

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



截至二零一零年十二月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
營業額 (港幣百萬元)	3,512.9	1,609.1
本公司擁有人		
應佔溢利/(虧損) (港幣百萬元)	1,001.1	(279.7)
每股基本盈利/(虧損) (港仙)	139.9	(53.4)
每股末期股息 (港仙)	10.0	無

中國海外宏洋集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）欣然公佈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經審核末期業績。本年度本公司擁有人應佔本集團之經審核綜合溢利為港幣1,001,100,000元。每股基本盈利為139.9港仙。

年內，中國海外發展有限公司（“中國海外發展”）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，下稱「中海宏洋」）30%小數股東權益後，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方加速進行都市化，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區域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。中國海外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。

收入及營運業績

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盈利共港幣 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盈利為港幣 1,142,900,000 元 (二零零九年：虧損港幣 382,200,000 元)，包括由已中止業務所供獻之盈利港幣 17,900,000 元。撇除非控股權益後，本公司擁有人應佔之盈利為港幣 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約 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 115,069 平方米，銷售額為人民幣 2,289,600,000 元。中海錦榕灣部份單位 (58,650 平方米) 已於年未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約共 11,423 平方米。

學院派

位於北京海淀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”)

位於內蒙古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，項目錄得前期銷售面積 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

另一位處內蒙古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：港幣 63,200,000 元)，分部盈利達港幣 388,900,000 元 (二零零九：港幣 463,100,000 元)。當中已計入來自投資物業公允值溢利港幣 382,600,000 元 (二零零九：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：港幣 1,100,000 元)。

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面積約為 40,923 平方米，出租率達 80%，另有約 316 個地庫車位)。年內，在相關物業出租後，來自由存貨重新分類為投資物業之公允值溢利為港幣 313,800,000 元 (二零零九：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。

已中止業務

於二零一零二月進行集團架構重組後，本集團已按實物分派形式，中止當中業務，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，出租汽車及所有其他分部業務。

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，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 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（即銀行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。

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。

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從二零一零年十月以來三度逐步攀升之利率，均顯視立場上，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。這意味著普羅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。

房地產發展

自去年四月中央政府推出一連串壓抑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。相對上，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售及物業管理服務。

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。

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)
持續經營業務			
收益	4	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		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		313,836	426,803
投資物業之公平價值溢利／(虧損)		68,742	(11,859)
其他資產減值回撥／(減值損失)		2,300	(244,322)
出售一間附屬公司之溢利		251,689	17,286
其他		939	699
經營溢利		2,003,553	117,716
財務費用		(19,841)	(40,744)
應佔共同控制實體業績		2,114	766
所得稅前之溢利	6	1,985,826	77,738
所得稅開支	7	(860,835)	(395,334)
本年度持續經營業務溢利／(虧損)		1,124,991	(317,596)
已終止業務			
本年度已終止業務溢利／(虧損)	8	17,926	(64,554)
本年度溢利／(虧損)		1,142,917	(382,150)
本年度溢利／(虧損)可分配予:			
本公司擁有人		1,001,120	(279,713)
非控股權益		141,797	(102,437)
		1,142,917	(382,150)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)			
基本	10(a)		
-來自持續及已終止業務		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)
攤薄	10(b)		
-來自持續及已終止業務		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 所得稅	(89,081)	(71,534)
	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

	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)
非流動資產				
投資物業		1,309,549	1,244,869	747,220
物業、廠房及設備		40,214	212,284	209,592
預付租賃土地款		3,458	20,305	21,239
商譽		86,258	84,991	84,934
其他無形資產		39,870	236,570	240,591
於聯營公司之權益		-	459,795	418,860
於共同控制實體之權益		229,449	223,219	222,800
可出售之財務資產		-	3,300	2,920
應收貸款		-	106,597	130,138
遞延稅項資產		96,442	2,098	1,908
		1,805,240	2,594,028	2,080,202
流動資產				
物業存貨		5,068,407	6,416,537	6,099,493
其他存貨		840	100,851	124,228
應收貿易及其他應收款項、預付款及按金	11	1,683,279	715,487	1,036,644
預付租賃土地款		85	527	524
應收貸款		-	4,013	15,345
應收一間聯營公司款項		-	2,340	-
應收共同控制實體款項		123,644	119,077	77,295
應收一間所投資公司款項		-	8,411	20,831
應收少數股東款項		11,399	4,202	33,856
持有作買賣之投資		-	28,499	20,643
預付稅項		14,863	8,631	8,704
受限制的現金及存款		337,415	137,837	52,582
現金及現金等價物		1,890,555	853,072	873,326
		9,130,487	8,399,484	8,363,471
流動負債				
應付貿易及其他應付款項	12	1,573,126	2,688,665	2,378,746
銷售定金		1,876,686	1,347,027	772,395
應付一間聯營公司款項		-	96	118
應付一間共同控制實體款項		234	227	226
應付一位少數股東款項		-	82,385	186,612
應付一位關連人士款項		-	291	291
收購一間附屬公司之應付代價		67,726	74,082	210,097
稅項負債		1,306,294	745,109	607,398
借款		937,810	1,008,432	1,150,624
		5,761,876	5,946,314	5,306,507
流動資產淨值		3,368,611	2,453,170	3,056,964
總資產減流動負債		5,173,851	5,047,198	5,137,166

綜合財務狀況表(續)

	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)
非流動負債			
借款	1,309,690	1,235,788	1,060,739
一位少數股東貸款	-	3,599	3,386
收購非控股權益之應付代價	505,803	-	-
其他負債	-	12,015	6,155
遞延稅項負債	560,079	464,601	436,319
	2,375,572	1,716,003	1,506,599
資產淨值	2,798,279	3,331,195	3,630,567
資本及儲備			
股本	7,675	261,742	262,742
其他儲備	1,850,801	1,243,105	1,140,369
保留溢利	721,234	1,366,796	1,685,197
擬派股息	95,704	-	15,705
可分配予本公司擁有人之權益	2,675,414	2,871,643	3,104,013
非控股權益	122,865	459,552	526,554
總權益	2,798,279	3,331,195	3,630,567

財務報告附註

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、呼和浩特、內蒙古、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（「中國海外發展」）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註冊成立之公司。鑒於二零一一年二月二十二日發行共189,493,224股股份（如附註13所述），中國海外發展本於公司的權益由50.1%被攤薄至40.18%。

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。

集團重組及已終止業務

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國海外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」）：

- (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，已按每持有一股本公司股份可獲一股Privateco股份之基準以實物分派（「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。
- (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元向中國海外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國海外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，令中國海外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元以支付或履行對本公司任何債務申索，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元之存款戶口已解除擔保及彌償保證。

財務報告附註

2. 主要會計政策

除投資物業按公平價值計量外，本綜合財務報告乃根據實際成本準則編製。出售組合及持作出售之非流動資產(投資性物業除外)則按其賬面值及公平值扣除出售成本之較低者列帳。

本綜合財務報告所採用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報告一致，並採用了以下列示於本年度之已頒佈及生效之若干香港財務報告準則及詮釋。

由於集團重組(如附註8所述)，根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」，已分派業務構成已終止業務，若干比較數字已經重列，以反映持續經營業務和已終止業務的業績。因此，二零一零年一月一日至二零一零年二月十日已分派業務的業績已計入本集團於本期間已的已終止業務。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 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－詮釋第17號)	向擁有人分派非現金資產
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
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	

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即時在損益賬中確認。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。即所收購或出售的非控股權益的代價與賬面值之間之差額於權益中處理，及不會引致商譽或溢利虧損。年內，本集團於一家附屬公司即北京華世柏利房地產開發有限公司(「北京華世柏利」)的實際權益從90%減少至80%，及本集團於另一家附屬公司即Pan China Land (Holdings) Corporation(「Pan China Land」)的實際權益從70%增加至100%，其屬附屬公司權益的變動，而無控制權變動，並根據經修訂香港會計準則第27號列賬。增加及減少分別達致港幣19,223,000元及港幣665,745,000元的該等交易產生的差額已於權益保留溢利中確認。根據香港會計準則第27號(經修訂)，採納有關改變會計決策之影響包括(i) 減少港幣19,223,000元於視作出售一間附屬公司之權益之溢利，即根據舊有之準則於損益賬中確認及(ii) 減少港幣665,745,000元之商譽，即根據舊有之準則於財務狀況表中確認。有關修訂因而導致集團於二零一零年十二月三十一日之淨資產減少港幣665,745,000元，並對集團本年度之溢利減少港幣19,223,000元及每股盈利與每股攤薄盈利均減少2.7港仙。跟據香港會計準則第27號(經修訂)，採納香港會計準則第27號(經修訂)對任何先前呈列年度的呈報溢利或虧損、綜合收益或權益總額不會產生任何影響。

財務報告附註

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

(a) 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（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眼面價值之間的差額，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8提述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款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。

採納香港詮釋第5號對綜合財務狀況表的影響：

	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
增加／（減少）於			
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綜合財務狀況表。

財務報告附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(a) 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）

二零零九年香港準則之年度改進

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。根據修訂的過渡性條文，修訂規定追溯應用及本集團已重新評估其於二零一零年一月一日為到期租賃土地的分類。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8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。

(b) 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 ^{2及3}
香港會計準則第32號之修訂	供股分類 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金規定 ³
－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 ²
－詮釋第19號	
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ³
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產轉讓 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 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。

財務報告附註

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

(b) 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。

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。

4. 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

財務報告附註

5. 分部資料

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

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。部分業務透過一間共同控制實體進行。 |
| 其他分部 | — | 此分部提供位於中國之各類房屋物業管理，以賺取管理費收入。 |

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、定影器和鐳射掃描器。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。

分部資產包括所有資產，惟公司資產（包括可出售財務資產、銀行結餘及現金，以及並不可直接歸入經營分部之業務活動之其他資產）除外，乃因該等資產以組合形式管理。

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

財務報告附註

5. 分部資料(續)

分部業績、分部資產及分部負債

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

	持續經營業務				已終止業務					小計 港幣千元	合併 港幣千元			
	物業投資 及發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他分部 港幣千元	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	所有其他 分部 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 ^a				-						(3,870)	(3,870)			
所得稅前溢利				1,985,826						28,133	2,013,959			
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			
總負債											8,137,448			
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 其他存貨之 （撥備）／回撥	34,497	-	-	-	34,497	-	-	-	-	-	-	-	-	34,497
物業存貨重新分類為 投資物業之公平價 值溢利	-	313,836	-	-	313,836	-	-	-	-	132	-	(1,408)	-	(1,408)
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 [#] 物業、廠房及設備之 撇除	2,317	10	372	928	3,627	329	-	-	-	264	-	593	-	4,220
權益結算以股份為基 礎之支出	(29)	(711)	(231)	-	(971)	-	-	-	-	-	-	-	-	(971)
	(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

5. 分部資料(續)

	持續經營業務			小計 港幣千元	已終止業務				所有其他 分部 港幣千元	小計 港幣千元	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)		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					
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 [^]				-						(29,172)	(29,172)		
所得稅前溢利/(虧損)				77,738						(38,667)	39,071		
											合併 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		
總負債											7,662,317		
											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	所有其他 分部 港幣千元	公司 港幣千元	小計 港幣千元	抵銷 [^] 港幣千元	合併 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。

[^] 集團內公司間之利息抵銷。

[#] 於下面定義。

財務報告附註

5. 分部資料(續)

區域市場分析

本集團之持續經營業務分佈於中國；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		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
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
	3,512,903	1,609,116	164,406	1,098,808	3,677,309	2,707,924

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		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
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
	1,708,798	1,099,039	-	1,382,994	1,708,798	2,482,033

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，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。

財務報告附註

6. 所得稅前之溢利 / (虧損)

	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
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
物業存貨之(撇除回撥) / 撇除 (附註(a))	(34,497)	294,262	-	-	(34,497)	294,262
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—其他資產之(減值損失回撥) / 減值 損失 (附註(b))	(2,300)	244,322	-	-	(2,300)	244,322
權益結算以股份為基礎之支出	73,300	144,911	-	-	73,300	144,911

[#] 包括於綜合收益表的「銷售及提供服務成本」內

附註 :

- (a) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，有關結餘分別為青島物業發展項目(「青島項目」)及廣州物業發展項目之賬面值撇除分別約港幣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予以出售，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。鑑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，有關減少青島項目之賬面價值已撤減約港幣34,500,000元。
- (b) 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。

財務報告附註

7. 所得稅開支

	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
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
	820,905	356,445	4,871	25,883	825,776	382,328
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
	1,038	6,154	-	5,259	1,038	11,413
遞延稅項						
- 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
	38,892	32,735	5,336	(5,255)	44,228	27,480
	860,835	395,334	10,207	25,887	871,042	421,221

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%）。

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

財務報告附註

7. 所得稅開支（續）

本年度所得稅開支按適用稅率可與以下所得稅前溢利／（虧損）對賬如下：

	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
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

財務報告附註

8. 已終止業務

如附註1所述，於二零一零年一月一日至二零一零年二月十日(完成日)期間已終止業務之已分派業務之業績，載述如下：

	附註	至二零一零年 二月十日 港幣千元	至二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
收益	4	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		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		(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 ^A		(3,870)	(29,172)
所得稅前之溢利／(虧損)	6	28,133	(38,667)
所得稅開支	7	(10,207)	(25,887)
		17,926	(64,554)

^A 公司間權益抵銷

本公司向本公司股東分派於私人公司之權益，於分派日期二零一零年二月十日(完成日)已分派業務之資產淨值為港幣1,964,986,000元。

9. 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(a))	-	10,470
實物分派(附註(b))	1,964,986	-
於報告期末後建議派發之末期股息(附註(c))	95,704	-
	2,060,690	10,470

附註：

- (a) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司宣佈及派發中期股息每股普通股港幣0.02元，合共港幣10,470,000元。
- (b) 有關本集團以實物分派形式派發私人公司集團資產淨值的詳情載於附註8。
- (c) 董事建議就每股普通股派發末期股息港幣0.10元(二零零九年：無)，共約港幣95,704,000元(二零零九年：無)。有關股息須獲得本公司股東於應屆股東周年大會上批准，方可作實。

財務報告附註

10. 每股盈利／（虧損）

(a) 每股基本盈利／（虧損）

持續及已終止業務的每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司擁有人應佔溢利／（虧損）（見下文）及本年度已發行普通股股份加權平均數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)
來自已終止業務	18,055	(65,110)
	1,001,120	(279,713)

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務之每股攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	持續經營業務及 已終止業務 港幣千元	持續經營業務 港幣千元
盈利：		
持續經營業務溢利一用以計算每股基本盈利的	1,001,120	983,065
攤薄潛在普通股份之影響：		
按一間附屬公司之每股盈利攤薄對其溢利之調整	(15,464)	(15,464)
	985,656	967,601

用作計算每股攤薄盈利之分母乃與計算每股基本盈利者相同，即本年度已發行普通股加權平均數715,544,000（二零零九年：523,775,000）。

並無呈列每股攤薄盈利，乃由於並無對已終止業務盈利產生攤薄影響。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無呈列每股攤薄盈利，乃由於行使本集團尚未行使的購股權之影響具反攤薄作用。

11. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貿易，淨額（附註）	44,385	205,945
其他應收款項	32,366	67,201
預付款及按金	1,606,528	442,341
	1,683,279	715,487

附註：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：

	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

財務報告附註

11. 應收貿易及其他應收款項、預付款及按金(續)

就物業出售授予買家之信貸期載於買賣合約，不同協議之信貸期不同。向租戶應收之租金及向客戶應收之服務收入須於發票送交後繳付。除此之外，本集團向客戶授出之信貸期一般不會超過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，管理層會就賬齡在一年或以上的應收貿易款項考慮需計提減值撥備。

12. 應付貿易及其他應付款項

應付貿易款項按發票日期之賬齡分析如下：

	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
	1,348,298	2,210,633

13. 各報告期末後事項

於二零一一年二月十日，由於聯交所所報本公司股份收市價連續十個交易日（即二零一一年一月二十六日至二零一一年二月十日）維持高於每股6.6港元，故配發及發行代價股份的條件已獲達成。故此根據收購協議於二零一一年二月二十二日累計配發及發行合共189,493,224股代價股份。

完成發行189,493,224股代價股份後，於本報告日期本公司之已發行股份為957,036,487股。中國海外發展本於公司的權益已由50.1%被攤薄至40.18%。有關發行代價股份之詳情已載於本公司於二零一一年二月二十二日刊發的公告內。

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）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年五月二十六日（星期四）至二零一一年五月二十七日（星期五）期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定合資格出席將於二零一一年五月二十七日舉行的股東周年大會（「股東週年大會」），並於會上投票及可享有建議之末期股息之股東名單。為確保合資格出席股東週年大會者可於會上投票及可享有建議之末期股息，所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一一年五月二十五日（星期三）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

審閱本末期業績公佈

本集團之外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績公佈內所載之數字，與載列於本集團綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本末期業績公佈作出任何核證。

審核委員會及賬目審閱

本公司審核委員會包括三名獨立非執行董事，已與管理層討論及審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績及綜合賬目。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年止年度，本公司已：

- (a) 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 2.90 港元向星悅有限公司發行 157,045,368 股普通股；
- (b) 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 5.00 港元向各承配人發行 41,000,000 股普通股；
- (c) 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，代價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；及現金 33,600,000 港元（詳情載於本公司日期為二零一零年五月十日之通函）。
- (d) 於二零一零年六月三日發行 23,800,000 股普通股。該等股份乃根據 PCL 協議配發及發行，代價為註銷承配人有權收購 Pan China (Holdings) Corporation 合共 60,000 股已發行股份之購股權（詳情載於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止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

證券交易的標準守則

本公司已就董事買賣本公司證券，採納載於上市規則附錄十「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的行為守則。經向本公司董事充分諮詢後，本公司有理由相信截至二零一零年十二月三十一日止年度董事已遵守標準守則所規定的準則。

企業管治常規

在截至二零一零年十二月三十一日止十二個月內，本公司已遵守《上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》內所載的全部條文（守則條文A.2.1 及A.4.1 除外，如下文所述）。

守則條文 A.2.1

守則條文第A.2.1 條規定主席及行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。在集團重組完成前，翁國基先生一直為本公司之集團主席兼行政總裁。雖然有關架構偏離守則條文第A.2.1 條之規定，但董事局當時認為該架構可提升製訂及實施公司策略之效率。

於二零一零年二月，翁國基先生辭任本公司之行政總裁一職，並從董事局主席及執行董事調任為董事局副主席兼本公司非執行董事。此後，本公司主席及行政總裁由不同人士擔任。郝建民先生及陳斌先生分別為現時本公司之主席及行政總裁。

守則條文第A.4.1

守則條文第 A.4.1 條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。儘管本公司之非執行董事的委任並無特定任期，但他們均須遵守本公司組織章程細則就輪值告退及連任之規定。

在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及公司網站上刊發業績公佈

本業績公佈分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>的「最新公告」一頁及本公司網站<http://www.cogogl.com.hk>發表。

二零一零年年度報告的印刷本將於二零一一年四月底寄發予本公司股東，而年度報告的電子版本將在聯交所及本公司網站發表。

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
主席兼非執行董事
郝建民

香港，二零一一年三月十五日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括九名董事，分別為四名執行董事陳斌先生、于上游先生、向翹先生及朱炳坤先生；兩名非執行董事郝建民先生及翁國基先生；以及三名獨立非執行董事鍾瑞明先生、林健鋒先生及盧耀楨先生。