

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

財政年度業績公告

財務摘要

1. 營業額上升18.7%至港幣443.1億元，內地房地產發展佔96.8%。
2. 經營溢利增加68.8%至港幣206.9億元。內地房地產發展之經營溢利增加54.9%至港幣163.4億元，佔經營溢利79%。內地發展項目之毛利率從二零零九年的31.1%上升至42.6%的較高水平。
3. 股東攤佔純利上升65.7%至港幣123.7億元(人民幣107.6億元)。其中來自投資物業公允價值變動稅後淨收益為港幣11.0億元，比去年的港幣9.6億元上升14.8%；集團出售了3個項目部份權益予房地產基金和出售南京長江二橋再加上收購中國海外宏洋集團有限公司(「中海宏洋」)的控股權，3項交易合共產生約港幣14.7億元的淨利潤。
4. 每股基本盈利上升65.3%至港幣151.4仙；每股淨資產增加30.0%至港幣6.70元。
5. 股東資金增長30.0%至港幣547.3億元，平均股東資金回報增加至25.6%。
6. 內地房地產錄得港幣667.8億元銷售額，較去年增加42.2%，銷售面積達530萬平方米，增加11.5%。
7. 年內集團(不包括中海宏洋)購入14地塊，新增土地之可供發展的樓面面積343萬平方米；收購中海宏洋增加土地儲備230萬平方米，期後中海宏洋分別在桂林市和銀川市購入地塊，增加土地儲備347萬平方米。年底，集團土地儲備樓面面積增加17.2%至3,585萬平方米。
8. 於12月31日集團持有現金港幣320.5億元，借貸及擔保債券分別為港幣345.2億元及港幣100.2億元，集團淨負債比率保持於22.8%的低水平。
9. 擬派發末期股息每股17港仙，連同中期股息10港仙，全年共派息27港仙，比去年增加35%。

精耕細作 品牌經營

中國海外發展有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止之經審核綜合業績。本公司股東之應佔除稅後綜合溢利為港幣123.7億元，升幅為二零零九年之65.7%。每股盈利為港幣151.4仙，比二零零九年上升65.3%。

綜合收益表

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零零九年之比較數字如下：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	2	44,313,014	37,321,630
銷售成本		(25,714,441)	(24,969,281)
直接經營成本		(824,639)	(574,826)
		<u>17,773,934</u>	<u>11,777,523</u>
其他收入及收益		1,031,104	478,545
投資物業之公允價值增加		1,989,004	1,319,532
已竣工物業轉至投資物業之收益		26,571	-
收購附屬公司之議價收購收益		905,718	-
出售附屬公司收益		601,085	-
出售共同控制實體收益		272,918	-
可供出售投資之公允價值轉變收益		-	10,452
分銷費用		(592,445)	(529,324)
行政費用		(1,314,327)	(797,480)
經營溢利		<u>20,693,562</u>	<u>12,259,248</u>
應佔溢利			
聯營公司		17,750	3,683
共同控制實體		317,196	19,238
財務費用	3	(461,264)	(228,414)
除稅前溢利		<u>20,567,244</u>	<u>12,053,755</u>
所得稅費用	4	(7,897,817)	(4,449,692)
本年度溢利		<u>12,669,427</u>	<u>7,604,063</u>
本期間溢利分配於：			
本公司股東		12,373,151	7,468,928
非控制股東權益		296,276	135,135
		<u>12,669,427</u>	<u>7,604,063</u>
		港幣	港幣
每股盈利	6		
基本		<u>1.51</u>	<u>0.92</u>
攤薄		<u>1.51</u>	<u>0.92</u>

綜合全面收益表

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

綜合財務狀況表

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

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

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

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

香港財務報告準則第3號 (2008年經修訂)「業務合併」

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

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

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

香港會計準則第27號 (2008年經修訂)「綜合及獨立財務報表」

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

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

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

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起應用。

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

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

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

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

香港會計準則第 17 號（修訂本）「租賃」

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

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

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

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

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

香港－詮釋第 5 號「財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類」

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

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

在金融負債到期日分析表中，該等定期貸款已於最早時間範圍內呈列。

上述會計政策變動對本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況的影響如下：

	於二零零九年 十二月 三十一日 (原本 列示) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 (重列) 港幣千元
一年內到期之借款	4,364,155	2,600,000	6,964,155
一年後到期之借款	16,969,870	(2,600,000)	14,369,870
對淨資產的總體影響	21,334,025	-	21,334,025

上述會計政策的變動並無對過往年度所呈報的損益造成任何影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年頒佈的
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第 9 號	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港會計準則第 12 號（修訂本）	金融工具 ⁷
	遞延稅項：收回相關資產 ⁶

香港會計準則第24號（2009年經修訂）	關連人士之披露，除了第25至第27段所提及和政府有關機構的部份披露可豁免於二零零九年未已應用 ⁶
香港會計準則第32號（修訂本）	配股份類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具清償金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引進有關金融資產分類及計量之新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」（二零一零年十一月經修訂）加入對金融負債及終止確認之規定。

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

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

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

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

2. 營業額及業績貢獻

本集團是根據各產品和服務去分業務部門，在此基礎上準則的資料會報告給首席經營決策者去分配資源及評估業績。本集團採納香港財務報告準則第8號的經營及分部報告如下：

物業發展	—	銷售物業收入
物業投資	—	物業租金收入
其他業務	—	基建項目，房地產代理及管理服務收入，規劃設計顧問服務及買賣證券

分部營業額及業績

下表載列本集團營業額、業績之分部資料：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

報告分部溢利與綜合除稅前溢利的調節

分部溢利為每個分部的收益，不包括未指定屬於個別分部之項目，如出售附屬公司收益、出售共同控制實體收益、出售共同控制實體部份權益收益、收購附屬公司之議價收購收益、利息收入、行政費用、董事酬金、匯兌收益及財務費用。首席經營決策者根據報告的計量來分配資源和評估表現。

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

3. 財務費用

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

4. 所得稅費用

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

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

中國以中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）和中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之企業所得稅稅率是 25%，除了在過渡性條例下該等享有優惠稅率 22%（二零零九年：20%）之附屬公司之新稅率將續漸增加至 25%。

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

澳門所得稅按澳門適用稅率 12%（二零零九年：12%）計算。

5. 股息

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

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

6. 每股盈利

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<u>盈利</u>		
計算每股基本盈利之盈利		
分配於本公司股東之盈利	12,373,151	7,468,928
根據中海宏洋每股攤薄盈利調整本集團盈利	(8,460)	-
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>12,364,691</u>	<u>7,468,928</u>
	二零一零年 千股	二零零九年 千股
<u>股份數目</u>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	8,171,068	8,153,422
潛在普通股之攤薄影響		
一授出期權	3,973	8,656
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,175,041</u>	<u>8,162,078</u>

7. 貿易及其他應收款

物業銷售的收入是按照買賣協議的條款繳付。

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

於報告期末根據發票日之貿易及其他應收款之賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
貿易應收款，賬齡			
0-30 日	2,004,987	456,328	465,073
31-90 日	389,721	112,286	208,288
90 日以上	162,779	385,014	239,959
	<u>2,557,487</u>	<u>953,628</u>	<u>913,320</u>
其他應收款	317,057	166,671	131,335
	<u>2,874,544</u>	<u>1,120,299</u>	<u>1,044,655</u>

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

於報告日，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

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

8. 貿易及其他應付款

於報告期末之貿易及其他應付款之分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
貿易應付款，賬齡			
0-30 日	6,366,823	4,432,739	4,076,519
31-90 日	427,196	736,717	401,001
90 日以上	3,197,265	2,756,358	1,415,166
	<u>9,991,284</u>	<u>7,925,814</u>	<u>5,892,686</u>
其他應付款	2,565,108	1,706,713	960,452
應付保固金	1,547,038	1,331,037	971,334
	<u>14,103,430</u>	<u>10,963,564</u>	<u>7,824,472</u>

其他應付款主要包括預收收入，應付其他稅款和預計雜項費用。

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

9. 報告期結束後事項

就中海宏洋收購 Pan China Land (Holdings) Corporation 的 30% 額外權益而言，收購協議的條件已於二零一一年二月十日滿足。中海宏洋向王先生及 Kentrise 發行 189,493,224 股股份，因此，本集團於中海宏洋的實際權益已由 50.1% 攤薄至 40.2%，從而失去對中海宏洋的控制權。本集團的管理層目前仍在量化該視作出售於中海宏洋的股權所產生的財務影響。

股息派發

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港幣 17 仙，連同中期股息每股港幣 10 仙，全年每股派息港幣 27 仙，較上年每股港幣 20 仙增加港幣 7 仙。

待股東於應屆股東周年大會批准後，股息單將於二零一一年六月十五日（星期三）寄發予於二零一一年五月二十七日（星期五）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

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）（「暫停過戶期間」）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有資格獲派末期股息及親自出席將於二零一一年五月二十七日（星期五）舉行之應屆股東周年大會（或其任何續會）及於會上投票的股東名單。凡擬獲取上述資格者，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，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票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。在該暫停過戶期間內，所有本公司股份之轉讓登記均不予辦理。

業務回顧

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

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

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

地產發展

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

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

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

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

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

投資物業

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

土地儲備

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

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

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

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

財務資金

繼年初籌組了一筆五年期港幣 80 億元銀團後，集團於十一月初掌握美國將會推出第二次量化寬鬆措施(QE2)的契機，成功發行 10 億美元 10 年期債券，息率僅為 5.5%，大大優化集團的債務結構。年底，集團借貸及應付長期擔保票據分別為港幣 345.2 億元(含人民幣貸款約為港幣 115.9 億元)及港幣 100.2 億元(13 億美元)，同時持有現金港幣 320.5 億元。二零一零年市場環境趨緊，在全數清償控股股東中國建築股份有限公司人民幣 85 億元短期貸款，以及繳付大量地價(年底餘額為港幣 141.3 億元)的情況下，集團年底的淨借貸水平僅較二零零九年底的 22.4% 輕微上升至 22.8%，這主要有賴於內地房地產銷售理想和有效的資金管理，全年共錄得超過港幣 500 億元銷售現金流入。年底，公司股東資金從上年底的港幣 420.9 億元增加至港幣 547.3 億元。

年初，標準普爾和穆迪兩國際評級機構調高了公司的投資評級，相關的評級於集團發行 10 億美元長債時重新獲得確認。公司是唯一一家有投資評級的內房股，反映市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩建的認同。

人力資源

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

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

企業管治

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

企業社會責任

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

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

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

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

榮譽

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

業務展望

宏觀經濟

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

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

業務發展

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

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

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

經營理念

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

品牌經營

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

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

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

同時，集團的品牌價值還來自於優秀的企業社會形象，企業公民責任和企業管治。

持續發展項目

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

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

優化業務結構

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

增加土地儲備

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

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

多元化增長模式

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

行業領先地位

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

穩健財務管理

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

經營前景

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

公司使命

集團堅持兼顧發展空間、激勵機制、工作氛圍三位一體的人力資源管理體系，以創新為先導，重視公司治理和企業社會責任，不斷增強核心競爭力和提升公司股東價值，致力於將集團發展成爲一個基業長青企業，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值，和諧共贏。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事進行證券交易的《標準守則》

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

企業管治

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

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

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

本公司董事的任期受限於本公司的組織章程細則（「章程細則」）。其中規定：

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

由於本公司採納了下文所述的內部機制，彼等之任期實際為三年或少於三年。

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

賬目審閱

本公司的審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績公告中的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公告發出任何核證。

致謝

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

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一一年三月十七日

於刊發本公告日期，孔慶平（主席）、郝建民（副主席兼行政總裁）、肖肖（副主席）、陳斌、董大平、聶潤榮、羅亮及林曉峰諸位先生為本公司之執行董事，吳建斌先生（副主席）為本公司之非執行董事，而李國寶、林廣兆、黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為本公司之獨立非執行董事。

本年度業績公告登載於本公司的網站(<http://www.coli.com.hk>)以及聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零一零年報將於二零一一年四月十五日左右在上述網站可供查閱，並隨後向股東寄發。