



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

股份代號：00688

精耕細作 品牌經營

二零一零年年報

推重
而不失遠致

精耕細作
品牌經營



目錄

董事局、名譽主席以及委員會	02	投資者關係	74
公司及股東資料	03	企業管治報告	75
公司業務架構	04	財務資料	84
財務摘要	05	集團財務摘要	85
董事局主席報告書	06	董事局報告書	87
管理層討論及分析	16	關連交易、持續關連交易	97
二零一零年整體表現	18	及關連人士交易	
土地儲備	20	獨立核數師報告書	115
地產發展	24	綜合收益表	116
物業投資	44	綜合全面收益表	117
與地產有關的業務	46	綜合財務狀況表	118
顧客服務及顧客關係	48	公司財務狀況表	120
集團財務	50	綜合權益變動報表	121
董事及行政架構	54	綜合現金流量表	122
企業公民	66	財務報告表附註	124
二零一零年獲得榮譽及獎項	72	五年財務概要	231
		主要物業及物業權益詳情	233



董事局、名譽主席以及委員會

主席

孔慶平

名譽主席

孫文傑[#]

執行董事

郝建民 副主席兼行政總裁

肖 肖 副主席

陳 斌

董大平

聶潤榮

羅 亮

林曉峰

非執行董事

吳建斌 副主席

獨立非執行董事

李國寶

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

授權代表

孔慶平

郝建民

肖 肖 (郝建民的替代授權代表)

聶潤榮 (孔慶平的替代授權代表)

審核委員會

李國寶*

林廣兆

黃英豪

范徐麗泰

薪酬委員會

黃英豪*

郝建民

李國寶

林廣兆

范徐麗泰

提名委員會

范徐麗泰*

孔慶平

董大平

李國寶

林廣兆

黃英豪

[#] 非本公司董事

* 委員會主席

公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

電話 : (852) 2823 7888

傳真 : (852) 2865 5939

互聯網址 : www.coli.com.hk

公司秘書

張寶強律師

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電子郵件 : is-enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

主要往來銀行(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

東亞銀行有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份及債券在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份

聯交所 : 00688

彭博 : 688:HK

路透社 : 0688.HK

債券

	票據1	票據2
聯交所	: China OVS N1207	China OVS N2011
	代號 : 2521	代號 : 4503
彭博	: EF0142101	EL4567265
路透社	: XS0220459035	XS0508012092

票據1 : 年利率5.75%之300,000,000美元擔保票據(2012年到期)

票據2 : 年利率5.50%之1,000,000,000美元擔保票據(2020年到期)

投資者關係及公關聯繫

如有查詢，請聯絡：

對外關係部—楊海松先生

電話 : (852) 2823 7978

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : haisong@cohl.com

財務日程表

中期業績公佈 : 二零一零年八月十一日

中期息派發 : 二零一零年十月五日

全年業績公佈 : 二零一一年三月十七日

截止過戶登記 : 二零一一年五月二十六日

至二零一一年五月二十七日

(包括首尾兩天)

股東周年大會 : 二零一一年五月二十七日

末期息派發 : 二零一一年六月十五日

公司業務架構



地產發展*

中國內地、香港、澳門



物業管理

中國內地、香港、澳門



建築設計

中國內地、香港、澳門



物業投資

中國內地、香港、澳門

* 於中國內地 23 個主要城市，包括北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、濟南、呼和浩特*、桂林*、銀川*，以及港澳的地產發展。

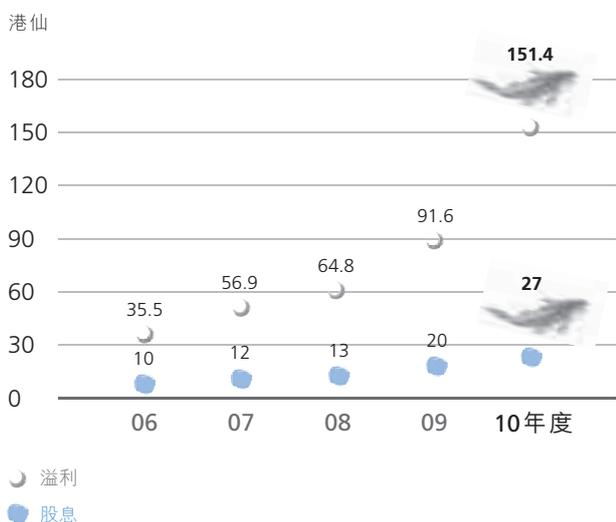
中海宏洋營運的城市，中海宏洋也在北京和廣州有項目。

財務摘要

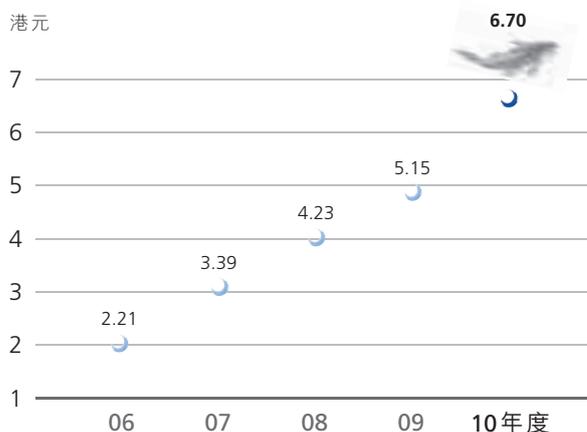
截至十二月三十一日止年度	二零一零年	二零零九年	變動(%)
財務摘要(港幣億元)			
營業額	443.1	373.2	+19
分配於本公司股東之溢利	123.7	74.7	+66
銷售物業收入	671.1	477.9	+40
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	23	22	+1*
利息倍數比率(倍數)	18	16	+2**
派息比率(%)	18	22	-4*
每股財務資料(港元)			
溢利	1.51	0.92	+64
股息	0.27	0.20	+35
— 中期息	0.10	0.07	+43
— 末期息	0.17	0.13	+31
股東應佔權益	6.70	5.15	+30
土地儲備(百萬平方米)			
用於發展物業之土地	35.85	30.55	+17

註： * 百分點之變動
** 倍數之變動

每股溢利及股息



每股股東權益





董事局

主席報告書

董事局主席報告書



在全球金融海嘯和中央政府政策的影響下，集團依然能夠連續八年有出色的業績表現。良好的經營和財務管理使集團安渡2008年的低潮，抓住2009年的機遇，於較為波動的2010年脫穎而出，股東攤佔純利為港幣123.7億元（人民幣107.6億元），並當能於2011年保持高速發展。

中海地產是國內房地產的著名品牌。通過我們的不懈努力和推動，中海地產品牌知名度得到廣泛認同，美譽度深入人心。品牌經營將進一步強化公司綜合競爭力，促進集團經營規模、利潤水平再上一台階。

孔慶平
主席

董事局主席報告書(續)

本人欣然向各位股東報告：

集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核股東攤佔純利增加**65.7%**至港幣**123.7億元**，每股基本盈利增加**65.3%**至港幣**151.4仙**，股東資金增加**30.0%**至港幣**547.3億元**，每股淨資產達港幣**6.70元**，同比上升**30.0%**。平均股東資金回報達**25.6%**。董事局建議派發二零一零年度每股末期息港幣**17仙**。

業務回顧

二零一零年，全球經濟形勢複雜多變，主要經濟體面對不同的難題，持續採用了經濟和貨幣刺激政策，美國更於十一月宣佈推行第二輪量化寬鬆措施(QE2)，而經濟逐漸進入復蘇。新興經濟體的整體經濟發展形勢良好，但受到主要經濟體的經濟刺激政策，存在著熱錢湧入產生資產泡沫，以及通脹上升帶來的潛在風險。為此，新興國家包括中國，適度調整相關的財政、貨幣政策。中國政府透過銀行存款準備金率提升以及加息，來達到有效控制流動性和通脹壓力，確保經濟平穩較快發展，全年中國經濟增長率達到10.3%。年內，在中國經濟的帶動下，港澳經濟蓬勃發展。

經過二零零九年樓市的強勁反彈，二零一零年首季內地房地產市場表現持續理想，房價高位盤整，土地價格快速上揚，對社會的和諧構成一定的影響，引致中央政府於4月及9月兩次出台多項嚴厲房地產調控政策，多個城市開始實施限購和限貸政策，對房地產市場造成一些影響。但縱觀全年，由於經濟發展理想，居民收入持續提升，投資置業需求旺盛，內地房地產市場表現理想。

年內，集團實現銷售規模，利潤規模跨越式增長。集團營業額按年增加約18.7%至港幣443.1億元，淨利潤按年增加66.6%至港幣126.7億元(人民幣110.2億元)。股東攤佔純利上升65.7%至港幣123.7億元(人民幣107.6億元)。期內，集團完成了3項重大交易，包括出售3個物業發展項目部份權益予房地產基金，出售南京長江二橋項目，及收購中國海外宏洋集團有限公司(前稱「蜆壳電器工業(集團)有限公司」，「中海宏洋」)的控股權，此3項交易合共產生約港幣14.7億元的淨利潤。投資物業公允價值變動也帶來稅後淨收益約港幣11.0億元。過去五年(2006–2010)，股東攤佔純利複合增長率為51.8%，連續八年(2003–2010)履行了對股東和投資者每年淨利潤不少於20%增長的承諾。

地產發展

二零一零年，集團全年銷售額再創歷史新高，達港幣671.1億元(含合營項目銷售)，同比增長40.4%。售出物業之面積達530萬平方米，同比增長逾11.2%。年底時收到的物業銷售按金為港幣232.7億元，同比增加32.8%。

年內，內地房地產市場經營環境較為嚴厲，集團按「精耕細作，品牌經營」的運營思路，憑藉靈活創新的營銷策略，充份發揮「中海地產」品牌優勢，地產銷售再創歷史新高。全年內地地產完成銷售額港幣667.8億元(含合營項目銷售)，同比增長42.2%，售出面積530萬平方米，同比增長11.5%。

董事局主席報告書(續)

年內，隨著外圍量化寬鬆措施帶來充裕流動性，以及中國內地投資金額的增加，港澳兩地房地產市場熾熱。集團對港澳地產的未來發展持樂觀態度，期內僅專注於將香港和澳門的剩餘單位的銷售，加上於去年底前啟動香港牛津道一號的銷售，全年銷售合約金額僅為港幣3.3億元。

年內，內地地產共有樓面面積約為569萬平方米的項目竣工，該等項目可銷售總面積約為474萬平方米，扣除約9萬平方米為長期持有的投資物業後的餘額，年底時已售出近77.8%，達362萬平方米，銷售金額達港幣430.3億元。扣除合營銷售以及年底未及結利的銷售後，可結利銷售金額為港幣349.1億元。來自二零零九年底前已入伙的待售物業銷售理想，達61萬平方米，銷售金額約為港幣86.3億元。二零一零年底，待售物業約為140萬平方米。

全年內地房地產發展營業額增加18.8%至港幣429.0億元，毛利率從去年的31.1%提升至42.6%的較高水平，經營溢利因此大幅增加54.9%至港幣163.4億元。港澳地產發展營業額為港幣6,000萬元；毛利率為62.6%，經營溢利達港幣3,500萬元。

投資物業

北京中海地產廣場於年底竣工，給集團增加了投資物業9萬平方米，集團在港澳和內地擁有投資物業共達31萬平方米。於二零一零年底北京中海廣場出租率已達到86%以上。年內集團整體物業出租情況滿意，實現租金總收入港幣2.9億元，同比增加50.7%；分部溢利為港幣22.8億元，當中包括港幣20.2億元為投資物業之公平價值增加(計提遞延稅後淨收益約為港幣11.0億元)；經營溢利則為港幣2.7億元，同比增加66.9%。

土地儲備

在平衡經濟環境及房地產市場趨勢、集團資金能力和開發能力、土地儲備以及新項目的素質和成本情況的前提下，集團(不包括中海宏洋)在內地9個城市，包括成都、大連、中山、北京、蘇州、天津、西安、廣州和珠海，新購11幅土地，新增可供發展樓面面積332萬平方米，其中集團實際擁有權益為298萬平方米。

為了確保持續高速發展，集團透過不同方式擴大優質土地儲備。二零一零年2月完成收購中海宏洋，新增土地儲備230萬平方米；下半年，中海宏洋於桂林和銀川購入多幅地塊，土地樓面面積約為347萬平方米。

年內，集團在香港、澳門以約港幣33億元新添3地塊，樓面面積約為11萬平方米。十月，集團在香港獲得與市區重建局合作開發西營盤項目。

集團全年新增土地儲備約921萬平方米，實際權益約為767萬平方米。二零一零年底，集團在內地23個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約3,585萬平方米，集團實際擁有權益約為3,038萬平方米。

財務資金

繼年初籌組了一筆五年期港幣80億元銀團後，集團於十一月初掌握美國將會推出第二次量化寬鬆措施(QE2)的契機，成功發行10億美元10年期債券，息率僅為5.5%，大大優化集團的債務結構。年底，集團借貸及應付長期擔保

董事局主席報告書(續)

票據分別為港幣345.2億元(含人民幣貸款約為港幣115.9億元)及港幣100.2億元(13億美元)，同時持有現金港幣320.5億元。二零一零年市場環境趨緊，在全數清償控股股東中國建築股份有限公司人民幣85億元短期貸款，以及繳付大量地價(年底餘額為港幣141.3億元)的情況下，集團年底的淨借貸水平僅較二零零九年底的22.4%輕微上升至22.8%，這主要有賴於內地房地產銷售理想和有效的資金管理，全年共錄得超過港幣500億元銷售現金流入。年底，公司股東資金從上年底的港幣420.9億元增加至港幣547.3億元。

年初，穆迪和標準普爾兩國際評級機構分別調高了公司的投資評級至Baa2/穩定和BBB/穩定，相關的評級於集團發行10億美元長債時重新獲得確認。公司是唯一一家有投資評級的內房股，反映市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩建的認同。

人力資源

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

集團持續打造「海之子」與「海納」於中國房地產的雙人力資源品牌，通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工已經成長為集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2010年，超過200名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過500名社會人才透過「海納」計劃加入中海，為集團源源不斷地輸入人才，有效解決企業在快速發展中的人才資源矛盾問題。

企業管治

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

企業社會責任

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

一直以來，集團積極參加慈善捐款活動。年內，組織廣西旱災、玉樹地震捐款等活動，以支援關懷有需要群體。而透過捐建希望學校，極大地改善了當地的學習環境和教學條件。

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

公司於7月被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展(包括環保、社會責任、企業管治三個範疇)的認可。

董事局主席報告書(續)

榮譽

二零一零年，集團獲得多項殊榮。中海地產榮獲「中國房地產企業品牌價值20強」第一名，品牌價值達人民幣155.9億元。同時，中海地產再度蟬聯「中國房地產行業領導品牌」第一名，並以傑出的表現獲得「中國藍籌地產」企業，連續7年位居榜首。二零一零年，我們的項目在品質、設計、管理等多個方面再次獲得專業認可，5個項目榮獲Bloomberg國際地產獎，9個項目榮獲詹天佑大獎。

業務展望

宏觀經濟

歐、美等西方先進國家推出的各種經濟刺激措施，原意為增加市場的流動性，穩定金融體系，繼而加速經濟復蘇。但金融風暴的根本性問題仍未徹底解決，失業率高企，經濟不平衡現象仍然存在，歐洲主權債務危機尚未完全清除，再加上近期中東北非政治動盪和日本地震令世界經濟增添更多風險。同時，量化寬鬆措施使市場資金氾濫，投機活動增加，導致新興國家包括港澳兩地出現資產泡沫和通脹。二零一一年，集團會密切關注國際經濟環境變化可能帶來的風險並及時有效應對。

預期未來中國經濟會將繼續高速發展，二零一一年經濟增長仍可能達到8%。但對經濟過熱和通脹的擔憂，令致中央政府預先採取了調控貨幣措施和穩健財政的政策，預計年內仍然將適度收緊貨幣供應和加息，港澳經濟也將不可避免地受到影響。對全球大部份企業來說，二零一一年仍然面臨巨大挑戰。

業務發展

二零一一年預計內地房地產市場競爭將更激烈。二零一零年在國家推出嚴厲的調控政策下，房價高位盤整，整體銷售情況仍然向好，這既反映了市場供不應求的實際狀況，也直接促成了二零一一年年初即推出了新一輪的嚴厲調控。最近上海、重慶試行房產稅，很多城市亦推出更為嚴厲的住房借貸政策，加大限購令力度和範圍等等，從而干擾了市場正常運行機制，對房地產企業的持續營運造成負面影響。不過，打擊投機、限制投資和增加供應保障性住房，將有利於房地產市場健康發展，解決中、下層的居住問題，促進社會和諧。房地產繼續作為中國經濟的支柱產業，未來快速的城市化進程將繼續推動國內房地產市場，因此，集團對內地房地產的長遠發展仍然充滿信心。

內地房地產市場的不確定性增加，市場波動性可能增大，對整體行業來說是挑戰多於機會，預期市場會加快整合和集中度進一步提高，最終出現汰弱留強的局面。經營和財務穩健以及有極佳品牌的大型發展商，能夠有效地適應常態化的政策調控，因而是機會大於挑戰。集團在二零一一年首兩個月銷售情況理想。集團將更貼近市場，加強對市場變化研判，把握市場變化趨勢，提高預見能力，前瞻性把握投資機會，多種方式吸納優質土地，繼續有序推進進入新的城市和拓展潛力市場，強化均衡戰略佈局，提升經營、管理能力，確保持續增長，鞏固行業內的領先地位。

董事局主席報告書(續)

預計香港、澳門樓市持續在高位運行，特別是集團處於的豪宅市場。集團於二零一一年仍會伺機適量擴展港澳地產業務。

經營理念

集團將繼續秉承「慎微篤行，精築致遠」的經營理念，堅持企業務實和誠信的一貫作風，秉持精品意識，精工建造，精耕細作，精益求精，力爭把每一個項目建設成精品和典範。集團還要力爭保持旺盛的創新意識，不斷鞏固和擴大客戶和市場資源，建立以客戶為中心的核心理念，要建立客戶的需求資訊系統，並有效反饋至營銷、規劃設計、發展管理部門，通過持續改進產品，為客戶提供多樣化與差異化的住宅精品。集團將堅持中高端市場精品定位，與企業利益最大化目標相結合的發展模式，以創新為先導，以產品和品牌為重點的核心優勢，借助設計、工程管理、營銷策劃、客戶服務以及物業管理各個環節品牌策略的整合實施，鞏固並持續加強集團在內地房地產行業的強大獨特競爭力。

品牌經營

集團持續品牌經營，堅持精品理念與貫穿房地產產品價值鏈各主要環節高度專業化相結合的開發經營模式，不斷提升品牌價值。

未來，集團將深化以產品品質為核心的新一代精品住宅體系的品牌策略，在已有品牌地位基礎上，形成更強的品牌競爭優勢。二零一一年，集團計劃針對設計、行銷、客戶服務及物業管理等業務，深入實施各環節的品牌策略，不斷強化中高端精品的品牌形象。

集團會持續推進企業品牌、專案品牌和產品品質之間相互促進的關係，計劃將「中海地產」品牌輸入到新的潛力市場和區域，擴充區域市場的品牌影響力，提升產品溢價。集團將優良的居住體驗與消費視為己任，基於對房地產行業的整合預期，將依託品牌滲透力和美譽度，協助集團提升市場份額。集團的「中海地產」品牌將會持續提升價值，品牌價值佔資本市值的比例將達致較高水平。

同時，集團的品牌價值還來自於優秀的企業社會形象，企業公民責任和企業管治。

持續發展項目

集團將貼近市場，適度調節開發速度，把握銷售節奏，推出稀缺性強，差異化大的高質量產品，充份利用優勢品牌，創新營銷推廣，加強營銷力度，強化現金流管理，實現資產效益最大化，為確保經營規模和利潤規模的持續增長，二零一一年預計新開工樓面面積約為1,000萬平方米，在建規模將會達到2,000萬平方米。竣工樓面面積700萬平方米，力爭銷售面積不少於630萬平方米。

在香港市場，集團將全力開展赤柱灘道6號，以及牛津道1號兩個豪宅項目的銷售，同時全力推進粉嶺蓮塘尾和九龍塘嘉林邊道項目的發展和預售工作。

董事局主席報告書(續)

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報，增強平衡市場風險能力。集團會力爭逐步把投資物業盈利比重達到集團盈利的20%，集團正在開發和待開發的商業地產面積達250萬平方米，而其中約150萬平方米(集團所佔權益面積)預計會保留為長線投資物業。南京長江二橋於去年十一月完成出售，獲得港幣2.7億元利潤和港幣16.9億元現金。自此，集團已全部退出基建業務。

增加土地儲備

集團將採取沉著應變的策略，保持適度的投資規模，利用市場每次變化的契機，前瞻性把握好投資機會，多方式、多管道補充優質土地儲備。預計二零一一年會進入3至4個新城市，新增土地可發展樓面面積不少於720萬平方米。

截止業績公告日，集團(不包括中海宏洋)於二零一一年已在國內7個城市購入8塊土地，可供開發的樓面面積約為504萬平方米。

多元化增長模式

集團持續努力推動合營和併購等多元增長模式，以加快業務發展速度和擴大發展規模，大部份合營項目處於投入期，但預期合營項目的效益會逐漸顯現。集團於去年三月份已成立的房地產基金，一切運作正常，基金的第二期正積極推進中，將會集中跟集團一起投資和管理一些新增項目。收購中海宏洋的控股權已於去年三月完成，但由於中海宏洋發行新股以完成資本架構重組，從二零一一年二月起中海宏洋已成為集團的聯營公司，集團作為中海宏洋的單一大股東，將繼續管理中海宏洋。中海宏洋將專注於國內3-4線城市並會作為中海地產業務有效的補充，力爭高速發展。

行業領先地位

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

穩健財務管理

集團將繼續加強財務管理，審慎理財，大力擴展融資新管道。集團將會充分利用國際、香港的融資平台，不斷增強財務實力和資源，加快資金周轉，強化資源保障能力。集團繼續積極提升和推廣ERP系統，加強區域、項目的財務，資訊的貫通，強化對各地區業務單位的現金流監控，竭力提高現金流入，適度控制現金流出，有效抗衡流動性短缺帶來的風險。

董事局主席報告書(續)

經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心，在過去三年，受到金融風暴和持續的宏觀政策影響下，二零零八年逆市增長，二零零九年順應市場機遇，取得良好業績，二零一零年在大量不確定因素下，集團化解風險，持續高速發展，充分彰顯了集團的營運能力，錄得連續八年的淨利潤強勁增長。二零一一年，挑戰與機遇同在，憑藉穩固的基礎，豐富的國際視野和經驗，適宜的戰略，全國性均衡佈局，領導性的品牌和雄厚資金實力，堅持「慎微篤行，精築致遠」的長期經營理念，透過不斷創新，持續提升行業內的綜合競爭優勢，集團必能繼續保持全國房地產行業領先地位，實現持續穩定、高質量的均衡增長。

公司使命

集團堅持兼顧發展空間、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，以創新為先導，重視公司治理和企業社會責任，不斷增強核心競爭力和提升公司股東價值，致力於將集團發展成為一個基業長青企業，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

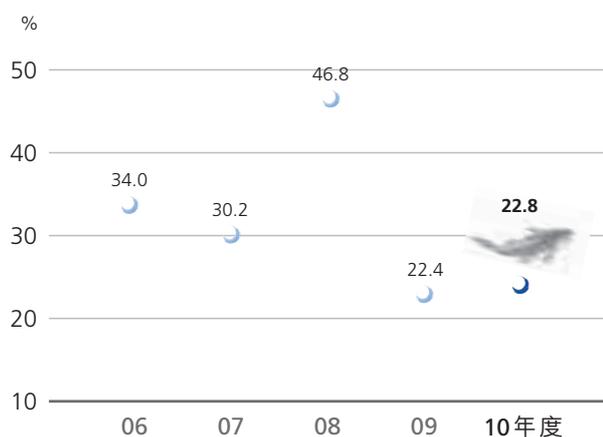
致謝

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

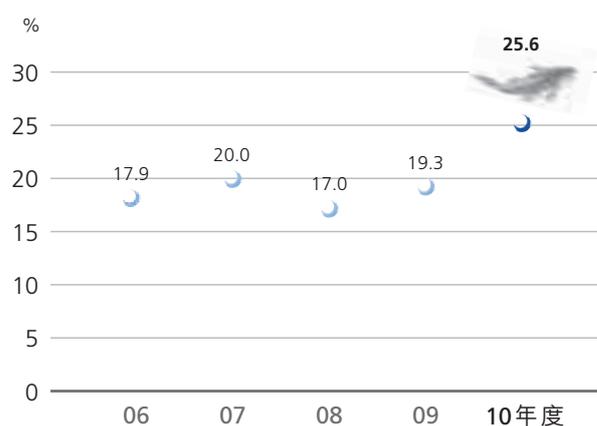
承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一一年三月十七日

淨負債與股東權益比率



5年股東資金平均回報率變化圖





第一棟

第二棟

管理層

討論及分析

二零一零年整體表現	18
土地儲備	20
地產發展	24
物業投資	44
與地產有關的業務	46
顧客服務及顧客關係	48
集團財務	50



二零一零年

整體表現



管理層討論及分析(續)

二零一零年整體表現(續)

二零一零年集團整體表現超卓

集團的營業額為港幣443.1億元(二零零九年：港幣373.2億元)，同比上升了18.7%。經營溢利為港幣206.9億元(二零零九年：港幣122.6億元)，同比上升68.8%。股東攤佔純利為港幣123.7億港元(二零零九年：港幣74.7億元)，同比上升65.7%。每股基本盈利港幣151.4仙(二零零九年：港幣91.6仙)，同比增長65.3%。

於二零一零年底本公司股東應佔權益為港幣547.3億元(二零零九年：港幣420.9億元)同比增長30.0%。

收入

地產發展業務經營收入港幣429.6億元，較二零零九年增長18.1%。其中，內地地產銷售增長佔港幣429.0億元。香港、澳門地產經營收入為港幣6,000萬元。

物業投資收入港幣2.9億元，上升50.7%。

其他業務營業額約為港幣10.6億元，同比上升42.1%，主要來自物業管理及華藝設計業務。

經營溢利

集團經營溢利為港幣206.9億元，較二零零九年上升68.8%。其中內地地產業港幣163.4億元，同比上升79%，毛利率由二零零九年的31.1%上升至更高的42.6%。香港、澳門以更高之毛利率62.6%實現了經營溢利港幣3,500萬元。

股東攤佔純利增加65.7%至港幣123.7億元。集團出售3個項目的部份權益予集團於3月牽頭成立的房地產基金、出售南京長江二橋項目及收購中海宏洋均為集團帶來淨利潤約港幣14.7億元。

投資物業繼續為集團提供穩定的收入，經營溢利為港幣2.67億元。投資物業公允價值增加港幣20.2億元(計提遞延稅後淨收益為港幣11.0億元，同比上升14.8%)。

費用

集團分銷和行政費用上升43.7%至港幣19.1億元。由於借貸增加及於十一月發行10億美元10年期債券，息率為5.5%，財務費用增加44.0%至港幣11.9億元；年內未資本化的財務費用為港幣4.6億元，同比上升102%。

年度摘要

- 集團(不包括中海宏洋)在內地9個城市及香港、澳門新增土地**14幅**，可供發展的總樓面面積達**343萬平方米**(其中權益部分為**309萬平方米**)
- 集團透過收購中海宏洋增加土地儲備**230萬平方米**，及後中海宏洋在桂林和銀川購入**347萬平方米**土地，二零一零年底，中海宏洋擁有土地達**529萬平方米**
- 截止二零一零年底，集團擁有可發展的總樓面面積為**3,585萬平方米**(其中權益部分為**3,038萬平方米**)，較二零零九年底上升**17.2%**



集團認為良好的土地政策是房地產開發商成功的關鍵。集團致力於保持適度投資及把握機會增加優質土地儲備。

房地產是資本密集以及有明顯週期性模式的業務而且在中國內地不時受到政府政策的影響。考慮到經濟環境、地產市場趨勢、集團集資能力、手頭上土地儲備及新購土地的素質和成本情況，集團透過不同方式及渠道，致力把握良好機會增加優質土地。

集團(不包括中海宏洋)在內地成都、大連、中山、北京、蘇州、天津、西安、廣州和珠海等9個城市新購11幅土地，另以33億元新增3幅土地於港澳，新增總發展樓面面積約343萬平方米，可供發展的權益總樓面面積約309萬平方米。二零一零年，整個內地樓市仍然銷售強勁，各發展商銷售交易面積及金額錄得好的成績，因而觸發對土地儲備補充的強烈需求，以致土地價格上升，政府出台更多嚴厲調控政策。集團作為行業領先者，一直透過不同方式擴大土地儲備。二零零九年九月啟動的中海宏洋收購，終於在二零一零年三月完成，新增230萬土地儲備，主要分佈於北京、廣州、桂林和呼和浩特。及後，中海宏洋在桂林和銀川購入了347萬平方米的土地，奠定持續發展的良好基礎。

管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

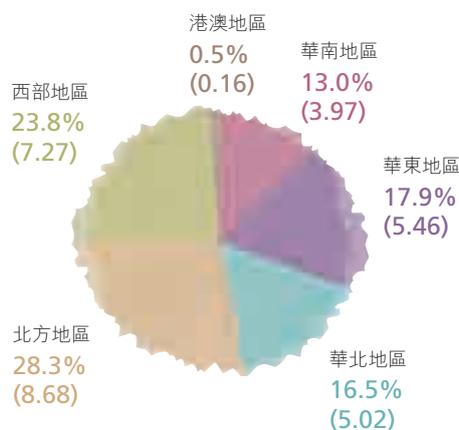
截至二零一零年底，集團在內地 23 個城市及港澳擁有土地儲備超過 3,585 萬平方米，其中權益部分為 3,038 萬平方米。集團(不包括中海宏洋)國內的土地儲備均衡分佈於北方、西部、華東、華北及華南區域，按比例分別為 28.3%、23.8%、17.9%、16.5% 和 13.0%。

集團目前於香港和澳門擁有較少(達到 16 萬平方米，佔 0.5%)但都是優質的土地儲備，將為集團提供理想的回報。二零一零年，集團在港澳抓住機遇以約港幣 33 億元購入 3 塊土地，並於 10 月跟市區重建局簽訂合作開發港島西營盤項目，為集團在香港澳門專注高檔地產市場奠定良好基礎。

截至業績公佈日即三月十七日，集團(不包括中海宏洋)已在國內 7 個城市新增 8 塊土地，可供開發的樓面面積為 504 萬平方米，土地儲備增至 4,089 萬平方米，其中權益部分為 3,542 萬平方米。

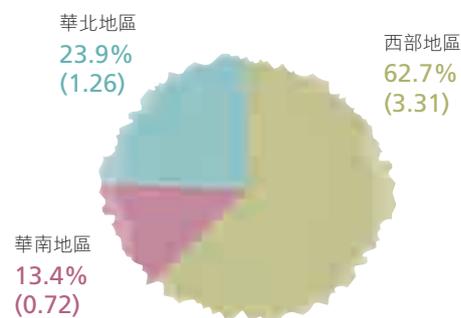
按地區土地儲備分佈圖 (不包括中海宏洋)

(單位：百萬平方米)



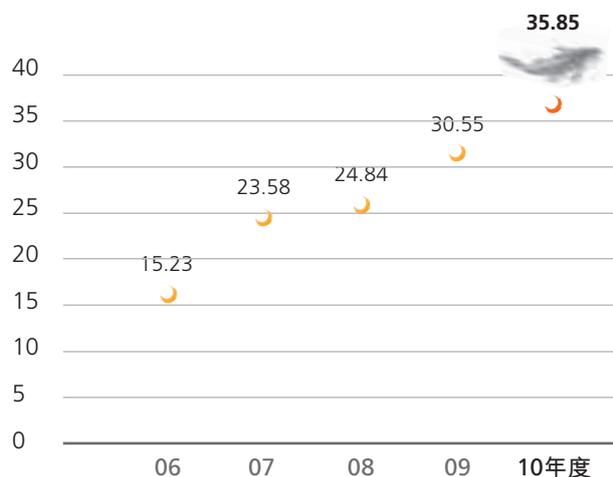
按地區土地儲備分佈圖 (中海宏洋)

(單位：百萬平方米)



2006至2010土地儲備增長圖

(單位：百萬平方米)



管理層討論及分析(續)

土地儲備(續)

集團的全國性佈局示意圖

2010年新增土地儲備一覽表			
項目名稱		土地面積 (千平方米)	總發展 面積 (千平方米)
華南地區			
中山	中山石岐地塊	85	242
珠海	珠海富華地塊	68	239
廣州	廣州白雲區白雲新城	21	77
華東地區			
蘇州	蘇州高新區地塊	44	100
華北地區			
北京	北京豐台地塊A	284	505
北京	北京豐台地塊B	37	58
天津	天津河北區鐵東路	150	590
北方地區			
大連	大連沙河口區石門山地塊	114	192
西部地區			
成都	成都武侯區龍井村地塊	123	430
西安	西安曲江新區地塊A	100	440
西安	西安曲江新區地塊B	130	447
港澳地區			
香港	香港南區春坎角環角徑2號	3	2
澳門	澳門新口岸6號地塊(A2/L)	3	40
澳門	澳門新口岸19號地塊(A1/M)	6	72
中海宏洋			
收購中海宏洋		1,732	2,305
桂林	桂林建乾路	64	159
銀川	銀川金鳳區	1,351	3,314
合計		4,315	9,212

總土地儲備一覽表		
城市	發展面積 (千平方米)	
華南地區	深圳	579
	中山	267
	廣州	281
	佛山	1,632
	珠海	1,209
華東地區	上海	893
	寧波	696
	杭州	1,595
	南京	739
	蘇州	1,535
華北地區	北京	830
	天津	845
	濟南	3,350
北方地區	瀋陽	6,476
	長春	1,181
	大連	258
	青島	764
西部地區	成都	1,391
	西安	1,715
	重慶	4,170
港澳地區	香港	44
	澳門	112
中海宏洋	北京	342
	廣州	366
	桂林	348
	呼和浩特	918
	銀川	3,314
合計		35,850

- 華南地區
- 華東地區
- 華北地區
- 北方地區
- 西部地區
- 港澳地區



- 中海宏洋
- 集團土地儲備（不包括中海宏洋）
- 2010年新增土地儲備



地產發展

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



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

年度摘要

- 項目竣工面積達**569萬平方米**
- 可銷售總面積達**474萬平方米**，扣除約**9萬平方米**為長期持有的投資物業後的餘額，**77.8%**已銷售，達**362萬平方米**
- 實現銷售面積**530萬平方米**，銷售金額**671.1億元**，分別同比增長**11.2%**和**40.4%**
- 分部盈利港幣**167.0億元**，同比增長**58.5%**

雖然在多項嚴厲的宏觀調控政策出台，對房地產市場做成一定的影響，但由於經濟發展理想，居民收入持續上升，投資置業依然需求旺盛。綜觀全年，內地房地產市場表現理想。二零一零年業績理想部份原因來自「中海地產」為國內房地產著名品牌，中海地產再度榮獲「中國房地產企業品牌價值20強」第一名，品牌價值達人民幣155.85億元。

年內集團地產銷售理想達港幣671.1億元，同比增長40.4%。售出物業之面積達530萬平方米，同比增長逾11.2%。內地地產銷售額港幣667.8億元，佔總銷售99.5%，同比增長42.2%，售出面積530萬平方米，同比增長11.5%。港澳年內銷售僅達港幣3.3億元。

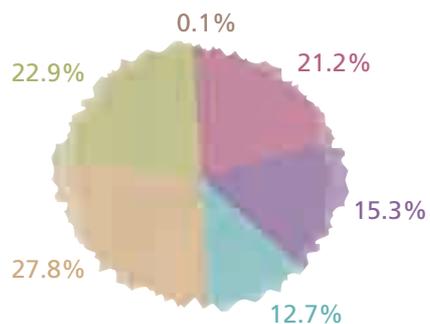
二零一一年內地房地產市場在不確定因素下市場波動性預期會更大，在落實各調控政策細則的影響下，預計市場競爭將更為激烈並會加快整合。對大部分開發商來說二零一一年將是極具挑戰的一年。由於集團經營和財務穩健並且擁有著名品牌，情況相對較為有利。集團對二零一一年表現仍然充滿信心。預計港澳各地產市場仍然偏好，特別是豪宅市場。集團於二零一一年會伺機適量擴展港澳地區業務。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

2010年按區域銷售面積分佈圖

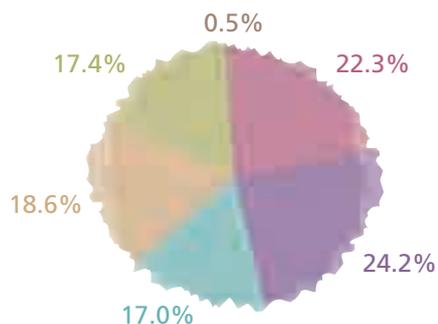
(單位：千平方米)



華南地區	1,124
華東地區	810
華北地區	674
北方地區	1,476
西部地區	1,215
港澳地區	2

2010年按區域銷售金額分佈圖

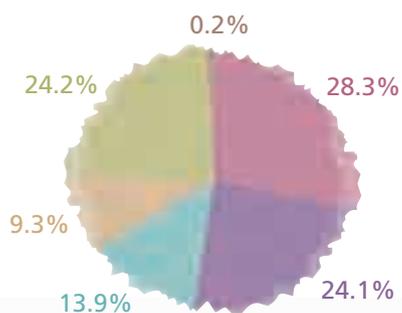
(單位：港幣百萬元)



華南地區	14,976
華東地區	16,224
華北地區	11,424
北方地區	12,488
西部地區	11,664
港澳地區	332

2010年按區域毛利貢獻分佈圖

(單位：港幣百萬元)



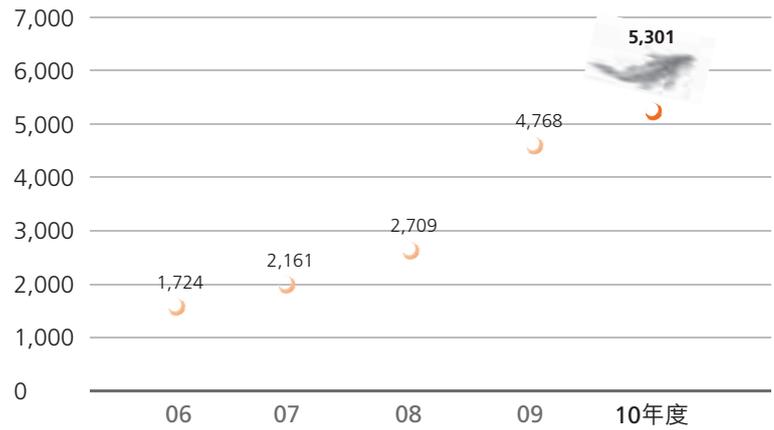
華南地區	4,882
華東地區	4,149
華北地區	2,390
北方地區	1,614
西部地區	4,175
港澳地區	38

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

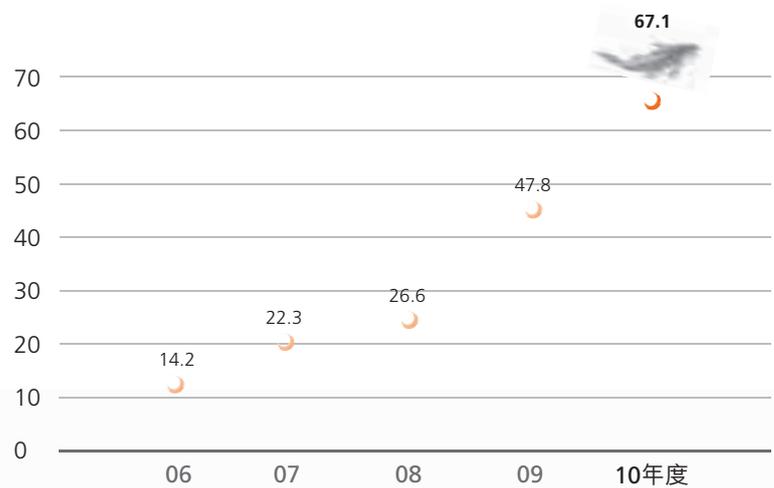
2006至2010 銷售面積增長圖

(單位：千平方米)



2006至2010 銷售金額增長圖

(單位：港幣十億元)

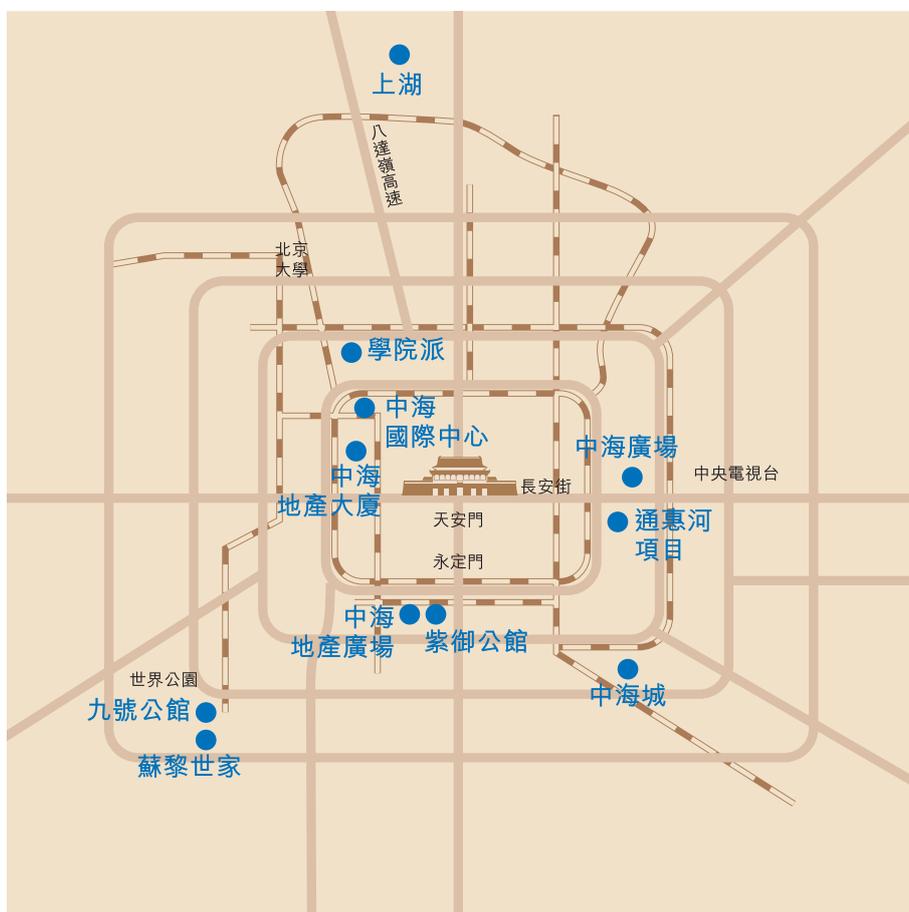


管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

中國地域廣闊，不同地域不同城市處於不同的經濟和房地產發展階段，完善的全國性佈局能有效平衡經濟或房地產市場週期性波動帶來的風險。集團過去5年50%以上的複式利潤增長，有賴於這成功戰略的有效執行。在進入更多二線城市的同時，集團沒有忽略在一線城市的發展，北京於2010年表現出色，經營溢利上升1倍。集團於2007年才進入天津，預計未來發展理想。北京、濟南和天津，納入華北區區域管理，由於去年已介紹了濟南，今年我們特別對北京和天津作介紹。

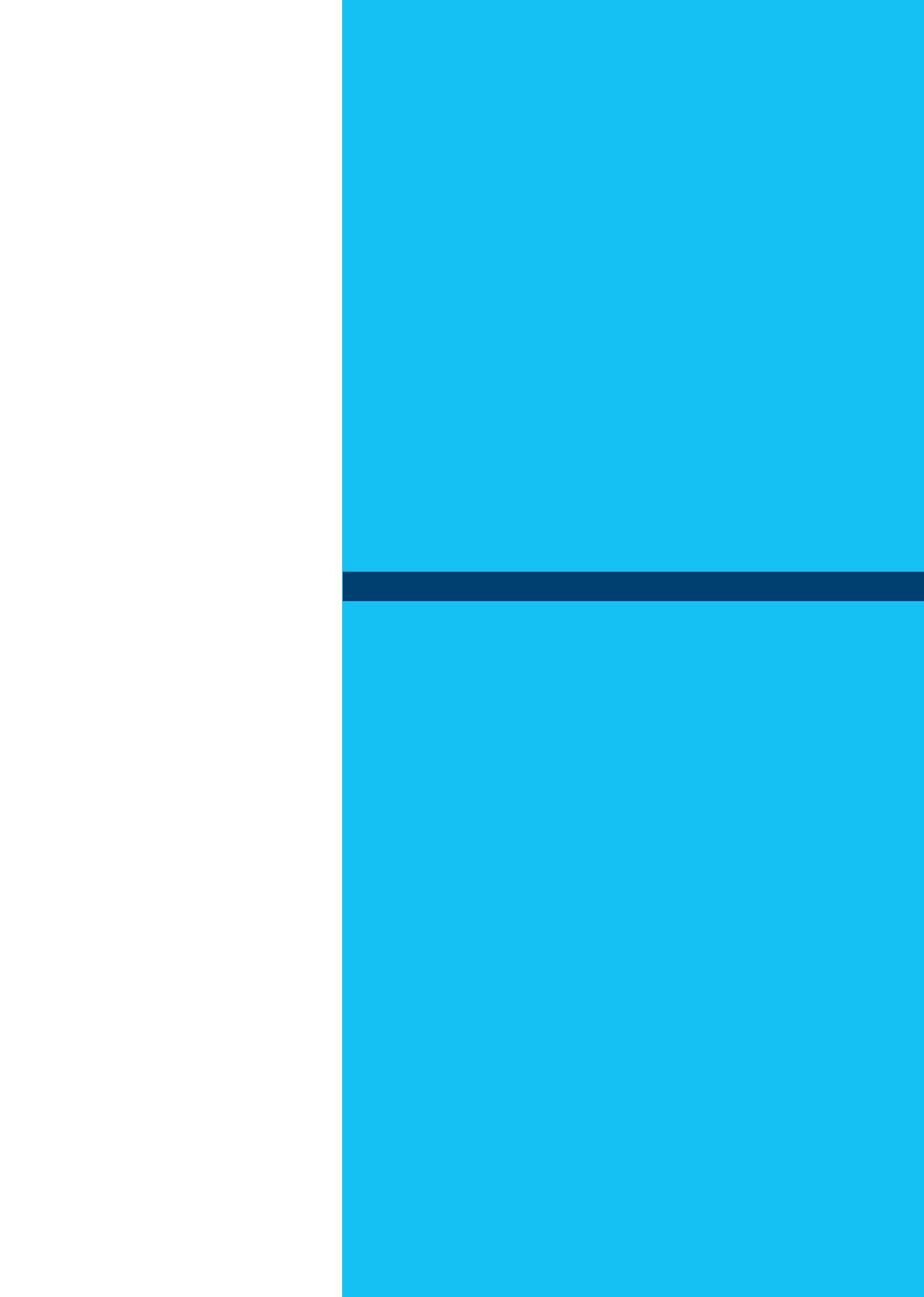
北京



北京是中國的首都，是全國的政治、經濟、交通和文化中心，現為中國四個中央直轄市之一，總面積約16,410平方公里，常住人口1,755萬人。2010年，北京市地區生產總值人民幣13,700億元，同比增長10.1%，人均GDP達到人民幣78,000元。



北京





中海紫御公館



中海九號公館

北京房地產業起步較早，在歷經25年的高速成長後，已日趨成熟與完善，自1998年房改之後，北京出現了持續的個人購房熱潮。近幾年北京房地產投資發展迅猛，房地產銷售市場持續升溫，北京房地產市場成為全中國經濟、政治、社會等多方面矚目的焦點。2010年，北京市商品住宅銷售面積1,048萬平方米，商品住宅總銷售額人民幣1,821億元，銷售均價人民幣17,378元/平方米，北京房地產市場已成為全中國最具活力最有潛力的市場之一。

北京中海地產有限公司(以下簡稱「北京中海地產」)成立於1997年6月，依託中海地產豐富的開發經驗和強大的品牌優勢，歷經13年的創新實踐，北京中海地產以一流的專業開發能力贏得了良好的市場口碑和品牌影響力，是北京房地產行業領先者。目前正在開發的中海紫御公館、中海九號公館、中海城、中海瓦爾登湖項目，分別位於北京南二環、西南四環、CBD區域和昌平別墅區，憑藉得天獨厚的地理位置和高貴典雅的項目品質，無一例外均受到了市場的高度熱捧。

北京中海地產先後在北京開發了等10多個優質住宅項目和中海地產大廈、中海廣場和北京中海地產廣場等著名商業大廈。截止2010年底，北京中海地產已在北京地區投資超過200億元人民幣，手頭上土地儲備約為830,000平方米。2010年，北京中海地產全年共實現銷售面積21萬平方米，銷售合約額近60億元人民幣，營業額為35億港元，經營毛利達20億港元。在市競爭趨烈的情況下預計2011年北京中海地產仍能再創輝煌。

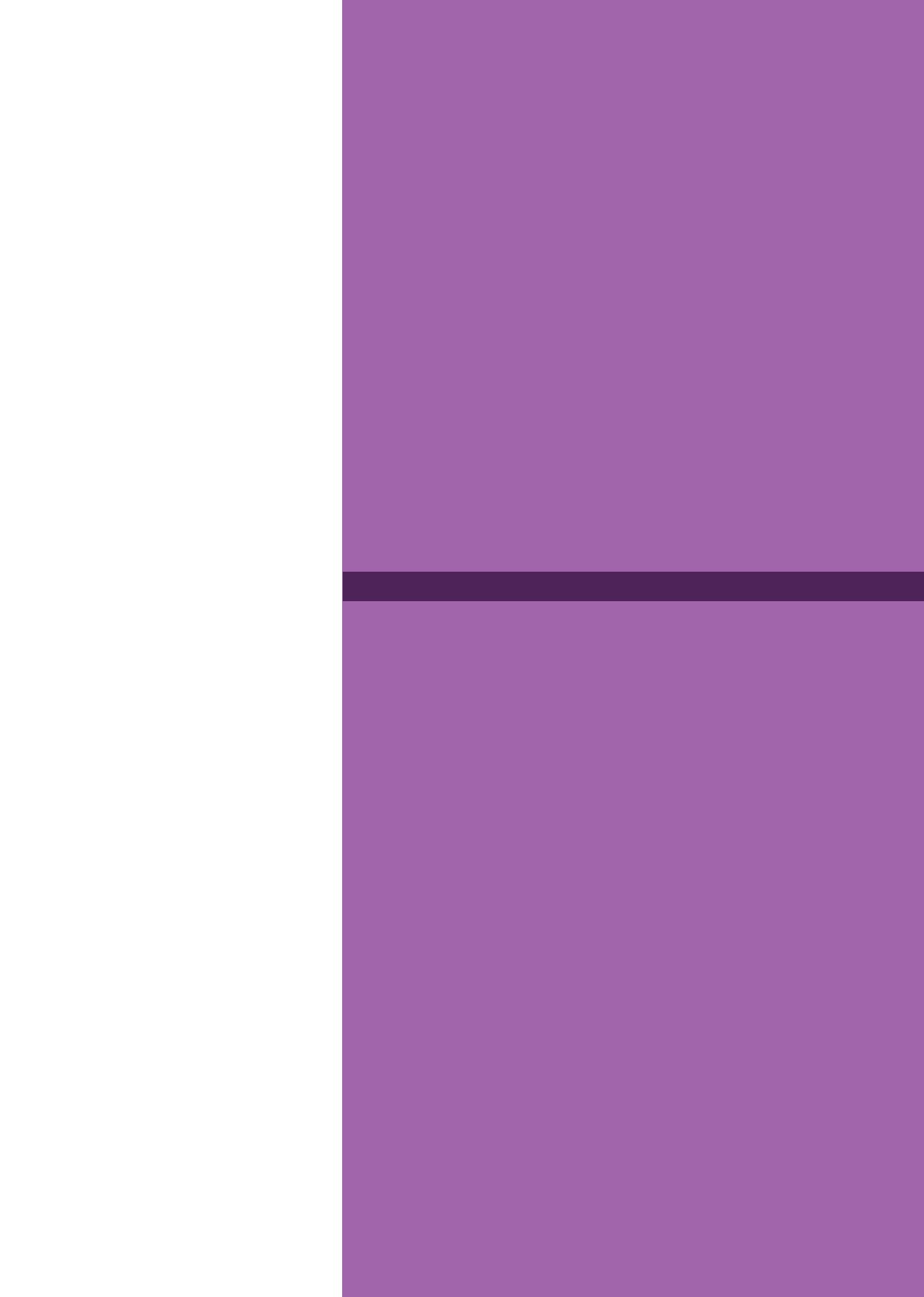
天津



天津市是中國的四個直轄市之一。該行政區的總面積為**11,760**平方公里，居住人口超過一千萬人。天津市中心距離北京**137**公里，是著名的國際港口城市及生態城市。它位於環渤海經濟圈的中心，是中國北方最大的沿海開放城市、近代工業的發源地、近代北方最早對外開放的沿海城市之一、現為我國北方的海運與工業中心。作為擁有中國第四大工業基地和第三大外貿港口的大都市，自從二零零六年濱海新區發展上升為國家政策後，重新走上了高速發展的道路。



天津





御湖翰苑



中海國際大廈

天津的本地生產總值於近年來一直以兩位數增長，二零一零年已超過人民幣9,190億元，與二零零九年相比淨增長人民幣1,587億元或17.4%。該市的經濟增速仍位居全國前列，並為二十五年以來的最快水平。

近幾年天津市房地產開發投資保持穩定快速增長的態勢，06-08年佔固定資產投資比例雖然略有下降，但一直穩定在20%上下。

經過兩年多的發展，天津公司已經步入了快速發展的嶄新階段，2010年中海地產天津公司實現銷售合約額人民幣3.5億元。在熱銷「中海御湖翰苑」的同時，於濱海新區嚮螺灣吸納了中海國際大廈(B16)、C02兩地塊和2010年2月購入的河北區北寧灣等三個項目均已全面開工。

展望未來，天津公司將會致力於成為推動天津城市人居發展的領航人。

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

物業發展

年內，集團於內地竣工面積達 569 萬平方米，可售面積為 474 萬平方米，扣除 9 萬平方米長期持有的投資物業的餘額後，77.8% 即 362 萬平方米於年底已出售，相應銷售金額為港幣 430.3 億，而其中港幣 349.1 億元於年底前結利。年內，待售物業銷售理想，達 61 萬平方米。於年底，集團收到的物業銷售按金為港幣 232.7 億元，增加 32.8%。年內，香港、澳門並未有竣工項目。

2010年按地區地產項目竣工樓面面積(單位：千平方米)	
	面積
華南地區	
深圳	334
中山	88
廣州	325
佛山	538
珠海	77
小計	1,362 (24.0%)
華東地區	
上海	178
蘇州	441
寧波	177
杭州	163
南京	88
小計	1,047 (18.4%)
華北地區	
北京	293
濟南	347
小計	640 (11.3%)
北方地區	
長春	196
瀋陽	504
大連	97
青島	167
小計	964 (16.9%)
西部地區	
西安	646
重慶	120
成都	714
小計	1,480 (26.0%)
港澳地區	
香港	8
小計	8 (0.1%)
中海宏洋	
呼和浩特	188
小計	188 (0.3%)
合計	5,689

管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

二零一零年年底，在建面積約1,100萬平方米。二零一一年預計新開工面積約為1,000萬平方米，在建規模將會達到2,000萬平方米，預計竣工樓面面積720萬平方米。

預測2011年按地區地產項目竣工樓面面積(單位：千平方米)

區域	面積
華南地區	855 (11.9%)
華東地區	1,847 (25.6%)
華北地區	910 (12.6%)
北方地區	1,588 (22.1%)
西部地區	1,940 (26.9%)
港澳地區	65 (0.9%)
合計	7,205

主要完工項目

北方地區



青島銀海一號項目



主要完工項目

華南地區

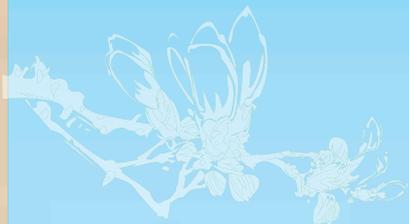
佛山金沙灣一期



主要完工項目

西部地區

成都中海城南一號



主要完工項目

華北地區

北京中海紫御公館



主要完工項目

華東地區

杭州金溪園項目



主要發展中項目

北方地區



瀋陽寰宇天下

佔地面積	: 740,000平方米	單位數目	: 13,127套
可發展的樓面面積	: 2,222,001平方米	預計完工日期	: 2018年
項目簡短介紹	: 項目位於一環核心稀貴土地，締造新居住文明的夢想之城。		



瀋陽中海城

佔地面積	: 1,280,000平方米	單位數目	: 20,000套
可發展的樓面面積	: 2,800,000平方米	預計完工日期	: 2018年
項目簡短介紹	: 項目位於於洪西江街與白山路交匯處，含聯排別墅、多層、小高層、高層、集中商業等多種建築形態。		

主要發展中項目

西部地區



成都 中海金沙府

佔地面積	: 48,000平方米	單位數目	: 856套
可發展的樓面面積	: 144,000平方米	預計完工日期	: 2011年
項目簡短介紹	: 項目位於成都傳統高檔人文生態住區金沙片區，規劃有別墅與高層住宅。		



西安 中海國際社區

佔地面積	: 600,000平方米	單位數目	: 10,485套
可發展的樓面面積	: 1,350,000平方米	預計完工日期	: 2012年
項目簡短介紹	: 項目地處西安市東南部旅遊度假新區曲江新區北部，涵蓋別墅、多層洋房、小高層、高層等多種住物業型態中大型國際化社區。		

主要發展中項目

華北地區



北京 中海九號公館

佔地面積	: 321,305平方米	單位數目	: 尚未規劃完
可發展的樓面面積	: 395,313平方米	預計完工日期	: 2013年
項目簡短介紹	: 項目位於北京市豐台區花鄉六圈村，規劃有別墅和平層官邸複合型高檔社區。		



濟南國際社區

佔地面積	: 1,782,000平方米	單位數目	: 尚未規劃完
可發展的樓面面積	: 3,000,000平方米	預計完工日期	: 2016年
項目簡短介紹	: 項目位於濟南市城市中軸線南端，是含別墅、花園洋房、平層官邸等物業形態的超大型國際化住區。		

主要發展中項目

華東地區



南京 中海鳳凰熙岸

佔地面積	: 210,000平方米	單位數目	: 尚未規劃完
可發展的樓面面積	: 700,000平方米	預計完工日期	: 2015年
項目簡短介紹	: 項目位於南京中心地段鼓樓區南部，匯城市高端住宅、商業及辦公於一體。		



上海 中海御景熙岸

佔地面積	: 131,232平方米	單位數目	: 1,381套
可發展的樓面面積	: 155,346平方米	預計完工日期	: 2011年
項目簡短介紹	: 項目位於「大浦東」的中心位置，為聯排別墅與高層住宅相結合的低密度花園社區。		

華南地區



中山龍灣國際

佔地面積 : 84,753.5平方米
可發展的樓面面積 : 211,881平方米
單位數目 : 891套
預計完工日期 : 2012年
項目簡短介紹 : 項目位於中山市主城區石岐區北部，景觀優越，片區規劃集商貿、辦公、居住、休閒、系統交通於一體。



佛山千燈湖一號

佔地面積 : 154,780.2平方米
可發展的樓面面積 : 588,164.76平方米
單位數目 : 2,837套
預計完工日期 : 2011年
項目簡短介紹 : 項目位於佛山市南海區廣佛市南海區RBD核心位置，乃佛山國際都會生態豪宅標杆社區。

港澳地區



澳門天鑽

佔地面積 : 2,916平方米
可發展的樓面面積 : 53,150平方米
單位數目 : 189套
預計完工日期 : 2014年
項目簡短介紹 : 澳門皇朝區臨海地標豪宅。



香港歌賦嶺

佔地面積 : 88,000平方米
可發展的樓面面積 : 35,200平方米
單位數目 : 253套
預計完工日期 : 2012年
項目簡短介紹 : 毗鄰粉嶺「香港高爾夫球會」花園洋房。



物業投資

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



管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

年度摘要

- 擁有投資物業樓面面積逾**31萬平方米**
- 目前正在開發或尚未開發的投資物業約為**150萬平方米**
- 全年租金總收入達港幣**2.9億元**
- 投資物業公允價值增加達港幣**20.2億元**，主要來自北京中海地產廣場、珠海寰宇城、瀋陽寰宇天下和香港的中海大廈

已竣工的投資物業

隨著北京中海地產廣場於二零一零年底竣工，集團在香港和內地擁有達31萬平方米的投資物業。年底，北京中海廣場已出租86%。集團本年實現租金總收入港幣2.9億元，同比上升50.7%，其中香港實現租金總收入港幣1.1億元，內地實現租金收入港幣1.8億元。分部溢利為港幣22.8億元，當中包括港幣20.2億元投資物業之公允價值增加；經營溢利港幣2.7億元，同比上升66.9%。

發展中的投資物業

集團增加投資物業的比重的戰略不變，以提供長遠而穩定的收入，目標為投資物業的盈利能超過總利潤的20%。目前集團發展中及待發展的商業物業樓面面積超過250萬平方米，集團擬留作長期持有的面積達150萬平方米(按權益計)，加上現有的投資物業310,000平方米，預計於二零一五年起集團將會持有超過180萬平方米的物業。



與地產有關的業務

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

管理層討論及分析(續)

與地產有關的業務(續)

建築設計

華藝設計於香港成立，是經中國住建部批准設立的具有甲級工程設計證書的唯一外商獨資工程設計諮詢企業，擁有專業化、高素質的規劃設計團隊，為市場馳名設計品牌。公司成立二十年來，承接的工程項目遍及全國 20 多個大中城市和香港、澳門等地區。年內華藝的營業收入為港幣 2.2 億元，利潤貢獻為港幣 1,300 萬元。

物業管理

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

年內集團實現物業管理費收入港幣 8 億元(其中香港地區港幣 1.9 億元，內地港幣 6.1 億元)，比 2009 年度增長 41.3%；管理面積 2,284 萬平方米(其中香港約 296 萬平方米，中國內地約 1,988 萬平方米)，比 2009 年度增長 28%。在香港，香港中海物業管理是最大的商場管理和車場管理者之一。



北京大學滙豐商學院



深圳大鵬半島國家地質公園



顧客服務

及客戶關係



管理層討論及分析(續)

顧客服務及客戶關係(續)

中海地產是國內知名品牌，「精品生活創造」的品牌定位，其核心在於中海地產品牌對客戶的高度關注。2010年，集團更是將客戶服務與客戶關係工作提升至戰略層面，在集團中國總部新設的客戶關係部，致力全面提升中海地產客戶服務能力與打造更強客戶關係。此外，還著力增強內部監督與質量管控系統，延續著客戶為中心的理念，在全面打造更強、更優、更完善的客戶服務的同時，確保產品更加符合市場潮流與客戶期望。

年初，集團完成客戶關係管理系統(CRM)的建設並在年內全面向所有子公司應用推廣。對客戶資源和客戶服務過程進行系統性的數字化管理，全面提升公司面向客戶的響應速度、服務水平與能力。集團還對客戶滿意度進行深度調研，用更專業的視角，獲取客戶實際情況，提升公司的產品與服務。

集團致力於為客戶打造「精彩生活•卓越人生」的中海地產客戶聯誼會(簡稱「中海會」)平台，會員人數已逾20萬。全年總會及各分會組織各類活動近500餘次，其內容根據不同服務對象涵蓋金融理財奢侈品等高端活動、社區文化活動以及節慶文藝活動、城市中海會體育、文化活動、中海會聯盟商家優惠等等。中海會服務平台還將持續升級，為會員提供更多更完善的優質服務。



2010成都中海藝術節，「一路上有你」主題晚會的承辦，展現了中海地產博大的文化底蘊，用真情溫暖業主，用服務回報社會的不變宗旨。



3月16日晚，中海會杭州分會成立盛典的正式開啟。當晚近2,000名杭州中海業主及社會各界來賓濟濟一堂、共襄盛典，見證了這一激動人心的時刻。

管理層討論及分析(續)

集團財務

借貸結構

集團一貫堅持審慎理財原則，實行有效的財務、資金運用和融資集中統一管理模式，保持合理的借貸水平。繼年初籌組了一筆五年期港幣80億元銀團後，集團於十一月初成功發行10億美元10年期債券，息率為5.5%，進一步優化集團的債務結構。於二零一零年十二月三十一日，集團的銀行及其他貸款和應付擔保票據分別為港幣345.2億元及港幣100.2億元，還款年期如下：

還款年期	二零一零年 (港幣億元)	二零零九年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	102.14	69.64
一年以上但未超過兩年	71.27	63.53
兩年以上但未超過五年	167.68	80.17
	341.09	213.34
其他貸款需於超過兩年以上，但在五年內償還	4.11	—
銀行及其他貸款合計	345.20	213.34
應付擔保票據		
七年期(三億美元，二零一二年七月到期)	23.35	23.32
十年期(十億美元，二零二零年十一月到期)	76.83	—
應付控股公司欠款	—	96.59
借貸總額	445.38	333.25
減：		
銀行存款及現金	320.47	238.93
淨借貸	124.91	94.32
股東攤佔權益	547.35	420.93
淨借貸比率(%)	22.8%	22.4%

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

集團一貫重視流動性管理，除了維持合理的現金水平，還致力於貸款到期的管理。集團借貸堅持以長期為主，二零一零年底，僅有港幣102.1億元貸款於一年內到期，雖然國內外市場流動性緊縮，以公司的優異業績表現和財政狀況，公司有信心在市場上獲得合理的融資支持。

於二零一零年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣320.5億元(二零零九年十二月三十一日：港幣238.9億元)。

各種貨幣之比率如下：

	銀行及其他貸款 及應付擔保票據	銀行存款及 現金
港幣	51.48%	10.39%
人民幣	26.03%	60.63%
澳門幣	—	0.07%
美元	22.49%	28.91%
合計	100%	100%

財務比率

集團於二零一零年十二月三十一日之流動資產淨值比二零零九年增加59.4%至港幣645.0億元，流動比率由去年的1.77倍增至今年的2.05倍。二零一零年房地產市場趨緊，由於內地房地產銷售理想和有效的資金管理，集團之淨借貸比率於年底能維持於22.8%的低水平。利息倍數比率(按經營溢利扣除利息收入，與總利息支出的比例來計算)由去年的16倍增加至今年的18倍，反映營業溢利大幅增加，以及融資成本受到有效控制，抵消了借貸上升的影響。

可動用資金

由於集團業績持續表現理想，是內房股中的龍頭，加上信譽良好，國內外銀行仍然是非常支持、信任。年內，集團於境外獲得合共港幣171.8億元貸款，於境內新簽了人民幣72億元貸款，償還到期貸款後和在內地房地產銷售大量現金回籠情況下，手頭現金顯著增加。集團著重確保充裕的備用資金、多元化的融資來源的同時，亦盡力減低借貸成本。集團的借貸成本一直保持在行業較低水平，在借貸急增加的情況下，今年利息支出比去年增加44%至港幣11.9億元。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

集團持續強化現金流管理，加快項目收入的回收，嚴控項目成本和經營費用的支出。截至二零一零年十二月三十一日止，集團持有銀行存款及現金港幣320.5億元。加上未動用銀行授信額度港幣54.2億元，可動用資金達374.7億元。雄厚的財政實力、穩健的財務結構為集團的可持續高速發展提供良好基礎。

公司也是香港上市內房股中唯一一家獲得穆迪和標準普爾給予投資評級的公司。年初，穆迪和標準普爾兩國際評級機構分別調高了公司的投資評級至Baa2/穩定及BBB/穩定，相關的評級於集團發行10億美元長債時重新獲得確認。公司是唯一一家有投資評級的內房股，反映市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

財務結構

集團非常重視財務安全，過去幾年持續透過增加股東資金，以改良集團的財務結構和實力，擴大了未來發展的融資空間。公司的股東攤佔權益從二零零六年年底的港幣154.5億元，增加3.5倍至今年底的港幣547.3億元，大大加強集團的財政實力。



每年的財務工作會議為財務管理戰略定下方向。

管理層討論及分析(續)

集團財務(續)

匯率利率波動風險對沖安排

集團於二零一零年十二月三十一日，66.4%的集團借貸為浮息債項，33.6%的集團借貸為定息債項。集團於二零一零年的借貸成本約為3.1%（年度利息支出除以平均借貸額）。

集團之主要匯率風險來自以港元計值的銀行借款，以及以美元計值的擔保票據。考慮到利率走勢可能會改變，港元及人民幣和美元及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會審慎考慮是否於適當時候進行貨幣和利率掉期安排，以對沖相應的風險。

或然負債

截至二零一零年十二月三十一日止，按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣95.4億元提供回購擔保。公司亦為若干附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣100.2億元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。

董事及行政架構



林曉峰先生、董大平先生、陳斌先生、羅亮先生、聶潤榮先生
肖肖先生、孔慶平先生、郝建民先生

董事局成員

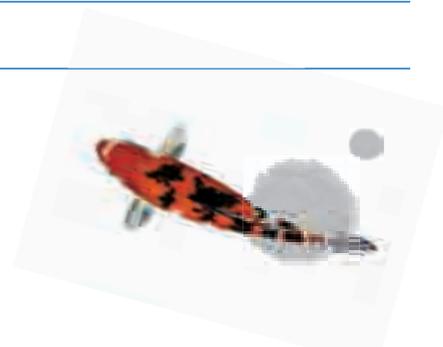
執行董事

孔慶平先生

主席、

提名委員會成員

五十五歲，持有哈爾濱建築大學工學士學位及哈爾濱工業大學之高級管理人員工商管理碩士學位。現任哈爾濱工業大學及香港理工大學客座教授，並為英國特許建造學會的資深會員。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，於一九八七年派駐香港，於一九九七年擔任本集團當時的附屬公司中國海外建築有限公司執行董事兼總經理。自二零零一年起為本公司副主席兼行政總裁，於二零零五年三月，獲委任為本公司主席並繼續擔任行政總裁，二零零七年六月孔先生不再兼任本公司行政總裁職位。孔先生目前除了擔任本公司的主席兼提名委



董事及行政架構(續)

員會成員外、並為中國建築國際集團有限公司主席兼非執行董事，以及**中國海外宏洋集團有限公司(前稱蜆壳電器工業(集團)有限公司)的榮譽主席(而非董事)。孔先生亦為中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，代碼為601668)的副總裁、中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事，以及本集團若干附屬公司之董事。他於企業事務、建築工程及物業發展管理方面具有逾29年豐富經驗。於二零零六年獲聘為國家建設部住宅建設與產業現代化技術專家委員會委員，並獲香港董事學會頒授「傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成分股)執行董事」。孔先生目前為香港中國企業協會副會長，並於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員及政協重慶市第三屆委員會常務委員。

郝建民先生

副主席兼行政總裁、

薪酬委員會成員

四十六歲，畢業於瀋陽建築大學，為哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐本集團，於二零零二年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年九月任本公司執行董事，二零零六年十一月獲委任為本公司副主席，並於二零零七年六月獲委任為本公司行政總裁。郝先生於二零零七年三月二十二日至二零零九年二月一日期間任本公司薪酬委員會主席，現為薪酬委員會成員。彼現為本公司執行董事、副主席兼行政總裁。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司及其下若干附屬公司的董事。擁有約24年建築及地產企業管理經驗。郝先生於二零一零年二月獲委任為**中國海外宏洋集團有限公司(前稱蜆壳電器工業(集團)有限公司)的主席兼非執行董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

肖 肖先生

副主席兼高級副總裁

五十四歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年起被委任為本公司若干附屬公司的董事。二零零五年二月任本公司執行董事，二零零七年三月獲委任為本公司副主席，二零零九年八月獲委任為本公司高級副總裁。彼現為本公司執行董事、副主席兼高級副總裁。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。擁有約29年建築及地產企業管理經驗。

陳 斌先生

副總裁

四十一歲，東南大學工學學士，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，為高級工程師。彼於一九九三年加入中國建築工程總公司。陳先生於一九九七年獲派駐本集團，並於二零零一年獲委任為本公司一間附屬公司的董事。陳先生於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事，二零零九年八月獲委任為本公司副總裁。彼現為本公司執行董事及副總裁。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司的董事。擁有約18年建築企業管理和人事行政管理經驗。陳先生於二零一零年二月獲委任為**中國海外宏洋集團有限公司(前稱蜆壳電器工業(集團)有限公司)的執行董事兼行政總裁。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董大平先生

副總裁、

提名委員會成員

五十一歲，畢業於黑龍江大學，持有哈爾濱工業大學工程管理碩士學位，為高級經濟師。董先生於一九八三年加入中國建築工程總公司，二零零一年加入本集團，並於二零零二年九月被委任為本公司一間附屬公司董事、副總經理。二零零九年八月任本公司執行董事及提名委員會成員，其後獲委任為本公司副總裁。彼現為本公司執行董事、提名委員會成員及副總裁。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。擁有約28年企業人力資源管理和行政管理經驗。

董事及行政架構(續)

聶潤榮先生

香港會計師公會資深會員

英國特許會計師公會資深會員

財務總監

五十六歲，持有香港中文大學工商管理碩士學位。二零零二年三月加入本公司並於同年六月獲委任為執行董事及副財務總監。聶先生於二零零四年九月十七日以實踐其個人目標而辭職。聶先生於二零零六年八月一日加入中國海外集團有限公司為財務資金部總經理及獲派駐本公司處理本集團財務及資金事宜。聶先生於二零零九年八月獲委任為本公司執行董事及財務總監。彼於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗，亦曾出任香港多家上市公司的執行董事。聶先生現為**深圳國際控股有限公司的獨立非執行董事及審核委員會委員。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

羅亮先生

副總裁兼總建築師

四十六歲，畢業於華中理工大學(現更名為華中科技大學)，持碩士學位，為教授級高級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月獲委任為本公司執行董事，二零零九年八月獲委任為本公司副總裁。彼現為本公司執行董事、副總裁兼總建築師。彼擁有約22年建築師經驗。

林曉峰先生

副總裁

四十六歲，畢業於北京經濟學院(現更名為首都經濟貿易大學)，持有澳洲南澳大學工商管理碩士學位。林先生於一九八八年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團，並於二零零三年九月被委任為本公司一間附屬公司董事、財務總監。二零零九年八月任本公司執行董事，其後獲委任為本公司副總裁。彼現為本公司執行董事兼副總裁。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司的董事。擁有約23年企業財務、會計的管理經驗。

董事及行政架構(續)



非執行董事

吳建斌先生

副主席

四十八歲，畢業於陝西財經學院(現為西安交通大學管理學院)及持澳門科技大學工商管理碩士及工商管理博士。一九八四年加入中國建築工程總公司，一九八七年獲派駐本集團，二零零一年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，二零零二年任本公司執行董事兼財務總監，二零零九年辭任本公司財務總監及調任為本公司非執行董事兼副主席。彼現為本公司非執行董事兼副主席。彼亦為本公司其下若干附屬公司及中國海外集團有限公司與其下若干附屬公司的董事。吳先生擁有約27年企業財務、會計及投資的管理經驗。

董事及行政架構(續)



獨立非執行董事

李國寶博士

審核委員會主席、

薪酬委員會成員、

提名委員會成員

大紫荊勳賢、金紫荊星章、OBE, MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. DSc. (Imperial)、Hon. DBA (Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. LLD (Cantab)、FCA、FCPA、FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、FCI Arb、太平紳士、Officier de L' Ordre de la Couronne、意大利大官員仁惠之星勳章、日本旭日中綬章、法國榮譽軍官級勳章

七十二歲，一九九二年七月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十九年。李博士亦是本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。他是東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，他亦是多間其他機構董事，計有：AFFIN Holdings Berhad (在馬來西亞的證券交易所上市)、**中遠太平洋有限公司、Criteria CaixaCorp, S.A. (在馬德里、巴塞隆拿、畢爾包及華倫西亞的證券交易所上市)、**粵海投資有限公司、**香港中華煤氣有限公司、**香港上海大酒店有限公司、香港銀行同業結算有限公司、香港按揭證券有限公司、**電訊盈科有限公司、**香港生力啤酒廠有限公司、**南華早報集團有限公司及**維他奶國際集團有限公司。他是Crédit Agricole S.A. 國際諮議委員會及紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會的成員。他是香港立法會議員。他是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席。他亦是銀行業務諮詢委員會委員及財資市場公會的議會成員。他曾出任**招商局中國基金有限公司之董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)



林廣兆先生

審核委員會成員、

薪酬委員會成員、

提名委員會成員

銀紫荊星章

七十六歲，二零零三年九月三十日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約七年。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼曾任第十屆全國人大港區代表。現任中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長、中銀國際有限公司、中信銀行國際有限公司(前稱中信嘉華銀行有限公司)、中信國際金融控股有限公司(於2008年11月5日撤銷上市)、**閩港控股有限公司、**信義玻璃控股有限公司及**禹洲地產股份有限公司非執行董事。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十多年工作經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)



黃英豪博士

薪酬委員會主席、

審核委員會成員、

提名委員會成員

銅紫荊星章、榮譽法學博士、太平紳士

四十八歲，二零零四年一月五日加入董事局為本公司獨立非執行董事至今超過七年。黃博士亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，並於二零零九年二月二日獲委任為本公司薪酬委員會主席。現職律師及中國司法部委託公證人。彼為香港黃乾亨黃英豪律師事務所首席合夥人。彼於二零零八年一月獲任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。彼亦是**香港資源控股有限公司主席、**金利來集團有限公司董事兼審核委員會副主席、**亞洲水泥(中國)控股公司、渤海產業投資基金管理有限公司、香港航空有限公司、#Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited及**上海實業城市開發集團有限公司(前稱中新地產集團(控股)有限公司)之董事。黃博士曾任**國際金融社控股有限公司、**長城科技股份有限公司、#Pacific Alliance China Land Limited及**勤+緣媒體服務有限公司之董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

於倫敦股票交易所「另項投資市場」上市的公司

董事及行政架構(續)



范徐麗泰博士

提名委員會主席、

審核委員會成員、

薪酬委員會成員

大紫荊勳賢、金紫荊星章、太平紳士

六十五歲，二零零九年二月二日加入董事局為本公司獨立非執行董事。范博士亦是本公司提名委員會主席及審核委員會與薪酬委員會成員。范博士為本港知名人士，致力服務香港社會。一九八三年至一九九二年出任立法局議員，並於一九八九年至一九九二年兼任行政局成員。范博士於一九九七年當選臨時立法會主席，其後三度當選為立法會主席，其任期於二零零八年九月三十日屆滿，范博士擔任香港特別行政區的立法機關主席共11年。

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

除政治職務外，范博士亦是香港腎臟基金會、香港移植運動協會及全人教育基金等機構的贊助人。范博士曾於一九八六年至一九八九年出任教育委員會主席一職，其後於一九九零年至一九九二年擔任教育統籌委員會主席。

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

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

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

董事及行政架構(續)

高級管理人員

葛亞非先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(華東區)總經理

四十七歲，畢業於清華大學及北京工業大學，持碩士學位，為教授級高級工程師。一九八九年加入中國建築工程總公司，一九九零年獲派駐本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約22年建築企業管理經驗。

胡平先生

中海發展(上海)有限公司董事、總經理

五十五歲，畢業於北京師範大學，為工程師。一九九二年加入本集團。彼擁有約27年建築企業管理經驗。

張一先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

四十四歲，畢業於天津財經學院及北京經濟學院(現更名為首都經貿大學)以及中國人民大學經濟學培訓中心，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中國建築工程總公司，同年獲派駐本集團，彼擁有約17年的公共及投資策劃管理經驗。

曲咏海先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(華南區)總經理

四十歲，畢業於哈爾濱工業大學及清華大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約18年的物資採購、投資、行銷策劃、項目發展、企業管理等經驗。

齊大鵬先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(北方區)總經理

四十歲，畢業於吉林大學及哈爾濱工業大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九七年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約19年財務及企業管理經驗。

董事及行政架構(續)

顏建國先生

中國海外發展有限公司副總裁

中海地產集團有限公司董事、副總經理

兼中海地產集團有限公司(華北區)總經理

四十四歲，畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)及北京大學，持碩士學位，為高級工程師。一九八九年加入中國建築工程總公司，二零零一年獲派駐加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約22年建築企業管理經驗。

向 翊先生

中國海外發展有限公司財務副總監

中海地產集團有限公司董事、財務副總監

四十三歲，畢業於杭州商學院及澳洲梅鐸大學，持碩士學位，為高級會計師。一九九零年加入中國建築工程總公司，一九九三年獲派駐本集團。向先生於二零一零年二月獲委任為**中國海外宏洋集團有限公司的執行董事及財務總監。彼擁有約21年企業財務管理經驗。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

郭 勇先生

中國海外發展有限公司助理總裁

中海地產集團有限公司董事、助理總經理

兼中海地產集團有限公司(西部區)總經理

四十七歲，畢業於重慶建築工程學院(現稱重慶大學)及Troy State University，持碩士學位，為高級工程師。一九九三年加入本集團，現亦為本集團若干附屬公司的董事。彼擁有約27年建築企業管理經驗。

關洪波先生

中國海外發展有限公司助理總裁

兼中國海外發展有限公司發展管理部總經理

中海地產集團有限公司董事、助理總經理

四十七歲，畢業於合肥工業大學，持碩士學位，為高級工程師。一九九五年加入本集團。彼擁有約21年建築工程管理經驗。



企業公民



企業公民



與香港註冊慈善機構「親切」合辦「共融之旅 — 2010中國海外內地 — 香港學生夏令營」活動，於都江堰中國海外新建特殊教育學校進行探訪。



中國海外員工組成愛心探訪團探訪中國海外三泉希望小學。

「服務社會」是集團一貫之企業宗旨和理念。公司成立 30 年來，始終致力於做富有良知的企業公民，在努力實現企業、股東、合作夥伴和員工共贏的同時，積極參與各類社會公益活動，關愛弱勢社群，對社會報以最深切的關注，對客戶致以最真誠的服務，對股東追求最豐盛的收益，對員工表以最人文的關懷。

迄今，集團已在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益等方面累計捐贈超過 1.2 億元，相繼在內地貧困地區興建六所希望小學。此外，集團致力於興建優質物業，秉持節能、環保、可持續發展的生態理念，在工程承建、項目設計、開發與管理等各個環節，加大創新，推行低碳建築，努力構建綠色社會。

集團成功打造出「海無涯、愛無疆」知名公益品牌，蟬聯 2010 中國最具社會責任房地產企業 20 強。公司於 7 月被納入恒生可持續發展企業指數，反映市場對集團的可持續發展（包括環保、社會責任、企業管治三個範疇）的認可。

企業公民(續)



集團愛心隊伍齊心支持「香港公益金百萬行」。



集團員工參與「藝術在醫院」的東區尤德醫院壁畫活動。

社會公益與服務

慈善捐款

集團每年均組織上百人的愛心隊伍齊心支持香港最大型的公益盛事「香港公益金百萬行」，年內，透過組織廣西旱災、玉樹地震捐款活動，支持關懷有需要的社群。中海地產各地區公司積極參與當地公益活動。

助學善舉

集團定下每年在內地捐助一所希望小學的目標。今年12月，中國海外沙嶺希望小學建成並交付，學校可容納學生超過1,000名。除了對希望小學的捐獻，集團繼續積極發動員工、客戶及商業伙伴與各希望小學師生們開展互動、交流和廣泛的關愛活動，讓孩子們以一種更加陽光、健康的心態去體會生活和認知社會。未來，集團還將繼續在全國各地落後和郊區捐建更多的希望小學，改善區域內貧困兒童的教學環境，給孩子們帶來更多的關愛與希望。

義工服務

中海義工隊一直致力於香港的和諧社會建設，盡力把握所有服務社會的機會，把集團的優秀企業公民形象，向社會進行宣揚，同時，亦體現我們企業在實踐企業公民道路上，實實在在地為回饋社會作出應有的貢獻。其中包括為深水埗區內新來港移民、低收入，單親家庭子女補習功課。2010年三八國際婦女節，集團連續兩年組織員工參與了與慈善團體「藝術在醫院」策劃的「東區尤德醫院壁畫活動」。該活動通過色彩創作美化醫院環境，希望病患者藉著感受藝術創作，抒解他們的情感及情緒。

企業公民(續)



2010中海杯乒乓球賽於濟南舉行，為集團各地區同事提供了聯誼交流的機會。



集團每年舉辦迎春聯歡晚會讓員工歡聚一堂。

人力資源與員工發展

人力資源策略

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

人力資源管理

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

僱員資料

截至2010年底集團內共有員工13,991人。按業務性質劃分，地產業務2,148人，物業管理11,382人，華藝設計461人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工1,434人，在內地工作員工12,557人。

員工培訓與發展

集團鼓勵及全力支持員工不斷自我增值和終身學習。為完善公司內部培訓體系，2009年集團建立了網絡培訓平台，獲得了各層面員工的高度讚許和積極參與，2010年全年，培訓總次數達到945次，參與培訓的總人次達到18,192人次，使員工在管理和專業能力方面有所提升。中海管理學院與南開大學合辦的EMBA自2008年4月開班至2010年底，共進行了17次授課。EMBA班探出了一條集團培養高級管理人才的新路子、新模式，為集團持續長久發展打下堅實的人才基礎。

企業公民(續)

「海之子」與「海納計劃」

集團成功構築了「海之子」與「海納」於中國房地產的雙人力資源品牌，通過「海之子」與「海納」招聘進入的員工已經成長為集團的中堅力量，支撐著企業的持續、穩健發展。2010年，超過200名優秀畢業生透過「海之子」招募計劃進入集團，超過500名社會人才透過「海納」計劃加入中海，為集團源源不斷地輸入人才，有效解決企業在快速發展中的人才資源矛盾問題。

環保

集團秉承對自然環境負責、降低資源消耗與創建和諧社會的歷史使命感，持續將「低碳」、「科技與綠色建築」的綠色節能的理念貫穿到承建和設計當中。大量要用低碳、環保的建築新工藝、新技術、新材料和新設備，提高建築中能源利用效率，打造健康適用的人居環境。大部份的開發項目，在節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與管理六大方面，已達到國家綠色建築基本要求。為提高員工環保意識，集團持續舉辦了一系列的環保活動，如「中海園植樹計劃啟動儀式」、「中海環保日」、「長春社環保行2010」等。集團屬下物業管理公司也在所服務的小區不停增強住戶的環保意識。



集團管理層帶領一眾員工參與長春社舉辦之「環保行2010」一起投入大自然，並將愛護環境的訊息推廣。

二零一零年獲得榮譽及獎項



中國地產新視角 十大品牌公益事件獎

中海地產
由搜狐網、搜狐焦點網頒發



第二屆(2010年度)深圳 地產資信10強

中海地產集團有限公司
由中國工商銀行、中國農業銀行、
中國銀行、中國建設銀行深圳市
分行、人民日報社人民網頒發



2009年度納稅百強企業

中海地產集團有限公司
由深圳市福田區人民政府頒發



2010國際地產獎(亞太區) 最佳室內設計獎

深圳中海康城國際
由國際地產獎組委會(英國)頒發

2010國際地產獎(亞太區) 最佳高層建築獎

北京紫御公館
由國際地產獎組委會(英國)頒發

2010國際地產獎(亞太區) 最佳建築獎

成都國際社區央墅
杭州錢塘山水
寧波雍城世家
由國際地產獎組委會(英國)頒發



2010中國最具社會責任 房地產企業20強

中海地產
由住建部中國房地產及住宅研
究會、《經濟觀察報》頒發



被納入恒生可持續發展 企業指數

中國海外發展有限公司
由恒生指數有限公司頒發



2010中國房地產行業領導 公司品牌

中國海外發展有限公司
由中國房地產TOP10研究組頒發

二零一零年獲得榮譽及獎項(續)



2010中國藍籌地產企業

中國海外發展有限公司
由《經濟觀察報》頒發



香港商業獎－傑出中國公司獎

中國海外發展有限公司
由DHL及南華早報頒發



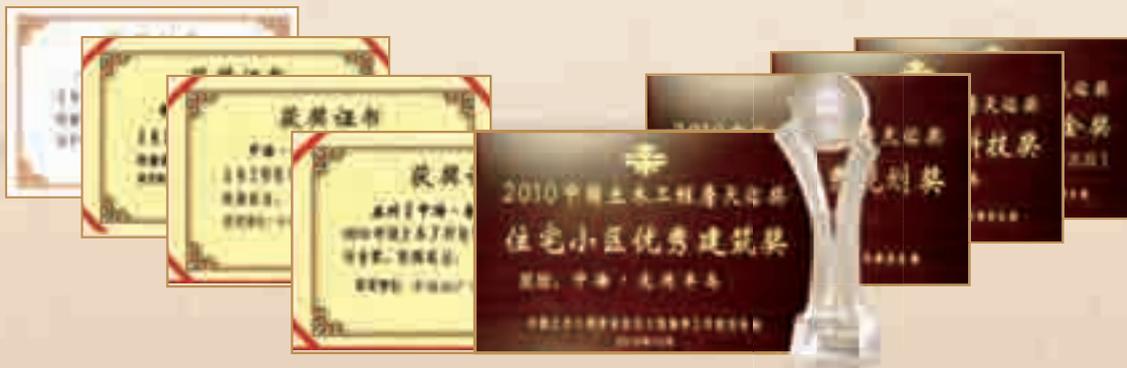
香港傑出企業2010

中國海外發展有限公司
由《經濟一周》頒發



全球華商1000－最績優企業大獎(香港區)

中國海外發展有限公司
由《亞洲週刊》頒發



2010中國土木工程詹天佑獎住宅社區優秀規劃獎

深圳中海康城國際
北京中海城
由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發

2010中國土木工程詹天佑獎住宅社區優秀建築獎

成都中海龍灣半島
由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發

2010中國土木工程詹天佑獎住宅社區優秀科技獎

大連中海·華庭
廣州中海環暉華庭
由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發

2010年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅社區金獎

南京中海凱旋門
蘇州中海胥江岸花園
杭州中海錢塘山水
由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發

2010中國土木工程詹天佑獎住宅社區優秀環境獎

中山中海翠林蘭溪園
由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發

投資者關係

集團一貫致力於與股東及投資界保持及時有效的溝通。透過提升透明度，使股東及投資界能夠瞭解集團的業務發展、經營策略以及未來願景。

集團定期召開年度及中期業績發佈會和分析員簡報會，會議除公告業績外，集團管理層還會回答關於公司策略、目標及其他重要問題。業績發佈後，集團會參與全球路演活動，及時與全球各地的投資者會面和溝通。

透過網站和電子郵件，集團向投資者和媒體發佈月度銷售數據、新增土地儲備以及其他重大經營事項資料。對於投資者的詢問，集團對外關係部則通過安排電話會議或公司訪問等形式及時予以解答，並將資本市場反饋信息及時、準確傳遞給董事會和管理層。

年內，集團安排了二百餘次參觀考察內地地產項目，進行了三百餘次的投資者訪問和電話會議，並參加了投資銀行組織的二十餘場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，經營的透明度亦獲得持續提升。

2010年集團主要投資者關係活動

月份	活動
一月	瑞銀證券大中華研討會 滙豐銀行地產公司日
三月	公佈2009年年度業績 <ul style="list-style-type: none">• 新聞發佈會• 分析員簡報會 香港、歐洲和美國路演活動
四月	日本和新加坡路演活動 麥格理證券中國投資會議 大和證券地產投資會議 中信證券香港投資大會
五月	摩根斯坦利香港投資峰會 第八屆中銀國際投資大會 第十五屆里昂證券中國投資論壇
六月	摩根大通證券中國投資大會 蘇格蘭皇家銀行中國投資大會
七月	瑞士信貸中國地產公司日
八月	公佈2010年中期業績 <ul style="list-style-type: none">• 新聞發佈會• 分析員簡報會 香港、新加坡路演活動
九月	瑞銀證券中國地產公司日 里昂證券投資論壇
十月	法國巴黎證券第十七屆中國投資年會 花旗銀行大中華投資會議
十一月	高盛中國投資前沿會議 美銀美林中國投資峰會 大和證券香港投資會議 三星證券亞洲投資會議 麥格理證券全球地產公司日
十二月	渣打銀行地產公司日

企業管治報告

(A) 概述

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

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

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

(B) 企業管治常規守則

年內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文A.4.1及A.4.2除外，詳見下文「董事局」內的「委任、重選及罷免」一節），並遵從大部份的建議最佳常規。

(C) 董事局

C(a) 董事局組成

董事局現有13名董事，包括8名執行董事、1名非執行董事及4名獨立非執行董事如下：

- 8名執行董事 — 主席孔慶平先生、副主席兼行政總裁郝建民先生、副主席肖肖先生、陳斌先生、董大平先生、聶潤榮先生、羅亮先生及林曉峰先生；
- 1名非執行董事 — 副主席吳建斌先生；以及
- 4名獨立非執行董事 — 李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士。

企業管治報告(續)

本公司按《上市規則》要求，委任不少於一名具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長的獨立非執行董事，同時亦遵從建議最佳常規內有關獨立非執行董事應佔董事局成員超過三分之一的標準。

董事局相信，執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)之間已取得合理和適當平衡，除達到充份的制衡，讓股東、其他有關各方及集團的利益得到保障外，亦為集團的持續增長奠下了良好的基礎。

董事的簡歷載於本年報第54頁至第62頁。

C(b)獨立性確認

本公司接獲獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士就彼等的獨立性發出的年度書面確認，而根據《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引，本公司認為該等董事均為獨立人士。

按《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》建議最佳常規A.4.3條，在釐定非執行董事的獨立性時，「擔任董事超過九年」足以作為一個考慮界線，但董事局認為儘管李國寶博士擔任獨立非執行董事已超過9年，但彼經過長期服務，仍對本公司事務持有獨立意見，並持續為董事局貢獻有關經驗及知識。

C(c)職責與分工

董事局負責領導集團的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保集團能獲得必要的財務和其他資源以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

本公司董事局主席和行政總裁的職責分工已清晰界定。董事局主席負責領導董事局制定戰略並實現集團的目標，其職責包括：主持和協調董事局的工作，確定每次董事局會議的議程，確保董事局有效運作，適時及以具建設性的方式討論所有主要及適當的事項；保證董事能夠獲得準確、及時和清晰的信息，促使董事作出有效的貢獻；監察董事局決議的執行情況；以及與股東進行有效的溝通。行政總裁在董事局和本公司其他高級管理人員的支持和協助下，負責統籌和管理集團的業務與運作、執行董事局制定的策略。管理層則負責業務的具體運作。

年內，董事局已對本公司的經營提供了策略指引，並對各業務進行了審查與監督。

企業管治報告(續)

C(d) 內部監控

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

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

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

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

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

C(e) 董事局及董事局轄下委員會會議

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

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

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理及撰寫，並於每次會議結束後的合理時間內將會議紀錄初稿送交與會董事提意見，最終定稿則作為紀錄存檔。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。若董事局會議議事的內容涉及大股東或董事的利益，董事局會確保有足夠的獨立董事參與討論及表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。

企業管治報告(續)

C(f) 委任、重選及罷免

年內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文(守則條文A.4.1及A.4.2除外，如下文所述)，並遵從大部份的建議最佳常規。

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

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

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則(「章程細則」)。其中規定：

- (a) 填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會(「股東周年大會」)並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入該會議輪值告退的董事人數內；及
- (b) 董事人數的1/3，或當人數非3或3的倍數時，則接近1/3的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且不計入輪值告退的董事人數內。

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年。

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

(D) 董事局轄下委員會

為配合良好企業管治常規，本公司已成立提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。該等委員會成員大部份為獨立非執行董事，彼等的獨立判斷對於監控上市公司的運作及落實企業管治標準尤為重要。各委員會均有其各自所獲之授權並須按指定職權範圍運作，其職權範圍載於本公司網址<http://www.coli.com.hk>，並會不時更新。所有委員會會將其決定、調查結果或建議向董事局報告。

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

企業管治報告(續)

D(a) 審核委員會

審核委員會之組成如下：

李國寶博士*(委員會主席)

林廣兆先生*

黃英豪博士*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

審核委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料；監察財務報表，財務報告及賬目的完整性；研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理；批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；及就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供建議。審核委員會已於年內履行了上述之職責。

D(b) 薪酬委員會

薪酬委員會之組成如下：

黃英豪博士*(委員會主席)

郝建民先生

李國寶博士*

林廣兆先生*

范徐麗泰博士*

* 獨立非執行董事

薪酬委員會主要負責就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。經參考本集團之薪酬政策、集團之整體表現以及個別人士之技能、表現及貢獻，並在檢討市場的薪酬數據、當時經濟環境及市場趨勢後，人力資源部就董事及高級管理人員之薪酬向薪酬委員會提出建議。薪酬委員會於考慮人力資源部之建議後，於認為適合時作出批准。薪酬委員會已於年內履行了上述之職責。

D(c) 提名委員會

提名委員會之組成如下：

范徐麗泰博士*(委員會主席)

孔慶平先生

董大平先生

李國寶博士*

林廣兆先生*

黃英豪博士*

* 獨立非執行董事

企業管治報告(續)

提名委員會主要負責制定提名政策，就董事委任或重新委任向董事局提出建議。提名委員會亦會檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。出任董事人選之簡歷將提交予所有提名委員會成員作考慮。於遴選過程中，提名委員會考慮之因素包括候選人之資歷、技能、知識、獨立性及過往表現。提名委員會已於年內履行了上述之職責。

(E) 2010年董事局及轄下委員會會議出席記錄

姓名	實際出席次數／在任期間會議次數			
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
孔慶平先生	4/4	不適用	不適用	1/1
郝建民先生	2/4	不適用	2/3	不適用
肖 肖先生	2/4	不適用	不適用	不適用
陳 斌先生	4/4	不適用	不適用	不適用
董大平先生	3/4	不適用	不適用	不適用
聶潤榮先生	4/4	不適用	不適用	不適用
羅 亮先生	4/4	不適用	不適用	不適用
林曉峰先生	3/4	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
吳建斌先生	2/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
李國寶博士	4/4	4/4	3/3	1/1
林廣兆先生	4/4	4/4	3/3	1/1
黃英豪博士	3/4	3/4	2/3	1/1
范徐麗泰博士	4/4	4/4	3/3	1/1

(F) 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則(「證券守則」)。各董事確認於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

企業管治報告(續)

(G) 利益衝突與財務報告的責任

G(a) 主要股東或董事的潛在利益衝突

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

在董事局會議審議任何交易時，董事均需要申報其所涉的利益，涉及利益衝突的董事需在適當情況下避席。

G(b) 董事局對財務報告的責任

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

G(c) 核數師酬金

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

德勤•關黃陳方會計師行獲股東於上屆股東周年大會批准，續聘為本年度之外聘核數師。年內，本公司向外聘核數師支付港幣6,800,000元核數費和港幣1,260,000元其他服務費。在即將舉行的2011年年度股東周年大會上，本公司董事局將提呈股東周年大會審議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的議案。

企業管治報告(續)

(H) 高級管理人員

本公司高級管理人員共有9人，有關簡歷載於本年報第63頁及第64頁；其截至二零一零年十二月三十一日之持股權益請見下文：

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本百分比 [#]
葛亞非先生	750,000	0.009%
胡平先生	3,170,000	0.039%
張一先生	51,095	0.001%
曲咏海先生	0	0.000%
齊大鵬先生	100,000	0.001%
顏建國先生	0	0.000%
向翊先生	180,480	0.002%
郭勇先生	550,000	0.007%
關洪波先生	696,800	0.009%
合計	5,498,375	0.067%

[#] 百分率乃按本公司於2010年12月31日已發行之股份數目(即8,172,519,077股普通股股份)而計算。

(I) 與股東之關係

I(a) 股東名單

有關本公司截至二零一零年十二月三十一日之股東載於本年報「董事局報告書」下之「主要股東之證券權益」部份。

企業管治報告(續)

I(b) 股東周年大會及與股東之溝通

本公司致力促進與其機構投資者及私人股東的雙向溝通。股東周年大會為股東與董事局提供交換意見的實用平台。本公司在二零一零年的股東周年大會舉行前最少20個營業日向全體股東發出內含股東周年大會通知的通函，其中載列每項提呈決議案的詳情及其他《上市規則》要求的資料。董事會出席並回答股東於股東周年大會上提出的任何問題。

於二零一零年股東周年大會上，每位候選董事的重選皆以獨立決議案的方式進行，而其他實際獨立事宜亦會個別以獨立決議案方式進行。所有決議案都透過投票表決方式通過，有關表決結果載於聯交所網站和本公司網站。

本公司透過刊發年報、中期報告、業績公告及新聞發報等方式與股東溝通。所有該類通訊已載於本公司網站<http://www.coli.com.hk>。股東及投資者如有疑問，可透過發送電郵至本公司的電郵地址(詳見本年報「公司及股東資料」部份)查詢，而有關查詢會由本公司專人負責處理。

(J) 財務日程表

有關財務日程表載於本年報「公司及股東資料」部份。



目錄

集團財務摘要	85
董事局報告書	87
關連交易、持續關連交易及 關連人士交易	97
獨立核數師報告書	115
綜合收益表	116
綜合全面收益表	117
綜合財務狀況表	118
公司財務狀況表	120
綜合權益變動報表	121
綜合現金流量表	122
財務報告表附註	124
五年財務概要	231
主要物業及物業權益詳情	233

集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙	二零零八年 港仙	二零零九年 港仙	二零一零年 港仙
每股溢利	35.5	56.9	64.2	91.6	151.4
每股股息	10	12	13	20	27
— 中期股息	4	5	6	7	10
— 末期股息	6	7	7	13	17
每股股東應佔權益	220.5	339.4	423.1	515.3	669.7
淨債項與股東權益比率(%)					
— 淨債項	34.0	30.2	46.8	22.4	22.8
— 股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
— 經營溢利—利息收入	6	12	7	16	18
— 利息支出					

主要損益項目

截至十二月三十一日止年度	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	10,910,234	16,632,553	18,892,373	37,321,630	44,313,014
經營溢利	3,111,364	7,101,633	9,040,811	12,259,248	20,693,562
股東攤佔溢利	2,370,750	4,179,579	5,048,637	7,468,928	12,373,151

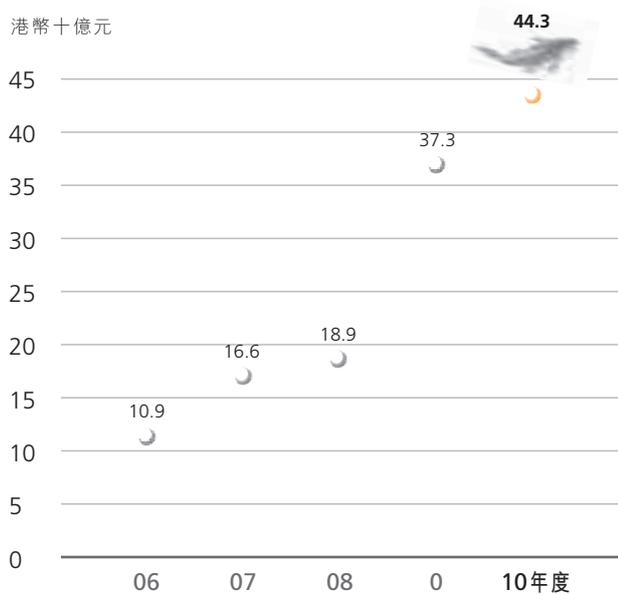
主要財務狀況表項目

於十二月三十一日	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元
固定資產*	3,142,911	4,867,116	6,709,034	8,001,422	14,373,063
長期投資	2,166,857	2,660,587	2,130,890	2,760,515	11,557,227
其他非流動資產	853,726	3,186,905	4,857,092	10,097,248	10,422,815
流動資產淨值	18,288,562	30,174,160	41,943,667	40,463,396	64,496,939
非流動負債	(9,562,647)	(15,098,666)	(22,756,295)	(19,512,950)	(42,907,903)
淨資產	14,889,409	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141

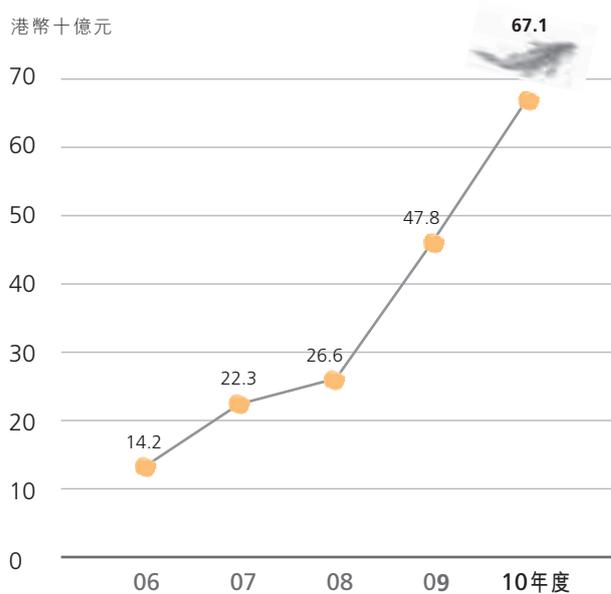
* 包括投資物業及物業、廠房及設備。

集團財務摘要(續)

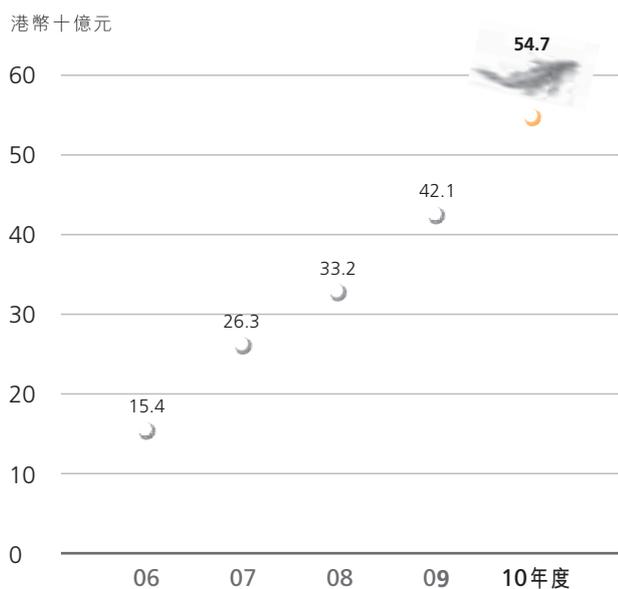
營業額



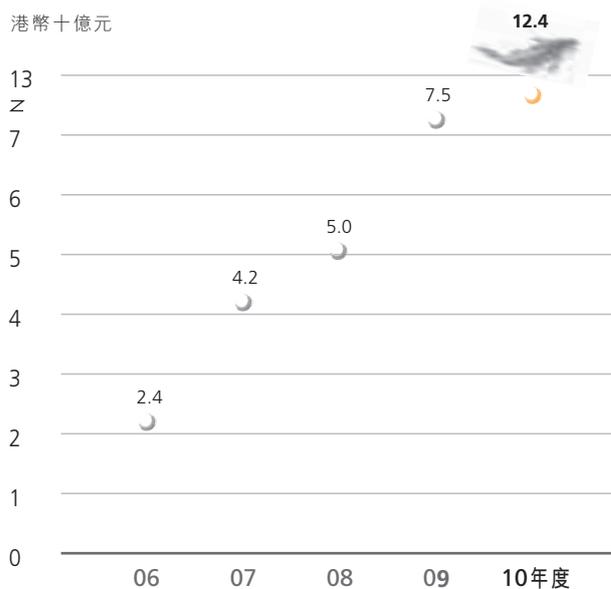
銷售



股東應佔權益



淨溢利增長圖



董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股、物業投資及為其附屬公司提供管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報告表附註54、20及21內。

本集團年內之營業額及業務分部資料詳載於財務報告表附註7及8內。

業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第116頁之綜合收益表及第117頁之綜合全面收益表內。

中期股息每股港幣10仙已於二零一零年十月五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣17仙(二零零九年：每股港幣13仙)給予於二零一一年五月二十七日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣10仙(二零零九年：每股港幣7仙)計算，全年共派股息港幣27仙。末期股息將於二零一一年六月十五日派發。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第121頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註36內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第231頁及第232頁內。

主要物業

本集團於二零一零年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第233頁至第236頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公允價值增加淨額達港幣1,989,004,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之上述及其他有形固定資產變動詳情載於財務報告表附註16及17內。

董事局報告書(續)

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註35內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借款及撥作成本之利息

須於一年內償還或即期償還之銀行貸款、透支及其他借款已列入綜合財務報告表之流動負債項目內。非流動借款之償還情況分析載於財務報告表附註37內。

本年度本集團撥作發展物業成本之利息約達港幣733,176,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生 (主席)
郝建民先生 (副主席兼行政總裁)
肖 肖先生 (副主席)
陳 斌先生
董大平先生
聶潤榮先生
羅 亮先生
林曉峰先生

非執行董事

吳建斌先生 (副主席)

獨立非執行董事

李國寶博士
林廣兆先生
黃英豪博士
范徐麗泰博士

董事局報告書(續)

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，郝建民先生、吳建斌先生、陳斌先生、李國寶博士及范徐麗泰博士將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

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

本公司確認已經根據《上市規則》第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

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

有關董事酬金之資料載於財務報告表附註13內。

由二零一一年二月一日起，聶潤榮先生之每年薪金由港幣2,160,000元變更至港幣2,256,000元。由二零一一年四月一日起，孔慶平先生、郝建民先生、肖肖先生、陳斌先生、董大平先生、聶潤榮先生、羅亮先生及林曉峰先生之每年薪金將分別由港幣4,900,000元、港幣3,340,000元、港幣3,040,000元、港幣1,750,000元、人民幣915,600元、港幣2,256,000元、人民幣986,400元及人民幣715,200元分別變更至港幣5,390,000元、港幣3,674,000元、港幣3,344,000元、港幣2,160,000元、人民幣986,400元、港幣2,496,000元、人民幣1,058,400元及人民幣774,000元。由二零一零年十月一日起，吳建斌先生領取每年港幣500,000元之董事袍金並不再享有每月薪金、津貼、實物利益及表現相關獎金。由二零一一年四月一日起，吳建斌先生之董事袍金將調整至每年港幣550,000元。李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士之董事袍金概無變更。

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第54頁至64頁的「董事及行政架構」一節內。

董事局報告書(續)

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

(1) 截至二零一零年十二月三十一日止年內期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於 31.12.2010 尚未行 使之數目
		於 01.01.2010 尚未行 使之數目	於 年內調整/ 授出之數目	於年內認購 之數目	於 年內取消 /失效 之數目	
董事						
孔慶平先生	18.06.2004 (vi)	1,359,334	—	—	—	1,359,334
		1,359,334	—	—	—	1,359,334
郝建民先生	18.06.2004 (vi)	582,572	—	(582,572)	—	0
		582,572	—	(582,572)	—	0
肖 肖先生	18.06.2004 (vi)	404,564	—	(404,564)	—	0
		404,564	—	(404,564)	—	0
吳建斌先生	18.06.2004 (vi)	582,572	—	(582,572)	—	0
		582,572	—	(582,572)	—	0
陳 斌先生	18.06.2004 (vi)	323,651	—	(323,651)	—	0
		323,651	—	(323,651)	—	0
董大平先生	18.06.2004 (vi)	80,913	—	(80,913)	—	0
		80,913	—	(80,913)	—	0
林曉峰先生	18.06.2004 (vi)	161,825	—	(161,825)	—	0
		161,825	—	(161,825)	—	0
	小計	3,495,431	—	(2,136,097)	—	1,359,334
其他僱員的總數*	24.10.2001 (v) 18.06.2004 (vi)	— 2,815,762	— —	— (1,359,333)	— —	— 1,456,429
	小計	2,815,762	—	(1,359,333)	—	1,456,429
	合計	6,311,193	—	(3,495,430)	—	2,815,763

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

董事局報告書(續)

- (2) 於二零一零年十二月三十一日，已授出期權認購2,815,763股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.03%。截至二零一零年十二月三十一日止年內，並無取消可認購股份之期權。

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

- (3) 截至二零一零年十二月三十一日止年內，可認購本公司合共3,495,430股股份之期權(包括由董事行使的期權)已獲行使，其詳情如下：

行使日期	24.10.2001 (v)	18.06.2004 (vi)	總數	行使左述期權 前的加權平均 收市價 (港幣元)
06.05.2010	0	1,367,426	1,367,426	15.70
25.05.2010	0	1,314,832	1,314,832	15.56
07.06.2010	0	388,381	388,381	15.51
08.07.2010	0	161,825	161,825	15.46
21.10.2010	0	182,053	182,053	15.92
01.11.2010	0	80,913	80,913	15.93
總數：	0	3,495,430	3,495,430	

附註：

- (a) 授出期權詳情

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

* 詳情載於財務報告表附註35。

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

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

董事局報告書(續)

董事及行政總裁之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定存置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	期權所含 相關股份數目 (附註1)	總數	佔已發行 股份百分比 (附註2)
孔慶平先生	7,435,760	1,359,334	8,795,094	0.108%
郝建民先生	5,353,172	0	5,353,172	0.066%
肖 肖先生	1,935,244	0	1,935,244	0.024%
吳建斌先生	2,619,372	0	2,619,372	0.032%
陳 斌先生	1,371,971	0	1,371,971	0.017%
董大平先生	534,353	0	534,353	0.007%
羅 亮先生	750,080	0	750,080	0.009%
林曉峰先生	1,271,825	0	1,271,825	0.016%
李國寶博士	10,000,000	0	10,000,000	0.122%

(b) 於本公司之相聯法團

(除下文另有所指外，全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

(i) 中國建築國際集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

董事姓名	所持股份數目	期權所含 相關股份數目 (附註3)	總數	佔已發行 股份百分比 (附註4)
孔慶平先生	2,988,800	3,160,834	6,149,634	0.206%
郝建民先生	806,240	1,843,820	2,650,060	0.089%
肖 肖先生	0	2,801,188	2,801,188	0.094%
吳建斌先生	3,306,240	1,843,820	5,150,060	0.173%
陳 斌先生	1,437,696	1,264,334	2,702,030	0.091%
董大平先生	1,658,447	0	1,658,447	0.056%
羅 亮先生	2,942,891	0	2,942,891	0.099%
林曉峰先生	614,607	0	614,607	0.021%
李國寶博士	100,000	0	100,000	0.003%

董事局報告書(續)

(ii) 中國海外宏洋集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

董事姓名	所持股份數目	總數	佔已發行 股份百分比 (附註5)
郝建民先生	2,000,000	2,000,000	0.261%

附註：

1. 有關可認購本公司股份之期權權益的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
2. 百分比已按截至二零一零年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,519,077股股份)作出調整。
3. 該等期權的行使價為每股港幣0.99元(於股份拆細前)。緊隨股份拆細於二零零八年六月十二日獲批准後，該等期權的行使價為每股港幣0.2475元。緊隨供股於二零零九年九月一日的有關調整後，該等期權的行使價為每股0.2345港元。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，行使期則由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20%([「限額」])。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。
4. 百分比已按截至二零一零年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即2,979,458,825股股份)作出調整。
5. 百分比已按截至二零一零年十二月三十一日止中國海外宏洋集團有限公司已發行股份總數(即767,543,263股股份)作出調整。

除上文所披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份持有或被視為或當作持有任何股份及淡倉，而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零一零年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的股份及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

購入股份或債券之安排

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

董事局報告書(續)

董事於競爭業務之權益

本公司根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平、郝建民、肖肖、吳建斌、陳斌、董大平、羅亮及林曉峰諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展及有關業務之附屬公司之董事。

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

主要股東之證券權益

於二零一零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股本之百分比(附註1)		身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	
銀樂發展有限公司(「銀樂」)(附註2)	499,276,928	—	—	6.11%	—	— 實益擁有人
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」)	3,837,380,380 499,276,928	— 245,197,740	— —	53.06%	3.00%	— 實益擁有人 — 受控制公司 之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」)(附註3)	4,336,657,308	245,197,740	—	53.06%	3.00%	— 受控制公司 之權益
中國建築工程總公司(「中建總」)(附註3)	4,336,657,308	245,197,740	—	53.06%	3.00%	— 受控制公司 之權益

附註：

1. 百分比已按截至二零一零年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即8,172,519,077股股份)作出調整。
2. 銀樂為中國海外集團的直接全資附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國海外集團被視為擁有由銀樂擁有或被當作擁有之499,276,928股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。
3. 中國海外集團為中國建築股份的直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總直接擁有其54.07%權益的附屬公司，因此，根據《證券及期貨條例》，中國建築股份及中建總被視為擁有由中國海外集團擁有或被當作擁有之4,336,657,308股股份之權益(包括好倉、淡倉及可供借出的股份(如有))。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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。

董事局報告書(續)

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額約2%；本集團之五位最大供應商則佔本集團本年度購貨總額約21%，而其中最大之供應商約佔10%。

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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第97頁至114頁內。除財務報告表附註52披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於境內之附屬公司按政府要求參與退休計劃。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣51,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

公眾持股量

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

董事局報告書(續)

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣8,651,000元。

審核委員會

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

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第75至83頁企業管治報告內。

核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事局命

孔慶平

主席

香港，二零一一年三月十七日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「共贏」	指	共贏控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由中海集團的全資附屬公司佳時持有80%股權，因此為本公司的關連人士
「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」	指	《上市規則》所界定的「聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港及澳門銀行一般營業的日子(星期六或星期日除外)
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一家於澳門註冊成立的有限公司，並為中國建築國際的全資附屬公司
「中建澳門承建協議」	指	本公司與中建澳門在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中建澳門作為本集團於澳門的建築承建商所訂立的承建協議，協議詳情載於中國海外發展及中國建築國際於二零零五年十一月二十二日刊發的聯合公告
「中海建築」或「中國建築」	指	中國建築有限公司(前稱中國海外建築有限公司)，於香港註冊成立的公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本超過50%的權益
「中國海外發展」或「本公司」	指	中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：688)
「中國海外發展集團」或「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「中海發展附屬公司」	指	創金投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「接駁服務協議」	指	中國建築國際與本公司就項目提供暖氣管接駁服務而於二零一零年六月十八日訂立的協議
「中國海外路橋」	指	中國海外路橋控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國海外保安」	指	中國海外保安有限公司，於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中國海外科技」	指	中國海外科技控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國海外路橋之直接全資附屬公司

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「中國海外科技協議」	指	中國海外路橋與長力集團於二零一零年九月三十日就買賣中國海外科技之100%已發行股本及貸款所訂立之協議
「中國海外科技交易」	指	買賣中國海外科技之100%已發行股本及中國海外科技協議項下之貸款及其項下擬進行之交易
「中國建築國際承建協議」	指	本公司與中國建築國際在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中國建築國際集團作為本集團於香港的建築承建商所訂立的承建協議
「中國建築國際集團承建協議」	指	本公司與中國建築國際於二零零九年四月二日就本集團聘請中國建築國際集團擔任本集團於中國、香港及澳門的建築承建商所訂立的承建協議，有關詳情載於本公司及中國建築國際於二零零九年四月二日聯合刊登的公告
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築國際之最終控股股東
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於二零零九年七月二十九日在上海證券交易所上市，持有中國海外集團全部權益及由中建總於二零零九年七月二十七日前持有94%股權，並於其後持有高於52.64%股權
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)
「中建股份集團承建協議」	指	本公司與中建股份於二零零九年四月二日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「長力集團」	指	長力集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國建築國際之間接全資附屬公司
「首個截止日期」	指	基金的首個截止日期，即投資者(包括本公司、工銀國際投資管理、共贏或彼等各自的聯屬人)獲納入為基金的有限合夥人的日子，上述各方合共對基金出資不少於250,000,000美元(或本公司、工銀國際投資管理及共贏可能書面協定的其他金額)

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「基金」	指	Harmony China Real Estate Fund, L.P.，一間根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限合伙公司
「基金管理公司」	指	COLI ICBCI China Investment Management (Cayman Islands) Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，負責基金的日常營運及管理
「一般合夥人」	指	COLI ICBCI China Real Estate GP Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，其經營及指揮基金的業務及事務，並管理及控制基金的運作
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工銀國際投資管理」	指	工銀國際投資管理有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司
「工銀國際投資管理附屬公司」	指	創盛有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，並為工銀國際投資管理的全資附屬公司
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中建股份、中國海外集團、中國建築國際及其各自的聯繫人
「投資顧問」	指	中海工銀中國投資管理有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，其向基金管理公司提供投資諮詢及其他行政服務
「共同控制公司」	指	共同控制公司，即朗光國際有限公司，該公司在香港註冊成立，由本集團及九龍倉集團入賬列為共同控制公司
「合資公司」	指	一間在中國成立之有限公司，用於持有及發展天津合營地塊
「合營實體」	指	基金管理公司、一般合夥人、投資顧問及特殊有限合伙公司
「合營基金協議」	指	本公司、共贏、工銀國際投資管理、工銀國際投資管理附屬公司及中海發展附屬公司就成立及管理合營實體及基金於二零一零年三月十七日訂立的合營協議
「合營基金交易」	指	訂立合營基金協議及據其擬進行的交易
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	於完成中國海外科技協議時，中國海外科技欠付本集團之貸款，截至中國海外科技協議日期，為數約9.1億港元
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「新總租賃協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業所訂立的協議
「總保安服務協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中國海外保安與中國建築國際於二零零六年五月十五日就中國海外保安向中國建築國際及／或其附屬公司的地盤提供保安服務而訂立的協議
「總租賃協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中謙與中國建築國際間接全資附屬公司中海建築於二零零六年五月十五日就租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築國際及／或其附屬公司的辦公室而訂立的協議
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元
「新上限」	指	本集團根據新中建股份集團承建協議每年／每一期間可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限
「新中建股份集團承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一零年三月三十日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商所訂立的新承建協議
「新總保安服務協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日就中國建築國際集團聘請持有相關牌照的中國海外發展集團成員公司為中國建築國際集團於香港的建築地盤提供保安服務所訂立的協議
「美澳協議」	指	高峰與中建澳門於二零一零年九月三十日就買賣待售權益及股東貸款訂立的協議
「美澳物業」	指	美澳物業發展有限公司，於澳門註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，由高峰擁有35%權益
「美澳交易」	指	根據美澳協議買賣待售權益及股東貸款，以及其項下擬進行的交易
「中謙」	指	中謙發展有限公司，於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「原有上限」	指	本集團根據中建股份集團承建協議可向中建股份集團授出的建築合約的合約總額上限，於二零零九年六月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為人民幣933,300,000元、截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣1,600,000,000元及於二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日止期間為人民幣666,700,000元

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

「高峰」	指	高峰企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	由本公司開發位於瀋陽市的房地產項目
「佳時」	指	佳時投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為中海集團的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「待售權益」	指	高峰合法及實益擁有的美澳物業全部註冊資本中的15%權益
「深圳中海建築工程」或「深圳中海建築」	指	深圳市中海建築工程公司(現名深圳中海建築有限公司)，於公告當天為中建總之直接全資附屬公司
「深圳中海建築工程承建協議」	指	本公司與深圳中海建築工程在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請深圳中海建築工程擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議，協議詳情載於中國海外發展及中國建築國際於二零零五年十一月二十二日刊發的聯合公告
「股東」	指	本公司不時的股東
「股東貸款」	指	一筆約1.00億港元的款項，即於美澳協議日期股東貸款總額的15%
「瀋陽皇姑熱電」	指	瀋陽皇姑熱電有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為中國建築國際的全資附屬公司
「特殊有限合夥人」	指	COLI ICBCI China Real Estate SLP Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，為基金的特殊有限合夥人，其唯一存在目的為便利分派基金的投資所產生的附帶權益的安排
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津框架協議」	指	本公司與九龍倉於二零一零年二月一日訂立之協議，涉及(其中包括)按各佔50%擁有權的比例共同競投及發展天津合營地塊
「天津合營地塊」	指	中國天津市的一幅地塊，位於河北區鐵東路東側，地盤面積約162萬平方呎，總建築面積約526萬平方呎
「股東貸款總額」	指	一筆約6.80億港元的款項，即美澳物業結欠其全體股東的股東貸款總額
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：4)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其不時之附屬公司
「%」	指	百分比

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

A 部份： 回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.32條獲豁免遵守獨立股東批准規定的關連交易：

- (1) 於二零一零年二月一日，本公司與九龍倉訂立天津框架協議，以便按50：50的擁有權比例共同競投及發展天津合營地塊。於該日的較後時間，本公司的全資附屬公司及九龍倉的全資附屬公司在公開競投中從天津土地交易中心(為天津市國土資源和房屋管理局行事的實體)成功投得天津合營地塊。

就收購天津合營地塊的土地使用權應付的總代價金額為人民幣2,700,000,000元(相當於約3,068,200,000港元)。有關代價金額為天津土地交易中心(為天津市國土資源和房屋管理局行事的實體)於二零一零年二月一日舉行的公開競投的結果。該次公開競投乃根據相關中國法律及規例舉行。有關代價金額相當於按每平方米人民幣513元(相等於約583.0港元)的基礎來計算的樓面價。本集團及九龍倉集團各自最終須承擔總代價的50%。

一間合資公司將為擁有及發展天津合營地塊而註冊成立，而天津合營地塊將發展成住宅及商用物業。本公司及九龍倉已按天津合營地塊之競投程序之規定提供總額為人民幣700,000,000元(相當於約795,500,000港元)之保證金(各出資50%)。該筆保證金可用於支付天津合營地塊之部分購買價。

董事認為，訂立天津框架協議乃投資於天津合營地塊之切實可行之方式，將可拓寬本公司之資產及盈利基礎，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，天津框架協議乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，當中所載條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

成功投得重慶中央商務區土地後(見本公司二零零七年十一月之公告)，九龍倉集團持有進行該土地物業發展項目之共同控制公司之40%股份權益，而本集團則持有共同控制公司之其餘60%股份權益。因此，九龍倉連同其附屬公司為本公司之關連人士，而天津框架協議因而構成本公司之關連交易。

本集團以收購天津合營地塊之估計財務承擔所計算之各適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)皆低於2.5%，故此根據上市規則第14A條，天津框架協議及收購天津合營地塊須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- (2) 於二零一零年三月十七日，本公司、中海發展附屬公司、工銀國際投資管理、工銀國際投資管理附屬公司與共贏就成立及管理基金及合營實體訂立合營基金協議。本公司擬成立基金藉以與其他共同投資者(包括工銀國際投資管理及共贏)投資於中國的房地產投資及/或項目發展機遇。就成立基金而言，各方亦同意設立合營實體管理及掌管基金的事務及投資。

基金於開曼群島成立，為一間獲豁免有限合夥業務，主要目標為直接或間接投資於中國的房地產投資及/或項目發展機遇。基金的規模估計約為250,000,000美元(相等於約1,950,000,000港元)至500,000,000美元(相等於約3,900,000,000港元)。截至合營基金協議日期，本公司、工銀國際投資管理及共贏已彼此同意作出合共250,000,000美元(相等於約1,950,000,000港元)的出資額。

根據合營基金協議，於各合營實體舉行董事局會議以就(其中包括)向中海發展附屬公司、工銀國際投資管理附屬公司及共贏按面值分配各合營實體的股份(總額分別約為450,100美元、450,101美元及100,011美元)進行決議後，其各自於各合營實體的股權百分比將如下：

合營實體	股權架構 (中海發展附屬公司：工銀國際投資管理附屬公司：共贏)
基金管理公司	45：45：10
一般合夥人	50：50
投資顧問	45：45：10
特殊有限合夥人	45：45：10

經同意，合營實體擬定為自負盈虧，合營基金協議的訂約方(或其任何聯屬人)概無責任進一步出資或作出任何保證或類似事項致令合營實體或其任何附屬公司(如有)受益。

本公司、工銀國際投資管理及共贏(或彼等各自的聯屬人)將於首個截止日期各自出資。根據合營基金協議，已同意本公司、工銀國際投資管理及共贏於首個截止日期各自對基金的出資額(直接或透過其各自的聯屬人出資)將分別為120,000,000美元(相等於約936,000,000港元)、120,000,000美元(相等於約936,000,000港元)、及10,000,000美元(相等於約78,000,000港元)。本公司、工銀國際投資管理及共贏對基金的總出資額將為250,000,000美元(相等於約1,950,000,000港元)。已同意除非各其他訂約方於同一時間向基金作出其各自的出資，否則訂約各方概無責任向基金作出其各自的出資。

出資額乃訂約方參照其各自於合營實體的股權及基金的資本需求經公平磋商後釐定。本公司擬透過本集團的內部資源為出資提供資金。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

合營基金協議將於合營基金協議日期開始，並於發生以下任何事件時終止：

- (i) 訂約各方書面協議；
- (ii) 倘僅有一名訂約方繼續持有合營實體的股份；
- (iii) 基金清盤及完成分派清盤所得款項(如有)；或
- (iv) 一般合夥人及基金管理公司各自的聘任同時根據(1)基金及基金管理公司將予訂立的管理協議；及(2)基金的有限合夥人協議的條款終止。

本集團致力透過合營公司、併購加快發展及擴大其發展規模。設立基金符合此發展策略。董事局認為，合營基金交易為一項可行投資，將對本集團及股東整體有利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合營基金交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而有關條款對本公司及股東整體而言屬公平合理。

由於共贏由佳時持有80%股權，而佳時由本公司主要股東中海集團全資擁有，故共贏為中海集團的聯繫人，因此，共贏為本公司的關連人士。合營基金交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的規定。

由於合營基金交易的適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但少於2.5%，合營基金交易僅須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條的申報及公告規定，並可豁免獨立股東批准的規定。

有關由中海發展附屬公司、工銀國際投資管理附屬公司及共贏認購合營實體之股份的合營基金協議已於二零一零年四月八日完成。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- (3) 於二零一零年九月三十日，高峰(本公司的間接全資附屬公司)與中建澳門(中國建築國際的間接全資附屬公司)訂立美澳協議，據此，中建澳門同意收購且高峰同意出售待售權益及股東貸款，現金代價約為2.64億港元。

高峰於二零一零年七月收購美澳物業的35%權益以及股東貸款總額的35%，收購上述權益及美澳物業股東貸款產生合共6.30億澳門元(約6.10億港元)投資成本(包括與收購有關的專業費用)。美澳物業擁有一幅位於澳門外港新填海區總地盤面積約為6,480平方米的 land 的全部權益，該土地乃持作未來一項預計總建築面積約為72,000平方米的住宅物業發展項目。

代價乃訂約方經公平磋商後，根據高峰於有關待售權益的原投資成本比例及股東貸款以及原投資成本按每年2%利率計算的時間值釐定，並將於美澳協議完成日期後三個營業日內以現金一次性結清。

本集團主要從事物業發展及投資。本公司董事認為，美澳交易將促進本集團進一步發展物業發展行業，因為本公司可借用中國建築國際的物業建築專長實現協同效應及競爭優勢。隨著美澳交易完成後，本公司將間接持有美澳物業全部註冊資本的85%，美澳物業仍為本公司的附屬公司。

董事(包括獨立非執行董事)認為，美澳交易乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。概無本公司董事於美澳交易中擁有重大利益，因此概無本公司董事須就批准美澳交易的董事局決議案放棄投票。

中國海外集團於有關公告當天於本公司的已發行股本擁有約53.07%權益，並於中國建築國際的已發行股本擁有約62.47%權益，因此為本公司及中國建築國際各自的關連人士。故此本公司、高峰、中國建築國際及中建澳門為中國海外集團的聯繫人。因此，中國建築國際及中建澳門為本公司的關連人士，而本公司及高峰則為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章，美澳交易構成本公司的關連交易。

對本公司而言，由於美澳協議有關的適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)計算所得高於0.1%但少於5%；因此，美澳交易須遵守上市規則的申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

美澳協議之完成將待下列條件於二零一零年十一月三十日或高峰與中建澳門可能以書面協定的較後日期或之前達成後，方告完成。倘若任何條件於二零一零年十一月三十日(或訂約方可能協定的其他較後日期)或之前尚未達成(或獲豁免)，美澳協議將立即終止。完成條件為：

- (a) 取得根據美澳物業公司章程細則對完成美澳協議屬必要的任何相關澳門政府機關或其他相關第三方的所有同意、批准、釐清及授權；及
- (b) 如有需要，美澳物業董事局發出聲明書，確認並無行使優先購買權，並可進行擬定的買賣。

因完成條件已達成，美澳協議於二零一零年十月二十五日完成，而所有現金代價亦已收到。

- (4) 於二零一零年九月三十日，中國海外路橋(本公司之間接全資附屬公司)與長力集團(中國建築國際之間接全資附屬公司)訂立中國海外科技協議，據此，長力集團將以16.9億港元之現金代價收購及中國海外路橋將出售或促使出售於中國海外科技之全部權益(即中國海外科技之100%已發行股本及貸款)。

中國海外科技透過其附屬公司擁有南京長江第二大橋有限責任公司(一間於中國成立之公司)65%股權。長江第二大橋有限責任公司餘下35%股權乃由獨立第三方擁有。長江第二大橋有限責任公司主要從事位於中國南京市的南京長江第二大橋(「大橋」)之建設、經營及管理。長江第二大橋有限責任公司獲南京市政府授出專利權經營大橋及其配套設施，包括於大橋設立收費站及收費，自一九九九年二月十日起至二零一一年三月二十五日止。

收購中國海外科技全部權益之代價將為16.9億港元，並須分兩期以現金支付：(i)於完成中國海外科技協議時應付8.45億港元；及(ii)餘款8.45億港元須於完成中國海外科技協議日期後三個月內支付。代價總額乃由訂約方參照根據中國海外科技未經審核溢利(除稅後)(參照其截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度賬目)計算之市盈率，按公平原則協商釐定。

本集團主要從事物業發展及投資。自二零零六年起，本公司已明確其未來業務戰略為專注於房地產發展並因此已於合適時候逐步出售所有基建業務。中國海外科技交易與本公司的發展戰略相符，出售所得款項將用作投資其他房地產發展項目。中國海外科技交易完成後，中國海外科技將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再持有任何基建投資。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國海外科技交易乃按正常商業條款於一般業務過程中訂立，而當中所載條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。概無本公司董事在中國海外科技交易中擁有重大利益，因此，概無本公司董事須就批准中國海外科技交易之董事局決議案放棄投票。

中國海外集團於有關公告當天佔本公司已發行股本約53.07%，以及佔中國建築國際已發行股本約62.47%，而中國海外集團為本公司及中國建築國際各自之關連人士。本公司、中國海外路橋、中國建築國際及長力集團為中國海外集團之聯繫人。因此，中國建築國際及長力集團為本公司之關連人士，而本公司及中國海外路橋為中國建築國際之關連人士。根據上市規則第14A章，中國海外科技交易構成本公司之一項關連交易。

由於根據上市規則第14A.10條就中國海外科技協議計算的適用百分比率高於0.1%但少於5%，故根據上市規則，中國海外科技交易須遵守申報及公告規定，而獲豁免獨立股東批准之規定。

中國海外科技協議及其項下擬進行之交易須待中國建築國際獨立股東(除中國海外集團及其聯繫人以外之中國建築國際股東)批准後，方告完成。中國海外科技協議之完成將於條件達成後五日內，或由訂約方協定之較後日期內發生。倘條件於二零一零年十一月三十日或由訂約方協定之其他較後日期或之前未達成，中國海外科技協議將即時終止。

中國海外科技協議及有關交易已於二零一零年十一月五日的中國建築國際股東特別大會上獲中國建築國際獨立股東正式批准通過。因完成條件已達成，中國海外科技協議已於同日完成而所有現金代價亦已於二零一一年二月收到。

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

** (5) 於二零零九年四月二日，本公司與中建股份訂立中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零零九年六月一日起至二零一二年五月三十一日止為期三年在以下上限(「上限」)的規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為其在中國的建築承建商：

期間	本集團可批授予中建股份集團的總合約金額不可超逾
於二零零九年六月一日至二零零九年十二月三十一日	人民幣933,300,000元
於二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年	人民幣1,600,000,000元
於二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日	人民幣666,700,000元

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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

中建股份於中國擁有龐大的建築附屬公司網絡。除中國建築國際集團承建協議(詳情請見下文第(6)項)外，中建股份集團承建協議可讓本公司選擇(待中標後)聘用中建股份集團為其中國物業發展項目建築工程的建築承建商。

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

由於本集團持續快速增長及按照對本集團於中國內地的新建築項目的合約金額作出的估計，董事預期根據中建股份集團承建協議訂定截至二零一一年止兩個年度各年及二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日止期間的原有上限將不足以應付本集團的需求。於二零一零年三月三十日，本公司與中建股份訂立新中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日止為期三年在新上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為其在中國內地的建築承建商。中建股份集團承建協議已於緊接新中建股份集團承建協議生效前終止。有關新中建股份集團承建協議的詳情載於下述的第(7)項。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

** (6) 由二零零五年至二零零六年期間，本公司與關連人士訂立以下持續關連交易協議：

- (a) 深圳中海建築工程承建協議；
- (b) 中建澳門承建協議；
- (c) 中國建築國際承建協議；
- (d) 總租賃協議；及
- (e) 總保安服務協議。

協議名稱	訂約方	公告日期 (股東特別大會日期)	期間	年度上限 不可超逾
深圳中海建築工程 承建協議	本公司與深圳中海 建築工程(後來 改稱深圳中海建築)	二零零五年十一月二十二日 (二零零五年十二月二十九日)	截至二零零八年 十二月三十一日止三年	每年港幣 1,600,000,000元
中建澳門承建協議	本公司與中建澳門	二零零五年十一月二十二日 (二零零五年十二月二十九日)	截至二零零八年 十二月三十一日止三年	每年港幣 200,000,000元
中國建築國際 承建協議	本公司與 中國建築國際	二零零五年十一月二十二日 (二零零五年十二月二十九日)	截至二零零八年 十二月三十一日止三年	每年港幣 900,000,000元
總租賃協議	中謙與中國建築	二零零六年五月十六日	由二零零六年七月一日至 二零零七年六月三十日 由二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日 由二零零八年七月一日至 二零零九年六月三十日	港幣6,616,428元 港幣8,635,704元 港幣8,972,250元
總保安服務協議	中國海外保安與 中國建築國際	二零零六年五月十六日	截至二零零八年 十二月三十一日止三年	每年港幣 30,000,000元

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

由於總租賃協議於二零零九年六月三十日屆滿，而其他協議亦已於二零零八年十二月三十一日屆滿，本公司與中國建築國際於二零零九年四月二日訂立以下新協議以代替舊協議：

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

協議名稱	訂約方	公告日期 (股東特別大會日期)	期間	年度上限 不可超逾
中國建築國際集團 承建協議	本公司與中國 建築國際	二零零九年四月二日 (二零零九年五月二十七日)	由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日	港幣1,000,000,000元
			由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	港幣2,000,000,000元
			由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日	港幣2,000,000,000元
			由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日	港幣1,000,000,000元
新總租賃協議	本公司與中國 建築國際	二零零九年四月二日	由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日	港幣6,000,000元
			由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	港幣12,000,000元
			由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日	港幣12,000,000元
			由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日	港幣6,000,000元
新總保安服務協議	本公司與中國 建築國際	二零零九年四月二日	由二零零九年七月一日至 二零零九年十二月三十一日	港幣15,000,000元
			由二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	港幣30,000,000元
			由二零一一年一月一日至 二零一一年十二月三十一日	港幣30,000,000元
			由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日	港幣15,000,000元

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

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

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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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

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

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

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

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

年內，根據中國建築國際集團承建協議而批授予中國建築國際集團的合約總額為港幣1,626,900,000元，該總額未逾港幣2,000,000,000元上限。

年內，根據新總租賃協議中國建築國際集團已付的租金總額為港幣10,400,000元，該總額未逾港幣12,000,000元上限。

年內，根據新總保安服務協議中國建築國際集團批授予本集團的合約總額為港幣26,000,000元，該總額未逾港幣30,000,000元上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

- ** (7) 在本公司於二零零九年四月二日與中建股份就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商訂立中建股份集團承建協議後，董事由於本集團持續快速增長及按照對本集團於中國內地的新建築項目的合約金額作出的估計，預期中建股份集團承建協議的原有上限將不足以應付本集團的需求。就此，於二零一零年三月三十日，本公司與中建股份訂立新中建股份集團承建協議，其中包括，設定二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日止為期三年的新上限如下：

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

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

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

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據新中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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

於二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日期間根據新中建股份集團承建協議批授予中建股份集團的總合約金額，連同於二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日期間根據中建股份集團承建協議實際授予中建股份集團的總合約金額為人民幣2,188,600,000元，該總額未逾人民幣4,500,000,000元上限。

- ** (8) 於二零一零年六月十八日，本公司與中國建築國際訂立接駁服務協議，據此，中國建築國際(透過瀋陽皇姑熱電)將為項目提供暖氣管接駁服務，年期由二零一零年七月一日至二零一二年十二月三十一日止。根據接駁服務協議提供的服務包括接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向住宅及商業大廈提供暖氣。

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

預期本公司根據接駁服務協議授出予中國建築國際的最高合約總金額如下：

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

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

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

關連交易、持續關連交易及關連人士交易(續)

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

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

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

年內，根據接駁服務協議而批授予中國建築國際的最高合約總金額為港幣72,500,000元，該總額未逾港幣100,000,000元上限。

本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據香港聯合交易所有限公司主版上市規則第14A.38條，就年報第97至114頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，其中載有其發現和結論。本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件副本。

經省覽由核數師按《上市規則》第14A.38條發出有關持續關連交易之無保留意見函件及上述所進行之關連交易／持續關連交易，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述所進行之關連交易／持續關連交易乃(i)按一般商務條款(即有關交易是基於各自獨立利益進行，或所訂的交易條款，不比本公司所給予獨立第三方或獨立第三方所給予本公司的條款為差(視屬何情況而定))；(ii)屬本集團日常及一般業務；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

財務報告表附註52內之(a)至(j)項亦構成《上市規則》第14A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事亦確認本公司已符合《上市規則》的披露規定。

** 此等關連交易／持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致中國海外發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第116至230頁中國海外發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括 貴集團及 貴公司於二零一零年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證是充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一一年三月十七日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	7	44,313,014	37,321,630
銷售成本		(25,714,441)	(24,969,281)
直接經營成本		(824,639)	(574,826)
		17,773,934	11,777,523
其他收入及收益	9	1,031,104	478,545
投資物業之公允價值增加	16	1,989,004	1,319,532
已竣工物業轉至投資物業之收益	16	26,571	—
收購附屬公司之議價收購收益	41(a)	905,718	—
出售附屬公司收益	43	601,085	—
出售共同控制實體收益	44	272,918	—
可供出售投資之公允價值轉變收益		—	10,452
分銷費用		(592,445)	(529,324)
行政費用		(1,314,327)	(797,480)
經營溢利		20,693,562	12,259,248
應佔溢利			
聯營公司		17,750	3,683
共同控制實體		317,196	19,238
財務費用	10	(461,264)	(228,414)
除稅前溢利		20,567,244	12,053,755
所得稅費用	11	(7,897,817)	(4,449,692)
本年度溢利	12	12,669,427	7,604,063
本期間溢利分配於：			
本公司股東		12,373,151	7,468,928
非控制股東權益		296,276	135,135
		12,669,427	7,604,063
		港幣	港幣
每股盈利	15		
基本		1.51	0.92
攤薄		1.51	0.92

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利	12,669,427	7,604,063
其他全面收益		
於換算財務報告時產生之匯兌差額	1,950,791	5,026
應佔共同控制實體之匯兌差額	209,873	1,315
投資合營地產項目的公允價值轉變	1,896	2,317
於變現資產時釋放之儲備之重分類調整	15,390	54,440
本年度其他全面收益(除稅後)	2,177,950	63,098
本年度全面收益總額	14,847,377	7,667,161
全面收益總額分配於：		
本公司股東	14,475,140	7,530,334
非控制股東權益	372,237	136,827
	14,847,377	7,667,161

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
投資物業	16	14,053,675	7,747,599	6,428,067
物業、廠房及設備	17	319,388	253,823	280,967
預付土地租金支出	18	35,984	47,409	58,204
聯營公司權益	20	210,497	180,600	164,581
共同控制實體權益	21	11,323,863	2,558,944	1,947,655
投資合營地產項目公司	22	22,867	20,971	18,654
應收聯營公司款	23	42,156	87,424	90,108
應收共同控制實體款	23	8,981,367	9,172,006	4,071,170
應收合營地產項目公司款	23	154	436	1,056
其他金融資產	25	23,726	30,161	42,443
商譽	45	109,021	109,021	109,021
其他無形資產	46	39,870	—	—
遞延稅項資產	40	1,190,537	650,791	485,090
		36,353,105	20,859,185	13,697,016
流動資產				
存貨	26	4,154	3,718	2,999
庫存物業	27	84,461,975	50,447,028	53,978,804
買賣證券	28	—	—	9,506
預付土地租金支出	18	2,745	3,660	3,660
貿易及其他應收款	29	2,874,544	1,120,299	1,044,655
按金及預付款		2,771,797	1,059,712	1,267,327
將用於發展待售物業之土地按金		1,916,731	15,934,835	1,652,747
應收控股公司款	30	—	—	618,249
應收同級附屬公司款	44	845,000	—	—
應收聯營公司款	30	—	142,929	613,246
應收共同控制實體款	30	529,926	276,369	3,312,030
應收非控制股東款	30	110,386	75,007	138,647
預付稅金		354,544	331,926	231,407
銀行結餘及現金	31	32,023,494	23,862,725	9,006,148
		125,895,296	93,258,208	71,879,425
流動負債				
貿易及其他應付款	32	14,103,430	10,963,564	7,824,472
公開發售按金		—	—	1,214,275
預售按金		23,274,160	17,522,447	11,846,616
租務及其他按金		712,335	1,240,783	434,248
應付控股公司欠款	33	—	9,659,281	—
應付同級附屬公司欠款	33	353,428	251,292	174,934
應付聯營公司欠款	33	258,703	209,906	181,905
應付共同控制實體欠款	33	1,530,187	524,249	483,658
稅項債務		10,952,001	5,459,135	3,829,624
一年內到期之借貸	37	10,214,113	6,964,155	3,946,026
		61,398,357	52,794,812	29,935,758
流動資產淨值		64,496,939	40,463,396	41,943,667
		100,850,044	61,322,581	55,640,683

綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
資本及儲備				
股本	35	817,252	816,902	785,070
儲備		53,917,638	41,276,170	32,434,712
本公司股東應佔權益		54,734,890	42,093,072	33,219,782
非控制股東權益		3,207,251	(283,441)	(335,394)
權益總額		57,942,141	41,809,631	32,884,388
非流動負債				
一年後到期之借貸	37	24,305,704	14,369,870	18,320,005
應付票據	38	10,018,179	2,332,426	2,329,431
應付非控制股東欠款	39	791,904	820,310	850,983
衍生金融負債	42	1,187,323	—	—
遞延稅項負債	40	6,604,793	1,990,344	1,255,876
		42,907,903	19,512,950	22,756,295
		100,850,044	61,322,581	55,640,683

載於第116至230頁之財務報告表已於二零一一年三月十七日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

孔慶平
董事

郝建民
董事

公司財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	1,227	1,343	5,649
預付土地租金支出	18	61	123	185
投資附屬公司	19	1,974,667	1,746,798	1,304,616
應收附屬公司款	24	10,482,214	7,139,898	7,280,615
		12,458,169	8,888,162	8,591,065
流動資產				
庫存物業	27	1,751	1,751	1,775
預付土地租金支出	18	62	62	62
貿易及其他應收款	29	33,640	27,552	29,446
按金及預付款		7,879	9,828	7,131
應收附屬公司款	24	37,492,741	36,989,917	24,466,212
預付稅金		118	118	118
銀行結餘及現金	31	6,917,799	3,380,844	1,985,424
		44,453,990	40,410,072	26,490,168
流動負債				
貿易及其他應付款	32	31,808	20,140	111,243
公開發售按金		—	—	1,214,275
其他按金		148	148	148
應付控股公司欠款	33	—	9,659,281	—
應付附屬公司欠款	34	1,866,461	1,520,101	1,763,590
應付共同控制實體款	33	198,006	—	—
一年內到期之銀行借貸	37	5,897,500	3,477,500	—
其他金融負債	25	38,226	21,723	11,986
		8,032,149	14,698,893	3,101,242
流動資產淨值				
		36,421,841	25,711,179	23,388,926
		48,880,010	34,599,341	31,979,991
資本及儲備				
股本	35	817,252	816,902	785,070
儲備	36	20,736,801	20,525,344	17,753,955
權益總額				
		21,554,053	21,342,246	18,539,025
非流動負債				
一年後到期之銀行借貸	37	17,002,360	10,860,500	11,038,000
應付附屬公司欠款	34	10,131,599	2,377,198	2,377,168
其他金融負債	25	191,998	19,397	25,798
		27,325,957	13,257,095	13,440,966
		48,880,010	34,599,341	31,979,991

孔慶平
董事

郝建民
董事

綜合權益變動報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	期權儲備	其他物業 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌 平衡儲備	其他儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (註a)	港幣千元 (註b)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
集團													
於二零零九年一月一日	785,070	16,336,796	18,798	1,818	22,950	18,610	3,500,332	(69,830)	501,963	12,103,275	33,219,782	(335,394)	32,884,388
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,468,928	7,468,928	135,135	7,604,063
於換算財務報告時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	3,334	—	—	—	3,334	1,692	5,026
應佔共同控制實體之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,315	—	—	—	1,315	—	1,315
投資合營地產項目之公允價值轉變	—	—	—	—	—	2,317	—	—	—	—	2,317	—	2,317
於變現資產時釋放儲備之重分類調整	—	—	—	—	—	—	—	54,440	—	—	54,440	—	54,440
本年全面綜合收益總額	—	—	—	—	—	2,317	4,649	54,440	—	7,468,928	7,530,334	136,827	7,667,161
已付二零零八年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(571,531)	(571,531)	—	(571,531)
公開發售所發行之股份	31,402	2,480,821	—	—	—	—	—	—	—	—	2,512,223	—	2,512,223
發行股份之費用—公開發售	—	(30,346)	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,346)	—	(30,346)
於行使期權時所發行之股份	430	5,200	—	(826)	—	—	—	—	—	—	4,804	—	4,804
發行股份之費用—期權	—	(626)	—	—	—	—	—	—	—	—	(626)	—	(626)
購股權之確認	—	—	—	199	—	—	—	—	—	—	199	—	199
附屬公司之非控股權益之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,145	49,145
已付二零零九年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(571,767)	(571,767)	—	(571,767)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(158,845)	(158,845)
增加收購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	82,156	82,156
非控股權益之資本贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(57,330)	(57,330)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	217,748	(217,748)	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	816,902	18,791,845	18,798	1,191	22,950	20,927	3,504,981	(15,390)	719,711	18,211,157	42,093,072	(283,441)	41,809,631
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,373,151	12,373,151	296,276	12,669,427
於換算財務報告時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,874,830	—	—	—	1,874,830	75,961	1,950,791
應佔共同控制實體之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	209,873	—	—	—	209,873	—	209,873
投資合營地產項目之公允價值轉變	—	—	—	—	—	1,896	—	—	—	—	1,896	—	1,896
於變現資產時釋放儲備之重分類調整	—	—	—	—	—	—	—	15,390	—	—	15,390	—	15,390
本年全面綜合收益總額	—	—	—	—	—	1,896	2,084,703	15,390	—	12,373,151	14,475,140	372,237	14,847,377
已付二零零九年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,062,393)	(1,062,393)	—	(1,062,393)
於行使期權所發行之股份	350	4,227	—	(672)	—	—	—	—	—	—	3,905	—	3,905
附屬公司非控股權益之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	57,302	57,302
已付二零一零年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(817,205)	(817,205)	—	(817,205)
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(132,898)	(132,898)
於出售附屬公司時釋出的匯率平衡儲備	—	—	—	—	—	—	(337,396)	—	—	337,396	—	—	—
收購附屬公司(附註41(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,244,876	4,244,876
增加收購附屬公司權益(附註41(a)及42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	217,186	217,186	(1,552,177)	(1,334,991)
出售附屬公司(附註43(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(1,135)
出售附屬公司之部分權益(附註41(a)及41(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(174,815)	(174,815)	509,380	334,565
非控股權益之資本贖回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,893)	(6,893)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	401,258	(401,258)	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	817,252	18,796,072	18,798	519	22,950	22,823	5,252,288	—	1,120,969	28,683,219	54,734,890	3,207,251	57,942,141

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

註b：集團之中國法定儲備及附屬公司之發展基金儲備乃根據中國法規而設立。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		20,567,244	12,053,755
調整：			
應佔聯營公司溢利		(17,750)	(3,683)
應佔共同控制實體溢利		(317,196)	(19,238)
財務費用		461,264	228,414
折舊及攤銷		54,242	40,490
利息收入		(605,335)	(403,273)
購股權費用		—	199
投資物業之公允價值轉變收益		(1,989,004)	(1,319,532)
已竣工物業轉撥至投資物業之收益		(26,571)	—
收購附屬公司之議價收購收益		(905,718)	—
出售附屬公司收益		(601,085)	—
出售共同控制實體收益		(272,918)	—
出售共同控制實體部份權益之收益		(25,222)	—
出售物業、廠房及設備虧損		25,660	1,164
可供出售投資之公允價值轉變收益		—	(10,452)
未計流動資金變動前之經營業務現金流量		16,347,611	10,567,844
應收分期款項減少(增加)		1,914	(1,272)
存貨減少(增加)		943	(719)
庫存物業(增加)減少		(14,045,788)	4,762,242
買賣證券減少		—	19,958
貿易及其他應收款、按金及預付款(增加)減少		(3,728,516)	135,280
將用於發展待售物業之土地按金增加		(2,126,942)	(14,279,723)
受規管之銀行結存(增加)減少		(64,782)	421,623
貿易及其他應付款、預售按金、租務及其他按金增加		4,954,022	9,591,572
經營業務之現金		1,338,462	11,216,805
已付所得稅		(3,889,406)	(2,357,082)
(用於)經營業務的現金淨額		(2,550,944)	8,859,723
投資業務			
利息收入		234,873	206,005
已收共同控制實體之股息		165,248	101,111
已抵押銀行存款減少		4,521	13,554
購買物業、廠房及設備		(155,873)	(24,093)
投資物業增加		(1,550,633)	—
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等額項目)	43	1,529,036	—
出售共同控制實體	44	818,613	—
出售共同控制實體之部份權益	43(a)	325,969	—
聯營公司墊款之償還		188,197	500,857
給予共同控制實體墊款增加		(774,810)	(2,158,744)
給予非控股權益墊款		(28,558)	—
合營地產項目公司墊款之償還		282	620
控股公司墊款之償還		—	619,134
收購附屬公司(已扣除所得之現金及現金等額項目)	41	(3,604,958)	(507,984)
給予共同控制實體之注資		(2,135,943)	(376,177)
出售預付土地租金所得款淨額		14,977	7,016
出售物業、廠房及設備所得款淨額		57,549	13,790
出售投資物業所得款淨額		5,013	—
用於投資業務之現金淨額		(4,906,497)	(1,604,911)

綜合現金流量表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資業務			
已付利息		(1,117,054)	(766,365)
已付其他財務費用		(29,517)	(15,324)
已付現金股息		(1,879,598)	(1,143,298)
已付非控股權益股息		(132,898)	(158,845)
發行普通股所得款項淨額		3,905	1,271,780
出售附屬公司之部份權益	41(a) & (d)	334,565	—
增加收購附屬公司之權益	41(a)	(147,668)	(869)
新取得之銀行貸款		18,531,595	5,026,292
銀行貸款之償還		(7,133,931)	(5,990,161)
發行擔保票據		7,681,805	—
非控股權益之資本贖回		(6,893)	(57,330)
控股公司之(償還)墊款		(9,659,281)	9,659,281
同系附屬公司之墊款		102,136	76,108
聯營公司之墊款		48,797	—
共同控制實體之墊款		864,895	—
中介控股公司之墊款		8,027,282	—
償還關聯公司款項		(797,922)	—
附屬公司非控股權益給予之注資		57,302	1,622
(償還)給予附屬公司非控股權益之墊款		(155,720)	114,972
融資業務的現金淨額		14,591,800	8,017,863
現金及現金等額項目增加淨額		7,134,359	15,272,675
於一月一日之現金及現金等額項目		23,781,456	8,503,256
外幣匯率轉變之影響		658,166	5,525
十二月三十一日之現金及現金等額項目	47	31,573,981	23,781,456

財務報告表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司（「中國海外集團」），該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司（「中建總」），該公司為於中華人民共和國註冊成立之公司。本公司之註冊辦事處及業務主要地點為香港皇后大道東1號太古廣場3座10樓。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、佛山、成都、南京、蘇州及中國各地區。

本公司之功能貨幣為人民幣。由於公司的管理層以港幣管理和監控本集團的表現及財務狀況，董事認為港幣是適合的呈列貨幣，本綜合財務資料因而以港幣呈列。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算的股份付款交易
香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）	業務合併
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第27號（2008年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	於2009年所頒佈香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈香港財務報告準則第5號之改進
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
香港—詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂準則及詮釋對綜合財務報表所呈報之金額及／或綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)「業務合併」

香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)已於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併作出應用。應用該準則已對本年度業務合併之會計處理產生影響。

- 香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)容許按每項交易基準以公允價值或非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量於收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)。於本年度,就對中國海外宏洋集團有限公司(前稱為蜆壳電器工業(集團)有限公司)(「中海宏洋」)之收購進行會計處理時,本集團選擇使用非控股權益分佔被收購公司於收購日期之可識別資產淨值來計量非控股權益。
- 香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)更改或然代價之確認及其後會計處理規定。此前,或然代價僅於可能支付或然代價及於收購日期能夠可靠計量時才確認;或然代價之任何其後調整總是與收購成本對銷。根據經修訂準則,或然代價乃按收購日期之公允價值計量;或然代價之其後調整僅於收購日期公允價值之計量期間(最長為自收購日期起計12個月)內所獲取新資料中產生時方會與收購成本對銷後確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他其後調整乃於損益中確認。
- 香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)規定,若業務合併結清了本集團與被收購公司之前存在的關係,則須確認結算收益或虧損。
- 香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬,通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出,而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。

收購相關之成本對本集團而言並不重大,而應用香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)對本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及本年度之綜合收益表並無重大影響。

香港會計準則第27號(2008年經修訂)「綜合及獨立財務報表」

應用香港會計準則第27號(2008年經修訂)導致有關本公司於對其附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言,該經修訂準則影響本公司關於對其附屬公司擁有權權益變動(不會導致失去控制權)之會計政策。於過往年度,在香港財務報告準則並無具體規定之情況下,於現有附屬公司之權益增加按照與收購附屬公司之同一方式處理,而商譽或議價收購收益則予以確認(如適用);至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少,所收代價與調整非控股權益之差額於損益中確認。根據香港會計準則第27號(2008年經修訂),有關增減均於權益中處理,對商譽或損益並無影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第27號(2008年經修訂)「綜合及獨立財務報表」(續)

如果因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，該經修訂準則規定本集團須終止按賬面值確認所有資產、負債及非控股權益，並確認所收代價之公允價值。於原附屬公司保留之任何權益按失去控制權當日之公允價值確認。有關差額於損益內確認為收益或虧損。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起應用。

應用經修訂準則已影響本集團於本年度對收購中海宏洋的額外權益及出售於中海宏洋的部份權益的會計處理，詳情載於附註41(a)。就收購於中海宏洋的額外權益而言，相關政策的變化導致已付代價港幣147,668,000元與收購非控股權益港幣197,556,000元之間的差額港幣49,888,000元直接於權益確認，而非於損益確認。此外，本年度已付現金代價港幣147,668,000元已計入融資業務的現金流量，相關政策的變化導致已收代價港幣176,419,000元與非控股權益港幣351,234,000元之間的差額港幣174,815,000元直接於權益確認，而非於損益確認。此外，本年度已收現金代價港幣176,419,000元已計入融資業務的現金流量。就出售部分美澳物業發展有限公司(「美澳物業」)之權益，由於出售美澳之權益的已收現金代價與出售當天之非控股權益並無重大差異，因此，對本集團之損益及權益並無重大影響，詳情載於附註41(d)。本年度已收現金代價為港幣158,146,000元已計入融資業務的現金流量。

應用經修訂準則已影響本集團於本年度對收購中海宏洋旗下一間附屬公司的額外權益的會計處理，詳情載於附註42。相關政策的變化導致應付代價港幣1,187,323,000元與收購非控股權益港幣1,354,621,000元之間的差額港幣167,298,000元直接於權益確認，而非於損益確認。

應用經修訂準則亦影響本集團出售若干附屬公司的會計處理，詳情載於附註43(a)。相關政策變動導致於原附屬公司保留之任何權益將按失去控制權當日之公允價值計量。有關差額於損益內確認為出售附屬公司之部份收益港幣220,905,000元。

概括而言，應用香港會計準則第27號(2008年經修訂)已導致本集團本年度之溢利和每股基本及攤薄盈利分別增加港幣178,534,000元及港幣0.02元，以及本集團於二零一零年十二月三十一日的保留盈利及佔共同控制實體的權益分別增加港幣42,371,000元及港幣220,905,000元。該會計政策的變動並無對本集團過往年度的業績以及本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況產生重大影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」

作為於二零零九年頒佈的香港財務報告準則之改進其中一部份，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地之分類已作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，及於綜合財務狀況表內列作預付土地租賃款項。香港會計準則第17號(修訂本)已刪除此規定。取而代之，該修訂要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即租賃資產所有權附帶的絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據載於香港會計準則第17號(修訂本)的過渡性條文，本集團需按租約成立時的信息重新評估於二零一零年一月一日未到期之租賃土地的分類。符合融資租賃分類之租賃土地已由預付土地租賃款項重新追溯分類至物業、廠房及設備。此導致於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日賬面值分別為港幣5,447,000元及港幣5,323,000元之預付土地租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。

於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類之租賃土地(賬面價為港幣3,068,000元)已入賬列於物業、廠房及設備項下。應用香港會計準則第17號(修訂本)並無對本年度及過往年度之呈報損益造成影響。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之財務狀況的影響如下：

	於二零零九年 一月一日 (原本列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 一月一日 (重列) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (原本列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	275,520	5,447	280,967	248,500	5,323	253,823
預付土地租金支出						
— 非流動	63,465	(5,261)	58,204	52,379	(4,970)	47,409
預付土地租金支出						
— 流動	3,846	(186)	3,660	4,013	(353)	3,660
對淨資產的總體影響	342,831	—	342,831	304,892	—	304,892

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港 – 詮釋第5號「財務報表之呈列」

借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類

香港 – 詮釋第5號「財務報表之呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」(「香港 – 詮釋第5號」)闡明，包含給予貸款人無條件隨時收回貸款之權利的條款(「可隨時要求償還條款」)之定期貸款，應由借款人分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港 – 詮釋第5號。香港 – 詮釋第5號規定須追溯應用。

因此，包含可隨時要求償還條款，賬面總值為港幣2,600,000,000元之銀行貸款已於二零零九年十二月三十一日在本集團的綜合財務狀況表中由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一零年十二月三十一日，賬面總值為港幣800,000,000元之銀行貸款(須於報告期末一年後償還，但包含可隨時要求償還條款)已於本集團的綜合財務狀況表中分類為流動負債。應用香港 – 詮釋第5號對本集團截止至二零零九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響，因為本集團沒有包含可隨時要求償還條款之銀行貸款。此應用對於本年度或以前年度損益亦無影響。

在金融負債到期日分析表中，該等定期貸款已於最早時間範圍內呈列(詳情載於附註6b(iii))。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況的影響如下：

	集團			公司		
	於 二零零九年 十二月 三十一日 (原本列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 (重列) 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 (原本列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於 二零零九年 十二月 三十一日 (重列) 港幣千元
一年內到期之借貸	4,364,155	2,600,000	6,964,155	877,500	2,600,000	3,477,500
一年後到期之借貸	16,969,870	(2,600,000)	14,369,870	13,460,500	(2,600,000)	10,860,500
對淨資產的總體影響	21,334,025	—	21,334,025	14,338,000	—	14,338,000

上述會計政策的變動並無對過往年度所呈報的損益造成任何影響。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連人士之披露，除了第25至第27段所提及和政府有關機構的部份披露可豁免於二零零九年未已應用 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	配股份類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具清償金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

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)引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)加入對金融負債及終止確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允價值計量。特別是目的為集合合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債項投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後會計期末按公允價值計量。
- 就金融負債而言，重大變動與分類為按公允價值計入損益的金融負債有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就分類為按公允價值計入損益的金融負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債的信貸風險改變的影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則因負債的信貸風險改變而引致金融負債公允價值金額的變動乃於其他全面收入中呈列。金融負債的信貸風險引致的公允價值變動其後不會於損益中重新分類。以前根據香港會計準則第39號，分類為按公允價值計入損益的金融負債的公允價值變動，乃全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

採用新準則可能會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額造成影響，本集團管理層目前正在確定相關財務影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」主要處理有關根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項的計量。根據該修訂本，就計量以公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，乃假設投資物業的賬面值可透過出售收回，惟該假設在若干情況下不能成立則除外。董事預期，應用香港會計準則第12號(修訂本)可能會對就以公允價值模型計量的投資物業確認的遞延稅項造成影響。

3. 主要會計政策

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

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，除若干根據公允價值列值之投資物業及金融工具外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合基準

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

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

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

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

於綜合附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額乃歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此做法會導致非控股權益產生虧絀餘額。於二零一零年一月一日之前，非控股權益所分配之虧損超過於該附屬公司權益中之非控股權益之差額乃計入於本集團權益內，除非控股權益須承擔約束性責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

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

倘本集團失去附屬公司之控制權，則出售產生的損益按(i)所收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值總額與(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)、負債以及任何非控股權益的賬面值兩者之間的差額計算。倘附屬公司的若干資產乃按重估金額或公允價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益中，則之前於其他全面收益確認並累計入權益的款額，會按猶如本公司已直接出售相關資產入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資的公允價值，會根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，在其後入賬時被列作首次確認的公允價值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制實體的投資的成本。

於二零一零年一月一日之前本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動

於現有附屬公司權益增加以與收購附屬公司相同方式處理，並確認商譽或議價收購收益(如適用)。就於附屬公司權益減少而言，不論出售是否會導致本集團失去附屬公司之控股權，所收代價與非控股權益調整(權益變動應佔淨資產之賬面值)之間的差額均會於損益確認。

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併(續)

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

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

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

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

於二零一零年一月一日之前進行的業務合併

收購業務乃以購買法入賬。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交易日期所給予資產、所產生或所承擔的負債及本集團發行的權益工具的公允價值總和，加上業務合併的任何直接成本計算。被收購方符合有關確認條件的可識別資產、負債及或然負債一般於收購日期按其公允價值確認。

收購所產生的商譽(即收購成本超出本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的所佔權益的部份)乃確認為資產，並初步按成本計量。倘於評估後，本集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債的所佔權益超出收購成本，則該超出部份即時於損益確認。

被收購方少數股東所佔權益初步按少數股東權益所佔被收購方的資產、負債及或然負債的已確認數額的比例計算。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司財務狀況表內。

聯營公司權益

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

對聯營公司的經營成果、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，聯營公司的權益在綜合財務狀況表中以成本入賬，並根據本集團在購買後享有聯營公司淨資產份額的變動進行調整，再減去減值進行列報。如果聯營公司的虧損超過本集團在聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團對該聯營公司淨投資的長期權益)，額外虧損僅限於本集團發生的法定或推定義務或代表聯營公司進行的支付時確認為負債。

購買成本超過在購買日確認的本集團在聯營公司的可辨認資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部份確認為商譽。商譽會納入投資的賬面金額內，在考慮減值時會一同進行減值評估。整個投資之賬面金額會作為一個獨立資產進行減值評估，任何確認減值不會放在任何資產如信譽，而是在賬面上反映。任何減值損失回撥只會在可收回投資額上升才可確認。

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制實體權益

任何涉及成立一間企業，各經營者均擁有權益的獨立企業的合營安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體之權益乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制實體權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合財務狀況表。當本集團所佔共同控制實體虧損等於或超出該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之權益淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

商譽乃任何收購共同控制實體之成本高於本集團已確認可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值所佔權益之部份。

任何集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允價值淨值高於收購成本於評估後，則該高出數額即時於損益確認。

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

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

投資物業

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

當已落成物業的意圖由持作出售轉變為持作賺取租金及／或用作資本增值用途，並證實出租活動已開始，將會轉至投資物業。按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬的已落成物業轉至投資物業時，物業的公允價值與之前的賬面值之差額乃於損益中確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃按成本值減期後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備(不包括在建工程)全面投入運作之日起計在估計可使用年期內，並在計入其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值或估值。

在建工程包括用於生產，或自用之在建設中的物業、廠房及設備。在建工程是按成本值減去確定減值虧損列賬。在建工程在完成後或可用時會重新分類到適當的物業、廠房及設備項目中。折舊是和其他物業、廠房及設備項目一樣，在全面投入運作之日起計算。

融資資產的折舊是和持有資產一樣，以估計可使用年期去計算，或以有關租約的年期去計算，以較短為準。

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

業務合併所收購的無形資產

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

於初步確認後，具備有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(即於重估當日的公允價值減其後累計攤銷及任何累計減值虧損)列賬。具備有限可使用年期的無形資產按估計可使用年期以直線法計提攤銷(見下文商譽以外之資產減值虧損的會計政策)。

商譽以外之資產減值虧損

本集團於結算日均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽以外之資產減值(續)

倘其後減值虧損回撥，則資產之賬面值將增至修訂後之估計可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設資產並無於過往年度出現減值虧損而原應計算之賬面值。減值虧損回撥即時確認為收入。

金融工具

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

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

金融資產

本集團之金融資產劃分為透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、及可隨時出售金融資產三類。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

實際利率法

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

債務票據的利息收入是按實際利率確認。

透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產

透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產，乃可供交易之金融資產。

若符合下列情況之一，金融資產將歸類為可供交易：

- 收購金融資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該金融資產為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該金融資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產按公允價值計量，公允價值之變動於變動產生期間直接於盈利或虧損內確認。於損益內確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之股息或利息。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

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

可隨時出售金融資產

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

金融資產之減值

金融資產(不包括透過盈利或虧損按公允價值計算之金融資產)乃於報告期期末根據減值之憑證作出估計。若金融資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

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

就其他所有金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，例如逾期或拖欠利息或本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因為財政困難而使該金融資產的活躍市場不再存在。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

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

對於按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

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

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

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

金融負債及權益

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

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本公司發行之股本工具乃按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

衍生金融工具

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

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款, 因特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團發出而原意並非透過損益賬以公允價值釐定之財務擔保合約, 以其公允價值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初步確認。於初步確認後, 本集團以下列較高者計量財務擔保合約: (i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額; 及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷。

取消確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿, 或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移, 則金融資產將被取消確認。於完全取消確認金融資產時, 資產賬面值與已收或應收代價及已直接於其他全面收益確認之累計損益之總和之差額, 將於損益中確認。

當有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿, 金融負債則取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

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

庫存物業

已落成物業及發展中物業

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

借款成本

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

所有其他借款成本於產生之年確認為支出。

外幣

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。此外，就出售部份附屬公司但不引致本集團失去對該附屬公司之控制權而言，按比例分佔之累計匯兌差額重歸非控股權益及不會於損益內確認。就所有其他部份出售(即出售部份聯營公司或共同控制實體但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

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

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

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

租賃土地及樓宇

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇(續)

租金能夠可靠地分配時，經營租賃的土地利益應在綜合財務狀況表中列為「預付租賃款項」，按直線基準在租賃期間攤銷(根據公允價值分類及作為投資物業列賬者除外)。當租金不能夠在土地和樓宇間可靠地分配時，整項租賃分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備列賬，惟倘兩個部份明確地屬於經營租賃，則整個租賃分類為經營租賃。

退休福利費用

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

稅項

稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

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

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

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

在每一財務狀況表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來很可能不再有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延所得稅資產和負債，以報告期末已執行或實質上已頒佈的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延所得稅負債和資產的計量，應反映本集團在報告期期末預期收回或清償其資產和負債帳面金額的方式所導致的納稅後果。遞延稅項會記入全面收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

授予僱員之認股權

就於二零零二年十一月七日後授予本集團僱員而於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權而言，所接收服務之公允價值乃參考授出日期購股權之公允價值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於股本計入相應數額(認股權儲備)。

於每報告期末，本集團修訂對最終歸屬認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如有，按剩餘歸屬期確認至損益，並同時調整至認股權儲備。

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

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

收入之確認

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

出售物業

日常業務出售物業之收入，於物業完成並交付給買家時確認。

在此之前之已收買家訂金及分期付款歸入流動負債於綜合財務狀況表列賬。

物業租金

按物業之營業租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入綜合收益表內。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入之確認(續)

房地產代理及管理服務

房地產代理及管理服務收入乃於提供服務時確認入賬。

股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

利息收入

財務資產之利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內貼現估計將來現金收入至該等資產初始確認時之賬面淨值。

4. 估計不明朗因素的主要來源

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

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

應用本集團會計政策時之關鍵判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，以下為董事在採用本集團會計政策過程中所作的、對在綜合財務報表中確認的金額具最重大影響的關鍵判斷。

業務合併

如附註41(a)詳述，本集團以認購中海宏洋發行之新股份及向中海宏洋股東作出自願無條件現金收購建議的相結合形式收購中海宏洋。本公司董事已釐定本集團已於二零一零年二月十日認購完成時獲得中海宏洋的控制權。董事在作出判斷時，均考慮本集團現於中海宏洋的擁有權權益及中海宏洋主要股東同意協助本集團取得中海宏洋的實益控制權。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源

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

(a) 投資物業公允價值

投資物業按公允價值港幣14,054,000,000元在二零一零年十二月三十一日的財務狀況表列賬(二零零九年十二月三十一日：港幣7,748,000,000元)。該公允價值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公允價值需對綜合收益表所報損益作相應調整。

(b) 共同控制實體權益之減值

關於共同控制實體權益之減值，管理層已就本集團承接國內物業發展項目的共同控制實體權益之評估可收回程度，該等項目於二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表所列的總賬面值分別為港幣11,296,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣1,089,000,000元)。

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

(c) 庫存物業減值

根據二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，庫存物業的總賬面值約港幣84,462,000,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣50,447,000,000元)。管理層根據對相關物業的可變現淨值之估計來評估款項的可收回程度，其中包括對標準及地區具有可比性之物業進行大量現行市價分析，根據現有資產結構及工料價單計算要完成發展所需之建築成本，以及假設未來物業價格增幅為零進行銷售預測。倘相關庫存物業之實際可變現淨值因市況變動及/或發展成本重大偏離預算而高於或低於預期，則有可能導致重大減值虧損撥回或撥備。

(d) 應收共同控制實體公司款減值

根據二零一零年十二月三十一日的綜合財務狀況表所載，應收共同控制實體公司款項的總賬面值約港幣9,511,000,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣9,448,000,000元)。於釐定是否有客觀證據顯示出現減值虧損時，本集團會考慮該等共同控制實體公司產生的未來現金流之估計(基於各共同控制實體庫存物業之預售計劃)。倘未來計劃或未來現金流量有別於原估計，則可能會產生重大之減值虧損。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

(e) 土地增值稅

中國土地增值稅按照出售物業所得減去可扣減支出包括土地使用權之攤銷、借款成本及所有物業發展支出之土地增值額徵收。

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

(f) 衍生金融負債之公允價值

本公司董事利用其判斷為在未能獲取活躍市場報價之金融工具選取適合之評估技術。評估技術乃市場從業者常用之技術。就附註42所述衍生金融負債而言，其公允價值估計包括若干並無獲可觀察市價或利率支持之假設。於二零一零年十二月三十一日，衍生金融負債之賬面值約港幣1,187,000,000元。所採用之估值模式及用於該估值模式之主要假設和數據於附註42披露。本公司董事認為所選評估技術及假設均適合釐定金融工具之公允價值。

5. 資本風險管理集團管理

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具

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

a. 金融工具分類

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
金融資產				
按照攤銷成本列賬之貸款及應收賬款 (包括現金及現金等額項目)	45,430,753	34,767,356	54,926,394	47,538,211
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	22,867	20,971	—	—
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債	61,575,648	46,095,053	35,127,734	27,914,720
歸類為可供出售之衍生金融工具	1,187,323	—	—	—
金融保證合約	—	—	230,224	41,120

b. 金融風險管理目標及政策

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

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

本集團並沒有訂立或交易金融工具,包括衍生金融工具,作對沖或投機之用。

集團對該等風險之管理與評測與該等風險事務之披露沒有任何改變。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險與浮息銀行借款及應收共同控制實體款分別約港幣22,929,000,000元(二零零九年:港幣14,338,000,000元)及港幣931,000,000元(二零零九年:港幣1,151,000,000元)相關。本公司之現金流量利率風險與其浮息銀行借款約港幣22,900,000,000元(二零零九年:港幣14,338,000,000元)相關。由一至五年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。本集團目前並沒有利率對沖政策。但管理層會定期監控利率風險,亦會在需要時對沖重大利率風險。本公司之現金流量利率風險主要與浮息銀行借款有關。本集團及本公司之現金流量利率風險主要集中其港元貸款之香港銀行同業拆息之利率變動。管理層認為,由於銀行利率水平較低,有關銀行結餘之利率風險並不重大。

本集團的公允價值利率風險主要與受規管的定息銀行存款、定息銀行借款及應付票據分別約港幣450,000,000元(二零零九年:港幣81,000,000元)、港幣11,591,000,000元(二零零九年:港幣6,996,000,000元)及港幣10,018,000,000元(二零零九年:港幣2,332,000,000元)有關。本公司的公允價值利率風險主要與定息應收附屬公司款約港幣7,651,000,000元(二零零九年:港幣4,776,000,000元)有關。管理層亦會考慮在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感性分析

以下敏感度分析決定基礎是按浮息銀行借款及應收共同控制實體款披露之利率。此分析假設報告期期末列示資產/負債結餘為全年結餘總額。100點子之增減乃代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

集團

倘利率已上升/下降100(二零零九年:100)點子而所有其他變量維持不變,本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利在計入物業發展成本之財務費用即港幣133,671,000元(二零零九年:港幣95,548,000元)後,將減少/增加港幣86,309,000元(二零零九年:減少/增加港幣36,326,000元)。這主要來自本集團之浮息銀行借款及應收共同控制實體款的利率風險。

本集團在本年度對利率敏感度增加主要是由於浮動利率債權工具增加。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

利率風險(續)

利率風險敏感性分析(續)

公司

倘利率已上升/下降 100(二零零九年: 100) 點子而所有其他變量維持不變, 本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利將減少/增加港幣 228,999,000 元(二零零九年: 減少/增加港幣 143,380,000 元)。這主要來自本公司之浮息銀行借款的利率風險。

貨幣風險

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

於報告日期, 本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下:

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產				
港幣	3,861,935	2,940,986	21,024,830	37,356,594
美元	13,060,183	6,760,362	4,810,091	528,012
負債				
港幣	24,592,010	14,637,766	24,352,705	15,883,916
美元	10,148,194	2,395,830	10,540,163	2,380,484

貨幣風險敏感性分析

本集團主要面對美元及港幣之貨幣風險。下表詳列本集團就人民幣分別兌美元及港幣匯率上升及下降 5%(二零零九年: 5%) 的影響。採用之敏感度為 5%(二零零九年: 5%), 這代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感性分析(續)

敏感性分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率5%(二零零九年:5%)的變動進行換算調整。敏感性分析包括外部應收、應付以及本集團內在外國營運的應收、應付等結餘不以貸方或借方的貨幣列值。下表正數顯示當人民幣對美元或港幣升值之盈利增加,對於人民幣對美元或港幣貶值5%(二零零九年:5%),將對盈利有一個對等之相反影響並於下表結餘顯示為負數。

集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
人民幣兌港幣 當年盈利	1,036,504	584,839
人民幣兌美元 當年盈利	(145,599)	(218,227)

附註:此類風險主要來自報告期期末未結清之應收及應付美元或港幣賬款。

公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
人民幣兌港幣 當年盈利	166,394	(1,073,634)
人民幣兌美元 當年盈利	286,504	92,624

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對手方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融性虧損及因本集團及本公司提供金融擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司財務狀況內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註50披露之本集團及本公司提供金融擔保所產生的或然負債值。

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

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

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

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

(iii) 流動資金風險

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

本集團依靠銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣5,422,000,000元(二零零九年：港幣2,662,000,000元)於附註37披露。

下表詳細載列本集團及本公司金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。如利息付款是按照浮動利率，未折現金額按報告期末的現行市場利率計算。

流動資金及利率風險表

集團

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零一零年	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
二零一零年								
貿易及其他應付賬款	—	9,943,592	2,120,114	1,222,413	801,958	15,353	14,103,430	14,103,430
應付同級附屬公司欠款	—	353,428	—	—	—	—	353,428	353,428
應付聯營公司欠款	—	258,703	—	—	—	—	258,703	258,703
應付共同控制實體欠款	—	1,530,187	—	—	—	—	1,530,187	1,530,187
應付非控制股東欠款	6.00	—	—	—	834,693	—	834,693	791,904
浮息借貸	1.10	1,390,665	557,861	4,201,028	17,396,114	—	23,545,668	22,929,270
定息借貸	5.14	1,669,580	340,813	2,772,207	7,360,270	—	12,142,870	11,590,547
應付票據	5.56	3,856	152,792	280,691	4,183,433	9,886,750	14,507,522	10,018,179
金融保證合約	—	9,543,000	—	—	—	—	9,543,000	—
		24,693,011	3,171,580	8,476,339	30,576,468	9,902,103	76,819,501	61,575,648
	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零九年	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零九年								
貿易及其他應付賬款	—	7,541,287	1,860,131	800,358	752,266	9,522	10,963,564	10,963,564
應付直接控股公司欠款	—	9,659,281	—	—	—	—	9,659,281	9,659,281
應付聯營公司欠款	—	209,906	—	—	—	—	209,906	209,906
應付共同控制實體欠款	—	524,249	—	—	—	—	524,249	524,249
應付同級附屬公司欠款	—	251,292	—	—	—	—	251,292	251,292
應付非控制股東欠款	6.00	—	—	—	864,232	—	864,232	820,310
浮息借貸	1.15	3,004,762	29,879	561,273	11,046,607	—	14,642,521	14,338,000
定息借貸	5.15	655,500	1,627,137	1,479,730	3,636,966	—	7,399,333	6,996,025
應付票據	5.75	3,871	—	67,275	2,609,100	—	2,680,246	2,332,426
金融保證合約	—	7,979,000	—	—	—	—	7,979,000	—
		29,829,148	3,517,147	2,908,636	18,909,171	9,522	55,173,624	46,095,053

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

公司

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零一零年 十二月 三十一日	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
二零一零年								
貿易及其他應付賬款	—	31,808	—	—	—	—	31,808	31,808
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,866,461	—	—	—	—	1,866,461	1,866,461
應付附屬公司欠款(非流動)	5.63	—	—	563,180	2,513,595	8,181,184	11,257,959	10,131,599
應付共同控制實體欠款	—	198,006	—	—	—	—	198,006	198,006
浮息借貸	1.12	1,361,257	557,861	4,201,028	17,396,114	—	23,516,260	22,899,860
金融保證合約	—	881,420	—	2,011,039	6,718,898	8,235,059	17,846,416	230,224
		4,338,952	557,861	6,775,247	26,628,607	16,416,243	54,716,910	35,357,958

	加權平均 實際利率 %	需時即付或 少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月 至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日	
							未折現現金 流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
二零零九年								
貿易及其他應付賬款	—	20,140	—	—	—	20,140	20,140	20,140
應付直接控股公司欠款	—	9,659,281	—	—	—	9,659,281	9,659,281	9,659,281
應付附屬公司欠款(流動)	—	1,520,101	—	—	—	1,520,101	1,520,101	1,520,101
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	—	—	136,688	2,513,887	2,650,575	2,650,575	2,377,198
浮息借貸	1.15	3,004,762	29,879	561,273	11,046,607	14,642,521	14,338,000	14,338,000
金融保證合約	—	—	—	33,000	5,156,581	5,189,581	5,189,581	41,120
		14,204,284	29,879	730,961	18,717,075	33,682,199	27,955,840	

誠如附註42所披露，衍生金融負債之賬面值港幣1,187,323,000元可於報告期末後一年半至兩年內以現金清償。屆時未折現現金流出將達港幣1,233,928,000元。

附有可隨時償還條款的銀行貸款已計入上文到期分析的「需時即付或少於三個月」時間範圍。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，該等銀行貸款之未折現本金總額分別為港幣800,000,000元及港幣2,600,000,000元。經考慮本集團之財務狀況後，本公司董事認為，銀行將行使其酌情權要求可隨時償還之可能性較低。根據貸款協議所載之預定還款日期，本公司董事認為該等銀行貸款將於報告日後一至五年內償還。屆時，本金及利息現金流出將合共為港幣806,135,956元(二零零九年：港幣2,675,944,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

上述金融保證合約數字是對方要求本集團保證合約給於的最高限額根據報告明末的預期，本集團認為需要根據保證合約去支付任何費用的可能性極低。不過，這項估計會因為對方手上應收金融信貸風險轉變為虧損而改變。

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

c. 公允價值

金融資產及金融負債的公允價值乃根據下列釐定：

- 買賣證券的公允價值是利用在活躍市場上交易的相同資產或負債的市場標價估計；
- 投資合營地產項目公司的公允價值是參考該公司持有物業之公允價值估計；
- 金融保證合約的公允價值乃根據期權評價模型釐定，其主要假設為從市場基礎的信貸資料推斷特定對手方的違約機會率及違約下之損失價值；
- 衍生金融負債的公允價值乃使用蒙地卡羅模擬模型釐定，而模型的主要假設為中海宏洋股價的預期波動、現金或權益結算的可能性及貼現率；及
- 其他金融資產及金融負債的公允價值乃根據通用作價模型，以現有市場交易價格及經紀商對類似工具的標價作現金流分析貼現至現值所釐定。

除卻附註 38 披露之應付票據，董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公允價值相若。

在財務狀況表中確認的公允價值計量

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

- 第一層公允價值計量乃源自相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在財務狀況表中確認的公允價值計量(續)

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

集團

	二零一零年			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
可隨時出售金融資產				
投資合營地產項目公司	—	—	22,867	22,867
透過盈利或虧損按公允價值計算之金融負債				
衍生金融負債	—	—	1,187,323	1,187,323

	二零零九年			
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
可隨時出售金融資產				
投資合營地產項目公司	—	—	20,971	20,971

本年沒有在第一層和第二層之間發生轉移。

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

c. 公允價值(續)

在財務狀況表中確認的公允價值計量(續)

金融資產及負債第三層公允價值計量的調節

	投資合營地產 項目公司 港幣千元	衍生金融負債 港幣千元
於二零零九年一月一日	18,654	—
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	2,317	—
於二零零九年十二月三十一日	20,971	—
投資合營地產項目公司之公允價值轉變	1,896	—
增加收購一家附屬公司權益產生之遞延代價	—	1,187,323
於二零一零年十二月三十一日	22,867	1,187,323

其他全面收益包括與報告期末於投資合營地產項目公司有關之收益約港幣1,896,000元，該收益呈報為投資重估儲備之轉變(二零零九年：港幣2,317,000元)。

公司

本公司並無金融工具須在初始確認後以公允價值計量。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 營業額

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銷售物業收入	42,962,210	36,382,883
物業租金收入	293,938	195,040
房地產代理及管理服務收入	798,844	565,546
其他收入(註)	258,022	178,161
	44,313,014	37,321,630

註：其他收入主要來自提供物流服務及規劃設計顧問服務。

8. 業務分部資料

本集團是根據各自的產品和服務去分業務部門，在此基礎上編製的資料會報告給本集團之首席經營決策者去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營及報告分部及業務收入如下：

物業發展 — 銷售物業收入

物業投資 — 物業租金收入

其他業務 — 房地產代理及管理服務收入、規劃設計顧問服務及證券買賣

附註：

截至二零一零年十二月三十一日止年度，分部資產及分部負債之分析(包括於聯營公司、共同控制實體、合營地產項目及應收/應付聯屬公司款項)會定期提供予首席經營決策者以評估表現。因此，本集團於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之可識別資產及負債之分部資料已作呈列。

此外，於本年度，應收聯營公司及共同控制實體之款項的利息收入、應付非控制性權益之款項的利息開支以及應佔聯營公司及共同控制實體溢利均分配至相關經營分部，有關資料會定期提供予首席經營決策者，藉以評估表現。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績

下表載列本集團營業額及業績(按報告分部劃分)之分析。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部營業額	42,962,210	293,938	1,056,866	44,313,014
分部溢利	16,696,530	2,283,090	170,231	19,149,851

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部營業額	36,382,883	195,040	743,707	37,321,630
分部溢利	10,534,824	1,479,599	160,087	12,174,510

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

報告分部溢利與綜合除稅前溢利調節

報告分部的會計政策與本集團採用的會計政策(如附註3所述)相同。

分部溢利為每個分部的收益，但未分配出售附屬公司、共同控制實體及共同控制實體部份權益之收益、收購附屬公司之議價收購收益、利息收入、中央行政費用、董事酬金、匯兌收益及財務費用。此乃報告予首席經營決策者以作分配資源和評估表現的計量。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
報告分部溢利	19,149,851	12,174,510
未分配項目：		
利息收入	140,656	141,261
出售附屬公司收益	601,085	—
出售共同控制實體收益	272,918	—
出售共同控制實體部份權益收益	25,222	—
收購附屬公司之議價收購收益	905,718	—
公司費用	(244,217)	(115,946)
財務費用	(417,343)	(180,891)
匯兌收益	133,354	34,821
綜合除稅前溢利	20,567,244	12,053,755

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債

下表載列本集團資產和負債(按報告分部劃分)之分析：

於二零一零年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產	114,397,194	14,208,437	1,619,276	130,224,907
分部負債	(55,947,846)	(2,563,475)	(1,256,943)	(59,768,264)

於二零零九年十二月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產	80,254,368	7,840,289	2,160,011	90,254,668
分部負債	(46,507,316)	(1,328,816)	(805,179)	(48,641,311)

於二零零九年一月一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	分部總計 港幣千元
分部資產	67,561,599	6,523,010	2,485,684	76,570,293
分部負債	(26,650,043)	(966,507)	(480,041)	(28,096,591)

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

分部資產和負債(續)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

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

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
報告分部資產	130,224,907	90,254,668	76,570,293
未分配項目：			
銀行結餘及現金	32,023,494	23,862,725	9,006,148
綜合總資產	162,248,401	114,117,393	85,576,441
報告分部負債	59,768,264	48,641,311	28,096,591
未分配項目：			
借貸	34,519,817	21,334,025	22,266,031
應付擔保票據	10,018,179	2,332,426	2,329,431
綜合總負債	104,306,260	72,307,762	52,692,053

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

其他業務分部資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(附註)	125,992	2,316,360	73,224	2,515,576
出售物業、廠房及設備虧損	29	—	25,631	25,660
折舊及攤銷	30,755	9,190	14,297	54,242
投資物業公允價值變動產生之收益	—	1,989,004	—	1,989,004
已完工物業轉至投資物業之收益	—	26,571	—	26,571

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部業績及分部資產計量之款項：				
添置非流動資產(附註)	8,800	3,352	11,941	24,093
出售物業、廠房及設備虧損	1,103	—	61	1,164
折舊及攤銷	19,176	5,281	16,033	40,490
投資物業公允價值變動產生之收益	—	1,319,532	—	1,319,532

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

來自主要產品和服務的營業額

本集團年內主要產品和服務收入的分析載於附註7。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 業務分部資料(續)

地區分部資料

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

	按地區市場劃分之營業額		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
華南地區	13,087,823	10,807,584	1,918,599	432,943
華東地區	9,576,354	8,335,747	582,736	23,496
華北地區	6,172,788	4,325,800	8,465,977	5,162,278
北部地區	5,159,151	5,921,566	456,197	13,428
西部地區	9,944,298	7,360,654	298,209	9,171
香港	331,945	318,613	2,691,182	2,384,393
澳門	40,655	251,666	145,038	132,143
	44,313,014	37,321,630	14,557,938	8,157,852

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

主要顧客信息

於兩個年度，並無顧客佔本集團營業額超過10%。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 其他收入及收益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
其他收入及收益包括：		
銀行存款利息	140,567	141,016
應收共同控制實體利息收入	94,028	64,744
應收被投資公司推算利息收入		
— 聯營公司	12,336	12,336
— 共同控制實體	358,315	184,932
其他利息收入	89	245
總利息收入	605,335	403,273
出售共同控制實體部份權益之收益	25,222	—
匯兌淨收益	133,354	34,821

10. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
需於五年內悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	926,244	631,815
不需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	194,758	134,550
應付非控制股東欠款之推算利息	43,921	47,523
其他財務費用	29,517	15,324
總財務費用	1,194,440	829,212
減：計入物業發展成本之數額	(733,176)	(600,798)
	461,264	228,414

年內計入成本之借貸成本乃按年平均資本化比率 1.32% (二零零九年：2.94%) 資本化至相關資產。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	2,807	6,942
澳門所得稅	3,213	7,227
中國企業所得稅	4,310,569	2,502,658
中國預扣所得稅	203,097	—
土地增值稅	4,035,203	1,465,641
	8,554,889	3,982,468
以前年度(超額)不足撥備：		
香港利得稅	(559)	62
中國企業所得稅	(1,277)	76,604
土地增值稅	(161,218)	(178,209)
	(163,054)	(101,543)
遞延稅項(附註40)：		
本年度	(494,018)	568,767
總計：	7,897,817	4,449,692

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)和新法之實施條例，自二零零八年一月一日起，除了在過渡條例下該等享有優惠率之若干中國附屬公司之新稅率為22%(二零零九年：20%)，本公司中國附屬公司之法定稅率是25%。

土地增值稅之撥備乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定允許減免額按系內遞增率計提。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率12%(二零零九年：12%)計算。

遞延稅項之有關詳情載於附註40內。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

11. 所得稅費用(續)

本年度所得稅費用與全面收益表上除稅前溢利調節如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	20,567,244	12,053,755
按應用利得稅率25%(二零零九年：25%)計算的稅項	5,141,811	3,013,439
土地增值稅	4,035,203	1,465,641
土地增值稅的稅項影響	(933,181)	(366,410)
不可抵扣的費用的稅項影響	135,525	80,642
不用應稅的收益的稅項影響	(566,265)	(68,448)
前期超額撥備	(163,054)	(101,543)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	59,210	123,103
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(6,618)	(55,628)
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響	(83,737)	(5,730)
物業重估所用不同稅率的稅項影響(附註)	249,092	—
國內附屬公司未分配之盈利之遞延稅項	57,688	360,610
在香港及澳門經營的附屬公司因不同稅率的影響	(32,430)	(43,334)
利得稅優惠稅率的影響	(35,611)	(39,377)
其他	40,184	86,727
本年度所得稅項費用	7,897,817	4,449,692

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除(計入)列各項：		
核數師酬金	9,283	8,497
物業、廠房及設備之折舊	47,530	36,601
預付土地租金支出攤銷(包括在行政費用)	2,745	3,889
其他無形資產攤銷	3,967	—
員工成本(包括董事酬金)(註)	859,906	568,741
根據營業租賃之土地及樓宇租金支出	19,550	21,279
應佔稅項		
聯營公司	3,555	10,545
共同控制實體	453,672	82,562
出售物業、廠房及設備虧損	25,660	1,164
確認為費用之庫存物業成本	25,714,183	24,969,258
確認為費用之存貨成本	14,016	6,093
根據營業租賃土地及樓宇租金收入，經扣除港幣21,811,000元 (二零零九年：港幣21,720,000元)之支出	(272,127)	(173,320)

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

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

於本會計年度，本集團對該計劃總供款約港幣51,000,000元(二零零九年：港幣38,000,000元)已包括在員工成本內。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金

已付或應付本公司董事酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現 相關獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總數 港幣千元
孔慶平	—	4,206	5,300	12	9,518
董大平	—	1,052	4,253	—	5,305
林曉峰	—	822	4,023	—	4,845
聶潤榮	—	2,142	500	12	2,654
郝建民	844	3,801	5,348	12	10,005
肖 肖	—	3,356	5,128	12	8,496
吳建斌	125	2,537	4,375	12	7,049
陳 斌	1,367	1,762	4,598	12	7,739
羅 亮	—	1,134	5,575	—	6,709
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	360	—	—	—	360
范徐麗泰	360	—	—	—	360
	3,666	20,812	39,100	72	63,650

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現 相關獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總數 港幣千元
孔慶平	—	5,296	7,275	12	12,583
董大平	—	360	1,570	—	1,930
林曉峰	—	280	1,484	—	1,764
聶潤榮	—	757	186	5	948
郝建民	—	3,762	6,470	12	10,244
肖 肖	—	3,162	6,190	12	9,364
吳建斌	—	3,171	6,240	12	9,423
陳 斌	—	1,800	5,495	12	7,307
朱毅堅	—	—	—	—	—
(於二零零九年八月十七日辭任)	—	1,297	3,423	7	4,727
羅 亮	—	1,040	5,091	—	6,131
王萬鈞	—	—	—	—	—
(於二零零九年八月十七日辭任)	—	1,323	316	7	1,646
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	360	—	—	—	360
范徐麗泰	360	—	—	—	360
	1,330	22,248	43,740	79	67,397

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

13. 董事酬金(續)

表現相關獎金按集團本年表現計算。

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

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度，並無董事收取任何酬金，作為加盟本公司或於加盟本公司後的獎金或作為離職補償。

14. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
2010年12月31日年度中期股息每股港幣10仙 (二零零九年：2009年12月31日年度中期股息港幣7仙)	817,205	571,767
2009年12月31日年度末期股息每股港幣13仙 (二零零九年：2008年12月31日年度末期股息港幣7仙)	1,062,393	571,531
	1,879,598	1,143,298

董事建議擬派發每股普通股港幣17仙之2010年度末期股息(二零零九年：2009年度末期股息港幣13仙)，約港幣1,389,000,000元(二零零九年：約港幣1,062,000,000元)，需待股東即將舉行之股東周年大會上通過。建議之末期息按本財務報告表通過日時已發行普通股股份數目計算。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	12,373,151	7,468,928
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利	(8,460)	—
計算每股攤薄盈利之盈利	12,364,691	7,468,928
	二零一零年 千股	二零零九年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,171,068	8,153,422
潛在普通股之攤薄影響		
授出期權	3,973	8,656
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	8,175,041	8,162,078

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工的 投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	總計 港幣千元
公允價值			
於二零零九年一月一日	6,428,067	—	6,428,067
投資物業之公允價值轉變收益	1,319,532	—	1,319,532
於二零零九年十二月三十一日	7,747,599	—	7,747,599
新增土地及建築成本	—	1,550,633	1,550,633
自土地按金重新分類	—	447,595	447,595
自發展中物業重新分類(附註a)	—	1,021,073	1,021,073
轉自己竣工物業(附註b)	486,888	—	486,888
轉自物業、廠房及設備(附註17)	3,682	—	3,682
出售	(5,013)	—	(5,013)
收購附屬公司而增加(附註41(a))	723,084	—	723,084
出售附屬公司而減少(附註43(b))	(173,052)	—	(173,052)
投資物業之公允價值轉變收益	1,028,354	960,650	1,989,004
因竣工而重新分類至已竣工的投資物業	647,564	(647,564)	—
匯兌調整	211,092	51,090	262,182
於二零一零年十二月三十一日	10,670,198	3,383,477	14,053,675

附註：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於報告期末，本集團之投資物業分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業：		
在香港按		
長期契約	471,900	404,100
中期契約	2,128,400	1,883,500
在澳門按		
中期契約	145,000	132,000
在中國按		
中期契約	11,308,375	5,327,999
	14,053,675	7,747,599

本集團(除中海宏洋)及中海宏洋的投資物業(包括土地及樓宇)於二零一零年十二月三十一日之公允價值已分別由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司按當日之估值釐定，上述兩間公司與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。本集團投資物業於二零零九年十二月三十一日之公允價值已由戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司董事簽署，彼為香港測量師學會會員。

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

在建物業估值(主要為已產生極低建築成本的空地)乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	於香港 租賃的土地 港幣千元 (重列)	租賃 土地及樓宇 港幣千元	廠房、 機械及設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	總額 港幣千元 (重列)
集團					
成本值					
於二零零九年一月一日	8,025	204,862	36,797	214,901	464,585
匯兌調整	—	215	2	267	484
增加	—	2,665	194	21,234	24,093
出售	—	(10,649)	(56)	(21,109)	(31,814)
於二零零九年十二月三十一日	8,025	197,093	36,937	215,293	457,348
匯兌調整	—	4,427	48	6,148	10,623
增加	—	97,602	621	57,650	155,873
收購附屬公司(附註41(a))	—	36,415	—	7,023	43,438
轉撥至投資物業(附註16)	(3,650)	(3,992)	—	—	(7,642)
出售	—	(76,325)	(3)	(20,646)	(96,974)
出售附屬公司(附註43)	—	—	(248)	(10,664)	(10,912)
於二零一零年十二月三十一日	4,375	255,220	37,355	254,804	551,754
折舊					
於二零零九年一月一日	2,578	25,963	36,152	118,925	183,618
匯兌調整	—	32	—	134	166
本年度撥備	124	7,770	202	28,505	36,601
出售時撇銷	—	(2,159)	(36)	(14,665)	(16,860)
於二零零九年十二月三十一日	2,702	31,606	36,318	132,899	203,525
匯兌調整	—	734	24	3,579	4,337
本年度撥備	83	14,460	324	32,663	47,530
轉撥至投資物業(附註16)	(1,478)	(2,482)	—	—	(3,960)
出售時撇銷	—	(3,835)	—	(9,930)	(13,765)
於出售附屬公司時撇銷(附註43)	—	—	(76)	(5,225)	(5,301)
於二零一零年十二月三十一日	1,307	40,483	36,590	153,986	232,366
賬面值					
於二零一零年十二月三十一日	3,068	214,737	765	100,818	319,388
於二零零九年十二月三十一日	5,323	165,487	619	82,394	253,823
於二零零九年一月一日	5,447	178,899	645	95,976	280,967

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室 設備及汽車 港幣千元	總額 港幣千元
公司			
成本			
於二零零九年一月一日	950	25,174	26,124
增加	—	375	375
出售	—	(1,339)	(1,339)
於二零零九年十二月三十一日	950	24,210	25,160
增加	—	713	713
出售	—	(14)	(14)
於二零一零年十二月三十一日	950	24,909	25,859
折舊			
於二零零九年一月一日	703	19,772	20,475
本年度撥備	62	4,614	4,676
於出售時撇銷	—	(1,334)	(1,334)
於二零零九年十二月三十一日	765	23,052	23,817
本年度撥備	62	766	828
於出售時撇銷	—	(13)	(13)
於二零一零年十二月三十一日	827	23,805	24,632
賬面淨值			
於二零一零年十二月三十一日	123	1,104	1,227
於二零零九年十二月三十一日	185	1,158	1,343
於二零零九年一月一日	247	5,402	5,649

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
於香港						
長期租約	214	1,282	1,342	—	—	—
中期租約	76,967	81,963	85,834	—	—	—
於中國(不包括香港)						
中期租約	140,624	87,565	97,170	123	185	247
	217,805	170,810	184,346	123	185	247

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

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

* 租賃土地及樓宇無法可靠地分配。

18. 預付土地租金支出

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
中國土地使用權						
中期租約	38,729	51,069	61,864	123	185	247
按呈報用途之分析						
非流動資產	35,984	47,409	58,204	61	123	185
流動資產	2,745	3,660	3,660	62	62	62
	38,729	51,069	61,864	123	185	247

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19. 投資附屬公司

	公司		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,974,667	1,746,798	1,304,616

主要附屬公司之資料載於附註54內。

20. 聯營公司權益

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
投資成本，非上市	84,798	72,651	60,315
應佔收購後溢利減虧損及扣除股息收入之儲備	125,699	107,949	104,266
	210,497	180,600	164,581

投資成本包括港幣12,147,000元(二零零九：港幣12,336,000元)關於應收聯營公司之非流動及免息款於本年確認之公允價值調整。

以下為二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之主要聯營公司資料，董事認為該等公司主要影響本集團之業績或構成資產淨值的重大部份。公司董事認為披露其他聯營公司詳情會過於冗長。

公司名稱	註冊成立及 經營業務之地區	間接持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值之比例	主要業務
盈綽發展有限公司(「盈綽」)(註)	香港	30%	物業發展
廣州新越房地產開發有限公司	中國	40%	物業發展及銷售

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

註：於二零零七年，集團與盈綽的其他股東訂立了一份有關股東之間對盈綽的待出售物業分配之股東協議，目的是希望股東能透過自由處理分配所得的單位，促成其收回借予盈綽的貸款。根據股東協議，未來所分配單位產生的全部銷售或租金收入，均只會用來償還相關股東的貸款。集團應佔股東貸款金額代表應收聯營公司可收回金額，詳細資料已於附註30披露。

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產總額	3,571,490	3,193,222
負債總額	(6,705,421)	(6,821,040)
資產淨值不足	(3,133,931)	(3,627,818)
集團應佔聯營公司之資產淨值	210,497	180,600
收入	716,352	792,072
本年溢利	286,099	148,378
集團應佔聯營公司於本年度之溢利	17,750	3,683

集團有非持續確認某部份應佔聯營公司之虧損。以下為未曾確認之應佔聯營公司之年度及累積虧損從相關聯營公司之管理財務報表中撮要而成：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔本年度聯營公司溢利未確認部份	156,430	31,603
累計應佔聯營公司虧損未確認部份	(1,068,953)	(1,225,383)

由於本集團累計應佔聯營公司虧損未確認部份仍大於對聯營公司之投資金額，本集團並無在綜合全面收益表中確認聯營公司之溢利。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

應佔本年度聯營公司虧損未確認部份及累計應佔聯營公司虧損未確認部份包括一聯營公司應付本集團利息分別達港幣24,000,000元(二零零九年:港幣42,000,000元)及港幣1,023,000,000元(二零零九年:港幣999,000,000元)。本集團預期該利息之經濟利益流入並不確定,因而沒有予以確認相關利息收入。集團並且於計算應收該聯營公司款之賬面值時已計入減值港幣421,000,000元(二零零九年:港幣421,000,000元)。減值之計量是資產的賬面值與可收回數額之差。此減值將不會在期後作回撥。

21. 共同控制實體權益

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
投資成本, 非上市	10,784,290	2,082,060	1,390,213
應佔收購後溢利減虧損, 及扣除 股息收入之儲備	539,573	476,884	557,442
	11,323,863	2,558,944	1,947,655

投資成本包括港幣286,801,000元(二零零九年:港幣356,069,000)關於應收共同控制實體之非流動及免息款於本年確認之公允價值調整。

以下為主要共同控制實體於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之資料,董事認為該等共同控制實體主要影響本集團本年之業績及資產淨值。除另有註明外,所有該等共同控制實體均於中國註冊成立及經營。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

公司名稱	由本集團持有 之普通股／註冊資本 面值之比例		主要業務
	二零一零年	二零零九年	
南京長江第二大橋有限責任公司 [®]	—	65% [^]	經營及管理收費大橋
深圳中海信和地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
大利企業有限公司**	50%	50%	投資控股
上海中海海軒房地產有限公司	50%	50%	物業發展
朗光國際有限公司*	60% [^]	60% [^]	投資控股
重慶嘉江房地產開發有限公司	60% [^]	60% [^]	物業發展
揚越投資有限公司*	45% [^]	45% [^]	投資控股
重慶豐盈房地產開發有限公司	45% [^]	45% [^]	物業發展
寧波中海和協置業發展有限公司	50%	50%	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產有限公司	50%	50%	物業發展
興創企業有限公司*	50%	50%	投資控股
海墅房地產開發(杭州)有限公司	50%	50%	物業發展
興貴投資有限公司*	50%	50%	投資控股
杭州世茂世盈房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
貴恒投資有限公司*	50%	50%	投資控股
重慶嘉益房地產開發有限公司	50%	50%	物業發展
山東中海華創地產有限公司	60% [^]	60% [^]	物業發展
寧波茶亭置業有限公司	35% [^]	35% [^]	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

公司名稱	由本集團持有 之普通股／註冊資本 面值之比例		主要業務
	二零一零年	二零零九年	
China Real Estate Development Capital Partners G.P. Ltd.***	50%	—	暫無業務
China Real Estate Development Capital Partners, L.P.***	50%	—	投資控股
和諧房地產基金***	28%^	—	投資控股
新惠有限公司**	53%^	—	投資控股
中海地產(瀋陽)有限公司	77%^	—	物業發展
永泰有限公司**	78%^	—	投資控股
中海地產(青島)投資開發有限公司	78%^	—	物業發展
天津贏超房地產開發有限公司	50%	—	物業發展
中海鼎業(西安)房地產有限公司	78%^	—	物業發展
上海海創房地產有限公司	50%	—	物業發展
中海工銀中國投資管理有限公司*	45%^	—	投資諮詢
中海工銀中國投資管理(開曼群島)有限責任公司***	45%^	—	基金管理
中海工銀中國房地產(普通合伙)有限責任公司***	50%	—	基金管理
中海工銀中國房地產(特殊有限合夥)有限責任公司***	45%^	—	基金管理
蘇州中海雅戈爾房地產有限公司	51%^	—	物業發展
桂林中海國富房地產開發有限公司	20%^	—	投資控股
上海金鶴數碼科技發展有限公司	33%^	—	物業發展
北京通惠房地產開發有限公司	22%^	—	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21. 共同控制實體權益(續)

* 在香港註冊成立

** 在英屬維爾京群島註冊成立

*** 在開曼群島註冊成立

⊙ 於2010年出售，詳見附註44

^ 集團行使對共同控制實體的財務共同控制，這些公司均與其他合作伙伴依據共同控制協議或該公司組織章程細則

集團之共同控制實體以權益法入賬，其財務資料摘要詳列如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
流動資產	31,181,692	12,969,824
非流動資產	1,012,624	2,784,963
流動負債	6,344,735	3,337,029
非流動負債	14,648,095	9,950,540
確認於損益之收入	3,285,945	1,247,929
確認於損益之支出	2,999,400	1,282,758
其他全面收益	209,873	1,315

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

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於本年度未確認之共同控制實體之虧損分配	30,651	54,067
累計未確認之共同控制實體之虧損分配	122,377	91,726

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

22. 投資合營地產項目公司

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
非上市可隨時出售之投資，按公允價值	22,867	20,971	18,654

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

除另有註明外，所有合營地產項目公司均在香港註冊成立及經營。

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

* 在英屬維爾京群島註冊成立

23. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款

集團

	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日			二零零九年一月一日		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
應收款									
— 聯營公司	39,311	2,845	42,156	84,579	2,845	87,424	87,263	2,845	90,108
— 共同控制實體	8,273,793	707,574	8,981,367	7,990,329	1,181,677	9,172,006	3,091,321	979,849	4,071,170
— 投資合營地產 項目公司	154	—	154	436	—	436	1,056	—	1,056

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

23. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款(續)

於二零一零年十二月三十一日，所有應收聯營公司和應收共同控制實體款含利息均按利率每年5.94%至6.97%計算。其他免息之應收聯營公司、應收共同控制實體及應收合營地產項目公司款項均按實際利率每年0.8%至5.4%之攤銷成本列賬。

於二零零九年十二月三十一日，除一應收共同控制實體款約港幣113,800,000元含利息按利率每年8.22%外，所有應收聯營公司和應收共同控制實體款含利息均按利率每年6.83%至9.08%計算。其他免息之應收聯營公司、應收共同控制實體及應收合營地產項目公司款項均按實際利率每年6%之攤銷成本列賬。

所有應收款聯營公司款，應收共同控制實體款和應收合營地產項目公司款均無抵押及不需於結算日後一年內還款。

於報告期末，集團有以下應收共同控制實體款列值為外幣。

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
應收共同控制實體款列值為			
港元	576,237	673,302	—
美元	3,612,540	4,609,017	3,119,098

24. 應收附屬公司款

	公司								
	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日			二零零九年一月一日		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
款項包括：									
無抵押及於報告期末 一年後還款並包含 於非流動資產內	2,831,431	7,650,783	10,482,214	2,707,510	4,432,388	7,139,898	2,731,106	4,549,509	7,280,615
無抵押及需要時償還 並包含於流動資產內	37,492,353	388	37,492,741	36,946,268	43,649	36,989,917	24,420,426	45,786	24,466,212

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24. 應收附屬公司款(續)

計息之應收附屬公司款按照利率 1.1% 至 5% 年利率計算(二零零九年: 2.8% 至 5% 年利率)。不計息之應收款項均按照實際利率 5% 年利率(二零零九年: 5% 年利率)之攤銷成本列賬。

以上款項包括預期不會在報告期末十二個月內兌現並分類為非流動資產的應收附屬公司款港幣 10,482,214,000 元(二零零九年: 港幣 7,139,898,000 元)。

於報告期末, 公司有本幣為港幣之應收附屬公司款港幣 18,883,483,000 元(二零零九年: 港幣 34,476,210,000 元), 而港幣對公司而言屬外幣。

25. 其他金融資產及負債

	集團			公司		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
其他金融資產						
應收分期款(附註 a)	121	2,035	763	—	—	—
已抵押銀行存款(附註 b)	23,605	28,126	41,680	—	—	—
包含於非流動資產內	23,726	30,161	42,443	—	—	—
其他金融負債						
金融保證合約(附註 c):						
— 一年內	—	—	—	38,226	21,723	11,986
— 一年以上但未超過兩年	—	—	—	29,359	18,187	11,986
— 兩年以上但未超過五年	—	—	—	62,315	1,210	13,812
— 五年以上	—	—	—	100,324	—	—
	—	—	—	230,224	41,120	37,784
減: 計入流動負債之 一年內到期部份	—	—	—	(38,226)	(21,723)	(11,986)
	—	—	—	191,998	19,397	25,798

附註:

- (a) 應收分期款為無抵押, 按最優惠利率加特定息率計提利息及不須於五年內悉數償還。
- (b) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行授予房屋買家按揭貸款及銀行貸款額度而抵押予銀行之存款。該等存款按浮動利率計息由 0.3% 至 3.0% 年利率(二零零九年: 0.3% 至 3.0% 年利率), 並於償還有關之銀行貸款時解除。
- (c) 金融保證合約之詳情載於附註 50 內。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

26. 存貨

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	4,154	3,718	2,999

27. 庫存物業

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
已落成物業	13,680,263	8,938,605	7,717,512	1,751	1,751	1,775
發展中物業(附註)	70,781,712	41,508,423	46,261,292	—	—	—
	84,461,975	50,447,028	53,978,804	1,751	1,751	1,775

附註：其中港幣40,859,316,000元(二零零九年：港幣26,091,523,000元)為發展中待售物業，預計由報告期末起計十二個月內不會變現。

28. 買賣證券

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
於香港上市之股份證券	—	—	9,506

上列數據以公允價值入賬，公允價值根據市場價格釐定。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末根據發票日之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡						
0-30日	2,004,987	456,328	465,073	—	—	—
31-90日	389,721	112,286	208,288	—	—	—
90日以上	162,779	385,014	239,959	—	—	—
	2,557,487	953,628	913,320	—	—	—
其他應收款	317,057	166,671	131,335	33,640	27,552	29,446
	2,874,544	1,120,299	1,044,655	33,640	27,552	29,446

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

於報告日，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30. 應收控股公司款／應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收非控制股東款

應收控股公司款為無抵押，免息及已於二零零九年償還。

應收非控制股東款為無抵押，免息及於需要時償還。

於二零一零年十二月三十一日，除應收共同控制實體款約港幣224,000,000元無抵押、浮動利息按利率由每年6.37%至6.97%及需要時償還外，其餘應收共同控制實體款為無抵押，免息及於需要時償還。於二零零九年十二月三十一日，應收共同控制實體含利息款包括約港幣57,000,000元無抵押、固定利息按利率每年8.22%及需要時償還之款項，其餘含利息款約港幣83,000,000元，無抵押及浮動利息按利率每年5.31%，需要時償還。應收共同控制實體不含利息款為無抵押及需要時償還。

於二零零九年十二月三十一日，應收聯營公司款約港幣143,000,000元以計入本集團已落成物業作抵押，免息及可於出售該等物業時變現。該款已於本年內全數償還。

31. 銀行結餘及現金

於綜合財務狀況表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款約港幣449,513,000元(二零零九年：港幣81,269,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於本年及去年期末並無受規管之銀行存款。

所有銀行存款利息為市場比率，年利率為0.05%至4.15%(二零零九年：0.08%至4.00%)。

於報告期末，集團和公司有以下銀行結餘和現金列值為外幣：

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
銀行結餘和現金中列值為：						
港幣	2,361,693	2,911,509	2,668,566	2,107,708	2,852,832	1,485,626
美元	9,264,882	2,014,572	1,360,168	4,810,091	528,012	499,798

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

32. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款之分析如下：

	集團			公司		
	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡						
0-30日	6,366,823	4,432,739	4,076,519	—	—	—
31-90日	427,196	736,717	401,001	—	—	—
90日以上	3,197,265	2,756,358	1,415,166	—	—	—
	9,991,284	7,925,814	5,892,686	—	—	—
其他應付款	2,565,108	1,706,713	960,452	31,808	20,140	111,243
應付保固金	1,547,038	1,331,037	971,334	—	—	—
	14,103,430	10,963,564	7,824,472	31,808	20,140	111,243

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和預計雜項費用。

應付保固金中約港幣784,000,000元(二零零九年：港幣762,000,000元)不會於未來十二個月到期。

33. 應付控股公司／同級附屬公司／聯營公司／共同控制實體欠款

應付控股公司欠款、同級附屬公司欠款、應付聯營公司欠款及應付共同控制實體欠款為無抵押，免息及於需要時償還。

在二零零九年，控股公司給予本公司墊款港幣9,659,281,000元作流動資金，本集團已於二零一零年內全數償還。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34. 應付附屬公司欠款

	公司		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 二月一日 港幣千元
款項包括：			
按5.50%至5.75%(二零零九年：5.75%)利率計算， 無抵押及於一年後到期之款項包含於非流動負債內	10,131,599	2,377,198	2,377,168
不包含利息計算，無抵押及於需要時償還之款項 包含於流動負債內	1,866,461	1,520,101	1,763,590

35. 股本

	公司			
	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股 法定	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
年初	8,169,023	816,902	7,850,699	785,070
公開發售時發行股份	—	—	314,028	31,402
行使期權時發行股份	3,496	350	4,296	430
年終	8,172,519	817,252	8,169,023	816,902

全部於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等權利。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

股份之發行

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

於二零零九年一月二十一日，本公司根據公開發售向合資格股東共發行及配發314,027,968股每股港幣0.1元之普通股。扣除約港幣30,346,000元之發行開支，公開發售所得款項淨額約為港幣2,481,877,000元，用作本集團之營運資金。

至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司亦就若干員工行使所獲授之期權發行合共4,296,464股股份，每股發行價為港幣1.118元，總現金代價約為港幣4,804,000元。

期權計劃

本公司的期權計劃(「該計劃」)是根據於二零零二年七月十八日通過的普通決議案採納。該計劃有效期限為10年，其目的旨在鼓勵董事及合資格員工為本公司之長遠發展作出貢獻。董事局獲授權根據該計劃授出期權予任何全職員工(包括本公司或其附屬公司的董事)認購本公司股份。

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

期權計劃(續)

根據香港財務報告準則第2號以股份支付的支出，授出期權之公允價值以直線法按歸屬期於全面收益表扣除。

以下列表披露本公司由員工持有的期權及其變動資料：

授出日期	行使期限	調整後 每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目					於發行日 之股份 收市價 港幣
			於二零一零年 一月一日 尚未行使	年內之變動		於二零一零年 十二月三十一日		
				行使	註銷	尚未行使	可行使	
二零零四年 六月十八日	二零零五年 六月十八日至 二零一四年 六月十七日	1.118	6,311,193	(3,495,430)	—	2,815,763	2,815,763	14.32至17.30
加權平均行使價			HK\$1.118	HK\$1.118	—	HK\$1.118	HK\$1.118	

授出日期	行使期限	調整後 每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目					於發行日 之股份 收市價 港幣	
			於二零零九年 一月一日 尚未行使	調整 [#]	年內之變動		於二零零九年 十二月三十一日		
				調整 [#]	行使	註銷	尚未行使	可行使	
二零零四年 六月十八日	二零零五年 六月十八日至 二零一四年 六月十七日	1.118	10,488,000	119,657	(4,296,464)	—	6,311,193	6,311,193	15.64至19.00
加權平均行使價			HK\$1.13	HK\$1.118	HK\$1.118	—	HK\$1.118	HK\$1.118	

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

期權計劃(續)

董事所持有並已包括在上表內之期權詳情如下：

	根據授出之期權可認購之股份數目				於十二月三十一日尚未行使
	於一月一日尚未行使	調整 [#]	年內之變動 行使	重新分類 (註)	
二零一零年	3,495,431	—	(2,136,097)	—	1,359,334
二零零九年	3,604,000	41,119	(129,460)	(20,228)	3,495,431

因公開發售發行股份後，當時未獲行使的購股權及行使價已根據上市規則第17.03(13)條及聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引調整。

註：二零一零年並無期權作重新分類。而於二零零九年因重新分類而納入員工之期權20,228份，為二零零九年內已辭任/離任董事持有之期權262,966份與若干於二零零九年內獲委任董事所持有之期權242,738份兩者之淨差額。

於二零零四年十二月三十一日止年度，本公司於二零零四年六月十八日授予每股行使價港幣1.13元之65,140,000股期權，該等期權之歸屬期及行使期如下：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	滙兌平衡 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
公司						
於二零零九年一月一日	16,336,796	18,798	1,818	(42,841)	1,439,384	17,753,955
本年溢利	—	—	—	—	1,431,124	1,431,124
於換算本公司之財務報告表時 由功能貨幣至呈列貨幣產生之 滙兌差額	—	—	—	29,141	—	29,141
本年度全面收益總額	—	—	—	29,141	1,431,124	1,460,265
已付二零零八年度末期股息	—	—	—	—	(571,531)	(571,531)
發行股份	2,486,021	—	(826)	—	—	2,485,195
發行股份之費用	(30,972)	—	—	—	—	(30,972)
購股權費用之確認	—	—	199	—	—	199
已付二零零九年度中期股息	—	—	—	—	(571,767)	(571,767)
於二零零九年十二月三十一日	18,791,845	18,798	1,191	(13,700)	1,727,210	20,525,344
本年溢利	—	—	—	—	2,103,105	2,103,105
於換算本公司之財務報告表時 由功能貨幣至呈列貨幣產生之 滙兌差額	—	—	—	(15,605)	—	(15,605)
本年度全面收益總額	—	—	—	(15,605)	2,103,105	2,087,500
已付二零零九年度末期股息	—	—	—	—	(1,062,393)	(1,062,393)
於行使期權時所發行之股份	4,227	—	(672)	—	—	3,555
已付二零一零年度中期股息	—	—	—	—	(817,205)	(817,205)
於二零一零年十二月三十一日	18,796,072	18,798	519	(29,305)	1,950,717	20,736,801

於二零一零年十二月三十一日本公司可派發予股東之儲備包括保留溢利港幣1,951,000,000元(二零零九年：港幣1,727,000,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37. 借貸(續)

人民幣貸款港幣115.90億元(二零零九年：港幣69.96億元)的固定年利率介乎4.37%至6.53%(二零零九年：介乎4.86%至6.75%)，其餘為港元貸款港幣229.29億元(二零零九年：港幣143.38億元)，實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。實際年利率為1.11%(二零零九年：1.15%)。

於二零一零年十二月三十一日之其他貸款來自一家中國金融機構之貸款，按浮動年利率5.85%計息，須於二零一三年償還。

於二零一零年十二月三十一日的主要未償還銀行貸款及其他貸款如下：

- (a) 於二零零六年九月二十九日獲得之貸款港幣26.0億元自二零一零年九月二十九日起償還，直至二零一一年九月二十九日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.38%計息。實際年利率為0.61%(二零零九年：0.99%)。
- (b) 於二零零七年八月二十三日獲得之貸款港幣35.0億元自二零一一年八月二十三日起償還，直至二零一二年八月二十三日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.32%計息。實際年利率為0.55%(二零零九年：0.81%)。
- (c) 於二零零八年五月二十八日獲得之貸款港幣34.38億元自二零一二年五月二十八日起償還，直至二零一三年五月二十八日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.90%計息。實際年利率為1.13%(二零零九年：1.43%)。
- (d) 於二零一零年二月五日獲得之貸款港幣80.0億元自二零一三年八月五日起償還，直至二零一五年二月五日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加1.13%計息。實際年利率為1.36%。

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

於報告期末，本集團之外幣貸款如下：

	集團		
	於 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 一月一日 港幣千元
港元計值的銀行貸款	22,929,270	14,338,000	11,038,000

於二零一零年十二月三十一日，本集團之未動用已承諾銀行額度約為港幣5,422,000,000元(二零零九年：港幣2,662,000,000元)，當中所有的借貸先決條件均已達成。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

38. 應付票據

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
於二零零五年發行之應付擔保票據， 於香港上市(附註a)	2,335,421	2,332,426	2,329,431
於二零一零年發行之應付擔保票據， 於香港上市(附註b)	7,682,758	—	—
	10,018,179	2,332,426	2,329,431

附註：

- (a) 於二零零五年，本公司一家附屬公司按發行價99.404%發行本金總額為300,000,000美元(相當於港幣2,340,000,000元)之擔保票據(「二零零五年票據」)。二零零五年票據按固定年利率5.75%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零零五年票據即時到期及須予以歸還。二零零五年票據將於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。於二零一零年十二月三十一日，二零零五年票據之公允價值約為港幣2,445,000,000元(二零零九年：港幣2,424,000,000元)，該公允價值乃根據當日二零零五年票據之收市價釐定。
- (b) 於二零一零年十一月，本公司一家附屬公司按發行價100%發行本金總額為1,000,000,000美元(相當於港幣7,760,000,000元)之擔保票據(「二零一零年票據」)。二零一零年票據按固定年利率5.50%每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則二零一零年票據即時到期及須予以歸還。二零一零年票據將於二零二零年十一月十日到期並按本金贖回。於二零一零年十二月三十一日，二零一零年票據之公允價值約為港幣7,652,000,000元，該公允價值乃根據當日二零一零年票據之收市價釐定。

39. 應付非控制股東欠款

若干附屬公司之非控制股東給予之墊款為無抵押及免息。該等墊款無指定還款期，惟不會於結算日後一年內要求償還。該等欠款之攤銷成本按每年平均利率6%計算(二零零九年：6%)。該等墊款之本金約為港幣834,693,000元(二零零九年：港幣864,232,000元)

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項資產及負債及其於本年度及過往年度之變動情況如下。

遞延稅項負債(資產)

	集團						
	加速稅務折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	物業公允價值調整 港幣千元	中國之 附屬公司未分配盈利 港幣千元	土地增值稅撥備 港幣千元	其他 港幣千元	總額 HK\$ '000
於二零零九年一月一日	32,424	965,924	—	217,688	(485,090)	39,840	770,786
扣除(計入)損益	4,626	364,757	—	360,610	(165,701)	4,475	568,767
於二零零九年 十二月三十一日	37,050	1,330,681	—	578,298	(650,791)	44,315	1,339,553
扣除(計入)損益	4,992	918,736	(728,289)	(145,409)	(539,746)	(4,302)	(494,018)
收購附屬公司(附註41(a))	—	175,639	4,474,500	—	—	(3,522)	4,646,617
出售附屬公司 (附註43(b)及(d))	—	(21,573)	(103,578)	—	—	—	(125,151)
匯兌調整	—	47,255	—	—	—	—	47,255
於二零一零年 十二月三十一日	42,042	2,450,738	3,642,633	432,889	(1,190,537)	36,491	5,414,256

遞延稅項金額之財務報告分析如下：

	集團		
	於 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零九年 一月一日 港幣千元
遞延稅項資產	1,190,537	650,791	485,090
遞延稅項負債	(6,604,793)	(1,990,344)	(1,255,876)
	(5,414,256)	(1,339,553)	(770,786)

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(資產)(續)

根據新法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利宣派之股息徵收預扣所得稅。綜合財務報表內未有就中國附屬公司累計溢利的暫時性差額約為港幣465,000,000(二零零九年十二月三十一日：無)元而作出遞延稅項撥備，原因為本集團可控制該等暫時性差額的撥回時間，以及在可預見的將來未有撥回該暫時性差額的可能。

於報告期末，本集團有約港幣6,330,000,000元(二零零九年：港幣6,675,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。稅務虧損包括約港幣363,000,000元(二零零九年：港幣314,000,000元)自報告期末起計五年內到期的虧損，其餘虧損可無限期結轉。

於報告期末，本公司有約港幣238,000,000元(二零零九年：港幣239,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的未動用稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產，有關虧損可無限期結轉。

41. 收購附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度

- (a) 於二零零九年九月九日，本公司與中海宏洋(一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，持有發展中物業及待出售已落成物業，其股份於香港聯交所上市)訂立有條件認購協議。本公司或本公司全資擁有一間或多間特設公司(「收購方」)將以現金代價每股港幣2.90元認購157,045,368股股份(「認購事項」)，佔中海宏洋於二零零九年九月九日之已發行股本約30%及經認購事項擴大後之中海宏洋已發行股本約23.08%。本公司間接全資附屬公司星悅有限公司(「星悅」)認購該157,045,368股股份，現金代價約為港幣455,000,000元，認購事項已於二零一零年二月十日完成。於認購事項完成之日期，中海宏洋於中國從事物業發展及投資。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

該交易所收購資產淨值如下：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

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

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

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

非控股權益

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

收購對本集團業績之影響

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

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

該交易所收購資產淨值如下：

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

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

該交易所收購資產淨值如下：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 收購附屬公司(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度(續)

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

該交易所收購之資產淨值如下：

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

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

- (e) 於二零零九年十一月十六日，集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以現金代價港幣508,000,000元收購金碧國際集團有限公司之所有權益，被收購方之子公司主要持有一香港物業發展項目。

該交易所獲得之淨資產如下：

	港幣千元
發展中項目	507,984
銀行結餘及現金	16
支付：現金代價支付	508,000
收購所產生之現金流出淨額：	
現金代價支付	508,000
減：所收購獲得之銀行結餘現金	(16)
	507,984

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 增加收購附屬公司權益

除附註41(a)所披露增加收購中海宏洋之股權外，中海宏洋增加收購一間附屬公司30%股權，詳情如下：

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

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

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

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

該交易獲股東批准後於二零一零年十二月二十日完成，因此Pan China Land以為中海宏洋之全資附屬公司。根據收購協議，於首12個期間及其後6個月期間，遞延代價僅可以以發行代價股份結清，而僅可於最後6個月期間以現金結清，代價股份以港幣(並非中海宏洋之功能貨幣)計值，因此遞延代價歸類為衍生金融負債，其於交易完成日期之公允價值為港幣1,187,323,000元(由與本集團並無關連之專業估值師於完成日期釐定)。該估值採用蒙特卡羅模擬模式計算，其中主要輸入數據包括可比較上市公司之歷史股價波動、現金及權益結算之概率及折讓率。應付代價港幣1,187,323,000元與於Pan China Land集團之非控制權益港幣1,354,621,000元之差額港幣167,298,000元已於保留溢利中確認。於交易完成日期至報告期末期間，衍生金融工具之公允價值並無重大變動。有關條件已於二零一一年二月十日達成。有關詳情載於附註53。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司

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

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

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(a) (續)

該等附屬公司於出售日期之淨資總計如下：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(a) (續)

截至二零一零年十二月三十一日止，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣1,764,021,000元及投資業務現金流出約港幣356,000元。計入本集團綜合財務報表之已出售附屬公司之營業額及溢利分別為港幣242,752,000元及港幣44,962,000元。

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司(續)

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

廣州海粵於出售日期之資產淨值如下：

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

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

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

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(c) (續)

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

於出售日期上海海創之資產淨值如下：

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

43. 出售附屬公司(續)

(c) (續)

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

年內，已出售附屬公司對本集團貢獻經營業務現金流出約港幣3,959,522,000元及融資業務現金流入約港幣3,690,685,000元。本集團綜合財務報表內已出售附屬公司之虧損約為港幣126,000元。

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

於出售日期惠州光大之資產淨值如下：

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

年內，該已出售附屬公司對本集團營業額、溢利、經營業務、投資業務及融資業務現金流量並無重大貢獻。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

44. 出售共同控制實體

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

於出售日期中國海外科技之資產淨值如下：

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

遞延代價乃無抵押、免息，並已於二零一一年二月悉數結清。

年內，該已出售附屬公司對本集團之投資業務現金流入貢獻約港幣165,248,000元，其對本集團經營及融資業務之現金流量並無重大貢獻。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

45. 商譽

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
成本	109,021	109,021	109,021

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

於報告期末，管理層認為根據商譽之相關產生現金單位的估計可收回金額計算，確認商譽並無出現減值。有關單位的可收回金額按照使用價值計算。此計算利用管理層批准的五年財政預算所作的現金流量預測及按貼現率 10% (二零零九年：10%) 進行。超逾五年期的十年現金流量預測使用零增長率預測(二零零九年：零)。管理層認為上述假設如出現任何合理變更，亦不會導致該單位的賬面總值超逾其可收回金額總額。

46. 其他無形資產

	商場經營權 港幣千元
集團	
成本值	
於收購日(附註41(a))	42,548
匯兌調整	1,378
於二零一零年十二月三十一日	43,926
攤銷	
年內扣除	3,967
匯兌調整	89
於二零一零年十二月三十一日	4,056
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	39,870

商場經營權乃根據商場之估計剩餘可使用年期按直線基準於十年內進行攤銷。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

47. 現金及現金等額項目

就現金流量表而言，現金及現金等額項目包括現金及銀行存款減去銀行透支。現金及現金等額項目在財政年末之現金流量表及在綜合財務狀況表的對賬如下：

	集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
銀行結餘及現金	32,023,494	23,862,725	9,006,148
減：受規管銀行存款(附註31)	(449,513)	(81,269)	(502,892)
	31,573,981	23,781,456	8,503,256

48. 營業租約承擔

本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣10,670,000,000元(二零零九年：港幣7,748,000,000元)及港幣77,000,000元(二零零九年：港幣83,000,000元)之投資物業及其他物業已於報告期末租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣294,000,000元(二零零九年：港幣195,000,000元)，其中港幣284,000,000元(二零零九年：港幣185,000,000元)來自投資物業出租收入。全部之出租物業均按未來一至十八年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

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

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	306,550	201,523
第二至第五年(包括首尾兩年)	494,937	250,981
五年後	116,823	87,425
	918,310	539,929

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

48. 營業租約承擔(續)

本集團作為承租者

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

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	37,236	31,957
第二至第五年(包括首尾兩年)	57,212	63,922
五年後	40,398	—
	134,846	95,879

營業租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至五年。

本公司作為承租者

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

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	30,184	24,253
第二至第五年(包括首尾兩年)	40,670	58,520
	70,854	82,773

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

49. 項目及其他承擔

於報告期末，本集團尚未於綜合財務報表作出撥備之承擔如下：

(a) 物業發展項目開支

(i) 有關中國土地使用權之尚未支付租金：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	8,519,660	3,976,132
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	23,248
	8,519,660	3,999,380

(ii) 其他發展費用

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
— 已授權但未訂約	50,647,087	40,567,636
— 已訂約但未作出撥備	15,796,868	12,348,925
	66,443,955	52,916,561
	74,963,615	56,915,941

(b) 已授權但未訂約之收購

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
— 附屬公司	108,780	455,432

於報告期末，本公司並無重大項目及其他承擔。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

50. 或然負債

於報告期末之或然負債如下：

(a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度作出之擔保：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
附屬公司				
— 最大額度	—	—	7,828,416	2,857,581
— 已用額度	—	—	6,296,761	2,690,581

(b) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣9,543,000,000元(二零零九年：港幣7,979,000,000元)出任擔保人。

(c) 按附註38之披露，本公司亦為本公司一家附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣10,018,000,000元(二零零九年：港幣2,332,000,000元)。

除上述(a)及(c)本公司所提供擔保外，董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行比率較低，其最初確認數額並不重大。本公司之財務擔保合約已於公司之財務報表確認。

51. 資產抵押

於報告期末，本集團為擔保一般銀行貸款及獲得其他貸款而抵押資產之賬面值如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
計入物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇	29,271	—
投資物業	1,268,041	—
庫存物業	449,153	—
貿易應收款	4,155	—
銀行存款(附註25)	23,605	28,126
	1,774,225	28,126

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

52. 關連人士交易

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

- (a) 根據二零零三年由本公司一間附屬公司，深圳中海地產有限公司(「深圳中海地產」)及中建總一間附屬公司，深圳市中海建築工程公司(「深圳中海建築」)訂立的一項協議，深圳中海地產委任深圳中海建築為其一地產發展項目第一期之主承判商，合約金額訂定為人民幣185,000,000元。於二零零九年，深圳中海地產付深圳中海建築之合約工程總額約為港幣23,300,000元，本年度深圳中海地產沒有付深圳中海建築此合約工程總額。
- (b) 年內，本公司之附屬公司透過公開投標委任深圳中海建築為其地產發展項目之主要承建商，總合約額為人民幣220,000,000元。年內，該等附屬公司已付或應付深圳中海建築之合約工程總額為港幣30,000,000元(二零零九年：港幣4,300,000元)。
- (c) 於二零零五年四月，本公司之附屬公司富榮有限公司(「富榮」)授予中海集團之附屬公司中國建築工程(澳門)有限公司(「中建澳門」)一份金額為港幣56,000,000元之澳門物業發展項目之地基工程合約，中海集團為中建總之附屬公司。

於二零零五年八月富榮與中建澳門訂立一份建築管理合約，中建澳門被委任為富榮上述物業項目之建築管理人，管理費為港幣20,000,000元，另外可獲支付最高達港幣30,000,000元之花紅，惟需達到合約所列一定條件。

二零零九年，本集團根據該等合約已付或應付合約額為港幣6,000,000元，本年度已付或應付該等合約額為零。

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

於二零零九年四月，本公司與中國建築訂立更新協議，據此，本集團繼續委任中國建築及其附屬公司為承建商，授予之總合約金額由二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日不可超逾港幣1,000,000,000元，於二零一一年十二月三十一日止之每年金額不可超逾港幣2,000,000,000及由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日不可超逾港幣1,000,000,000元。

年內，集團授予中建築及其附屬公司於更新協議的合同總金額約港幣1,626,900,000元(二零零九年：港幣136,900,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

52. 關連人士交易(續)

- (e) 於二零零六年五月，集團的附屬公司中謙發展有限公司(「中謙」)與中國建築的附屬公司中國海外建築有限公司(「中海建築」)訂立總租賃協議。據此，中海建築同意租用位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及其附屬公司辦公室之用。截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中謙的應收租金分別為港幣6,600,000元、港幣8,600,000元及港幣9,000,000元。

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

年內，集團已收或應收中國建築及其附屬公司根據總租賃更新協議的金額達港幣10,400,000元。(二零零九年：港幣10,000,000元)

- (f) 於二零零六年五月，本公司的附屬公司中國海外保安有限公司(「中海保安」)，與中國建築訂立總保安服務協議，據此，中海保安將向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，每年提供保安服務的年度上限金額不會超逾港幣30,000,000元。

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

年內，集團批授予中國建築及其附屬公司根據總保安服務更新協議合同總金額達港幣26,300,000元(二零零九年：港幣13,700,000元)及集團已收及應收保安費達港幣5,300,000元(二零零九年：港幣12,900,000元)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

52. 關連人士交易(續)

- (g) 於二零零九年四月，本公司與中建總之附屬公司中國建築股份有限公司(「中建股份」)訂立一份協議，稱為中建股份承建協議，據此，集團將繼續委任中建股份及其附屬公司為國內之承建商，而由二零零九年六月一日至二零零九年十二月三十一日批授的總金額合約不可超逾人民幣約933,000,000元(相等於約港幣1,061,000,000元)，於二零一一年十二月三十一日止每年不可超逾人民幣約1,600,000,000元(相等於約港幣1,818,000,000元)及由二零一二年一月一日至二零一二年五月三十一日不可超逾人民幣約667,000,000元(相等於約港幣757,600,000元)。

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

年內，本集團根據中建股份承建更新協議批授予中建股份及其附屬公司的總合約金額約為人民幣2,188,600,000元，相等於約港幣2,572,100,000元(二零零九年：人民幣763,900,000元，相等於約港幣867,600,000元)，而已付或應付中建股份及其附屬公司之承建費約為港幣733,900,000元(二零零九年：港幣1,672,000,000元)。

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

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

- (i) 年內，本集團向中建總之附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)投保。本集團於年內已支付或應付中海保險合共港幣1,300,000元之保費(二零零九年：港幣900,000元)。
- (j) 中建總就授予本集團之若干銀行額度出任擔保人。年內，中建總並無在此方面向本集團收取任何費用(二零零九年：無)。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

52. 關連人士交易(續)

(k) 年內，董事及主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	107,883	102,615
以股份支付的支出	—	19
強制性公積金貢獻	72	79
	107,955	102,713

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

(l) 於二零零九年，集團來自聯營公司及來自共同控制實體之利息收入為港幣12,300,000元(二零零九年：港幣12,300,000元)及港幣452,300,000元(二零零九年：249,700,000元)。

(m) 與中國其他國家控制實體的交易

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

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

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

本集團參與與政府部門或代理之不同交易包括透過競投購買土地。

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

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

52. 關連人士交易(續)

(m) 與中國其他國家控制實體的交易(續)

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

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

除上述交易外，本集團應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於綜合財務狀況表及附註23、30、33及44披露。本公司應收及應付其關連人士款項之詳細資料已於本公司財務狀況表及附註24、30、33及34披露。

53. 報告期結束後事項

就中海宏洋收購Pan China Land (Holdings) Corporation的30%額外權益而言，收購協議的條件已於二零一一年二月十日滿足。中海宏洋向王先生及Kentrise發行189,493,224股股份，因此，本集團於中海宏洋的實際權益已由50.1%攤薄至40.2%，從而失去對中海宏洋的控制權。視為出售中海宏洋的收益或虧損計算為於中海宏洋保留權益之公允價值(按中海宏洋股份的市場報價計算約為港幣2,853,000,000元)與中海宏洋於二零一一年二月十日的資產淨值(按中海宏洋管理層所量化的金額)之差額。於二零一零年十二月三十一日，計入本集團綜合財務報表的中海宏洋的資產淨值約為港幣2,808,000,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零一零年十二月三十一日之附屬公司之資料，董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
頌寧置業有限公司	100,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
時信發展有限公司	100,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
Arch Regent Investments Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
北京中海豪庭房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪峰房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京億利房地產開發有限公司 ^(iv)	12,000,000美元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產開發 有限公司 ^(iv)	11,920,000美元	—	72	物業發展
北京中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
北京古城興業置業有限公司 ^(v)	人民幣50,000,000元	—	70	物業發展
長春中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中國海外大廈管理有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	房地產管理
China Overseas Finance (Cayman) I Limited ^(vii)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
China Overseas Finance (Cayman) II Limited ^(vii)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保票據
中國海外實業有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	100	—	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中國海外地產代理有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	房地產代理
中海地產集團有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	人民幣2,610,200,000元	—	100	物業發展、買賣及 投資及投資控股
中國海外地產有限公司	100股每股面值 港幣10元之股份	100	—	投資控股、物業顧 問及房地產代理
中海地產(香港)有限公司	10,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
中國海外物業服務有限公司	10股每股面值 港幣10元之股份	—	100	房地產管理及 投資控股
*中海興業創城投資有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
中國海外路橋控股有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
中國海外保安有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	提供保安服務
中國海外興業有限公司	5,000,000股每股面值 港幣10元之股份	—	100	投資控股
港通實業有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展
中海財務有限公司	500,000股每股面值 港幣10元之股份	100	—	財務融資、投資控 股及證券投資
富榮有限公司 ^(viii)	澳門葡幣25,000元	—	100	物業發展
佳盛發中國製品有限公司	10,000股每股面值 港幣100元之股份	—	100	投資控股
中海寶松物業發展(深圳)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
中海發展(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	17,000,000美元	—	100	物業發展及買賣
中海興業(成都)發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	99,000,000美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	港幣420,000,000元	—	80	物業發展
中海振興(成都)物業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
中海地產重慶有限公司 ^(v)	人民幣670,000,000元	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	33,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	21,000,000美元	—	100	投資控股、物業發 展、樓宇建築及 項目管理

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中海興業(西安)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	60,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	250,000,000美元	—	100	物業發展
中海地產諮詢(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	500,000美元	—	100	房地產代理 及投資控股
中海物業管理廣州有限公司 ^(iv)	人民幣15,800,000元	—	100	投資控股及 房地產管理
中海地產(蘇州)有限公司 ^(iv)	50,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(杭州)有限公司 ^(iv)	49,800,000美元	—	100	物業發展
中海地產(杭州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	99,800,000美元	—	100	物業發展
中海英奧置業(蘇州)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	99,000,000美元	—	100	物業發展
中海地產(佛山)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣1,100,000,000元	—	100	物業發展
東江實業集團有限公司	5,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
美通國際發展有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
安德寶投資有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
恒勤發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業買賣
耀啟發展有限公司	1股面值港幣1元之股份	100	—	投資控股
Gain Direct Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
金碧國際集團有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
金旺發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展、買賣及 投資
開泰投資有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
廣州中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
廣州江東房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣99,800,000元	—	100	物業發展
廣州藍灣房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣15,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海名都房地產發展有限公司 ^(iv)	人民幣400,000,000元	—	100	物業發展
Hainan Ruler Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
華藝設計顧問有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	100	—	設計顧問服務及 投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司 ^(iv)	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
基逸有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
聯豪投資有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
名發有限公司	1,000股每股面值 港幣1元之股份	—	60	物業發展
名運有限公司	10股每股面值 港幣1元之股份	—	70	物業發展
名逸有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
美逸有限公司	10股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
美博服務有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	提供大廈清潔、 保養維修及 保安服務
南京中海地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京海潤房地產開發有限公司 ^(iv)	50,000,000美元	—	100	物業發展
海倫有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
中謙發展有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
*興海發展有限公司 ^(iv)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
正成發展有限公司 ^(iv)	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業發展
*興立發展有限公司 ^(iv)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Safe Future Investments Limited ^(iv)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
上海萬和房地產有限公司 ^(iv)	43,340,000美元	—	95	物業發展
上海新海滙房產有限公司 ^(iv)	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海中海房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海華房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
上海中海海庭房地產有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
上海中海海怡房地產有限公司 ^(iv)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
深圳中海地產有限公司 ^(iv)	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海深圳灣房地產開發 有限公司 ^(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展 有限公司 ^(iv)	人民幣41,791,108元	—	100	物業發展
深圳市中海龍富房地產開發有限公司 ^(iv)	人民幣150,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海電梯工程有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海樓宇科技有限公司 ^(iv)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海社區環境工程有限公司 ^(iv)	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
中海月朗苑物業發展(深圳) 有限公司 ^(iv)	港幣10,000,000元	—	100	物業發展
銀耀發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業買賣
Splendid Return Limited ⁽ⁱ⁾	50,000股每股面值 1美元之股份	—	100	投資控股
Techflex Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Total Wonder Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Wealth Faith Developments Limited ⁽ⁱ⁾ 廣逸有限公司(「廣逸」)	1股面值1美元之股份 2股每股面值 港幣1元之股份 ^(v)	—	100	物業發展及 投資控股
*榮海集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
永興發展有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
永運發展有限公司	2股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
億利國際集團有限公司	100股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
中海物業管理(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	610,000美元	—	100	房地產管理

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中山市中海房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
華超集團有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
*高峰企業有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
驕洋國際有限公司 ⁽ⁱ⁾	10股每股面值 1美元之股份	90	—	投資控股
Seawave Company Ltd ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
翠達發展有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
Treasure Trinity Limited ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
IHG太極製藥廠(澳門)有限公司 ^(viii)	澳門葡幣1,000,000元	—	100	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
天津中海興業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海興業房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海鼎業房地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
長春海華房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	49,800,000美元	—	100	物業發展
成都中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
杭州中海房地產有限公司 ^(v)	99,800,000美元	100	—	物業發展
佛山市中海興業房地產開發 有限公司 ^(v)	50,000,000美元	—	100	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
中海地產(珠海)有限公司 (前稱「中怡華海房地產開發 (珠海)有限公司」) ^(v)	人民幣405,000,000元	—	100	物業發展
珠海市志趣諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通諮詢服務有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 ^(iv)	港幣1,200,000,000元	—	100	物業發展
濟南中海地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	98,000,000美元	—	100	物業發展
上海中海物業管理有限公司 ^(v)	人民幣5,050,000元	—	100	房地產管理
長春海悅房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海興業房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
佛山中海千燈湖房地產開發 有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪景房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
長春海成房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海華業房地產有限公司 ^(vi)	人民幣680,000,000元	—	100	物業發展
鉅星(成都)商務服務有限公司 ^(vi)	人民幣68,000,000元	—	100	物業發展
深圳市斯特沃德酒店管理有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	100	酒店管理
珠海經濟特區卓運房產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
天威投資置業有限公司 ^(viii)	澳門葡幣25,000元	—	100	物業發展
美澳物業發展有限公司 ^(viii)	澳門葡幣26,000元	—	85	物業發展
中國海外宏洋集團有限公司 (前稱「蜆壳電器工業(集團)有限公司」)	767,543,263股每股面值 港幣0.01元之股份	—	50.1	投資控股、 物業投資 及發展
中海宏洋地產集團有限公司 (前稱「中國光大房地產開發有限公司」) ^(vi)	人民幣133,000,000元	—	50.1	投資控股及 物業發展
*嘉地投資有限公司 ⁽ⁱ⁾	10股每股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
Terborley Limited ⁽ⁱ⁾	100股每股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
滿星發展有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	50.1	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation ^(vii)	2,000,000股每股面值 港幣0.1元之股份	—	50.1	投資控股
Pandue Investments Limited ⁽ⁱ⁾	100股每股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
中國海外宏洋投資有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	50.1	投資控股
強發控股有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
振宇投資有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	50.1	投資控股
瀚揚有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
中國海外銀川投資有限公司	1股面值港幣1元之股份	—	50.1	投資控股
銳華有限公司 ⁽ⁱ⁾	1股面值1美元之股份	—	50.1	投資控股
SLP (China) Pte. Ltd. ^(ix)	1,700,000股每股面值 新加坡幣1元之股份	—	40.1	投資控股
深圳市建地投資有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
深圳市建禹投資有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	投資控股
北京中海宏洋地產有限公司 (前稱「北京光大房地產開發 有限公司」) ^(v)	人民幣28,000,000元	—	50.1	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司 ^(v)	人民幣5,000,000元	—	50.1	物業管理
北京快樂城堡購物中心有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業投資
北京中京藝苑房地產開發有 限責任公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	50.1	物業發展及 投資
北京華世柏利房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣60,000,000元	—	40.1	物業發展
北京中海宏洋置業有限公司 (前稱「北京光大置業有限責任公司」) ^(v)	人民幣50,000,000元	—	50.1	投資控股
北京中順超科房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司 ^(v)	人民幣120,000,000元	—	40.1	物業發展
呼和浩特市中海宏洋地產有限公司 (前稱「呼和浩特市景輝房地產開發 有限責任公司」) ^(v)	人民幣20,000,000元	—	50.1	投資控股及 物業發展
呼和浩特市榮城房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
上海光大置業發展有限公司 ^(v)	人民幣15,000,000元	—	50.1	投資控股
合肥光大置業有限公司 ^(v)	人民幣20,000,000元	—	50.1	投資控股
廣西光大旅遊投資有限公司 ^(v)	人民幣30,000,000元	—	47.1	投資控股
桂林中海宏洋地產有限公司 (前稱「廣西桂林光大生態家園開發 建設有限公司」) ^(v)	人民幣10,000,000元	—	33	物業發展
桂林建禹地產有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
青島頤景房地產開發有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	35	物業發展
廣州中海橡園房地產開發有限公司 (前稱「廣州光大置業有限公司」) ^(v)	人民幣10,000,000元	—	50.1	物業發展
廣州中海宏洋地產有限公司 (前稱「廣州市光大花園物業管理 有限公司」) ^(v)	人民幣240,867,970元	—	50.1	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司 ^(v)	人民幣3,000,000元	—	50.1	物業管理
廣州新都房地產發展有限公司 ^(v)	人民幣10,000,000元	—	45	物業發展
森聯南太湖(湖州)建設發展有限公司 ^(vi)	4,499,955美元	—	40.1	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

54. 主要附屬公司資料(續)

- (i) 在英屬維爾京群島註冊成立
 - (ii) 在中國註冊之外商投資企業
 - (iii) 在中國成立之股份制有限公司
 - (iv) 在中國註冊之中外合資經營企業
 - (v) 在中國註冊之有限責任公司
 - (vi) 主要在中國經營
 - (vii) 在開曼群島註冊成立
 - (viii) 在澳門註冊成立
 - (ix) 在新加坡註冊成立
 - (x) 除發行普通股，廣逸亦發行了1股面值港幣1元之可贖回優先股份給本公司間接持有90%股本的驕洋國際有限公司。
- * 中文公司名稱僅供識別

於年終時，除 China Overseas Finance (Cayman) I Limited 及 China Oversea Finance (Cayman) II Limited 已發行分別 300,000,000 美元及 1,000,000,000 美元之應付擔保票據(見附註 38)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券，本集團並未持有該等應付票據。

五年財務概要

於二零一零年十二月三十一日

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
營業額	10,910,234	16,632,553	18,892,373	37,321,630	44,313,014
減值損失及撇賬前之 經營溢利	3,059,313	6,600,722	8,623,130	12,030,834	20,232,298
應佔(虧損)溢利					
聯營公司	(6,933)	(27,911)	(10,982)	3,683	17,750
共同控制實體	433,649	386,276	(26,848)	19,238	317,196
除稅前溢利	3,486,029	6,959,087	8,585,300	12,053,755	20,567,244
所得稅費用	(1,174,070)	(2,741,936)	(3,513,018)	(4,449,692)	(7,897,817)
本年溢利	2,311,959	4,217,151	5,072,282	7,604,063	12,669,427
分配於：					
本公司股東	2,370,750	4,179,579	5,048,637	7,468,928	12,373,151
非控制股東權益	(58,791)	37,572	23,645	135,135	296,276
	2,311,959	4,217,151	5,072,282	7,604,063	12,669,427

五年財務概要(續)

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零一零年 港幣千元
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	
非流動資產					
投資物業	1,638,580	2,634,750	6,428,067	7,747,599	14,053,675
物業、廠房及設備	1,504,331	2,232,366	280,967	253,823	319,388
預付土地租金支出	76,861	95,736	58,204	47,409	35,984
聯營公司權益	141,288	56,907	164,581	180,600	210,497
共同控制實體權益	1,753,783	2,588,406	1,947,655	2,558,944	11,323,863
投資合營地產項目公司	143,895	15,274	18,654	20,971	22,867
投資基建項目	127,891	—	—	—	—
應收聯營公司款	187,227	271,697	90,108	87,424	42,156
應收共同控制實體款	439	2,612,797	4,071,170	9,172,006	8,981,367
應收合營地產項目公司款	490,954	1,873	1,056	436	154
其他金融資產	33,720	95,781	42,443	30,161	23,726
商譽	64,525	109,021	109,021	109,021	109,021
其他無形資產	—	—	—	—	39,870
遞延稅項資產	—	—	485,090	650,791	1,190,537
	6,163,494	10,714,608	13,697,016	20,859,185	36,353,105
流動資產	29,690,127	53,806,564	71,879,425	93,258,208	125,895,296
資產總額	35,853,621	64,521,172	85,576,441	114,117,393	162,248,401
非流動負債					
一年後到期之借貸	(6,047,000)	(11,289,021)	(18,320,005)	(14,369,870)	(24,305,704)
應付票據	(2,323,440)	(2,326,435)	(2,329,431)	(2,332,426)	(10,018,179)
應付同級附屬公司欠款	—	(135,864)	—	—	—
應付非控制股東欠款	(781,020)	(873,557)	(850,983)	(820,310)	(791,904)
衍生金融負債	—	—	—	—	(1,187,323)
遞延稅項負債	(411,187)	(473,789)	(1,255,876)	(1,990,344)	(6,604,793)
	(9,562,647)	(15,098,666)	(22,756,295)	(19,512,950)	(42,907,903)
流動負債	(11,401,565)	(23,632,404)	(29,935,758)	(52,794,812)	(61,398,357)
負債總額	(20,964,212)	(38,731,070)	(52,692,053)	(72,307,762)	(104,306,260)
資產淨值	14,889,409	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141
應佔權益：					
本公司股東	15,449,445	26,282,040	33,219,782	42,093,072	54,734,890
非控制股東	(560,036)	(491,938)	(335,394)	(283,441)	3,207,251
	14,889,409	25,790,102	32,884,388	41,809,631	57,942,141

附註：一些比較數字已按會計制度改變而調整或重新分類本年度之呈列。

主要物業及物業權益詳情

1. 集團持有之主要已竣工投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面 面積約數 (泊車位除外) 平方米	集團權益 %
(a) 中國海外大廈全座 地面A、C及E舖一樓B及D舖、 四至三十樓辦公樓層 (不包括十九樓A至F單位) 和二及三層60個泊車位 香港灣仔軒尼詩道139號 及駱克道138號	商業及泊車	中期	19,485	100
(b) 中海地產大廈 中國北京市西城區 太平橋大街96號	商業及泊車	50年至二零五一年 六月十日	24,668	100
(c) 中海廣場 中國北京市朝陽區 建外大街國貿中心西側	商業及泊車	50年至二零五三年 四月二日	138,328	100
(d) 中海地產廣場 中國北京市崇文區 永外西濱河路	商業及泊車	40年至二零四三年 三月十八日	88,807	100

註：集團權益乃指集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

主要物業及物業權益詳情(續)

2. 集團持有之主要在建投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面 面積約數 (泊車位除外) 平方米	集團權益 %
(a) 中海國際大廈 中國天津市塘沽區 濱河西路	商業	40年至二零四九年 七月二十九日	172,724	100
(b) 中海城南1號 中國成都市高新區 錦城大街199號	商業	40年至二零四八年 十一月十一日	202,770	100
(c) 寰宇天下 中國瀋陽市皇姑區 塔灣東街	商業	40年至二零四九年 十二月十八日	255,000	100
(d) 國際社區A-1市 中國濟南市市中區 九曲莊路	商業	40年至二零四九年 十一月二十九日	146,195	100
(e) 國際社區C-3市 中國濟南市市中區 九曲莊路	商業	40年至二零四九年 九月十六日	175,103	100
(f) 鳳凰熙岸 中國南京市鼓樓區 鳳凰西路	商業	40年至二零四六年 六月十一日	108,500	100
(g) 環宇城 中國珠海市香洲區 前山三台石路	商業	40年至二零四八年 二月一日	158,768	100
(h) 富華地塊 中國珠海市香洲區 白石路	商業	40年至二零五零年 八月十二日	167,140	100

主要物業及物業權益詳情(續)

3. 集團持有之主要發展中物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	於二零一零年 十二月三十一日 之工程進度	預計完成 年份	地盤面積 約數 平方米	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 蘇州國際社區 中國蘇州市 蘇州工業園區 鐘園路南北側	住宅	施工中	2012	662,961	1,481,927	100
(b) 鳳凰熙岸 中國南京市 鼓樓區 鳳凰西街	商業住宅	施工中	2015	210,000	700,000	100
(c) 蘇州獨墅島 中國蘇州市 吳中區 墅蒲塘東側	住宅	施工中	2013	344,643	350,951	100
(d) 濟南國際社區 中國濟南市 市中區九曲莊路	商業住宅	施工中	2016	1,782,000	3,000,000	100
(e) 中海城 中國瀋陽市 于洪區白山路	住宅	施工中	2018	1,280,000	2,800,000	100
(f) 康城花園 中國深圳市龍崗區 黃閣坑北和如意路交叉口	住宅	施工中	2011	118,799	485,200	100
(g) 銀海灣 中國珠海市 香洲區 銀坑港灣大道側	住宅	施工中	2014	107,864	332,509	100
(h) 萬錦東苑 中國佛山市南海桂城街道 A15區	住宅	施工中	2011	154,780	588,165	100
(i) 寰宇天下 中國瀋陽市皇姑區 塔灣東街	商業住宅	施工中	2018	740,000	2,222,001	100
(j) 中海九號公館 中國北京市 豐台區花鄉	住宅	施工中	2013	321,305	395,313	100
(k) 老古城 中國北京市石景山區 老古城	住宅	施工中	2013	474,445	916,520	75
(l) 千燈湖 中國佛山市 南海區千燈湖	住宅	施工中	2014	154,780	811,811	100
(m) 中海錦城 中國成都市武侯區 龍井村	住宅	施工中	2012	122,593	343,789	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

主要物業及物業權益詳情(續)

4. 集團持有之主要待售物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	總樓面 面積約數 (泊車位除外) 平方米	集團權益 %
(a) 中海萬錦城一期 中國上海市 閘北區191號	住宅	109,951	100
(b) 中海御景熙岸 中國上海市 南匯區康橋鎮	住宅	190,890	100
(c) 中海翠屏灣 中國成都市 高新區 泰和二街333號	住宅	291,428	100
(d) 蘇州熙岸世家 中國蘇州市 工業園區金雞湖	住宅	47,288	100
(e) 中海紫御公館 中國北京市 崇文區 永定門外	住宅	310,312	100
(f) 瀋陽寰宇天下 中國瀋陽市 皇姑區 塔灣街東	住宅	3,275,174	100
(g) 瀋陽中海城 中國瀋陽市 于洪區白山路	住宅	2,413,614	100
(h) 長春國際社區 中國長春市 南關區南環城路	住宅	1,071,778	100
(i) 中海城南一號 中國成都市 高新區 錦城大道199號	住宅	413,603	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。



中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2823 7888 傳真：2865 5939

www.coli.com.hk

