區	住宅	施工中	2012	158	499	100
(p) 銀海灣 中國珠海市 香洲區	商業／住宅	施工中	2013	86	550	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。



## 主要物業及物業權益詳情(續)

### 4. 集團持有之主要待售物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	總樓面 面積約數 (泊車位除外) 千平方米	集團權益 %
(a) 中海御景熙岸 中國上海市 浦東新區	住宅	191	100
(b) 金沙灣東區 中國佛山市 南海黃岐建設大街	住宅	178	100
(c) 長春國際社區 中國長春市 臨河街	商業／住宅	1,040	100
(d) 中海紫御公館 中國北京市 崇文區	商業／住宅／寫字樓	396	100
(e) 瀋陽中海城一期 中國瀋陽市 于洪區白山路	住宅	611	100
(f) 中海萬錦東苑 中國佛山市 南海桂城	住宅	190	100
(g) 中海翠屏灣 中國成都市 高新區	住宅	291	100
(h) 中海銀海一號 中國青島市 市南區銀川西路	住宅	192	100
(i) 康城花園 中國深圳市 龍崗區黃閣坑北和如意路交叉口	住宅	496	100
(j) 蘇州國際社區一期 中國蘇州市 蘇州工業園區	住宅	480	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

## 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](http://www.coli.com.hk)

