



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

股份代號：00081

2010 年報

# 邁向 新里程





# 目錄

2	公司及股東資料
3	董事局、名譽主席以及委員會
4	主席報告書
9	管理層討論及分析
14	企業管治報告
21	董事及行政架構
24	董事局報告
36	獨立核數師報告
37	綜合收益表
38	綜合全面收益表
39	綜合財務狀況表
41	財務狀況表
42	綜合權益之變動表
44	綜合現金流量表
46	財務報告附註
133	五年財務概要
134	主要物業及物業權益詳情



# 公司及股東資料

## 公司資料

### 註冊辦事處

香港金鐘道 88 號

太古廣場一座 30 樓 3012 室

電話 : (852) 2918 5181

傳真 : (852) 2918 5199

互聯網址 : [www.cogogl.com.hk](http://www.cogogl.com.hk)

## 公司秘書

莊惠生

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東 28 號

金鐘匯中心 26 樓

電話 : (852) 2980 1333

傳真 : (852) 2810 8185

電子郵件 : [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)

## 法律顧問

萬盛國際律師事務所

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

上海銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

星展銀行香港分行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

## 股東資料

### 上市資料

本公司股份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 : 00081

彭博 : 81 : HK

路透社 : 0081.HK

## 投資者關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部－賀晨先生

電話 : (852) 2862 5071

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : [chen\\_he@cohl.com](mailto:chen_he@cohl.com)

## 傳媒關係

如有查詢，請聯絡：

對外關係部－鍾珮瑜小姐

電話 : (852) 2862 5073

傳真 : (852) 2529 9211

電郵 : [wendy\\_chung@cohl.com](mailto:wendy_chung@cohl.com)

# 董事局、名譽主席以及委員會

## 名譽主席

孔慶平<sup>#</sup>

## 主席兼非執行董事

郝建民

## 執行董事

陳 斌 行政總裁

于上游

向 翊

朱炳坤

## 非執行董事

翁國基 副主席

## 獨立非執行董事

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

## 授權代表

郝建民

于上游

陳 斌 (郝建民的替代授權代表)

向 翊 (于上游的替代授權代表)

## 審核委員會

鍾瑞明<sup>\*</sup>

林健鋒

盧耀楨

## 薪酬委員會

郝建民<sup>\*</sup>

翁國基

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

## 提名委員會

郝建民<sup>\*</sup>

鍾瑞明

林健鋒

盧耀楨

<sup>#</sup> 非本公司董事

<sup>\*</sup> 委員會主席

# 主席報告書

## 緒言

本人欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之周年報告書及財務報告。本年度合約銷售額為港幣4,119,800,000元，銷售面積合共247,658平方米，而錄得之營業額為港幣3,512,900,000元。本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,001,100,000元，而每股基本盈利為港幣139.9仙。

年內，中國海外發展有限公司(「中海發展」)已完成收購本公司控制性股權。從二零一零年六月四日起，本公司(前稱為蜆壳電器工業(集團)有限公司)已易名為中國海外宏洋集團有限公司。

自集團於二零一零年二月十日完成資本及架構重組及於二零一零年十二月二十日完成收購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)30%少數股東權益後，本集團之主要業務將致力集中於中國內地房地產發展及物業投資。

## 市場定位

隨著中央政府政策對中國內地鄉郊地區加速進行都市化，加上對基建發展(如以高速鐵路系統銜接之各內陸城市)之大量投資，已為改善圍繞一線或二線城市之三線城市及主要省份之省會城市之起居生活條件鋪路。崛起中之城市，百花齊放，經濟發展蓬勃，可為城市建設及住宅市場發展提供無限商機。

因此，本集團的市場定位，將主要著眼於位處三線，並正崛起且最具投資價值與發展潛質之城市。本集團將於此類城市，以高效、專業的開發為中高收入人群提供中高端精品住宅產品與服務，以滿足居民所需。

然而，和一、二線中國內地城市不同的是，這類正躍起之城市在人均收入、基礎周邊配套、與主要政治及經濟中心在地理位置上之距離、經濟發展規模等等都存在較大之差異。因此，投資於這些冒起中之城市所帶來之系統性風險與其他已充份發展起來之一、二線城市是完全不同的。重組後，由一組更專注及全身投入之獨立管理團隊負責此新興市場，本集團將更能關注這類新進崛起城市之要求及變化。

為配合中央政府致力將鄉郊都市化，以提升整體居民生活水平及質素，期望本集團將經歷一段急速增長及發展期，並與這類城市之經濟發展及居民收入之陸續提升一脈相承。中海發展之成功經驗及完善之全國性支援網絡，包括市場推廣動員能力、資深之人力資源、具競爭力之供應鏈及對市場資訊之洞悉等，均為本集團於中國內地，正值冒起中城市之龐大物業發展市場業務，提供豐富之資源保障及技術支援。

## 末期股息

在考慮本年度業績表現及本集團未來發展之流動資金需求後，董事局建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙(二零零九年：無)。由於並無中期股息(二零零九年：每股港幣2.0仙)，本財政年度的股息總額將為每股港幣10.0仙(二零零九年：每股港幣2.0仙)。

### 經營前景

#### 整體經濟

去年，全球各國經濟環境差異甚廣。為持續刺激復甦中之經濟，美國推行第二輪量化寬鬆計劃。但對資本市場來說，資金充斥情況加劇，導致大量熱錢湧進亞洲區，包括中國在內。加上中國本身之急促發展和增長，如二零一零年之相對較高國民收入增長率之10.3%，通貨膨脹加劇，包括資產價格上揚已成為中國急需處理的一大挑戰。

中央政府計劃於二零一一年把通脹率控制於4%以內。各項貨幣政策，包括自二零一零年初八度提高銀行存款準備金率及自二零一零年十月以來三度逐步攀升之利率，均顯示立場上，已由過住適量寬鬆之貨幣政策轉為較保守之策略，以調控上升中之通脹率。

隨著第十二個五年計劃的開展，中國將加強擴大內部需求，以彌補自金融海嘯後，對西方國家減少之出口，維持持續增長。這意味著普通大眾之購買力將逐步獲得提升。

在可見之未來，中國將向平穩發展經濟基礎之路邁進，並透過逐步之工商業轉型，加速都市化等以達致成為更為成熟之經濟體，此將有利中國內地整體之經濟發展。

郝建民先生  
主席兼非執行董事





### 房地產發展

自去年四月起中央政府推出一連串壓制內地樓市高企價格措施，包括新近於上海及重慶出台之房產稅等，但除成交量外，在價格上僅錄得輕微調整。中央政府旋即於二零一一年一月再頒佈新一輪調控措施，進一步要求地方政府落實價格控制目標。

有關調控措施之成效目前仍未清晰，但較肯定的是，主要仍受市場供求關係力量支配。在供應量上，新建及供應中存貨仍然充斥各主要中國內地城市，另一方面，在一線以至二線高人口比例的發達城市，包括投機買賣之需求，尤其在通脹壓力籠罩下，仍然十分龐大。相對而言，三線城市的房價維持於較合理及可負擔水平。事實上，這類三線城市，特別是經濟上已起飛的城市，已經進行急速的房產改革。本集團期望從中找尋商機以開拓業務發展。本集團已致力加快完成多項供銷售之物業發展項目，以儲備充足現金資源，作為吸納於中國內地具戰略位置之新增土地。

### 集團策略

在可見之未來，集團對中國房地產市場仍維持一貫謹慎樂觀態度，對發展前景充滿信心。相信波瀾過後，市場基調將回復較正常和平穩的狀態。繼年初集團重組後，新管理層已立刻加強集團房地產專業人才方面之人手及管理能力，重建企業管控體系，提升競爭能力，推進企業文化建設。借助「中海地產」之品牌優勢，重新訂立集團品牌之市場銷售策略及方針，並由馳名內地之「中海物業」品牌提供高質素之銷後及物業管理服務。

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

因此，集團現已制訂具體發展目標及戰略綱要，期望在未來數載，能以「打基礎、鑄品質、上規模」為戰略發展目標。集團部署進軍主要為最具投資價值與發展潛質的三線城市，以高效、專業的開發為中高收入人群提供中高端精品住宅產品與服務。

集團已著手建立健全市場研究系統和方法，以加強掌握對外部經濟和政策走勢的訊息。集團實行穩健經營，保持合理的負債水平，努力防範風險，積極做好現有項目的開發和銷售，加快現金回流，並在此基礎上尋找新的投資機會。集團將發揮與母公司在項目開發、運營模式、信息共享和市場資源等方面的協同效應，致力於提升項目的回報水平，有效控制成本，為股東創造價值，實現集團房地產業務的持續健康發展。

### 致謝

本人在此謹向董事同寅、全體員工及各持份者的繼續支持，致以衷心謝意。

承董事局命  
中國海外宏洋集團有限公司  
郝建民  
主席兼非執行董事

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



# 管理層討論及分析



# 管理層討論及分析

## 收入及營運業績

集團已於二零一零年二月十日完成主要資本及架構重組，並將業務活動牽引集中投放於中國大陸之房地產發展及投資領域上。集團現已部署其策略焦點於中國內地三線城市。與此同時，集團正積極謀求完成手上現有發展中項目，加強資金儲備以用作未來發展。於二零一零年十二月二十日，集團亦已完成收購中海宏洋地產集團有限公司（「中海宏洋」）剩餘30%少數股東權益，以使中海宏洋成為本集團全資附屬公司。中海宏洋為於中國境內註冊成立之外商獨資企業。本集團透過持有中海宏洋，經營大部份現有地產發展及投資業務。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團之持續經營業務錄得港幣3,512,900,000元之營業額及港幣1,563,000,000元之毛利。營業額與去年比較上升118%，而毛利同比則增加接近五倍。毛利率由去年16%上升至本年度44%。營業額及利潤大幅增長主要是由於銷售和成交量及平均售價均顯著上升所致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，經營溢利為港幣2,003,600,000元，較去年增加港幣1,885,800,000元或上升16倍。涉及之若干因素如下：(i)營業額及利潤大幅攀升，(ii)出售一間於中國惠州市擁有土地利益之附屬公司之溢利共港幣251,700,000元，及(iii)員工費用減省，令行政費用減少港幣109,600,000元，源於較低之以股權結算股份非現金費用及往年一次性之離職補償。

財務費用為港幣19,800,000元，而源自共同控制實體之收益則為港幣2,100,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之扣除利息費用之稅後溢利為港幣1,142,900,000元（二零零九年：虧損港幣382,200,000元），包括由已終止業務所供獻之溢利港幣17,900,000元。撇除非控股權益後，本公司擁有人應佔之溢利為港幣1,001,100,000元（二零零九年：虧損港幣279,700,000元）。

## 分部資料

### 物業銷售及發展

回顧全年，以「中海地產」重新塑造品牌，本集團積極應對國家宏觀調控措施對房地產市場的影響，仍能把握時機，多次成功推出市場銷售計劃。合約銷售額達港幣4,119,800,000元（折合人民幣3,582,700,000元），銷售面積共247,658平方米，其中98%已於年底前收取。與此同時，合共390,059平方米之住房面積亦新近竣工，可供入伙。

因此，入賬營業額由往年之港幣1,480,000,000元上升至港幣3,398,700,000元。分部業績，如之前所述，隨著銷售量及價格提升，出售項目股權收益及員工費用減省而轉虧為盈，利潤增加港幣1,993,400,000元，達港幣1,625,300,000元（二零零九年：虧損港幣368,100,000元）。

於年末，在建物業及已完工物業存貨（未計少量會所設施及若干車位）分別佔506,632平方米及52,264平方米，合共558,896平方米。其中，119,927平方米已銷售但有待成交。

以下為各主要項目之業務摘要：

#### 中海錦榕灣（前稱廣州光大花園）

位處廣州海珠區之K北區，目前已竣工入伙，除剩餘245平方米之商舖未發售外，其餘物業均已銷售完畢。年內，K北區錄得結轉入賬銷售面積79,479平方米，入賬營業額為人民幣991,000,000元。

另一方面，在建中之J區已進行前期銷售，並於本年內共錄得銷售面積約115,069平方米，銷售額為人民幣2,289,600,000元。中海錦榕灣J區部份單位（58,650平方米）已於年末完工並交付予各買家，相關之入賬營業額為人民幣1,143,600,000元。

除此以外，項目其他區域尚餘往年未售住宅及商舖合共11,423平方米。

### 物業銷售及發展(續)

#### 學院派·紫鑫閣(前稱「學院派」)

位於北京海澱區之商業及住宅發展項目，該項目已全面竣工。於本年內錄得結轉之銷售面積8,630平方米，入賬營業額為人民幣215,100,000元。於年底時，尚有已簽訂共18,867平方米之銷售合約有待成交，銷售額人民幣376,200,000元。尚餘21,692平方米商舖及住宅單位待售。

#### 中海錦繡城(前稱「錦繡城」)

位於呼和浩特市賽罕區的大型住宅物業發展項目。項目繼往年成功開盤後繼續錄得銷售。於年內，項目錄得訂約銷售面積98,410平方米，銷售額人民幣547,000,000元。在陸續交付面積達141,291平方米之完成物業予買家後，營業額達人民幣600,500,000元，並已確認入賬。

#### 紫御東郡

另一位處呼和浩特市賽罕區的住宅物業發展項目，亦於二零一零年十二月二十六日開盤預售，反應熱烈。於年底前數天內，推出之6,177平方米住宅單位已售出，合約銷售額為人民幣43,500,000元。

#### 橡園國際(前稱光大都會項目)

位於廣州海珠區的住宅及大型購物商場發展項目。建造工程已接近完成，現正進行外部修飾工序，約於二零一一年底全面竣工。

本集團持有上述各物業發展項目的100%權益。

### 土地儲備

為保持業務之可持續發展，並拓展新的市場，集團於年內透過成功競投，已加強其土地儲備。新購置土地包括位於桂林之一塊面積達64,310平方米土地及位於銀川另一塊面積約1,351,000平方米之土地。

於上述新購置土地中，後者曾於二零一零年十一月三十日之通函中披露。本集團與若干獨立第三方組成之財團，以總代價約人民幣3,991,000,000元(折合約港幣4,690,000,000元)獲確認成功競得11幅位於中國銀川市金鳳區南部七子連湖東西兩側的土地。本集團佔70%權益之財團，已支付人民幣1,000,000,000元(折合約港幣1,175,000,000元)的保證金以致成功競投。

於二零一零年十二月三十一日，集團持有位於中國境內之土地儲備，總共約可提供興建5,287,800平方米(其中集團應佔建築面積為4,137,100平方米)之建築面積。

年內，位於惠州市光耀城，地盤面積達196,880平方米之項目已以人民幣314,800,000元出讓。

上湖(本集團佔80%權益)位於北京北郊的低密度住宅發展項目，已完成重新設計圖則，並計劃於二零一一年初開始施工。

### 物業出租

截至二零一零年十二月三十一日止年度，租金收入為港幣62,400,000元(二零零九年：港幣63,200,000元)，分部溢利達港幣388,900,000元(二零零九年：港幣463,100,000元)。當中已計入來自投資物業公平價值溢利港幣382,600,000元(二零零九年：港幣414,900,000元)及源自共同控制實體之港幣2,300,000元收益(二零零九年：港幣1,100,000元)。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業出租(續)

於年末，位於北京西城區的中海國際中心(前稱光大國際中心)，可供租賃及作為自用辦公室之未售面積約為40,923平方米，出租率達80%，另有316個地庫車位。年內，在相關物業出租後，來自自由存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利為港幣313,800,000元(二零零九年：港幣426,800,000元)。本集團佔此項目100%權益。

位於上海市張江高科技園的科研辦公樓的出租率為81%。本集團以共同控制實體持有並佔此項目65%權益。

### 已終止業務

於二零一零年二月十日完成集團重組、資本重組、實物分派(見下文)及被中海發展收購後，本集團已按實物分派形式，終止當中業務及生產，包括家庭電器、物業租賃(位於香港，中國及美國之工業樓宇及商業單位等)，證券買賣，出租汽車及經營電纜、計算機硬件及軟件銷售。

### 實物分派

於二零一零年二月十日，本公司之全資附屬公司 Shell Electric Holdings Limited(「Privateco」)購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債(已構成上述已終止業務)，方法為向本公司發行股份。本公司當時持有 Privateco 的所有股份，已按實物分派的方式向本公司股東分派。每股 Privateco 股份資產淨值約港幣3.75元，乃根據於二零一零年二月十日已發行523,484,562股 Privateco 股份及 Privateco 集團於二零一零年二月十日綜合資產淨值約港幣1,965,000,000元計算。

### 收購中海宏洋剩餘30%少數股東權益

本公司於二零一零年十一月二日與若干關連人士，根據一項收購協議條款，將以發行246,785,579股代價股份或以現金的方式支付，收購中海宏洋餘下30%少數股東權益，收購之代價為港幣1,233,927,895元。其內容已於二零一零年十一月二十六日之通函中披露，並於二零一零年十二月十五日股東特別大會中通過。中海宏洋為於中國境內註冊成立之外商獨資企業。本集團透過持有中海宏洋，經營大部份現有地產發展及投資業務。收購已於二零一零年十二月二十日完成，中海宏洋成為本公司一間全資附屬公司。

### 財務資源及流動性

作為一間於香港註冊成立及上市的公司，本公司掌握從本地及國際投資者及財務機構融資的渠道。回顧本年度，從按二零零九年九月九日一份認購協議而發行之新股，與及配售新股中，共獲得港幣660,000,000元。於集團架構重組後，已按實物分派形式分派港幣522,000,000元予股東，並對由集團架構重組後成立之私人公司按該認購協議條款償還另一筆達港幣798,000,000元之款項。

貸款總額為港幣2,247,500,000元，較去年輕微上升0.1%，其中41.7%將於一年內到期，以浮動利率計息，其加權平均年利率為5.658%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據經營溢利除以總利息支出(扣除資本化利息及利息收入後之淨額)所計算的本集團利息倍數比率為202倍。

於二零一零年十二月三十一日，根據淨貸款(即借貸總額扣除現金及現金等值與受限制的現金及存款後之淨額)與可分配予本公司擁有人之權益(以前為總權益)所計算而錄得之負債比率為0.7%(二零零九年十二月三十一日：重列為43.6%)。比率大幅降低，主要反映相對較為偏低之淨貸款，源於年內大量之銷售及已收取之款項。

### 財務資源及流動性(續)

於二零一零年十二月三十一日，營運資金淨額為港幣 3,368,600,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 2,453,200,000 元)而速動比率為 0.7。現金及現金等值為港幣 1,890,600,000 元，較上一財政年度末(港幣 853,100,000 元)上升了 122%。

若包括約港幣 1,717,500,000 元仍未提取之可動用銀行信貸額，截至二零一零年十二月三十一日止，可動用之資金達港幣 3,608,100,000 元。在目前的經濟環境及集團在來年之業務計劃下，本集團將維持財務狀況於滿意程度，並會不斷監察其財務資源及流動資金水平。本集團會經常重新評估其營運及投資狀況，並致力改善其現金流量及將其財務風險減至最低。

### 外匯風險

目前，本集團之主要借款為人民幣。由於本集團之中國物業發展業務採用人民幣作為銷售、應收及應付款項、主要銀行借貸及開支等的結算貨幣，董事認為這便存在自然對沖機制。本集團將緊密監察人民幣匯率的波動，因此董事認為現時本集團面對由於外匯兌換率波動所產生之外匯風險甚微。

### 資本承擔及擔保

回顧本年度內，本集團之資本承擔合共為港幣 7,479,500,000 元，主要為與物業發展及建築工程相關。此外，本集團為促進在中國內地物業銷售之用家取得其按揭信貸，向銀行提供合共港幣 1,925,100,000 元(折合人民幣 1,638,100,000 元)之擔保。

### 資本性支出及資產抵押

本集團於回顧年度內之資本性支出合共約港幣 3,600,000 元。為提高本集團之信譽度以方便於金融市場集資，本集團積極與現時之放貸人士磋商，解除若干項目貸款之抵押品。於二零一零年十二月三十一日，抵押貸款佔全部貸款之比例已由上年度之 83.0% 下降至 19.8%。毫無疑問，這正反映銀行界對集團新管理層及前景均充滿信心。由若干中國內地銀行為地產發展項目提供合共港幣 444,200,000 元(折合人民幣 378,000,000 元)之按揭貸款，仍以一批於中國大陸，賬面價值達港幣 1,463,300,000 元之房地產及應收賬款抵押。

### 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用約 214 名員工，較去年底大幅減少 3,236 名(其中，大部份已被集團架構重組成立之 Privateco 繼續僱用)。僱員薪酬乃按工作性質、工作表現及市況而定。此外，亦採用購股權計劃作長期鼓勵，使僱員與股東之利益一致。

# 企業管治報告

## 企業管治

本公司一直致力於提升企業管治的水平，視企業管治為價值創造的一部分，以反映董事局及高級管理層恪守企業管治的承諾，保持對股東的透明度及問責制，為所有股東創造最大價值。

## 企業管治報告

二零一零年度，本公司嚴格遵守上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》（「守則」）的守則條文（除了偏離守則條文第A.2.1及A.4.1條外）。現就本公司本年度的企業管治的狀況報告如下：

### A. 董事

#### A.1 董事局

董事局於年內舉行12次會議，並在需要時召開，以討論重大交易，包括重大收購、出售以及關連交易（如有）。倘任何一名董事擬提出商討事宜列入董事局會議議程，均可向主席或公司秘書發出通知。在各董事局會議舉行之前，本公司會向各董事發出充分通知召開董事局會議，以促使董事出席會議。為確保董事對將於會議上商討事宜有充分了解，本公司會在合理時間內向董事提供完整可靠的書面報告，而管理層會在任何時候回答董事的提問。倘需要，董事可尋求獨立專業意見以履行其對公司的職責，費用由本公司支付。本公司的公司秘書負責保管會議記錄，而董事局及委員會成員可於任何時候檢閱董事局及委員會會議的文件及會議記錄。公司秘書向董事局負責，並須確保本公司遵循有關程序及遵守所有適用法律及法規，而所有董事均可請公司秘書提供意見及服務。

#### A.2 董事局主席與行政總裁

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零一零年二月十日前，翁國基先生兼任集團主席及公司行政總裁。彼時，董事局相信，該安排更適合本公司，乃由於其會促進本公司策略的有效製定及落實。由於本公司控制權變動，翁國基先生於二零一零年二月十日辭任集團主席及行政總裁，及已獲重新委任為副主席及非執行董事。自二零一零年二月二十七日起郝建民先生代替翁先生，出任本公司董事局主席及非執行董事，及陳斌先生獲委任為本公司行政總裁，自二零一零年二月十日起生效，繼而其獲委任為本公司執行董事，自二零一零年二月二十七日起生效。

主席郝建民先生為董事局之領導人。彼負責確保所有董事均可適時獲得足夠及完整可信之資料並向所有董事解釋在董事局會議所討論的議題。彼亦確保董事局有效地運作及履行責任；建立良好公司管治常規和程序以及採取適當步驟與股東有效地溝通，而令股東的意見可傳達到整個董事局。行政總裁陳斌先生負責落實董事局製定的目標，並負責本公司日常業務管理。

## 企業管治報告(續)

### A. 董事(續)

#### A.3 董事局構成

董事局包括董事局主席兼非執行董事郝建民先生、副主席兼非執行董事翁國基先生、執行董事及行政總裁陳斌先生，三名執行董事即于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生，及三名獨立非執行董事即鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生。董事之個人資料已詳載於本年報中的「董事及行政架構」一節中。

董事局成員具有各種適當及相關於本公司業務的經驗、能力及專長。獨立非執行董事佔董事局成員的三分之一，可使董事局有效的做出獨立判斷。非執行董事(包括獨立非執行董事)各有專長，故能以客觀且專業的方式幫助董事局決策及釐定本公司發展策略，並確保董事局以嚴格準則制定財務及其它強制性匯報，維持合適體制以保障股東及本公司之利益。董事局已獲取各名獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認，亦確信其獨立性，截至本年年報之日期為止，符合上市規則之有關規定。

#### A.4 委任、重選和罷免

遵照本公司之組織章程細則，董事人數三分之一將於股東週年大會輪流退任再獲股東重選方可連任。此外，任何新委任的董事須於緊接其委任後召開之股東大會獲股東重新選任。

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

#### A.5 董事責任

每名新委任的董事在接受委任後立刻獲得就任須知，以確保其對公司的運作及業務均有適當的理解，並完全了解其在法規及普通法、《上市規則》、及其他監管規定以及特別是本公司的管治政策下的職責。公司秘書亦會不時更新董事有關其責任及相關規則。所有董事亦需要向本公司披露其於其他公眾公司或機構之董事及其他重要職務。

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不低於上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認，彼等已於二零一零年年度期間遵守行為守則。

#### A.6 資料提供及使用

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

### 企業管治報告(續)

#### A. 董事(續)

##### A.6 資料提供及使用(續)

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

所有董事亦有權索取與本公司業務有關的適時資料，並且於需要時可作進一步查詢，而彼等可個別及獨立向高級管理人員作出提問。

#### B. 董事及高級管理人員的薪酬及提名

本公司已成立薪酬委員會，其主要職責為就本公司董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事局提出建議，並為本公司建立正式及具透明的薪酬政策。該委員會指定職責為就全體執行董事及高級管理層釐定具體薪酬待遇，包括實物利益，退休金權利及補償付款(包括因失去或終止彼等職務或委任之任何應付補償)，及就非執行董事的薪酬向董事局提出建議。股東批准的董事薪酬乃由董事局經參考若干因素釐定，如同類公司支付的薪金、董事所花的時間、職責及就業情況。

薪酬委員會有五名成員，即郝建民先生、翁國基先生、鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生，大部分為獨立非執行董事。郝建民先生擔任委員會主席。

本公司亦已設立提名委員會，其主要職責為定期檢討董事局的架構、人數及構成(包括技能、知識及經驗)並就任何擬作出的變動向董事局提出建議。其亦就有關董事委任或重新委任的相關事宜以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任安排的事宜向董事局提出建議。

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

於二零一零年，薪酬委員會舉行一次會議(平均出席率為100%)，以檢討本集團薪酬政策，及提名委員會於二零一零年並無舉行任何會議。

#### C. 問責及核數

##### C.1. 財務匯報

董事負責按持續經營基準編製財務報告，並於所需處作出支持性假設或保留意見。本公司之財務報表乃按照上市規則，公司條例及香港公認會計原則及守則之規定而編製，並貫徹採用合適之會計政策及作出審慎及合理之判斷和估計。董事於年報、中期報告、股價敏感公告及上市規則和法規要求的其他披露文件內，致力確保就本公司之狀況和前景作出持平、清晰及容易理解之評估。

## 企業管治報告(續)

### C. 問責及核數(續)

#### C.2 內部監控

本公司董事負責維護內部監控的高效機制。董事局已落實內部監控的機制，以合理地確保本集團的資產獲得保護，以維護適當會計記錄、遵守相關立法及法規，並為管理層提供可靠財務資料及作刊發用途，以及影響本集團投資和業務的風險均獲識別及適當管理。本公司設有監察審計部以營造良好的內部監控環境。監察審計部定期或不定期向管理層提供了內控評價監督報告，另外亦定期向審核委員會、董事局匯報公司內部控制工作。為減少本公司的風險，監察審計部檢討和審核公司內部監控程序，為建立有效的內部監控體系而提供了穩固基礎。

董事已檢討本公司及附屬公司內部監控系統的有效性，包括財務、營運、監管合規性及風險管理等諸多方面。公司董事認為本公司內部監控系統運作有效，有效地控制了可能影響本公司目標達成的各種風險。董事亦已考慮本公司會計及財務匯報職能之員工人數、專業資格及經驗，以及培訓課程及預算是否足夠。

#### C.3 審核委員會

本公司設立審核委員會，其主要職責載於職權範圍書(其中包括)：(1) 主要負責就委任、重新委任及解雇外部核數師向董事局提出建議，及批准聘用外部核數師的薪酬及條款；(2) 審核開始前與外部核數師討論審核及匯報責任的性質及範圍；(3) 監控本公司財務報表及其年報及賬目、半年報及(若擬刊發)季報的完整性，及審閱當中所載重大財務報告判斷；(4) 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理體系；(5) 確保內部與外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠的資源運作，並且有適當的地位，以及檢討及監察內部核數功能是否有效。

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

審核委員會在二零一零年舉行三次會議(平均出席率為100%)，與高級管理層及本公司內部及獨立核數師一起檢討內部及獨立審計結果，並討論核數、內部監控制度以及財務匯報事宜。

### 企業管治報告(續)

#### D. 董事局權力的轉授

##### D.1 管理功能

董事局為本公司的最高決策及管理機關。董事局以本公司及其股東的最佳利益為原則，審議及批准本公司的經營策略及預算、重大投資以及兼併收購等重大事項。另外，董事確認其主要職能還包括監督及控制公司營運及財務狀況、審批本公司定期向外刊發的業績公佈及其它有關業務營運的公佈及完善公司管制架構，促進與股東之間的溝通。

##### D.2 董事委員會

目前，本公司董事局已設立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以落實本公司各相關方面的內部監控。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的詳情載於上文第C.3及B節。

#### E. 股東的溝通

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

本公司還定期舉行新聞發佈會及證券分析員和投資者會議，由本公司管理層直接向媒體記者、證券分析員、基金經理和投資者等提供相關的數據，並及時作出完整和準確的答覆。本公司的網站也不斷地更新，及時為投資者和社會公眾提供有關本公司各方面的最新信息。

#### F. 出席會議紀錄

下表顯示各董事於二零一零年內出席董事局及董事局轄下委員會會議之詳情：

	應出席次數	親自出席次數
1) 董事局會議		
執行董事：		
陳斌	10	10
于上游	10	10
向翊	10	9
朱炳坤	10	7
翁何韻清 <sup>1</sup>	4	1
丘鉅淙 <sup>2</sup>	4	3
梁振華 <sup>3</sup>	4	4

企業管治報告(續)

F. 出席會議紀錄(續)

	應出席次數	親自出席次數
<b>1) 董事局會議(續)</b>		
<i>非執行董事：</i>		
郝建民	10	10
翁國基	12	9
翁國材 <sup>4</sup>	5	2
<i>獨立非執行董事：</i>		
鍾瑞明	3	3
林健鋒	3	3
盧耀楨	3	3
王從安 <sup>5</sup>	9	8
梁文釗 <sup>5</sup>	9	8
林晉光 <sup>5</sup>	9	7
<b>2) 審核委員會會議</b>		
鍾瑞明(主席)	2	2
林健鋒	2	2
盧耀楨	2	2
王從安 <sup>5</sup>	1	1
梁文釗 <sup>5</sup>	1	1
林晉光 <sup>5</sup>	1	1
<b>3) 薪酬委員會會議</b>		
郝建民(主席)	1	1
翁國基	1	1
鍾瑞明	1	1
林健鋒	1	1
盧耀楨	1	1
<b>4) 提名委員會會議</b>		
郝建民(主席)	0	0
鍾瑞明	0	0
林健鋒	0	0
盧耀楨	0	0

<sup>1</sup> 於二零一零年三月二十九日辭任執行董事。

<sup>2</sup> 於二零一零年三月二十九日辭任執行董事。

<sup>3</sup> 於二零一零年三月二十九日辭任執行董事。

<sup>4</sup> 於二零一零年三月三十日被罷免為非執行董事。

<sup>5</sup> 於二零一零年五月十八日辭任。



## 企業管治報告(續)

### 企業管治報告(續)

#### G. 核數師酬金

由於香港均富會計師行(「均富」)與香港立信德豪會計師事務所有限公司(其為 BDO International Limited 旗下之成員公司)進行業務合併,均富辭任本集團核數師,並自二零一零年十一月二十九日起生效,及同日香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)獲委任為本集團核數師。

截至二零一零年十二月三十一日止年度,應付均富非審計服務費(包括就本公司收購項目提供的專業服務)達約港幣 3,104,000 元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度,本公司支付給核數師的酬金約為港幣 1,000,000 元,非審核有關服務費(包括就本公司收購項目提供的專業服務)的總費用約為港幣 170,000 元。

## 非執行董事：

### 郝建民先生，主席

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。郝先生於一九八九年加入中國海外集團有限公司（「中國海外集團」）。彼現任中國海外發展有限公司（「中海發展」）執行董事、副主席兼行政總裁。郝先生亦為中國海外集團及其若干附屬公司之董事。彼擁有二十四年建築及地產企業管理經驗。郝先生二零一零年二月二十七日起任本公司主席及非執行董事，二零一零年五月十八日起任本公司薪酬委員會及提名委員會之主席及成員。

### 翁國基先生，副主席

五十七歲，持有美國華盛頓大學電機工程學士學位及美國史丹福大學工業工程碩士學位。翁先生在中、港、美的製造業，零售業，交通運輸業，半導體產品及電腦軟、硬體等業務擁有三十年以上的管理經驗。翁先生並在美國、加拿大、荷蘭、香港、台灣、澳門及中國的房地產市場擁有超過二十五年的投資及發展經驗。翁先生於二零一零年二月十日辭任本公司之集團董事長兼行政總裁之職務，並於二零一零年二月二十七日由董事局主席兼執行董事調任為本公司董事局副主席及非執行董事。彼現為本公司副主席、非執行董事及薪酬委員會成員。翁先生現為中國人民政治協商會議廣東省廣州市第十一屆委員會委員、香港友好協進會有限公司永遠榮譽會長，並獲頒授廣州市榮譽市民及佛山市榮譽市民稱號。

## 執行董事：

### 陳斌先生，行政總裁

四十一歲，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。陳先生於二零零六年十一月獲委任為中國海外發展有限公司執行董事。彼亦於二零零四年三月起任中國海外集團有限公司董事，擁有約十八年建築業和人事行政管理經驗。陳先生已二零一零年二月十日起任本公司行政總裁，二零一零年二月二十七日起任本公司執行董事。

### 于上游先生

五十二歲，畢業於俄亥俄大學，持有碩士學位，為高級經濟師。彼於企業融資及投資、資產管理、企業戰略、收購兼併，企業運營與風險管理領域擁有逾二十八年之經驗。

一九八八至一九九三年，于先生任中國黑龍江國際經濟技術合作公司項目經理。于先生於一九九三年加盟中國海外集團，一九九七年任中海財務有限公司董事；二零零零年三月至二零零五年五月任中國海外集團財務資金部副總經理；二零零五年五月起任中海財務有限公司董事總經理；二零零七年一月起任中國海外金融投資有限公司副董事長；及二零零八年三月起任中國海外集團董事；二零零八年十二月起任深圳市中海投資管理有限公司副總經理；及二零零九年九月起任安徽國元信託有限公司董事。于先生二零一零年二月二十七日起任為本公司執行董事。

### 向翹先生，財務總監

四十三歲，畢業於杭州商學院及澳洲梅鐸大學，持有碩士學位，為高級會計師。彼於一九九三年加入中海發展旗下附屬公司。向先生於二零零六年二月獲委任為中海發展旗下附屬公司財務副總監。彼於二零零九年十一月起任中海發展財務副總監。向先生亦為中海發展若干附屬公司之董事。彼擁有約二十一年企業財務管理經驗。向先生二零一零年二月十日起任本公司財務總監，二零一零年二月二十七日起任本公司執行董事。

## 董事及行政架構(續)

### 朱炳坤先生

五十九歲，畢業於上海行政管理學校，為高級經濟師。彼於一九九四年加入中海發展旗下附屬公司。朱先生亦為中海發展若干附屬公司之董事。彼擁有約二十七年人力資源管理及企業管理經驗。朱先生二零一零年二月二十七日起任本公司執行董事。

### 獨立非執行董事：

#### 鍾瑞明博士 金紫荊星章、太平紳士

五十九歲，持有香港大學理學士學位、香港中文大學工商管理碩士學位及香港城市大學榮譽社會科學博士學位。他是香港會計師公會資深會員。鍾博士現為民主建港協進聯盟總幹事及中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。此外，鍾博士是中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、旭日企業有限公司、美麗華酒店企業有限公司及玖龍紙業(控股)有限公司(均在香港聯交所上市)的獨立非執行董事。鍾博士亦是中國建築股份有限公司及中國光大銀行股份有限公司(均在上海證券交易所上市)的獨立董事。鍾博士在二零零四年十月至二零零八年十一月期間出任中國網通集團(香港)有限公司獨立非執行董事。鍾博士曾任亨達國際控股有限公司的董事、怡富集團有限公司的中國業務主席、中銀國際有限公司副執行總裁、泰盛國際(控股)有限公司獨立非執行董事、香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席、香港特別行政區行政會議成員、香港特別行政區政府土地基金諮詢委員會副主席、九廣鐵路公司管理委員會成員、香港房屋委員會委員、賑災基金諮詢委員會成員、香港南洋商業銀行副董事長、董事兼副總經理及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁。自二零一零年五月十八日起，鍾博士已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

#### 林健鋒先生 銀紫荊星章、太平紳士

五十九歲，持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾三十年經驗，現為玩具製造商永和實業有限公司之董事長。彼亦為中國人民政治協商會議全國政協委員。林先生亦身兼多項公職及社會服務職務，包括香港立法會議員、盛事基金評審委員會主席、西九文化區管理局董事局成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員、關愛基金督導委員會成員、香港貿易發展局理事及香港總商會理事。此外，彼為Hsin Chong Construction Group Ltd(新昌營造集團有限公司)、CC Land Holdings Limited(中渝置地控股有限公司) Wynn Macau, Limited(永利澳門有限公司)及賽得利控股有限公司之獨立非執行董事。自二零一零年五月十八日開始，林先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

### 獨立非執行董事：(續)

#### **盧耀楨先生**金紫荊星章、太平紳士

六十四歲，於一九七零年在倫敦大學畢業，並於一九八零年取得香港大學土木工程理學碩士。彼為土木工程學會資深會士、結構工程學會資深會士、香港工程師學會資深會士及中國土木工程學會成員。

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

盧先生為太平紳士及醫院管理局基本工程規劃之客席高級顧問。彼自二零零三年獲任為香港大學土木工程學院特聘兼任教授。盧先生亦在香港理工大學土木及結構工程學系擔任兼任教授。自二零一零年五月十八日開始，盧先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

### 高級管理人員：

在各部門主管的協助下，本集團的業務及營運是由執行董事直接負責，因此，執行董事被視為本公司的高級管理人員。

# 董事局報告





# 董事局報告

董事局謹此向各股東提呈董事週年報告書及截至二零一零年十二月三十一日止年度已審核之綜合財務報告。

## 主要業務

年內，本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務詳情已載於財務報告附註第55至57項內。本年度內，除財務報告附註第11項有關本集團重組及已終止業務所披露者外，本集團主要業務之性質並無轉變。

本年度內，本集團業績按業務及區域市場之分析載於財務報告附註第6項。

## 業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第37頁之綜合收益表內。

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣10.0仙，合共約港幣95,704,000元。

## 股本

本公司年內之股本變動詳情載於財務報告附註第37項。

## 儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動詳情分別載於綜合權益之變動表及財務報告附註第38項。

## 可分派儲備

根據公司條例第79B條計算，本公司於二零一零年十二月三十一日之可分派儲備為港幣602,274,000元（二零零九年：港幣1,099,654,000元）。

## 捐款

本集團在本年度內作出慈善及其他捐款共港幣215,000元（二零零九年：港幣12,962,000元）。

## 物業、廠房及設備

本集團及本公司之物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報告附註第17項。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績概要以及資產與負債概要載於第133頁。

## 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134至136頁。

**購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零一零年止年度，本公司：

- 1) 於二零一零年二月十日根據日期為二零零九年九月九日之認購協議按每股港幣2.90元向星悅有限公司發行157,045,368股普通股；
- 2) 於二零一零年五月十九日根據日期為二零一零年五月六日之配售協議按每股港幣5.00元向各承配人發行41,000,000股普通股；
- 3) 於二零一零年六月三日發行22,213,333股普通股。該等股份乃根據SMC契約及WTG契約配發及發行，作為註銷承配人有權收購Pan China Land (Holdings) Corporation合共56,000股已發行股份之若干購股權；以及收取現金港幣33,600,000元之代價(詳情載於本公司日期為二零一零年五月十日之通函)。
- 4) 於二零一零年六月三日配發及發行23,800,000股普通股。該等股份乃根據PCL協議配發及發行，作為註銷承配人有權收購Pan China Land (Holdings) Corporation合共60,000股已發行股份之若干購股權之代價(詳情載於本公司日期為二零一零年五月十日之通函)。

除上述披露者外，本公司及其附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

**董事**

於年內及截至本報告刊發之日本公司董事如下：

**非執行董事**

郝建民先生(董事局主席)  
翁國基先生(董事局副主席)

**執行董事**

陳斌先生(行政總裁)  
于上游先生  
向翊先生  
朱炳坤先生

**獨立非執行董事**

鍾瑞明博士  
林健鋒先生  
盧耀楨先生

以上董事委任日期已在年報中的「董事及行政架構」一節中羅列。

本年度不再任職的董事為翁何韻清女士、梁振華先生、丘鉅滄先生、王從安先生、林晉光先生、梁文釗先生及翁國材先生，而他們的離任日期已在第18至19頁羅列。

根據本公司之組織章程細則第103條，翁國基先生、向翊先生及朱炳坤先生在即將舉行之股東周年大會上將輪值告退，並為合資格膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條之規定就其獨立性每年作出之確認，並且仍然認為該等董事確實為獨立人士。

各董事(包括非執行董事)須根據本公司之組織章程細則輪值告退。

## 董事局報告(續)

### 董事及行政架構

於本報告日期，董事及高級管理人員之履歷載於第21至23頁。

### 董事之服務合約

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

### 董事於合約之權益

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

### 董事於競爭性業務中之權益

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

郝建民先生，本公司董事局主席。彼亦為中國海外發展有限公司(「中海發展」)的副主席及行政總裁及中海發展下屬若干附屬公司的董事。與此同時，郝先生還擔任中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的董事。中海發展及中國海外集團均從事建築、物業發展及相關業務。

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

于上游先生，本公司執行董事。彼亦為中國海外集團董事。于先生亦出任中國海外集團及中海發展旗下若干附屬公司的董事。

向翊先生，本公司執行董事。彼亦為中海發展之副財務總監。

朱炳坤先生，本公司執行董事。彼亦為中海發展旗下若干附屬公司的董事。

本公司董事已申報利益之機構，均分別由獨立之董事局及管理層管理，並須各自向其股東負責。而且，本公司董事局內共有3位獨立非執行董事及1位非執行董事(除郝建民先生之外)。該等人士之意見對董事局所作之決定有重要之影響。本公司之審核委員會由3位獨立非執行董事組成，定期開會協助董事局審議本公司及其附屬公司之財務表現，內部監控及合規事宜。因此本公司與上述董事所申報之業務，是基於各自利益獨立經營。

### 購股權計劃

於二零零五年五月十一日舉行之本公司股東周年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，自採納日起計為期十年有效。自二零零五年五月十一日起，本公司董事局可酌情向任何合資格人士授予購股權，以於該計劃之條款及條件規限下認購本公司股份。於期內及自採納以來，並無根據該計劃授出任何購股權。

有關認購本公司附屬公司股份之購股權計劃，其詳情載於財務報告附註42。

### 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，本公司董事及行政總裁根據《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) 於本公司股份持有之好倉

董事姓名	身份	權益性質	持有 普通股數目	好倉總額	持有股份 好倉總額 佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
郝建民先生	實益擁有人	個人	2,000,000	2,000,000	0.26%
翁國基先生	實益擁有人 信託之受益人 (附註2) 受控制之公司 的權益(附註3)	個人 其他 受控制公司 的權益	7,933,333 169,319,084 7,215,667	184,468,084	24.034%
鍾瑞明博士	實益擁有人	個人	297,000	297,000	0.04%

### 董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉  
(除另有註明外，全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

(i) 中國海外發展有限公司

董事姓名	所持股份數目	佔已發行股份 百分比 (附註4)
郝建民先生	5,353,172	0.066%
陳 斌先生	1,371,971	0.017%
于上游先生	782,090	0.01%
向 翊先生	180,480	0.002%
鍾瑞明博士	110,000	0.001%

(ii) 中國建築國際集團有限公司

董事姓名	所持股份數目	購股權所包含 相關股份數目 (附註5)	總數	佔已發行股份 百分比 (附註6)
郝建民先生	806,240	1,843,820	2,650,060	0.089%
陳 斌先生	1,437,696	1,264,334	2,702,030	0.091%
于上游先生	1,361,928	0	1,361,928	0.046%
向 翊先生	219,502	0	219,502	0.007%
朱炳坤先生	160,000	0	160,000	0.005%

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》第XV部所界定者)的股份及購股權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

## 董事及行政總裁之證券權益(續)

(b) 於本公司之相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉  
(除另有註明外，全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)(續)

附註：

- (1) 百分比已按於二零一零年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即 767,543,263 股股份)作出調整。
- (2) 該等股份由一項信託為翁國基先生及其家屬成員之利益而持有。
- (3) 該等股份由富資投資有限公司(翁國基先生於該公司擁有利益)持有。富資投資有限公司為Shell Electric Holdings Limited 全資附屬公司，實益擁有 7,215,667 股該等股份。Shell Electric Holdings Limited 則由(i) 翁國基先生實益擁有 7.13% 權益；(ii) 翁國基先生及其配偶擁有 1.91% 權益；(iii) Diamond Key Enterprises Inc 擁有 36.66% 權益；(iv) On Fat Profits Corporation 擁有 4.66% 權益；及(v) Red Dynasty Investments Ltd 擁有 32.81% 權益。Diamond Key Enterprises Inc 和 On Fat Profits Corporation 均由翁國基先生及其配偶為受益人的信託所持有，而 Red Dynasty Investments Ltd 由翁國基先生及其配偶擁有 100% 權益。根據證券及期貨條例，翁國基先生被視作於 7,215,667 股該等股份中擁有權益。
- (4) 百分比已按於二零一零年十二月三十一日中國海外發展有限公司已發行股份總數(即 8,172,519,077 股股份)作出調整。
- (5) 該等購股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，該等購股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，該等購股權的行使價為每股港幣 0.2345 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。
- (6) 百分比已按於二零一零年十二月三十一日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。

## 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，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司的股份或相關股份中擁有權益：

主要股東姓名/名稱	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	持有股份好倉 總額佔本公司已 發行股本百分比 (附註1)
Diamond Key Enterprises Inc. (「Diamond Key」)	實益擁有人(附註2)	實益	99,675,364	99,675,364	12.99%
On Fat Profits Corporation (「On Fat」)	實益擁有人(附註2)	實益	69,643,720	69,643,720	9.07%
UBS Trustees (BVI) Limited (「UBS Trustees」)	信託之受託人(附註2)	其他	169,319,084	169,319,084	22.06%
翁國材先生	實益擁有人	個人	39,147,911 (附註3)	43,577,351 (附註4)	5.68%
	受控制公司之權益(附註5)	公司	3,529,440 (附註3)		
	配偶權益(附註6)	家族	900,000		

## 董事局報告(續)

### 主要股東之證券權益(續)

主要股東姓名/名稱	身份	權益性質	持有普通股數目	好倉總額	持有股份好倉總額佔本公司已發行股本百分比(附註1)
趙敏女士	實益擁有人 配偶權益(附註7)	個人 家族	900,000 42,677,351	43,577,351	5.68%
中國建築工程總公司 (「中建總」)	受控制公司 之權益(附註8)	於受控制公司 之權益	384,548,244	384,548,244	50.10%
Kentrise Company Inc	實益擁有人	實益	123,392,789	123,392,789	16.08%
程揚先生	受控制公司 之權益(附註9)	於受控制公司 之權益	123,392,789	123,392,789	16.08%
王韜光先生	實益擁有人 (附註9)	實益	128,130,123 (附註10)	128,130,123	16.69%

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條須予存置的登記冊內。

附註：

1. 百分比已按於二零一零年十二月三十一日本公司已發行股份總數(即767,543,263股股份)作出調整。
2. UBS Trustees所持169,319,084股股份由(Diamond Key及On Fat分別持有之99,675,364股及69,643,720股股份組成)已在上文「董事及行政總裁之證券權益」一節披露為以信託形式為翁國材先生及其配偶之利益而持有。概無董事擔任On Fat及Diamond Key之董事或僱員。
3. 本文所披露股份數目已參考翁國材先生向聯交所呈交的權益披露資料，惟並無計及翁國材先生以其1,000,000股股份接納中海發展收購建議(定義見本公司日期為二零一零年五月十日之通函)。
4. 該等股份為翁國材先生的個人、公司及家族權益數目，惟並無計及翁國材先生接納中海發展收購建議之100,000股股份。
5. 該等股份由翁國材先生全資擁有之Konvex Enterprises Limited持有。
6. 該項權益為翁國材先生之配偶趙敏女士持有之股份。
7. 趙敏女士所持有之個人權益及家族權益股份與其丈夫翁國材先生以家族權益、個人權益及公司權益持有及已披露之股份屬同一批股份。
8. 中建總於384,548,244股股份中擁有權益，當中370,458,244股股份由星悅有限公司(「星悅」)持有及14,090,000股股份由中海財務有限公司(「中海財務」)持有。星悅為弘冠有限公司(「弘冠」)的全資附屬公司。弘冠及中海財務均為中國海外發展有限公司(「中海發展」)的全資附屬公司，而中海發展則為中國海外集團有限公司(「中國海外集團」)的非全資附屬公司。中國海外集團為中國建築股份有限公司(「中國建築股份」)的附屬公司，而中國建築股份則為中建總的非全資附屬公司。

**主要股東之證券權益(續)**

9. 於二零一零年十一月二日，本公司訂立協議以代價為港幣1,233,927,895元收購Pan China Land (Holdings) Corporation 30%的權益(「收購協議」)。該代價須根據本公司收購協議的條款分別發行123,392,790及123,392,789股普通股股份予王韜光先生及Kentrise Company Inc. (由程楊先生實益全資擁有)或以現金支付(詳情請參考本公司於二零一零年十一月二日刊發的公告)。
10. 王韜光先生於128,130,123股股份中所擁有權益，其中123,392,790股已在上文附註9提及，而王先生在本收購協議的日期前擁有4,737,333股股份的權益。

**本集團訂立之關連交易**

除另有訂明外，本節(a)至(d)段所用詞彙與本公司日期為二零一零年五月十日之通函(「通函」)所載者具有相同涵義。

**(a) PCL 協議**

於二零一零年二月九日，中國海外發展有限公司(「中海發展」)、本公司、Terborley、翁國基先生及PCL承授人訂立PCL協議，內容有關註銷賦予PCL承授人收購合共60,000股Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China Land」)股份之權利之PCL期權。

根據PCL協議註銷PCL期權之代價將透過本公司於交易完成時向PCL承授人配發及發行合共23,800,000股股份支付。經PCL協議訂約方公平磋商後及為獎勵PCL承授人對本集團提供之服務及所作貢獻，PCL承授人將毋須就配發及發行股份支付任何認購價。

鑑於若干PCL承授人為及／或曾為本集團成員公司之董事，PCL承授人為本公司之關連人士，且訂立PCL協議構成本公司之關連交易。

**(b) 補償協議**

於二零一零年二月九日，本公司與光大管理層(彼等為PCL承授人之若干成員)訂立補償協議，內容有關(其中包括)向光大管理層提出之補償建議及由光大管理層移交光大房地產。

除根據PCL協議配發及發行本公司股份外，光大管理層亦將按通函所詳述之方式獲得(其中包括)以下補償：

- (i) 本集團在北京的多個施工項目／資產之若干權利及／或責任將轉讓予光大管理層；
- (ii) 本公司將向光大管理層將予成立之一間公司(「新公司」)提供一筆免息貸款；及
- (iii) 為數人民幣20,000,000元之現金款項，作為就終止僱用若干現有僱員而向彼等作出之全數補償。

鑑於若干PCL承授人為及／或於過去12個月曾為本集團董事，根據上市規則，PCL承授人為本公司之關連人士及新公司被視為PCL承授人之聯繫人士。因此，補償協議構成上市規則項下本公司之關連交易。此外，根據上市規則第14A.63條，墊付予新公司之貸款構成財務資助。

### 本集團訂立之關連交易(續)

#### (c) SMC 契約

於二零一零年二月十日，中海發展、本公司、翁國基先生、Terborley 與 SMC 承授人就註銷 SMC 期權訂立 SMC 契約，SMC 期權授權 SMC 承授人購入合共 36,000 股 Pan China Land 股份。

註銷 SMC 期權之代價將透過本公司於完成時向 SMC 承授人配發及發行合共 14,280,000 股股份支付。而 SMC 承授人將以現金向本公司支付認購價 21,600,000 港元(約每股 1.51 港元)，作為配發及發行股份之代價。

由於 SMC 承授人現為或於過去十二個月曾任本集團成員公司之董事，SMC 承授人為本公司之關連人士，因此訂立 SMC 契約構成本公司之關連交易。

#### (d) WTG 契約

於二零一零年三月五日，中海發展、本公司、Terborley 與王韜光先生(「王先生」)就註銷 WTG 期權訂立 WTG 契約，WTG 期權授權王先生購入合共 20,000 股 Pan China Land 股份。

根據 WTG 契約註銷王先生所持 WTG 期權之代價將透過本公司於完成時向王先生配發及發行合共 7,933,333 股 WTG 股份支付。根據 WTG 契約條款，王先生將以現金向本公司支付認購價 12,000,000 港元(約每股份 1.51 港元)，作為配發及發行股份之代價。

由於王先生為本公司若干附屬公司之董事，因此王先生為本公司之關連人士，訂立 WTG 契約構成本公司之關連交易。

#### (e) 收購協議

如日期為二零一零年十一月二十六日之通函所披露，於二零一零年十一月二日，本公司、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」)與 Kentrise Company Inc. (「Kentrise」)訂立收購協議，據此，本公司將收購 Pan China Land 餘下 30% 之少數股東權益。收購代價為港幣 1,233,927,895 元，將由本公司根據收購協議的條款透過發行 246,785,579 股普通股或以現金支付。

由於數贏直接及間接擁有 Pan China Land 約 30% 權益，數贏及其最終股東王先生、Kentrise 及程先生為本公司附屬公司層面的關連人士。該收購構成本集團關連交易。該交易已獲獨立股東於二零一零年十二月十五日舉行之股東特別大會上批准及於二零一零年十二月二十日完成。

### 購入股份或債券之安排

除根據於財務報告附註 42 所載之計劃授予董事之購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度內並無參與任何安排以使本公司之董事可因取得本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

### 主要供應商及客戶

截至二零一零年十二月三十一日止之財政年度，本集團向五大客戶銷貨之總值佔本集團營業額約2.4%，其中向最大客戶之銷貨佔本集團營業額的1.2%。本集團於年內從五大供應商之購貨約佔本集團之購貨總額之65%，及從最大供應商購貨約佔本集團購貨總額之33%。

概無任何董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)在上述主要供應商或客戶中擁有權益。

### 公眾持股量

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

### 報告期間結算日後事項

有關報告期末後發生的事件的詳情，載於財務報告附註52。

### 核數師

過往兩個年度的財務報告由均富會計師行(「均富」，今名莊栢會計師行)審計。由於均富與香港立信德豪會計師事務所有限公司(「BDO」)進行業務合併以BDO名義執業並於二零一零年十一月二十六日作出公佈，均富辭任及BDO獲委任為本公司核數師，並自二零一零年十一月二十九日起生效。截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報告由BDO審計。

本公司將於公司應屆股東週年大會上提呈重新委任BDO為公司核數師的決議案。

代表董事局

郝建民

主席兼非執行董事

香港，二零一一年三月十五日

# 獨立核數師報告



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致中國海外宏洋集團有限公司各股東  
(前稱蜆壳電器工業(集團)有限公司)  
(於香港註冊成立之有限公司)

我們已審計列載於第 37 至 132 頁中國海外宏洋集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益之變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

## 核數師之責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
林鴻恩  
執業證書編號：P04092

香港，二零一一年三月十五日

BDO Limited  
香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司是一家香港註冊的有限公司，是英國 BDO International Limited 有限擔保責任公司的成員，它是由各地獨立成員所組成的 BDO 國際網絡的一部份。

# 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 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	3,512,903	1,609,116
銷售及提供服務成本		(1,949,931)	(1,343,926)
毛利		1,562,972	265,190
其他收入	7	53,661	14,611
分銷及銷售費用		(68,362)	(45,879)
行政費用		(175,041)	(284,600)
其他經營開支		(7,183)	(20,213)
其他溢利／(虧損)			
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	16	313,836	426,803
投資物業之公平價值溢利／(虧損)		68,742	(11,859)
回撥資產減值／(減值損失)	8(乙)	2,300	(244,322)
出售一間附屬公司之溢利	44	251,689	17,286
其他		939	699
經營溢利		2,003,553	117,716
財務費用	9	(19,841)	(40,744)
應佔共同控制實體業績		2,114	766
所得稅前之溢利	8	1,985,826	77,738
所得稅開支	10	(860,835)	(395,334)
本年度來自持續經營業務之溢利／(虧損)		1,124,991	(317,596)
<b>已終止業務</b>			
本年度來自已終止業務之溢利／(虧損)	11	17,926	(64,554)
本年度溢利／(虧損)		1,142,917	(382,150)
<b>本年度溢利／(虧損)可分配予：</b>			
本公司擁有人	12	1,001,120	(279,713)
非控股權益		141,797	(102,437)
		1,142,917	(382,150)
		港仙	港仙
<b>每股盈利／(虧損)</b>			
<b>基本</b>			
—來自持續經營業務及已終止業務	14(甲)	139.9	(53.4)
—來自持續經營業務		137.4	(41.0)
—來自已終止業務		2.5	(12.4)
<b>攤薄</b>			
—來自持續經營業務及已終止業務	14(乙)	137.7	不適用
—來自持續經營業務		135.2	不適用
—來自已終止業務		2.5	不適用

# 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／(虧損)	1,142,917	(382,150)
其他全面收益		
換算海外業務時產生之匯兌差額		
— 附屬公司	78,784	2,791
— 聯營公司及共同控制實體	7,797	8,040
	86,581	10,831
出售物業存貨時從資產重估儲備重新分類至損益賬	(89,081)	(71,534)
所得稅	32,481	23,859
	(56,600)	(47,675)
本年度經扣除稅項後之其他全面收益	29,981	(36,844)
本年度全面收益總額	1,172,898	(418,994)
全面收益總額可分配予：		
本公司擁有人	1,030,283	(303,411)
非控股權益	142,615	(115,583)
	1,172,898	(418,994)

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

附註	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 (重列)	於二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	1,309,549	1,244,869
物業、廠房及設備	17	40,214	212,284
預付租賃土地款	18	3,458	20,305
商譽	19	86,258	84,991
其他無形資產	20	39,870	236,570
在聯營公司之權益	22	-	459,795
在共同控制實體之權益	23	229,449	223,219
可出售之財務資產	24	-	3,300
應收貸款	25	-	106,597
遞延稅項資產	41	96,442	2,098
		<b>1,805,240</b>	<b>2,594,028</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨	26	5,068,407	6,416,537
其他存貨	27	840	100,851
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	28	1,683,279	715,487
預付租賃土地款	18	85	527
應收貸款	25	-	4,013
應收一間聯營公司款項	30	-	2,340
應收共同控制實體款項	30	123,644	119,077
應收一間所投資公司款項	30	-	8,411
應收少數股東款項	30	11,399	4,202
持有作買賣之投資	31	-	28,499
預付稅項		14,863	8,631
受限制的現金及存款	32	337,415	137,837
現金及現金等值	32	1,890,555	853,072
		<b>9,130,487</b>	<b>8,399,484</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他應付款項	33	1,573,126	2,688,665
銷售定金		1,876,686	1,347,027
應付一間聯營公司款項	34	-	96
應付一間共同控制實體款項	34	234	227
應付一位少數股東款項	34	-	82,385
應付一位關連人士款項	35	-	291
收購一間附屬公司之應付代價	45	67,726	74,082
稅項負債		1,306,294	745,109
借款	36	937,810	1,008,432
		<b>5,761,876</b>	<b>5,946,314</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,368,611</b>	<b>2,453,170</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,173,851</b>	<b>5,137,166</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

附註	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 (重列)	於二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
借款	36	1,309,690	1,235,788
一位少數股東貸款	39	-	3,599
收購非控股權益之應付代價	40	505,803	-
其他負債		-	12,015
遞延稅項負債	41	560,079	464,601
		<b>2,375,572</b>	1,716,003
			<b>1,506,599</b>
<b>資產淨值</b>		<b>2,798,279</b>	3,331,195
			<b>3,630,567</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	7,675	261,742
其他儲備	38	1,850,801	1,243,105
保留盈餘	38	721,234	1,366,796
擬派股息	38	95,704	-
			15,705
本公司擁有人之權益		<b>2,675,414</b>	2,871,643
非控股權益		<b>122,865</b>	459,552
			526,554
<b>總權益</b>		<b>2,798,279</b>	3,331,195
			<b>3,630,567</b>

陳斌  
董事

向翹  
董事

# 財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	884	-
在附屬公司之權益	21	1,944,077	1,950,750
		<b>1,944,961</b>	<b>1,950,750</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金	28	962	4,853
應收附屬公司款項	29	568,445	87,995
現金及現金等值	32	183,356	7,728
		<b>752,763</b>	<b>100,576</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用	33	3,045	4,718
稅項負債		-	291
		<b>3,045</b>	<b>5,009</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>749,718</b>	<b>95,567</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,694,679</b>	<b>2,046,317</b>
<b>非流動負債</b>			
收購非控股權益應付代價	40	505,803	-
<b>資產淨值</b>		<b>2,188,876</b>	<b>2,046,317</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	7,675	261,742
其他儲備	38	1,578,927	684,921
保留盈餘	38	506,570	1,099,654
擬派股息	38	95,704	-
<b>總權益</b>		<b>2,188,876</b>	<b>2,046,317</b>

陳斌  
董事

向翹  
董事

# 綜合權益之變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益												非控股 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價* 港幣千元	附屬公司 以股份 支付之		資產重估		法定儲備* 港幣千元	分派儲備* 港幣千元	其他儲備* 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元	總權益 港幣千元		
			股本贖回 儲備* 港幣千元	款項儲備* 港幣千元	匯兌儲備* 港幣千元	儲備* 港幣千元								
於二零零九年一月一日	262,742	640,099	43,822	41,682	244,419	130,213	40,134	-	-	1,700,902	3,104,013	526,554	3,630,567	
本年虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,713)	(279,713)	(102,437)	(382,150)	
換算海外業務時之匯兌差額	-	-	-	-	3,025	-	-	-	-	-	3,025	(234)	2,791	
— 附屬公司	-	-	-	-	8,040	-	-	-	-	-	8,040	-	8,040	
— 聯營公司及共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於出售物業存貨時由資產重估 重新分類至損益	-	-	-	-	-	(34,763)	-	-	-	-	(34,763)	(12,912)	(47,675)	
本年全面收益總額	-	-	-	-	11,065	(34,763)	-	-	-	(279,713)	(303,411)	(115,583)	(418,994)	
轉撥	-	-	-	-	-	-	23,996	-	-	(23,996)	-	-	-	
新併入之附屬公司 確認以股份支付之款項 (附註 42 (丙))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,108	5,108	
已購回及註銷股份 (附註 37 (甲))	(1,000)	-	1,000	-	-	-	-	-	-	(4,222)	(4,222)	-	(4,222)	
已付二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,705)	(15,705)	-	(15,705)	
已付二零零九年中期股息 (附註 13 (甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,470)	(10,470)	-	(10,470)	
與擁有人之交易	(1,000)	-	1,000	101,438	-	-	-	-	-	(30,397)	71,041	48,581	119,622	
於二零零九年十二月三十一日	261,742	640,099	44,822	143,120	255,484	95,450	64,130	-	-	1,366,796	2,871,643	459,552	3,331,195	

## 綜合權益之變動表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人之權益												非控股 權益	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	股本溢價* 港幣千元	附屬公司 以股份		匯兌儲備* 港幣千元	資產重估		法定儲備* 港幣千元	分派儲備* 港幣千元	其他儲備* 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元		
			股本贖回 儲備* 港幣千元	支付之 款項儲備* 港幣千元		儲備*	儲備*							
於二零一零年一月一日	261,742	640,099	44,822	143,120	255,484	95,450	64,130	-	-	-	1,366,796	2,871,643	459,552	3,331,195
本年虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,001,120	1,001,120	141,797	1,142,917
換算海外業務時之匯兌差額														
— 附屬公司	-	-	-	-	59,174	-	-	-	-	-	-	59,174	19,610	78,784
— 聯營公司及共同控制實體	-	-	-	-	7,797	-	-	-	-	-	-	7,797	-	7,797
於出售物業存貨時由資產重估 重新分類至損益	-	-	-	-	-	(37,808)	-	-	-	-	-	(37,808)	(18,792)	(56,600)
本年全面收益總額	-	-	-	-	66,971	(37,808)	-	-	-	-	1,001,120	1,030,283	142,615	1,172,898
股本重組(附註11及37(乙)) 轉撥	(256,507)	(640,099)	-	-	-	-	-	896,606	-	-	-	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	13,270	-	-	-	(13,270)	-	-	-
確認以股份支付之款項 (附註42(丙)及(丁))	-	-	-	51,310	-	-	-	-	-	-	-	51,310	21,990	73,300
實物分派(附註11)	-	-	-	-	(156,679)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	-	-	(891,186)	(1,952,907)	(12,079)	(1,964,986)
認購(附註11及37(丁))	1,570	453,861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455,431	-	455,431
配售股份(附註37(戊))	410	204,590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,000	-	205,000
發行股份以結付購股權(附註37(己))	460	33,378	-	(154,583)	-	-	-	-	154,345	-	-	33,600	-	33,600
發行股份開支(附註37(丁)、(戊)及(己))	-	(9,245)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,245)	-	(9,245)
視作出售附屬公司權益(附註42(丁))	-	-	-	(39,847)	(4,852)	-	-	-	-	-	19,223	(25,476)	33,500	8,024
出售附屬公司(附註44(甲))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,135)	(1,135)
收購附屬公司非控股權益(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	681,520	(665,745)	-	15,775	(521,578)	(505,803)
與擁有人之交易	2,440	682,584	-	(143,120)	(161,531)	(1,645)	(6,791)	(896,606)	835,865	(1,537,708)	(1,226,512)	(479,302)	(1,705,814)	
於二零一零年十二月三十一日	7,675	682,584	44,822	-	160,924	55,997	70,609	-	835,865	816,938	2,675,414	122,865	2,798,279	

# 「一間附屬公司之購股權儲備」重命名為「附屬公司以股份支付之款項儲備」

\* 該等權益賬目總額於本報告日期為綜合財務狀況表內的「其他儲備」

# 綜合現金流量表

截至二零一零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
營運		
持續經營業務所得稅前之溢利	1,985,826	77,738
終止經營業務所得稅前溢利／(虧損)	28,133	(38,667)
	<b>2,013,959</b>	<b>39,071</b>
所得稅前溢利		
調整：		
應佔聯營公司業績	(3,312)	(36,157)
應佔共同控制實體業績	(2,441)	(2,721)
出售一間附屬公司之溢利	(251,689)	(17,286)
物業存貨重新分類為投資物業之公平價值溢利	(313,836)	(426,803)
投資物業之公平價值(溢利)／虧損	(72,522)	131,681
持有作買賣之投資之公平價值虧損／(溢利)	1,497	(21,993)
折舊及攤銷	12,002	33,742
財務資產及非財務資產之(減值撥回)／減值損失	(3,654)	262,353
物業存貨(撇除撥回)／撇除	(34,497)	294,262
其他存貨撥備／(撥備撥回)	1,408	(1,487)
以股權結算之股份支付	73,300	144,911
回撥長期未清應付款項	-	(5,802)
利息收入	(22,178)	(17,760)
財務費用	20,935	35,796
出售物業、廠房及設備之溢利	(3,151)	(1,148)
物業、廠房及設備之撇除	971	1,162
匯兌差額	27,712	(3,700)
	<b>1,444,504</b>	<b>408,121</b>
營運資金變動前之營運現金流量		
物業存貨之減少／(增加)	1,332,144	(810,900)
其他存貨之(增加)／減少	(2,722)	24,833
應收貿易及其他應收款項、預付款及訂金之增加	(1,177,008)	(50,059)
應收聯營公司款項之增加	-	(2,340)
應收共同控制實體款項之增加	(425)	(41,660)
應收一間所投資公司款項之(增加)／減少	(2,141)	12,420
應收少數股東款項之增加	(7,051)	(69)
持有作買賣之投資(增加)／減少	(37,965)	14,137
應付貿易及其他應付款項之(減少)／增加	(830,099)	431,565
銷售按金收入之增加	482,809	573,406
應付一間聯營公司款項之增加／(減少)	4	(22)
應付關連公司款項增加	28,023	-
應付共同控制實體款項之增加	-	1
應付少數股東款項之減少	(83,028)	(104,227)
	<b>1,147,045</b>	<b>455,206</b>
營運所得之現金		
香港利得稅退還	-	794
其他地區稅項支付	(244,707)	(257,940)
	<b>902,338</b>	<b>198,060</b>

## 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
<b>投資業務</b>			
出售一間附屬公司所得收入	44	360,953	52,658
出售投資物業所得收入		1,506	28,722
出售物業、廠房及設備所得收入		5,609	1,900
利息收入		22,134	15,531
一間共同控制實體之股息收入		-	2,630
購入物業、廠房及設備		(4,220)	(33,359)
支付收購一間附屬公司之結欠代價 (墊付)／償還應收貸款，淨額		(8,933)	(136,355)
增加受限制的現金及存款		(199,578)	(85,255)
少數股東注資		-	5,108
<b>投資業務所得／(耗用)之現金淨額</b>		<b>177,410</b>	<b>(110,885)</b>
<b>融資</b>			
新增銀行貸款及其他貸款		1,230,700	1,232,910
償還銀行貸款及其他貸款		(546,723)	(1,194,846)
股息支付		-	(26,175)
實物分派	11	(522,127)	-
利息支付		(108,545)	(117,158)
根據認購發行股份所得款項	37(丁)	455,431	-
根據配售發行股份所得款項	37(戊)	205,000	-
發行股份支付購股權所得款項	37(己)	33,600	-
發行股份開支	37(丁),(戊)&(己)	(9,245)	-
少數股東注資	42(丁)	8,024	-
償還應付關連公司款項		(797,922)	-
購回股份付款		-	(4,222)
<b>融資耗用之現金淨額</b>		<b>(51,807)</b>	<b>(109,491)</b>
<b>現金及現金等值之增加／(減少)淨額</b>		<b>1,027,941</b>	<b>(22,316)</b>
於一月一日之現金及現金等值		853,072	873,326
匯率變動對所持現金之影響		9,542	2,062
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>		<b>1,890,555</b>	<b>853,072</b>

# 財務報告附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為物業投資及發展、租賃物業及投資控股。本集團主要在廣州、北京、內蒙古一呼和浩特、上海及中國其他地區開展業務活動。

於二零一零年十二月三十一日，本集團由中國海外發展有限公司(「中海發展」)控制，該公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團之最終母公司為中國建築工程總公司，該公司為一家於中國成立之公司。根據於二零一一年二月二十二日發行共189,493,224股股份(如附註52所述)，中海發展所持本公司股權從50.1%攤薄至40.18%。

第37至132頁之該等綜合財務報告已根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公司條例而編製。此外，財務報告包括香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)內適用的披露規定。

根據二零一零年五月十八日舉行之股東周年大會通過之特別決議案及香港公司註冊處處長於二零一零年六月四日之批准，董事局(「董事局」)宣佈，本公司名稱已從「蜆壳電器工業(集團)有限公司」變更為「中國海外宏洋集團有限公司」，自二零一零年六月四日起生效。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報告已獲董事局批准於二零一一年三月十五日刊發。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### (甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一零年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增準則、修訂及詮釋，該等準則均與本集團有關並對本集團於二零一零年一月一日起開始的年度期間之財務報告生效：

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產
－詮釋第17號	
香港詮釋第5號	財務報告之呈列－借款人對包含要求償還條文的定期貸款的分類
香港財務報告準則之多項改進	二零零九年香港財務報告準則之年度改進

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一零年一月一日起生效(續)

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，對有關轉讓代價、被收購方的可識別資產及負債之確認及計量，以及於被收購方的非控股權益之計量作出若干重大變動。尤其是，購買業務的全部款項乃於收購日期按公平價值記錄，當中或然款項分類為隨後透過收益表(而非調整商譽)重新計量的負債。此外，所有相關收購成本將不再資本化作收購成本的一部分，但將立即支銷。該修訂準則規定該潛在應用及採納不會對集團造成任何財政影響，因為本集團於本年度並無業務合併。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告(二零零八年經修訂)

經修訂準則訂明失去控制、於實體的任何餘下權益按公平價值重新計量，以及溢利或虧損於損益賬確認時之會計處理。此外，根據經修訂準則，即使導致非控股權益錄得虧損結餘，全面收益總額必須歸屬非控股權益。

採納該經修訂準則導致集團有關其於附屬公司權益變動的政策變動。過往，本集團使用母公司實體延伸法計算非控股權益的收購，據此所收購資產淨值的代價及其應佔賬面值之差額確認為商譽或隨即於損益賬中確認。為符合經修訂香港會計準則第27號，本集團已改變政策，將本集團於附屬公司權益的變動(無失去控制)列作股本交易。即所收購或出售非控股權益的代價與賬面值的差額於權益中處理，及不會引致商譽或損益虧損。年內，本集團於一間附屬公司北京華世柏利房地產開發有限公司(「華世柏利」)的實際權益從90%減少至80%，及本集團於另一間附屬公司Pan China Land (Holdings) Corporation (「Pan China Land」)的實際權益從70%增加至100%，根據經修訂香港會計準則第27號，該等附屬公司權益變動不涉及控制權變動。該等交易產生的差額分別增加港幣19,223,000元及減少港幣665,745,000元，已於權益中確認為保留盈餘。

該等交易的進一步資料分別載於附註42(丁)及43。

因採納香港會計準則第27號(經修訂)引致會計政策變動對本年度綜合財務報告的影響如下：

	二零一零年 港幣千元
綜合財務狀況表	
收購一間附屬公司的非控股權益引致商譽減少	(665,745)
根據經修訂會計政策資產淨額減少	(665,745)
綜合收益表	
視作出售一間附屬公司收益減少	(19,223)
根據經修訂會計政策本年度溢利減少	(19,223)
	港仙
每股基本盈利減少	(2.7)
每股攤薄盈利減少	(2.7)

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### (甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一零年一月一日起生效(續)

##### 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報告(二零零八年經修訂)(續)

採納香港會計準則第27號(經修訂)並無對任何過往年度報告損益、全面收益總額或權益產生影響，乃由於新的會計政策已根據香港會計準則第27號(經修訂)的過渡條文獲追溯採納。

##### 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號向擁有人分派非現金資產

此詮釋澄清當授權以非現金資產的形式支付股息時，支付的股息應確認在分發的資產淨值的公平價值。支付的股息與分發的資產淨值的賬面價值之間的差額，應透過損益確認。此詮釋並不適用於分派之前及之後由相同的一方或多方最終控制的非現金資產的分派。此詮釋導致對香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止業務作出若干相應修訂，主要計入分類為根據香港財務報告準則第5號持作向以擁有人身份行動的擁有人分派的非流動資產(或出售組別)。由於應用此詮釋，在附註11提及到年內進行的實物分派已跟隨香港財務報告準則第5號之會計方法。除此之外，採納這詮釋不會導致任何對集團的財務影響。

##### 香港詮釋第5號財務報告的呈列－借款人對包含要求償還條文的定期貸款的分類

該詮釋為現有準則(香港會計準則第1號財務報告的呈列)的澄清，當中載列香港會計師公會作出的結論：根據香港會計準則第1號第69(d)段，定期貸款如包含貸款人擁有無附帶條件的權利可隨時要求借款人償還貸款的條款，不論貸款人是否會有原因引用有關條款，均應重新歸類為流動負債。

為遵守香港詮釋第5號的規定，本集團已改變重新分類包含隨時要求償還條文的定期貸款的會計政策。根據新政策，貸款人擁有無附帶條件的權利可隨時要求借款人償還的定期貸款於財務狀況報表中歸類為流動負債。以往該等定期貸款乃根據協定還款期進行分類，除非本集團於呈報日期違反協議所載的任何貸款承諾或有理由相信貸款人會於可見將來援引即時還款條款項下的權利。

新會計政策已透過重列於二零零九年一月一日的期初結餘獲追溯應用，並據此對截至二零零九年十二月三十一日止年度的比較數字作重新分類調整。重新分類並無對任何期間呈列的呈報溢利或虧損、全面收入總額或權益構成影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(甲) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－由二零一零年一月一日起生效(續)

香港詮釋第5號財務報告的呈列－借款人對包含要求償還條文的定期貸款的分類(續)

採納香港詮釋第5號對綜合財務狀況表的影響：

	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
增加／(減少)			
流動負債			
借款	-	247,930	221,445
非流動負債			
借款	-	(247,930)	(221,445)

由於上述追溯重新分類，已根據香港會計準則第1號呈列財務報告呈列另一個於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表。

二零零九年香港財務報告準則之年度改進

二零零九年五月，香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之修訂」，當中載述若干香港財務報告準則的修訂。儘管各準則或詮釋存在獨立過渡條文，大部分修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。以下修訂乃有關本集團經營業務：

- (i) 香港會計準則第17號之修訂租賃導致本集團就租賃土地分類的會計政策發生變動。於修訂前，香港會計準則第17號一般規定，租賃土地將分類為經營租賃及按成本減累計攤銷列賬。根據修訂，倘租賃土地大部分風險及回報已轉移至本集團，租賃土地將分類為金融租賃及按成本減累計折舊列賬。根據修訂條文，本集團已按租賃初期所錄資料重新評估其於二零一零年一月一日未到期租賃土地的分類及認為中國租賃分類為經營租賃繼續為適當租賃。修訂並無對本集團財務報告產生任何重大影響。
- (ii) 香港財務報告準則第5號之修訂持作銷售的非流動資產及已終止業務澄清(i)有關非流動資產(出售組別)分類為持作銷售或終止經營之披露規定載於香港財務報告準則第5號；(ii)香港會計準則第1號一般規定仍適用；及(iii)其他香港財務報告準則之披露並不適用，除非該等香港財務報告準則規定：(i)有關非流動資產(出售組別)分類為持作出售或終止經營的具體披露；或(ii)有關香港財務報告準則第5號計量規定範圍以外的資產及負債計量之披露及該等披露於財務報告其他附註並未提供。附註11所述的實物分派於此項修訂後已作相應會計處理。
- (iii) 香港會計準則第7號之修訂現金流量表規定，只有導致於財務狀況表確認資產的支出合資格分類為投資活動。該修訂須追溯應用。採納此修訂並無對本集團綜合現金流量表之呈列產生任何影響，乃由於本集團會計政策已符合本修訂。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### (乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告與準則

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

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>2&amp;3</sup>
香港會計準則第32號之修訂	供股分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資金規定 <sup>3</sup>
— 詮釋第14號之修訂	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷財務負債 <sup>2</sup>
— 詮釋第19號	
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—財務資產轉讓 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項—收回相關資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 香港會計準則第24號經修訂關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。

#### 香港財務報告準則第7號之修訂披露—轉讓財務資產

香港財務報告準則第7號之修訂改進了取消確認財務資產轉讓交易的披露規定，使財務報告的用戶更能了解實體於所轉讓資產的任何風險的可能影響。該等修訂亦規定在呈報期末前後進行的轉讓交易所涉數額比例不均時作出額外披露。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

準則內容是關於財務資產的分類及計量。新準則減少財務資產計量類別之數目，並且所有財務資產將會根據該實體管理財務資產之業務模式及財務資產的合約現金流特點按攤銷成本或公平價值計量。公平價值收益及虧損將會於損益表確認，惟若干股本投資則於其他全面收益呈列者除外。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

### (乙) 已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告與準則(續)

#### 香港會計準則第12號之修訂遞延稅項－收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂引入反駁推定，投資物業可透過銷售全部收回。倘投資物業須予折舊及在目的為隨著時間過去不斷消耗投資物業內含大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式，則此項推定可予駁回。本修訂將追溯應用。

本集團正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響。

## 3. 主要會計政策之概要

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

### 3.1 編製基準

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

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

根據香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止經營，集團重組(定義見附註11)導致本集團若干業務構成終止經營業務。因此，若干比較數字已予以重列，以反映持續經營業務與終止經營業務的業績。有關集團重組及終止經營業務的詳情載於附註11。

### 3.2 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及各附屬公司(見下文附註3.3)每年截至十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司自收購日期起(即由本集團取得其控制權之日起)綜合入賬，並持續至該控制權停止之日。本集團內部公司間之交易、結餘及未變現溢利及虧損已於綜合賬目抵銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則公司間之交易所產生之未變現虧損會即時在收益表中確認。

本年度已收購之附屬公司採用購買法入賬。該方法涉及於收購日按可識別已收購資產及負債(包括或然負債)之公平價值來分配企業合併成本。收購成本按已知資產之公平價值、於交換日已發行股本工具及已產生或承擔之負債之總額計量。對於達到企業合併階段，收購方原持有非控股權益於緊接取得控制權之前的公平價值調整被當作於損益中確認為溢利或虧損。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.2 綜合賬目基準(續)

非控股權益於合併附屬公司的淨資產與本公司擁有人應佔權益內分開呈列。非控股權益包括由企業合併日應佔數額及在其後非控股權益應佔權益的變動。全面收益總額亦歸屬本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生借方結餘。

收購非控股權益按權益交易入賬，據此所收購淨資產之代價公平價值與所佔賬面值之間之差額於權益中處理。

#### 3.3 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)並從其業務得益。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮是否存在即時可行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司之業績，由本公司按有關之已收及應收股息於全面收益表中列賬。本公司於附屬公司之權益按成本減任何減值虧損列賬，除非附屬公司乃按香港財務報告準則第5號持有作出售之非流動資產及終止經營分類為持有作出售列賬(附註3.9)。

#### 3.4 聯營公司及共同控制實體權益

共同控制實體乃一間合營企業，因沒有任何參與方能對共同控制實體之經濟活動有單一控制權而被受共同管理。聯營公司(並非附屬公司或共同控制實體)為本集團持有其一般不少於20%投票權之長期權益，並對其行使重大影響力之一間企業。

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

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

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

於聯營公司或共同控制實體之權益分類為持有作出售時，乃按香港財務報告準則第5號(附註3.9)列賬。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.5 商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽是指企業合併成本超出本集團所佔的可識別已收購資產及負債(包括或然負債)於收購當日之公平價值之差額。

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

商譽會於每年的報告期間結算日進行減值評審，如果有跡象及變動顯示商譽可能會減值，進行減值測試的次數會更頻密(附註3.12)。當其後出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售溢利或虧損金額已包括有關出售之實體的商譽賬面值。

#### 3.6 企業合併之廉價購買

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出收購附屬公司，聯營公司及共同控制實體成本之差額即時於收益表中確認。

#### 3.7 投資物業

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

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

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

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.8 物業、廠房及設備

有永久業權之土地乃以成本列賬且不予折舊。其他物業、廠房及設備乃以成本值減去累計折舊及減去任何減值損失列賬(附註3.12)。當一項物業、廠房及設備分類為持有作出售或是出售組合內的部份時分類為持有出售，將不予折舊及按香港財務報告準則第5號列賬(附註3.9)。

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

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

物業、廠房及設備之類別	年率
土地及樓宇(附註3.11)	2%至5%
租賃裝修	20%
廠房、機器設備、工具、工模及器材	10%至20%
傢俬、裝修及辦公室器材	10%至33.33%
汽車	20%至25%

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

#### 3.9 持有作出售／持作分派予擁有人之非流動資產及出售組合

非流動資產及出售組合如其賬面值可透過出售交易而得以收回，而非透過持續使用而收回，則分類為持有作出售之資產。但條件是必須有很高的出售可能性，且該等資產或出售組合可以現狀即時出售方可作此分類，惟該條件為一般及商業性的出售此類資產。當公司承諾向擁有人分派資產或出售組別時，非流動資產及出售組別分類為持作向擁有人分派。在此情況下，資產須在現有條件下可供即時分派及分派很可能發生。非流動資產及出售組別(投資物業除外)分類為持有作出售／分派，乃按資產先前賬面值與公平價值減出售成本之較低者計量。物業、廠房及設備和無形資產分類為持有作出售／分派，並無折舊或攤銷。

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.10 無形資產(商譽除外)

無形資產最初以成本確認。初步確認後，擁有有限可用年期之無形資產按可用經濟壽命攤銷，當有顯示該無形資產須要減值時將進行減值評估(附註3.12)；而無限期可用之無形資產將不會攤銷，但個別地或於現金生產單位層面每年作減值評估測試(附註3.12)。無期限之無形資產須每年評估而確定其無限期的持續性。否則，按預期基礎將無期限之無形資產轉為固定年期限列賬。

##### 購物中心租用權

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

#### 3.11 租賃合約

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

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

就本集團於用作投資用途之發展中租賃土地及樓宇之權益而言，租賃土地之部份乃列為發展中物業及持有作出售之物業。於該等物業之建築期間，租賃土地之攤銷費用乃列作在建樓宇成本之部分。但當發展完成時會於收益表內扣除。

#### 3.12 非財務資產減值

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

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

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.12 非財務資產減值(續)

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

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

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

#### 3.13 投資及其他財務資產

財務資產於初步確認時由管理層按購入時投資目的而分類為不同類別，財務資產之分配會於每一個報告期間結算日按分類之選擇或可用之會計處理方法而重新評定。

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

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

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

##### 貸款及應收款項

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

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.14 財務資產減值

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

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

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或逾期償還利息或本金款項；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不利影響；及
- 投資於股本工具之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本。

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

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

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

#### 3.15 物業存貨

物業存貨包括發展中物業及持有作出售之物業。發展中物業指在建築中的土地及樓宇的投資，管理層擬定待其竣工後出售。物業存貨乃以成本及可變現淨值之較低價值入賬。可變現淨值按預計售價減去預計完成及預計銷售費用計算。物業存貨之成本包括以經營租約持有之土地(參見附註3.11)及發展費用，包括建設該物業應佔之建築成本、借貸成本及其他直接費用。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.16 其他存貨

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

#### 3.17 外幣

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

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

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

#### 3.18 現金及現金等值

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

#### 3.19 所得稅

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

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

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.19 所得稅(續)

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

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

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

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

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

#### 3.20 借貸成本

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

借款費用包括利息及借款有關的其他成本，包括借款折價及溢價的攤銷以及安排借款產生的輔助費用的攤銷。

#### 3.21 財務負債

本集團之財務負債包含借款以及應付貿易及其他應付款(包括應付關連人士款項)。當本集團成為文件合同條文之訂約方時，財務負債將被確認。所有利息相關費用乃根據本集團有關借貸成本之會計政策(附註3.20)確認。當負債項下之責任被解除或取消或到期屆滿，財務負債將被取消確認。

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

##### 按攤銷成本列賬之財務負債

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.22 財務擔保合約

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

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

#### 3.23 僱員福利

薪金、津貼、有薪年假及其他福利之成本均在僱員提供相關服務的年度內累計。強積金計劃和其他退休福利計劃(如附註46所示)之付款於僱員提供服務使其可享有供款時計入為開支。

#### 3.24 股份支付之交易

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.25 撥備及或然負債

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

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

#### 3.26 權益工具

由本公司發行之權益工具，當收入扣除直接發行費用後作記錄。

#### 3.27 股息

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

#### 3.28 收入及其他所得之確認

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

(i) 當貨物已被交付及其所有權已被轉讓時，確認為貨品銷售收入；

(ii) 出售物業收益在符合以下之全部條件時予以確認：

- 於物業擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；
- 已不能繼續就其擁有權作出相關之行政參與，及對售出之物業亦無有效之控制權；
- 與交易有關的經濟利益有可能流入本集團；及
- 與交易有關已產生或將來會產生的成本能夠可靠計量。

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

(iii) 利息收入乃參照未償還本金額及適用的實際利率按時間基準累計；

(iv) 投資的股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認；

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策之概要(續)

#### 3.28 收入及其他所得之確認(續)

- (v) 租金收入於各項租約期內按直線基準確認；或
- (vi) 物業管理及服務費收入於提供服務期間按適當基準確認。

#### 3.29 有關連人士

就本財務報告而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

- (i) 有關人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或對本集團之財政及營運政策發揮重大影響力或與他人共同擁有本集團之控制權；
- (ii) 本集團與有關方均受共同控制；
- (iii) 有關方屬本集團的聯營公司，或本集團屬合營方之合營公司；
- (iv) 有關人士為本集團或本集團母公司之主要管理人員或所述任何人士之近親或受該等人士所控制或與他人共同控制或有重大影響力的實體；
- (v) 有關人士為(i)所述任何人士之近親或一實體所控制或與他人共同控制或有重大影響力；或
- (vi) 有關方為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員為受益人士之離職後福利計劃。

近親指預期可影響一名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

#### 3.30 分部報告

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

#### 4. 重要會計估算及判斷

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

##### 4.1 重要會計估算及假設

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

###### 投資物業公平價值估算

於各報告期間結算日，投資物業需要由獨立的專業評算師進行重估(如附註16所示)。該等估值以若干難以預測事件影響的假設為基礎，惟與實際結果可能有不準確及有重大差異。在作此判斷時，本集團考慮在活躍市場上同類物業現時價格資訊及主要按每一個報告期間結算日之現有市場情況作出假設。

###### 資產減值

本集團至少每年對商譽及無限期的無形資產進行審閱及評估，以確定有否任何減值。其他資產則在情況或環境變化顯示其賬面值超出其可收回數額時作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回數額根據使用價值計算方法釐定，需要使用估算包括將資產或現金產生單位未來可望產生的現金流折現計算該等現金流現有價值。關於評估商譽減值之估算詳列於附註19內。

###### 對貸款及應收款之撥備

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

###### 物業存貨的可變現淨值估算

管理層會於各報告期間結算日評審物業存貨的可收回金額。可收回金額為物業之估計銷售價值減去預計完成之成本及預計出售之成本。管理層會用估算來釐定可收回金額。

###### 本期稅項及遞延稅項之估算

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 重要會計估算及判斷(續)

#### 4.1 重要會計估算及假設(續)

##### 確認收益

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

#### 4.2 採用公司會計政策時的關鍵判斷

##### 投資物業與業主自用物業的分別

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

### 5. 收益

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

	持續經營業務		已終止業務		合計	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銷售物業	3,398,677	1,480,016	-	-	3,398,677	1,480,016
銷售貨品	-	-	149,339	981,479	149,339	981,479
物業管理費收入	51,873	65,929	-	-	51,873	65,929
物業租金收入	62,353	63,171	6,912	61,052	69,265	124,223
的士牌照費收入	-	-	8,155	56,277	8,155	56,277
總收益	3,512,903	1,609,116	164,406	1,098,808	3,677,309	2,707,924

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，本集團來自單一客戶之收益為港幣582,984,000元或22%，有關收益已於終止經營業務之「家庭電器」分部列賬。該收益乃來自直接與單一客戶進行的銷售交易及與該單一客戶指定供應商進行的銷售交易。

## 6. 分部資料

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

### 持續經營業務

物業投資及發展	—	此分部為外界客戶於中國興建商業及住宅物業。
物業租賃	—	此分部出租位於中國之商業單位，以賺取租金收入及從物業價值長遠升值中獲利。部分業務透過共同控制實體進行。
其他分部	—	該分部向中國之某些房屋物業提供管理服務以獲得管理費收入。

### 已終止業務

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

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

分部資產包括所有資產，惟公司資產(包括可出售財務資產、銀行結餘以及現金及並非經營分部之業務活動直接產生之其他資產)除外，乃因該等資產以組別形式管理。

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

#### 分部業績、分部資產及分部負債

有關本集團可呈報分部之資料(包括收益、除所得稅前溢利/(虧損)、總資產、總負債及其他分部資料對賬)如下：

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	持續經營業務					已終止業務					抵銷 <sup>A</sup>	合併		
	物業投資		其他分部	公司	小計	家庭電器	物業租賃	證券買賣	出租汽車	所有				
	及發展	物業租賃								公司			小計	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
其他資料														
截至二零一零年														
十二月三十一日止年度														
利息收入	9,347	227	235	101	9,910	689	397	3	70	5	15,133	16,297	(4,029)	22,178
折舊及攤銷	(3,375)	(5,715)	(395)	(44)	(9,529)	(899)	-	-	(1,272)	(112)	(190)	(2,473)	-	(12,002)
於收益表確認之回撥減值														
虧損/(減值損失)	4,038	33	-	-	4,071	(306)	(110)	-	-	(1)	-	(417)	-	3,654
回撥物業存貨之撇除	34,497	-	-	-	34,497	-	-	-	-	-	-	-	-	34,497
其他存貨之(撥備)/回撥	-	-	-	-	-	(1,540)	-	-	-	132	-	(1,408)	-	(1,408)
物業存貨重新分類為投資物業														
之公平價值溢利	-	313,836	-	-	313,836	-	-	-	-	-	-	-	-	313,836
投資物業之公平價值溢利	-	68,742	-	-	68,742	-	3,780	-	-	-	-	3,780	-	72,522
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	3,294	-	-	18	-	3,312	-	3,312
應佔共同控制實體業績	(176)	2,290	-	-	2,114	-	-	-	-	327	-	327	-	2,441
增加特定非流動資產#	2,317	10	372	928	3,627	329	-	-	-	264	-	593	-	4,220
物業、廠房及設備之撇除	(29)	(711)	(231)	-	(971)	-	-	-	-	-	-	-	-	(971)
權益結算以股份為基礎之支出	(73,300)	-	-	-	(73,300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,300)
於二零一零年十二月三十一日														
於共同控制實體之權益	168,438	61,011	-	-	229,449	-	-	-	-	-	-	-	-	229,449

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 分部業績、分部資產及分部負債(續)

	持續經營業務				已終止業務				所有		合併 港幣千元
	物業投資 及發展 港幣千元 (重列)	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元 (重列)	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	小計 港幣千元	
截至二零零九年 十二月三十一日止年度 須呈報分部收益*	1,480,016	63,171	65,929	1,609,116	950,281	61,052	-	56,277	31,198	1,098,808	2,707,924
須呈報分部(虧損)/溢利	(368,098)	463,061	3,838	98,801	(17,492)	(18,352)	26,007	34,324	(7,436)	17,051	115,852
公司收入				-						53,628	53,628
公司支出				(21,063)						(80,174)	(101,237)
抵銷 <sup>△</sup>				-						(29,172)	(29,172)
所得稅前溢利/(虧損)				77,738						(38,667)	39,071
											總額 港幣千元
於二零零九年 十二月三十一日 須呈報分部資產	7,566,159	937,178	47,415	8,550,752	482,590	1,036,437	57,899	247,815	156,623	1,981,364	10,532,116
公司資產											461,396
總綜合資產											10,993,512
於二零零九年 十二月三十一日 須呈報分部負債	3,694,919	30,360	43,441	3,768,720	190,701	14,774	30	33,898	13,026	252,429	4,021,149
公司負債											3,641,168
總綜合負債											7,662,317

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債(續)

	持續經營業務				已終止業務				所有				合併 港幣千元
	物業投資 及發展 港幣千元 (重列)	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元 (重列)	小計 港幣千元	家庭電器 港幣千元	物業租賃 港幣千元	證券買賣 港幣千元	出租汽車 港幣千元	其他分部 港幣千元	公司 港幣千元	小計 港幣千元	抵銷 <sup>△</sup> 港幣千元	
其他資料													
截至二零零九年													
十二月三十一日止年度													
利息收入	4,799	72	190	5,061	3,276	4,693	795	882	533	53,282	63,461	(50,762)	17,760
折舊及攤銷	(5,142)	(4,625)	(712)	(10,479)	(8,842)	(1)	-	(9,089)	(1,473)	(3,858)	(23,263)	-	(33,742)
於收益表確認之(減值損失)/													
回撥減值損失	(259,703)	-	-	(259,703)	(4,337)	(2,407)	-	-	4,341	(247)	(2,650)	-	(262,353)
物業存貨之撇除	(294,262)	-	-	(294,262)	-	-	-	-	-	-	-	-	(294,262)
回撥其他存貨之撥備/(撥備)	-	-	-	-	(982)	-	-	-	2,469	-	1,487	-	1,487
物業存貨重新分類為投資物業													
之公平價值溢利	-	426,803	-	426,803	-	-	-	-	-	-	-	-	426,803
投資物業之公平價值虧損	-	(11,859)	-	(11,859)	-	(119,822)	-	-	-	-	(119,822)	-	(131,681)
回撥長期未清應付款項	-	-	-	-	-	-	-	5,802	-	-	5,802	-	5,802
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	44,446	-	-	(8,289)	-	36,157	-	36,157
應佔共同控制實體業績	(351)	1,117	-	766	-	-	-	-	1,955	-	1,955	-	2,721
增加特定非流動資產#	1,355	-	842	2,197	410	-	-	30,604	16	132	31,162	-	33,359
物業、廠房及設備之撇除	(924)	-	-	(924)	(28)	-	-	-	-	(210)	(238)	-	(1,162)
權益結算以股份為基礎之支出	(144,911)	-	-	(144,911)	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,911)
於二零零九年十二月三十一日													
於共同控制實體之權益	162,950	56,698	-	219,648	-	-	-	-	3,571	-	3,571	-	223,219

\* 指外界客戶之銷售及截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，並無不同業務分部間之分部間銷售。

△ 集團內公司間之權益抵銷。

# 包括本集團投資物業、其他物業、廠房及設備，預付租賃土地款、無形資產(包括商譽)及於聯營公司和共同控制實體之權益。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 區域市場分析

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

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

	持續經營業務		終止經營業務		合併	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港(註冊地區)	-	-	1,907	17,281	1,907	17,281
中國其他地區	3,512,903	1,609,116	74,332	587,701	3,587,235	2,196,817
亞洲，不包括中國	-	-	7,473	45,074	7,473	45,074
北美	-	-	42,677	248,303	42,677	248,303
歐洲	-	-	24,733	84,730	24,733	84,730
其他地區	-	-	13,284	115,719	13,284	115,719
	<b>3,512,903</b>	<b>1,609,116</b>	<b>164,406</b>	<b>1,098,808</b>	<b>3,677,309</b>	<b>2,707,924</b>

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

	持續經營業務		終止經營業務		合併	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	884	-	-	149,775	884	149,775
中國其他地區	1,707,914	1,099,039	-	1,033,375	1,707,914	2,132,414
北美	-	-	-	199,844	-	199,844
	<b>1,708,798</b>	<b>1,099,039</b>	<b>-</b>	<b>1,382,994</b>	<b>1,708,798</b>	<b>2,482,033</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度分部資料之比較數字已重列。往年，物業管理業務乃歸屬於「物業發展及投資」之分部中。截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於資源分配及業務表現評估之內部報告資料發生變動，故物業管理業務已重新分類，並作為獨立之分部。比較數字因此已重新分類。

7. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		抵銷		合併	
	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	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
利息收入：								
銀行存款	9,910	5,056	855	6,578	-	-	10,765	11,634
所投資公司貸款	-	-	-	2,354	-	-	-	2,354
公司間貸款	-	-	4,029	50,762	(4,029)	(50,762)	-	-
其他，包括應收貸款	-	5	11,413	3,767	-	-	11,413	3,772
非按公平價值列賬並在收益表內 處理之財務資產之利息總收入	9,910	5,061	16,297	63,461	(4,029)	(50,762)	22,178	17,760
已收補償	36,222	-	-	-	-	-	36,222	-
來自已上市股本證券之股息	-	-	-	263	-	-	-	263
手續費收入	-	90	1,273	18,151	-	-	1,273	18,241
其他租金收入	-	-	119	1,882	-	-	119	1,882
回撥長期未清應付款項	-	-	-	5,802	-	-	-	5,802
雜項收入	7,529	9,460	100	9,091	-	(2,307)	7,629	16,244
	53,661	14,611	17,789	98,650	(4,029)	(53,069)	67,421	60,192

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 8. 所得稅前之溢利/(虧損)

	持續經營業務		終止經營業務		抵銷		合併	
	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	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
所得稅前溢利/(虧損)已扣除/(增加)：								
攤銷：								
預付租賃土地款	72	101	50	487	-	-	122	588
其他無形資產#	4,458	4,400	-	-	-	-	4,458	4,400
物業、廠房及設備折舊	4,999	5,978	2,423	22,776	-	-	7,422	28,754
攤銷及折舊總額	9,529	10,479	2,473	23,263	-	-	12,002	33,742
核數師酬金：								
本年度	3,831	3,195	443	1,245	-	-	4,274	4,440
去年超額撥備	-	(600)	-	-	-	-	-	(600)
銷售及提供服務成本包括：								
— 確認為開支之存貨金額	1,893,399	904,652	121,934	797,833	-	(11,207)	2,015,333	1,691,278
— 物業存貨之(撇除撥回)/ 撇除(附註(甲))	(34,497)	294,262	-	-	-	-	(34,497)	294,262
— 其他存貨撥備/(撥備撥回)	-	-	1,408	(1,487)	-	-	1,408	(1,487)
捐款	-	4	215	12,958	-	-	215	12,962
出售物業、廠房及設備之溢利	(3,151)	(830)	-	(318)	-	-	(3,151)	(1,148)
非財務資產之(減值回撥)/減值損失：								
— 物業、廠房及設備	-	-	-	151	-	-	-	151
— 預付租賃土地款	-	-	-	376	-	-	-	376
— 其他資產(附註(乙))	(2,300)	244,322	-	-	-	-	(2,300)	244,322
財務資產之(減值回撥)/減值損失：								
— 貸款及應收款項*	(1,771)	15,381	417	2,123	-	-	(1,354)	17,504
淨匯兌虧損/(收益)**	528	552	(1,838)	865	-	-	(1,310)	1,417
土地及樓宇之經營租賃支出	191	592	324	2,677	-	-	515	3,269
投資物業支出	26,299	4,485	760	8,964	-	-	27,059	13,449
淨租金收入	(36,054)	(58,686)	(6,152)	(52,088)	-	-	(42,206)	(110,774)
研究及發展成本*^	-	-	9	778	-	-	9	778
職工成本(附註(丙))	134,718	274,565	13,044	104,316	-	-	147,762	378,881
物業、廠房及設備撇除	971	924	-	238	-	-	971	1,162
營業稅及其他稅款	179,426	96,313	1,611	14,729	-	-	181,037	111,042

截至二零一零年十二月三十一日止年度

8. 所得稅前之溢利/(虧損)(續)

- # 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內
- \* 包括於綜合收益表的「其他經營開支」內
- \*\* 包括於綜合收益表的「其他溢利/(虧損)-其他」內
- ^ 不包括物業、廠房及設備折舊及職工成本

附註：

- (甲) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之物業存貨撇除指青島物業發展項目(「青島項目」)及廣州物業發展項目之賬面值分別撇除約港幣164,000,000元及港幣130,000,000元。就青島項目而言，於二零零九年六月二十四日，本集團訂立合作終止協議及償還協議，內容有關透過出售其於青島頤景房地產開發有限公司(「青島頤景」)之70%股權出售予青島頤景之少數股東將其於項目之權益。由於青島頤景之少數股東於截至本報告日期未能履行其於協議所指定之若干條件，因此出售尚未完成。由於現時業務環境及地方政府政策變動對該等項目之商業可行性造成不利影響，該等項目之賬面值撇除合共約港幣294,000,000元。年內，青島項目撇銷因年內隨後收回該款項而撥回約港幣34,500,000元。
- (乙) 截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，由於發展計劃變動，若干物業發展項目之建築工程前預付款及訂金港幣244,000,000元已撇除。
- (丙) 職工成本(包括董事酬金)：

	持續經營業務		終止經營業務		合併	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪酬、津貼及其他福利	57,600	64,525	12,284	100,832	69,884	165,357
退休金計劃之供款(附註46)	3,818	1,580	760	3,249	4,578	4,829
以股權結算股份支付 (附註42(丙)及(丁))	73,300	144,911	-	-	73,300	144,911
離職補償	-	63,549	-	235	-	63,784
	134,718	274,565	13,044	104,316	147,762	378,881

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 9. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		抵銷		合併	
	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	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
利息支出：								
銀行借款及透支								
– 五年內悉數償還	97,603	84,846	1,253	14,880	-	-	98,856	99,726
– 超過五年悉數償還	-	12,914	-	-	-	-	-	12,914
五年內悉數償還之其他借款	10,142	-	-	519	-	-	10,142	519
五年內悉數償還之公司間貸款	4,029	50,762	-	-	(4,029)	(50,762)	-	-
非按公平價值列賬並在收益表內 處理之財務負債之利息總開支	111,774	148,522	1,253	15,399	(4,029)	(50,762)	108,998	113,159
銀行費用	-	-	-	150	-	-	-	150
總借款成本	111,774	148,522	1,253	15,549	(4,029)	(50,762)	108,998	113,309
減：發展中物業之資本化款項	(91,933)	(107,778)	-	-	3,870	30,265	(88,063)	(77,513)
	19,841	40,744	1,253	15,549	(159)	(20,497)	20,935	35,796

分析按貸款協議所載協定計劃還款日期顯示銀行借款及其他借款的融資成本，包括載有按要求還款條款的有期貸款。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，載有按要求還款條款的銀行借款利息分別為港幣800,000元及港幣2,283,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	持續經營業務		終止經營業務		合併	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所得稅開支包括：						
本年度稅項						
香港利得稅	-	-	1,167	2,629	1,167	2,629
中國其他地區						
— 企業所得稅	389,031	149,566	3,564	21,963	392,595	171,529
— 土地增值稅	431,874	206,879	-	-	431,874	206,879
其他地區	-	-	140	1,291	140	1,291
	<b>820,905</b>	<b>356,445</b>	<b>4,871</b>	<b>25,883</b>	<b>825,776</b>	<b>382,328</b>
以前年度之不足額／(超額)撥備						
香港利得稅	-	-	-	(367)	-	(367)
中國其他地區						
— 企業所得稅	1,038	2,669	-	5,626	1,038	8,295
— 土地增值稅	-	3,485	-	-	-	3,485
	<b>1,038</b>	<b>6,154</b>	<b>-</b>	<b>5,259</b>	<b>1,038</b>	<b>11,413</b>
遞延稅項(附註41)						
— 所得稅	(70,840)	6,094	5,336	(5,255)	(65,504)	839
— 土地增值稅	109,732	26,641	-	-	109,732	26,641
	<b>38,892</b>	<b>32,735</b>	<b>5,336</b>	<b>(5,255)</b>	<b>44,228</b>	<b>27,480</b>
	<b>860,835</b>	<b>395,334</b>	<b>10,207</b>	<b>25,887</b>	<b>871,042</b>	<b>421,221</b>

香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以 16.5% (二零零九年：16.5%) 計算。

中國其他地區之企業所得稅乃就估計之應課稅溢利按 10% 至 25% (二零零九年：10% 至 25%) 計算。

中國土地增值稅乃按照 30% 至 60% (二零零九年：30% 至 60%) 的累進稅率對估計土地增值額繳納土地增值稅。土地增值額為出售物業收入減可抵扣支出，包括土地使用權及開發和建設成本。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支按適用稅率可調節至以下除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	持續經營業務		終止經營業務		合併	
	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	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所得稅前溢利／(虧損)	1,985,826	77,738	28,133	(38,667)	2,013,959	39,071
根據不同司法權區相關稅率 計算溢利之稅項	497,325	21,090	3,728	(16,614)	501,053	4,476
不可扣稅之費用	29,909	164,666	5,574	63,417	35,483	228,083
應課稅利潤不需計算之收入	(64,232)	(22,372)	(5,280)	(7,383)	(69,512)	(29,755)
應佔聯營公司及共同控制實體稅項	(529)	(191)	(601)	(6,289)	(1,130)	(6,480)
稅務優惠	-	-	(47)	(3,446)	(47)	(3,446)
使用早前未確認之稅項虧損	(15,082)	(97)	(372)	(7,577)	(15,454)	(7,674)
就計算所得稅扣減的土地增值稅	(137,330)	(20,976)	-	-	(137,330)	(20,976)
未確認稅項虧損	6,844	12,225	2,574	1,787	9,418	14,012
於往年不足額撥備	1,038	2,669	-	5,259	1,038	7,928
其他	1,286	1,315	4,631	(3,267)	5,917	(1,952)
	319,229	158,329	10,207	25,887	329,436	184,216
土地增值稅	541,606	237,005	-	-	541,606	237,005
所得稅開支	860,835	395,334	10,207	25,887	871,042	421,221

### 11. 集團重組及終止經營

繼本公司股東於二零零九年十二月三十一日在股東特別大會作出批准、香港特別行政區高等法院原訟法庭(「法庭」)於二零一零年二月一日發出指令確認股本重組(定義見下文)以及於二零一零年二月十日完成由本公司、本公司董事翁國基先生與中海發展於二零零九年九月九日訂立之認購協議(「認購協議」)後，下列交易(「該等交易」)已於二零一零年二月十日完成(「完成日期」)：

- (i) 為便於下文(ii)所述之實物分派，本公司之股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份(合共港幣5,235,000元)(「股本削減」)，並註銷本公司股本溢價賬貸方結餘(「股份溢價註銷」)(統稱「股本重組」)。
- (ii) 本公司之全資附屬公司Shell Electric Holdings Limited(「Privateco」)購入本公司若干附屬公司及本公司若干資產及負債，方法為向本公司發行股份。本公司當時持有Privateco的所有股份，已按一股Privateco股份換一股本公司股份基準並以實物分派(「實物分派」)的方式向本公司股東分派(「集團重組」)。Privateco及其附屬公司(「Privateco集團」)繼續進行製造和銷售以及合約代工製造電風扇與其他家庭電器、租賃物業、證券買賣及的士出租(「已分派業務」)。部分已分派業務主要為聯營公司及共同控制實體經營的租賃物業，以及電腦硬件及軟件買賣。

11. 集團重組及終止經營(續)

- (iii) 本公司繼續成為公眾上市公司，連同其附屬公司主要於中國從事物業投資及開發之業務(「地產發展業務」)。
- (iv) 根據認購協議，本公司按每股港幣2.90元向中海發展之直接全資之附屬公司星悅有限公司發行157,045,368股新股份(「認購事項」)，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。根據認購協議，翁國基先生已承諾促使其聯繫人士接納中海發展於完成交易後所提出有關收購本公司股份之收購建議，令中海發展持有本公司已發行股本不少於50.1%權益。

按法庭就確認股本重組之法令所規定，Privateco以擔保及彌償保證方式承諾，自該法令日期起，撥出及維持港幣14,100,000元以支付或履行針對本公司之任何債務申索，另撥出及維持港幣13,600,000元以補償本公司可能須承擔之潛在負債。於二零一零年十二月三十一日，存有港幣14,100,000元及港幣13,600,000元的存款戶口已解除擔保及彌償保證。

已分派業務構成終止經營業務，其於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日(完成日期)期間的業績如下：

	附註	截至二零一零年 二月十日止期間 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	5	164,406	1,098,808
銷售及提供服務成本		(130,105)	(856,377)
毛利		34,301	242,431
其他收入	7	17,789	98,650
銷售及分銷費用		(3,255)	(30,129)
行政費用		(21,415)	(150,575)
其他經營開支		(1,642)	(95,433)
其他溢利/(虧損)			
投資物業之公平價值溢利/(虧損)		3,780	(119,822)
持有作買賣之投資之公平價值(虧損)/溢利		(1,497)	21,993
自用物業之減值損失		-	(527)
其他		1,556	1,354
經營溢利/(虧損)		29,617	(32,058)
財務費用	9	(1,253)	(15,549)
應佔聯營公司業績		3,312	36,157
應佔共同控制實體業績		327	1,955
抵銷 <sup>^</sup>		(3,870)	(29,172)
所得稅前之溢利/(虧損)	8	28,133	(38,667)
所得稅開支	10	(10,207)	(25,887)
		17,926	(64,554)

<sup>^</sup> 公司間之權益抵銷

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 11. 集團重組及終止經營(續)

本公司向其股東分派 Privateco 股本權益，已分派業務於分派日期二零一零年二月十日(完成日期)之資產淨值載列如下：

	附註	於二零一零年 二月十日 港幣千元
投資物業	16	544,890
物業、廠房及設備	17	167,020
預付租賃土地款	18	17,328
其他無形資產	20	194,114
在聯營公司之權益		463,134
在共同控制實體之權益		3,981
可出售之財務資產		3,300
應收貸款		110,618
其他存貨		103,450
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金		301,986
應收關連人士款項		797,922
應收一間聯營公司款項		2,340
應收一間所投資公司款項		10,552
持有作買賣之投資		64,967
預付稅項		2,857
現金及現金等值		522,127
應付貿易及其他應付款項		(367,899)
應付一間聯營公司款項		(100)
應付關連人士款項		(28,314)
稅項負債		(72,505)
銀行借款	36	(733,497)
一位少數股東貸款		(3,630)
其他負債		(12,551)
遞延稅項負債	41	(57,340)
抵銷 <sup>^</sup>		(69,764)
已分派資產淨值		1,964,986

<sup>^</sup> 公司間之權益抵銷

已分派業務於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間的現金流量淨額分析如下：

	截至二零一零年 二月十日期間 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營業務	(49,819)	51,054
投資業務	13,136	24,129
融資業務	4,250	6,086
匯率變動的影響	1,010	1,454
現金(流出)／流入淨額	(31,423)	82,723

截至二零一零年十二月三十一日止年度

12. 可分配給本公司擁有人之溢利／(虧損)

本年度分配給本公司擁有人之綜合溢利港幣1,001,120,000元(二零零九年：虧損港幣279,713,000元)中，虧損港幣23,282,000元(二零零九年：溢利港幣204,433,000元)已於本公司財務報告內處理。

13. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息(附註(甲))	-	10,470
實物分派(附註(乙))	1,964,986	-
	1,964,986	10,470
擬派末期股息(附註(丙))	95,704	-

附註：

(甲) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司宣派及支付中期股息每股普通股港幣0.02元，合計港幣10,470,000元。

(乙) 本集團以實物分派形式分派之Privateco集團的資產淨值詳情載於附註11。

(丙) 末期股息每股普通股港幣0.10元(二零零九年：無)，共約港幣95,704,000元(二零零九年：無)已獲董事建議派付及須待本公司於應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利／(虧損)

(甲) 每股基本盈利／(虧損)

持續經營業務及已終止業務之每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利／(虧損)於本年度內已發行普通股股份之加權平均數715,544,000(二零零九年：523,775,000)計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	983,065	(214,603)
來自終止經營業務	18,055	(65,110)
	1,001,120	(279,713)

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 每股盈利/(虧損)(續)

#### (乙) 每股攤薄盈利

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利的計算乃根據如下數據：

	持續經營業務及 終止經營業務 港幣千元	持續經營業務 港幣千元
<b>溢利：</b>		
本公司擁有人應佔溢利	1,001,120	983,065
有關購股權的每股潛在攤薄普通股的影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司溢利	(15,464)	(15,464)
	<b>985,656</b>	<b>967,601</b>

用作計算每股攤薄盈利之分母與用作計算每股基本盈利相同，即年內已發行普通股加權平均數 715,544,000 股 (二零零九年：523,775,000 股)。

並無對終止經營業務的溢利產生攤薄影響。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄虧損，乃由於行使本集團尚未行使的購股權具有反攤薄作用。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

15. 董事薪酬及高級管理人員薪酬

董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及其他福利 港幣千元	退休基金 供款 港幣千元	以股權支付 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事</b>					
陳斌先生(附註(甲))	1,367	-	-	-	1,367
于上游先生(附註(甲))	861	-	-	-	861
向翊先生(附註(甲))	574	-	-	-	574
朱炳坤先生(附註(甲))	439	-	-	-	439
翁國基先生(附註(乙))	19	452	22	2,823	3,316
翁何韻清女士(附註(丙))	29	127	-	-	156
梁振華先生(附註(丙))	29	129	6	-	164
丘鉅淙先生(附註(丙))	29	269	-	113	411
<b>非執行董事</b>					
郝建民先生(附註(丁))	844	-	-	-	844
翁國基先生(附註(乙))	101	-	-	-	101
翁國材先生(附註(戊))	29	-	-	-	29
<b>獨立非執行董事</b>					
鍾瑞明博士(附註(己))	156	69	-	-	225
林健鋒先生(附註(己))	156	-	-	-	156
盧耀楨先生(附註(己))	156	-	-	-	156
王從安先生(附註(庚))	120	132	-	-	252
林晉光先生(附註(庚))	120	120	-	-	240
梁文釗先生(附註(庚)及(辛))	120	72	-	-	192
	<b>5,149</b>	<b>1,370</b>	<b>28</b>	<b>2,936</b>	<b>9,483</b>
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事</b>					
翁國基先生	120	5,614	241	24,986	30,961
翁何韻清女士	120	1,342	-	-	1,462
梁振華先生	120	1,212	61	-	1,393
丘鉅淙先生	120	2,654	-	999	3,773
<b>非執行董事</b>					
翁國材先生	120	-	-	-	120
<b>獨立非執行董事</b>					
李東海博士(附註(辛))	10	8	-	-	18
王從安先生	120	130	-	-	250
林晉光先生	120	120	-	-	240
梁文釗先生(附註(辛))	111	66	-	-	177
	<b>961</b>	<b>11,146</b>	<b>302</b>	<b>25,985</b>	<b>38,394</b>

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 15. 董事薪酬及高級管理人員薪酬(續)

#### 董事薪酬(續)

附註：

(甲) 陳斌先生、于上游先生、向翊先生及朱炳坤先生於二零一零年二月二十七日獲委任為執行董事。

(乙) 翁國基先生於二零一零年二月二十七日由執行董事調任為非執行董事。

(丙) 翁何韻清女士、梁振華先生及丘鉅淙先生已於二零一零年三月二十九日辭任。

(丁) 郝建民先生於二零一零年二月二十七日獲委任為董事局主席及非執行董事。

(戊) 翁國材先生已於二零一零年三月三十日被罷免非執行董事。

(己) 鍾瑞明博士、林健鋒先生及盧耀楨先生於二零一零年五月十八日獲委任為獨立非執行董事。

(庚) 王從安先生、林晉光先生及梁文釗先生於二零一零年五月十八日辭任。

(辛) 李東海博士於二零零九年一月三十日辭任及梁文釗先生於同日獲委任為獨立非執行董事。

本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零零九年：無)。

#### 五位最高薪酬人事

本集團之五名最高薪酬人士中，三名(二零零九年：兩名)為董事，其薪酬之詳情已包括在上文所披露。餘下兩名(二零零九年：三名)最高薪酬人士於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,356	3,983
退休基金供款	24	74
以股權支付	-	34,553
	<b>2,380</b>	<b>38,610</b>

彼等之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
港幣 1,000,000 元－港幣 1,500,000 元	2	-
港幣 4,500,001 元－港幣 5,000,000 元	-	1
港幣 9,000,001 元－港幣 9,500,000 元	-	1
港幣 24,500,001 元－港幣 25,000,000 元	-	1

本集團並無向任何董事或該五位最高薪酬之人士支付任何吸引其加入或新加入本集團，或作為其解僱補償(二零零九年：無)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	本集團		本公司	
	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
於一月一日之賬面值	1,244,869	747,220	-	23,000
匯兌調整	34,589	825	-	-
出售	(1,506)	(28,722)	-	(23,000)
由物業存貨轉入(附註(乙))	503,965	657,227	-	-
公平價值之增加/(減少)	72,522	(131,681)	-	-
實物分派(附註11)	(544,890)	-	-	-
於十二月三十一日之賬面值	1,309,549	1,244,869	-	-

本集團及本公司應佔投資物業權益之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	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
在香港，以長期租約持有	-	138,200	-	-
在中國其他地區，以中期租約持有	1,309,549	913,229	-	-
在美國，永久業權	-	193,440	-	-
於十二月三十一日之賬面值	1,309,549	1,244,869	-	-

附註：

- (甲) 位於香港及中國其他地區之投資物業在二零一零年十二月三十一日由世邦魏理仕有限公司按公開市場基準予以重估。該估值乃經參考可供比較之市場交易及按收入淨值資本化基準(如合適)得出。世邦魏理仕有限公司為獨立的專業估值行，持有適當資格並有對鄰近地區同類型物業價格的近期估算經驗。
- (乙) 於截至二零一零年十二月三十一止年度，本集團將賬面值港幣190,129,000元(二零零九年：港幣230,424,000元)之若干物業存貨重新分類為投資物業，並於重析分類日期確認公平價值溢利港幣313,836,000元(二零零九年：港幣426,803,000元)。

投資物業按經營租約下租予第三方以賺取租金收入，進一步詳情載於附註48。

本集團若干投資物業被抵押，進一步詳情載於附註47。

## 財務報告附註(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

	本集團						總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
<b>成本</b>							
於二零零九年一月一日	176,618	-	49,594	65,048	69,245	54,946	415,451
匯兌調整	260	-	72	80	60	83	555
添置	-	-	95	25	1,619	31,620	33,359
出售	(460)	-	-	-	(1,225)	(2,785)	(4,470)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	(157)	-	(157)
撇除	-	-	(84)	(471)	(11,076)	(1,172)	(12,803)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	176,418	-	49,677	64,682	58,466	82,692	431,935
匯兌調整	1,429	-	113	124	314	567	2,547
添置	-	860	31	-	2,035	1,294	4,220
出售	(2,781)	-	-	-	-	(601)	(3,382)
撇除	-	-	-	-	(1,005)	(3,547)	(4,552)
實物分派(附註11)	(135,598)	-	(49,821)	(64,806)	(55,679)	(74,695)	(380,599)
於二零一零年十二月三十一日	39,468	860	-	-	4,131	5,710	50,169
<b>折舊及減值</b>							
於二零零九年一月一日	40,777	-	35,528	64,830	48,754	15,970	205,859
匯兌調整	84	-	53	80	44	35	296
減值	151	-	-	-	-	-	151
折舊撥備	4,639	-	2,487	126	7,656	13,846	28,754
出售	(276)	-	-	-	(1,143)	(2,299)	(3,718)
出售一家附屬公司	-	-	-	-	(50)	-	(50)
撇除	-	-	(79)	(471)	(10,815)	(276)	(11,641)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	45,375	-	37,989	64,565	44,446	27,276	219,651
匯兌調整	265	-	85	124	192	300	966
折舊撥備	1,781	43	233	7	1,817	3,541	7,422
出售	(471)	-	-	-	-	(453)	(924)
撇除	-	-	-	-	(743)	(2,838)	(3,581)
實物分派(附註11)	(41,175)	-	(38,307)	(64,696)	(44,933)	(24,468)	(213,579)
於二零一零年十二月三十一日	5,775	43	-	-	779	3,358	9,955
<b>賬面淨值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	33,693	817	-	-	3,352	2,352	40,214
於二零零九年十二月三十一日	131,043	-	11,688	117	14,020	55,416	212,284

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)

	本公司						總額 港幣千元
	土地及樓宇 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	工具及工模 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公設備 港幣千元	汽車 港幣千元	
<b>成本</b>							
於二零零九年一月一日	1,479	-	366	479	20,130	9,044	31,498
添置	-	-	-	-	89	-	89
撇除	-	-	(55)	(471)	(10,645)	-	(11,171)
出售	(1,479)	-	(311)	(8)	(9,574)	(9,044)	(20,416)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	-	-	-	-	-	-	-
添置	-	860	-	-	68	-	928
於二零一零年十二月三十一日	-	860	-	-	68	-	928
<b>折舊</b>							
於二零零九年一月一日	384	-	363	479	15,987	5,786	22,999
折舊撥備	25	-	3	-	917	1,275	2,220
撇除	-	-	(55)	(471)	(10,434)	-	(10,960)
出售	(409)	-	(311)	(8)	(6,470)	(7,061)	(14,259)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	-	-	-	-	-	-	-
折舊撥備	-	43	-	-	1	-	44
於二零一零年十二月三十一日	-	43	-	-	1	-	44
<b>賬面淨值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	-	817	-	-	67	-	884
於二零零九年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-

## 財務報告附註(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)

本集團及本公司持有之土地及樓宇及預付租賃土地款之賬面金額分析如下：

	本集團		本公司	
	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
在香港，以長期租約持有	-	3,673	-	-
在中國其他地區，				
— 以中期租約持有	37,236	137,400	-	-
— 以長期租約持有	-	4,528	-	-
在美國，永久業權	-	6,274	-	-
	<b>37,236</b>	<b>151,875</b>	-	-
包括於物業、廠房及設備內 之土地及樓宇	33,693	131,043	-	-
預付租賃土地款(附註18)	3,543	20,832	-	-
	<b>37,236</b>	<b>151,875</b>	-	-

本集團若干土地及樓宇已作抵押，詳情見附註47。

### 18. 預付租賃土地款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	20,832	21,763
匯兌調整	161	33
攤銷	(122)	(588)
減值損失	-	(376)
實物分派(附註11)	(17,328)	-
於十二月三十一日之賬面值	<b>3,543</b>	<b>20,832</b>
分析如下：		
非流動部份，包括於非流動資產	3,458	20,305
流動部份，包括於流動資產	85	527
	<b>3,543</b>	<b>20,832</b>

19. 商譽

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	84,991	84,934
匯兌調整	1,267	57
於十二月三十一日之賬面值	86,258	84,991

附註：

商譽金額分配予物業投資及發展分部的現金產生單位，並由管理層透過使用價值計算而估計現金產生單位的可收回金額進行減值測試。現金流預測乃使用經管理層批准的一年期財政計劃而作出。按照減值測試結果，管理層認為截至二零一零年十二月三十一日止年度之物業投資及發展分部之現金產生單位並無商譽減值(二零零九年：無)。

管理層計算該等現金產生單位之使用價值所採用之主要假設，包括毛利率23%至55%(二零零九年：25%至40%)，及參考中國國民生產總值指數之增長率而釐定。該等假設已根據過往表現以及管理層對中國市場發展之期望而釐訂。稅前貼現率乃用作反映物業投資及發展分部之現金產生單位相關之特定風險，適用於現金流預測之稅前貼現率為9%(二零零九年：14%)。

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

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 20. 其他無形資產

	的士牌照 港幣千元	本集團 商場經營權 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日	238,634	67,391	306,025
匯兌調整	379	117	496
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	<b>239,013</b>	<b>67,508</b>	<b>306,521</b>
匯兌調整	589	2,742	3,331
實物分派(附註11)	(239,602)	-	(239,602)
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>70,250</b>	<b>70,250</b>
<b>攤銷及減值</b>			
於二零零九年一月一日	45,304	20,130	65,434
匯兌調整	72	45	117
攤銷	-	4,400	4,400
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	<b>45,376</b>	<b>24,575</b>	<b>69,951</b>
匯兌調整	112	1,347	1,459
攤銷	-	4,458	4,458
實物分派(附註11)	(45,488)	-	(45,488)
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>30,380</b>	<b>30,380</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	-	<b>39,870</b>	<b>39,870</b>
於二零零九年十二月三十一日	193,637	42,933	236,570

### 21. 在附屬公司之權益

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	<b>1,944,077</b>	1,950,750

若干附屬公司構成已分派業務的一部分(附註55(乙))，其權益於二零一零年二月十日獲分派(如附註11所述)。於二零一零年十二月三十一日，本公司的附屬公司詳情載於附註55(甲)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益已作抵押，詳情見附註47。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 22. 在聯營公司之權益

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨額	-	458,945
收購一間聯營公司之商譽	-	850
	-	459,795

所有聯營公司構成已分派業務的一部分(附註56)，於二零一零年二月十日獲分派(如附註11所述)。下文載述本集團的聯營公司於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日(完成日期)期間的財務資料概要，乃摘錄自彼等管理賬目，已作出調整以確保與本集團採納的會計政策一致：

	按100%計算	
	截至二零一零年 二月十日 止期間 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本期間／年度業績		
收益	17,349	800,141
除所得稅開支後溢利	11,023	41,305
財務狀況		
資產	-	3,701,869
負債	-	(2,167,182)
淨資產	-	1,534,687

### 23. 在共同控制實體之權益

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨值	229,449	222,829
購入之商譽	29,647	28,751
	259,096	251,580
減：減值	(29,647)	(28,361)
	229,449	223,219

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 在共同控制實體之權益(續)

本集團若干共同控制實體構成已分派業務的一部分(附註57(乙))，其權益於二零一零年二月十日獲分派(如附註11所述)。截至二零一零年十二月三十一日止，本集團共同控制實體的詳情載於附註57(甲)。下文載述本集團共同控制實體於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料概要，乃摘錄自彼等管理賬目，已作出調整以確保與本集團採納的會計政策一致：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所佔本年度業績		
收益	6,016	11,782
除所得稅開支後之溢利	2,441	2,721
應佔資產及負債		
非流動資產總額	127,111	121,765
流動資產總額	544,318	528,633
流動負債總額	(369,612)	(359,475)
非流動負債總額	(72,368)	(68,094)
	229,449	222,829

### 24. 可出售之財務資產

	本集團 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市之投資：		
會所債券	-	3,300

截至二零一零年十二月三十一日止年度

25. 應收貸款

	本集團		本公司	
	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
應收貸款：				
所投資公司(附註(甲))	-	12,958	-	8,339
聯營公司(附註(乙))	-	105,991	-	-
其他(附註(丙))	-	30,841	-	-
	-	149,790	-	8,339
減：減值(附註(甲)及(丙))	-	(39,180)	-	(8,339)
	-	110,610	-	-
分析如下：				
於一年後到期並列於非流動 資產內之款項	-	106,597	-	-
於一年內到期並列於流動 資產內之款項	-	4,013	-	-
	-	110,610	-	-

附註：

有關截至二零零九年十二月三十一日止年度之結餘如下：

- (甲) 給予所投資公司之貸款為無抵押，按年息4%至7.5%計算及需於報告期間結算日起十二個月內償還港幣5,146,000元及超過十二個月後償還港幣7,812,000元。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估只有部份金額可以收回，據此該等貸款餘額需作減值撥備港幣8,339,000元。
- (乙) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息。授予聯營公司借款之攤銷成本乃以聯營公司之預期償還數額，根據各聯營公司之商務計劃，按同類財務資產之回報率折現之現值計算。授予聯營公司之貸款將不會於二零零九年十二月三十一日起十二個月內償還，故分類為非流動資產。經考慮該等聯營公司之財務狀況及其結算情況後，管理層評估該等貸款並無顯示有減值之需要。
- (丙) 該結餘為無抵押，按年息8%至10%計算並須於要求時償還。經考慮借款者之財務狀況後，管理層評估有關結餘不可收回，據此該等貸款餘額需作全面減值撥備港幣30,841,000元。

董事認為，於二零零九年十二月三十一日之該等貸款之賬面值與其公平價值相若。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 26. 物業存貨

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
發展中物業，按成本	4,054,675	5,257,917
持有作出售之物業，按成本	1,013,732	1,158,620
	<b>5,068,407</b>	<b>6,416,537</b>

於二零一零年十二月三十一日，港幣1,404,514,000元(二零零九年：港幣1,304,080,000元)發展中物業將預期不會於報告期間結算日之後十二個月內可收回。

本集團之發展中物業及持有作出售之物業位於中國其他地區。於二零一零年十二月三十一日，包含於物業存貨內以長期或中期租賃(取決於各地塊之發展規劃)持有之土地租賃權益為港幣993,748,000元(二零零九年：港幣1,343,377,000元)。

本集團若干物業存貨被抵押以獲取若干銀行融資，進一步詳情載於附註47。

### 27. 其他存貨

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
原材料	840	50,280
在製品	-	8,229
製成品	-	42,342
	<b>840</b>	<b>100,851</b>

### 28. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
應收貿易賬款	52,812	226,970	-	-
減：應收貿易賬款之減值	(8,427)	(21,025)	-	-
應收貿易賬款，淨額(附註(甲))	44,385	205,945	-	-
其他應收款	32,366	67,201	49	325
預付款及按金(附註(乙))	1,606,528	442,341	913	4,528
	<b>1,683,279</b>	<b>715,487</b>	<b>962</b>	<b>4,853</b>

截至二零一零年十二月三十一日止年度

28. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

附註：

(甲) 給予物業銷售買家的信貸條款乃依據不同買賣合約所定之條款給予買家。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務費須於發票送交後繳付。本集團一般允許客戶的信貸期不超過60天。

一般而言，管理層按過往經驗認為賬齡在一年以下的應收貿易款項不會減值及管理層對於賬齡在一年或以上的應收貿易賬款會考慮需計提減值準備。

按發票日期，扣除減值撥備後之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	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
30天或以下	43,820	87,779	-	-
31-60天	489	77,146	-	-
61-90天	-	34,099	-	-
91-180天	47	4,352	-	-
181-360天	-	2,065	-	-
360天以上	29	504	-	-
	44,385	205,945	-	-

應收貿易賬款之減值撥備之變動如下：

	本集團		本公司	
	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
於一月一日之賬面值	21,025	22,701	-	2,546
匯兌調整	213	30	-	-
已確認之減值損失	307	4,144	-	-
回撥減值損失	-	(1,635)	-	-
於年終之賬面值	-	(4,215)	-	(2,546)
實物分派	(13,118)	-	-	-
於十二月三十一日之賬面值	8,427	21,025	-	-

於每一個報告期間結算日，管理層均審閱個別及整體可收回應收款之減值證據。於二零一零年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之減值為港幣8,427,000元(二零零九年：港幣21,025,000元)，並已就該等結餘作出相應撥備。對於已個別確認減值之應收款項主要是由於客戶有財政困難以及管理層評估認為各項應收款項預期不能全數收回。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 28. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

(甲) (續)

於報告期間結算日，已減值並已進行撥備的應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	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
30天或以下	353	991	-	-
31-60天	-	145	-	-
61-90天	-	-	-	-
91-180天	-	406	-	-
181-360天	-	902	-	-
360天以上	8,074	18,581	-	-
	8,427	21,025	-	-

於報告期間結算日，已過期但尚未視為減值之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	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
61-90天	-	34,099	-	-
91-180天	47	4,352	-	-
181-360天	-	2,065	-	-
360天以上	29	504	-	-
	76	41,020	-	-

於二零一零年十二月三十一日，本集團有極少量已逾期之應收貿易賬款結餘。於二零零九年十二月三十一日已過期但不需減值的應收貿易賬款是屬於一些與本集團有良好信貸記錄的獨立客戶。根據以往經驗，管理層相信不需為此等結餘額作減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且結餘認為仍可全數收回。除本集團投資物業租戶之租金及樓宇管理押金外，本集團及本公司對於該些應收貿易款項餘額並無持有任何抵押品。

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

部分應收貿易款項已作抵押，詳情見附註47。

(乙) 於二零一零年十二月三十一日的預付款項及按金結餘主要包括以下事項：

- 本集團為內蒙古呼和浩特若干面積的一級開發土地(「一級開發土地」)支付港幣479,252,000元(二零零九年：港幣314,079,000元)。於過往年度，本集團經公開拍賣時成功投得一級開發土地若干面積之土地使用權。根據呼和浩特的相關土地機關發出之批准文件，本集團開發該土地而已支付之一級開發成本可以將抵銷作為支付經公開拍賣獲得土地的成本。董事評估及意向已預付之一級開發土地成本可以在日後透過類似的土地拍賣後可全數收回。
- 本集團就收購中國銀川及桂林的若干地塊支付按金合共為港幣1,032,113,000元。於二零一零年十二月三十一日，該等地塊的合法業權並未過戶至本集團，而已付金額分類為預付款項及按金。

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

### 29. 應收附屬公司款項

有關結餘為無抵押、免息及按要求時償還。董事認為有關結餘之賬面值與其公平價值相若。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 30. 應收一間聯營公司／共同控制實體／一間所投資公司／少數股東款項

於二零一零年十二月三十一日，應收共同控制實體的結餘中，港幣48,183,000元無抵押，按固定年利率6.4%計息及須於二零一一年十一月三十日償還。於二零一零年十二月三十一日，餘下結餘港幣75,461,000元及應收少數股東款項無抵押、免息及按要求償還。

於二零零九年十二月三十一日之該結餘款項為無抵押、免息，並須於要求時償還。

董事認為上述結餘之賬面值與其公平價值相若。

### 31. 持有作買賣之投資

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
股本證券，按公平價值		
香港上市	-	22,040
香港境外上市	-	6,459
	-	28,499

於二零零九年十二月三十一日之上市股本證券之公平價值乃根據相關證券交易所之市場報價。於二零零九年十二月三十一日，若干股本證券被抵押，進一步詳情見附註47。

### 32. 受限制的現金及存款／現金及現金等值

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
銀行存款、現金及存放於證券經紀人保證金	2,227,970	990,909	183,356	7,728
減：分類為流動資產之受限制的現金 及存款(附註(甲))	(337,415)	(137,837)	-	-
現金及現金等值	1,890,555	853,072	183,356	7,728

附註：

- (甲) 根據中國國土資源局頒佈的相關文件，本集團從事物業發展之若干附屬公司都需要將一定數量的預售收入存放於指定的銀行戶口作為開發相關物業的押金。當獲得中國國土資源局批准時，該存款可用於購買建築材料及支付相關物業項目之建築費。該等押金只有於相關預售物業已完成發展或已出具房產產權證書時(以兩者之較早者為準)被退還。於二零一零年十二月三十一日，因此類目的之受限制的現金為港幣337,415,000元(二零零九年：港幣137,837,000元)。
- (乙) 於二零一零年十二月三十一日，以人民幣「(人民幣)」列值之現金結餘為約港幣2,016,492,000元(二零零九年：港幣818,715,000元)。人民幣並不可以自由匯兌為其他貨幣。
- (丙) 銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。短期定期存款之期限，乃視乎本集團之即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率賺取利息。董事認為由於短期定期存款於短期內屆滿，因此其賬面值與公平價值相若。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 應付貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	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
應付貿易款項	1,348,298	2,210,633	-	-
暫收款	-	27,238	-	-
遞延收入	-	12,358	-	-
其他應付款項及應付費用	195,944	391,253	3,045	4,718
存入保證金	28,884	47,183	-	-
	<b>1,573,126</b>	<b>2,688,665</b>	<b>3,045</b>	<b>4,718</b>

根據發票日期，應付貿易款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
30天或以下	877,031	1,631,386	-	-
31-60天	117,461	29,567	-	-
61-90天	7,676	13,011	-	-
91-180天	112,806	23,537	-	-
181-360天	72,293	295,484	-	-
360天以上	161,031	217,648	-	-
	<b>1,348,298</b>	<b>2,210,633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 34. 應付一間聯營公司／一間共同控制實體／一位少數股東款項

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

### 35. 應付一位關連方款項

於二零零九年十二月三十一日的結餘指本公司作出的墊款(與本公司一名董事相關)，為無抵押、免息及按要求償還。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

36. 借款

	本集團		
	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 (重列)	於二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
銀行借款	937,810	1,008,432	1,150,624
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	898,370	1,235,788	1,060,739
其他貸款	411,320	-	-
	<b>1,309,690</b>	<b>1,235,788</b>	<b>1,060,739</b>
	<b>2,247,500</b>	<b>2,244,220</b>	<b>2,211,363</b>
	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
分析:			
銀行借款(附註(甲))			
有抵押(附註47)	444,226	1,863,069	1,883,169
無抵押	1,391,954	381,151	328,194
	<b>1,836,180</b>	<b>2,244,220</b>	<b>2,211,363</b>
其他貸款(附註(乙))			
無抵押	411,320	-	-
	<b>2,247,500</b>	<b>2,244,220</b>	<b>2,211,363</b>

本年度銀行借款及其他貸款的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
於一月一日的賬面值	2,244,220	2,211,363	-	537,473
匯兌調整	52,800	2,429	-	-
新增銀行貸款	1,230,700	1,225,274	-	355,105
償還銀行貸款	(546,723)	(1,194,846)	-	(892,578)
實物分派(附註11)	(733,497)	-	-	-
於十二月三十一日的賬面值	<b>2,247,500</b>	<b>2,244,220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 借款(續)

附註：

(甲) 銀行借款的賬面值的分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	本集團 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
一年內償還的部分銀行有期貸款	937,810	760,502	929,179
一年後償還的部分銀行有期貸款(載有按要求還款條款)	-	247,930	221,445
	<b>937,810</b>	<b>1,008,432</b>	<b>1,150,624</b>
<b>非流動負債</b>			
一年後償還的部分銀行有期貸款	898,370	1,235,788	1,060,739
	<b>1,836,180</b>	<b>2,244,220</b>	<b>2,211,363</b>

按計劃償還的銀行借款分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	本集團 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
一年內償還的部分有期貸款	937,810	760,502	929,179
一年後償還的有期貸款(附註)			
一年後但兩年內	476,473	1,211,353	448,414
兩年後但五年內	421,897	232,616	794,083
五年後	-	39,749	39,687
	<b>898,370</b>	<b>1,483,718</b>	<b>1,282,184</b>
	<b>1,836,180</b>	<b>2,244,220</b>	<b>2,211,363</b>

附註：

到期款項乃基於貸款協議所載計劃還款日期及忽略任何按要求還款條款的影響。

於二零一零年十二月三十一日的銀行借款協定浮動年利率介乎 5.184% - 7.040%。於二零零九年十二月三十一日的銀行借款中，港幣 155,565,000 元協定固定年利率為 0.58% - 0.93% 及餘下結餘港幣 2,088,655,000 元協定浮動年利率介乎 1.28% - 6.53%。

計息銀行借款(包括按要求還款的有期貸款)乃按攤銷成本列賬。一年後償還的部分有期貸款(載有按要求還款條款及分類為流動負債)預期概無於一年內結付。

### 36. 借款(續)

附註(續)：

(乙) 其他貸款

於二零一零年十二月三十一日的其他貸款(二零零九年：無)指來自中國金融機構的貸款，其協定浮動年利率為5.85%及須於二零一三年償還。其他貸款分類為綜合財務狀況表的非流動負債及於兩年後五年內須悉數償還。

(丙) 銀行借款及其他貸款的賬面值乃以以下貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
港幣	-	462,251	-	-
人民幣	2,247,500	1,516,160	-	-
美元	-	265,809	-	-
	2,247,500	2,244,220	-	-

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

### 37. 股本

	票面值 港幣元	股數 千位	票面值 港幣千元
<b>法定股本：</b>			
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日的結餘	0.5	900,000	450,000
資本削減(附註(乙))		-	(441,000)
增加股份(附註(丙))	0.01	44,100,000	441,000
於二零一零年十二月三十一日的結餘	0.01	45,000,000	450,000
<b>已發行股本及繳足股本：</b>			
於二零零九年一月一日的結餘	0.5	525,485	262,742
購回及註銷股份(附註(甲))	0.5	(2,000)	(1,000)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日的結餘	0.5	523,485	261,742
資本削減(附註(乙))		-	(256,507)
認購(附註(丁))	0.01	157,045	1,570
配售股份(附註(戊))	0.01	41,000	410
發行股份支付購股權(附註(己))	0.01	46,013	460
於二零一零年十二月三十一日的結餘	0.01	767,543	7,675

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 股本(續)

附註：

- (甲) 於二零零九年二月，本公司於聯交所以港幣4,200,000元(未計開支)之代價購回合共2,000,000股本公司每股面值港幣0.50元之普通股。所有該等股份已於購回時註銷。
- (乙) 於法院於二零一零年二月一日批准股本削減後，誠如附註11所述，於二零一零年二月九日，本公司法定股本減少港幣441,000,000元，由900,000,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣450,000,000元)削減為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份(合共港幣9,000,000元)。於同日，本公司之已發行股本減少港幣256,507,000元，由523,485,000股每股面值港幣0.5元之股份(合共港幣261,742,000元)減至523,485,000股每股面值港幣0.01元的股份(合共港幣5,235,000元)。
- (丙) 待股本削減生效後，隨即透過增設44,100,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份而將本公司之法定股本由港幣9,000,000元(分為900,000,000股每股面值港幣0.01元之股份)增加至港幣450,000,000元(分為45,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份)，而該等股份在所有方面與所有已發行及未發行削減股份享有同等地位。
- (丁) 於二零一零年二月十日之認購事項完成後，誠如附註11所述，本公司按每股港幣2.90元向中海發展之直接全資附屬公司星悅有限公司，發行157,045,368股新股份，相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約23.08%。認購事項導致本公司股本及股本溢價賬分別增加港幣1,570,000元及港幣453,861,000元。相關股份發行開支為港幣6,614,000元。
- (戊) 於二零一零年五月十九日，本公司配售代理已按每股普通股港幣5.00元向若干承配人配售41,000,000股新股。配售導致本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣410,000元及港幣204,590,000元。相關股份發行開支達港幣2,515,000元。配售所得款項淨額約為港幣202,485,000元。
- (己) 經本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會上批准，本公司於二零一零年六月三日發行46,013,333股新股以支付先前向若干管理層授出之購股權。因此，本公司股本及股份溢價賬分別增加港幣460,000元及港幣33,378,000元。相關股份發行開支達港幣116,000元及交易所得款項淨額約為港幣33,484,000元。購股權支付詳情見附註42(丙)。

於報告期間結算日，本公司股本只包括繳足之普通股票面值港幣7,675,000元(二零零九年：港幣261,742,000元)。所有股份均合資格收取股息及退還資本，及在本公司股東大會上每一股股票可享有一票投票權。

### 38. 儲備

#### (甲) 本集團

本集團儲備變動已詳細列於第42至43頁綜合權益之變動表。儲備之性質及目的如下：

#### 股本溢價及股本贖回儲備

股本溢價及股本贖回儲備須根據相關之香港公司條例應用。

#### 附屬公司之股份付款儲備

一間附屬公司之購股權儲備重命名為股份付款儲備，是根據附註3.24會計政策而成立。

#### 匯兌儲備

匯兌儲備根據附註3.17會計政策來處理由換算海外業務的財務報告所產生的所有匯兌差額。

#### 資產重估儲備

資產重估儲備乃因資產重估而產生(如物業，不包括投資物業)。

38. 儲備(續)

(甲) 本集團(續)

**法定儲備**

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

**分派儲備**

如附註 11 所述，為促進實物分派，及經法院於二零一零年二月一日批准資本削減及股份溢價註銷後，資本削減產生的信貸港幣 256,507,000 元(如附註 37(乙)所述)及股份溢價註銷產生的信貸港幣 640,099,000 元，已轉移至分派儲備，其設立旨在實物分派。

**其他儲備**

其他儲備乃由本集團透過發行本公司股份收購附屬公司的權益及支付購股權而產生。其他儲備包括(i)港幣 681,520,000 元為本集團收購 Pan China Land 30% 權益所作代價的權益部分(如附註 43 所述)；及(ii)轉撥自經支付歸屬購股權產生附屬公司以股份支付之款項之儲備的款項港幣 154,345,000 元(如附註 42(丙)所披露及定義)，其自權益中扣除。金額港幣 154,345,000 元指本公司於購股權結算日期的已發行股份的公平價值與按零代價發行的股份面值的差額(附註 42(丙))，已就 Pan China Land 的非控股權益的影響作出調整。

**保留溢利**

本集團保留溢利包括：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年度擬派末期股息(附註 13(丙))	95,704	-
扣除擬派股息後保留溢利	721,234	1,366,796
年度保留溢利總額	816,938	1,366,796

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 38. 儲備(續)

#### (乙) 本公司

本公司的儲備變動詳情如下：

	股份溢價 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	分派儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	合併 港幣千元
於二零零九年一月一日	640,099	43,822	-	-	925,618	1,609,539
已付股息	-	-	-	-	(26,175)	(26,175)
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	204,433	204,433
購回及註銷股份(附註37(甲))	-	1,000	-	-	(4,222)	(3,222)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	640,099	44,822	-	-	1,099,654	1,784,575
本年度虧損及全面收益總額(附註12)	-	-	-	-	(23,282)	(23,282)
資本削減(附註11及37(乙))	-	-	256,507	-	-	256,507
股份溢價註銷(附註11)	(640,099)	-	640,099	-	-	-
實物分派(附註11)	-	-	(896,606)	-	(474,098)	(1,370,704)
認購(附註11及37(丁))	453,861	-	-	-	-	453,861
配售股份(附註37(戊))	204,590	-	-	-	-	204,590
發行股份支付購股權(附註37(己))	33,378	-	-	170,001	-	203,379
發行股份開支 (附註37(丁)、(戊)及(己))	(9,245)	-	-	-	-	(9,245)
收購一間附屬公司非控股權益(附註43)	-	-	-	681,520	-	681,520
於二零一零年十二月三十一日	682,584	44,822	-	851,521	602,274	2,181,201

如附註11所述，為促進實物分派，及經法院於二零一零年二月一日批准資本削減及股份溢價註銷後，資本削減產生的信貸港幣256,507,000元(如附註37(乙)所述)及股份溢價賬註銷產生的信貸港幣640,099,000元，已轉移至分派儲備，其設立旨在實物分派。

本公司保留溢利包括：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年度擬派末期股息	95,704	-
扣除擬派股息後保留溢利	506,570	1,099,654
年度保留溢利總額	602,274	1,099,654

### 39. 一位少數股東貸款

於二零零九年十二月三十一日，該等款項為無抵押、免息及不須於報告期間結算日起十二個月內償還。根據董事評估，按現行利率折現所預期的將來現金流量所計算，該貸款之賬面值與其公平價值差異並不重大。

### 40. 收購非控股權益的應付代價

於二零一零年十二月三十一日的結餘指收購Pan China Land 30%權益的代價的負債部分(見附註43)。

董事認為結餘的賬面值與其公平價值相若。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 41. 遞延稅項

##### 本集團

於本年度及上年度報告期間本集團確認之主要遞延稅項負債與資產及其變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	無形 資產攤銷 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業存貨 港幣千元 (重列)	投資 物業重估 港幣千元	土地 增值稅儲備 港幣千元 (重列)	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	984	18,086	(55)	447,443	44,184	(76,231)	434,411
匯兌調整	(1)	33	(1)	569	175	(163)	612
於收益表中(計入)/扣除 重新分類	(3,461)	5,163	(493)	(58,139)	126,024	(41,614)	27,480
	-	-	-	(27,806)	27,806	-	-
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	(2,478)	23,282	(549)	362,067	198,189	(118,008)	462,503
匯兌調整	(102)	59	(19)	12,324	8,464	(6,480)	14,246
於收益表中扣除/(計入) 重新分類	3,042	1,870	568	(52,693)	184,455	(93,014)	44,228
	-	-	-	(12,314)	12,314	-	-
實物分派(附註11)	(462)	(25,211)	-	-	(31,667)	-	(57,340)
於二零一零年十二月三十一日	-	-	-	309,384	371,755	(217,502)	463,637

指：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項負債	560,079	464,601
遞延稅項資產	(96,442)	(2,098)
	463,637	462,503

截至二零零九年十二月三十一日止年度遞延稅項之比較數字已重列。往年，土地增值稅撥備產生的抵押稅項資產計入「物業存貨」。截至二零一零年十二月三十一日止年度，土地增值稅撥備產生遞延稅項資產獨立分類在「土地增值稅撥備」項下，及比較數字因此已重新分類。

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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
二零一零年	-	66,183
二零一一年	4,413	13,718
二零一二年	14,216	31,293
二零一三年	11,885	27,831
二零一四年	8,740	48,609
二零一五年	32,358	-
二零一九年	-	1,330
二零二零年	-	10,629
二零二一年	-	7,482
二零二二年	-	2,970
二零二四年	-	9,805
二零二五年	-	2,868
二零二六年	-	1,380
無限期結轉	-	77,295
	71,612	301,393

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 41. 遞延稅項(續)

#### 本集團(續)

於二零一零年十二月三十一日，因未能預計將來之溢利趨勢，所以並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產(二零零九年：無)。倘產生相應虧損，則於中國(不包括香港)之附屬公司的稅項虧損可能自本財政年度起結轉五年；而在二零零九年十二月三十一日，香港之附屬公司的稅項虧損可能無限期結轉。

於二零一零年十二月三十一日，若干中國附屬公司之未匯出利潤並未就其於二零一零年十二月三十一日應付之預扣稅及其他稅項設立約港幣96,968,000元(二零零九年：港幣59,196,000元)的遞延稅項負債。因董事認為，該等附屬公司在可見之將來不可能分配此等利潤。於二零一零年十二月三十一日，該等未匯出之利潤為約港幣1,303,791,000元(二零零九年：港幣約702,808,000元)。

#### 本公司

	加速 稅項折舊 港幣千元	應收貿易 款項撥備 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	955	-	2,975	-	3,930
於收益表中計入	(955)	-	(2,975)	-	(3,930)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	-	-	-	-	-

### 42. 購股權計劃及股份付款

#### 本公司

於二零零五年五月十一日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃(「該計劃」)，該計劃自採納日起計為期十年。自二零零五年五月十一日起，本公司董事局可酌情向任何合資格人士授予購股權，以便在該計劃的條款及條件規限下認購本公司的股份。在自採納日後，該計劃不曾授出購股權。

#### 附屬公司

本公司之附屬公司 Appeon Corporation(「Appeon」)及 Galactic Computing Corporation(「Galactic」)之購股權計劃於二零零二年十一月十一日正式生效。該等公司向若干 Appeon 及 Galactic 之董事、僱員及顧問發授購股權，作為對他們持續為公司服務的鼓勵，而獲授人須支付港幣1元作為接受授予的代價。Appeon 及 Galactic 構成已分派業務，乃於二零一零年二月十日向本公司股東分派(附註11)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，本公司間接全資附屬公司 Terborley Limited(「Terborley」)授出購股權予若干個別人士。有關該等購股權之詳情載於本公司日期為二零零七年十一月二十九日之公佈內。

於二零一零年二月九日，本公司與本集團若干管理人員訂立協議，以轉讓本集團所持本公司一間間接非全資中國附屬公司華世柏利10%註冊資本予管理人員，代價為人民幣6,000,000元。該等安排的詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十四日的公告。

42. 購股權計劃及股份付款(續)

(甲) Appeon

根據 Appeon 購股權計劃(「Appeon 計劃」)獲授的購股權於截至二零零九年十二月三十一日止年度的變動如下：

獲授人	授予日期	每股認購價 美元	購股權數目			於二零零九年 十二月 三十一日
			於 二零零九年 一月一日	年內失效	年內獲授	
Appeon 的董事	25.11.2002	2.50	4,500	-	-	4,500
	09.06.2003	2.50	27,000	-	-	27,000
僱員	25.11.2002	2.50	21,500	-	-	21,500
	02.06.2003	2.50	3,000	-	-	3,000
	26.09.2005	3.00	10,000	-	-	10,000
Appeon 顧問	25.11.2002	2.50	10,000	-	-	10,000
	09.06.2003	0.10	20,425	-	-	20,425
			96,425	-	-	96,425
加權平均行使價			港幣 15.94	港幣 -	港幣 -	港幣 15.94

於二零一零年二月十日，Appeon 被分派予本公司股東，及於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間 Appeo 授出的購股權並無變動。承授人並無於截止二零一零年二月十日期間或上年度行使購股權。

於二零零九年十二月三十一日，根據 Appeon 計劃可予行使的購股權數目為 96,425 份。於二零零九年十二月三十一日根據 Appeon 計劃尚未行使的購股權的加權平均剩餘合約期限為 2.86 年。

根據 Appeo 計劃授出的購股權公平價值不大，因此彼等未於財務報告列賬。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 42. 購股權計劃及股份付款(續)

#### (乙) Galactic

根據 Galactic 購股權計劃(「Galactic 計劃」)已授出的購股權於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日期間的變動如下：

獲授人	授予日期	購股權 可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目				
				於 二零一零年 一月一日	年內失效	期間獲授	於 二零一零年 二月十日	
翁國基先生	09.06.2003	09.06.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2003-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2004-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2005-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.06.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
	09.06.2003	01.12.2006-10.11.2012	0.45	25,000	-	-	25,000	
					200,000	-	-	200,000
Galactic之 其他董事	25.11.2002	01.06.2003 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2003 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2004 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2004 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2005 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2005 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.06.2006 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	25.11.2002	01.12.2006 - 10.11.2012	0.45	22,500	-	-	22,500	
	09.06.2003	09.06.2003 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2003 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2004 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2004 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2005 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2005 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.06.2006 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	09.06.2003	01.12.2006 - 10.11.2012	0.45	10,000	-	-	10,000	
	31.12.2007	01.01.2008 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2008 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2009 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2009 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2010 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2010 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.01.2011 - 10.11.2012	0.45	372,832	-	-	372,832	
	31.12.2007	01.07.2011 - 10.11.2012	0.45	372,831	-	-	372,831	
					3,242,655	-	-	3,242,655

截至二零一零年十二月三十一日止年度

42. 購股權計劃及股份付款(續)

(乙) Galactic(續)

獲授人	授予日期	購股權 可行使期間	每股認購價 美元	購股權數目				
				於 二零一零年 一月一日	年內失效	期間獲授	於 二零一零年 二月十日	
僱員	25.11.2002	01.06.2003 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2003 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2004 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2004 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2005 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2005 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.06.2006 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	25.11.2002	01.12.2006 - 10.11.2012	0.45	6,250	-	-	6,250	
	31.12.2007	01.01.2008 - 10.11.2012	0.45	229,294	(9,321)	-	219,973	
	31.12.2007	01.07.2008 - 10.11.2012	0.45	229,287	(9,320)	-	219,967	
	31.12.2007	01.01.2009 - 10.11.2012	0.45	229,294	(9,321)	-	219,973	
	31.12.2007	01.07.2009 - 10.11.2012	0.45	219,967	-	-	219,967	
	31.12.2007	01.01.2010 - 10.11.2012	0.45	219,973	-	-	219,973	
	31.12.2007	01.07.2010 - 10.11.2012	0.45	219,970	-	-	219,970	
	31.12.2007	01.01.2011 - 10.11.2012	0.45	219,972	-	-	219,972	
	31.12.2007	01.07.2011 - 10.11.2012	0.45	219,970	-	-	219,970	
	10.03.2009	10.03.2009 - 10.11.2012	0.45	111,851	-	-	111,851	
	10.03.2009	01.07.2009 - 10.11.2012	0.45	37,283	-	-	37,283	
	10.03.2009	01.01.2010 - 10.11.2012	0.45	37,283	-	-	37,283	
	10.03.2009	01.07.2010 - 10.11.2012	0.45	37,283	-	-	37,283	
	10.03.2009	01.01.2011 - 10.11.2012	0.45	37,283	-	-	37,283	
	10.03.2009	01.07.2011 - 10.11.2012	0.45	37,283	-	-	37,283	
					2,135,993	(27,962)	-	2,108,031
					5,578,648	(27,962)	-	5,550,686
	加權平均行使價				港幣 3.51	港幣 3.51	港幣 -	港幣 3.51

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 42. 購股權計劃及股份付款(續)

#### (乙) Galactic(續)

於二零零九年十二月三十一日止年度內，Galactic計劃之購股權的變動如下：

獲授人	授予日期	每股認購價 美元	購股權數目			二零零九年 十二月 三十一日
			二零零九年 一月一日	年內失效	年內獲授	
Galactic之董事	二零零二年十一月二十五日	0.45	180,000	-	-	180,000
	二零零三年六月九日	0.45	280,000	-	-	280,000
	二零零七年十二月三十一日	0.45	2,982,655	-	-	2,982,655
僱員	二零零二年十一月二十五日	0.45	50,000	-	-	50,000
	二零零五年五月二十五日	0.60	50,000	(50,000)	-	-
	二零零七年十二月三十一日	0.45	1,852,973	(65,246)	-	1,787,727
	二零零九年三月十日	0.45	-	-	298,266	298,266
			<u>5,395,628</u>	<u>(115,246)</u>	<u>298,266</u>	<u>5,578,648</u>
加權平均行使價			港幣 3.52	港幣 4.02	港幣 3.51	港幣 3.51

於二零一零年二月十日，Galactic被分派予本公司股東。於二零一零年一月一日至二月十日期間，27,962份購股權失效及於該期間Galactic授出的購股權並無其他變動。承授人於截止二零一零年二月十日期間或上年度並無行使購股權。

於二零零九年十二月三十一日根據Galactic計劃可予行使的購股權數目為3,058,304份。於二零零九年十二月三十一日根據Galactic計劃尚未行使的購股權的加權平均剩餘合約期限為2.86年。

在Galactic計劃下已授出購股權之公平價值並不重大，故此沒有將其於財務報告內入賬。

42. 購股權計劃及股份付款(續)

(丙) Terborley

於二零零七年十一月二十九日，Terborley與本集團管理層49名個人(「承授人」)訂立購股權契約。根據購股權契約，Terborley已向承授人授出若干購股權(「購股權」)，按指定行使價向Terborley購入Pan China Land (Holdings) Corporation(「Pan China Land」，Terborley之所投資公司)之合共116,000股普通股股份(「購股權股份」)。該購股權之歸屬期為Pan China Land股份開始於聯交所上市之日(「上市日」)及由上市日起計十年期間內行使(「購股權期間」)。

購股權股份之獲授人及其享有之權利如下：

	承授人有權 獲取之購股權 股份數目	佔購股權 股份總數 概約百分比
翁國基先生	20,000	17.2%
丘鉅淙先生	800	0.7%
本集團之高級及其他僱員 <sup>#</sup>	95,200	82.1%
總計	116,000	100.0%

<sup>#</sup> 5,200股購股權股份由翁國基先生及丘鉅淙先生以信託形式持有。

倘若所有購股權根據初步行使價每股港幣600元獲行使，Terborley將收取合共港幣69,600,000元。獲授人於接納授出購股權要約時須支付代價港幣1元。

於購股權期間內，獲授人隨時可藉向授予人發出行使通知書行使全部或部份購股權，惟獲授人須根據歸屬時間表行使購股權收購購股權股份：

歸屬時間表	購股權內可行使 購股權股份 之最高百分比
上市日或之後	20%
上市日後6個月	40%
上市日後12個月	60%
上市日後18個月	80%
上市日後24個月	100%

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 42. 購股權計劃及股份付款(續)

#### (丙) Terborley(續)

購股權於授出日期之公平價值通過獨立的評估師運用二項期權定價模式確定，總額為人民幣195,000,000元(相等於約港幣221,000,000元)。於本年度授出購股權產生的購股權費用自收益表悉數扣除。於截至二零一零年十二月三十一日止年度於收益表確認職工成本之購股權費用為港幣16,375,000元(二零零九年：港幣144,911,000元)。相對應之金額貸方轉入附屬公司以股份支付之款項儲備及非控股權益。該些以股權結算股份支付之交易並無負債被確認。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無授出或行使其他購股權(二零零九年：無)。完成交易(如附註11所述)後，購股權獲歸屬及於二零一零年二月十日可即刻行使。

本公司於二零一零年二月及三月訂立若干註銷契據，內容有關支付於二零一零年二月十日已歸屬的116,000份購股權，詳情如下：

- (i) 註銷56,000份購股權，有關註銷之代價將透過按認購價約每股港幣1.51元發行22,213,333股本公司新股份予各承授人之方式支付；及
- (ii) 註銷60,000份購股權，有關註銷之代價將透過無償發行23,800,000股本公司新股份予各承授人之方式支付。

該等購股權的結算安排及發行新股已獲本公司股東於二零一零年五月二十六日在股東特別大會上批准。於收取結算代價後，購股權於二零一零年六月三日被註銷。已歸屬的購股權結算列作權益內轉讓及先前確認的以股份支付之款項儲備獲相應解除。

於二零零九年十二月三十一日，承授人並無可予行使的購股權，購股權的加權平均行使價為港幣600元及加權平均剩餘合約期限為上市日期後9年內。

#### (丁) 華世柏利的股份付款

於二零一零年二月九日，本公司與本集團若干前管理人員(「前光大管理層」)就一項由華世柏利進行之中國物業發展計劃，透過建議合作訂立補償安排。於建議合作項下，前光大管理層以代價人民幣6,000,000元(港幣6,878,000元)獲得華世柏利註冊資本10%(「資本」)。此外本集團及華世柏利的少數股東須分別作出額外供款人民幣3,000,000元及人民幣1,000,000元(港幣1,146,000元)。因此，本集團持有華世柏利之實際權益將由90%減至80%。資本轉讓列作以股份支付之款項。於授出日期，由本集團一位獨立專業估值師經計及代價人民幣6,000,000元後釐定資本之公平值為人民幣50,000,000元(相當於約港幣56,900,000元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度自損益中扣除職工成本之以股份支付之款項數額為人民幣56,925,000元，相應數額於附屬公司以股份支付之款項儲備及非控股權益中確認。完成轉讓資本後，於華世柏利的10%權益的賬面值達港幣33,500,000元。以服務支付之款項儲備獲解除及資本公平值與於華世柏利的10%權益的賬面值之間的差額於保留盈餘的權益交易中列賬。

#### 43. 收購一間附屬公司的非控股權益

於二零一零年十一月二日，本公司訂立協議以代價為港幣1,233,927,895元收購Pan China Land的30%權益(「收購協議」)。透過收購，本集團於Pan China Land的實際權益從70%增加至100%。Pan China Land主要從事房地產開發及房地產投資業務的投資控股。

代價港幣1,233,927,895元須透過本公司根據收購協議的條款發行246,785,579股普通股股份(「代價股份」)或以現金支付。

根據收購協議的條款，自獲得獨立股東於本公司股東特別大會上批准日期起12個月內(「首12個月期間」)及當聯交所所報本公司股份(「股份」)收市價於任何連續十個交易日內維持在每股港幣6.6元(可予調整，其中包括，股份分拆或合併)以上(「條件」)時，本公司須向賣方發行代價股份。

倘條件於首12個月期間仍未達成，則首12個月期間結束後會自動續期6個月(「其後6個月期間」)。因此，倘在其後6個月期間達成條件，則本公司須向賣方發行代價股份。在首12個月期間及其後6個月期間必須經本公司與賣方書面協議方可以現金港幣1,233,927,895元支付收購事項的代價。倘條件於首12個月期間及其後6個月期間仍未達成，則賣方有權要求本公司於其後6個月期間結束後6個月內(「最後6個月期間」)透過(i)發行代價股份；或(ii)現金港幣1,233,927,895元支付收購的代價。

倘於最後6個月期間結束時，數贏並未行使其權利要求本公司透過發行代價股份或支付現金港幣1,233,927,895元支付收購的代價，則根據收購協議的條款，本公司毋須配發及發行代價股份或支付現金。在此情況下，本公司有關收購協議的全部責任將視為已於最後6個月期間結束時履行。

收購於二零一零年十二月二十日完成。經專業估值師評估，代價的公平值於收購日期為港幣1,187,323,000元，其中包括負債部分港幣505,803,000元(按公平價值初始確認及隨後按攤銷成本計量)及權益部分港幣681,520,000元(計入權益內其他儲備)。於收購日期所收購Pan China Land的非控股權益的賬面值為港幣521,578,000元。代價的公平值與Pan China Land非控股權益的賬面值之間的差額港幣665,745,000元於權益的保留盈餘中處理。

收購產生及支付的交易成本為港幣4,742,000元及除此以外，本集團於本年度並無因收購產生現金流出。

有關代價結算的進一步詳情載於附註52。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 44. 出售一間附屬公司

(甲) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售一間附屬公司惠州市光大置業有限公司(「惠州光大」)註冊資本之90%權益予惠州光大一名少數股東，現金代價為人民幣314,800,000元(相等於約港幣361,989,000元)。出售附屬公司溢利約港幣251,689,000元。出售於扣除稅項後溢利為港幣240,697,000元。

	二零一零年 港幣千元
淨資產出售如下：	
物業存貨	110,416
現金及現金等值	1,036
應付貿易及其他應付款項	(14)
稅項負債	(3)
	111,435
非控股權益	(1,135)
	110,300
出售一間附屬公司之溢利	251,689
總代價－現金支付	361,989

因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額分析如下：

	二零一零年 港幣千元
已收之現金代價	361,989
出售現金及銀行結餘	(1,036)
因出售一間附屬公司之現金及現金等值之流入淨額	360,953

截至二零一零年十二月三十一日止年度，已出售的附屬公司已為本集團於營運現金流量貢獻約港幣6,000元。計入於本集團損益表的已出售附屬公司的虧損約達港幣16,000元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 44. 出售一間附屬公司(續)

(乙) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團出售其於附屬公司北京寅豐房地產開發有限責任公司(「北京寅豐」)註冊資本的67%權益予北京寅豐的少數股東，現金代價為人民幣46,500,000元(約等於港幣52,754,000元)。交易於二零零九年四月完成，出售附屬公司的收益約港幣17,286,000元乃於二零零九年記錄。出售收益(除稅後)為港幣13,599,000元。

	二零零九年 港幣千元
所出售的淨資產：	
物業、廠房及設備	107
其他存貨	31
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	153,953
現金及現金等值	96
應付貿易及其他應付款項	(118,719)
	35,468
出售一間附屬公司之收益	17,286
總代價－以現金支付	52,754

有關出售一間附屬公司的現金及現金等價流量淨額分析如下：

	二零零九年 港幣千元
所收取的現金代價	52,754
所出售的現金及銀行結存	(96)
有關出售一間附屬公司的現金及現金等價流量淨額	52,658

#### 45. 收購一間附屬公司之應付代價

此結餘為於二零零七年購入華世柏利之90%註冊資本的尚未支付之代價款及其他應付款。董事認為此結餘之賬面值與其公平價值相若。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 46. 退休福利計劃

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

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

於收益表內確認之總支出港幣4,578,000元(二零零九年：港幣4,829,000元)為本集團本年內已付／應付該等計劃之供款。於二零一零年十二月三十一日，未來並無沒收該等計劃下之供款而減少應付供款。

### 47. 資產抵押

於報告期間結算日，本集團為取得可供本集團動用之一般銀行信貸及其他貸款而抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業、廠房及設備中之土地及樓宇	29,271	30,928
投資物業	1,268,041	691,155
物業存貨	161,800	2,817,813
持有作買賣之投資	-	1,346
應收貿易賬款	4,155	-
	<b>1,463,267</b>	<b>3,541,242</b>

於二零零九年十二月三十一日，Privateco集團之一間附屬公司盈滿投資有限公司之全部已發行股本已抵押予一間銀行，以取得授予本集團之銀行融資。本年團根據融資獲授一筆長期貸款，於二零零九年十二月三十一日，該附屬公司的資產淨值約為港幣285,000,000元。

#### 48. 經營租賃承擔

##### 作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租其若干辦公室物業及宿舍。該等物業之商議租賃期乃由三年至三十年(二零零九年：一年至二十年)不等，租金於合約期內是固定的。於報告期間結算日，本集團及本公司根據不能撤銷之經營租約而須就租賃物業支付之未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
一年以內	5,962	5,131	2,552	-
第二年至第五年(包括首尾兩年)	15,367	14,494	3,615	-
五年以上	40,398	41,879	-	-
	<b>61,727</b>	<b>61,504</b>	<b>6,167</b>	-

##### 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租期議定為一年至十一年(二零零九：一年至十八年)不等。於報告期間結算日，本集團與租客已簽訂如下最低應收租賃付款：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以內	89,769	118,040
第二年至第五年(包括首尾兩年)	154,644	161,059
五年以上	14,499	46,518
	<b>258,912</b>	<b>325,617</b>

#### 49. 其他承擔

於報告期間結算日，本集團之其他主要承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已簽約但未在財務報告中撥備：		
— 物業發展	2,599,020	2,561,624
已授權但未訂約：		
— 於股權投資	108,780	-
— 收購土地	4,771,664	-

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 50. 擔保

於各報告期間結算日，本集團及本公司給予以下之重要擔保：

	本集團		本公司	
	二零一零年 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
給予以下人士擔保：				
聯營公司供應商，作為聯營公司 償還結欠供應商結餘之保證	-	13,525	-	13,525
授予若干附屬公司之銀行信貸融資	-	-	-	631,151
授予若干附屬公司物業買方之 銀行按揭貸款(附註54.4(乙))	1,925,062	919,617	-	-
	1,925,062	933,142	-	644,676

由於附註11所述之集團重組，董事與本公司兩間主要往來銀行達成協議，修訂往來銀行先前授予本公司，可供本公司及其若干附屬公司使用之融資。根據經修訂融資，Privateco成為可動用銀行融資之集團公司，同時，亦為融資之擔保人。本公司繼續為擔保人惟無權再動用經修訂銀行融資。本公司於經修訂銀行融資所載之若干條件獲達成後，已於二零一零年二月十日後獲解除所提供之擔保。

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

### 51. 關連人士交易

除本財務報告其他地方所作之披露外，本集團曾與以下關連人士訂立下列重大交易：

	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
所投資公司 已收利息	-	2,354

上述交易不是上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。

### 51. 關連人士交易(續)

全部員工成本，包括支付予主要管理人員(包括董事)之賠償詳述如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
員工短期福利	6,519	12,491
以股權支付的款項	2,936	60,538
離職後福利	28	315
	<b>9,483</b>	<b>73,344</b>

### 52. 報告期間結算日後事項

於二零一一年二月十日，本公司股份於十個連續交易日期間(即自二零一一年一月二十六日起至二零一一年二月十日)在聯交所所報的收市價維持在每股港幣6.6元以上，從而滿足附註43所述配發及發行代價股份的條件。因此，本公司於二零一一年二月二十二日根據收購協議發行合共189,493,224股代價股份，餘下57,292,355股代價股份將予以保留，直至發行餘下代價股份將不會導致賣方及其聯繫人士持有本公司經發行代價股份擴大後已發行股本的9.9%以上。

完成發行189,493,224股代價股份後，本公司的已發行股份數目增加至957,036,487股。中海發展持有的本公司股權從50.1%攤薄至40.18%。有關發行代價股份的進一步詳情載於本公司日期為二零一一年二月二十二日的公告。

### 53. 資本管理

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

本集團按資本負債比率監控其資本結構，即負債淨額除以權益。負債淨額包括借貸受限制的現金及存款及現金等值。權益指本公司擁有人應佔權益。本集團透過調整應付股東股息和發行新股來維持和調節股本結構。

本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日止之負債比率如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
負債	2,247,500	2,244,220
減：受限制的現金及存款	(337,415)	(137,837)
減：現金及現金等值	(1,890,555)	(853,072)
負債淨額	<b>19,530</b>	<b>1,253,311</b>
股本為本公司擁有人應佔權益	<b>2,675,414</b>	<b>2,871,643</b>
負債比率	<b>0.7%</b>	<b>43.6%</b>

本集團目標以維持相若負債比率以達到與經濟及財務狀況之變化一致。本集團內符合整體資本管理上之策略全年保持不變。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 54. 財務工具

#### 54.1 財務工具的分類

	本集團		本公司	
	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
<b>財務資產</b>				
按公平價值列賬並在收益表 內處理之財務資產				
— 分類為持有作買賣	-	28,499	-	-
貸款及應收款項*	2,439,764	1,508,696	751,850	96,048
可作出售之財務資產	-	3,300	-	-
<b>財務負債</b>				
財務負債按攤銷成本列賬^	4,305,534	4,908,657	3,045	4,718

\* 包括應收貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收共同控制實體款項及應收其他關連人士款項、及銀行存款和手頭現金，及存放於證券經紀人保證金。

^ 包括應付貿易、其他應付款項及應付而未付款項、應付聯營公司款項、應付共同控制實體款項及應付其他關連人士款項、應付代價、借款及其他負債。

#### 54.2 財務工具之財務業績

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>公平價值之(虧損)/收益，按：</b>		
公平價值列賬並在收益表內處理之財務資產		
— 分類為持有作買賣	(1,497)	21,993
<b>利息收入或(支出)，按：</b>		
貸款及應收款項	22,178	17,760
財務負債按攤銷成本列賬	(108,998)	(113,159)
<b>股息收入：</b>		
以公平價值列賬並在收益表內處理		
— 分類為持有作出售	-	263
<b>回撥減值/(減值損失)，按：</b>		
貸款及應收款項	1,354	(17,504)

#### 54.3 財務風險管理目標和政策

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

54. 財務工具(續)

54.4 財務風險管理

(甲) 市場風險

(i) 外幣風險

貨幣風險指金融工具之公平價值或未來現金流量因外幣匯率變動而波動。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團主要在香港及中國營運。本公司及其附屬公司之功能貨幣主要為港幣及人民幣。因此本集團面對的外幣風險主要來自以人民幣為主的外幣與本公司及集團公司的功能貨幣間的匯率波動。現時本集團並無外幣對沖政策，但管理層不斷監察所面對的外幣匯率風險，於必要時考慮對沖重大外幣風險的。

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

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司以外幣列值的財務資產及財務負債之賬面淨值所面對的整體淨風險如下：

	本集團		本公司	
	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
淨財務資產				
美元	55	32,113	-	5,475
人民幣	-	2,155	-	-

以下敏感性分析以財政年度初之外幣匯率假設百分比變動為依據，並假設有關變動於全年維持不變而釐定，顯示本集團於人民幣匯率兌港幣之合理可能性變動對本集團於各報告期間結算日之資產淨值狀況所承擔之風險(實際上，真實的交易結果可能會與以下之敏感性分析有所差異及可能是重大的差異)：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
扣除稅項及保留溢利後溢利增加/(減少)		
人民幣兌港幣		
— 升值5%	-	90
— 貶值5%	-	(90)

由於其絕大部分交易、貨幣資產及負債以港幣計值(亦為本公司功能貨幣)，故本公司承受的外匯風險微乎其微。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 54. 財務工具(續)

#### 54.4 財務風險管理(續)

##### (甲) 市場風險(續)

##### (ii) 價格風險

價格風險指財務工具之公平價值或未來現金流量因市場價格變動而波動(並非利率及外幣匯率之變動)。於二零零九年十二月三十一日,本集團由於持有作買賣及分類為按公平價值列賬並在收益表內處理之股本投資而面對股本價格風險(見附註31)。

於二零一零年十二月三十一日,本集團並無持有股本證券。於截至二零零九年十二月三十一日止年度,本集團主要在香港的證券交易所進行公開股本投資交易。買賣交易證券是依據每日監察個別證券與其相關證券市場指數和其他產業指標比較得出的結果及本集團對流動資金需求來決定。為管理股本及債務證券之價格風險,本集團透過持有以行業分佈為依據的分散投資組合,如能源、工業品和金融服務。同時本集團指定了一個專門團隊來監察價格風險並在有需要時對沖該風險。管理價格風險政策獲貫徹應用及被認為有效。

鑒於相關證券市場指數的合理變化,在其他變數維持不變的情況下,於二零零九年十二月三十一日,管理層對稅後利潤的最適當估計如下(實際上,真實的交易結果可能會與以下的敏感性分析有所差異及可能會是重大的差異):

	本集團 二零零九年 港幣千元
扣除稅項及保留溢利後溢利增加/(減少)	
香港-恒生指數	
增加50%	8,393
減少50%	(8,393)

由於本集團於二零一零年十二月三十一日並無持有任何股本證券,故並無呈列截至二零一零年十二月三十一日止年度的敏感度分析。

##### (iii) 利率風險

利率風險指財務工具之公平價值或現金流量因市場利率轉變而波動。本集團之收益和營運現金流量大體上不受市場利率變動所影響。本集團的利率風險主要來自借款,浮息和定息借款分別為本集團帶來現金流量利率風險及公平價值利率風險。於二零一零年十二月三十一日,本集團總借款當中全部(二零零九年:93%)為浮息借款。各報告期間結算日未償還借款之利率及還款期於附註36中披露。

因現行市場利率波動對銀行結餘的影響為本集團帶來現金流量利率風險。因計息銀行存款及固定息率借款均一般在短期內到期,董事認為本集團之銀行存款及銀行借貸所承擔的公平價值利率風險不大。

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

54. 財務工具(續)

54.4 財務風險管理(續)

(甲) 市場風險(續)

(iii) 利率風險(續)

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

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
扣除稅項及保留溢利後溢利增加/(減少) 點子增加/減少(「點子」)		
增加50個點子(二零零九年：50個點子)	(7,172)	(8,505)
減少10個點子(二零零九年：10個點子)	1,434	1,701

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

由於本公司並無重大計息資產及負債，故本公司承受的利率風險微乎其微。

(乙) 信貸風險

信貸風險指交易對手一旦不能依照財務工具條款而履行其責任導致本集團有所財務虧損。本集團面對信貸風險主要產生自於日常經營業務中給予客戶之信貸和其投資業務。本集團和本公司就各類別已確認財務資產(附註54.1)所面對的最高信貸風險為於綜合及本公司財務狀況表中列出的賬面價值。本集團亦就於附註50披露所提供之財務擔保及金額面對信貸風險。

本集團透過審慎選擇交易對手及僅與信貸良好的交易對手進行交易以減低信貸風險。就已分派業務而言，本集團只與認可及信譽良好之第三方進行交易，因此毋須任何抵押品。本集團於評估新客戶之信貸評級後給予信貸期。此外，集團會對其債務人的財務狀況進行持續信貸評估，並嚴密監察應收款項結餘的賬齡，藉此儘量減低借款及應收款項的信貸風險。如有拖欠結餘現象，本集團會採取跟進行動。此外，管理層於各報告期間結算日個別或整體檢討應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足額減值虧損。由於現金存放於高信貸評級之銀行，因此現金及現金等值(附註32)之信貸風險減少。作為投資策略，一般投資為於認可證券交易所所報之流通證券。信貸及投資政策獲貫徹應用並認為有效地將本集團信貸風險限制至滿意水平。

董事認為，由於二零一零年十二月三十一日的貿易應收款包括大批顧客，因此本集團並無重大集中信貸風險。有關本集團應收貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他數據資料披露於附註28。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 54. 財務工具(續)

#### 54.4 財務風險管理(續)

##### (乙) 信貸風險(續)

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

##### (丙) 流動資金風險

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

下表詳細載列本集團及本公司的銀行借貸及其他貸款於報告期末的餘下合約期，乃根據未折現現金流量(包括採用合約利率或(倘為浮息)根據報告日期的現行利率計算的利息付款)及本集團可能須予支付之最早日期而編製。

具體而言，對於涵蓋放貸人可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流量。於二零一零年十二月三十一日，並無存在按要求還款條款之借貸。

	按要求 港幣千元	少於一年 港幣千元	本集團 一至兩年 港幣千元	二至五年 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					
銀行借款	-	1,019,784	521,230	459,156	-
其他貸款	-	22,211	22,211	422,426	-
	-	1,041,995	543,441	881,582	-
	按要求 (重列)	少於一年 (重列)	一至兩年 (重列)	二至五年 (重列)	五年以上 (重列)
於二零零九年十二月三十一日					
銀行借款	372,495	722,099	1,049,887	204,351	41,698

54. 財務工具(續)

54.4 財務風險管理(續)

(丙) 流動資金風險(續)

下表概述附有按要求償還條款的本集團及本公司的財務負債(包括定期貸款)按協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。鑒於本集團及本公司的財務狀況,董事認為放貸人不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

	本集團			
	按要求或少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	二年至五年 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				
銀行借款	1,019,784	521,230	459,156	-
其他貸款	22,211	22,211	422,426	-
應付款項(附註(甲))	1,348,298	-	-	-
其他應付款項及應計費用	135,973	-	-	-
其他負債(附註(乙))	67,960	1,233,928	-	-
	<b>2,594,226</b>	<b>1,777,369</b>	<b>881,582</b>	-
於二零零九年十二月三十一日				
銀行借款	851,565	1,256,974	250,193	41,698
應付款項(附註(甲))	2,210,633	-	-	-
其他應付款項及應付未付費用	281,109	-	-	-
其他負債	157,081	-	12,015	3,599
	<b>3,500,388</b>	<b>1,256,974</b>	<b>262,208</b>	<b>45,297</b>
	本公司			
	按要求或少於一年 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	二年至五年 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				
其他應付款項及應計費用	3,045	-	-	-
其他負債(附註(乙))	-	1,233,928	-	-
	<b>3,045</b>	<b>1,233,928</b>	-	-
於二零零九年十二月三十一日				
其他應付款項及應付未付費用	4,718	-	-	-

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 54. 財務工具(續)

#### 54.4 財務風險管理(續)

##### (丙) 流動資金風險(續)

附註:

(甲) 於二零一零年十二月三十一日,本集團應付貿易款項的100%(二零零九年:約80%)涉及物業開發業務建築成本,由於本集團在其建築承包商中強勁的議價能力,該等款項按慣例將延遲十二個月支付。

(乙) 於二零一零年十二月三十一日將於一至兩年內到期的其他負債指有關收購Pan China Land非控股權益的應付代價,詳情載於附註43。

本集團及本公司提供之合約財務擔保披露於附註50。根據董事評估,本公司之聯繫人士將可向其供應商付款,而附屬公司將可償還銀行貸款。此外,本集團亦不大可能會就作為按揭貸款之抵押所發出之擔保合約而被銀行索償損失(如上文(乙)所述)。因此,本集團及本公司毋須就擔保責任作出任何撥備。該等財務擔保之合約到期日為「按要求時」到期。

#### 54.5 公平價值估算

##### (甲) 按公平價值計算之財務工具

下表為於二零一零年及二零零九年十二月三十一日按公平價值計量的金融工具按照香港財務報告準則第7號「金融工具之披露」所界定公平價值三個級別的賬面值;當中每項金融工具分類的公平價值乃按對有關公平價值的計算以輸入最少但有重大影響的數據分類。有關級別的定義如下:

- 級別1(最高級別):公平價值以交投活躍的市場中相同的金融工具的公開價格(未經調整)計量。
- 級別2:公平價值以交投活躍的市場中類似的金融工具的公開價格,或以輸入所有直接或間接可觀察的重要市場數據的估值方法計量。
- 級別3(最低級別):公平價值以輸入任何不可觀察的重要市場數據的估值方法計量。

54. 財務工具(續)

54.5 公平價值估算(續)

(甲) 按公平價值計算之財務工具(續)

	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日 持有作買賣之投資	28,499	-	-	28,499

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，在級別1與級別2工具之間並無轉移。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何按公平價值計量的財務工具，因此，並無呈列公平價值分析。

(乙) 按公平價值以外列賬的財務工具之公平價值

本集團財務工具之賬面值以成本或攤銷成本列賬，由於到期日較短，因此於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之間之公平價值並無重大差異。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 55. 附屬公司資料

(甲) 在二零一零年十二月三十一日之附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊/經營 之地點	所持 股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
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))	中國 <sup>^</sup>	投入資本	人民幣133,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股 及物業發展
嘉地投資有限公司	英屬處女群島	普通股	10股每股 1美元	100%	-	投資控股
Terborley Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股面值1美元 之股份	-	100% (附註(乙))	投資控股
滿星發展有限公司	香港	普通股	1股每股港幣1元	-	100% (附註(乙))	投資控股
Pan China Land (Holdings) Corporation	開曼群島	普通股	2,000,000股 每股0.1港元	-	100% (附註(乙))	投資控股
Pandue Investments Limited	英屬處女群島	普通股	100股每股1美元	100% (附註(乙))	-	投資控股
中國海外宏洋投資有限公司(附註(丙))	香港	普通股	1股面值港幣1元 之股份	100%	-	投資控股
強發控股有限公司(附註(丙))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元 之股份	-	100%	投資控股
振宇投資有限公司(附註(丙))	香港	普通股	1股面值港幣1元 之股份	-	100%	投資控股
瀚揚有限公司(附註(丙))	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元 之股份	-	100%	投資控股
中國海外銀川投資有限公司(附註(丙))	香港	普通股	1股面值港幣1元 之股份	-	100%	投資控股
銳華有限公司	英屬處女群島	普通股	1股面值1美元 之股份	-	100% (附註(丙))	投資控股
SLP (China) Pte. Ltd.	新加坡	普通股	1,700,000股每股1坡元	-	80% (附註(乙))	投資控股
深圳市建地投資有限公司	中國 <sup>#</sup>	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股

截至二零一零年十二月三十一日止年度

55. 附屬公司資料(續)

(甲) 在二零一零年十二月三十一日之附屬公司資料如下：(續)

附屬公司名稱	註冊/經營 之地點	所持 股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
深圳市建禹投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	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)	中國#	投入資本	人民幣28,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股及 物業發展
光大物業管理有限公司	中國#	投入資本	人民幣5,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業管理
北京快樂城堡購物中心有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業投資
北京中京藝苑房地產開發有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展及 物業投資
北京華世柏利房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣60,000,000元	-	80% (附註(乙))	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)	中國#	投入資本	人民幣50,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股
北京中順超科房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展
呼和浩特光大環城建設開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣120,000,000元	-	80% (附註(乙))	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)	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100% (附註(乙))	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	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展
呼和浩特市榮凱房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展
呼和浩特市榮恒房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展
呼和浩特市榮輝房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業發展
上海光大置業發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣15,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股
合肥光大置業有限公司	中國#	投入資本	人民幣20,000,000元	-	100% (附註(乙))	投資控股
廣西光大旅遊投資有限公司	中國#	投入資本	人民幣30,000,000元	-	94% (附註(乙))	投資控股

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 55. 附屬公司資料(續)

(甲) 在二零一零年十二月三十一日之附屬公司資料如下：(續)

附屬公司名稱	註冊/經營 之地點	所持 股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
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)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	65.8% (附註(甲) 及(乙))	物業發展
桂林建禹地產有限公司(附註(丙))	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
青島頤景房地產開發有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	70% (附註(甲) 及(乙))	物業發展
廣州中海橡園房地產發展有限公司 (前稱廣州光大置業有限公司)	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	100% (附註(乙))	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房地產開發有限公司)	中國*	投入資本	人民幣240,867,970元	-	100% (附註(乙))	物業發展
廣州市光大花園物業管理有限公司	中國#	投入資本	人民幣3,000,000元	-	100% (附註(乙))	物業管理
廣州新都房地產發展有限公司	中國#	投入資本	人民幣10,000,000元	-	90% (附註(甲) 及(乙))	物業發展
森聯南太湖(湖州)建設發展有限公司	中國^	投入資本	4,499,955美元	-	80% (附註(乙))	物業發展

附註：

(甲) 該實體為本公司一家非全資附屬公司，因此列作本公司具控制權的附屬公司。

(乙) 由於收購 Pan China Land 的 30% 股權，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度於該等附屬公司的實際權益已改變。

(丙) 該等附屬公司乃於截至二零一零年十二月三十一日止年度內新成立。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

\* 於中國成立之中外合資權益企業。

# 於中國成立之有限責任公司。

上述附屬公司於本年度均無任何尚未償還之債務證券。

55. 附屬公司資料(續)

(乙) 構成已分派業務之一部分之附屬公司資料如下：

聯營公司名稱	註冊/經營 之地點	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
富資投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	-	證券買賣
華京海外有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	-	物業投資
盈滿投資有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	-	-	投資控股
Galactic Computing Corporation	英屬處女群島	普通股	23,861,240股 每股0.01美元	-	-	投資控股
廣東萬家樂電纜有限公司	中國*	投入資本	20,960,000美元	-	-	生產及經營電纜及電線
廣州蜆富出租汽車有限公司	中國^	投入資本	港幣28,000,000元	-	-	經營出租汽車業務
坤達環球有限公司	英屬處女群島/香港	普通股	1股每股1美元	-	-	經營電風扇
蜆壳電器控股有限公司	百慕達	普通股	523,484,562股 每股0.00002美元	-	-	投資控股
蜆壳電器工業(中國)有限公司	英屬處女群島	普通股	100股每股10美元	-	-	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	馬來西亞	普通股	2股每股馬來西亞幣1元	-	-	經營電風扇
蜆壳電器工業(中國)有限公司	薩摩亞群島	普通股	1股每股1美元	-	-	經營電風扇
蜆壳電器工業(香港)有限公司	香港	普通股	1,000股每股港幣10元	-	-	經營電風扇
佛山市順德區華豐不鏽鋼焊管廠有限公司	中國*	投入資本	6,792,000美元	-	-	生產及經營 不鏽鋼焊管
佛山市順德區蜆華多媒體製品有限公司	中國^	投入資本	20,870,000美元	-	-	生產及經營電器
SMC投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	-	物業投資
SMC Marketing Corp.	美國	普通股	10,000股每股1,021美元	-	-	銷售本集團之產品
蜆壳電子有限公司	香港	普通股	10,000股每股港幣1元	-	-	提供管理服務
蜆壳多媒體科技有限公司	英屬處女群島	普通股	1股每股1美元	-	-	合約代工— 光學及影像
蜆壳多媒體(香港)有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	-	合約代工— 光學及影像

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 55. 附屬公司資料(續)

(乙) 構成已分派業務之一部分之附屬公司資料如下：(續)

聯營公司名稱	註冊/經營 之地點	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
蜆壳地產投資有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	-	投資控股
崇力有限公司	香港	普通股	2股每股港幣1元	-	-	經營電風扇
盈邦創業有限公司	開曼群島	普通股	1股每股1美元	-	-	投資控股
Vineyard Management Company	美國	普通股	1,000股每股10美元	-	-	物業投資
業盈置業(深圳)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	港幣10,000,000元	-	-	物業投資
蜆壳星盈科技(深圳)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	港幣27,200,000元	-	-	研究及發展電腦軟體 及硬體
蜆壳星盈軟件(深圳)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	港幣8,000,000元	-	-	研究及發展電腦軟體 及硬體

附註：

該等附屬公司構成已分派業務的一部分，於二零一零年二月十日以實物分派形式處置(見附註11)。

<sup>^</sup> 於中國註冊成立為外商獨資公司。

\* 於中國成立之中外合資權益企業。

56. 聯營公司資料

主要聯營公司構成已分派業務的一部分其資料如下：

聯營公司名稱	註冊/經營 之地點	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
MDCL-Frontline (China) Limited	英屬處女群島	普通股	65,269,561 股 每股港幣 1 元	-	-	經營電腦硬體， 提供科技資訊服務 及投資控股
PFC Device Corporation	英屬處女群島	優先股	2,122,820 股 每股 1 美元	-	-	設計及經營半導 體及電子元件
華皇發展有限公司	英屬處女群島	普通股	1,000 股每股 1 美元	-	-	物業投資
香港建設蜆殼發展有限公司	香港	普通股	10,000,000 股 每股港幣 1 元	-	-	投資控股
熊谷蜆殼發展(廣州)有限公司	中國 <sup>^</sup>	投入資本	59,000,000 美元	-	-	物業發展

附註：

該等聯營公司構成已分派業務的一部分，於二零一零年二月十日透過實物分派予以出售(如附註 11 所述)。

<sup>^</sup> 於中國成立之外商獨資公司。

## 財務報告附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 57. 共同控制實體資料

(甲) 共同控制實體於二零一零年十二月三十一日的資料如下：

共同控制實體名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
上海金鶴數碼科技發展有限公司	中國*	投入資本	2,400,000 美元	-	65%	物業發展及物業投資
桂林中海國富房地產開發有限公司 (前稱桂林光大國富房地產開發 有限責任公司)	中國#	投入資本	人民幣8,000,000 元	-	40%	投資控股
北京通惠房地產開發有限責任公司	中國#	投入資本	人民幣100,000,000 元	-	44.5%	物業發展

附註：

由於收購 Pan China Land 的 30% 股權，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度於上述共同控制實體的實際權益已改變。

(乙) 構成已分派業務之一部分之共同控制資料如下：

共同控制實體名稱	註冊/經營之地點	所持股份類別	已發行及繳足 /註冊股本	本公司所持 已發行/註冊 股本之面值比例		主要業務
				直接	間接	
艾普陽(香港)有限公司	香港	A類有投票權股份	25,000 股每股港幣1 仙	-	-	投資控股及 銷售軟件許可證
		B類無投票權股份	27,181 股每股港幣1 仙	-	-	
艾普陽軟件(深圳)有限公司	中國^	投入資本	500,000 美元	-	-	發展電腦軟體及硬體

附註：

該等共同控制實體構成已分派業務的一部分，於二零一零年二月十日透過實物分派的方式予以出售(誠如附註11所述)。

\* 於中國成立之中外合資企業。

# 於中國成立之有限責任公司。

^ 於中國成立之外商獨資公司。

## 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	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	<b>3,677,309</b>	2,707,924	2,502,632	3,552,030	1,553,063
所得稅前溢利	<b>2,013,959</b>	39,071	530,924	741,332	181,811
所得稅開支	<b>(871,042)</b>	(421,221)	(456,518)	(198,787)	(95,416)
年度溢利／(虧損)	<b>1,142,917</b>	(382,150)	74,406	542,545	86,395
本年度溢利／(虧損)可分配予：					
本公司擁有人	<b>1,001,120</b>	(279,713)	23,563	434,359	138,833
非控股權益	<b>141,797</b>	(102,437)	50,843	108,186	(52,438)
	<b>1,142,917</b>	(382,150)	74,406	542,545	86,395
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利／(虧損)					
— 基本	<b>140</b>	(53)	4	83	28
— 攤薄	<b>138</b>	不適用	4	83	不適用

## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	<b>10,935,727</b>	10,993,512	10,443,673	10,708,389	5,661,420
總負債	<b>(8,137,448)</b>	(7,662,317)	(6,813,106)	(7,239,500)	(2,947,127)
	<b>2,798,279</b>	3,331,195	3,630,567	3,468,889	2,714,293
本公司擁有人應佔權益	<b>2,675,414</b>	2,871,643	3,104,013	3,008,655	2,443,531
非控股權益	<b>122,865</b>	459,552	526,554	460,234	270,762
	<b>2,798,279</b>	3,331,195	3,630,567	3,468,889	2,714,293

附註：於二零一零年，根據香港財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止業務，集團重組(定義見財務報告附註11)引致集團若干業務構成已終止經營業務。集團重組及已終止經營業務的詳情載於財務報告附註11。

# 主要物業及物業權益詳情

## (甲) 自用物業

名稱／位置	類別	概約總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心 1 號樓 23 樓 中國北京市西城區平安里西大街 28 號	辦公室	2,309	100%	中期

## (乙) 以投資性質持有之物業

名稱／位置	類別	概約總建築面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海國際中心 1 號樓多個租賃辦公室單位 中國北京市西城區平安里西大街 28 號	辦公室	32,321	100%	中期

## (丙) 物業存貨

### (I) 發展中物業

名稱／位置	擬定用途	概約 總地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況	開工日期	估計 落成日期
中海錦榕灣 J 區二期 (J4-J8) 中國廣東省廣州市海珠區榕景路	住宅／商業	52,100	145,300	100%	80%	7/2008	2011 年 下半年
橡園國際 中國廣東省廣州市海珠區 工業大道北	住宅／商業	54,000	220,400	100%	80%	9/2008	2011 年 下半年
中海錦繡城四區 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區	住宅／商業	19,752	55,000	100%	90%	11/2009	2011 年 下半年
紫御東郡 中國內蒙古自治區呼 和浩特市賽罕區	住宅／商業	84,900	225,100	100%	0%	10/2010	2012 年 下半年

(丙) 物業存貨(續)

(II) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約總地盤面積 (平方米)	概約總建築面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
七子連湖東西兩側建設計劃之用地 中國寧夏回族自治區銀川市金鳳區南部	住宅／商業	1,351,000	3,314,000	70%	發展中土地
貓兒山建設計劃之用地 中國廣西桂林市建幹路	住宅	64,310	163,100	100%	發展中土地
上湖建設計劃之用地 中國北京市昌平區沙河鎮	住宅	281,300	250,300	80%	發展中土地
桂林生態家園建設計劃之用地 中國廣西壯族自治區桂林市雁山區 桂陽路	住宅	724,400	184,900	65.8%	發展中土地
濱河北路之預留用地 中國內蒙古自治區呼和浩特市賽罕區	住宅	241,000	637,600	100%	發展中土地

(III) 持有作出售之物業

名稱／位置	類別	概約尚未出售 可售建築面積 (平方米) (不含車位)	應佔實際權益
中海國際中心 1 號樓 中國北京市西城區平安里西大街 28 號	辦公室／停車場(不計 已出租及自用部分)	6,293	100%
學院派·紫鑫閣 中國北京市海淀區學院南路	住宅／辦公室／商舖 停車場	21,692	100%
中海錦繡城一區至三區 中國內蒙古自治區呼和浩特市賽罕區	住宅／商舖	6,773	100%
中海錦榕灣 K 北區，J 區一期(J1-J3)及其他舊區 中國廣東省廣州市海珠區榕景路	住宅／商舖	17,481	100%

## 主要物業及物業權益詳情(續)

### (丁) 共同控制實體持有之物業

#### (I) 持有作未來發展之土地

名稱／位置	擬定用途	概約總地盤 面積 (平方米)	概約總建築 面積 (平方米)	應佔 實際權益	完成情況
北京通惠河地塊之預留用地 中國北京市朝陽區建外大街磚廠胡同	住宅／商業	10,100	91,900	44.5%	發展中用地

#### (II) 持有作投資之物業

名稱／位置	類別	概約總建築 面積 (平方米)	應佔實際權益	契約期限
中海金鶴信息科技園 中國上海市浦東區 上海張江高科技園張衡路	辦公室／停車場	16,805	65%	中期





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

香港金鐘道88號太古廣場一座30樓3012室  
電話：2918 5181  
傳真：2918 5199  
網頁：www.cogogl.com.hk

