



中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

中國海外宏洋
集團有限公司












根基穩健 茁實成長



2012
年報



目錄

	公司及股東資料	1
	董事局、名譽主席以及委員會	2
	財務摘要	3
	主席報告書	5
	管理層討論及分析	11
	人力資源及可持續發展	20
	企業管治報告	21
	董事及行政架構	29
	董事局報告	32

財務資料

	獨立核數師報告	41
	綜合收益表	42
	綜合全面收益表	43
	綜合財務狀況表	44
	財務狀況表	46
	綜合權益之變動表	47
	綜合現金流量表	49
	財務報告附註	50
	五年財務概要	120
	主要物業及物業權益詳情	121
	詞彙表	126
	財務資料之計算程式	128

公司資料

註冊辦事處

香港九龍柯士甸道西一號
環球貿易廣場67樓6703室
電話 : (852) 2988 0600
傳真 : (852) 2988 0606
互聯網址 : www.cogogl.com.hk

公司秘書

莊惠生

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
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香港分行
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
上海銀行股份有限公司
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
永隆銀行有限公司

證券代號

股份

聯交所 : 00081
彭博 : 81 : HK
路透社 : 0081.HK

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市。

普通股(截至2012年12月31日)

已發行股份 2,282,239,894股
面值 每股港幣0.01元

投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : cogo.ir@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部

電話 : (852) 2823 7888
傳真 : (852) 2529 9211
電郵 : cogo.pr@cohl.com

財政紀要

2012年度全年業績公告	2013年3月1日
暫停辦理過戶登記手續日期	2013年5月6-7日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	2013年5月7日
暫停辦理過戶登記手續日期	2013年5月14日
末期股息之付款日期	於2013年7月5日 或之前
財政年度結算日期	2013年12月31日

董事局、名譽主席以及委員會

名譽主席

孔慶平[#]

主席兼非執行董事

郝建民

執行董事

陳 斌 行政總裁
向 翊
王萬鈞
楊海松 (於二零一二年十月十六日獲委任)
于上游 (於二零一二年十月十六日辭任)

非執行董事

翁國基 副主席

獨立非執行董事

鍾瑞明
林健鋒
盧耀楨

授權代表

郝建民
陳 斌
向 翊 (郝建民的替代授權代表)
王萬鈞 (陳 斌的替代授權代表)

審核委員會

鍾瑞明*
林健鋒
盧耀楨

薪酬委員會

林健鋒*
郝建民
翁國基
鍾瑞明
盧耀楨

提名委員會

郝建民*
鍾瑞明
林健鋒
盧耀楨

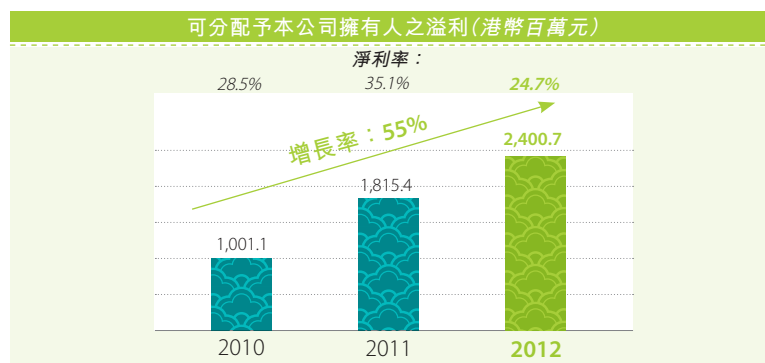
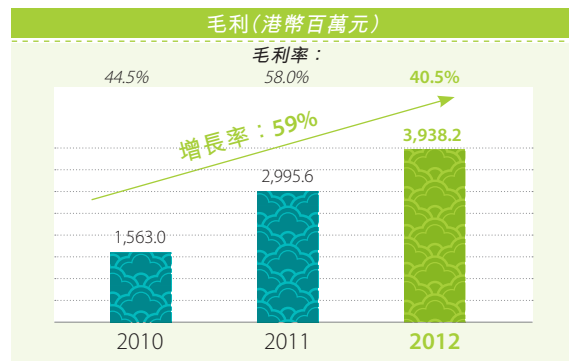
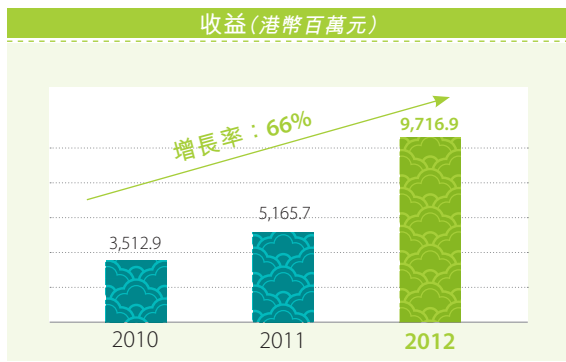
[#] 非本公司董事

* 委員會主席

截至十二月三十一日止年度	二零一二年	二零一一年	變動
主要損益項目 (港幣百萬元)			
收益	9,716.9	5,165.7	88.1%
毛利	3,938.2	2,995.6	31.5%
毛利率	40.5%	58.0%	-17.5%
可分配予本公司擁有人之溢利	2,400.7	1,815.4	32.2%
淨利率	24.7%	35.1%	-10.4%

於十二月三十一日	二零一二年	二零一一年	變動
主要財務狀況表項目 (港幣百萬元)			
物業存貨	17,522.4	12,392.9	41.4%
銷售定金	7,060.8	3,786.6	86.5%
現金儲備	7,803.2	2,826.4	176.1%
總借款 (淨現金)/淨債項	7,157.5 (645.7)	4,002.7 1,176.3	78.8% 不適用
本公司擁有人之權益	7,966.2	5,146.0	54.8%
淨負債比率	不適用 [#]	22.9%	不適用

財政年度	二零一二年	二零一一年	變動
股東回報			
權益回報率	36.6%	46.4%	-9.8%
每股盈利(港幣仙)	105.2	83.4 [^]	26.1%
每股股息(港幣仙)	11	5	不適用*



[#] 淨現金

[^] 重列

* 由於於二零一二年發行了紅股，不予比較

附註：

上述若干財務資料之計算程式於第128頁刊出以方便參考。



合肥 — 中海原山



呼和浩特 — 中海紫御東郡



主席報告書

不斷擴展

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



在股東的大力支持下及本集團全體員工的不懈努力下，本集團持續取得良好經營業績，與去年比較，營業額錄得88.1%之升幅，約達港幣九十七億元，而本公司股東應佔之溢利則增加32.2%至約港幣二十四億元。

本年度物業銷售額約達港幣一百三十五億元，銷售面積合共約為一百零三萬平方米，較去年分別錄得75.9%及177.6%之增長。

郝建民先生
主席兼非執行董事

緒言

本人欣然提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。在股東的大力支持及本集團全體員工的不懈努力下，本集團持續取得良好經營業績，與去年比較，營業額錄得88.1%之升幅，達港幣9,716,900,000元，而本公司股東應佔之溢利則增加32.2%至港幣2,400,700,000元。每股基本盈利為港幣105.2仙(二零一一年重列：每股港幣83.4仙)。

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

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

於二零一二年三月，本集團成功發行於二零一七年到期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)。該項融資以極具競爭力之財務成本，為本集團進一步加強並鞏固其土地儲備及開展其未來各發展項目時，給予強有力的財務支援。本集團近數年之傑出經營表現及穩健之財務指標，深受國際資本市場認同及讚許。年內摩根士丹利資本國際指數及恒生指數均分別把本公司納入成為其麾下之摩根士丹利資本國際中國小型股指

數、恒生環球綜合指數及恒生綜合指數(包括恒生綜合行業指數—地產建築業及恒生綜合小型股指數)之成份股。成為此等知名基準指數成份股彰顯國際及本地投資者對本公司規模、盈利能力及管治能力的充分認可。

建議末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣6.0仙(二零一一年：每股港幣5.0仙)。連同已於二零一二年八月派發之中期股息每股港幣5.0仙(二零一一年：無)，本年度的股息總額將為每股港幣11.0仙(二零一一年：每股港幣5.0仙)。

建議末期股息須待本公司股東於二零一三年股東週年大會上批准。

經營前景

整體經濟

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

北京



中海尚湖世家

經營前景(續)

整體經濟(續)

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

房地產發展

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

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

同時，為減低超大型城市過度集中帶來成本價格上升，透過城鎮化發展提升經濟結構的改善已漸成趨

勢。為推進產業結構升級及調整，有關經濟活動需要向外擴散，例如將已標準化的製造及生產工序等初級經濟活動，分散至中型城市。近數年在基礎建設及運輸系統之投資亦正為此方向鋪路。

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

集團策略

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

經營前景(續)

集團策略(續)

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

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

面對未來的挑戰，本集團將繼續以健康、穩定、快速發展為主線，在人力資源、財務資源保障系統支援下，加強成本控制，合理推進項目開發節奏，制定集團發展戰略。本集團將在建立產品標準化基礎上，致力提供創新市場產品，並提升營銷能力。集團將繼續於經嚴格挑選之三線城市中，擴充其土地儲備，以作持續之業務擴展。

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

致謝

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

承董事局命
中國海外宏洋集團有限公司
郝建民先生
主席兼非執行董事

呼和浩特



中海紫御東郡

呼和浩特



中海凱旋門



呼和浩特 — 中海御龍灣



蘭州 — 中海凱旋門



管理層討論及分析

成就璀璨

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

收入及營運業績

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

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

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

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

土地儲備

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

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

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

吉林



中海紫御東郡



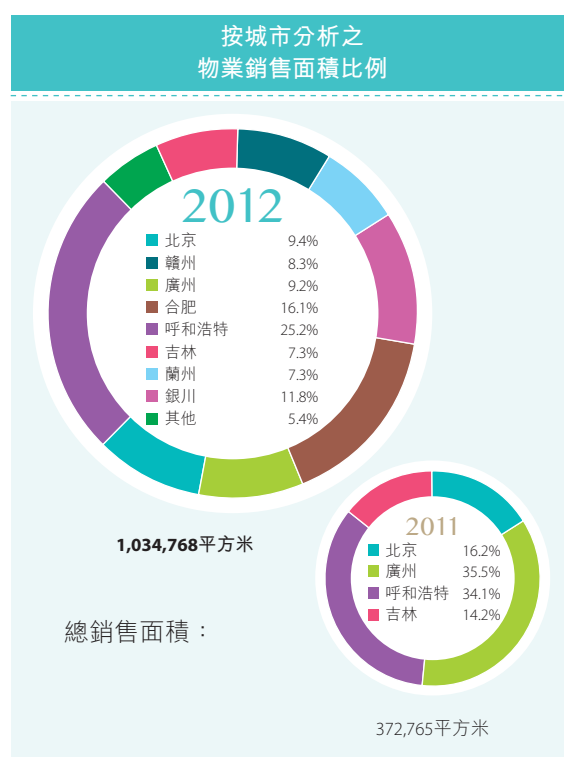
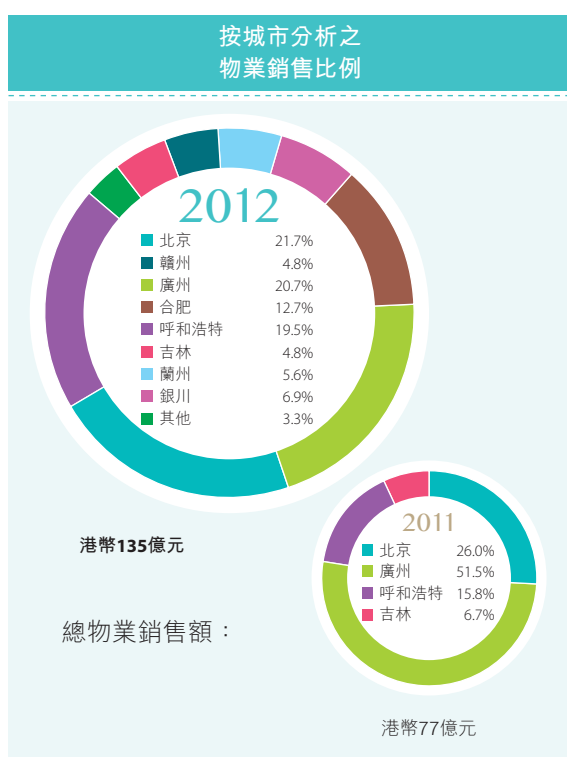
	總建築面積 ('000 平方米)	%	應佔建築面積 ('000 平方米)	應佔 %
1. 北京	216.9	2.4	191.9	2.5
2. 吉林	762.6	8.4	656.4	8.4
3. 呼和浩特	622.6	6.8	622.6	8.0
4. 銀川	3,300.4	36.1	2,310.2	29.7
5. 合肥	523.0	5.7	462.7	5.9
6. 桂林	141.5	1.6	141.5	1.8
7. 南寧	509.7	5.6	509.7	6.6
8. 蘭州	385.7	4.2	385.7	5.0
9. 贛州	1,402.0	15.3	1,233.8	15.9
10. 揚州	233.3	2.6	233.3	3.0
11. 南通	762.4	8.4	762.4	9.8
12. 常州	266.7	2.9	266.7	3.4
合共	9,126.8	100	7,776.9	100

分部資料

物業銷售及發展

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

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



年內主要項目之物業銷售：

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

贛州 — 中海國際社區



廣州 — 中海橡園國際



銀川 — 中海國際社區



管理層討論及分析(續)

分部資料(續)

物業銷售及發展(續)

所有發展中之項目進度良好，大致上與工程計劃相符。年內，約848,200平方米(二零一一年：243,530平方米)之工地建築面積經已完工。由於這些完工物業約82%於年末前已經出售，加上現貨銷售，入賬營業額上升至港幣9,530,700,000元(二零一一年：港幣4,995,900,000元)。另外，由於營業額增加，分部業績亦上升至港幣3,434,800,000元(二零一一年：港幣2,989,900,000元)。

年內主要項目之確認入賬收入：

城市	項目名稱	銷售面積 (平方米)	金額 (港幣百萬元)
廣州	中海橡園國際	146,709	3,988.5
	中海錦榕灣	6,813	407.5
北京	中海尚湖世家	83,925	2,338.7
呼和浩特	中海紫御東郡	91,555	811.2
	中海凱旋門	54,017	445.7
合肥	中海原山	23,570	450.8
吉林	中海紫御東郡	50,780	372.8
	中海紫御江城	36,600	362.2
銀川	中海國際社區	9,701	160.5
桂林	中海元居	10,833	81.6

除上述以外，以下各項目已於年內動工：

城市	項目名稱	工程開展
合肥	中海嶺湖墅	二零一二年三月
呼和浩特	中海外灘	二零一二年六月
銀川	中海國際社區 (第53-2號地)	二零一二年七月

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

各有關項目之進一步資料已刊於年報中第121至125頁主要物業及物業權益詳情內。

南寧 — 中海雍翠峰



合肥 — 中海嶺湖墅



桂林 — 中海元居



物業出租

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

於年末，位於北京西城區之中海國際中心，其85%經已出租。而位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率則約為93%。本集團分別擁有其100%及65%權益。

發行紅股

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

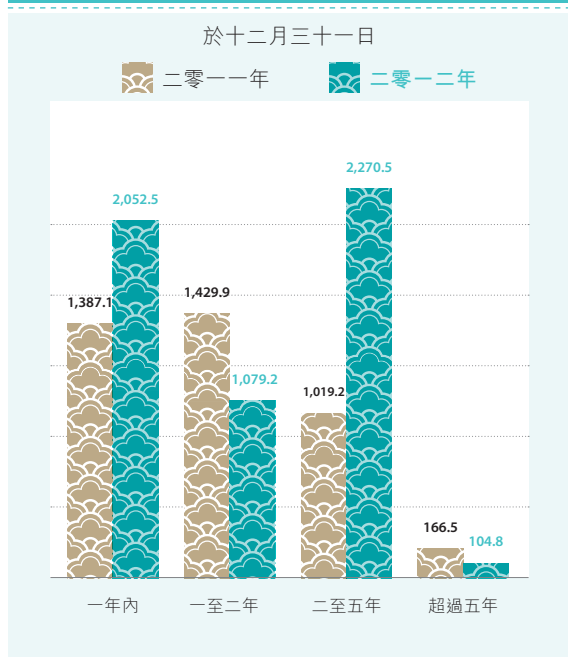
於年末，本公司已發行股份已增加至2,282,239,894股。

財務資源及流動性

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

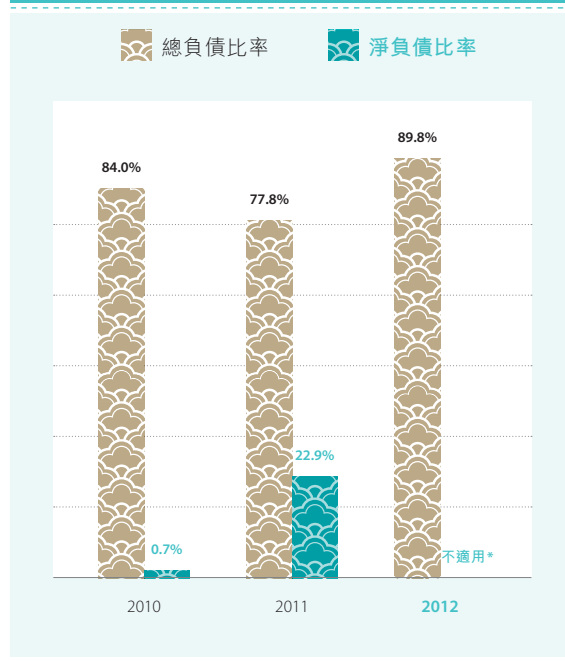
於二零一二年三月，本集團完成發行於二零一七年期之港幣二十二億元2.00%擔保可換股債券(信用增強至二零一五年、二零一五年後變為零息)，並於新加坡證券交易所有限公司掛牌上市。此外，本集團於年內亦再獲得金融機構提供約港幣3,027,000,000元之無抵押信貸。本年內動用之信貸額為港幣2,417,900,000元，當中部份與港幣912,300,000元還款抵銷，因此貸款總額(不計及可換股債券)較去年底增加37.6%至港幣5,507,000,000元。有關貸款利息以浮動利率計息，其加權平均年利率為4.817%。有關貸款之37.3%將於一年內到期償還。

債務#年期分析(港幣百萬元)



不包括可換股債券

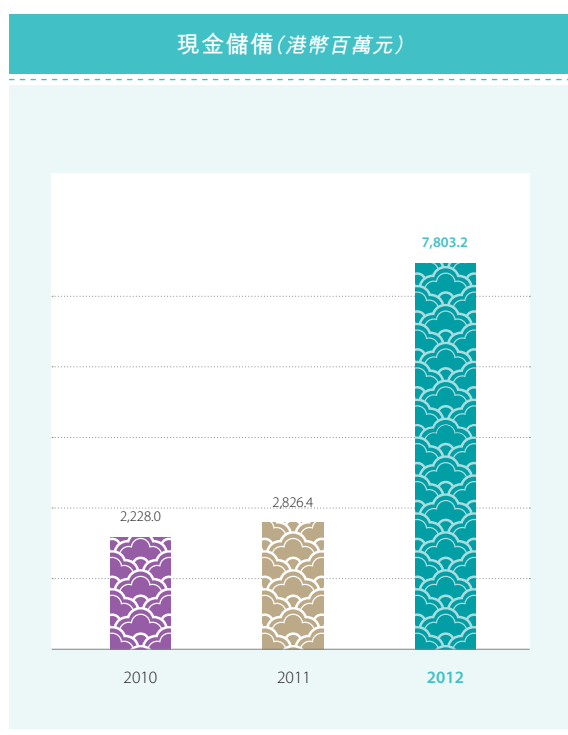
負債比率



* 淨現金

財務資源及流動性(續)

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



本集團於二零一二年十二月三十一日，未動用之信貸額共港幣1,391,600,000元

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

若包括本集團可動用而仍未提取之銀行信貸額港幣1,391,600,000元，截至二零一二年十二月三十一日止，本集團可運用之資金(包括受限制的現金及存款共港幣1,821,100,000元)達港幣9,194,800,000元。本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

外匯風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貸款中(包括可換股債券之負債部份)，人民幣及港幣/美元分別約佔41.0%及59.0%。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、開支及部份借貸等的結算貨幣，管理層認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，管理層評估本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險仍處於可接受範圍。

資本承擔及擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資本承擔合共為港幣8,259,400,000元，主要與物業發展及建築工程相關。此外，作為通用之商業行為，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣5,066,800,000元(折合人民幣4,108,300,000元)之擔保。

資本開支及資產抵押

本集團於回顧年度內之資本性支出合共約港幣17,600,000元，主要為新添之租賃裝修、車輛、傢俬、裝置及辦公室設備。

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

僱員

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

員工培訓及發展

本集團以打造團隊核心競爭力、提高員工個人身心素質、專業知識為目標，通過開展一系列的培訓活動，積極營造正氣、健康的團隊氣氛，營造良好的學習氣氛，提升整體團隊士氣及歸屬感。在培訓方式上，透過集團網絡學院，開展短期異地交流學習、集中學習、視訊會議、討論等方法進行培訓。年內，各地區分別舉辦了586次培訓項目，合共達15,589人次，有效加速了員工的快速成長。

本集團宣導「讓員工的發展融入到企業的長遠發展之中」的用人理念。年內，伴隨本集團業務的快速拓展，通過調派崗位，跨公司人員調動、交流等方式，提升員工的各項實戰經驗和能力。年內，員工提職、崗位調整、跨公司調動的方式產生的變動人員達455人次。本集團還透過設置管理序列與技術序列的雙通道發展路徑，以滿足員工的個人職業發展需求。



員工素質拓展活動

招賢納士

本集團深明培育人才對未來發展的重要性。年內，為配合本集團高速的發展步伐，以借助大學生招聘和社會招聘計劃作為人才招聘平台，成功吸納優秀人才234人，為本集團的可持續發展提供生力軍。在應屆

畢業生吸納方面，集團一在各地參與了19個城市舉辦的大學生招聘活動，本集團成功吸納優秀畢業生66人，並已配置於合肥、蘭州、銀川、呼和浩特等地區進行培訓、工作；為擴展中高端及富有實戰經驗之人才，通過社會招聘計劃成功吸納168名管理人才，加盟總部及地區公司，有效增強了公司專業技術能力，提升總體競爭力。



大學生招聘日

環保減碳

本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，致力履行企業公民責任。在工程建設、項目設計、開發管理等房地產各個環節，本集團不斷創新，推行低碳建築。在多項目情況下，力求標準化運作，以減少資源浪費，努力構建綠色社會。



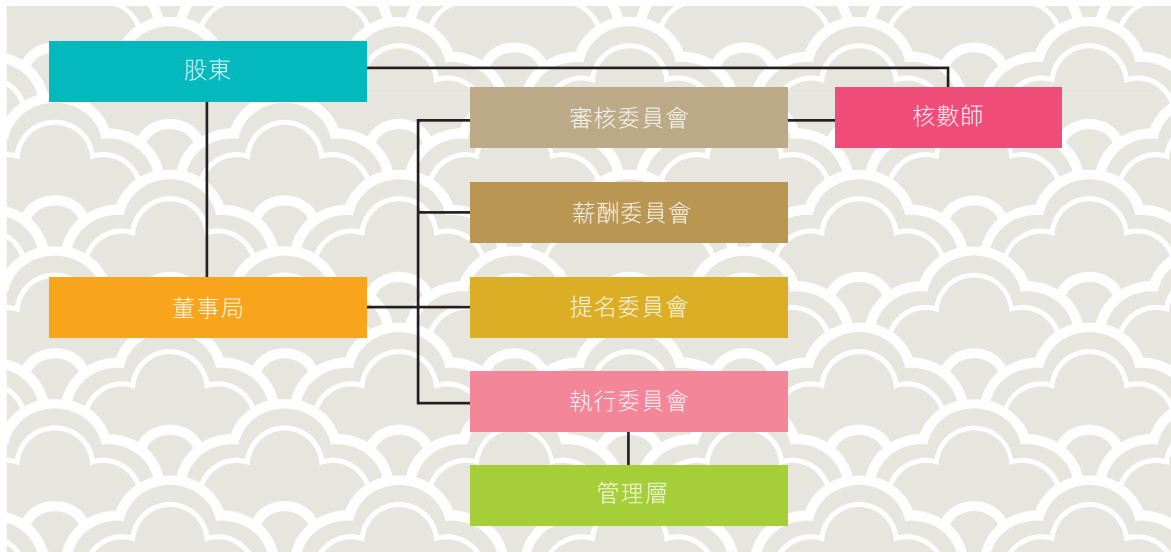
團隊學習

企業管治常規

本集團一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部份，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

企業管治結構

以下為貫徹本集團良好企業管治常規及政策之主要人士，而他們的主要角色說明及其企業管治政策列載於以下報告：



董事局

管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略及預算、重大投資以及合併收購等重大事項。另外，董事確認其主要職能包括監督及控制公司營運及財務狀況、提升企業管治常規，促進與股東之間的溝通。

企業管治報告(續)

董事局(續)

董事局組成

本公司的董事局現有九名成員，各具不同背景及經驗，可達致優勢互補：

董事姓名	背景*
郝建民先生 (主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
翁國基先生 (副主席兼非執行董事)	房地產開發及企業管理
陳斌先生 (行政總裁兼執行董事)	房地產開發及企業管理
向翊先生 (副總裁兼執行董事)	財務及企業管理
王萬鈞先生 (財務總監兼執行董事)	財務及投資
楊海松先生 (執行董事)	財務及投資
鍾瑞明博士 (獨立及非執行董事)	財務及投資
林健鋒先生 (獨立及非執行董事)	企業管理
盧耀楨先生 (獨立及非執行董事)	建築及公共管理

* 董事的詳盡履歷載於本年報「董事及行政架構」一節。

於本年度，本公司已遵守上市規則第3.10條及第3.10(A)條，已委任至少三名獨立非執行董事，而其中包括至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。董事局已獲取各名獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信其獨立於本公司，截至本年報之日期為止，符合上市規則之有關規定。

董事局(續)

主席與行政總裁

董事局主席與行政總裁的角色應有區分，以確保在權力及權限上取得平衡。

郝建民先生，於本年度為本公司之董事局主席，主要是領導及管理董事局。彼負責確保所有董事於任何會議舉行前均可適時獲得完整可信之資料並向所有董事解釋在會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好企業管治常規和程序以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。郝先生亦於每年與非執行董事舉行沒有執行董事出席的會議，主要討論企業管治及其他事宜。

陳斌先生為本公司之行政總裁，負責落實董事局制定的策略及目標，並負責本公司日常業務管理。

委任、重選和罷免

根據本公司的組織章程細則，三分之一之董事將於股東週年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

企業管治守則第A.4.1條及D.1.4條規定非執行董事的委任應有指定任期，並應有正式的董事委任書。本公司之非執行董事無特定任期，亦並無正式的董事委任書，惟根據本公司的組織章程細則，非執行董事均需輪流退任及重新選舉。

董事證券交易

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於標準守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事均確認，彼等已於二零一二年年度期間遵守行為守則。

董事及高級管理人員責任保險

本公司就其董事及高級管理人員可能會面對的法律行動已作適當的投保安排。

資料提供及使用

董事局及委員會的會議文件會在計劃舉行董事局或其轄下委員會會議日期至少三天前送出。

管理層向董事局及其委員會提供充足資料及解釋，以讓彼等能對呈交予董事局及其委員會審批的財務及其他資料作出知情判斷。管理層於適當時候亦會被邀請參加董事局或委員會會議。

所有董事亦有權索取與我們業務有關的適時資料(例如每月更新資料)，而彼等可有自行接觸高級管理人員的獨立途徑。

董事培訓

於本年內，所有董事獲提供有關適用法律及監管規定的定期更新。此外，個別董事亦參與有關上市公司董事角色、職能及職責的課程或閱讀相關資料進一步鞏固其專業發展。

另外，每名新委任的董事應在首次接受委任時獲得就任須知，以確保其對公司的運作及業務，以及其對法律、法規及特別是本公司的管治政策下的職責均有適當的理解。

企業策略及業務模式

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

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

本集團對二零一二年的業務及財務回顧詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節中。

問責及核數

財務匯報

董事負責按持續經營基準編製財務報告，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報告乃按照有關法律及準則而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年報、中期報告、公告及上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評估。

內部監控

本公司董事負責維護內部監察的高效機制。董事局已落實內部監控的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團投資和業務的風險均獲識別及適當管理。本公司建立了內部控制機制以營造良好的內部監控環境。內控部門定期或不定期向管理層提供了內控評價監控報告，另外亦定期

向審核委員會及董事局匯報公司內部監控工作。為減少本公司的風險，內控部門評估和檢討公司內部監控程序，為建立有效的內部監控體系而提供了穩固基礎。

董事已檢討本公司及其附屬公司內部監控系統的有效性，包括財務、營運、符合監管規則及風險管理等諸多方面。公司董事認為本公司內部監控系統運作有效，控制了可能影響本公司達成目標的各種風險。

董事亦已考慮本公司會計及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

董事局權力的轉授

董事局會議程序

董事局於年內舉行四次會議，並在需要時召開，以討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易(如有)。倘任何董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之之前，本公司會向各董事發出至少14天通知或充分會議通知，以促使董事出席會議。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。公司秘書負責保管會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱董事局及委員會會議的文件及會議記錄。公司秘書向董事局負責，並須確保本公司遵守有關程序及所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。

為保障本身的獨立性，董事須就董事局審議的任何業務建議申報其直接/間接利益(如有)，並在適當情況下在表決時棄權。二零一二年內並無董事因潛在的利益衝突而避席。

董事局權力的轉授(續)

董事委員會

目前，董事局已設立四個委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。

執行委員會

執行委員會自二零一二年八月起已經成立及以下為其主要角色及功能：

- 審閱及批准授予本集團的借貸或銀行貸款及開立銀行或與證券相關的戶口事宜；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續發展；
- 監察本公司的公司管治職能的所有事宜及制定有關政策；及
- 處理由董事局授權的任何其他事項。

執行委員會成員由主席、行政總裁及所有執行董事組成。

於本年內，執行委員會審閱及批准銀行貸款及向董事更新有關新企業管治守則、上市規則之修改及《證券及期貨條例》就內幕消息披露基本責任之修改。

審核委員會

本公司設立審核委員會，其主要職責如下：

- 審閱本集團的財務報告；
- 與本集團的管理層、外聘核數師及內部核數師檢討本集團有關內部監控及風險管理的政策及程序是否足夠；及
- 檢討及監察內部審核職能的範疇、效能及結果。

審核委員會由三名成員組成，分別為鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，全部均為獨立非執行董事。鍾瑞明博士為本委員會主席。為了進一步加強獨立性，全體委員會成員均具備上市規則所指的適當專業資格，會計或相關財務管理經驗。

審核委員會於二零一二年內舉行四次會議及已審核：

- (i) 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報告、中期和季度業績；
- (ii) 外聘核數師之審計計劃書；
- (iii) 內部及獨立審計結果；
- (iv) 本集團訂立之持續關連交易；
- (v) 經修訂之審核委員會職權範圍；
- (vi) 內部監控及財務匯報制度；及
- (vii) 重新委任外聘核數師及其酬金。

審核委員會亦至少每年在管理層不在場的情況下會見核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及核數師想提出的其他事項。

董事局權力的轉授(續)

董事及高級管理人員的薪酬及提名

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其主要職責如下：

- 向董事局提出建議本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- 向董事局提出建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；及
- 因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

薪酬委員會有五名成員，即郝建民先生、翁國基先生、鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，大部份為獨立非執行董事。委員會之主席為林健鋒先生。

薪酬委員會於二零一二年內舉行一次會議及已審核：

- (i) 本集團的薪酬政策及董事薪酬；
- (ii) 就個別執行董事及非執行董事的薪酬；
- (iii) 薪酬委員會主席之委任；及
- (iv) 經修訂之薪酬委員會職權範圍。

提名委員會

本公司亦已成立提名委員會及以下為其主要角色及功能：

- 檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事局提出建議。

委任新董事的建議由提名委員會考慮及審議。獲甄選及獲推薦的候選人皆為具有豐富經驗及有才幹的人士。所有候選人必須符合上市規則所載的標準。

提名委員會有四名成員，郝建民先生、鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，其中大部份為獨立非執行董事。郝建民先生為委員會主席。

提名委員會於年內舉行兩次會議及已審核：

- (i) 董事輪流退任及委任；及
- (ii) 經修訂之提名委員會職權範圍。

公司秘書

於二零一一年三月十六日，莊惠生先生被委任為本公司公司秘書，並對本公司的日常事務有認識。公司秘書向主席匯報，並負責就管治事宜向董事局提供建議。根據上市規則第3.29條，於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東的溝通

本公司除了每半年和全年向股東及投資者報告本公司的業務營運和財務狀況外，為了使投資者更可瞭解本公司的經營狀況，還按月及季度披露公司相關信息。

根據最新企業管治守則，本公司於年內已經採納了股東溝通政策，目的為建立本公司與股東相互關係及溝通。

於本年內，本公司沒有遵守企業管治守則第A6.7條規定獨立非執行董事應出席股東大會。獨立非執行董事之一鍾瑞明博士因須離港工作，未能出席於二零一二年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。但所有其他獨立非執行董事均有出席股東週年大會並在會上回答提問，以保持與本公司股東有效溝通。

本公司還定期舉行證券分析員和投資者會議，由本公司管理層直接向證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時提供有關本公司各方面的最新信息。

除上文所披露外，於二零一二年內，本公司已嚴格遵守所有企業管治守則。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據本公司組織章程細則及公司條例，持有本公司之繳足股本不少於5%之股東，可向本公司之註冊辦事處提交書面呈請(請求書必須列明召開該股東特別大會的目的及由有關股東簽署)，請求召開股東特別大會。倘若董事在該請求呈交日期(經核實為有效後)起計21天內，未有在召開股東特別大會的會議通告發出日期後28天內安排召開一次股東特別大會，有關股東

或佔全體有關股東一半以上總表決權的任何股東，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在呈交請求日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例，持有不少於在有關的會議上有權表決的股東的總表決權四十分之一(1/40)的股東；或不少於50名持有本公司股份的股東，然而每名股東就其所持股份已繳足的平均股款不少於港幣2,000元，向本公司提出書面要求本公司(甲)向股東發出決議案通知書，內容有關可能會在股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的任何決議案，及(乙)向股東傳閱一份不多於1,000字的陳述書，內容為有關與任何建議決議案所指的事項或將在任何股東大會上處理的事務。

書面請求須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似之文件，並須於大會舉行前至少六個星期(如請求需要刊發決議案通知書)或大會舉行前至少一個星期(如任何其他請求)前呈交本公司註冊辦事處，抬頭註明由公司秘書收。該請求經核實為有效後，本公司將發出決議案通知書或傳閱聲明，前提為有關股東須支付一筆合理地足以應付為實行該請求而產生之本公司開支。

向董事局提出查詢

董事局時刻歡迎股東的意見。股東任何時候均可透過本公司之公司秘書向董事局提出意見及問題，其聯絡詳情如下：

公司秘書
中國海外宏洋集團有限公司
香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場67樓6703室
電郵：companysecretary81@cohl.com
電話：(852) 2988 0623
傳真：(852) 2988 0606

企業管治報告(續)

出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一二年內出席董事局及董事局轄下委員會會議及股東週年大會之詳情：

董事姓名	董事局會議 (附註)	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東 週年大會
郝建民先生	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
翁國基先生	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1
陳斌先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
于上游先生 (於二零一二年十月辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
向翊先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
王萬鈞先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
楊海松先生 (於二零一二年十月獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
鍾瑞明博士	3/4	3/4	1/1	2/2	0/1
林健鋒先生	4/4	4/4	1/1	2/2	1/1
盧耀楨先生	4/4	4/4	1/1	2/2	1/1

附註：出席數字為董事實際的出席次數／有資格出席的次數。

核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，應付的審計服務費及非審計服務費分別達約港幣1,380,000元及港幣130,000元。應付之非審計服務費包括就本集團持續關連交易、企業融資業務提供的專業服務及稅務事宜。

組織章程文件

年內本公司組織章程文件沒有任何重大變動。

非執行董事：

郝建民先生，主席

四十八歲，持有哈爾濱工業大學碩士學位及美國 Fordham University 工商管理碩士學位。郝先生於一九八九年加入中國海外集團，現任中國海外集團常務董事、中國海外發展執行董事、副主席兼行政總裁。另外，他亦出任中國海外集團及中國海外發展旗下若干附屬公司主席或董事職位。郝先生擁有超過二十五年建築及房地產開發企業管理經驗。郝先生於二零一零年二月起出任本公司主席及非執行董事。郝先生亦出任本公司提名委員會主席及薪酬委員會的成員。

翁國基先生，副主席

五十九歲，持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過三十年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司副主席、非執行董事及薪酬委員會成員。翁先生現為中國人民政治協商會議廣東省廣州市第十二屆委員會委員、香港友好協進會有限公司永遠名譽會長，順德聯誼總會榮譽會長，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

執行董事：

陳斌先生，行政總裁

四十三歲，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，並於二零零四年三月至二零一二年七月期間出任中國海外集團董事。陳先生於二零零六年十一月至二零一一年八月期間出任中國海外發展執行董事，然後調任為非執行董事並於二零一二年三月辭任該職位，但陳先生繼續出任中國海外發展旗下若干附屬公司之董事。彼擁有超過二十年建築業和人事行政管理經驗。陳先生於二零一零年二月起出任本公司行政總裁及執行董事。

向翊先生，副總裁

四十五歲，為高級會計師，持有碩士學位，畢業於杭州商學院及澳洲梅鐸大學。彼擁有超過二十年企業財務管理經驗。向先生於一九九三年加入中國海外發展及於二零零六年二月獲委任為中國海外發展旗下附屬公司財務副總監。其後，彼於二零零九年十一月出任中國海外發展財務副總監及於二零一一年七月辭任該職位。向先生於二零一零年二月獲委任為本公司財務總監及執行董事，並於二零一一年七月起調任為副總裁及執行董事。

執行董事：(續)

王萬鈞先生，財務總監

五十六歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為加拿大認可會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。王先生於二零零四年十二月加入中國海外發展，獲委任為財務資金部總經理。二零零五年二月至二零零九年八月期間，彼出任中國海外發展執行董事、財務副總監及合資格會計師。王先生現為中海工銀中國投資管理有限公司之首席營運總監。加入中國海外發展前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。王先生在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，過往工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。王先生二零一一年七月起任本公司執行董事及財務總監。

楊海松先生

三十九歲，畢業於中南財經政法大學及英國劍橋大學商學院。二零零零年加入中國海外集團，彼擁有逾十六年財務資金、投資與風險管理、及與資本市場相關運營的經驗。楊先生於二零一二年十月十六日起出任本公司執行董事。

獨立非執行董事：

鍾瑞明博士金紫荊星章、太平紳士

六十一歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司及美麗華酒店企業有限公司(所有在聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士亦是中國建築股份有限公司及中國光大銀行股份有限公司(均在上海證券交易所上市)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任玖龍紙業(控股)有限公司的獨立非執行董事、亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。自二零一零年五月起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

獨立非執行董事：(續)

林健鋒先生 金紫荊星章、太平紳士

六十一歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括行政會議非官守議員、香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、撲滅罪行委員會成員、香港貿易發展局理事及香港總商會理事。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Ltd (新昌營造集團有限公司)、CC Land Holdings Limited (中渝置地控股有限公司)、Wynn Macau, Limited (永利澳門有限公司)、Sateri Holdings Ltd. (賽得利控股有限公司)及Chow Tai Fook Jewellery Group Ltd. (周大福珠寶集團有限公司)之獨立非執行董事。自二零一零年五月開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦現為本公司審核委員會及提名委員會成員及薪酬委員會主席。

盧耀楨先生 金紫荊星章、太平紳士

六十六歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程學碩士。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士、香港工程師學會資深會士及中國土木工程學會成員。

盧先生曾於香港及海外獲委聘負責行政、規劃、設計及監督主要基本土木及結構工程項目，包括多層樓宇、斜坡工程、興建道路及大橋、填海及碼頭工程以及新市鎮發展。一九七零年，盧先生於倫敦的Ove Arup & Partners擔任項目工程師，開展其事業。彼於一九七四年加入香港政府，任職工程師，並於一九九九年晉升為土木工程署署長，繼而於二零零零年晉升為路政署署長。二零零二年，盧先生獲委任為環境、運輸及工務局常任秘書長。彼於二零零六年辭任公務員職務。辭任前，盧先生獲頒發金紫荊星章以表揚其為政府及香港社會的忠誠及傑出服務，彼亦在督導主要公共工程以及推廣建築行業質素及改進方面有寶貴貢獻。

盧先生為太平紳士及曾是醫院管理局基本工程規劃之客席高級顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。盧先生亦在香港理工大學土木及結構工程學系擔任兼任教授。自二零一零年五月開始，盧先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

高級管理人員：

范逸汀女士，助理總裁、副總建築師

四十歲，畢業於華南理工大學，建築學碩士。范女士於二零零零年加入中國海外集團附屬公司，於二零零二年起任中海地產集團有限公司(「中海地產集團」)規劃設計中心總經理及董事、中海地產集團北方區設計總監。由二零一一年六月起任本公司助理總裁及副總建築師。彼擁有十七年建築設計及企業管理經驗。

董事局謹此向各股東提呈董事週年報告書及截至二零一二年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報告。

主要業務

年內，本集團之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司主要附屬公司及一間共同控制實體之業務詳情已分別載於財務報告附註第47及48項內。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

業績及分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於第42頁之綜合收益表內。

董事局建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣6.0仙，合共約港幣136,934,000元。

股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註第33項。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益之變動表及財務報告附註第34項。

可分派儲備

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零一二年十二月三十一日之可分派儲備為港幣1,132,417,000元（二零一一年：港幣390,813,000元）。

捐款

本集團於本年度作出慈善及其他捐款共港幣139,000元（二零一一年：無）。

物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註第16項。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要以及資產與負債概要載於第120頁。

主要物業

本集團於二零一二年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第121頁至125頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

發行股份

經二零一二年五月三十日本公司股東週年大會上股東之批准，本公司按二零一二年六月五日（發行紅股記錄日期）每持有兩股現有股份派送一股紅股之基準發行紅股。於二零一二年六月五日，有關股數為1,521,493,263股，發出之紅股數目為760,746,631股。有關之紅股於各方面與當時之股份享有同等權益（惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度末期股息之權利），紅股透過將本公司繳入儲備賬中一筆相等於紅股總面值的款項資本化而入賬列為繳足。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，股份儲備賬內為數約港幣7,607,466元之金額經撥充資本。有關發行紅股之詳情，請參閱本公司於二零一二年三月二十日發出之通函及二零一二年二月二十八日發出之公告。

董事

於年內及截至本報告刊發之日本公司董事如下：

非執行董事

郝建民先生(董事局主席)

翁國基先生(董事局副主席)

執行董事

陳斌先生(行政總裁)

向翊先生(副總裁)

王萬鈞先生(財務總監)

楊海松先生

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

林健鋒先生

盧耀楨先生

以上董事委任日期已在年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

本年度于上游先生已於二零一二年十月十六日離任。

根據本公司之組織章程細則第94條，楊海松先生為董事局最近委任之董事，在即將舉行之股東週年大會上將告退，並為合資格膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第103條，郝建民先生、陳斌先生及林健鋒先生在即將舉行之股東週年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第29頁至31頁。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之董事概無與本公司訂立不可一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約之權益

本公司或其任何附屬公司於年終或年內任何時間，並無訂立任何由本公司董事所直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事於競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，下列董事謹此宣佈，於本報告當日，彼等在下列機構之利益，而該等機構之業務與本公司直接或間接構成競爭或可能構成競爭：

郝建民先生，本公司董事局主席。彼亦為中國海外發展的副主席及行政總裁及中國海外發展及中國海外集團旗下若干附屬公司的董事。與此同時，郝先生還擔任中國海外集團的董事。中國海外發展及中國海外集團均從事建築、物業發展及相關業務。

陳斌先生，本公司執行董事及行政總裁。彼亦為中國海外發展旗下若干附屬公司的董事。

本公司董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有三位獨立非執行董事及一位非執行董事(除郝建民先生之外)。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由三位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本公司及其附屬公司之財務表現，內部監控及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報之業務，是基於各自利益獨立經營。

可換股債券

年內，本公司成功地發行可換股債券，其詳情載於財務報告附註第32項。

經扣除佣金及開支後，發行可換股債券之所得款項淨額約為港幣2,139,614,000元，會用作一般公司用途，包括為本集團於中國內地之物業投資及發展提供資金及償還未償還之銀行貸款。

董事認為，發行可換股債券所籌集之資金將會改善本集團之流動資金狀況，同時有望加強本集團股本基礎及削減本集團融資成本。

股權計劃

於二零零五年五月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納股權計劃，股權計劃目的旨在吸引及留任優秀人才，藉著向彼等提供獲得本公司權益的機會，鼓勵彼等爭取更佳表現。

除非董事局或本公司股東於股東大會根據股權計劃之條款予以終止外，否則股權計劃將自二零零五年五月十一日起計十年內(「計劃期間」)生效，其後不會授出其他購股權，惟股權計劃之條款將仍具全權效力，以致能有效行使任何此前授出之購股權。

董事局可全權酌情向任何合資格人士提供購股權以認購本公司股份。承授人接納所授購股權後，須向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權之代價。自二零零五年五月十一日起並無授出購股權。

根據股權計劃授出之股份最高數目須不超過本公司於二零零五年五月十一日之股份總數之10%，而本公司於股東大會上就更新10%限額取得其股東批准則另作別論。

股權計劃之每股行使價須由董事局釐定，惟不少於以下各項之最高價：

- (甲) 於發售日期(其必須為營業日)，股份在聯交所每日報價表所報之收市價；
- (乙) 緊接發售日期前五個營業日，股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
- (丙) 股份面值。

倘於任何購股權維持可供行使時本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，本公司須就尚未行使購股權之每股行使價作出相應調整。

董事及行政總裁之證券權益

於二零一二年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁根據《證券及期貨條例》第352條規定存置之登記名冊內或根據標準守則通知本公司及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：

於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
郝建民先生	實益擁有人	個人	1,750,000	1,750,000	0.08%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2)	個人 其他	17,849,999 398,827,688	416,677,687	18.26%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	213,250	213,250	0.01%

附註：

- (1) 百分比已按於二零一二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。

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

主要股東之證券權益

於二零一二年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東 姓名／名稱	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司之權益 (附註2)	於受控制公司 之權益	866,700,549	866,700,549	37.98%
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人 (附註3)	實益	225,894,069	225,894,069	9.90%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人 (附註3)	實益	156,698,369	156,698,369	6.87%
UBS TC (Jersey) Ltd. (「UBS TC」)	信託之受託人 (附註3)	其他	398,827,688	398,827,688	17.48%
王韜光先生	實益擁有人	實益	225,883,774	225,883,774	9.90%

附註：

- (1) 百分比已按於二零一二年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即2,282,239,894股股份)作出調整。
- (2) 中建總於866,700,549股股份中擁有權益，當中833,531,049股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及33,169,500股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展的全資附屬公司，而中國海外發展則為中國海外集團的非全資附屬公司。中國海外集團為中建股份的附屬公司，而中建股份則為中建總的非全資附屬公司。
- (3) UBS TC所持398,827,688股股份(其中包括Diamond Key及On Fat分別持有之225,894,069股及156,689,369股股份)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。

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

本集團訂立之關連交易

(甲) 關連交易

與錫華實業投資集團有限公司(Xihua Shiye Investment Group Limited*) (「錫華實業」) 成立合資公司

於二零一二年二月三日，海基(香港)有限公司(「海基香港」，本公司之附屬公司)與錫華實業訂立框架協議，將安排成立合資公司作為在中國物業收購、開發及管理的合營實體。合資公司將由海基香港及錫華實業分別擁有88%及12%的權益。

合資公司的註冊資本約為人民幣300,000,000元。海基香港及錫華實業已分別向合資公司出資約人民幣264,000,000元及約人民幣36,000,000元。

錫華實業為本公司附屬公司的主要股東，故錫華實業為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則，訂立框架協議構成本公司一項關連交易。

(乙) 持續關連交易

(1) 與中建股份訂立中建股份集團承建協議

於二零一一年三月二十九日，本公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止為期三年在上限的規限內成功中標，則本公司及其附屬公司可聘請中建股份集團為在中國的建築承建商，惟本集團可批授予中建股份集團的總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超逾港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣850,000,000元，以及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超逾港幣800,000,000元。

中建股份為本公司控股股東中國海外發展的控股公司。因此，中建股份因乃中國海外發展的聯繫人而屬本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，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。

(2) 與中國海外發展訂立商標使用許可合同

於二零一一年四月六日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同，據此中國海外發展向本公司授出許可在中國使用「中海地產」商標，自二零一一年四月六日起至二零一四年三月三十一日為止。根據商標使用許可合同，本公司就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各財政年度其經審核年度營業額的百分之一作為應付許可費，而許可費將於二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止各12個月期間須不超過港幣100,000,000元。

鑑於中國海外發展為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，中國海外發展屬本公司的關連人士。相對地，訂立商標使用許可合同構成本公司的持續關連交易。

本集團訂立之關連交易(續)

(乙) 持續關連交易(續)

- (3) 與北京中海豪峰地產開發有限公司(*Beijing Zhong Hai Hao Feng Real Estate Development Co., Ltd.**)及北京嘉益德房地產開發有限公司(*Beijing Jia Yi De Real Estate Development Co., Ltd.**)(統稱為「租戶」)訂立物業租賃合同

於二零一一年八月二日，北京中京藝苑房地產開發有限責任公司(*Beijing Zhong Jing Yi Yuan Real Estate Development Company Limited**)(本公司的附屬公司)分別與租戶訂立下列物業租賃合同，其主要條款載列如下：

物業地址	物業面積	用途	年租及年度上限	租期
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心22樓	2,355.22平方米	辦公室	人民幣8,310,000元或 每月人民幣692,435元。 須按季支付有關租金。	二零一一年 八月一日至 二零一四年 七月三十一日
北京市西城區 平安里西大街28號 中海國際中心23樓 01、02、03及09室	1,181.2平方米	辦公室	人民幣4,167,000元或 每月人民幣347,273元。 須按季支付有關租金。	二零一一年 八月一日至 二零一四年 七月三十一日
			年度上限： 人民幣12,477,000元。	

鑑於租戶為中國海外發展(本公司控股股東)的附屬公司，根上市規則第14A章，租戶為本公司的關連人士。因此，訂立物業租賃合同構成本公司的持續關連交易。

- (4) 與中海物業管理有限公司(*China Overseas Property Management Co., Ltd.**)(「中海物業」)訂立框架協議

於二零一一年八月三日，本公司與中海物業(中國海外發展的附屬公司)訂立框架協議，據此，倘中海物業集團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內成功中標，則本公司及其附屬公司可聘請中海物業集團為在中國的物業管理負責人。根據框架協議，由二零一一年八月三日至二零一二年七月三十一日期間及由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止各12個月期間，應付的總管理費用金額不得超過分別為人民幣25,200,000元、人民幣33,600,000元及人民幣33,000,000元。

鑑於中海物業為中國海外發展(本公司控股股東)的其中附屬公司之一，根據上市規則第14A章，中海物業為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議構成本公司的持續關連交易。

* 英文或中文翻譯(視情況而定)僅供識別。

由審核委員會委員及核數師審閱

本公司獨立非執行董事已審核本年度之上述持續關連交易，並確認：

- (1) 該等交易屬本公司的日常業務；
- (2) 該等交易按照一般商業條款進行，且不遜於獨立第三方可取得或提供的條款；及
- (3) 該等交易根據有關交易的協議條款進行，交易條款公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司已委聘核數師按照香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」以及參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團持續關連交易出具報告。核數師已根據上市規則第14A.38條就本年報第37頁至38頁披露的本集團持續關連交易編製載有其調查結果及結論為無保留意見的函件。本公司已將有關核數師函件之副本送交聯交所。

本公司已遵守上市規則第14A章的規定。

擁有重大權益的合約

根據上市規則附錄16第16段，載於上文「本集團訂立之關連交易」一節乙段第(1)、第(2)及第(4)點之交易為重大權益的合約。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一二年三月十五日，本公司訂立信用證融資協議，就向受託人發出為數高達港幣2,235,000,000元之備用信用證，作為可換股債券之信用增強措施或擔保安排。除於若干例外情況外，備用信用證將於二零一二年三月二十一日後三年零三十日當日屆滿。

信用證融資協議(其中)包括契諾，表明中國海外發展須實益擁有不少於本公司已發行股本30%。違背該等契諾將會構成信用證融資協議之違約事件。

於本年報日期，中國海外發展擁有本公司全部已發行股本約37.98%。

購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

主要供應商及客戶

截至二零一二年十二月三十一日止年度，售予本集團五名最大客戶的銷售總額少於本集團總營業額的30%及本集團向五間最大供應商所作的購買額少於本集團購買總額的30%。

公眾持股量

於本年報日期，根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所知，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量，即不低於本公司已發行股本之25%。

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告由香港均富會計師行(「均富」，今名莊栢會計師行)審計。由於均富與香港立信德豪會計師事務所有限公司(「BDO」)進行業務合併，並以BDO名義執業，均富辭任及BDO獲委任為本公司核數師，並自二零一零年十一月二十九日起生效。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的財務報告由BDO審計。

本公司將於公司應屆股東週年大會上提呈重新委任BDO為公司核數師的決議案。

代表董事局

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一三年三月一日



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審計列載於第42頁至119頁中國海外宏洋集團有限公司(「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於二零一二年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益之變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實及公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部監控，以確保綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港公司條例第141條僅向整體股東作出報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及進行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審計憑證。所選用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在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對公司內部監控的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況以及 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善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

招永祥

執業證書編號：P04434

香港，二零一三年三月一日

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益	5	9,716,902	5,165,720
銷售及提供服務成本		(5,778,733)	(2,170,138)
毛利		3,938,169	2,995,582
其他收入	7	54,478	29,918
分銷及銷售費用		(213,194)	(131,272)
行政費用		(351,258)	(201,944)
其他經營開支		(1,209)	(61,576)
其他溢利／(虧損)			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	15(乙)	-	238,188
投資物業之公平價值溢利	15	364,280	116,915
資產(減值損失)／減值回撥，淨額		(26,906)	18,168
出售附屬公司及一間共同控制實體之溢利	38(甲)	45,607	-
出售一間附屬公司之溢利	38(乙)	-	213,340
出售投資物業之溢利		-	37,584
購入附屬公司產生之溢利	37	-	135,700
其他		-	16,068
經營溢利		3,809,967	3,406,671
財務費用	9	(8,590)	(33,497)
應佔共同控制實體業績		8,884	7,579
所得稅前之溢利	8	3,810,261	3,380,753
所得稅開支	10	(1,324,622)	(1,575,935)
本年度溢利		2,485,639	1,804,818
本年度溢利／(虧損)可分配予：			
本公司擁有人	11	2,400,718	1,815,418
非控股權益		84,921	(10,600)
		2,485,639	1,804,818

		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	13		
基本		105.2	83.4
攤薄		97.2	79.9

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	2,248,932	1,883,563
物業、廠房及設備	16	47,177	27,847
預付租賃土地款	17	5,479	1,970
商譽	18	-	70,475
其他無形資產	19	32,277	37,065
在共同控制實體之權益	21	79,238	73,292
遞延稅項資產	35	271,314	294,656
		2,684,417	2,388,868
流動資產			
物業存貨	22	17,522,426	12,392,881
其他存貨	23	963	879
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	24	2,792,833	1,903,391
預付租賃土地款	17	174	52
應收共同控制實體款項	26	45,632	49,340
應收非控股權益款項	26	20,538	11,965
預付稅項		74,343	108,290
受限制的現金及存款	27	1,821,131	805,204
現金及現金等值	27	5,982,086	2,021,223
		28,260,126	17,293,225
流動負債			
應付貿易及其他應付款項	28	4,034,650	2,172,589
銷售定金		7,060,789	3,786,608
應付一間共同控制實體款項	29	-	246
應付非控股權益款項	29	799,119	573,172
收購一間附屬公司之應付代價	30	-	78,327
稅項負債		1,841,868	2,193,409
借款	31	2,052,536	1,387,066
		15,788,962	10,191,417
流動資產淨值		12,471,164	7,101,808
總資產減流動負債		15,155,581	9,490,676

綜合財務狀況表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動負債			
借款	31	3,454,443	2,615,641
可換股債券	32	1,650,543	–
遞延稅項負債	35	1,441,497	1,443,005
		6,546,483	4,058,646
資產淨值		8,609,098	5,432,030
資本及儲備			
股本	33	22,822	15,215
其他儲備	34	3,478,853	2,836,230
保留盈餘	34	4,327,616	2,218,487
擬派股息	12	136,934	76,075
本公司擁有人之權益		7,966,225	5,146,007
非控股權益		642,873	286,023
總權益		8,609,098	5,432,030

陳斌
董事

王萬鈞
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	3,969	1,219
在附屬公司之權益	20	1,944,077	1,944,077
		1,948,046	1,945,296
流動資產			
其他應收款項、預付款及按金	24	1,304	2,333
應收附屬公司款項	25	5,989,418	1,303,050
現金及現金等值	27	336,906	39,805
		6,327,628	1,345,188
流動負債			
其他應付款項及應付費用	28	11,167	5,621
應付附屬公司款項	25	2,354,635	–
借款	31	425,000	75,000
		2,790,802	80,621
流動資產淨值			
		3,536,826	1,264,567
總資產減流動負債			
		5,484,872	3,209,863
非流動負債			
借款	31	2,208,437	675,000
資產淨值			
		3,276,435	2,534,863
資本及儲備			
股本	33	22,822	15,215
其他儲備	34	2,121,196	2,128,835
保留盈餘	34	995,483	314,738
擬派股息	12	136,934	76,075
總權益			
		3,276,435	2,534,863

陳斌
董事

王萬鈞
董事

綜合權益之變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益									總額	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價*	股本贖回儲備*	可換股債券權益儲備*	匯兌儲備*	資產重估儲備*	法定儲備*	其他儲備*	保留盈餘			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	7,675	682,584	44,822	-	160,924	55,997	70,609	835,865	816,938	2,675,414	122,865	2,798,279
本年度溢利/(虧損)淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,815,418	1,815,418	(10,600)	1,804,818
換算海外業務時產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	192,145	-	-	-	-	192,145	10,012	202,157
— 共同控制實體	-	-	-	-	3,343	-	-	-	-	3,343	-	3,343
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬	-	-	-	-	-	(15,820)	-	-	-	(15,820)	-	(15,820)
從自用物業重新分類至投資物業時之公平價值調整	-	-	-	-	-	19,492	-	-	-	19,492	-	19,492
本年度全面收益總額	-	-	-	-	195,488	3,672	-	-	1,815,418	2,014,578	(588)	2,013,990
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	236,361	-	(236,361)	-	-	-
二零一零年已付末期股息 (附註12(乙))	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,433)	(101,433)	-	(101,433)
發行新股份以結付收購 非控股權益之代價 (附註33(甲))	2,468	1,236,721	-	-	-	-	-	(681,520)	-	557,669	-	557,669
2011紅股發行 (附註33(乙))	5,072	(5,072)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份開支 (附註33(甲)及(乙))	-	(221)	-	-	-	-	-	-	-	(221)	-	(221)
收購一間附屬公司 (附註37(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,263	98,263
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,483	65,483
與擁有人之交易	7,540	1,231,428	-	-	-	-	-	(681,520)	(101,433)	456,015	163,746	619,761
於二零一二年十二月三十一日	15,215	1,914,012	44,822	-	356,412	59,669	306,970	154,345	2,294,562	5,146,007	286,023	5,432,030

綜合權益之變動表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益											
	股本 港幣千元	股份溢價* 港幣千元	股本贖回 儲備* 港幣千元	可換股債券 權益儲備* 港幣千元	匯兌儲備* 港幣千元	資產重估 儲備* 港幣千元	法定儲備* 港幣千元	其他儲備* 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一二年一月一日	15,215	1,914,012	44,822	-	356,412	59,669	306,970	154,345	2,294,562	5,146,007	286,023	5,432,030
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	2,400,718	2,400,718	84,921	2,485,639
換算海外業務時產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
— 附屬公司	-	-	-	-	54,276	-	-	-	-	54,276	1,277	55,553
— 共同控制實體	-	-	-	-	23	-	-	-	-	23	-	23
出售物業存貨時從資產重估 儲備重新分類至損益賬	-	-	-	-	-	(35,325)	-	-	-	(35,325)	-	(35,325)
從自用物業重新分類至 投資物業時之公平價值 調整所產生之稅務影響 調整(附註35)	-	-	-	-	-	9,549	-	-	-	9,549	-	9,549
本年度全面收益總額	-	-	-	-	54,299	(25,776)	-	-	2,400,718	2,429,241	86,198	2,515,439
轉至中國法定儲備	-	-	-	-	-	-	40,543	-	(40,543)	-	-	-
二零一一年已付末期股息 (附註12(乙))	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,075)	(76,075)	-	(76,075)
二零一二年宣派中期股息 (附註12(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	(114,112)	(114,112)	-	(114,112)
發行可換股債券(附註32)	-	-	-	581,196	-	-	-	-	-	581,196	-	581,196
2012紅股發行 (附註33(丙))	7,607	(7,607)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份開支(附註33(丙))	-	(32)	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)
出售附屬公司及一間 共同控制實體 (附註38(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,010)	(2,010)
非控股權益之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272,662	272,662
與擁有人之交易	7,607	(7,639)	-	581,196	-	-	-	-	(190,187)	390,977	270,652	661,629
於二零一二年 十二月三十一日	22,822	1,906,373	44,822	581,196	410,711	33,893	347,513	154,345	4,464,550	7,966,225	642,873	8,609,098

* 該等權益賬目總額於本報告日期為綜合財務狀況表內的「其他儲備」

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務			
所得稅前溢利		3,810,261	3,380,753
調整：			
應佔共同控制實體業績		(8,884)	(7,579)
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利		-	(238,188)
投資物業之公平價值溢利		(364,280)	(116,915)
出售附屬公司及一間共同控制實體之溢利		(45,607)	-
出售一間附屬公司之溢利		-	(213,340)
出售投資物業之溢利		-	(37,584)
出售物業、廠房及設備之溢利		-	(16,127)
購入附屬公司產生之溢利		-	(135,700)
折舊及攤銷		11,807	8,942
資產之減值損失／(減值回撥)，淨額		26,906	(18,168)
撤除物業、廠房及設備		901	201
利息收入		(48,902)	(27,701)
財務費用		8,590	33,497
匯兌差額		(6,507)	2,401
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		3,384,285	2,614,492
物業存貨之增加		(4,874,348)	(4,204,755)
其他存貨之(增加)／減少		(84)	3
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金之增加		(842,460)	(66,556)
應收共同控制實體款項之減少		3,686	1,767
應付貿易及其他應付款項之增加／(減少)		1,944,052	(345,533)
應付非控股權益款項之增加		(13,088)	-
已收銷售定金之增加		3,262,315	1,598,595
營運所得／(耗用)之現金		2,864,358	(401,987)
已付所得稅		(1,596,999)	(829,629)
經營業務所得／(耗用)之現金淨額		1,267,359	(1,231,616)
投資業務			
出售附屬公司及一間共同控制實體所得款項	38(甲)	39,998	-
出售一間附屬公司所得款項	38(乙)	-	213,340
出售投資物業所得款項		-	76,209
出售物業、廠房及設備所得款項		-	24,014
利息收入		48,435	27,737
購入物業、廠房及設備		(17,613)	(9,348)
支付收購一間附屬公司之結欠代價	30	(78,327)	(69,461)
收購附屬公司之付款，淨額	37	-	(217,591)
受限制的現金及存款之增加		(1,012,185)	(412,230)
投資業務耗用之現金淨額		(1,019,692)	(367,330)
融資業務			
新增銀行借款		2,417,934	2,943,792
償還銀行借款及其他借款		(912,328)	(1,311,366)
發行可換股債券	32	2,139,614	-
支付股息		(190,187)	(101,433)
支付利息		(252,998)	(166,732)
發行股本開支	33	(32)	(221)
非控股權益注資		272,662	65,483
應付非控股權益款項之增加		225,179	211,071
融資業務所得之現金淨額		3,699,844	1,640,594
現金及現金等值之增加淨額		3,947,511	41,648
於一月一日之現金及現金等值		2,021,223	1,890,555
匯率變動對現金及現金等值之影響		13,352	89,020
於十二月三十一日之現金及現金等值		5,982,086	2,021,223

1. 一般事項

中國海外宏洋集團有限公司(「本公司」)是在中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區(「香港」)註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場67樓6703室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團之業務活動主要於中國若干地區進行，包括北京、廣州、贛州、內蒙古一呼和浩特、吉林、南通及銀川。

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

第42頁至119頁之綜合財務報告已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例而編製。此外，財務報告包括聯交所之證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

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

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 由二零一二年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一二年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

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

香港財務報告準則第7號之修訂披露 — 金融資產轉讓

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

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項 — 收回相關資產

本集團已於本年度應用香港會計準則第12號之修訂遞延稅項 — 收回相關資產。香港會計準則第12號之修訂引入可駁回假設，即投資物業可全部透過銷售收回。倘投資物業可予折舊，且持有該物業乃以隨時間消耗該投資物業絕大部份經濟收益(而非透過銷售)之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 由二零一二年一月一日起生效(續)

香港會計準則第12號之修訂遞延稅項 — 收回相關資產(續)

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

2.2 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	財務報表之呈列 — 呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)之修訂	投資實體 ³
年度改進	香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)財務報表之呈列 — 呈列其他全面收益項目

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

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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

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

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段之重點為財務資產的分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於其後按攤銷成本或公平價值計量。公平價值收益及虧損將於損益中確認，惟就非貿易股本投資而言，實體可選擇於其他全面收益確認收益及虧損。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定的財務資產分類與計量方式。

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

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

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

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

香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(會計詮釋委員會)一詮釋第13號共同控制實體—合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號所指之合營安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。合營安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債,則被視為合營者,並將確認其於合營安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有合營安排之整體淨資產,則被視為於合營企業擁有權益,並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中,所有相關事實及情況均應予以考慮,以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往,獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。香港財務報告準則第11號將獲追溯應用,並就由比例綜合法改為權益法之合營企業及由權益法改為將資產及負債入賬之合營業務設有特別重列規定。

香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合及統一有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定。該準則亦引入新披露規定,包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標為致使財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險,以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第13號公平價值計量

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

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期

香港財務報告準則之年度改進 — 二零零九年至二零一一年週期包括多項對各項香港財務報告準則的修訂，當中包括：

香港會計準則第1號財務報表的呈列

本改進釐清自願性其他比較資料與最低規定比較資料間之差異。一般而言，最低規定比較資料為上個期間。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備

本改進釐清符合物業、廠房及設備定義的主要零部件及維修設備並非存貨。

香港會計準則第32號金融工具：呈列

本改進釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。

香港會計準則第34號中期財務報告

本修訂使中期財務報告之分部總資產與分部總負債之披露規定達至一致。本釐清亦確保中期披露資料與年度披露資料一致。

除上文所述者外，本集團正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

3. 主要會計政策之概要

編製財務報告所採納之主要會計政策概括如下。除另有指明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹使用。

3.1 編製基準

除投資物業以公平價值計量外，此等財務報表乃根據實際成本準則編製。計量基準乃於下文之會計政策詳述。

編製本財務報告已運用會計估算及假設。該等估算及假設雖已根據管理層對現有事件及情況所知，實際結果最終可能有別於該等估算及假設。本集團財務報告中涉及高度判斷或繁複性，或有重要假設及估算，範疇於附註4中披露。

3.2 業務合併及綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(見下文附註3.3)每年截至十二月三十一日止之財務報告。附屬公司自收購日期起(即由本集團取得其控制權之日起)綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。公司間之交易所產生之未變現虧損亦會抵銷，但若交易證明確認所轉讓資產出現減值，則會即時在損益賬內確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.2 業務合併及綜合賬目基準(續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按本集團所轉讓資產、所產生負債以及所發行以換取被收購公司之控制權之股本權益於收購日期之公平價值總額計算。收購之可識別資產及承擔負債主要按於收購日之公平價值計算。倘若逐步達致業務合併，則本集團以往持有被收購公司之股本權益按收購日之公平價值重新計算，並將因此而產生之收益或虧損於損益賬內確認。在清盤情況下，本集團可選擇以交易作基準，按公平價值或佔被收購公司之可識別淨資產之比例計量非控股權益(相當於現有所有權權益)，以及授權彼等之持有人按比例分佔新資產。除非另一香港財務報告準則規定進行另一種計量外，否則所有其他非控股權益乃按公平價值計量。收購產生之有關成本，乃列作支出，除非彼等於發行股本工具時產生則另作別論，在該情況下，成本乃從股本中扣除。

由收購公司轉讓之任何或然代價，乃按收購日之公平價值確認。其後或然代價公平價值之變動，乃於商譽中確認，但僅以於計量期間內(最長由收購日起計十二個月)獲取有關收購日之公平價值之新資訊而產生者為限。其後被分類為資產或負債之或然代價之所有其他變動，乃根據香港會計準則第39號在損益中確認，或確認為其他全面收益之支出。倘若或然代價被分類為權益，則其不會再獲計量。

因業務合併而產生之商譽，乃根據附註3.5所載政策計量。

本集團在附屬公司之權益之變動(並無導致失去控制權)乃按權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均獲調整，以反映彼等於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益數額之調整與已付或已收代價公平價值之間之任何差額，乃直接於權益確認，並歸本公司擁有人。

收購後，非控股權益之賬面值(相當於在附屬公司之現有所有權權益)乃該等權益於初步確認時之款額，加該非控股權益所佔其後之權益變動。全面收益總額乃歸該等非控股權益，即使這導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

當本集團失去對附屬公司之控制，而出售之溢利或虧損為：(i)已收代價公平價值及任何保留權益公平價值總額與(ii)資產(包括商譽)的之前賬面值及附屬公司之負債及任何非控股權益之間的差額，以及於權益內記錄之累計滙兌差額。之前就附屬公司而於其他全面收益確認之款項，乃按出售有關資產或負債時規定之相同方式入賬。

3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於全面收益表中列賬。

本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.4 共同控制實體

共同控制實體乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制實體之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。

於共同控制實體之權益以權益法在財務報告內列賬。於共同控制實體之投資初步按成本確認，其後會就收購後本集團應佔共同控制實體之資產淨值的轉變而調整。綜合收益表中包括本集團應佔共同控制實體收購後扣除任何評定為減值損失的稅後業績。當佔利潤比率與本集團持有一間共同控制實體權益不同，收購該共同控制實體後之業績按協議之利潤百分比計。本集團之應佔共同控制實體之其他全面收益表之收購後稅後項目已包括於其他全面收益表內。

在本集團與其共同控制實體間交易之未變現溢利會於本集團在該共同控制實體權益內抵銷。除非某交易可提供證據證明資產減值已轉移(在此情況下須即時於收益表中確認)，否則未變現虧損亦會被抵銷。

如本集團應佔一間共同控制實體之虧損等於或超過其於共同控制實體之權益，除非本集團代表共同控制實體承擔該虧損帶來法律或推定之責任或作出付款，否則本集團不會再進一步確認虧損。

3.5 商譽

收購附屬公司及共同控制實體產生之商譽，是指所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

收購而產生之商譽初期會於綜合財務狀況表內以成本值確認為一項資產，其後按成本扣除任何累計減值損失計算。若是共同控制實體，商譽會包括在於共同控制實體之權益的賬面值內，並非於綜合財務狀況表內確認為一項獨立資產。

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.11)。當商譽已分配予現金產生單位之部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會已包括該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留部份進行計量。

3.6 企業合併之議價收購

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益，超出所轉讓代價、已確認非控股權益數額及本集團先前所持被收購公司權益之公平價值總額之差額即時於收益表中確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.7 投資物業

投資物業乃持有作賺取租金收益及／或資本增值之土地及樓宇之權益，並非作商品生產、商品或服務提供、或作行政用途。

投資物業初步先按成本(包括直接交易成本)列賬，其後以外聘專業估值師釐定之公平價值列賬以反映於各報告期間結算日之現時市況。公平價值變動或出售投資物業產生之任何損益隨即於收益表內確認。投資物業之租金收入按附註3.28(iii)所述列示。

就以公平價值列賬之投資物業轉為自用物業，該物業在其後會計上所認定的成本為其更改用途之日的公平價值。就本集團原自用物業轉為投資物業，本集團根據政策，將該物列為物業、廠房及設備(附註3.8)至更改用途之日，並將當日該物業賬面值與公平價值之差額記入資產重估儲備內。當處置該資產時，資產重估儲備被轉移到保留盈餘作為儲備的一項變動。

對於從存貨轉變到投資物業，其轉變日之公平價值與之前賬面值的差異於收益表中確認。

3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.11)。

一項物業、廠房及設備之成本包括其購入價及使該資產達到運作狀態及運送至其預期使用之地點所直接產生之成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，包括維修及保養，一般在其產生之期間在收益表中扣除。倘若可清楚顯示有關開支導致使用該項物業、廠房及設備預計可取得之未來經濟效益有所增加，且該項目之成本可以可靠計量，則有關開支予以資本化，作為該資產之額外成本或重置。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之成本值扣除殘值(倘適用)後，以其估計可用年期，採用直線攤銷法按下列之折舊率而釐定：

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.10)	2%至5%
租賃裝修	按租賃年期及20%(以較短者為準)
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車	20%至25%

資產之淨餘價值、可使用年期及折舊方法會於報告期間結算日作重新審閱及調整(如適用)。當出售一項物業、廠房及設備，或使用或報廢而不能帶來未來經濟收益時，會不再被確認其價值。由出售或報廢物業、廠房及設備所產生之損益按有關資產之出售所得款項與該項目賬面值之差額在收益表內確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.9 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.11)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金產生之單元層面每年作減值評估測試(附註3.11)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

購物中心經營權

購物中心經營權乃經營購物中心之權利，購入該權利產生之成本以成本減任何減值虧損列賬及按經營期三十年攤銷。

3.10 經營租賃

資產擁有權之所有回報及風險仍保留於出租人之租約時，該等租約被列為經營租賃。倘本集團為出租人，有關經營租賃之資產須列入非流動資產而應收租金須按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，租約之應付租金(減去鼓勵性已收或應收款)則按租賃年期以直線法在收益表中扣除。

預付租賃土地款乃購入土地使用權之預付金額。付款以成本減去累計攤銷及任何減值損失列賬，攤銷金額按租期以直線法計算。倘租賃付款不能在土地及樓宇部份間可靠分配，全部租賃付款將列作物業、廠房及設備之融資租賃之土地及樓宇成本(附註3.8)。

就本集團於租賃土地及樓宇(發展中以於日常業務過程中銷售)之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部份。但當發展完成時會於收益表內扣除。

3.11 非財務資產減值

商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備、預付土地租金及投資於附屬公司及共同控制實體的權益均須進行減值測試。商譽及其他無形資產為無限期使用或未可使用時(無論是否有出現顯示其減值)至少每年會進行減值測試一次。其他所有個別資產於出現顯示賬面值可能無法收回之情況時須進行減值測試。

資產的賬面值較其可收回金額超出數額部份須確認減值虧損。可收回金額為反映市況的公平價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量的現值，而該折扣率反映當時市場對金錢的時間價值之評估及該項資產的特有風險。

在評估減值時，某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產所產生之現金流量，可收回金額按最細資產組合(即現金產生之單元)所產生之獨立現金流量計算。因此，部份資產個別進行減值測試；部份則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，為就內部管理用途監控商譽下相關現金流量的最低水平。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.11 非財務資產減值(續)

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣至低於其他個別公平價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損於其後期間不能撥回，包括中期期間被確認之減值虧損。就其他資產而言，減值虧損於用作釐定之資產可收回價值(扣除任何折舊或攤銷)出現有利變動時撥回，惟資產賬面值不得超過並無減值虧損被確認而釐定之賬面值。

撥回之減值於其產生之期間計入收益表內，惟若有關資產以重估數額列賬，則根據該重估金額之相關會計政策計算撥回之減值損失。

3.12 投資及其他財務資產

財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於各報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

當本集團成為工具合同條文之訂約方，財務資產將被確認。本集團首次訂立某項合約時，會評估該合約當中是否有內含衍生工具。若分析顯示時內含衍生工具之經濟特徵及風險與合約並無密切關係，則內含衍生工具與合約分開處理。

所有一般買賣之財務資產於交易日予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之財務資產買賣。

財務資產於首次確認時以公平價值加上直接交易成本計量，就按公平價值計入損益之財務資產除外。倘從投資收取現金流之權利過期或被轉讓及絕大部份擁有權之風險及回報已被轉讓時，則解除確認財務資產。

貸款及應收款項

本集團之財務資產分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項(包括應收關連人士)並無活躍市場報價之定額或待付款之非衍生財務資產。該等資產其後以實際利息法按已攤銷成本減任何減值虧損列賬，計算已攤銷成本時會計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率之組成部份之費用或成本。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.13 財務資產減值

於各報告期間結算日，財務資產(按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產除外)會進行審閱以確定是否有客觀證據顯示出現減值。

個別財務資產減值之客觀憑證包括本集團注意到以下一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 金融市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響。

有關某一組合財務資產之虧損事項包括顯示該組合財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察資料。此可觀察的資料包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

如有客觀證據顯示貸款及應收款項減值虧損發生，虧損金額乃按資產賬面值與按財務資產原實際利率(即該等資產初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金(不包括未發生的未來信貸虧損)流量現值的差額計算。該虧損金額於其產生期間於收益表中確認。貸款及應收款項之賬面值乃透過備抵賬戶扣減。當沒有期望將來收回貸款和應收款項，以及所有抵押品都已經償還或轉讓給集團，這些貸款、應收款項以及相關的準備可以被撤除。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則會撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值於減值回撥當日超過如無確認減值時之原有的攤銷成本。撥回金額於撥回期間在收益表確認。

3.14 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參閱附註3.10)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.15 其他存貨

其他存貨乃以其成本(按加權平均法計算)及可變現淨值之較低價值入賬。成本包括，所有製造過程直接應佔之所有開支及相關生產間接成本之適當部份。可變現價值為於正常業務範圍之估計銷售價值減去任何適當銷售費用。

3.16 外幣

財務報告以港幣列賬，此乃本公司之功能性貨幣，而本集團各實體則各自釐定其功能性貨幣，各企業於其財務報告內的項目均以自定的功能性貨幣列賬。於綜合實體之獨立財務報告內，外幣交易均按交易日期之匯率換算為個別實體之功能貨幣。結算該等交易及以外幣列值之貨幣資產及負債按年終匯率換算而產生之匯兌損益，於收益表內確認。按實際成本準則列賬並外幣列值之非貨幣項目不需折算。按公平價值列賬且以外幣列值之非貨幣項目乃以釐定公平價值當日匯率重新換算。

若干本集團實體之功能性貨幣並非港幣，在綜合財務報告，該等實體於報告期間結算日的資產及負債按報告期間結算日的匯率折算為港幣。收入及支出項目按期間平均匯率折算為港幣，除非於期內發生重大波動。在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率。所引致之匯率差額乃於其他全面收益確認，並於本集團匯兌儲備之權益中獨立累計。當出售此海外企業時，此類匯兌差額於損益中確認。

收購海外業務產生之商譽及公平價值調整，視為該海外業務的資產或負債，並按結算日之匯率折算。匯兌差額於匯兌儲備中確認。

3.17 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存及庫存現金、存於銀行的活期存款、流動性極高的短期投資(這些投資可隨時轉換為已知數額的現金，變現時只存在輕微風險，並在投資日起計三個月或之內到期)。就綜合現金流量表之呈列而言，現金及現金等值包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

3.18 所得稅

所得稅指本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表確認，除非與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目相關，則有關稅項款額則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

本期所得稅資產及/或負債包括於報告期間結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索之稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財政年度適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.18 所得稅(續)

遞延稅項乃於財務報告中資產及負債的賬面值與相應稅基之間的暫時差額，於報告期間結算日使用負債法計算。遞延稅項資產通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可供結轉至下期之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免予以確認，以應課稅溢利(包括已存在暫時差額)可供以對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘該暫時差額源自商譽，或源自不影響稅務及會計盈虧的交易中其他資產及負債的首次確認(除業務合併外)，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會為源自於附屬公司及共同控制實體權益的應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制該暫時差額的撥回及該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

遞延稅項乃按於清償負債或變現資產期間預計適用於報告期間結算日為已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算(毋須貼現)。

倘若存在可強制執行之法律權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構之流動稅項資產與流動稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相對銷。

3.19 借貸成本

直接用於購買、建造或生產一項須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產之借貸成本將資本化為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產絕大部份已可供其作擬定用途或銷售時予以終止。特定借款於支付合資格資產開支前而作出臨時投資所賺取的投資收益從可撥充資本的借貸成本中扣除。其他借貸成本均於其產生期間在收益表中確認為支出。

借款費用包括利息及借款有關的其他成本。

3.20 財務負債

本集團之財務負債包含借款以及應付貿易及其他應付款(包括應付關連人士款項)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策(附註3.19)確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

如現有財務負債由同一放債人以條款極為不同之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於收益表中確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

借款、應付貿易及其他應付款項包括應付關連人士款項是按攤銷成本列賬之財務負債，其初步乃按其公平價值(扣除借款之交易成本)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。財務負債在取消確認和攤銷過程中，其收益或虧損於收益表內被確認。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.21 可換股債券

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

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

負債部份其後以實際利率法按攤銷成本列作非流動負債，直至於轉換或贖回時註銷為止。利息開支乃根據本集團就借貸成本之會計政策予以確認(見附註3.19)。權益部份於可換股債券權益儲備中確認，直至可換股債券獲轉換或贖回為止。

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

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

3.22 財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘本集團發出財務擔保予第三者時，該擔保的公平價值最初確認為應付貿易及其他應付款內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策予以確認。倘無任何代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於收益表內確認。最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，按照附註3.25，倘擔保持有人可能要求本集團履行擔保合約，及向本集團的申索款額預期超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，撥備則予以確認。

3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註39所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.24 以股份支付之款項交易

本集團設有以股權結算之股份補償計劃，為其僱員提供薪酬。僱員提供以換取獲授財務工具(如購股權)之所有服務乃按照其公平價值計量。以股權結算之股份補償的成本乃參照於授出日之公平價值，而不包括任何非市場歸屬情況之影響(例如：溢利及銷售增長目標)。

股權結算之股份補償，除合資格確認為資產外，最終均於收益表確認為開支，並在股本相應增加。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則開支會於歸屬期內按照歸屬股本工具數目之最佳可得估計分配。於假設預期可予行使之股本工具數目時會計入非市場歸屬情況。若有可望行使的股本工具數量與之前估算不同的情況出現，估算將於其後調整。

沒有實際授出的獎勵，其開支不予以確認，惟獎勵的實際授出須受市場條件限制，在所有其他條件均已達成之前提下，不論是否達成該市場條件，該獎勵均當作實際授出處理。

關於購股權，本集團授予其僱員購股權之公平價值被確認為收益表內及相應增加了股份支付儲備。按購股權行使時，以股份支付之款項儲備之金額將轉為股份溢價入賬。如果購股權失效時，以股份支付之款項儲備之金額直接解除至保留盈餘內。

3.25 撥備及或然負債

倘因已發生的事件而導致本集團現時須承擔責任，並為解決有關責任而可能引致經濟利益的流出，及能可靠地估計所涉及的款額時，有關撥備可予確認。若貼現之影響重大，則有關撥備須按預期可解決有關責任的開支現值入賬。因時間流逝而增加之貼現現值數額乃計入損益賬之融資成本。所有撥備須於每一報告期間結算日審閱，並調整至當時的最佳估計金額。

在未能肯定是否會導致經濟利益的流出，或有關款額未能可靠地估量時，除非該經濟利益流出的可能性極低，否則有關責任須披露為或然負債。而可能承擔的責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

3.27 股息

董事擬派之末期股息於權益由保留盈餘獨立分配列賬，直至此等股息獲股東於股東大會批准。當此等股息獲股東批准及宣派後始確認為負債。中期股息乃同時予以擬派及宣派，因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

3. 主要會計政策之概要(續)

3.28 收益及其他收入之確認

當有經濟利益可能流入本集團及當收入能可靠地按下列基準計量時，收益及其他收入可予以確認：

- (i) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：
 - 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
 - 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；
 - 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及
 - 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

通常於完成各物業之建設工程及向買家交付該等物業時出售物業。

於收入確認日期前所收取的出售物業按金乃列入財務狀況表中流動負債之已收銷售按金。

- (ii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計。
- (iii) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認。
- (iv) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

3.29 關連人士

就本財務報告而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

- (甲) 該人士或其家屬近親
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員之人士或該人士之近親；
- 或

3. 主要會計政策之概要(續)

3.29 關連人士(續)

(乙) 該實體符合下列條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員；
- (ii) 某一實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某一實體為第三方之合營企業，而其他方為該第三方之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(甲)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(甲)(i)識別之人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)之主要管理層成員。

某人士之近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響之家族成員，以及包括：

- (甲) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (乙) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (丙) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

3.30 分部報告

於財務報告內所列出之經營分部及各分部項目之金額，乃按照定期提供予本集團主要營運決策者(即最高執行管理層)以對本集團不同業務及地區作出資源分配及表現評估之財務資料而識別。就財務報告而言，個別重要經營分部不會合併計算，除非該等分部有類似之經濟特徵，而產品及服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務之性質以及監管環境之本質均屬類似，則作別論。個別不重要經營分部若符合以上大部份條件，則可合併計算。

4. 重要會計估算及判斷

編製本財務報告所使用的估算及判斷不斷被進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。

4.1 重要會計估算及假設

本集團就未來事件作出估計及假設。所得出之會計估計甚少相等於相關實際業績。對下一財政年度內之資產及負債之賬面值產生重大影響之估計及假設，已詳述如下：

投資物業公平價值

於各報告期間結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註15所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽減值之估算詳列於附註18內。

對貸款及應收款之撥備

本集團就呆壞賬撥備之政策是根據可收賬款評估、貸款及應收賬款之賬齡分析及管理層之判斷提撥。在評估該等應收款項之最終變現值時需要作大量判斷，包括各客戶之目前信譽及過往催收紀錄。倘本集團客戶或債務人之財務狀況惡化，會導致其還款能力減弱，繼而需要額外撥備。

物業存貨之可變現淨值

賬面金額總額約為港幣17,522,426,000元(二零一一年：港幣12,392,881,000元)之物業存貨已列入於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，並以成本或可變現淨值間較低者列賬。管理層釐定相關物業之可變現淨值時涉及(其中包括)全面分析具相若標準及位置之物業之現行市價、按現有資產架構及建築物價格清單而估計完成有關發展項目所產生之建築費，以及經考慮經濟因素及政府新推行措施而預測之未來銷量。倘有關物業存貨之實際可變現淨值，因市況變動及/或預算發展成本出現大幅變動而超過或少於預期價值，則可能導致重大撥回減值虧損或為減值虧損作出撥備。

本期稅項及遞延稅項之估算

本集團須繳付多個司法權區之稅項。釐定稅項撥備及有關稅項支付之時間時須作出重要判斷。尤其是在中國土地增值稅，因中國不同城市在執行稅種時存在不同差異，本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認所得稅及土地增值稅。最後稅項金額會與原始錄入金額有出入，該等差額將影響期間稅項支出，當中稅項計算乃與地方稅務機關最終確定。

4. 重要會計估算及判斷(續)

4.1 重要會計估算及假設(續)

可換股債券負債部份之公平價值

於初步確認時，負債部份之公平價值乃使用以二項式定價模式計算之等值之非可換股債券市場利率釐定。估值乃基於若干假設，並涉及重大估計及判斷，因此，可換股債券負債部份之公平價值會受不明確因素影響。

4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

確認收益

本集團確認由持有作出售物業之收益於附註3.28(i)內披露。評估一間企業何時轉讓其所擁有權之主要風險及收益予買家時，需對該交易情況進行計算。

投資物業與自用物業的分別

本集團某些物業其中的一部份乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，則該物業只會在其非重大部份持作生產或供應貨品或服務或作行政用途的情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

釐定投資物業之遞延稅項

就計量投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事審閱本集團之投資物業組合，以釐定該等投資物業是否以隨時間消耗該等投資物業絕大部份經濟收益(而非透過銷售)之業務模式為目標持有，並從而釐定有否推翻香港會計準則第12號之修訂所載之假設。本公司董事將根據本集團之業務計劃判斷及釐定預期收回本集團投資物業賬面值之方式。

5. 收益

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

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

6. 分部資料

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

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

收益及開支乃參考須呈報分部所產生之銷售以及該等分部所招致之開支而分配。分部收益指外界客戶之銷售及截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內，並無不同業務分部間之分部間銷售。分部溢利／虧損包括本集團分佔本集團共同控制實體業務產生之溢利／虧損。須呈報分部溢利／虧損不包括本集團除所得稅前溢利／虧損之公司收入及開支。公司收入及開支指未分配至經營分部之公司總部收入及開支。由於各經營分部之資源需求不同，因此各經營分部乃獨立管理。

分部資產包括所有資產，惟稅務資產及公司資產(包括若干銀行結餘及現金，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產)除外，乃因該等資產以組合形式管理。

分部負債包括應付貿易及其他應付款項、應計負債、應付關連人士款項，以及直接歸入經營分部之業務活動之其他負債，惟不包括稅務負債、公司負債及按組合基準管理之借貸及可換股債券等負債。

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團須呈報分部之資料(包括須呈報分部收益、須呈報分部溢利至所得稅前溢利之對賬、總資產、總負債及其他分部資料)如下：

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	合併 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	9,530,749	119,869	66,284	9,716,902
須呈報分部溢利/(虧損)	3,434,753	434,974	(1,365)	3,868,362
公司收入				9,606
公司支出				(67,707)
所得稅前溢利				3,810,261
於二零一二年十二月三十一日				
須呈報分部資產	27,450,280	2,649,640	79,733	30,179,653
稅務資產				345,657
公司資產				419,233
總綜合資產				30,944,543
於二零一二年十二月三十一日				
須呈報分部負債	11,767,361	64,691	48,694	11,880,746
稅務負債				3,283,365
公司負債				7,171,334
總綜合負債				22,335,445
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
須呈報分部收益	4,995,936	109,676	60,108	5,165,720
須呈報分部溢利	2,989,940	445,299	5,138	3,440,377
公司收入				614
公司支出				(60,238)
所得稅前溢利				3,380,753
於二零一一年十二月三十一日				
須呈報分部資產	16,939,871	2,232,440	64,169	19,236,480
稅務資產				402,946
公司資產				42,667
總綜合資產				19,682,093
於二零一一年十二月三十一日				
須呈報分部負債	6,732,545	83,505	44,855	6,860,905
稅務負債				3,636,414
公司負債				3,752,744
總綜合負債				14,250,063

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料					
截至二零一二年十二月三十一日止年度					
利息收入	34,174	4,691	431	9,606	48,902
折舊及攤銷	(5,119)	(5,909)	(314)	(465)	(11,807)
投資物業之公平價值溢利	-	364,280	-	-	364,280
於收益表確認之減值損失，淨額	(916)	(25,990)	-	-	(26,906)
應佔一間共同控制實體業績	-	8,884	-	-	8,884
增加特定非流動資產*	12,514	-	513	4,586	17,613
撤除物業、廠房及設備	(29)	-	(16)	(856)	(901)
於二零一二年十二月三十一日					
於一間共同控制實體之權益	-	79,238	-	-	79,238

	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	合併 港幣千元
其他資料					
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
利息收入	23,538	3,517	322	324	27,701
折舊及攤銷	(2,650)	(5,588)	(457)	(247)	(8,942)
物業存貨重新分類為投資物業之 公平價值溢利	-	238,188	-	-	238,188
投資物業之公平價值溢利	-	116,915	-	-	116,915
於收益表確認之回撥減值損失，淨額	18,168	-	-	-	18,168
應佔共同控制實體業績	1,428	6,151	-	-	7,579
增加特定非流動資產*	10,584	626	389	582	12,181
撤除物業、廠房及設備	(149)	-	(52)	-	(201)
於二零一一年十二月三十一日					
在共同控制實體之權益	2,960	70,332	-	-	73,292

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

6. 分部資料(續)

區域市場分析

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

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

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

7. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息收入：		
銀行存款	45,844	24,694
應收一間共同控制實體款項	3,058	3,007
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產之利息總收入	48,902	27,701
雜項收入	5,576	2,217
	54,478	29,918

8. 所得稅前之溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅前之溢利已扣除／(增加)：		
攤銷：		
預付租賃土地款	36	58
其他無形資產 [#]	4,764	4,673
物業、廠房及設備折舊	7,007	4,211
攤銷及折舊總額	11,807	8,942
核數師酬金 — 審計服務**：		
— 本年度	1,380	1,000
銷售及提供服務成本包括：		
— 確認為開支之存貨金額	5,707,376	2,109,190
出售物業、廠房及設備之溢利 [^]	-	(16,127)
商譽減值(附註18)	70,388	17,289
貸款及應收款項之減值損失回撥	(43,482)	(35,457)
一個物業發展項目之補償*(附註37(乙))	-	60,265
淨匯兌虧損	21,276	8,470
土地及樓宇之經營租賃支出	10,420	5,522
投資物業支出	16,880	16,115
淨租金收入	(102,989)	(93,561)
職工成本(附註)	189,742	141,208
撤除物業、廠房及設備	901	201
營業稅及其他稅款	596,844	306,685

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

[^] 包括於綜合收益表的「其他溢利／(虧損) — 其他」內

^{*} 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內

^{**} 核數師提供之非審計服務費為港幣130,000元(二零一一年：港幣458,000元)

附註：

職工成本(包括董事薪酬)包含：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	182,944	135,791
退休金計劃之供款(附註39)	6,798	5,417
	189,742	141,208

9. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息支出：		
銀行借款及透支		
— 五年內悉數償還	222,531	136,174
— 非於五年內悉數償還	7,797	10,312
五年內悉數償還之其他貸款	6,075	23,310
收購非控股權益之應付代價之推算利息支出(附註33(甲))	—	51,866
可換股債券之推算利息支出(附註32)	114,125	—
非按公平價值列賬並在收益表內處理之財務負債之利息總開支	350,528	221,662
減：發展中物業之資本化款項	(341,938)	(188,165)
	8,590	33,497

分析按貸款協議所載協定計劃還款日期顯示銀行借款及其他借款的財務費用。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，由於兩個年度內並無錄得載有按要求還款條款之銀行借款及其他借款，故本集團並無就有關借款而產生任何財務費用。

年內資本化借貸成本乃就合資格資產之開支應用平均資本化率每年5.53%(二零一一年：9.41%)計算。

10. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度稅項		
香港利得稅	—	—
中國其他地區		
— 企業所得稅	784,223	664,738
— 土地增值稅	505,289	866,423
	1,289,512	1,531,161
以前年度之(多提)/不足額撥備		
中國其他地區		
— 企業所得稅	(14,489)	1,633
遞延稅項(附註35)	49,599	43,141
	1,324,622	1,575,935

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於估計年內本集團在香港沒有應課稅溢利，所以沒有計提香港利得稅(二零一一年：無)。

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

中國土地增值稅乃按照30%至60%(二零一一年：30%至60%)的估計累進稅率對土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權以及開發和建設成本。

10. 所得稅開支(續)

所得稅開支按適用稅率可與所得稅前溢利對賬如下：

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

11. 可分配給本公司擁有人之溢利

可分配給本公司擁有人之綜合溢利港幣2,400,718,000元(二零一一年：港幣1,815,418,000元)中，溢利港幣931,791,000元(二零一一年：虧損港幣110,028,000元)已於本公司財務報告內處理。

12. 股息

(甲) 派發有關年度股息予本公司擁有人：

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

附註：

董事局建議就每股普通股派發末期股息港幣0.06元(二零一一年：港幣0.05元)，共約港幣136,934,000元(二零一一年：港幣76,075,000元)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

(乙) 派發前財政年度之股息予本公司擁有人：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於年內已付有關前財政年度已批准之股息， 每股普通股為港幣0.05元(二零一一年：港幣0.10元)	76,075	101,433

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利及每股攤薄盈利乃根據下述數據計算：

盈利	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
用以計算每股基本盈利之盈利	2,400,718	1,815,418
影響本集團溢利之調整		
— 收購非控股權益之應付代價之利息(附註33(甲))	—	9,005
— 可換股債券之推算利息	16,884	—
	16,884	9,005
用以計算每股攤薄盈利之盈利	2,417,602	1,824,423

加權平均普通股數目(附註)	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (重列)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,282,240	2,177,705
潛在普通股之攤薄影響		
— 就收購非控股權益發行股份(附註33(甲))	—	104,535
— 就可換股債券發行股份(附註32)	205,785	—
	205,785	104,535
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,488,025	2,282,240

附註：

用於計算每股基本盈利及每股攤薄盈利之普通股加權平均數乃就於2011紅股發行(於附註33(乙)中界定及披露)及2012紅股發行(於附註33(丙)中界定及披露)作出調整，猶如已於二零一一年一月一日已發行該紅股。

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 基金供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日 止年度					
執行董事					
陳斌先生	-	1,800	3,500	-	5,300
向翊先生	-	735	2,800	-	3,535
王萬鈞先生	-	2,296	1,660	14	3,970
楊海松先生(附註(乙))	125	-	-	-	125
于上游先生(附註(丙))	918	-	-	-	918
非執行董事					
郝建民先生	1,200	-	-	-	1,200
翁國基先生	100	-	-	-	100
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士	250	110	-	-	360
林健鋒先生	250	92	-	-	342
盧耀楨先生	250	-	-	-	250
	3,093	5,033	7,960	14	16,100
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
執行董事					
陳斌先生	1,700	-	-	-	1,700
于上游先生	1,100	-	-	-	1,100
向翊先生	700	-	2,240	-	2,940
王萬鈞先生(附註(甲))	1,046	-	1,183	6	2,235
朱炳坤先生(附註(丁))	288	-	-	-	288
非執行董事					
郝建民先生	1,200	-	-	-	1,200
翁國基先生	100	-	-	-	100
獨立非執行董事					
鍾瑞明博士	250	110	-	-	360
林健鋒先生	250	-	-	-	250
盧耀楨先生	250	-	-	-	250
	6,884	110	3,423	6	10,423

14. 董事薪酬及高級管理人員薪酬(續)

董事薪酬(續)

附註：

(甲) 王萬鈞先生獲委任為執行董事，自二零一一年七月十一日起生效。

(乙) 楊海松先生獲委任為執行董事，自二零一二年十月十六日起生效。

(丙) 于上游先生辭任執行董事，自二零一二年十月十六日起生效。

(丁) 朱炳坤先生辭任執行董事，自二零一一年七月十一日起生效。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一一年：無)。

五位最高薪酬人士

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零一一年：兩名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。餘下兩名(二零一一年：三名)最高薪酬人士於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之薪酬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	936	1,002
酌情花紅	4,800	5,990
退休基金供款	-	652
	5,736	7,644

彼等之薪酬範圍如下：

	僱員數目	
	二零一二年	二零一一年
港幣 1,000,000 元 — 港幣 1,500,000 元	-	-
港幣 2,000,001 元 — 港幣 2,500,000 元	-	2
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	2*	1

* 包括一名高級管理人員

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償之薪酬(二零一一年：無)。

就高級管理人員之薪酬而言，除上文董事薪酬項下所披露者外，所有其他薪酬均已於五位最高薪酬人士之薪酬範圍內顯示。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值	1,883,563	1,309,549
匯兌調整	1,089	75,341
出售	-	(38,625)
由物業存貨轉入(附註(乙))	-	365,871
由物業、廠房及設備及預付租賃土地款轉入(附註(丙))	-	54,512
公平價值之增加	364,280	116,915
於十二月三十一日之賬面值	2,248,932	1,883,563

本集團應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在中國其他地區，以中期租約持有	2,248,932	1,883,563

附註：

- (甲) 位於中國其他地區之投資物業在二零一二年十二月三十一日由世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。世邦魏理仕有限公司為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。
- (乙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團將賬面值港幣127,683,000元之若干物業存貨重新分類為投資物業，並於重新分類日期於收益表確認公平價值溢利港幣238,188,000元。
- (丙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團將之前自用商業單位租出，並將該單位重新分類為投資物業。該物業之前由本集團自用作行政用途，其樓宇部份被分類為物業、廠房及設備，賬面值為港幣13,939,000元(附註16)，以及土地部份乃列入預付租賃土地款，賬面值為港幣1,639,000元(附註17)。本集團於重新分類當日確認公平價值溢利總額港幣38,934,000元。公平價值溢利(扣除稅項)約為港幣19,492,000元乃於權益中之資產重估儲備內確認。年內，由於若干投資物業(包括本物業)之預期可收回方法之變動詳情載於附註35，因而造成稅務調整港幣9,549,000元，並於資產重估儲備中處理。

投資物業按經營租賃下租予第三方及關聯公司以賺取租金收入，進一步詳情載於附註41。

本集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註40。

16. 物業、廠房及設備

	土地 及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	本集團 傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
於二零一一年一月一日	39,468	860	4,131	5,710	50,169
匯兌調整	1,643	-	390	529	2,562
添置	-	542	4,308	4,498	9,348
出售	(10,066)	-	-	-	(10,066)
撇除	-	-	(2,307)	(4,134)	(6,441)
收購附屬公司(附註37)	1,731	-	242	860	2,833
轉至投資物業(附註15(丙))	(16,125)	-	-	-	(16,125)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	16,651	1,402	6,764	7,463	32,280
匯兌調整	-	-	9	35	44
添置	-	3,874	4,100	9,639	17,613
撇除	-	(1,402)	(1,484)	(558)	(3,444)
出售附屬公司(附註38(甲))	-	-	(195)	(682)	(877)
轉自物業存貨(附註17)	9,658	-	-	-	9,658
於二零一二年十二月三十一日	26,309	3,874	9,194	15,897	55,274
折舊					
於二零一一年一月一日	5,775	43	779	3,358	9,955
匯兌調整	260	-	221	391	872
折舊撥備	328	223	1,896	1,764	4,211
出售	(2,179)	-	-	-	(2,179)
撇除	-	-	(2,106)	(4,134)	(6,240)
轉至投資物業(附註15(丙))	(2,186)	-	-	-	(2,186)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,998	266	790	1,379	4,433
匯兌調整	4	-	6	11	21
折舊撥備	611	280	2,887	3,229	7,007
撇除	-	(546)	(1,439)	(558)	(2,543)
出售附屬公司(附註38(甲))	-	-	(139)	(682)	(821)
於二零一二年十二月三十一日	2,613	-	2,105	3,379	8,097
賬面淨值					
於二零一二年十二月三十一日	23,696	3,874	7,089	12,518	47,177
於二零一一年十二月三十一日	14,653	1,136	5,974	6,084	27,847

16. 物業、廠房及設備(續)

	租賃裝修 港幣千元	本公司 傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	總額 港幣千元
成本			
於二零一一年一月一日	860	68	928
添置	542	40	582
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,402	108	1,510
添置	3,874	40	3,914
撇除	(1,402)	-	(1,402)
於二零一二年十二月三十一日	3,874	148	4,022
折舊			
於二零一一年一月一日	43	1	44
折舊撥備	223	24	247
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	266	25	291
折舊撥備	280	28	308
撇除	(546)	-	(546)
於二零一二年十二月三十一日	-	53	53
賬面淨值			
於二零一二年十二月三十一日	3,874	95	3,969
於二零一一年十二月三十一日	1,136	83	1,219

本集團持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在中國其他地區，以中期租約持有	29,349	16,675

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
包括於物業、廠房及設備內之土地及樓宇	23,696	14,653
預付租賃土地款(附註17)	5,653	2,022
	29,349	16,675

本集團若干土地及樓宇已作抵押，詳情見附註40。

17. 預付租賃土地款

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,022	3,543
匯兌調整	-	176
攤銷	(36)	(58)
重新分類至投資物業(附註15(丙))	-	(1,639)
由物業存貨重新分類(附註)	3,667	-
於十二月三十一日之賬面值	5,653	2,022

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	5,479	1,970
流動部份，包括於流動資產	174	52
	5,653	2,022

附註：

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團已佔用一項物業發展項目之若干住宅單位，並將土地及樓宇部份中港幣3,667,000元及港幣9,658,000元(附註16)分別重新分類至預付租賃土地款及物業、廠房及設備。此等單位過去分類為存貨項下持作出售之物業，賬面值為港幣13,325,000元。

18. 商譽

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值	70,475	86,258
匯兌調整	(87)	1,506
於收益表內確認之減值損失(附註8)	(70,388)	(17,289)
於十二月三十一日之賬面值	-	70,475

18. 商譽(續)

附註：

於二零一一年十二月三十一日，商譽金額分別分配港幣44,485,000元及港幣25,990,000元予物業投資及發展分部及物業租賃分部之若干現金產生單位。商譽乃由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。

就物業投資及發展分部而言，於二零一二年十二月三十一日，由於項目公司之物業接近售罄及管理層對此等項目公司並無進一步計劃，故此等作為獨立現金產生單位之項目公司之可收回金額估計低於其賬面值及此等項目公司已確認減值虧損為港幣44,398,000元(二零一一年：港幣17,289,000元)。

就物業租賃分部內之現金產生單位而言，其可收回金額乃按五年期之現金流預測及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。稅前貼現率乃用作反映物業租賃分部之現金產生單位相關之特定風險，適用於現金流預測之稅前貼現率為10%(二零一一年：10%)。基於此等計算，本物業租賃分部內之現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，導致商譽總額為減值撥備為港幣25,990,000元。

用於計算現金產生單位之可收回金額之假設已根據過往表現以及管理層對中國物業市場發展之期望而釐訂。

釐定物業投資及發展分部及物業租賃分部之現金產生單位之使用價值時，除上文所述之考慮因素外，管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

19. 其他無形資產

	本集團 購物中心 經營權 港幣千元
成本	
於二零一一年一月一日	70,250
匯兌調整	4,047
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	74,297
匯兌調整	(14)
於二零一二年十二月三十一日	74,283
攤銷及減值	
於二零一一年一月一日	30,380
匯兌調整	2,179
攤銷	4,673
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	37,232
匯兌調整	10
攤銷	4,764
於二零一二年十二月三十一日	42,006
賬面淨值	
於二零一二年十二月三十一日	32,277
於二零一一年十二月三十一日	37,065

20. 在附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,944,077	1,944,077

於二零一二年十二月三十一日，本集團的附屬公司詳情載於附註47。

21. 在共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	79,238	73,292
減：減值	-	-
	79,238	73,292

截至二零一二年十二月三十一日止，本集團共同控制實體的詳情載於附註48。下文載述本集團共同控制實體於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的財務資料概要，乃摘錄自彼等之管理賬目，已作出調整以確保與本集團採納的會計政策一致：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	6,769	5,602
除所得稅開支後之溢利	8,884	7,579
應佔資產及負債總額		
非流動資產總額	149,116	141,796
流動資產總額	3,357	3,919
流動負債總額	(31,727)	(34,063)
非流動負債總額	(41,508)	(38,360)
	79,238	73,292

22. 物業存貨

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
發展中物業，按成本	15,705,660	11,791,853
持有作出售之物業，按成本	1,816,766	601,028
	17,522,426	12,392,881

於二零一二年十二月三十一日，港幣8,324,714,000元(二零一一年：港幣3,807,945,000元)發展中物業將預期不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於二零一二年十二月三十一日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃(取決於各地塊之發展規劃)持有之土地租賃權益為港幣10,145,918,000元(二零一一年：港幣5,881,161,000元)。

23. 其他存貨

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
原材料	963	879

24. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易款項	169,664	15,953	-	-
減：應收貿易款項之減值	(9)	(8,777)	-	-
應收貿易款項，淨額(附註(甲))	169,655	7,176	-	-
其他應收款項	106,408	94,456	495	33
預付款及按金(附註(乙))	2,516,770	1,801,759	809	2,300
	2,792,833	1,903,391	1,304	2,333

24. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：

- (甲) 給予物業銷售買家之信貸條款乃依據不同買賣協議所定之條款而釐定。一般而言，應收貿易款項於發票送交時到期。

高級管理層會定期審閱逾期應收款項，並將就該等結餘考慮作出減值撥備。

按發票日期，扣除減值撥備後之本集團應收貿易款項之賬齡分析如下：

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

應收貿易款項之撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之賬面值	8,777	8,427
匯兌調整	(34)	350
年內撇除金額	(280)	-
減值損失回撥	(8,454)	-
於十二月三十一日之賬面值	9	8,777

於每一個報告期間結算日，管理層均審閱個別及整體應收款之減值證據。於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收貿易款項之減值為港幣9,000元(二零一一年：港幣8,777,000元)，並已就該等結餘作出相應撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為各項應收款項預期不能全數收回。

於報告期間結算日，按發票日期，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
91-180天	-	637
360天以上	9	8,140
	9	8,777

24. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：(續)

(甲) (續)

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
91-180天	-	2,828
181-360天	26	-
360天以上	90	-
	116	2,828

於報告期間結算日並未過期或減值之應收貿易款項乃涉及大量無關連客戶，且根據過去資料，該等應收貿易款項遭拖欠之風險並不重大。因此，不必要就該等應收款項提供減值撥備。

於報告期間結算日過期但並無減值之應收貿易款項並不重大。

除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理訂金外，本集團對於該等應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

部份應收貿易款項已作抵押，詳情見附註40。

(乙) 於二零一二年十二月三十一日的預付款及按金結餘主要包括以下事項：

- (i) 本集團為內蒙古一呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣282,223,000元(二零一一年：港幣253,899,000元)。於以往年度，本集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團開發該土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣或現金付款全數收回。
- (ii) 本集團就收購中國的若干地塊合共支付按金為港幣1,916,956,000元(二零一一年：港幣1,337,102,000元)。該等地塊的合法業權並未過戶至本集團，主要由於拆卸及平整工作尚未完成所致。因此，於報告期間結算日，就該等地塊已付按金金額分類為預付款及按金。誠如董事所評估，該等地塊的合法業權將於交出地塊後，由當地部門在適當時候發行予本集團。

由於應收貿易及其他應收款項於短期屆滿，董事認為應收貿易及其他應收款項之賬面值與其公平價值相若。

25. 應收／付附屬公司款項

在應收附屬公司款項結餘中，於二零一二年十二月三十一日，港幣4,696,432,000元(二零一一年：港幣750,000,000元)為無抵押、須按年利率2.506%(二零一一年：1.880%至3.080%)計息，以及按要求償還。應收附屬公司餘額港幣1,292,986,000元(二零一一年：港幣553,050,000元)及於二零一二年十二月三十一日應付一間附屬公司款項為無抵押、免息及按要求時償還。

董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

26. 應收共同控制實體／非控股權益款項

於二零一二年十二月三十一日，應收一間共同控制實體款項及非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

於二零一一年十二月三十一日，應收一間共同控制實體之全部款項為無抵押、須按固定年利率7.2%計息及須於二零一二年十一月二十五日前償還，而應收非控股權益款項為無抵押、免息及按要求時償還。

董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

27. 受限制的現金及存款／現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行存款及現金	7,803,217	2,826,427	336,906	39,805
減：分類為流動資產之 受限制的現金及存款 (附註(甲))	(1,821,131)	(805,204)	-	-
現金及現金等值	5,982,086	2,021,223	336,906	39,805

附註：

- (甲) 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團從事物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)方獲退還。於二零一二年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣1,821,131,000元(二零一一年：港幣805,204,000元)。
- (乙) 於二零一二年十二月三十一日，以人民幣列值之現金結餘為約港幣6,811,692,000元(二零一一年：港幣2,258,924,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。
- (丙) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。

28. 應付貿易及其他應付款項／其他應付款項及應付費用

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易款項	3,281,810	1,772,625	-	-
其他應付款項及應付費用	684,489	345,191	11,167	5,621
存入保證金	68,351	54,773	-	-
	4,034,650	2,172,589	11,167	5,621

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

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

由於應付貿易及其他應付款項於短期內屆滿，董事認為應付貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

29. 應付一間共同控制實體款項／非控股權益款項

該等結欠款項乃無抵押、免息，並須於要求時償還。董事認為其賬面值與其公平價值相若。

30. 收購一間附屬公司之應付代價

於二零一一年十二月三十一日之結餘為就於二零一一年十月收購北京通惠房地產開發有限責任公司(「北京通惠」) 55.5%股權而應付之代價。有關交易詳情載於附註37(乙)。本集團已於年內悉數償付代價之未支付結餘。

31. 借款

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動負債				
銀行借款	2,052,536	1,066,356	425,000	75,000
其他貸款	-	320,710	-	-
	2,052,536	1,387,066	425,000	75,000
非流動負債				
銀行借款	3,454,443	2,615,641	2,208,437	675,000
	5,506,979	4,002,707	2,633,437	750,000

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分析：				
銀行借款(附註(甲))				
有抵押(附註40)	425,488	431,725	-	-
無抵押	5,081,491	3,250,272	2,633,437	750,000
	5,506,979	3,681,997	2,633,437	750,000
其他貸款(附註(乙))				
無抵押	-	320,710	-	-
	5,506,979	4,002,707	2,633,437	750,000

本年度銀行借款及其他貸款的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日的賬面值	4,002,707	2,247,500	750,000	-
匯兌調整	(1,334)	122,781	-	-
新增銀行借款	2,417,934	2,943,792	1,958,437	750,000
償還銀行借款及其他貸款	(912,328)	(1,311,366)	(75,000)	-
於十二月三十一日的賬面值	5,506,979	4,002,707	2,633,437	750,000

31. 借款(續)

附註：

(甲) 銀行借款的賬面值的分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動負債				
一年內償還的有期借款	2,052,536	1,066,356	425,000	75,000
非流動負債				
一年後償還的有期借款				
一年後但兩年內	1,079,150	1,429,861	250,000	425,000
兩年後但五年內	2,270,462	1,019,258	1,958,437	250,000
五年後	104,831	166,522	-	-
	3,454,443	2,615,641	2,208,437	675,000
	5,506,979	3,681,997	2,633,437	750,000

附註：

上述分析乃根據貸款協議所載計劃還款日期或與銀行之間協定之還款日期進行。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司概無載有按要求還款條款之銀行借款。

(乙) 於二零一一年十二月三十一日之其他貸款指來自中國金融機構的貸款，其協定浮動年利率為6.40%及須根據與該金融機構協定之償還日期於二零一二年償還。截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團已悉數償還有關其他貸款。

(丙) 銀行借款及其他貸款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
港幣	2,225,000	1,150,000	1,975,000	750,000
人民幣	2,931,879	2,852,707	308,337	-
美元	350,100	-	350,100	-
	5,506,979	4,002,707	2,633,437	750,000

於二零一二年十二月三十一日，以港幣及美元列賬之銀行借款已協定分別按浮動年利率1.900%至4.700%計息(二零一一年：1.880%至3.080%)及3.390%(二零一一年：無)，而以人民幣列賬之銀行借款及其他貸款則已協定按浮動年利率5.850%至7.315%(二零一一年：6.400%至7.755%)計息。

董事認為，本集團及本公司之流動及非流動借款之賬面值與其公平價值相若。非流動借款之公平價值以條款相若之工具之市場利率折現未來之預期現金流量計算。

(丁) 本集團須就一間銀行授予本集團有期貸款將投資物業產生之租金收入存放於指定的銀行戶口。銀行有權就有期貸款優先從指定戶口要求還款。

32. 可換股債券

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

可換股債券受惠於由一間銀行發出以代表債券持有人之受託人為受益人之不可撤銷備用信用證。本公司作為信用證融資協議的擔保人，不可撤回及無條件地就備用信用證產生的任何金額向銀行作出承諾(附註43)。除於若干例外情況外，不可撤銷備用信用證將於二零一二年三月二十一日後三年零三十日當日屆滿。

可換股債券自二零一二年三月二十一日(包括當日)至二零一五年三月二十一日(不包括當日)(「計息期」)計息，利息按可換股債券本金額以年利率2.00厘計算。利息每年以每半年形式於三月二十一日及九月二十一日支付。於二零一五年三月二十一日後或可換股債券之轉換權獲行使後，可換股債券將不再計息。

可換股債券可在條款及條件載列之情況下，於二零一四年三月二十一日或之後直至二零一七年三月二十一日(「到期日」)之前第七日營業時間結束時任何時間可由債券持有人按初步換股價每股港幣12.532元(可按認購協議所載列者(包括股份合併、分拆或重新分類、利潤或儲備資本化、資本分派、供股或授出購股權、其他證券供股、以低於當時市價92%之發行；以低於當時市價92%之其他發行；更改換股權及向股東提出之其他要約)予以調整)轉換為本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股。

於二零一五年三月二十一日或之後，但不少於到期日前七個營業日，發行人可於向債券持有人發出不少於十日亦不超過十五日之通知(通知將不可撤銷)後，隨時按當時之換股價強制轉換全部而非部份可換股債券為股份，惟除非截至緊接發出轉換通知日期前不超過三個營業日止當日，連續二十個交易日各日之收市價，為各份可換股債券之適用換股價至少130%，否則不得作出上述轉換。

發行人在任何債券持有人選擇時，將於二零一五年三月二十一日，按本金額100%贖回該等債券持有人之全部或部份可換股債券。

倘(i)發生信用證贖回事件(定義見認購協議)，(ii)開曼群島或香港之稅務受若干變動影響或(iii)於有關贖回之通知日期前，最初發行之可換股債券本金總額至少90%已轉換、贖回或購買及註銷，則發行人可選擇以本金額100%以及應計利息(計算直至贖回日期，惟不包括當日)贖回全部可換股債券，惟不得僅贖回部份可換股債券而發行人可於(ii)或(iii)發生時隨時作出上述選擇。

倘出現認購協議所載之違約事項，或倘(i)本公司股份停止於聯交所上市或不再獲准於聯交所買賣，或倘股份已連續超過三十個交易日在聯交所暫停買賣或(ii)倘本公司之控制權出現變動(定義見認購協議)，則債券持有人將有權要求發行人以本金額100%以及應計利息(計算直至贖回日期，惟不包括當日)贖回可換股債券。

除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將於到期日以本金額100%贖回各可換股債券。

發行可換股債券之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月十四日及二零一二年三月二十一日之公告。

32. 可換股債券(續)

可換股債券包括負債及股本部份。於初步確認時，可換股債券負債部份之公平價值乃採用具有贖回選擇權之類似非可換股債券之當時市場利息釐定。可換股債券之公平價值與分配予負債部份之公平價值之差額，相等於將可換股債券轉換為股本之選擇權，以可換股債券股本儲備方式計入權益(附註(34))。

可換股債券的負債及股本部份的變動載列如下：

	本集團	
	負債部份 港幣千元	股本部份 港幣千元
初始確認賬面值	1,610,103	589,897
直接交易成本	(51,685)	(8,701)
	1,558,418	581,196
推算利息開支(附註9)	114,125	—
已付利息	(22,000)	—
於二零一二年十二月三十一日之賬面值	1,650,543	581,196

可換股債券發行所得款項於扣除直接交易成本港幣60,386,000元後淨額為港幣2,139,614,000元。負債部份其後按已攤銷成本以實際利息法按年利率9.30%計量，於本年度產生推算利息港幣114,125,000元。可換股債券於新加坡證券交易所有限公司掛牌上市。於二零一二年十二月三十一日，經參考全球領先財經市場資料供應商所公佈之可換股債券平均報價，可換股債券之估計公平價值為港幣2,593,433,000元。

於二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准2012紅股發行(見附註33(丙)之定義及披露)，就該2012紅股發行，初步換股價由每股港幣12.532元調整至每股港幣8.354元。

於二零一二年十二月三十一日，假設可換股債券按已調整之換股價每股港幣8.354元悉數轉換，可換股債券將轉換為約263,346,900股本公司普通股。該等股份與轉換當日尚未行使之所有其他現有股份在所有方面享有同等權益。

33. 股本

	每股票面值 港幣元	普通股數目 千股	面值 港幣千元
法定			
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之結餘	0.01	45,000,000	450,000
已發行及繳足股本			
於二零一一年一月一日之結餘	0.01	767,543	7,675
發行新股份以償付收購非控股權益之代價(附註(甲))	0.01	246,786	2,468
2011紅股發行(附註(乙))	0.01	507,164	5,072
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日之結餘	0.01	1,521,493	15,215
2012紅股發行(附註(丙))	0.01	760,747	7,607
於二零一二年十二月三十一日之結餘	0.01	2,282,240	22,822

33. 股本(續)

附註：

- (甲) 於二零一零年十一月二日，本公司訂立協議(「收購協議」)以代價港幣1,233,927,985元收購本公司間接非全資附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China Land」)的30%權益。根據收購協議之條款，該代價須透過發行246,785,579股本公司普通股股份(「代價股份」)或以現金支付。

收購於二零一零年十二月二十日完成。經一位獨立專業估值師評估，於收購日期，代價的公平價值為港幣1,187,323,000元，其中包括負債部份港幣505,803,000元及權益部份港幣681,520,000元。

於二零一一年二月十日，收購協議訂明以發行普通股償付代價之條件獲滿足。因此，本公司於二零一一年二月二十二日及二零一一年五月五日分別發行合共189,493,224股代價股份及57,292,355股代價股份。因此，於二零一一年二月十日，負債部份賬面值港幣557,669,000元被解除確認，而權益部份賬面值港幣681,520,000元則列入股份溢價賬。發行合共246,785,579股代價股份導致本公司之股本及股份溢價賬分別增加港幣2,468,000元及港幣1,236,721,000元。相關發行股份開支為港幣63,000元。自二零一一年一月一日至二零一一年二月十日止期間內，有關負債部份之推算利息為港幣51,866,000元。

- (乙) 於二零一一年八月二日，本公司之董事建議向本公司股東進行紅股發行，基準為每持有兩股本公司現有已發行股份獲派送一股紅股(「2011紅股發行」)。建議2011紅股發行於二零一一年八月二十六日之股東特別大會上獲本公司股東批准。緊隨2011紅股發行後，藉增設額外約507,164,000股普通股，本公司之已發行股本約為港幣15,215,000元，分為約1,521,493,000股每股面值港幣0.01元之普通股。透過將本公司股份溢價賬之約港幣5,072,000元款項資本化，該等紅股已入賬列為繳足。有關發行股份開支為港幣158,000元。紅股於所有方面與本公司之現有股份享有同等地位。

- (丙) 於二零一二年二月二十八日，本公司之董事建議向本公司股東進行紅股發行，基準為每持有兩股本公司現有已發行股份獲派送一股紅股(「2012紅股發行」)。建議2012紅股發行於二零一二年五月三十日之股東週年大會上獲本公司股東批准。緊隨2012紅股發行後，藉增設額外約760,747,000股普通股，本公司之已發行股本約為港幣22,822,000元，分為約2,282,240,000股每股面值港幣0.01元之普通股。透過將本公司股份溢價賬之約港幣7,607,000元款項資本化，該等紅股已入賬列為繳足。有關發行股份開支為港幣32,000元。紅股於所有方面與本公司之現有股份享有同等地位(惟並不享有本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息之權利)。

於報告期間結算日，本公司股本只包括票面值為港幣22,822,000元(二零一一年：港幣15,215,000元)之繳足普通股。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股份可享有一票投票權。

34. 儲備

本集團

本集團儲備變動已詳細列於第47頁至48頁綜合權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

股份溢價及股本贖回儲備

股份溢價及股本贖回儲備須根據香港公司條例之相關條文應用。

可換股債券權益儲備

可換股債券權益儲備包括(i)本集團已發行可換股債券股本部份之初始確認公平價值；及(ii)根據就可換股債券採納之會計政策(見附註3.21之披露)予以確認之可換股債券股本部份之直接交易成本。可換股債券之進一步詳情載於附註32。

匯兌儲備

匯兌儲備根據附註3.16採納之會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

資產重估儲備

資產重估儲備乃因物業等資產重估而產生(不包括投資物業)。

法定儲備

根據相關的中國規定及法規，本公司的若干附屬公司須提取若干百分比的稅後溢利轉入相應之法定儲備。因相關中國法規的若干限制，這些法定儲備只可用作彌補以前年度虧損(如有)，或增加相應附屬公司的已繳足股本，及職工集體福利的資本性支出(如適用)。

其他儲備

其他儲備乃由本集團透過發行本公司股份收購附屬公司的權益及支付購股權而產生。於二零一一年一月一日之其他儲備包括(i)港幣681,520,000元為本集團收購Pan China Land 30%權益所作代價的權益部份(如附註33(甲)所述)；及(ii)轉撥自經支付歸屬購股權產生附屬公司以股份支付之款項之儲備的款項港幣154,345,000元，其自權益中扣除。購股權授權承授人認購之Pan China Land股份於二零一零年二月十日獲歸屬(「歸屬購股權」)，且本公司已於二零一零年二月及三月訂立若干註銷契據，以透過發行本公司新股份償付歸屬購股權。金額港幣154,345,000元指本公司於購股權結算日期的已發行股份的公平價值與按零代價發行的股份面值的差額，已就Pan China Land的非控股權益的影響作出調整。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，由於發行合共246,785,579股本公司普通股以償付收購Pan China Land之30%股權之代價(見附註33(甲))，故上述代價之權益部份港幣681,520,000元乃從其他儲備轉入股份溢價賬。

34. 儲備(續)

本集團(續)

保留盈餘

本集團保留盈餘包括：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	136,934	76,075
扣除擬派股息後保留盈餘	4,327,616	2,218,487
年度保留盈餘總額	4,464,550	2,294,562

本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	股份溢價*	股本贖回 儲備*	其他儲備*	保留盈餘	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	682,584	44,822	851,521	602,274	2,181,201
本年度虧損及全面收益總額	-	-	-	(110,028)	(110,028)
二零一零年已付末期股息 (附註12(乙))	-	-	-	(101,433)	(101,433)
發行新股份以償付收購非控股 權益之代價(附註33(甲))	1,236,721	-	(681,520)	-	555,201
2011紅股發行(附註33(乙))	(5,072)	-	-	-	(5,072)
發行股份開支 (附註33(甲)及(乙))	(221)	-	-	-	(221)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,914,012	44,822	170,001	390,813	2,519,648
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	931,791	931,791
二零一一年已付末期股息 (附註12(乙))	-	-	-	(76,075)	(76,075)
二零一二年宣派中期股息 (附註12(甲))	-	-	-	(114,112)	(114,112)
2012紅股發行(附註33(丙))	(7,607)	-	-	-	(7,607)
發行股份開支(附註33(丙))	(32)	-	-	-	(32)
於二零一二年十二月三十一日	1,906,373	44,822	170,001	1,132,417	3,253,613

* 於報告日期之權益賬目總額乃指本公司財務狀況表之「其他儲備」

34. 儲備(續)

本公司(續)

其他儲備

其他儲備乃由本集團透過發行本公司股份收購附屬公司的權益及支付附屬公司的購股權而產生。於二零一一年一月一日之其他儲備包括(i)港幣681,520,000元為本集團收購Pan China Land 30%權益所作代價的權益部份(如附註33(甲)所述);及(ii)港幣170,001,000元,即本公司於歸屬購股權結算日期的已發行股份的公平價值與已收代價港幣33,600,000元之差額,並就按零代價發行之普通股面值作出調整。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內,由於發行合共246,785,579股本公司普通股以償付收購Pan China Land之30%股權之代價(附註33(甲)),故上述代價之權益部份港幣681,520,000元乃從其他儲備轉入股份溢價賬。

保留盈餘

本公司保留盈餘包括:

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註12(甲))	136,934	76,075
扣除擬派股息後保留盈餘	995,483	314,738
年度保留盈餘總額	1,132,417	390,813

35. 遞延稅項

本集團

於本年度及上年度報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下:

	物業存貨 港幣千元	物業重估 港幣千元	土地增值稅 之撥備 港幣千元	預扣稅 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	309,384	371,755	(217,502)	-	463,637
匯兌調整	30,192	22,308	(15,858)	1,312	37,954
收購附屬公司	584,175	-	-	-	584,175
於收益表扣除/(計入)(附註10)	24,297	123,703	(160,939)	56,080	43,141
於資產重估儲備確認	-	19,442	-	-	19,442
重新分類	(11,232)	11,232	-	-	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	936,816	548,440	(394,299)	57,392	1,148,349
匯兌調整	(1,918)	(12,307)	1,932	1,001	(11,292)
出售附屬公司及一間 共同控制實體(附註38(甲))	(6,924)	-	-	-	(6,924)
於收益表(扣除)/計入(附註10)	(198,406)	(137,066)	121,053	264,018	49,599
計入資產重估儲備(附註)	-	(9,549)	-	-	(9,549)
於二零一二年十二月三十一日	729,568	389,518	(271,314)	322,411	1,170,183

35. 遞延稅項(續)

本集團(續)

指：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
遞延稅項負債	1,441,497	1,443,005
遞延稅項資產	(271,314)	(294,656)
	1,170,183	1,148,349

附註：

年內，董事審閱本集團之投資物業組合後認為，本集團若干位於中國其他地區之可折舊投資物業乃以隨時間消耗該等投資物業絕大部份經濟收益(而非透過銷售)之業務模式為目標持有。管理層於年內對收回此等投資物業價值之方式之預期有所改變，故本集團已採用香港會計準則第12號之修訂(附註2.1)以調整就該等投資物業所作的遞延稅項撥備金額，以反映於該等投資物業之經濟年期內透過消耗收回該等投資物業之稅務後果。因此，港幣228,136,000元之調整金額已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益，而有關以往分類為自用物業(附註15(丙))之投資物業之款項港幣9,549,000元已計入其他全面收益。

於報告期間結算日，本集團可抵銷未來溢利但無確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損屆滿日期如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
二零一二年	-	14,912
二零一三年	2,587	12,054
二零一四年	2,435	8,661
二零一五年	4,614	22,253
二零一六年	47,379	137,552
二零一七年	111,598	-
	168,613	195,432

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。有關附屬公司產生之稅項虧損可自產生相應虧損之財政年度起結轉五年。

根據中國企業所得稅法，就於中國成立之外國投資企業向外國投資者宣派之股息徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘若中國與該等外國投資者之司法管轄區訂立稅務條約，則可能採用較低之預扣稅率。因此，本集團須就由該等於中國成立之附屬公司就二零零八年一月一日起獲得之盈利所分派之股息繳納預扣稅，而適用稅率為5%或10%。

35. 遞延稅項(續)

本集團(續)

於二零一二年十二月三十一日，遞延稅項負債約港幣322,411,000元(二零一一年：港幣57,392,000元)已就若干中國之附屬公司之未分派盈利約港幣3,463,002,000元(二零一一年：港幣1,147,846,000元)而確認。於二零一二年十二月三十一日，其他相關中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一二年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約港幣94,603,000元(二零一一年：港幣113,329,000元)的遞延稅項負債。此乃因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零一二年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣971,626,000元(二零一一年：港幣1,254,905,000元)。

本公司

由於並無重大臨時差額(二零一一年：無)，故並無在本公司之財務報告中就遞延稅項提取撥備。

36. 股權計劃

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新股權計劃(「股權計劃」)，自二零零五年五月十一日起計為期十年，其後不會授出其他購股權，惟股權計劃之條款將仍具全權效力，以致能有效行使任何此前授出之購股權。

董事局可全權酌情向任何合資格人士提供購股權以認購本公司股份，惟須受股權計劃規定之條件及條款所規限。承授人接納所授購股權後，須向本公司支付港幣1.00元作為獲授購股權之代價。自二零零五年五月十一日起並無授出購股權。

37. 收購附屬公司

(甲) 於二零一一年八月二十二日，本集團訂立合作協議，內容有關透過向吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司(「吉林市怡恒偉業」)注入現金人民幣140,000,000元(相等於約港幣168,742,000元)，收購吉林市怡恒偉業之70%股權。吉林市怡恒偉業為一間於中國註冊成立之有限公司，主要於中國吉林從事物業發展。該收購將增加本集團於中國物業發展項目組合之權益。該收購於二零一一年八月完成。

本集團已選擇按非控股權益應佔吉林市怡恒偉業可識別資產淨值之百分比計量於吉林市怡恒偉業之非控股權益。

下表概述於收購日期，就吉林市怡恒偉業應付之代價、已收購資產之公平價值、所承擔之負債，以及非控股權益。

	二零一一年 港幣千元
代價：	
現金	168,742

37. 收購附屬公司(續)

(甲) (續)

	二零一一年 收購之 公平價值 港幣千元
已收購可識別資產及所承擔負債之確認款項：	
物業、廠房及設備	2,463
物業存貨	1,139,037
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(附註(i))	20,284
預付稅項	9,190
受限制的現金及存款	9,751
現金及現金等值	214,156
應付貿易及其他應付款項	(313,742)
銷售定金	(176,692)
應付非控股權益款項	(348,997)
遞延稅項負債	(227,906)
按公平價值計量之可識別資產淨值總額	327,544
非控股權益(30%)	(98,263)
已收購可識別資產淨值總額	229,281
議價收購之收益(附註(ii))	(60,539)
代價	168,742

附註：

- (i) 應收貿易及其他應收款項於收購日期之公平價值為港幣20,284,000元。該等應收款項之總額為港幣20,284,000元。該等應收款項概無減值，且預期可悉數收回合約款項。
- (ii) 因收購吉林市怡恒偉業產生之議價收購收益已於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表之「其他溢利—購入附屬公司產生之溢利」內確認。

議價收購之收益乃歸因於本集團之強大議價能力，與賣方商議有關交易之協定條款之能力，以及該等賣方(成為持有吉林市怡恒偉業30%股權之非控股股東)預期日後將因為本集團於業內之品牌名稱及專門知識而提升吉林市怡恒偉業之物業發展業務及營運效率。

37. 收購附屬公司(續)

(甲) (續)

有關收購吉林市怡恒偉業之現金流量分析載述如下：

	二零一一年 港幣千元
已付現金代價	168,742
已獲得現金及銀行結餘	(214,156)
列入來自投資業務之現金流量之現金及現金等值流入淨額	(45,414)
列入來自經營業務之現金流量之收購交易成本	268
	(45,146)

由收購日期起至二零一一年十二月三十一日止，吉林市怡恒偉業已分別為本集團之收益及除所得稅後溢利帶來港幣185,723,000元及港幣3,054,000元。倘若於二零一一年一月一日進行收購，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益及除所得稅後溢利會分別為港幣5,413,062,000元及港幣1,964,193,000元。

已動用收購有關成本約港幣268,000元，並列入綜合收益表之行政費用內。

(乙) 於二零一一年十月十九日，本集團訂立賠償及股份轉讓協議(「賠償及股份轉讓協議」)，以收購北京通惠之55.5%股權，購買價為人民幣710,000,000元(相等於約港幣855,763,000元)。於收購前，本集團持有北京通惠之44.5%股權，以及北京通惠被視為共同控制實體。收購後，本集團於北京通惠之股權由44.5%增至100%，以及取得北京通惠之控制權。北京通惠為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在北京從事物業發展。該收購容許本集團對北京通惠行使實際控制權，以及迅速加快北京通惠所持物業發展項目之進度。該收購於二零一一年十月完成。

購買價包括償付北京通惠就物業發展而產生之股東貸款及其他成本合共約港幣494,460,000元之結餘，以及取得北京通惠之控制權有關之代價約港幣361,303,000元。

作為賠償及股份轉讓協議之一部份，該等賣方與本集團合作，繼續就以北京通惠名義為物業發展項目(即晉商大廈項目)初步發展土地而初步申請批文之程序。倘若中國政府授出有關發展批文，則本集團及該等賣方將共同開發晉商大廈項目及向晉商大廈項目注資。倘若北京通惠未能於二零一二年三月一日前就晉商大廈項目取得土地使用權證，則本集團將向該等賣方支付現金人民幣50,000,000元(相當於港幣60,265,000元)(「或然付款」)作為賠償。

37. 收購附屬公司(續)

(乙) (續)

下表概述於收購日期就北京通惠應付之代價、已收購資產之公平價值、所承擔之負債，以及收購北京通惠之收益。

	二零一一年 港幣千元
已轉讓代價及之前所持股權之公平價值總額：	
根據賠償及股份轉讓協議之購買價	855,763
減：償付股東貸款及其他應付款項之款額	(494,460)
代價	361,303
之前所持44.5%股權之公平價值(附註(iii))	231,754
	593,057

	二零一一年 收購之 公平價值 港幣千元
已收購可識別資產及所承擔負債之確認款項：	
物業、廠房及設備	370
物業存貨	1,527,475
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(附註(i))	17,224
受限制的現金及存款	18,758
現金及現金等值	21,761
應付貿易及其他應付款項	(504,319)
應付集團公司款項	(117,248)
遞延稅項負債	(356,269)
已收購可識別資產淨值總額	607,752
議價收購之收益	(14,695)
	593,057

	二零一一年 港幣千元
收購一間附屬公司之收益	
因進一步收購55.5%股權而產生之議價收購之收益(附註(ii))	14,695
重新計量之前所持44.5%股權之公平價值之收益(附註(iii))	60,466
總收益(附註(iv))	75,161

37. 收購附屬公司(續)

(乙) (續)

附註：

- (i) 應收貿易及其他應收款項於收購日期之公平價值為港幣17,224,000元。該等應收款項之總額為港幣17,224,000元。該等應收款項概無減值，且預期可悉數收回合約款項。
- (ii) 本集團確認因進一步收購北京通惠之55.5%股權而產生之議價收購收益約港幣14,695,000元。議價收購之收益乃歸因於本集團之強大議價能力，以及與賣方商議有關交易之協定條款之能力。
- (iii) 於收購日期，本集團在收購前所持北京通惠44.5%股權之公平價值為港幣231,754,000元。本集團因重新計量於北京通惠之44.5%股權至公平價值而確認收益港幣60,466,000元。
- (iv) 因收購北京通惠產生之總收益約港幣75,161,000元乃於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表之「其他溢利—購入附屬公司產生之溢利」內確認。
- (v) 與日後物業發展項目有關之或然付款，乃與該收購分開處理。誠如管理層所評估，本集團似乎不可能向中國政府取得有關批文，因此，本集團已就或然付款確認撥備港幣60,265,000元，以及相應款額乃於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表之「其他經營開支」內確認。由於本集團未能於二零一二年三月一日前就晉商大廈項目取得土地使用權證，故本集團須向該等賣方支付現金人民幣50,000,000元作為賠償，惟該款項迄今尚未償付，並於二零一二年十二月三十一日確認為負債。

有關收購北京通惠之現金流量分析載述如下：

	二零一一年 港幣千元
已付現金	284,766
已獲得現金及銀行結餘	(21,761)
列入來自投資業務之現金流量之現金及現金等值流出淨額	263,005
列入來自經營業務之現金流量之收購交易成本	30
	263,035

由於北京通惠之項目仍處於初步開發階段，故自收購以來，北京通惠並無向本集團之收益及除所得稅後溢利作出重大貢獻。

已動用收購有關成本約港幣30,000元，並列入綜合收益表之行政費用內。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就北京通惠應付之結欠代價港幣78,327,000元獲悉數清償。

38. 出售附屬公司及一間共同控制實體

(甲) 於二零一二年六月三十日，本集團訂立協議(「該協議」)以售價人民幣102,000,000元(相當於約港幣125,317,000元)出售其於廣西光大旅遊投資有限公司(「廣西光大旅遊」)、桂林中海宏洋地產有限公司(「桂林中海宏洋」)及桂林中海國富房地產開發有限公司(「桂林中海國富」)(統稱「桂林公司」)之股權。

於出售前，廣西光大旅遊及桂林中海宏洋為本集團之附屬公司，本集團分別持有彼等各自註冊股本之94%及65.8%，而桂林中海國富則為本集團之共同控制實體，本集持有其註冊股本之40%。該出售有效引致本集團出售其於中國桂林一個物業發展項目的全部權益。

售價人民幣102,000,000元包括轉讓於桂林公司股權之代價約人民幣32,641,000元(相當於約港幣40,103,000元)以及將應收桂林公司的欠款轉讓至買家(「債權轉讓」)之代價約人民幣69,359,000元(相當於約港幣85,214,000元)。該出售已於二零一二年十一月完成。出售產生的收益已計入「其他溢利—出售附屬公司及一間共同控制實體之溢利」，計算方式如下：

	二零一二年 港幣千元
根據該協議之售價	125,317
減：債權轉讓之代價	(85,214)
轉讓於桂林公司股權之代價	40,103
出售負債淨額(附註)	3,494
非控股權益	2,010
出售溢利	45,607

附註：

出售負債淨額：

	二零一二年 港幣千元
於一間共同控制實體之權益	2,961
物業、廠房及設備	56
物業存貨	90,316
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	49
應收非控股權益款項	4,546
現金及現金等值	105
應付貿易及其他應付款項	(9,144)
應付集團公司款項	(85,214)
應付一間共同控制實體款項	(245)
遞延稅項負債	(6,924)
	(3,494)

38. 出售附屬公司及一間共同控制實體(續)

(甲) (續)

附註：(續)

就出售桂林公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零一二年 港幣千元
償付代價形式：	
現金	40,103
來自出售之現金流入淨額：	
已收之現金代價	40,103
出售現金及銀行結餘	(105)
	39,998

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，桂林公司對本集團之收益及溢利貢獻不大。

(乙) 於二零零九年，本集團訂立合作終止協議及償還協議，內容有關本集團之非全資附屬公司青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)進行之物業發展項目。根據合作終止協議及償還協議，本集團及青島頤景之所有非控股股東同意終止彼等於二零零七年簽署之合作協議，以及青島頤景之非控股股東同意向本集團支付若干款項，而本集團則須向青島頤景之其中一名非控股股東轉讓其於青島頤景之全部70%股權。該款項包括本集團向青島頤景作出之注資(被安排於青島頤景之賬冊中記錄為股東貸款)、資金佔用費及罰金，以及為數人民幣7,000,000元之款項(相當於本集團在二零零七年原本就青島頤景之70%註冊資本而支付之購買價)。該出售事項於二零零九年暫停。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，出售青島頤景事項於青島頤景之非控股股東支付人民幣179,367,000元(相等於約港幣213,340,000元)時完成。出售青島頤景產生之收益約為港幣213,340,000元及出售收益(扣除稅項)約為港幣196,136,000元，均已計入「其他溢利—出售一間附屬公司之溢利」。

	二零一一年 港幣千元
向非控股權益收取之款項總額	213,340
淨資產出售如下(附註)：	
其他應收款項	5,947
其他應付款項	(5,947)
出售一間附屬公司之溢利	213,340

附註：於二零零九年，本集團全面撤除青島頤景持有之物業發展項目，原因是營商環境及地方政府政策變動，而董事評估該等變動對該項目之商業可行性有不利影響。

38. 出售附屬公司及一間共同控制實體(續)

(乙) (續)

就出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零一一年 港幣千元
已收之現金	213,340
出售現金及銀行結餘	-
有關出售附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	213,340

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，已出售的附屬公司對本集團之收益及純利貢獻不大。

39. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有合資格參與之僱員運作一項界定供款之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款按僱員基本薪金之百分比作出，並於應付時在收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開並存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款在投入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團旗下於中國經營的附屬公司僱員須參與一個當地市政府運作的中央退休金計劃。該等中國的附屬公司須將工資成本的某百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，該等供款於應付時在收益表扣除。

於收益表內確認之總支出港幣6,798,000元(二零一一年：港幣5,417,000元)為本集團本年內已付／應付該等界定供款計劃之供款。於二零一二年十二月三十一日，未來並無沒收該等計劃下之供款而減少應付供款(二零一一年：無)。

40. 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團為取得授予本集團之一般銀行信貸及其他貸款(附註31)而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業、廠房及設備中之土地及樓宇	10,934	11,357
投資物業	2,243,989	1,878,621
應收貿易賬款	-	989
	2,254,923	1,890,967

41. 經營租賃安排

作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租其若干辦公室物業及宿舍。該等物業之商議租賃期乃由一年至三十年(二零一一年：一年至三十年)不等，租金於合約期內是固定的。於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	10,179	7,860	4,505	2,552
第二年至第五年(包括首尾兩年)	32,457	16,639	18,020	1,063
超過五年	36,939	37,776	2,252	-
	79,575	62,275	24,777	3,615

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期議定為三個月至二十年(二零一一年：兩年至二十年)不等。於二零一二年十二月三十一日，本集團與租客已簽訂如下最低應收租賃付款：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	124,197	116,503
第二年至第五年(包括首尾兩年)	157,604	217,336
超過五年	112	15,282
	281,913	349,121

42. 其他承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團之其他主要承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 收購土地	1,576,768	600,546
— 物業發展	2,708,446	2,667,121
已授權但未簽訂合約：		
— 於股權投資	577,170	179,598
— 收購土地	3,396,977	3,232,204

43. 擔保

於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
給予以下銀行擔保：				
授予一間附屬公司之有期 信貸融資	-	-	250,000	400,000
授予一間附屬公司之備用 信用證融資(附註32)	-	-	2,235,000	-
授予若干附屬公司物業買方之 銀行按揭貸款	5,066,777	2,969,355	-	-
	5,066,777	2,969,355	2,485,000	400,000

董事認為，提供上述財務擔保所產生的財務影響並不重大，據此，並無將此於財務報告入賬。

44. 關連人士交易

除此等財務報表其他地方另有披露外，本集團曾與以下關連人士訂立下列重大交易：

(甲) 於二零一一年三月二十九日，本集團與中國建築股份有限公司(「中建股份」)訂立協議(「承建商協議」)。據此，倘中建股份及其附屬公司(「中建股份集團」)由二零一一年六月一日起至二零一四年五月三十一日止為期三年在上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為在中國的建築承建商。中建股份為中國海外發展的中介控股公司。

根據承建商協議，倘中建股份集團因該投標而成功獲得合約，本集團可批授予中建股份集團的總合約金額，於二零一一年六月一日至二零一一年十二月三十一日期間不可超過港幣850,000,000元，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年不可超過港幣850,000,000元，以及於二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日期間不可超過港幣800,000,000元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團根據承建商協議批授予中建股份集團的總合約金額約為港幣628,236,000元(二零一一年：港幣816,577,000元)。

(乙) 二零一一年四月六日，本公司與中國海外發展訂立商標使用許可合同(「商標使用許可合同」)，關於中國海外發展向本集團授出由二零一一年四月六日至二零一四年三月三十一日止期間，在中國就推廣及銷售其房地產開發項目而使用商標「中海地產」(「商標」)之非獨家權利。商標於中國註冊，由中國海外發展之附屬公司中海地產集團有限公司擁有。

根據商標使用許可合同，本公司同意就截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各財政年度支付年度營業額的百分之一作為許可費。由二零一一年四月六日至二零一二年三月三十一日止期間，以及由二零一二年四月一日至二零一四年三月三十一日止各十二個月期間，根據商標使用許可合同應付之許可費不得超過港幣100,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據商標使用許可合同產生之許可費約為港幣96,841,000元(二零一一年：港幣51,743,000元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團應付中國海外發展之許可費為港幣96,841,000元(二零一一年：港幣51,743,000元)，並列入綜合財務狀況表之應付貿易及其他應付款項內。應付中國海外發展之款項為無抵押、免息及須按要求償還。

44. 關連人士交易(續)

(丙) 於二零一一年八月二日，本集團之一間附屬公司與中國海外發展之附屬公司北京中海豪峰地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司(「租戶」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以向租戶租出由該附屬公司所持之中海國際中心之若干商業單位。

根據租賃協議，租賃期由二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日為止。北京中海豪峰地產開發有限公司及北京嘉益德房地產開發有限公司應付之年度租金分別為人民幣8,309,000元及人民幣4,167,000元。由二零一一年八月一日至二零一四年七月三十一日止各十二個月期間，根據租賃協議應付之租金總額不得超過人民幣12,477,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自租賃協議之租金收入總額約為人民幣12,476,000元(二零一一年：人民幣5,199,000元)，相當於約港幣15,329,000元(二零一一年：港幣6,266,000元)。於二零一二年十二月三十一日，預先向租戶收取之租金收入約為港幣1,282,000元(二零一一年：港幣1,282,000元)。

(丁) 於二零一一年八月三日，本公司與中國海外發展之附屬公司中海物業管理有限公司(「中海物業」)訂立協議(「物業管理協議」)，據此，倘中海物業集團成功中標，則本集團可聘請中海物業及其附屬公司(「中海物業集團」)為其在中國的物業發展項目的物業管理負責人，由二零一一年八月三日至二零一四年七月三十一日止為期三年。

根據物業管理協議，倘中海物業集團因投標而成功獲得合約，本集團應付予中海物業集團的總物業管理費用金額，於二零一一年八月三日至二零一二年七月三十一日期間，以及由二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日止各十二個月期間，分別不得超過人民幣25,200,000元、人民幣33,600,000元及人民幣33,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據物業管理協議須向中海物業集團支付／應付之物業管理費用總額約為人民幣8,494,000元(二零一一年：人民幣3,635,000元)，相當於約港幣10,436,000元(二零一一年：港幣4,381,000元)。

(戊) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向一間共同控制實體獲取利息收入約港幣3,231,000元(二零一一年：港幣3,007,000元)。

(己) 主要管理人員之酬金包括以下開支：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
員工短期福利	19,084	10,417
離職後福利	14	6
	19,098	10,423

44. 關連人士交易(續)

(庚) 與中國之其他國家控制實體進行之交易

本集團並非由中國政府控制。但是，本集團為中國海外發展之聯營公司，而中國海外發展之最終控股公司為中建總(一間由中國政府控制之公司)，因此中國政府視為本集團的關連方。除了上文已披露之交易外，本集團亦與其他國家控制實體經營業務。董事認為，與該等國家控制實體之間的交易乃按公平原則基準進行。

就其物業發展業務而言，除上文附註(甲)及(丁)披露者外，本集團向中國實體授出建築及其他工程合約。據管理層所深知，該等實體有些為國家控制實體。本集團亦與中國政府部門或機關訂立不同交易，主要為透過向該等政府部門或機關投標而收購土地。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團通過公開競價向中國政府部門收購若干塊土地，總代價約為港幣5,790,769,000元(二零一一年：港幣3,127,200,000元)。

此外，於正常業務過程中，本集團與均為國家控制實體之銀行及財務機構訂立多項存款及借貸交易。

除上文披露者外，董事認為與國家控制實體進行之其他交易對本集團並不重大。

本集團在中國不同省份活躍於物業銷售、物業租賃及提供物業管理服務。董事認為，確定所有交易對手之身份，以及該等交易是否與國家控制實體進行屬不切實可行之舉。然而，董事認為，與國家控制實體進行之交易對本集團之業務並不重大。

除了上述交易外，本集團與關連人士之結餘詳情披露於綜合財務狀況表及附註26及29。本公司與關連人士之結餘詳情披露於本公司之財務狀況表及附註25。

上文第(甲)至(丁)項之關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

45. 資本管理

本集團管理資本之目的為保障本集團仍然以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本以及維持本集團的財務穩定性及增長。

本集團按淨負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸減受限制的現金及存款及現金等值。權益指本公司擁有人應佔權益。本集團透過調整應付股東股息或發行新股來維持或調節資本結構。

45. 資本管理(續)

本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日止之淨負債比率如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
借款	5,506,979	4,002,707
可換股債券	1,650,543	-
減：受限制的現金及存款	(1,821,131)	(805,204)
減：現金及現金等值	(5,982,086)	(2,021,223)
(現金)／負債淨額	(645,695)	1,176,280
股本為本公司擁有人之權益	7,966,225	5,146,007
淨負債比率	不適用	22.9%

本集團目標以維持淨負債比率以達到與經濟及財務狀況之變化一致。本集團內整體資本管理之策略全年保持不變。

46. 財務工具

46.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
財務資產				
貸款及應收款項 [#]	8,145,459	2,989,364	6,326,819	1,342,888
財務負債				
財務負債按攤銷成本列 [^]	11,880,394	6,752,342	4,999,239	755,621

[#] 包括應收貿易及其他應收款項、應收附屬公司、共同控制實體及非控股權益款項，以及銀行存款和手頭現金。

[^] 包括應付貿易款項、其他應付款項及應付費用、應付共同控制實體及非控股權益款項、應付代價、借款、可換股債券及其他負債。

46.2 財務工具之財務業績

	本集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息收入或(支出)，按：		
貸款及應收款項	48,902	27,701
財務負債按攤銷成本列賬	(350,528)	(221,662)
回撥減值：		
貸款及應收款項	43,482	35,457

46. 財務工具(續)

46.3 財務風險管理目標和政策

本集團的業務使集團面對不同財務風險，包含市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團整體風險管理集中處理金融市場之不可預見性，並致力減低對集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由主要管理層執行董事局批准的政策，本集團沒有風險管理準則書面指引。然而董事與本集團高級管理層定期舉行會議密切鑒別和評估風險從而制定策略來管理財務風險。

46.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

(i) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動之風險。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險來自以外幣與本公司及集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險。

本集團的銷售繼續以人民幣為主而付款亦為人民幣。再者，本集團的借貸主要以港幣及人民幣列值。董事認為已存在自然對沖機制。然而，本集團緊密監察人民幣的匯率波動。總括而言，本集團面對之外幣風險仍十分輕微。

(ii) 利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動之風險。本集團之收益和經營業務現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自借款及其可換股債券，浮息和定息借款及可換股債券分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司之總借款當中全部為浮息借款。於利息期間，可換股債券為定息。報告期間結算日未償還借款及可換股債券之利率及還款期於附註31及32中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息存款一般在短期內到期，董事認為本集團及本公司之銀行存款風險不大。

本集團目前並無利率對沖政策。然而管理層會監察利率風險，有需要時考慮對沖重大的利率風險。

46. 財務工具(續)

46.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

(ii) 利率風險(續)

於報告期間結算日，在其他變數維持不變的情況下，本集團及本公司承受浮息借款利率的合理變化影響而面對的風險之敏感性變化如下表所示(實際上，真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
扣除稅項溢利及 保留盈餘 增加/(減少)				
增加50個點子 (二零一一年： 50個點子)	(3,791)	(3,535)	(10,995)	(2,812)
減少10個點子 (二零一一年： 10個點子)	758	707	2,199	563

利率之變動不會影響本集團及本公司權益內其他部份。以上之敏感性分析是假設未償還貸款之貸款期於報告期間結算日與相應財政年度一致。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損之風險。本集團面對信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團亦就於附註43披露所提供之財務擔保及金額面對信貸風險。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此受限制的現金及存款與現金及現金等值(附註27)之信貸風險減少。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水平。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於本集團年內總收益23%或港幣2,242,826,000元乃來自一位客戶，故本集團擁有若干集中風險。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無應收貿易及其他應收款項來自該客戶。截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於於二零一一年十二月三十一日之應收貿易款項包括多位客戶，概無客戶佔本集團該年總收益10%或以上，因此本集團並無重大集中信貸風險。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他數據資料於附註24披露。

46. 財務工具(續)

46.4 財務風險管理(續)

(乙) 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受的按揭貸款向銀行提供擔保。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。

(丙) 流動資金風險

流動資金風險指本集團不能以現金或其他財務資產償付其財務債項之風險。本集團就其償付應付貿易及其他應付款項以及其融資責任承擔現金流量風險，亦就其現金流量管理承擔風險。本集團的目的是維持審慎之流動資金風險管理，即維持足夠之現金及現金等值，以及持有充足已承諾信貸融資來維持可動用資金及在市場進行平倉之能力。本集團的政策是定期監察其流動資金需求和遵守信貸契諾，以確保本集團持有充分的現金儲備，以及從主要金融機構獲得的足夠承諾貸款以滿足其長期和短期的流動資金需求。流動資金政策獲貫徹應用並認為有效地管理流動資金風險。

下表概述本集團及本公司的財務負債按協議載列的議定還款日期的到期日。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團概無銀行借款及其他貸款載有按要求償還條款。董事相信此等銀行借款及其他貸款將按與銀行及金融機構之貸款協議所載的既定還款日期償還。

	本集團			
	按要求時或 少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日				
銀行借貸	2,250,364	1,204,613	2,391,862	110,991
可換股債券	44,000	44,000	2,222,000	-
應付貿易款項	3,281,810	-	-	-
其他應付款項及應付費用	641,943	-	-	-
其他負債	799,119	-	-	-
	7,017,236	1,248,613	4,613,862	110,991
於二零一一年十二月三十一日				
銀行借貸	1,256,863	1,531,667	1,079,114	206,426
其他貸款	341,235	-	-	-
應付貿易款項	1,772,625	-	-	-
其他應付款項及應付費用	325,265	-	-	-
其他負債	651,745	-	-	-
	4,347,733	1,531,667	1,079,114	206,426

46. 財務工具(續)

46.4 財務風險管理(續)

(丙) 流動資金風險(續)

	本公司			
	按要求時或 少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一二年十二月 三十一日				
銀行借貸	511,060	326,294	2,029,635	-
其他應付款項及應付費用	11,167	-	-	-
	522,227	326,294	2,029,635	-
於二零一一年十二月 三十一日				
銀行借貸	90,147	437,100	251,471	-
其他應付款項及應付費用	5,621	-	-	-
	95,768	437,100	251,471	-

附註：

本集團及本公司提供之合約財務擔保披露於附註43。根據董事評估，本集團不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行索償損失(如上文46.4所述)。此外，本公司之附屬公司不可能拖欠償還銀行貸款。因此，並無就本集團及本公司之擔保責任作出任何撥備。此等財務擔保之合約到期日為「按要求時」到期。

46.5 公平價值估算

(甲) 按公平價值計算之財務工具

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，並無呈列公平價值分析。

(乙) 按公平價值以外列賬的財務工具之公平價值

本集團及本公司之財務工具之賬面值以成本或攤銷成本列賬，以及被分類為流動資產或流動負債，由於到期日較短，故賬面值與公平價值之間並無重大差異。就非流動借款而言，彼等之公平價值以市場利率折現未來之預期現金流量計算。

47. 附屬公司資料

於二零一二年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
海基(香港)有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
中國海外宏洋財務(開曼)有限公司	開曼群島	普通股	1股面值1美元之股份	100%	-	集資及轉借
中國海外宏洋投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	100%	-	投資控股
中海宏洋地產集團有限公司	中國 ^a	投入資本	人民幣133,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
中國海外銀川投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
宏洋投資有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
瑞寶(香港)有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
瀚揚有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
海捷國際有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
宏寶有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
振宇投資有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
遠宏集團有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
海建投資有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
利耀國際有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
海安發展有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
海皇發展有限公司(附註(甲))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元之股份	100%	-	投資控股
強發控股有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
銳華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股

47. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足/註冊股本	本公司所持已發行/註冊股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
宏達國際有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
遠寶集團有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
萬昌國際有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元之股份	-	100%	投資控股
華遠國際有限公司(附註(甲))	香港	普通股	1股面值港幣1元之股份	-	100%	投資控股
上海中海宏洋置業有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	投資控股
中海宏洋地產(合肥)有限公司	中國^	投入資本	人民幣580,000,000元 (二零一一年: 人民幣300,000,000元)	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(銀川)有限公司	中國*	投入資本	人民幣840,000,000元 (二零一一年: 人民幣182,000,000元)	-	70%	物業發展
中海宏洋地產(贛州)有限公司 (附註(甲))	中國*	投入資本	人民幣600,000,000元	-	88%	物業發展
中海宏洋地產(揚州)有限公司 (附註(甲))	中國^	投入資本	人民幣600,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋(南通)投資開發有限公司 (附註(甲))	中國^	投入資本	人民幣473,505,286元	-	100%	物業發展
中海宏洋地產(常州)有限公司 (附註(甲))	中國^	投入資本	人民幣583,381,711元	-	100%	物業發展
北京中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣28,000,000元	-	100%	投資控股及物業發展
北京中京藝苑房地產開發 有限責任公司	中國*	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100%	物業投資及物業租賃
北京中順超科房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣60,000,000元	-	80%	物業發展
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業租賃
北京通惠房地產開發有限責任公司 (附註(乙))	中國*	投入資本	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
中海宏洋物業管理有限公司 (前稱光大物業管理有限公司)	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元 (二零一一年: 人民幣5,000,000元)	-	100%	物業管理

47. 附屬公司資料(續)

附屬公司名稱	註冊成立/經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	本公司所持已 發行/註冊股本之 面值比例		主要業務
				直接	間接	
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣120,000,000元	-	80%	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100%	物業發展
呼和浩特市中海物業服務有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000元	-	100%	物業管理
南寧中海宏洋房地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市建地投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
深圳市建禹投資有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	投資控股
廣州中海橡園房地產發展有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣800,000,000元	-	100%	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國*	投入資本	人民幣3,000,000元	-	100%	物業管理
廣州新都房地產發展有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	90%	物業發展
蘭州中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市中海宏洋房地產開發有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司(附註(丙))	中國*	投入資本	人民幣200,000,000元	-	70%	物業發展
吉林市中海海華房地產開發有限公司(附註(甲))	中國*	投入資本	人民幣50,000,000元	-	85%	物業發展
桂林建禹地產有限公司	中國*	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
合肥中海新華房地產開發有限公司(附註(甲))	中國*	投入資本	人民幣20,000,000元	-	60%	物業發展

47. 附屬公司資料(續)

附註：

- (甲) 此等附屬公司乃於截至二零一二年十二月三十一日止年度內新成立。
- (乙) 北京通惠房地產開發有限責任公司之前為本集團之共同控制實體，本集團於當中持有44.5%股權。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購北京通惠房地產開發有限責任公司之其餘55.5%股權，故北京通惠房地產開發有限責任公司成為本集團之全資附屬公司。有關收購北京通惠房地產開發有限責任公司之55.5%股權詳情載於附註37(乙)。
- (丙) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團透過注入代價人民幣140,000,000元(相等於約港幣168,742,000元)，收購吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司之70%股權。有關收購吉林市怡恒偉業房地產開發有限公司之詳情載於附註39(甲)。
- ^ 於中國註冊成立之外商獨資公司。
- * 於中國註冊成立之中外合資權益企業。
- # 於中國註冊成立之有限責任公司。

上述附屬公司於本年度均無任何尚未償還之債務證券。

48. 共同控制實體資料

共同控制實體於二零一二年十二月三十一日的資料如下：

共同控制實體名稱	註冊成立/ 經營之地點	所持股份類別	已發行及 繳足/註冊股本	本公司所持 已發行/註冊股本之 面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鵲數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000美元	-	65%	物業投資及物業租賃

* 於中國註冊成立之中外合資權益企業。

五年財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	9,716,902	5,165,720	3,677,309	2,707,924	2,502,632
所得稅前溢利	3,810,261	3,380,753	2,013,959	39,071	530,924
所得稅開支	(1,324,622)	(1,575,935)	(871,042)	(421,221)	(456,518)
年度溢利／(虧損)	2,485,639	1,804,818	1,142,917	(382,150)	74,406
本年度溢利／(虧損) 可分配予：					
本公司擁有人	2,400,718	1,815,418	1,001,120	(279,713)	23,563
非控股權益	84,921	(10,600)	141,797	(102,437)	50,843
	2,485,639	1,804,818	1,142,917	(382,150)	74,406

綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
總資產	30,944,543	19,682,093	10,935,727	10,993,512	10,443,673
總負債	(22,335,445)	(14,250,063)	(8,137,448)	(7,662,317)	(6,813,106)
	8,609,098	5,432,030	2,798,279	3,331,195	3,630,567
本公司擁有人應佔權益	7,966,225	5,146,007	2,675,414	2,871,643	3,104,013
非控股權益	642,873	286,023	122,865	459,552	526,554
	8,609,098	5,432,030	2,798,279	3,331,195	3,630,567

附註：於二零一零年，集團重組引致集團若干業務構成已終止業務，而該已終止業務已由實物分派的方法分派。集團重組的詳情可參考二零一零年的財務報告。

主要物業及物業權益詳情

(甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約總建築 面積(平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心 1號樓23樓05-08單位 中國北京市西城區平安里 西大街28號	辦公室	1,128	100%	中期

(乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約總建築 面積(平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心1號樓 租賃辦公室單位 中國北京市西城區平安里 西大街28號	辦公室	39,795	100%	中期

(丙) 物業存貨

(i) 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海紫御東郡(D區-D5棟樓) 中國吉林市豐滿區濱江東路1號	住宅／商業	2,200	10,200	70%	裝修中	2008.04	2013年上半年
中海紫御東郡 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區規劃路以南、豐州路以東	住宅	33,000	87,600	100%	上蓋工程 施工中	2010.10	2013年下半年
中海凱旋門 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北、豐州路以東	住宅	31,900	87,500	100%	上蓋工程 施工中	2011.03	2013年下半年
中海尚湖世家 中國北京市昌平區沙河鎮	住宅	140,400	125,000	80%	上蓋工程 施工中	2011.04	2013年下半年
中海紫御江城 中國吉林市 豐滿區吉林大街121號	住宅／商業	14,000	64,400	100%	上蓋工程 施工中	2011.06	2013年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(1) 發展中物業(續)

名稱/位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海原山 中國合肥市蜀山經濟開發區井岡路	住宅	134,900	372,200	100%	上蓋工程 施工中	2011.07	2014年下半年
中海國際社區 (#52及#53-2號地) 中國銀川市金鳳區六盤山路北側 金鳳六街東側	住宅/商業	333,700	634,800	70%	上蓋工程 施工中	2011.08	2014年下半年
中海元居 中國廣西桂林市七星區建幹路、 環城路北二路	住宅/商業	55,800	141,500	100%	上蓋工程 施工中	2011.10	2014年下半年
中海雍翠峰 中國南寧市東溝嶺興寧區 東州路2號	住宅/商業	46,000	183,100	100%	上蓋工程 施工中	2011.10	2014年下半年
中海御龍灣 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北、豐州路以西	住宅	85,600	233,500	100%	上蓋工程 施工中	2012.03	2013年下半年
中海嶺湖墅 中國合肥市高新區 習友路以北、浮山路以西	住宅/商業	93,500	150,800	60%	上蓋工程 施工中	2012.03	2013年下半年
中海凱旋門 中國蘭州市安寧區T560-1規劃路 以東，T591號規劃路以西以南， B752號規劃路以北	住宅/商業	92,700	385,700	100%	上蓋工程 施工中	2012.04	2014年下半年
中海外灘 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區銀河北路北側、忽必烈路東	住宅/商業	72,900	214,000	100%	上蓋工程 施工中	2012.06	2013年下半年
中海國際社區 (#B18-1及2號地) 中國贛州市章江新區興國路	住宅/商業	75,600	283,400	88%	上蓋工程 施工中	2012.08	2014年下半年

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地

名稱/位置	擬定用途	概約總地盤面積(平方米)	概約總建築面積(平方米)	應佔實際權益	完成情況
北京通惠河之用地 中國北京市朝陽區 建外磚廠胡同	住宅/商業	10,100	91,900	100%	發展中用地
中海國際社區 中國銀川市金鳳區南部	住宅/商業	1,003,300	2,665,600	70%	發展中土地
中海國際社區 中國吉林市 豐滿區宜山路515號	住宅/商業	335,800	688,000	85%	發展中土地
南寧市高新區項目 中國南寧市高新區 相思湖新區	住宅	60,000	326,600	100%	發展中土地
中海國際社區 中國贛州市章江新區 贛賢路以南，登峰路以東， 興國路以北，錦都大道以西	住宅/商業	275,500	1,118,600	88%	發展中土地
中海蠶園 中國揚州市廣陵區觀潮路 與解放北路交界處	住宅/商業	103,600	233,300	100%	發展中土地
南通市R12032地塊 中國南通市港閘區 長泰路以東、新華路以南	住宅/商業	199,700	762,400	100%	發展中土地
常州市恐龍園項目地塊 中國常州市新北區 黃河東路南側	住宅/商業	138,600	266,700	100%	發展中土地

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	概約可售 建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海尚湖世家 中國北京市昌平區沙河鎮	住宅	11,957	80%
中海橡園國際 中國廣東省廣州市海珠區 工業大道北	住宅／商業	7,715	100%
中海紫御東郡 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區規劃路以南、豐州路以東	住宅	14,103	100%
中海凱旋門 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區濱河路以北、豐州路以東	住宅	16,829	100%
中海錦繡城 中國內蒙古自治區呼和浩特市 賽罕區南二環路以南、豐州路 以東	住宅／商業	3,009	100%
中海國際社區(中海蓮湖花園(二區)) 中國銀川市金鳳區六盤山路 北側金鳳六街東側	住宅／商業	34,024	70%
中海紫御東郡(B區、C區、 D區之D1、D2、D3、D4棟) 中國吉林市豐滿區濱江東路1號	住宅／商業	70,981	70%

主要物業及物業權益詳情(續)

(丙) 物業存貨(續)

(III) 持有作出售之物業(續)

名稱／位置	類別	概約可售 建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海紫御江城 中國吉林市豐滿區 吉林大街121號	住宅／商業	25,835	100%
中海原山 中國合肥市蜀山 經濟開發區井岡路	住宅	3,653	100%
中海元居 中國廣西桂林市七星區 建幹路、環城路北二路	住宅／商業	9,806	100%
中海錦榕灣 中國廣東省廣州市海珠區榕景路	住宅／商業	1,086	100%

(丁) 共同控制公司持有之物業

以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約 總地盤面積 (平方米)	應佔 實際權益	契約期限
中海金鶴信息科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園 張衡路198弄10號	辦公室／停車場	16,381	65%	中期

詞彙表

董事局	指本公司董事局
增長率	指年複合增長率
企業管治守則	指上市規則附錄十四所載之企業管治守則
中國海外集團	指中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為中國海外發展之控股股東
中國海外發展	指中國海外發展有限公司，一家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)，為本公司之控股股東
公司條例	指香港法例第32章公司條例(經不時修訂)
本公司	指中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：81)，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
公司秘書	指本公司公司秘書
可換股債券	由本集團發行及本公司擔保於2017年到期之港幣2,200,000,000元2.00%擔保可換股債券(信用增強至2015年、2015年後變為零息)
消費價格指數	指消費價格指數
中建總	指中國建築工程總公司，一家根據中國法律成立及存在之中國國有公司，為中建股份的控股公司
中建股份	指中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份制公司，為中國海外發展之中間控股公司
中建股份集團	指中建股份及其不時之附屬公司
董事	指本公司董事
國內生產總值	指國內生產總值
總建築面積	指總建築面積
本集團	指本公司及其不時之附屬公司
香港財務報告準則	指由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
香港會計師公會	指香港會計師公會
香港	指中國香港特別行政區

詞彙表 (續)

上市規則	指聯交所證券上市規則
標準守則	指上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則
股權計劃	指本公司股東於二零零五年五月十一日舉行之股東週年大會上通過之股權計劃，並獲本公司採納，由採納日期起計為期十年
中國	指中華人民共和國
銷售面積	指銷售面積
股份	指本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
《證券及期貨條例》	指《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
平方米	指平方米
聯交所	指香港聯合交易所有限公司
美國	指美利堅合眾國，其領土及屬地及美國任何州份
%	指百分比

附註：本節不適用於本年報「獨立核數師報告」一節及載於本年報第42頁至119頁本集團之綜合財務報表。

財務資料之計算程式

現金儲備	現金及現金等值+受限制的現金及存款
毛利率	$\frac{\text{毛利}}{\text{收益}}$
(淨現金)/淨債項	總借款 - 現金儲備
總負債比率	$\frac{\text{總借款}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
淨負債比率	$\frac{\text{淨債項}}{\text{本公司擁有人之權益}}$
淨利率	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{收益}}$
速動比率	$\frac{\text{總流動資產 - 物業存貨}}{\text{總流動負債}}$
股東權益回報率	$\frac{\text{本公司擁有人應佔溢利}}{\text{平均本公司擁有人之資本及儲備}}$

中國海外宏洋集團有限公司

香港九龍柯士甸道西 1 號環球貿易廣場 67 樓 6703 室

電話：2988 0600 傳真：2988 0606

www.cogogl.com.hk

