



中國中化集團公司成員企業



方興地產(中國)有限公司

FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股票代號：00817

2009年報

穩握機遇
成就未來



各項目簡介

物業開發項目（發展中及已竣工）

上海港國際客運中心地塊B項目



上海港國際客運中心位於上海市黃浦江西岸，緊鄰外灘，與東方明珠電視塔隔江相望，是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目。該項目分為地塊A和地塊B，地塊A用於開發碼頭及港務大樓，地塊B用於開發十棟寫字樓及一個音樂文化中心。本集團持有對地塊B開發的經濟權益，預計竣工後總建築面積約為302,080平方米。該地塊的建築工程已於2004年5月動工，預期2010年全部竣工，目前該項目大部份樓棟已實現銷售及預售。

上海國際航運服務中心項目



上海國際航運服務中心項目位於上海市北外灘，與陸家嘴地區隔江相望，與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議、酒店及公寓式酒店，以及遊艇港池在內的所有設施。本項目將以遊艇港池為特色，形成與航運主題相符的沿江現代化辦公及商業區域。該項目分東、中、西三幅地塊，預計竣工後總建築面積將約為527,720平方米。該項目已於2008年動工，預期2013年全部竣工。

珠海每一間花園項目



珠海每一間花園位於珠海市情侶路北側，總建築面積約為137,225平方米，由13幢8層至31層的住宅公寓組成。該項目憑借「新雅典主義」設計原則，及廣闊海景面景觀，成為珠海創新性高端住宅，被評選為中國（珠海）最具品牌價值樓盤。該項目已於2008年竣工，目前已基本售罄。

物業開發項目（儲備）

金茂世界遺產公園重建項目



金茂世界遺產公園重建項目位於雲南省麗江世界遺產公園原址，佔地面積約333,330平方米，該項目旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及別墅，預計總建築面積約為170,000平方米。

金茂玉龍雪山度假酒店項目



金茂玉龍雪山度假酒店項目位於雲南省麗江玉龍雪山甘海子，佔地面積約54,241平方米，該項目計劃將開發成為一座超五星級豪華酒店，預計總建築面積約為16,000平方米。

上海崇明島項目



上海崇明島項目位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區，該地塊佔地面積約為220,000平方米，預計總建築面積約為136,000平方米。同時本集團還租借了相鄰的佔地面積約為955,478平方米的地塊。本集團計劃將租借地塊開發成為高爾夫球場，將受讓的地塊開發成為集高爾夫會所、別墅、酒店、產權式酒店於一體的濱江高檔休閒、運動、度假中心。

北京廣渠路15號地塊項目



北京廣渠路15號地塊項目位於北京市朝陽區東四環內，緊鄰北京中央商務區（CBD），該區域被業界譽為北京市的「絕版黃金地塊」。該地塊佔地面積約為155,918平方米，預計總建築面積約為382,120平方米。該項目計劃將開發成為低密度、高品質的以住宅、商業為主的精品項目。

投資物業項目

北京凱晨世貿中心



北京凱晨世貿中心位於北京市復興門內大街，毗鄰西長安街，建築面積約為194,530平方米，由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分東、中、西三座。該項目憑借黃金地理位置、獨特的設計風格，成功樹立了高檔寫字樓的高端定位，榮獲全球城市建設金牌工程之中國頂級寫字樓經典案例大獎。

金茂大廈



金茂大廈位於上海市浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，第3至第50層為甲級寫字樓，53-87層為超豪華五星級酒店，88層為觀光大廳，該項目是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合，被評選為中國最具影響力城市地標。

中化大廈



中化大廈位於北京市復興門外大街，矗立在金融街商圈內，共有26層，建築面積約為49,066平方米，包括寫字樓及商鋪，是集智能化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓，該項目曾獲得國家優質工程獎—中國建築工程魯班獎。

酒店經營項目

金茂三亞麗思卡爾頓酒店



金茂三亞麗思卡爾頓酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2008年開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間設施完善的客房，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅。酒店配備專為商務會議、大型研討會及各項特別盛會而設面積達1,700平方米的室內會務空間、中國唯一的室外海景婚禮禮堂以及面積達2,788平方米的水療中心。被評選為「2009中國最佳頂級奢華酒店」。

金茂三亞希爾頓大酒店



金茂三亞希爾頓大酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘，配備6間各具特色的餐廳及面積達3,000平方米的會議中心，被評選為「中國十佳旅遊度假酒店」。

上海金茂君悅大酒店



上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第53層至第87層內，於1999年開業，總建築面積約為80,410平方米，擁有555間豪華客房。酒店配備了包括能容納1200人大宴會廳、800人的嘉賓廳及10個多功能廳。酒店成功完成了如財富論壇、APEC會議等多項高級別的論壇及會議等重大活動的接待，被評選為「世界最佳酒店金獎」。

金茂北京威斯汀大飯店



金茂北京威斯汀大飯店位於北京市朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，於2008年開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有550間客房，酒店配備了面積達720平方米的宴會廳以及提供了最新的視聽技術的7間小型會議室。該酒店在北京奧運會期間成功接待了包括美國前總統喬治·W·布什家族等眾多外國首腦及體育、商界精英人士，受到了廣泛的好評，被評選為「2009最佳商務酒店」。

王府井大飯店



王府井大飯店位於北京市王府井大街的北段，於1995年開業，總建築面積約為41,349平方米，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。該飯店在北京奧運會期間成為北京奧運會指定接待酒店，其優質的服務受到業界的一致好評，被評選為「十佳民族品牌酒店」。

金茂深圳JW萬豪酒店



金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，該酒店於2009年1月竣工，並於當月開始試營業。總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房，酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室。該酒店將以其獨特的設計風格及優質的服務致力成為深圳頂級的超豪華五星級商務酒店，被評選為「2009年度中國十大最受歡迎新開業酒店」。

我們的酒店品牌:





目錄

2	公司資料	78	董事會報告
3	財務摘要	96	獨立核數師報告
4	主席致辭	98	綜合收益表
8	公司大事記	99	綜合全面收益表
10	榮譽和獎項	100	綜合財務狀況表
12	管理層討論與分析	102	綜合權益變動表
58	投資者關係報告	103	綜合現金流量表
60	企業社會責任報告	105	財務狀況表
64	董事及高級管理層簡介	106	財務報表附註
70	企業管治報告	171	五年財務資料

關於方興地產

方興地產(中國)有限公司(股份代號:00817)是中國一家大型高端商業地產開發商和運營商,也是世界五百強企業之一中國中化集團公司(2009年列《財富》全球500強之第170位)旗下地產酒店板塊的平台企業。中國中化集團公司是目前獲得國資委批准的16家以房地產為主業的中央國有企業之一,同時也是獲得國資委批准的6家以酒店經營為主業的中央國有企業之一。本公司於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市,是香港恒生綜合指數成份股之一。

本公司專注於國內核心城市黃金地段的發展機會,確立了以高端物業項目開發、物業租賃及酒店經營三大業務板塊協同發展的模式。本公司已在北京、上海、深圳、三亞等地相繼開發了多個優質地產項目,擁有包括上海金茂大廈、北京凱晨世貿中心等多個城市地標項目,亦投資持有多家五星級豪華酒店。通過對一系列精品項目的開發和成功運營,本公司已在中國地產界中佔據了重要地位。獨特的發展模式、經驗豐富的管理團隊以及母公司中國中化集團公司的鼎力支持,將使得本公司在高速發展的中國房地產業中把握更多商機,並在資源獲取和資源整合方面贏得更多的機會。

本公司將堅持高端定位,走精品路線,以物業持有和開發並重,在發展中不斷調整優化結構,借助整合、體制機制創新和規模增長,致力發展成為中國領先的高端地產開發商和運營商。

物業開發
板塊

物業租賃
板塊

酒店經營
板塊



方興地產
業務板塊

物業開發



八處開發物業項目,總建築面積約133萬平方米

強勁表現

期內擴大對上海港國際客運中心項目的銷售,並成功拍得北京廣渠路15號地塊

物業租賃



三處高品質投資物業項目,總建築面積約36萬平方米

穩定收入

旗下投資物業高租金、高出租率,位列同行業前列

酒店經營



六所豪華酒店,擁有2,872間客房

領先同業

期內又新開業一家五星級酒店,酒店整體業績位列同行業前列

公司資料

公司名稱

方興地產(中國)有限公司

主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

羅東江先生(主席)
李雪花女士(副主席)
王紅軍先生

執行董事

何操先生(副主席及首席執行官)
賀斌吾先生(副總裁)
江南先生(首席財務官)

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉教授
劉洪玉教授
魏偉峰先生
高世斌博士

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

何操先生
江南先生

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
香港夏慤道10號和記大廈14樓

瑞生國際律師事務所
香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座四十一樓

北京市天元律師事務所
中華人民共和國
北京市西城區金融大街35號
國際企業大廈C座11樓

核數師

安永會計師事務所
香港中環金融街8號國際金融中心2期18樓

股份代碼

00817

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

投資者聯絡方式

電話：852-28299521
傳真：852-28240300
電子郵件：franshion@sinochem.com

公司網站

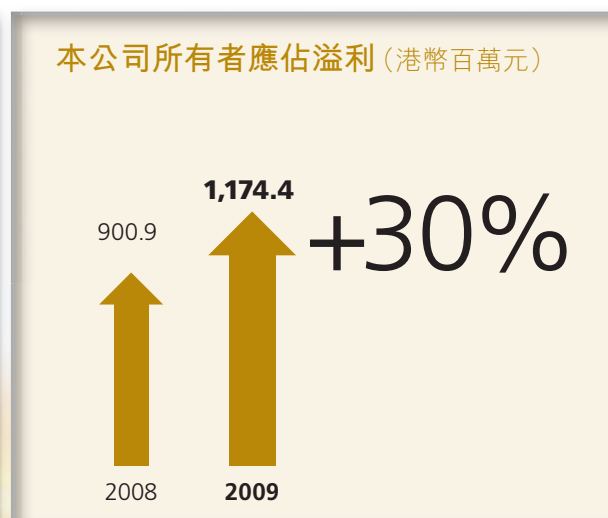
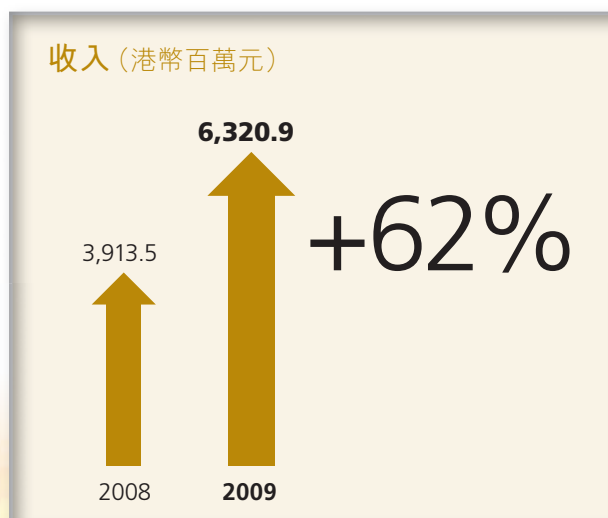
www.franshion.com

財務摘要

	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	6,320.9	3,913.5	62
毛利	3,299.2	2,198.0	50
本公司所有者應佔溢利 — 扣除投資物業 公平值收益 (已扣除遞延稅項)	1,047.5	826.6	27
加：投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)	126.9	74.3	71
本公司所有者應佔溢利	1,174.4	900.9	30
資產總額	40,142.5	34,546.9	16
本公司所有者應佔權益	16,419.6	11,040.0	49
每股基本盈利 (港仙)	13.71	14.69	-7
每股基本盈利 — 扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項) (港仙)	12.22	13.48	-9
股息 (港仙)			
— 末期息每股	2.50	2.00	25
淨債務與調整後資本比率 (%)	48	26	不適用

註：

淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款 - 現金和現金等價物 - 受限制銀行結餘及已抵押存款) / (權益總額 + 應付關連方款項)。



主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產（中國）有限公司（「方興地產」、「本公司」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2009年12月31日止十二個月（「回顧期」、「本年度」）之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利達到港幣1,174.4百萬元，較去年上升30%，每股基本盈利為13.71港仙。若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利達到港幣1,047.5百萬元，較去年上升27%。董事會建議派發末期股息每股2.5港仙，建議末期股息需待本公司應屆股東週年大會批准後生效。

受到國際金融危機的衝擊，在經歷了2008年四季度全球經濟的急劇下滑後，2009年初世界經濟仍持續向下，中國經濟也出現了較大幅度的回落，一季度GDP增長率降低到6.1%。面對如此嚴峻的形勢，中國政府果斷決策，採取了一系列措施，包括啟動了四萬億投資計劃、推出十大產業振興規劃等，快速實現中國經濟的企穩回暖，二季度和三季度GDP增長率分別為7.1%、7.7%，保證了全年「保八」的增長目標，最終2009年中國全年的GDP增長率達到8.7%。2009年，在應對百年罕見的國際金融危機中，中國政府推出的一系列提振經濟措施

取得明顯成效，中國經濟率先走出了一條漂亮的V字反轉曲線。

從2009年的中國房地產市場運行情況來看，隨着2008年年底出台的各项政策措施的逐步落實，全國房地產住宅銷售市場出現了快速回升，整體表現遠超預期。從2009年年初的蕭條，到3、4月份的「小陽春」，再到8、9月的量價齊漲和「十一」之後的爆發式「衝量」，投資增幅逐月提高，房屋銷售價格指數不斷上升。對房地產市場未來看好的預期也帶動了土地市場的繁榮，國內一二線城市「地王」頻出，土地拍賣溢價水平屢創新高，中國房地產市



場表現出波瀾壯闊的景象。2009年本集團抓住房地產市場回升的有利時機，也抓住上海致力成為「國際航運中心」的戰略機遇，在擴大對上海港國際客運中心項目銷售的同時，積極推進相鄰的上海國際航運服務中心項目的建設，努力將兩個項目打造成未來上海國際航運中心的重點區域；同時本集團積極擴展土地儲備，年內成功拍得北京廣渠路15號地塊，為本集團物業開發未來發展提供保證。

寫字樓租賃方面，2009年前兩個季度國內寫字樓市場仍舊延續着2008

年以來租售價格下滑、成交量下降、空置率持續攀升的態勢，整體形勢不容樂觀。但隨着中國經濟的明顯好轉，到2009年三季度，隨着金融銀行業、高科技行業以及生物制藥行業的商戶租賃需求逐漸恢復，國內一線城市寫字樓租賃市場的需求不斷回暖，特別是城市核心地段的超甲級寫字樓，憑借其稀缺的地段與高檔的品質依然成為優質租戶的首選。回顧期內，本集團旗下的金茂大廈、北京凱晨世貿中心和中化大廈寫字樓出租率都保持在90%以上，租賃業務的收入在年內均創歷史最高水平。

2009年中國的酒店市場，也經歷了從低谷到回暖的態勢。年初受到國際金融危機的持續影響，國際商務往來和旅遊市場需求大幅下滑，國內酒店收入水平和客房出租率急劇下降，中國酒店尤其是高端涉外酒店市場遭受到巨大衝擊。面對不利的外部環境，本集團積極調整經營策略，加大對國內市場營銷力度；積極控制成本，提高運營效率，酒店業務在年內仍取得較好業績，旗下持有的多數高檔酒店在同類競爭組合中繼續保持領先地位。值得欣慰的是，從下半年開始，隨着全球經濟的企穩和中國經濟的率先回

“本集團進一步確定了以物業開發，物業租賃及酒店經營三大版塊為方向的戰略定位，以高端地產項目為發展重心，實現加速成長戰略。致力成為中國領先的高端地產開發商和運營商。”

主席
羅東江先生



主席致辭

升，全球商務活動開始活躍，旅遊市場開始復蘇，酒店行業整體回暖的勢頭表現明顯，本集團旗下酒店入住率和平均房價大幅回升。最為可喜的是本集團位於三亞的兩家五星級酒店，擺脫外界不利因素的影響，期內業績反而實現了快速增長，特別是金茂三亞麗思卡爾頓酒店不僅領跑三亞亞龍灣高端度假酒店市場，與競爭對手的差距更是進一步拉大。

2009年1月方興地產正式完成了對中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」、「金茂」)的收購，這使本集團資產及經營實力進一步加強，同時也使得本集團在物業開發、物業租賃及酒店經營三個板塊的發展更加平衡穩定，協同效應日益明顯。同時，本集團進一步確立了以物業開發、物業租賃及酒店經營三大板塊為方向的戰略定位，將長期持有與物業出售相結合、資產經營與資本運作相結合、自主發展與外部協

作相結合作為今後三到五年的發展策略，以高端地產項目為發展重心，實現加速成長戰略，致力發展成為中國領先的高端地產開發商和運營商。

雖然從2009年下半年開始，由於全球各個經濟體不斷推出的經濟刺激措施，使得世界經濟出現了回暖的跡象，但經歷嚴重金融危機衝擊後的世界經濟復蘇尚未穩固，未來經濟形勢還存在很大的不確定性，預



計全球各經濟體推出的救市措施仍會持續一段時期。同時，我們也相信2010年中國政府仍將繼續保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，雖有可能採取適當的調控措施以避免房地產市場過熱，但最終將使中國房地產市場結構調整更為合理，使中國房地產市場保持健康穩定的發展勢頭。中國經濟持續回暖將有力帶動國內一線城市的寫字樓及酒店市場的恢復，同時2010年在上海舉辦的世博會更將成為寫字樓租賃及

酒店經營行業整體復蘇的加速器，方興地產擁有眾多高端商業地產及高檔酒店，必將受益其中。

展望未來，我們對中國房地產市場充滿信心，對公司的戰略發展充滿期望。方興地產將以一流的項目、一流的團隊和一流的業績，提升品牌價值，回饋投資者。於2009年9月，本人接替何操先生出任本公司非執行董事兼公司主席。本集團擁有優良的資產、明確的戰略目標

以及出色的管理團隊，本人作為新任主席對集團充滿信心。在此，本人謹代表董事會，向本公司前任主席、客戶、業務夥伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。方興地產將繼續努力，不斷前進，取得更佳業績，為股東和員工創造財富，為本集團開創更為輝煌的前景。



主席
羅東江

香港
2010年3月25日



公司大事記

2009年 1月

方興地產收購金茂集團的工作全部完成。

金茂深圳JW萬豪酒店在深圳落成並於當月開始試營業。▶



2009年 3月

由方興地產投資的「上海國際航運服務中心」項目舉行隆重的開工儀式。▶

自兩岸三通以來的第一艘赴台郵輪皇家加勒比「海洋神話號」滿載着大陸遊客，從方興地產投資開發的上海港國際客運中心碼頭出發，駛向寶島台灣。▼



2009年 4月

方興地產與中國銀行北京市分行簽訂《全面戰略合作協議》，意向授信金額達200億元人民幣。▶





2009年 6月

方興地產在北京舉行了上海港國際客運中心3號寫字樓簽約儀式，標誌着又一家大型國企進駐國客。

- ◀ 方興地產競得北京廣渠路15號地塊。



2009年 8月

方興地產2008年報在第23屆ARC國際年報評比中獲得三個組別金銀銅三項大獎。

方興地產被納入摩根斯坦利國際資本中國指數(MSCI)。

- ◀ 方興地產推出了「上市兩週年圖片展覽項目推介」活動。



2009年 9月及11月

金茂集團獲長三角商業地產商論壇暨長三角商業地產聯盟頒發「長三角最具實力商業地產運營商」

金茂集團獲亞洲酒店論壇和鳳凰酒店顧問頒發「亞洲最佳商業地產領先企業」



2009年 12月

- ◀ 方興地產與青島城市建設投資(集團)有限公司簽訂「區域戰略合作暨中島·藍海新港城項目合作框架協議」。

榮譽和獎項

主要綜合獎項

- 2009年2月方興地產獲觀點地產評選的「2008年度地產30強第一名」。
- 2009年6月方興地產獲《經濟一周》頒發「2009年度傑出內房股」。
- 2009年6月方興地產獲商務部流通促進產業中心、中國房地產報、中國城市商業網點聯合會和國際不動產行業聯盟頒發「2009中國十大城市綜合體運營商」。
- 2009年6月方興地產獲中國房地產TOP10研究組頒發「2009中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」及「2009中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」。
- 2009年6月「金茂」獲世界品牌實驗室頒發「中國500最具價值品牌」。
- 2009年8月方興地產獲第九屆博鰲房地產論壇頒發「2009中國最具價值地產上市企業」。
- 2009年11月方興地產獲《The Asset》頒發「2009年中國最具潛力中國企業」。
- 2009年12月金茂集團獲世界品牌實驗室頒發中國品牌年度大獎NO.1（不動產業）。

主要開發項目獎項

上海港國際客運中心

- 2009年6月獲商務部流通促進產業中心、中國房地產報、中國城市商業網點聯合會和國際不動產行業聯盟頒發「2009中國城市綜合體TOP20」。

珠海每一間花園

- 2009年9月榮獲珠海市2009年度優秀工程質量獎。

主要寫字樓項目獎項

北京凱晨世貿中心

- 2009年7月獲中國房地產報、中國住交會組委會、中國房地產主流媒體聯盟頒發「建國六十週年國宅典範大獎」。
- 2009年8月獲北京市建委頒發「2008年度北京市建築（竣工）長城盃工程金質獎」。

金茂大廈

- 2009年7月獲中國房地產報、中國住交會組委會、中國房地產主流媒體聯盟頒發「建國六十週年國宅典範大獎」。
- 2009年12月獲上海市浦東新區政府評選「陸家嘴金融城商業配套示範樓宇」第一名。



主要酒店獎項

2009年3月金茂集團獲中國酒店星光獎組委會頒發「中國酒店最佳業主」，獲浩華管理顧問公司和中國旅游飯店業協會頒發「中國年度酒店開發獎」。

上海金茂君悅大酒店

- 2009年1月獲《Condé Nast Traveler》頒發「世界最佳酒店金獎」；2009年1月獲《Travel + Leisure》頒發「世界最佳500酒店」。
- 2009年3月獲《亞洲金融》頒發「上海最佳酒店」。
- 2009年9月獲《Smart Travel》(亞太版)頒發「最佳商務酒店」。
- 2009年10月獲《Business Traveller》(亞太版)頒發「上海最佳商務酒店」。
- 2009年11月獲《Institutional Investor Magazine》頒發「世界最佳酒店」。
- 2009年4月獲TTG China旅遊大獎之「中國最佳水療度假酒店」。
- 2009年10月獲《Travel + Leisure》頒發「2009中國百佳酒店」。

金茂深圳JW萬豪酒店

- 2009年5月獲《21世紀經濟報道》和《商務旅行》頒發中國酒店「金枕頭」獎之「2009中國十大最受歡迎新開業酒店」。
- 2009年12月獲「2009粵港澳地區最受商務人士歡迎的商務酒店」。
- 2009年12月獲「深圳十大商務酒店」。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 2009年3月獲中國酒店星光獎評審委員會頒發「2009中國最佳頂級奢華酒店」。
- 2009年3月獲中國酒店開發與融資論壇頒發「2009年度中國酒店開發獎」。
- 2009年5月獲《Condé Nast Traveler》頒發「年度最佳新酒店／度假酒店」。

王府井大飯店

- 2009年7月獲第二屆亞洲酒店業領袖峰會「2009亞洲酒店業金橄欖獎•十佳民旅品牌酒店」。

金茂北京威斯汀大飯店

- 2009年9月獲《旅訊》頒發「2009最佳商務酒店」。
- 2009年10月獲《新旅行》頒發「2009最佳商務酒店」。
- 2009年11月獲《商旅》頒發「2009中國最佳新商務酒店」。

金茂三亞希爾頓大酒店

- 2009年3月獲中國酒店星光獎評審委員會頒發2008中國酒店星光獎之「中國十佳旅游度假酒店」。



管理層討論與分析

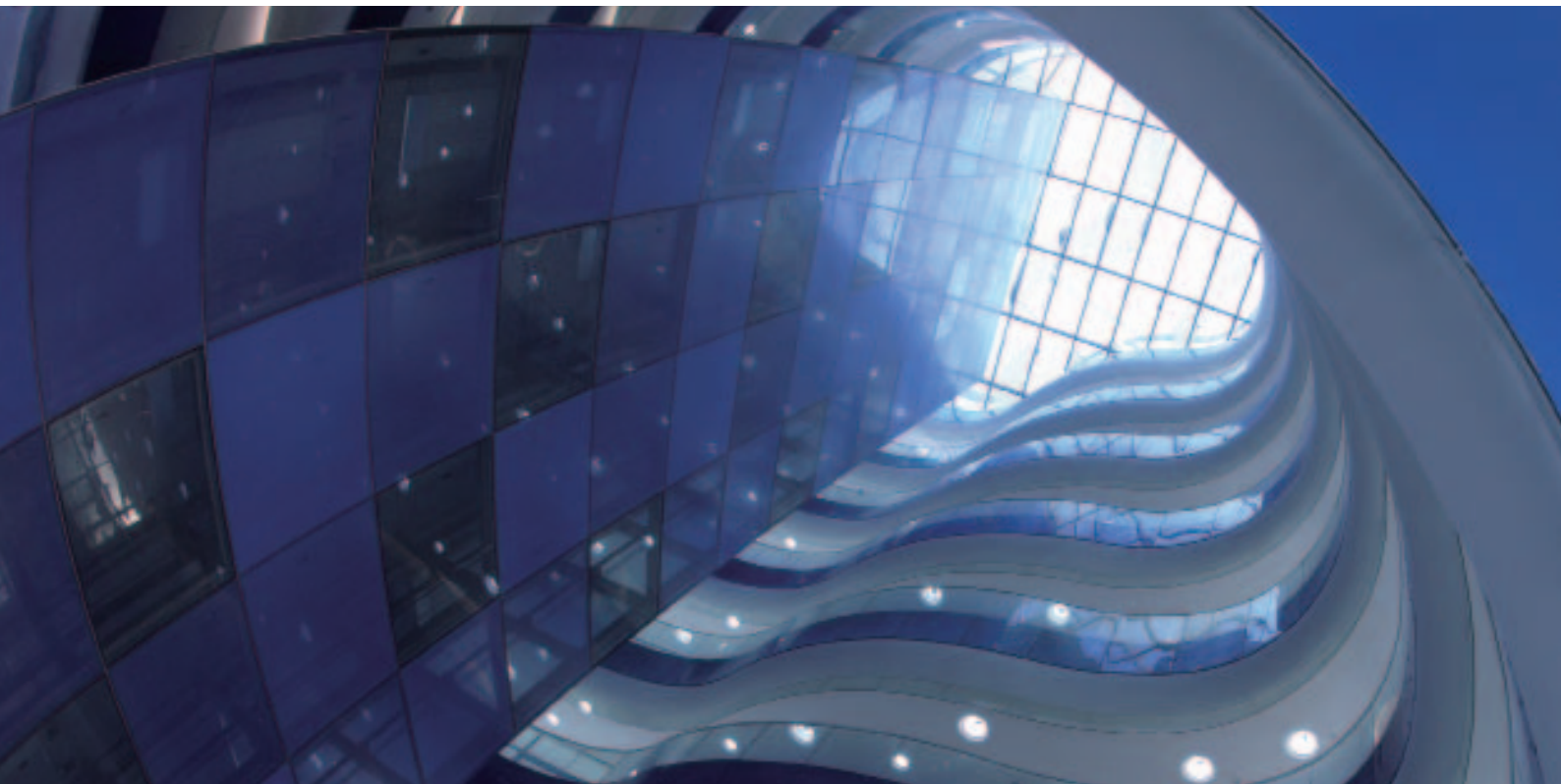
2009年是本集團發展進程中關鍵的一年。面對多變的市場環境和巨大的競爭壓力，本集團克服了經營上的重重困難，在不利的市場環境中仍舊取得了驕人業績，業績水平較上年有大幅的增長。

面對2009年複雜多變的市場環境，本集團在經營上對各業務板塊及時調整經營思路：針對持續升溫的房產銷售市場，本集團與客戶分別簽下了上海港國際客運中心9#樓及3#樓的預售及銷售合同，成交面積近4.2萬平方米，為提升全年業績指

標打下了基礎；針對寫字樓租賃市場競爭對手的巨大壓力，本集團採取穩定現有租戶，調整租戶結構等策略穩定了出租率及租金水平，寫字樓租賃業務仍保持着較高的收益水平；而針對未見明顯好轉的酒店市場，本集團對不同區域採取不同的應對措施，提出了「同等條件下比競爭對手做得更好」的目標，加大各酒店的營銷力度，嚴格控制成本，旗下各酒店在同區域的競爭組合中繼續位居前列。2009年6月，本集團獲得北京廣渠路15號地塊，在為本集團未來持續發展提供土地

儲備的同時也大大提升了本集團的品牌價值和知名度，而隨後土地拍賣市場日益火爆，價格不斷攀升的現象也證明了本集團的預見性和把握市場機會的能力。

本集團在業界的知名度日益提高，在中國房地產TOP10研究組公佈的「2009中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」榜單中方興地產成功入選，在其後的博鰲房地產論壇上方興地產又被當選為「2009中國最具價值地產上市企業」，方興地產正在被外界及投資者日益關注。



我們的版圖



方興地產（中國）有限公司

物業開發

物業租賃

酒店經營

地產相關業務

北京

- 北京凱晨世貿中心
- ▲ 金茂威斯汀大飯店
- 中化大廈
- ▲ 王府井大飯店
- 北京市廣渠路15號地塊項目

上海

- 金茂大廈
- ▲ 上海金茂君悅大酒店
- 上海港國際客運中心項目
- 上海國際航運服務中心項目
- 上海崇明島項目

珠海

- 珠海每一間花園項目

三亞

- ▲ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- ▲ 金茂三亞希爾頓大酒店

麗江

- 金茂世界遺產公園重建項目
- 金茂玉龍雪山度假酒店項目

深圳

- ▲ 金茂深圳JW萬豪酒店

● 物業開發

■ 物業租賃

▲ 酒店經營

管理層討論與分析 — 業務回顧

項目信息

1. 按板塊劃分面積

方興地產 總建築面積：2,105,395平方米					
物業開發 總建築面積：1,332,654平方米		物業租賃 總建築面積：363,870平方米		酒店經營 總建築面積：408,871平方米 客房數：2,872間	
已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：	已竣工項目： (投資物業部份)	新開業酒店：	運營中酒店：
北京凱晨世貿中心東座及車位： 50,138平方米	上海港國際客運中心項目地塊B：204,291平方米*	北京廣渠路15號地塊：382,120平方米*	北京凱晨世貿中心中西座： 102,739平方米	金茂深圳JW萬豪酒店： 52,000平方米，411間房	上海金茂君悅大酒店： 80,410平方米，555間房
珠海每一間花園：42,955平方米	上海國際航運服務中心項目東幅及中幅地塊： 331,150平方米*	金茂世界遺產公園重建項目： 170,000平方米*	金茂大廈(不含酒店)： 212,065平方米		金茂三亞希爾頓大酒店： 76,666平方米，501間房
		金茂玉龍雪山度假酒店項目： 16,000平方米*	中化大廈：49,066平方米		王府井大飯店： 41,349平方米，405間房
		上海崇明島項目： 136,000平方米*			金茂三亞麗思卡爾頓酒店： 83,000平方米，450間房
					金茂威斯汀大飯店： 75,446平方米，550間房

2. 投資物業項目

物業項目名稱	總建築面積 (平方米)	其中包括：			車位 (個)
		可供出租寫字樓面積 (平方米)	可供出租商業面積 (平方米)		
北京凱晨世貿中心中西座	102,739	97,592	5,147		302
金茂大廈(不含酒店部分)	212,065	122,131	22,986		800
中化大廈	49,066	28,940	8,707		260
小計	363,870	248,663	36,840		1,362

3. 已竣工項目 — 未售部份

物業項目名稱	未售總建築面積 (平方米)	其中包括：		持作出售車位 (個)
		持作出售商業及住宅面積 (平方米)		
北京凱晨世貿中心東座及車位	50,138	8,021		639
珠海每一間花園項目	42,955	1,786		503
小計	93,093	9,807		1,142

4. 各項目信息

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	已出售 面積 (平方米)	未出售 面積 (平方米)
------	----	---------------	---------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------------------

A. 發展中項目

上海港國際客運中心 項目地塊B	中國上海市虹口區東大名路610號	85,089	302,080*	商業	持有及 出售	50%	2010年	97,789	204,291
上海國際航運服務中心 項目東幅及 中幅地塊	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	54,249	331,150*	商業	持有及 出售	50%	2013年	不適用	不適用

B. 儲備項目

北京廣渠路15號地塊	北京市朝陽區大郊亭橋西北角	155,918	382,120*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年	不適用	不適用
金茂世界遺產公園 重建項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	333,330	170,000*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年後	不適用	不適用
金茂玉龍雪山度假 酒店項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	54,241	16,000*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年	不適用	不適用
上海崇明島項目	上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住社區	220,000	136,000*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年	不適用	不適用

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益	竣工日期	已出售 面積	未出售 面積	持有面積 (平方米)	酒店面積 (平方米)
------	----	---------------	---------------	------	------	-------------	------	-----------	-----------	---------------	---------------

C. 已竣工項目

北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及 出售	100%	2006年	41,653	50,138	102,739	—
珠海每一間花園項目	中國廣東省珠海市香洲區情侶北路11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	94,270	42,955	—	—
中化大廈	中國北京市西城區復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	—	—	49,066	—
金茂大廈(包括酒店)	中國上海市浦東新區世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	100%	1999年	—	—	212,065	80,410

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數(間)
------	----	---------------	---------------	------	------	-------------	------	--------

D. 酒店經營項目

王府井大飯店	中國北京市東城區王府井大街57號	9,858	41,349	酒店	持有	100%	1995年	405
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區世紀大道88號	**	80,410	酒店	持有	100%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	76,666	酒店	持有	60%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,000	酒店	持有	100%	2008年	450
金茂威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區新源南路1-3號	24,195	75,446	酒店	持有	100%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號	4,471	52,000	酒店	持有	100%	2009年	411

* 預計建築面積

** 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內

業務回顧

物業開發板塊



精選最好的土地 用於我們的開發業務



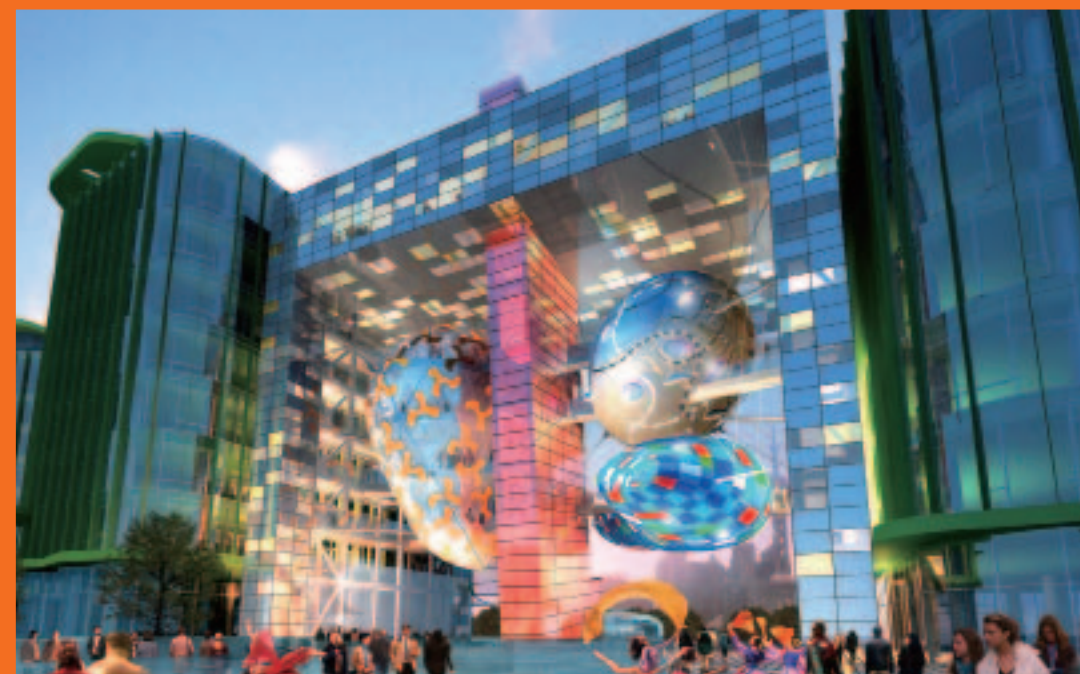
物業開發板塊

本集團致力於高檔地產項目的開發，所開發的物業均位於當地優質的地理位置。本集團的過往開發項目業績驕人，曾在上海和北京市場成功推出多個優質房地產項目，所開發的項目具有高技術、環保、節能及獨特的設計特色，代表作包括上海財富廣場和北京凱晨世貿中心等。現開發的項目包括上海港國際客運中心及上海國際航運中心等仍舊保持本集團一貫堅持的精品開發策略，致力打造成為當地的地標式建築。

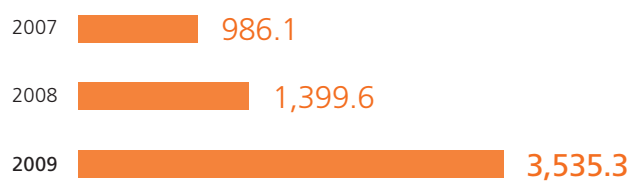
通過多年項目開發的積累，本集團已打造出一支富有經驗的開發團隊；而且與當地政府建立了良好的合作關係，使我們更易於獲得優質的土地資源；並形成了包括對地產開發項目的選擇、開發項目的運營和管理及與同區域其他經濟體實現協同發展的獨特管理模式，特別是對於濱江、濱海地產項目的開發積累了豐富的經驗。

於2009年12月31日，本集團在全國共擁有八個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、珠海、上海、雲南麗江。受惠於2009年中國大陸火爆的房地產市場，本集團物業開發業務在回顧期內取得長足發展：本集團新推出的上海港國際客運中心項目絕大部份樓棟已簽約預售，部份於年內確認銷售入賬，為本集團在本年度貢獻了最大收益；珠海每一間花園項目於年內完成尾盤的大部份銷售；在建的上海國際航運中心項目已被正式列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份；現有的儲備項目（雲南麗江項目和上海崇明島項目）已初步完成前期設計；本集團年內還新購得北京廣渠路十五號地塊，為本公司物業開發持續發展提供保證。

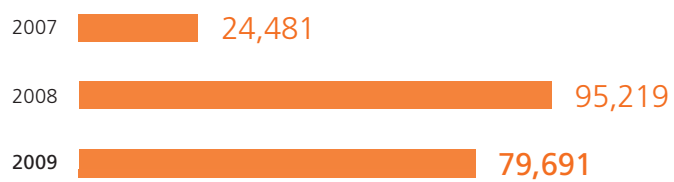
本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣3,535.3百萬元，較上年增長153%，銷售面積達到79,691平方米。



物業開發板塊三年入賬銷售收入（港幣百萬元）



物業開發板塊三年入賬銷售面積（平方米）



上海港國際客運中心地塊B項目

(本集團佔有50%權益)

上海港國際客運中心位於黃浦江西岸，緊鄰外灘，擁有880米長的黃金沿江岸線，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江相望。上海港國際客運中心是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目，包括國際客運碼頭、港務大樓、寫字樓、音樂文化中心等相關建築和設施。其國際客運碼頭面積約20,000平方米，水深9~13米，可以同時停靠3艘豪華遊輪，碼頭年通過能力達到100萬人次，將成為上海未來的航運交通樞紐。

本集團與上海港務(集團)股份有限公司(「上海港務」)建立合作夥伴關係共同開發上海港國際客運中心地塊。該地塊分兩個項目，一個位於地塊A，另一個位於地塊B，兩地塊緊密相接，形成上海港國際客運中心項目的整體。其中，地塊A主要用於開發國際客運中心碼頭及港務大樓，地塊B主要用於開發寫字樓、音樂文化中心等相關建築群，本集團持有地塊B開發項目的50%經濟權益。

在地塊B，本集團共建造十幢寫字樓(原計劃興建的公寓式酒店及畫廊已變更為寫字樓)及一個音樂文化中心。前排的六幢寫字樓為集功能和景觀為一體的獨立式辦公樓，單體面積15,000~22,000平方米，每幢樓均具有獨立的命名權，適合作為世界級企業的總部或地區總部；後排的高層及多層寫字樓集功能和商業為一體，滿足不同商務企業的需求；半地下的商業中心將匯集世界級的時尚品牌，未來將被打造成時尚的商業街，同時音樂文化中心和多個休閒廣場將成為引領上海生活質量的先鋒地帶。

上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，預計竣工後總建築面積將約為302,080平方米。該地塊的建築工程已於2004年5月動工，預期2010年全部竣工。

至2009年12月31日，該項目大都已完成了銷售或預售，銷售或預售面積佔預計竣工後可供出售總建築面積的77%，其中有四幢寫字樓約62,985平方米在年內完成了與業主的交接，其他單體建築已經全部進行工程施工的收尾階段，施工進展順利。



上海國際航運服務中心項目

(本集團佔有50%權益)

上海國際航運服務中心項目位於上海市虹口區北外灘地區，與浦東陸家嘴地區隔江相望。該地塊與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。

設立上海國際航運服務中心項目是為了體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的目的。為此，該項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，以遊艇港池體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。

本集團已於2007年購得該項目東幅地塊的土地使用權，面積約為35,210平方米；於2008年3月，本集團又購得該項目的中幅地塊的土地使用權，面積約為19,039平方米，目前本集團持有該項目東幅和中幅地塊的50%經濟利益。根據本公司與中國中化集團公司於2007年7月6日簽署的不競爭承諾（「不競爭承諾」），中國中化集團公司已授予本集團選擇權以收購其於上海銀匯房地產開發有限公司（「上海銀匯」）50%的權益。通過收購上海銀匯50%的權益，本集團將獲得上海銀匯所擁有的對該項目西幅地塊面積

約為43,172平方米的土地使用權。

本集團計劃整合開發東、西、中三幅地塊，預計整合開發後該項目總計建築面積約為527,720平方米。該項目已被列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份。在2009年5月，本集團與工商銀行簽署了關於該項目的約人民幣45億元的銀團貸款框架協議，使項目建設資金得到充分保障，同時本集團積極開拓市場，努力與潛在客戶達成銷售意向。目前該項目已進入施工階段，整個項目預計2013年完工。



“我們把握機遇，打造「上海港國際客運中心」及「上海國際航運服務中心」，創造上海未來的新地標。”

上海港國際客運中心和上海國際航運服務中心兩大項目建成後，將在上海外灘首尾相連，形成約2公里的濱江高端商業項目群，向西與外灘傳統金融區相接，向南與小陸家嘴金融貿易區隔江呼應，構築上海中央商務區的“金三角”格局，成為上海國際航運中心的重要區域。





上海國際航運服務中心

上海港國際客運中心

東方明珠

外灘

陸家嘴
金融區

金茂大廈



珠海每一間花園項目

(本集團佔有100%權益)

珠海每一間花園坐落在珠海情侶路北側。該項目作為珠海創新型住宅，有着廣闊的海景面，不僅擁有珍藏山海資源的寧靜，而且享有周全的配套生活設施，進可享受都市繁華，退可保持安靜閒雅。

該項目佔地面積約43,499平方米，總建築面積約為137,225平方米，由13幢11層至31層的住宅公寓樓組成。本集團建造約728個公寓單位，其中80%公寓單位各自的建築面積在80至170平方米之間，其餘單位的建築面積約200平方米。該項目還包括了商業及會所及約573個地下停車位。本集團擁有該項目100%的權益。

該項目於2006年6月開始施工，2008年下半年竣工。截至2009年12月31日，本集團累計已出售675套單位，約93,551平方米，佔可供出售住宅總面積的91%，其中年內銷售16,706平方米。目前，該項目僅留有少量住宅及部份車位未出售。



北京廣渠路15號地塊項目

(本集團佔有100%權益)

該項目位於北京市朝陽區東四環內，緊鄰北京中央商務區(CBD)，處CBD東擴區正南，距離CBD核心區僅4公里，屬CBD緊密輻射區範圍。該項目週邊集聚眾多公交線路，臨近兩條在建地鐵線，交通非常便利。同時週邊的醫院、教育、商業、餐飲等配套設施齊備，毗鄰眾多高檔物業，該區域被業界譽為北京市的「絕版黃金地塊」。

本集團於2009年6月以人民幣40.6億元的價格一舉拍得北京市廣渠路十五號地塊。該地塊土地面積155,918平方米，預計建築總面積382,120平方米。本集團計劃將其發展成為包括高端居住物業、城市高檔公寓、體育公園、小學等在內的融合人文、休閒、教育和時尚功能為一體的城市地標級的高端居住綜合體。目前，本集團已完成了該項目的「環境影響評估」、「交通評估」及「節能評估」等報告的編制與政府審批工作，其他項目前期工作也正在積極推進過程中。整個項目預計2013年全部完工。



上海崇明島項目

(本集團佔有100%權益)

上海崇明島以其優異的生態環境和獨特的地理位置其投資價值正日益突顯。隨着其「國際生態島」發展規劃穩步推進、基礎設施建設逐步完善、以及未來長江隧橋通車，上海崇明島正迎來全新的發展機遇。

本集團於2008年11月購得上海崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區4號地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約220,000平方米，預計總建築面積約為136,000平方米。同時本集團還與上海陳家鎮資產經營公司簽置了與4號地塊相鄰的一幅地塊的租借協議，佔地面積約為955,478平方米。根據初步發展計劃，本集團租借地塊將被開發為高爾夫球

場，受讓的地塊將被開發及興建為集高爾夫會所、別墅、酒店、產權式酒店於一身的濱江高檔休閒、運動、度假中心。目前，該項目已初步完成前期設計，整個項目預計2013年全部完工。



雲南麗江項目

(本集團佔有100%權益)

雲南麗江因其豐富的旅遊資源而聞名於世，尤其位於此處的三處世界級遺產：麗江古城、三江並流和東巴文化。其中麗江古城於2007年12月由「博鰲國際旅遊論壇」授予第一批「國家旅遊名片」稱號。

本集團於2008年3月收購兩處高質素土地資源，分別位於麗江古城世界遺產公園原址（位於麗江城市北郊，香格里拉街北端）及玉龍縣甘海子（位於玉龍雪山上，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場）。根據初步發展計劃，該兩處土地將被開發及興建為以下兩個項目：

金茂世界遺產公園重建項目

該項目位於麗江世界遺產公園原址，土地面積約為333,330平方米。本集團計劃將該項目發展成為綜合商業項目（其中至少包括一座五星級度假酒店），旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及別墅，預計總建築面積約為170,000平方米。

金茂玉龍雪山度假酒店項目

該項目位於麗江玉龍雪山甘海子，為國家5A級景點，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場，其佔地面積約為54,241平方米。本集團計劃將該項目開發為一座超五星級豪華酒店，目標客戶為當地及外地的高級遊客，預計總建築面積約為16,000平方米。

以上兩個項目都將與國際品牌掛鉤進行管理及營運，以達成規模效益及協同效應。目前，該項目正在進行前期設計工作，整個項目將分期進行開發，逐步推向市場。

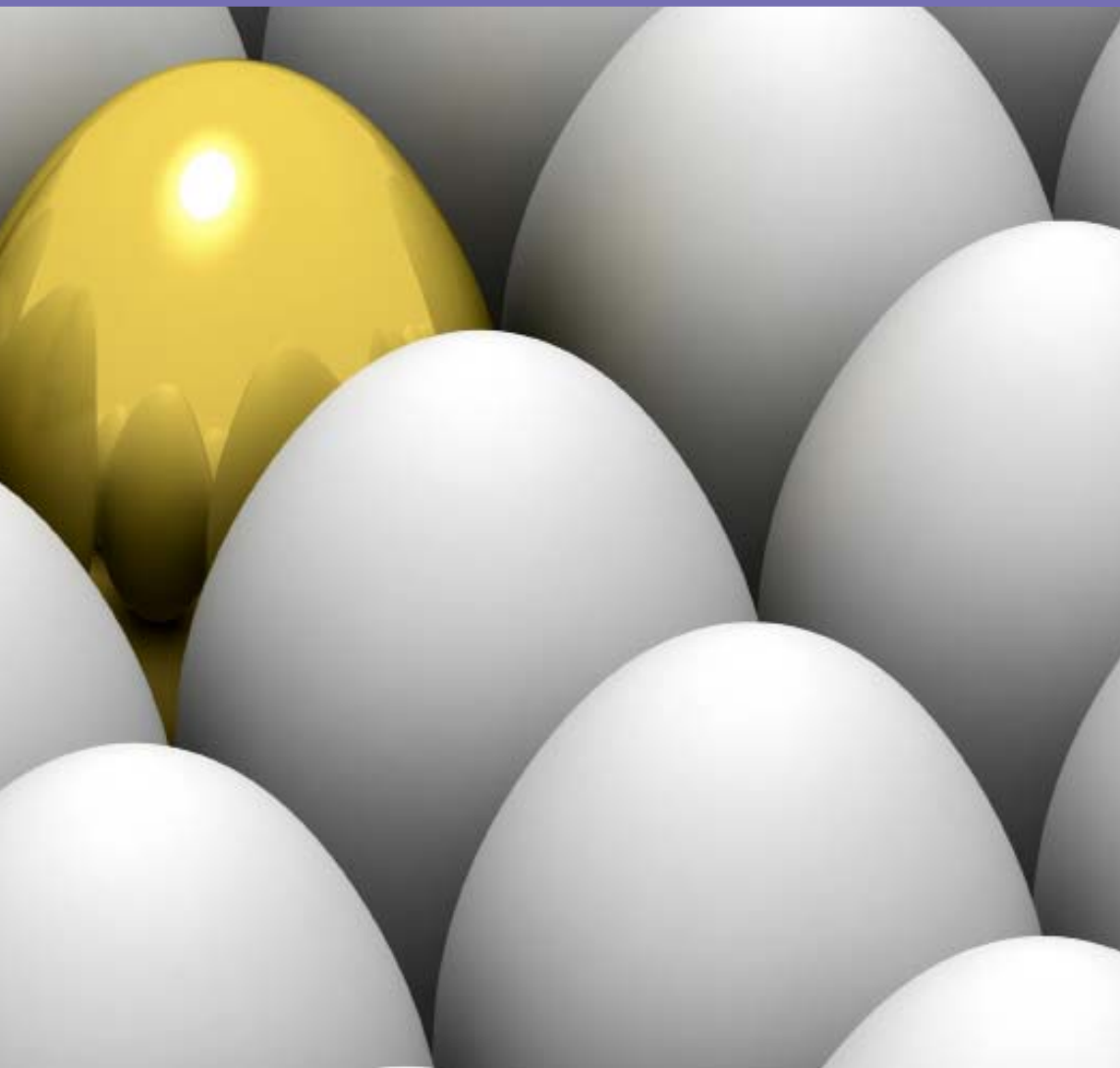


業務回顧

物業租賃板塊



留下最好的物業
給我們美好的未來



物業租賃板塊

本集團致力持有位於城市的最核心地段的高檔商用物業。主要投資物業包括北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈。本集團所擁有的投資物業品質優異並具有獨特的設計特色，成為當地的地標性建築。特別是金茂大廈，曾一度成為中國的第一高樓，其現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，在中國及至全世界具有極高的聲譽；而北京凱晨世貿中心以其獨特的整體設計風格及高端配套設施在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。

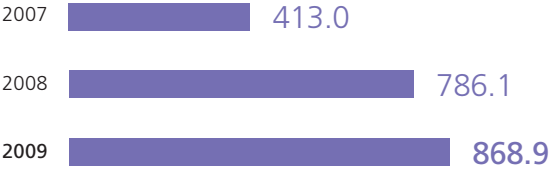
本集團選擇開發的商用物業項目中最具有投資價值的部份進行持有以獲取租金收入，以保證本集團未來產生穩定的現金流收入以抵禦風險。由於本集團旗下的寫字樓物業處於良好的地理位置及具有優異的品質，在獲得較好的經營業績同時，本集團也可從不斷升值的投資物業中獲得增值收益。本集團也在積極地調整物業持有和物業銷售的比例，力求達到經營的平衡及業績的可持續增長。

於2009年12月31日，本集團在全國共擁有三處投資物業，兩處位於北京、一處位於上海。回顧期內，本集團所擁有的各項投資物業克服金融危機及同區域寫字樓競爭加劇的不利影響，通過提高現有客戶服務質量、積極拓展銷售渠道等手段仍取得了很好的業績回報，出租率繼續保持着較高水平，為本集團提供了穩定的收益。

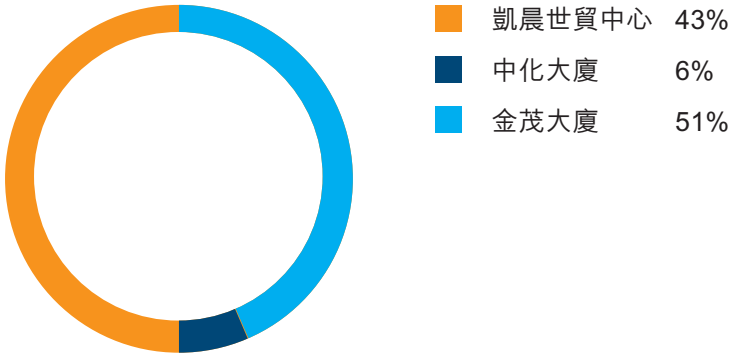
本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣868.9百萬元，較上年增長11%，本年度的租金收入主要來自於金茂大廈及北京凱晨世貿中心。



物業租賃板塊三年銷售收入（港幣百萬元）



2009年各投資物業銷售收入佔比



北京凱晨世貿中心租賃業務

(本集團佔有100%權益)

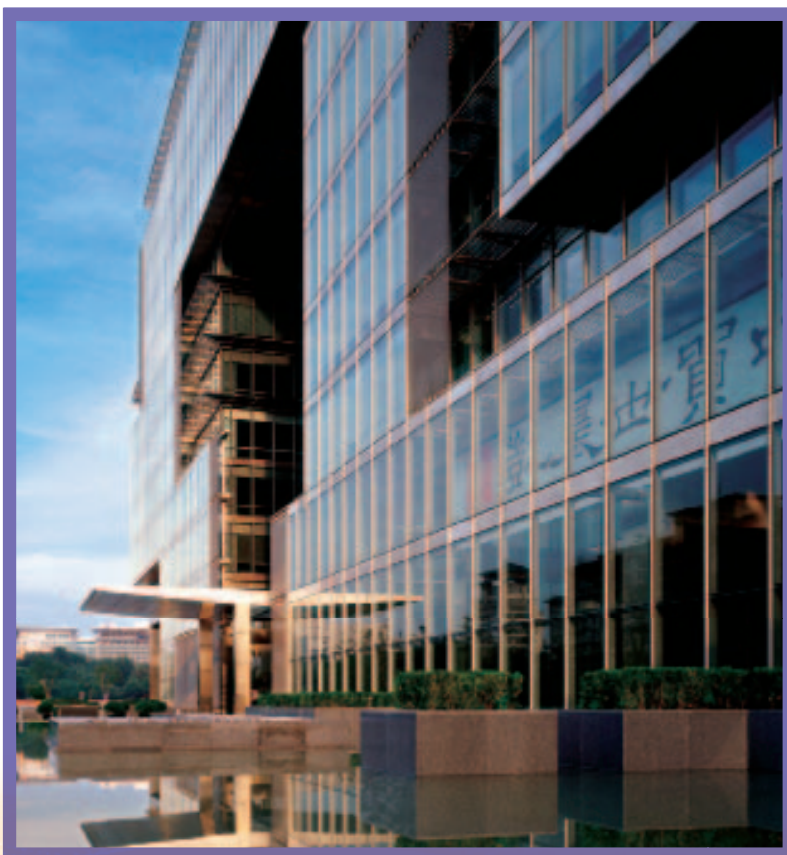
北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街與金融街隔街相望，距離兩條地鐵線路步行路程均不到10分鐘，與二環路西段僅相隔一個街區。

該項目由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中座及西座大樓，總建築面積約為194,530平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體建築工程於2006年12月竣工。該大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工，其獨特的設計元素與特點在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。本集團擁有該項目100%的權益。

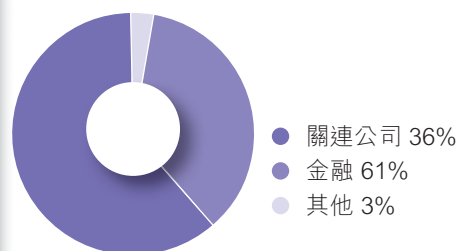
本集團對北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓持作長期投資對外出租，可出租總面積約為102,739平方米，而對東座大樓則以樓層為單位對外供出售。

由於所處的黃金地段、優異的品質、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住北京凱晨世貿中心。截至2009年

12月31日，北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓的出租率為95.0%（2008年12月31日：95.2%），該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其關連公司、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。



北京凱晨世貿中心租戶結構



中化大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

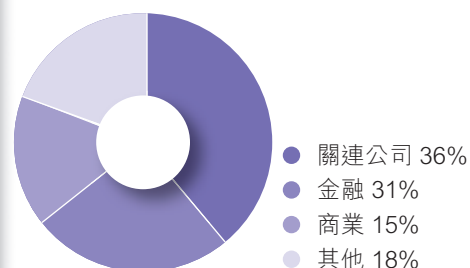
中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。



中化大廈共有26層，總建築面積約為49,066平方米。本集團擁有中化大廈100%的權益。

該物業的主要租戶為金融、軟體、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。年內，本集團通過調整租戶結構，有效地提高了租金水準和出租率。截至2009年12月31日，出租率達到99.1%，與去年出租率97.3%有所增長。

中化大廈租戶結構



金茂大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，吸引了國內外眾多商務、旅遊和觀光人士。金茂大廈共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。

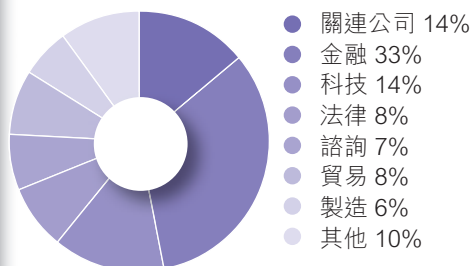
金茂大廈1-2層為寬敞明亮、氣勢宏偉的門廳大堂；3-50層是層高4米，淨高2.7米的大空間無柱辦公區；51-52層為機電設備層；53-87層為超豪華五星級酒店—上海金茂君悅大酒店；88層為觀光大廳。與大廈相連的裙房，已建成金茂「時尚生活中心」，成為上海全新的時尚新地標。本集團擁有金茂大廈100%的權益。

金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為122,131平方米，其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，雖受到全球金融危機及週邊新建寫字樓的影響，金茂大廈的出租率及租金水平仍保持高位。截至2009年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為90.0%（2008年12月31日：96.9%）。

位於金茂大廈裙房內的金茂「時尚生活中心」，建築面積約為22,986平方米，匯集了零售、私人護理及個性服務以及中西餐飲等知名品牌的多家旗艦店，成為上海浦東高端的生活服務中心之一，極大地提升了金茂大廈的整體品質。

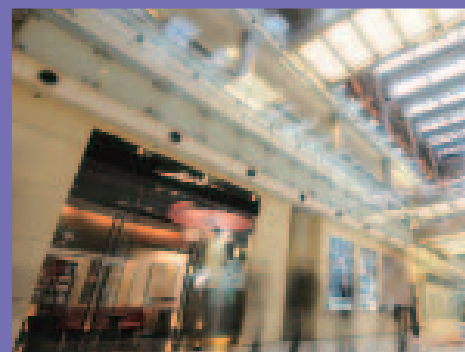


金茂大廈租戶結構





為租戶
提升
品質價值



業務回顧

酒店經營板塊



運營最好的酒店 給我們尊貴的客人



酒店經營板塊

本集團致力於核心城市及旅遊城市的高檔酒店的投資和運營，積累了豐富的管理經驗，特別是在如何與世界著名的國際酒店管理公司合作實現共盈方面，已摸索出一套成熟的管理模式。在2009年3月，本集團旗下的金茂集團獲得了中國酒店星光獎組委會頒發「中國酒店最佳業主」。本年度初，本集團又一家五星級酒店－金茂深圳JW萬豪酒店正式營業，成為本集團第五家引入國際酒店管理公司經營管理的高檔酒店。本集團經營的酒店堅持走高端精品路線，通過提供高品質的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本集團品牌和整體形象，並且帶動本集團其他兩個業務板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

於2009年12月31日，本集團在全國共擁有六家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳。其中王府井大飯店為本集團自營酒店，其他酒店均為委託世界著名國際酒店管理公司經營管理的高檔豪華酒店。回顧期內，本集團各酒店經營受到外部環境的各種影響，經營業務受到了衝擊，但本集團通過不懈的努力充分挖掘市場潛力，各酒店經營業績仍然保持了在同類競爭組合中的領先地位，實現了「同等條件下比競爭對手做得好」的目標。

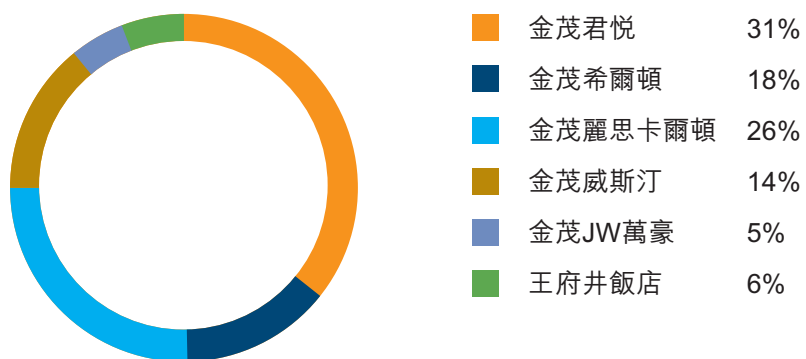
本年度酒店經營板塊整體入賬銷售收入為港幣1,576.7百萬元，較上年增長13%，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞希爾頓大酒店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店。



酒店經營板塊三年銷售收入 (港幣百萬元)



2009年各酒店銷售收入佔比



金茂北京威斯汀大飯店

(本集團擁有100%權益)

金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的喜達屋酒店及度假村管理集團公司經營管理。

金茂北京威斯汀大飯店於2008年6月開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有550間客房，從最小40平方米的豪華客房至320平方米的總統套間均提供多項舒緩、休憩的便捷設施。

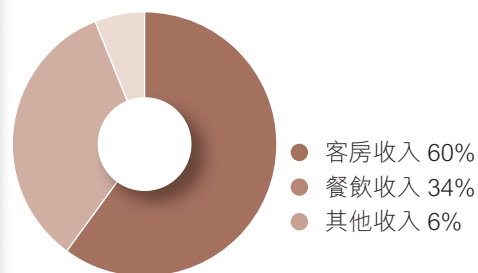
酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及商業精英，其中包括美國前總統喬治·W·布希家族、新加坡總統納丹、國際奧會執行委員薩姆·拉姆薩米等眾多外國首腦及體育、商界精英人士，從而確立了該酒店的高端品牌形象。

回顧期內，面對外部環境經濟形勢的影響，酒店充分利用其優勢的產品和地理位置，獲得穩定的優質客戶及政府團隊支持，依靠靈活的定價策略，逐漸擴展市場份額；同時通過精益管理專案大幅節約能源費用及人工成本，成為2009年喜達屋中國區最佳表現酒店。

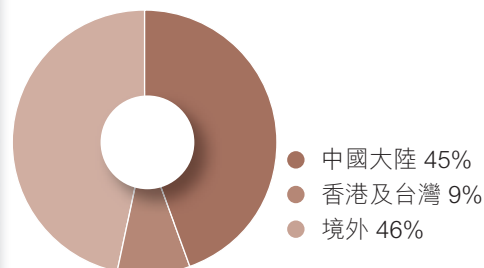
金茂北京威斯汀大飯店	2009年	2008年
平均入住率	53.0%	27.4%
平均房價(人民幣元)	1,195	3,388
平均可出租客房收入(人民幣元)	633	929

註：該酒店2008年經營期未滿一年

收入結構

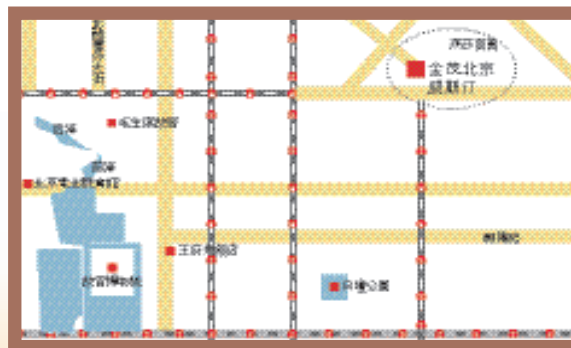


客源結構



獎項

- 1 《旅訊》「2009最佳商務酒店」
- 2 《新旅行》「2009最佳商務酒店獎」
- 3 《商旅》「2009最佳新商務酒店」
- 4 《Hotel》中國版「2009商務酒店10強」
- 5 TTG China「2009北京最佳會議酒店」



王府井大飯店

(本集團擁有100%權益)



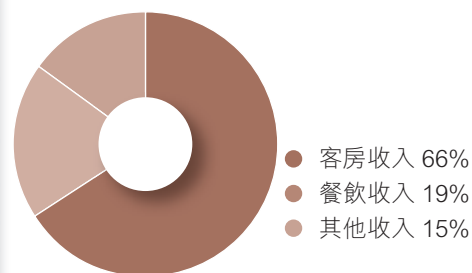
王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，地理位置得天獨厚。外圍人文歷史氛圍濃厚，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園，可俯瞰紫禁城全貌。王府井大飯店為本集團自營酒店。

王府井大飯店於1995年開業，總建築面積約為41,349平方米。酒店共有14層，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。

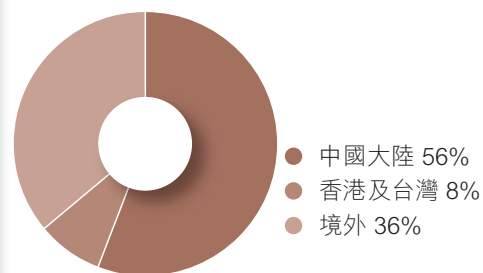
酒店因其位置便利吸引了大量遊客入住。在嚴峻的外部市場環境影響下，酒店採取了多種靈活的經營策略，包括執行彈性並富有競爭力的價格體系、加大網站預訂的營銷力度、開發中小型會議市場以及開展節日餐飲促銷等，均取得了良好的收益。

王府井大飯店	2009年	2008年
平均入住率	69.9%	69.3%
平均房價(人民幣元)	566	896
平均可出租客房收入(人民幣元)	395	621

收入結構

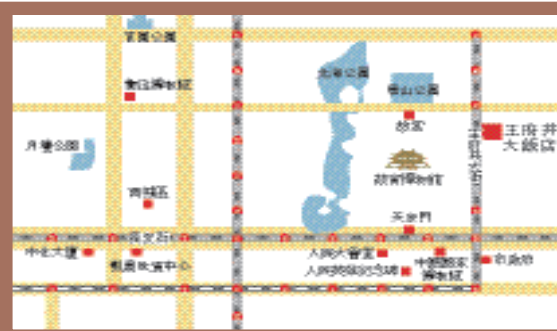


客源結構



獎項

- 2009亞洲酒店業金橄欖獎「十佳民族品牌酒店」獎





上海金茂君悅大酒店

(本集團擁有100%權益)

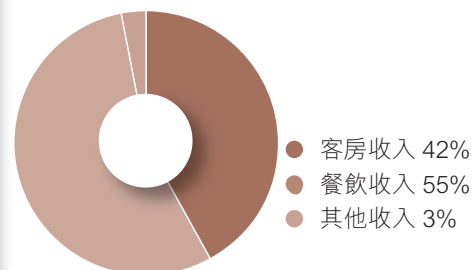
上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第53層至第87層內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的環球凱悅集團經營管理。

上海金茂君悅大酒店於1999年開業，總建築面積約為80,410平方米，酒店共有35層，擁有555間豪華客房，每間客房均配備全景式落地玻璃幕牆，可盡情欣賞申城美景。

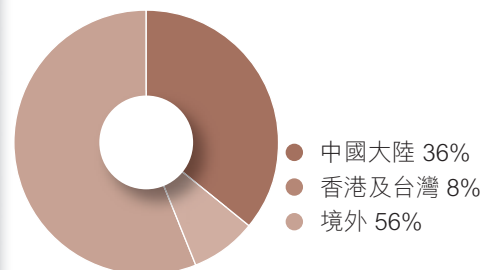
酒店自開業以來，酒店已獲國內外酒店業大獎達100餘項，成功完成了如財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議等一系列重大活動接待。2009年，在嚴峻的外部市場環境影響下，酒店及時調整營銷策略，加強銷售力度，使得該酒店相對於同區域的其他競爭對手仍保持領先地位。隨着2010年上海世博會的日益臨近，不斷回暖的市場人氣將帶動酒店業績更快回升。

上海金茂君悅大酒店	2009年	2008年
平均入住率	57.0%	59.5%
平均房價 (人民幣元)	1,677	2,308
平均可出租客房收入 (人民幣元)	957	1,373

收入結構

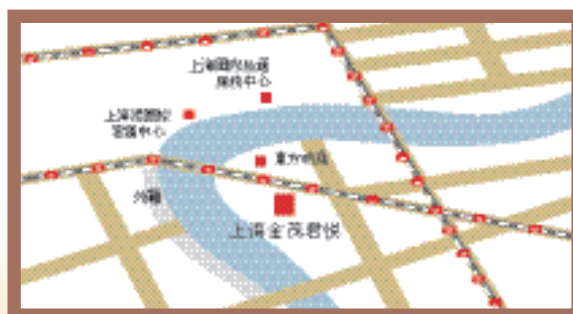


客源結構



獎項

- 1 Condé Nast Traveler「世界最佳酒店金獎」
- 2 Travel + Leisure「世界最佳500酒店」
- 3 亞洲金融「上海最佳酒店」
- 4 Smart travel「最佳商務酒店」
- 5 Business Traveller「上海最佳商務酒店」
- 6 Institutional Investor Magazine「世界最佳酒店」
- 7 21世紀經濟報道「金枕頭」獎





金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團擁有60%權益)

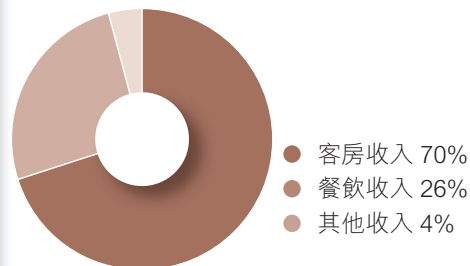
金茂三亞希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的希爾頓國際有限公司經營管理。

金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃鬱的中國南方特色。

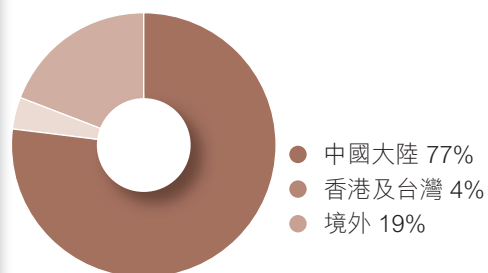
回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店受到國內外經濟環境的影響較小，總體上運營平穩。特別是國家提出的推進海南國際旅遊島建設發展意見出台，更加帶動了海南三亞的旅遊消費增長，酒店通過有效的銷售激勵措施及精益的成本費用控制，使經營業績在同區域的競爭對手中仍保持前列。

金茂三亞希爾頓大酒店	2009年	2008年
平均入住率	67.6%	68.5%
平均房價(人民幣元)	1,470	1,424
平均可出租客房收入(人民幣元)	994	975

收入結構



客源結構



獎項

- 1 中國酒店星光獎評審委員會「中國十佳旅遊度假酒店」
- 2 TTG China「中國最佳水療度假酒店」
- 3 Travel + Leisure「2009中國百佳酒店」
- 4 HOTELS(中國版)「中國年度酒店獎度假酒店十強」
- 5 21世紀經濟報道「金枕頭」獎



金茂三亞麗思卡爾頓酒店

(本集團擁有100%權益)



金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的麗思卡爾頓國際管理公司經營管理。

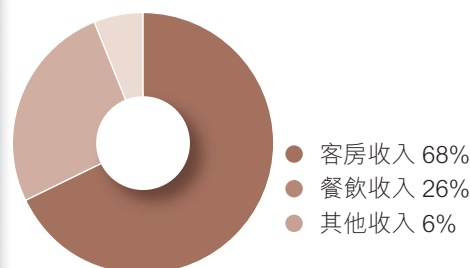
金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間豪華客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店表現搶眼，經營業績遙遙領先於同區域的競爭對手。酒店通過制定合理的營銷策略和價格策略，使自身產品核心競爭力大大增強，確立了其在亞龍灣的領先地位，備受市場親睞。

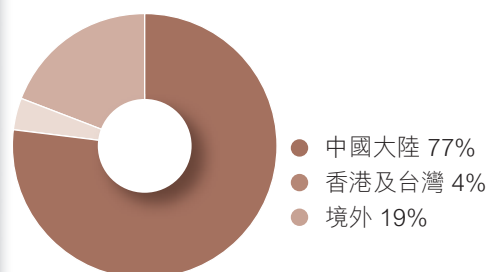
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2009年	2008年
平均入住率	75.1%	49.7%
平均房價 (人民幣元)	1,953	1,813
平均可出租客房收入 (人民幣元)	1,466	902

註：該酒店2008年經營期未滿一年

收入結構



客源結構



獎項

- 1 中國酒店星光獎評審委員會「2009中國最佳頂級奢華酒店」
- 2 中國酒店開發與融資論壇「2009年度中國酒店開發獎」
- 3 Condé Nast Traveler「年度最佳新酒店／度假酒店」
- 4 Travel + Leisure「2009年度45家最佳新酒店」
- 5 21世紀經濟報道「金枕頭」獎





金茂深圳JW萬豪酒店

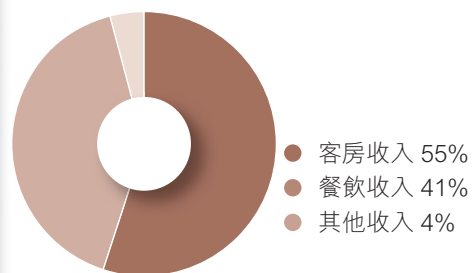
(本集團擁有100%權益)

金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的萬豪國際管理集團公司經營管理。

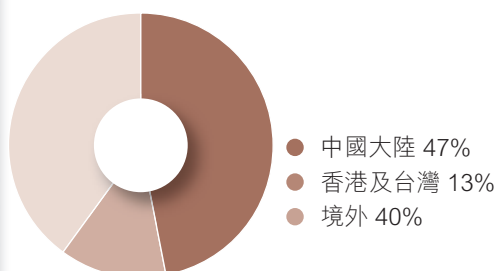
金茂深圳JW萬豪酒店於2009年3月開始正式營業，總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房。酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室，其現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地的超豪華五星級商務酒店。

該酒店現處於市場開拓階段，通過加大對營銷團隊建設及靈活的定價策略後，酒店入住率水平逐漸提高，經營業績表現出強勁的增長性。

收入結構



客源結構



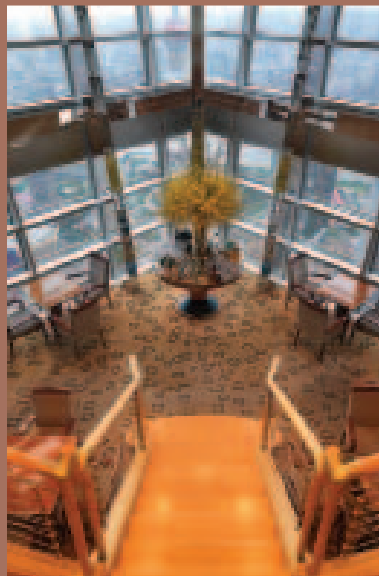
獎項

- 1 21世紀經濟報道「金枕頭」獎
- 2 深圳市酒店協會「2009粵港澳地區最受商務人士歡迎的商務酒店」
- 3 深圳市酒店協會「深圳十大商務酒店」
- 4 深圳商報及深圳市會議展覽業協會「最佳會展旅遊接待酒店」
- 5 That's PRD「2009年度深圳最佳日本餐廳」





為顧客
帶來
全新感受





業務回顧 — 地產相關業務

本公司通過旗下優秀的物業管理公司為客戶提供最優質的物業管理服務，其中包括中化大廈、北京凱晨世貿中心及金茂大廈。回顧期內，本集團物業管理服務經營平穩。經整合的集團物業服務進一步強化了集團房地產開發價值鏈的一體化操作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮着重要作用。展望未來，本集團預期物業管理服務業務將會為本集團帶來更多直接和間接的收益。

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅遊景點，成為上海市備受推崇的旅遊熱點。兩台每秒運行9.1米的超高速垂直升降電梯，只需45秒鐘就可將遊客從地下一層直送88層，令人感受到前所未有的速度體驗。回顧期內，88層觀光廳克服了週邊競爭對手的衝擊，拓寬營銷渠道及力度，年接待遊客110多萬人次，為本集團貢獻一塊穩定的收益。

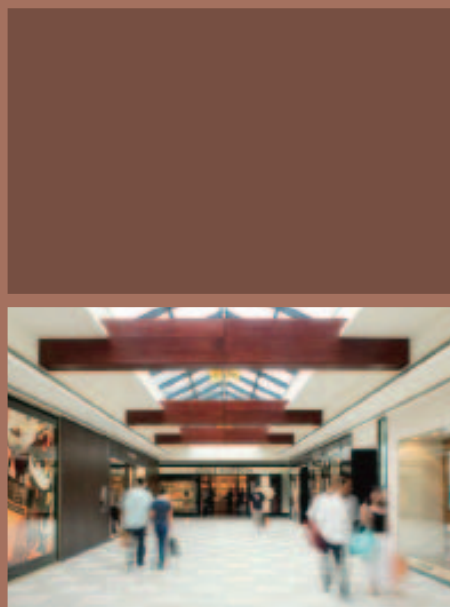
坐落於金茂大廈裙房一層金茂音樂廳，定期舉辦音樂沙龍系列活動，定期邀請國內外知名音樂家和演奏家演出，成為上海高藝術水平的文化藝術場所，高雅的文化氛圍提升了金茂大廈的品質。

本集團還從事例如樓宇裝修、汽車服務、國際遊艇服務及廣告等相關業務，其主要目的在於為本集團現有產業提供支持性配套服務。例如，本集團通過旗下的建築裝飾公司嚴格控制新建酒店的裝修費，大大減少裝修成本，通過旗下的廣告公司為本集團物業經營及酒店經營提供更好的推廣宣傳。本集團也將定期檢討該等業務的盈利性及與主要業務的協同性，以保證其為本集團帶來更多直接和間接的收益。





為客戶
提供高品質
的服務



管理層討論與分析 — 財務回顧

一、公司整體業績回顧

截至2009年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣1,174.4百萬元，較上年度港幣900.9百萬元增長30%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣1,047.5百萬元，較上年度港幣826.6百萬元增長27%。

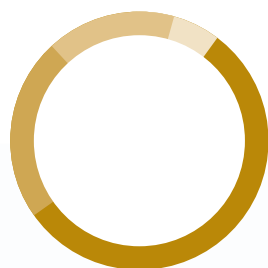
二、收入

截至2009年12月31日止年度，本集團收入達港幣6,320.9百萬元（2008年：港幣3,913.5百萬元），較上年增長62%。主要為物業銷售水平上升所致。

按業務分布劃分之收入

	2009年		截至12月31日止年度 2008年		按年變動 百分比 (%)
	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣百萬元	佔總收入之 百分比 (%)	
物業銷售	3,535.3	56	1,399.6	36	153
物業租賃	868.9	14	786.1	20	11
酒店經營	1,576.7	25	1,393.9	36	13
其他	340.0	5	333.9	8	2
總計	6,320.9	100	3,913.5	100	62

2009年度，本集團物業銷售收入約為港幣3,535.3百萬元，佔收入總額56%，較上年增長153%，主要源自出售上海港國際客運中心項目的部份樓盤；物業租賃收入佔收入總額14%，較上年增長11%，增長主要源自北京凱晨世貿中心租金收入的提升；酒店經營收入佔收入總額25%，較上年增長13%，增長主要源自金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂北京威斯汀大飯店收入的提升；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的5%。



- 物業銷售 - 56%
- 酒店經營 - 25%
- 物業租賃 - 14%
- 其他 - 5%

三、銷售成本及毛利率

截至2009年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣3,021.7百萬元（2008年：港幣1,715.5百萬元）。2009年本集團整體銷售毛利率為52%，較上年56%有所下降。

本年度物業銷售毛利率較上年有所下降主要在於本年度銷售的上海港國際客運中心項目的毛利率低於2008年銷售的北京凱晨世貿中心項目的毛利率；物業租賃毛利率較上年有所上升主要在於寫字樓租金的上漲及經營成本的降低；酒店經營毛利率較上年有所下降主要在於新開業的酒店運營成本較高所致；而其他業務毛利率仍維持在正常水平。

按業務分布劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2009年 毛利率 (%)	2008年 毛利率 (%)
整體	52	56
物業銷售	46	51
物業租賃	84	81
酒店經營	48	52
其他	39	36

四、其他收入和收益

截至2009年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣485.6百萬元，較上年同期港幣381.3百萬元增長27%，主要在於2009年度本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣169.2百萬元，較2008年投資物業公平值收益港幣99.4百萬元增長70%。

五、銷售和營銷開支

截至2009年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣254.7百萬元，較上年同期港幣168.9百萬元增長51%，主要在於新開業酒店營銷費用的增加所致。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為4%（2008年：4%）。

財務回顧

六、管理費用

截至2009年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣552.5百萬元，較上年同期港幣494.6百萬元增長12%，主要在於新開業酒店折舊及攤銷費用的增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為9%（2008年：13%）。

七、融資成本

截至2009年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣500.0百萬元，較上年同期港幣405.6百萬元增長23%，主要在於本年度貸款增加所致。

八、稅項

截至2009年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣742.5百萬元，較上年同期港幣401.8百萬元增長85%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致所得稅的增加。本集團於2009年的實際稅率為30%（2008年：27%）。

九、本公司所有者應佔溢利

截至2009年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣1,174.4百萬元，較上年同期港幣900.9百萬元增長30%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣1,047.5百萬元，較2008年同期港幣826.6百萬元增長27%。

本年度每股基本盈利為13.71港仙，較2008年同期14.69港仙下降7%。每股基本盈利下降主要是由於2009年內已發行普通股加權平均數約為8,567.5百萬股，高於上年同期水平（上年普通股加權平均數約為6,132.2百萬股），進而攤薄了每股基本盈利。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為12.22港仙（2008年：13.48港仙）。

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司股東應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 [%]
	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	1,174.4	900.9	30
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	(126.9)	[74.3]	71
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	1,047.5	826.6	27
每股基本盈利（港仙）	13.71	14.69	-7
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	12.22	13.48	-9

十、投資物業

於2009年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座及西座、金茂大廈（出租部份）、中化大廈。投資物業由2008年12月31日的港幣11,359.4百萬元增至2009年12月31日的港幣11,539.7百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

十一、發展中物業

於2009年12月31日，發展中物業的非流動部份包括北京市廣渠路十五號地塊項目、上海國際航運服務中心項目、上海崇明島項目、雲南麗江項目的物業開發成本，而發展中物業的流動部份則為上海港國際客運中心地塊B項目的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2008年12月31日的港幣6,736.5百萬元增至2009年12月31日的港幣11,301.3百萬元，主要在於本年新購入北京市廣渠路十五號地塊及在建開發項目新投入成本；部份成本於上海港國際客運中心地塊B項目部份樓盤竣工而轉撥抵銷。

十二、持作出售物業

於2009年12月31日，持作出售物業主要包括珠海每一間花園項目未售部份、北京凱晨世貿中心東座及車位未售部份。

持作出售物業由2008年12月31日的港幣616.1百萬元減至2009年12月31日的港幣470.5百萬元，主要在於銷售珠海每一間花園項目及北京凱晨世貿中心部份車位所致。

十三、應收貿易賬款

於2009年12月31日，應收貿易賬款為227.4港幣百萬元，較2008年12月31日的港幣126.2百萬元增加80%，主要在於銷售上海港國際客運中心地塊B項目部份樓盤及珠海每一間花園項目產生的應收款。

十四、應付貿易賬款和應付票據

於2009年12月31日，應付貿易賬款和應付票據為港幣719.3百萬元，較2008年12月31日的港幣900.9百萬元減少20%，主要在於上海港國際客運中心地塊B項目及北京凱晨世貿中心項目應付工程款減少所致。

十五、計息銀行貸款及其他借款

於2009年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣16,512.1百萬元，較2008年12月31日的港幣10,628.6百萬元增長55%。計息銀行貸款和其他借款增加包括由本集團及本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司提供的委託貸款，及用於新項目開發的對外貸款。

計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		按年變動 百分比 [%]
	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	16,512.1	10,628.6	55
扣除：委託貸款	(5,074.8)	[2,394.2]	112
以本集團銀行存款質押的貸款	(364.6)	[100.0]	265
扣除委託貸款後的計息銀行貸款及其他借款	11,072.7	8,134.4	36

十六、資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2009年12月31日及2008年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	16,512.1	10,628.6
扣除：現金和現金等價物	(3,523.3)	[5,046.8]
限制性存款及抵押存款	(4,279.2)	[1,314.3]
淨債務	8,709.6	4,267.6
權益總額	17,946.9	13,924.1
加：應付關聯方款項	71.0	2,776.2
調整後資本	18,017.9	16,700.3
淨債務與調整後資本比率	48%	26%

十七、流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行貸款及發行新股滿足其流動資金需求。

於2009年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣3,523.3百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2008年12月31日：港幣5,046.8百萬元）

於2009年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣16,512.1百萬元（2008年12月31日：港幣10,628.6百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)
一年內	10,642.2	6,539.7
第二年	443.0	2,158.0
第三年至第五年，包括首尾兩年	3,510.8	1,658.3
五年以上	1,916.1	272.6
合計	16,512.1	10,628.6

計息銀行貸款及其他借款約港幣10,642.2百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包含本集團和本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司所提供的合共約港幣4,824.9百萬元的委託貸款，預計將在到期日續期。本集團所有借款以人民幣及美元計值並按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2009年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣21,798.2百萬元，全部以人民幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣15,376.3百萬元。本集團成員公司於2007年12月31日訂立委託貸款框架協議，本集團成員公司之間可根據框架協議的條款及條件另行訂立委託貸款協議，該協議已於2008年1月1日生效。本年度內，本集團成員公司之間訂立的委託貸款交易金額為港幣879.1百萬元。

本集團截至2009年12月31日止的現金流出淨額為港幣1,519.1百萬元，包括：

1. 經營活動現金流出淨額港幣3,829.6百萬元，主要是由於本集團支付北京市廣渠路十五號地塊項目土地款，部份因收到銷售樓款及物業租金及酒店經營收入而被抵銷。
2. 投資活動現金流出淨額港幣4,477.0百萬元，主要是由於本集團支付收購金茂集團現金對價、購置酒店固定資產及抵押存款的增加所致。
3. 融資活動現金流入淨額港幣6,787.5百萬元，主要是由於本集團股份配售融資及新增銀行貸款及其他借款，部份因償還銀行貸款及其他借款及支付2008年度股利所抵銷。

財務回顧

十八、抵押資產

於2009年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物及樓宇港幣1,645.7百萬元、土地使用權港幣547.1百萬元、投資物業港幣7,476.7百萬元及銀行存款港幣4,276.3百萬元作抵押。

十九、或然負債

於2009年12月31日，本集團已就本集團出售的珠海每一間花園項目買方的按揭融資為數約港幣259.0百萬元提供擔保。根據合約要求，該擔保將在買方取得房產證時取消，該項作法為國內房地產業通常慣例。

二十、資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2009年 (港幣百萬元)	2008年 (港幣百萬元)
已訂約但未提撥準備資本開支的土地、建築物	-	171.6
已訂約但未提撥準備資本開支的發展中物業	80.0	165.4
合計	80.0	337.0

二十一、市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

二十二、利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

二十三、外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港元呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

二十四、報告期後事項

本集團之報告期後重大事項載於財務報表附註41。

投資者關係報告

2009年8月起，方興地產被納入「摩根斯坦利國際資本中國指數」

2009年投資者關係活動

一月

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議

四月

公佈2008年年報

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港參加非交易路演

在新加坡參加非交易路演

在英國參加非交易路演

五月

參加花旗在香港舉辦的投資者會議

參加德意志銀行在香港舉辦的投資者會議

參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議

六月

在上海舉辦分析師反向路演

七月

參加野村證券在新加坡舉辦的投資者會議

參加摩根斯坦利在香港舉辦的投資者會議

參加瑞士信貸在香港舉辦的投資者會議

八月

參加花旗在重慶舉辦的投資者會議

九月

公佈2009年中期報告

— 舉辦媒體招待會

— 舉辦分析師會議

在香港參加非交易路演

在新加坡參加非交易路演

參加里昂證券在上海舉辦的投資者會議

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

十一月

參加高盛在北京舉辦的投資者會議

參加摩根斯坦利在新加坡舉辦的投資者會議

在歐洲參加非交易路演

十二月

參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議

參加美林在香港舉辦的投資者會議

與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。

本公司與股東之間一直保持着良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告—按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；



- 股東週年大會 – 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 – 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司資料 – 透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，及時向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 – 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織投資者參觀項目與反向路演 – 通過組織投資者直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2009年，本公司管理層參與了多個投資者會議，其中包括機構投資者研討會，以及非交易國際路演（包括香港、歐洲、新加坡），以拓闊國際和香港投資者層面。本公司全年先後接待投資者400餘家次，招待100多名投資者參觀了本公司在上海、北京、三亞等地的項目。特別是在2009年6月，本公司投資者關係部門組織了投資者和分析師參觀上海港國際客運中心項目和上海國際航運中心項目的大型反向路演活動，受到了參與者的廣泛好評。

投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的調研，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

市場認可和榮譽

本公司2008年年報在第23屆國際ARC年報評比中榮獲三項大獎，分別為：房地產組別綜合類的整體年報銅獎，房地產組別專業類的整體年報銀獎及房地產組別的內部設計金獎。這是公司第一次參加此項國際性評選，公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

投資者聯絡方式：

Tel: 852-28299521

Fax: 852-28240300

E-mail: franshion@sinochem.com



企業社會責任報告



一、 社會公益

本集團秉持良好的企業公民信念，積極參與社會公益活動，並透過不同渠道和方式，不斷提升本集團及員工的社會責任意識，並努力實施取之社會、回饋社會的企業發展理念，積極創建和諧社會。

本集團對日常社會公益事業熱誠持續不減，特別關注中國殘疾兒童的身心發展。本集團旗下的金茂集團利用開業十週年慶典的晚宴，舉辦了盛大的慈善拍賣活動，全部善款將用於改善雲南和內蒙古地區當地小兒眼科醫療設施，並將醫療服務範圍延伸至週邊貧困城鎮和村莊，為患有眼疾的兒童送去光明。本集團經常組織員工前往當地的「失明兒童康復中心」，將員工們捐贈的禦寒衣物、營養品等送至孩子們的手中。

本集團定期向公眾宣傳健康科普知識。本集團通過旗下酒店舉辦「烹飪課程」，向公眾提供健康科學的烹飪知識；在三八婦女節來臨時，本集團舉辦了「美麗身心，品質女人」M-SALON特別活動向女性朋友宣傳健康科普知識，通過免費派發健康雜誌，邀請著名造型師為女性朋友打造全新形象，幫助其發現自身美麗的全新一面。



二、 環境保護

本集團一向重視環境保護，除一貫遵守由中國國家及省市政府所制定的環保法律及規定外，還積極努力地將環保的概念加入到項目實施的各環節中去。我們從項目的設計階段開始，就將必要的環保控制系統納入到相關的項目設計中去；在施工階段中，本集團聘請相信將嚴格遵守環保規定的優質、經驗豐富且實力超群的承建商，並聘請獨立第三方顧問監察對環境、社會、衛生及安全條例的合規情況。每個項目落成時，本集團於向客戶移交落成項目前，必須獲得環保機關批准的有關報告。

本集團旗下的北京凱晨世貿中心憑借其獨特的設計和先進的節能環保技術榮獲北京市「十佳寫字樓」；上海港國際客運中心安裝了先進的智能和節能設施，以保證降低能耗，節約能源；本集團還與上海當地科研機構合作，將低碳技術應用於發展中的上海崇明島項目，並努力將其建設成為當地低碳社區的應用示範項目。



三、 安全管理

本集團通過選擇合資格及資深的合作夥伴降低潛在的安全風險。我們相信這些合作夥伴憑借豐富的經驗，能夠有效應對施工過程出現的風險。本集團的所有承建商均已落實有關應急計劃，以確保可以在發生事故時及時有效地進行處理。本集團已成立了HSE管理部門，對施工項目進行安全檢查，以確保工地配備適當的設施及實施安全的管理制度，從而盡可能地降低可能發生的安全風險。

本集團旗下的金茂北京威斯汀大飯店被北京市消防局評為「消防先進單位」，部份員工還被當地政府評選為先進個人；旗下的物業公司上海金茂英泰設施管理有限公司獲得上海市「平安單位」稱號；旗下的上海金茂君悅大酒店竭力提高食品衛生安全，於2009年11月正式通

過國際ISO22000食品安全管理體系認證，成為上海首家、也是凱悅集團首家通過此認證的五星級酒店。

為了應對諸如火災等突發事件，特別是高層建築滅火和救援，本集團旗下的金茂集團自營業初期就成立了專門的消防隊伍，日常安全巡查、突發事件處置、消防安全宣傳，經過多年的運營管理，已擁有較為成熟的經驗，成為上海市消防部門推廣學習的榜樣。消防隊不僅負責大廈自身的安保，也多次成功處置大廈週邊發生的車輛火災撲救、傷員救治等險情，提升了企業的品牌形象和影響力，也為社會盡了一份責任。同時，為進一步提高租戶及員工的消防安全意識和自防自救能力，檢驗大廈消防設施、設備的應急運行情況，本集團組織旗下多個經營單位在2009年度開展大規模消防疏散演習，組織員工及租戶完成演習。



四、 員工發展

於2009年12月31日，本集團僱用5,768名員工，其主要為中國大陸員工。本集團一直將人力資本視為企業發展的基石，竭力培育員工成長，並協助他們全面發揮自身的潛力，以確保其完全勝任相關的工作。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃和房屋福利。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

本集團鼓勵員工持續進修，資助他們參與和職能相關的外部課程及研討會，並提供內部培訓，以提升員工技能。本集團提供了一系列的培訓課程，涵蓋領導技巧、商業策略及技能培訓。本集團對新入職員工針對性的設計了一套系統的新員工培訓方案，使員工快速了解公司企業文化並投入到自己工作崗位中去。從事管理的員工

還可參加由專家所主持的講座，加強其在人事管理、領導技巧方面能力的提升，以確保他們擁有良好的人事管理技巧，有效帶領團隊達成目標。

本集團注重員工的安全和健康，除為員工購買醫療及意外保險計劃，本集團還定期組織員工進行健康體檢以及為員工提供運動場所和設施，以增強員工的體魄。本集團也多次舉辦文體活動，包括唱歌比賽、員工籃球比賽、員工足球比賽等，受到員工一致歡迎。

本集團注重團隊建設和企業文化的推廣。回顧期內，本集團在員工中舉辦了主題為「擁抱明天• 共建方興和諧團隊」的拓展活動，有百餘名員工代表參加了此次拓展活動。通過此次活動，各級員工之間的了解進一步增強，有效地提升了團隊的凝聚力與競爭力。



董事及高級管理層簡介



羅東江先生



何操先生

董事

羅東江先生

主席兼非執行董事

1954年出生，於2009年9月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事。羅先生於1998年11月出任中國中化集團公司副總裁，後因擔任中化國際（控股）股份有限公司總經理而辭去中國中化集團公司副總裁職務，2001年7月復任中國中化集團公司副總裁。在中化集團工作的20多年中，羅先生曾任中國中化集團公司計劃部總經理、中化國際橡膠公司總經理、中國對外經濟貿易信託投資有限公司常務副總經理、中化亞洲集團公司總經理、中化韓國株式會社社長、中國中化集團公司企業發展部總經理、中化國際（控股）股份有限公司總經理、遠洋地產控股有限公司董事長、北京凱晨置業有限公司董事長、中國金茂（集團）有限公司董事，以及遠洋地產控股有限公司副主席兼非執行董事和中化國際（控股）股份有限公司董事長等職務，積累了豐富的企業管理工作經驗。羅先生擔任中化國際（控股）股份有限公司總經理期間，成功推動該公司在上海證券交易所A股上市。目前，羅先生擔任中國中化集團公司黨組成員、紀檢組組長、直屬黨委書記、總法律顧問、中國中化股份有限公司監事會主席。羅先生於1982年取得廈門大學經濟學學士學位。

何操先生

副主席兼首席執行官

1955年9月生，於2009年2月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事直至2009年9月17日，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼公司副主席及首席執行官。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理。2002年以來，何先生出任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長、董事長，成功運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1978年畢業於吉林財貿學校，1983年至1986年在中國人民大學經濟學專業學習，於2004年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。2003年起至今任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。



李雪花女士



王紅軍先生



賀斌吾先生

李雪花女士
副主席兼非執行董事

1958年1月生，於2005年12月加入本公司，出任本公司執行董事兼首席執行官及若干附屬公司的董事至2009年9月17日。自2009年9月18日起，李女士出任本公司副主席兼非執行董事，且將不再擔任本公司附屬公司之董事。目前，李女士出任中化香港（集團）有限公司總經理。李女士於2004年10月加入中國中化集團公司，出任中化匯富公司副總經理，以及中化匯富基金管理有限公司執行董事。李女士亦於2006年7月至2007年3月期間出任遠洋地產控股有限公司的董事。於加入中國中化集團公司之前，李女士曾出任中國機械進出口（集團）有限公司多個高級財務管理職位。李女士在企業財務管理方面擁有逾20年經驗。李女士於1987年取得中國京橋大學文憑證書，並於1997年取得對外經濟貿易大學碩士學位。

王紅軍先生
非執行董事

1964年11月生，於2007年3月加入本公司，並自此出任本公司非執行董事。王先生於1995年6月加入中國中化集團公司，自2004年起出任中國中化集團公司戰略規劃部總經理。目前，王先生為中化寧波（集團）有限公司、中化（青島）實業有限公司、中化國際招標有限責任公司、中國對外經濟貿易信託投資有限公司、中國新技術發展貿易有限責任公司和中化日本有限公司的非執行董事。王先生在企業管理方面擁有超過十年的經驗。王先生於1985年取得瀋陽建築工程學院學士學位、於1991年取得中國人民大學經濟學碩士學位，於2003年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

賀斌吾先生
執行董事兼副總裁

1948年11月生，自2004年6月（本公司註冊成立之日）起出任公司執行董事兼副總裁。賀先生自1987年起出任方興實業有限公司董事和副總經理，於1995年1月至今任上海浦東金鑫房地發展有限公司董事和總經理。目前，賀先生出任上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司的董事總經理。賀先生於2003年7月至2006年9月期間曾出任中化方興房地產開發（珠海）有限公司的非執行董事。賀先生在房地產開發業方面擁有逾20年經驗，並先後獲頒2006年、2007年、2009年度上海市重大工程實事立功競賽（建設功臣）獎。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。

董事及高級管理層簡介



江南先生



劉漢銓先生

江南先生

執行董事兼首席財務官

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年3月起出任本公司執行董事。江先生負責本公司的財務、資本市場、投資者關係的指導、管理以及戰略規劃管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。目前，江先生出任中化國際物業酒店管理有限公司以及北京凱晨置業有限公司的執行董事、上海浦東金鑫房地產發展有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司及中國金茂（集團）有限公司的非執行董事。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾15年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會（AIA）會員。

劉漢銓先生

獨立非執行董事 金紫荊星章，太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。他亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油（控股）有限公司、旭日企業有限公司、越秀投資有限公司、越秀交通有限公司、勤+緣媒體服務有限公司、僑福建設企業機構及永亨銀行有限公司。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoft Ltd. 及 Wytex Ltd. 的董事。劉先生也曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。他在法律實務方面擁有逾35年經驗及在企業管理方面擁有逾10年經驗。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。



蘇錫嘉教授



劉洪玉教授

蘇錫嘉教授

獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇教授於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。蘇教授亦在廣州暨南大學和上海財經大學擔任副教授。蘇教授專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇教授自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別調查員。蘇教授亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇教授曾出任深圳賽格股份有限公司獨立董事，該公司自2002年6月起在深圳證券交易所上市。蘇教授自2007年2月起亦出任深圳市拓日電子科技有限公司的獨立董事。蘇教授在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。他曾於1984年擔任大華會計師事務所有限公司（現為安永大華會計師事務所有限公司）的審計助理，並自1987年至1988年任職於廈門大學會計師事務所。蘇教授分別於1982年和1987年取得廈門大學會計學學士和碩士學位。他於1996年取得加拿大協和大學哲學博士學位。

劉洪玉教授

獨立非執行董事

1962年10月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。劉教授於1996年6月至2000年4月期間在清華大學土木工程系擔任教授，而自2000年4月起則在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉教授亦出任清華大學房地產研究所所長。劉教授專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、住房政策和土地管理。自2006年4月起劉教授出任於深圳證券交易所上市的公司中糧地產（集團）股份有限公司的獨立董事。曾於2002年至2008年和2002年至2009年間，分別出任招商局地產控股股份有限公司（一間於深圳證券交易所有限公司上市的公司）和北京首開股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司）獨立董事。劉教授是中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事。劉教授也是香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員，在房地產及建築工程方面擁有逾20年經驗。劉教授分別於1985年和1988年取得清華大學建設結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位。他也是中國合資格房地產估價師。

董事及高級管理層簡介



魏偉峰先生



高世斌博士

魏偉峰先生 獨立非執行董事

1962年1月生，自2007年5月起出任本公司獨立非執行董事。魏先生目前亦為中國鐵建股份有限公司、波司登國際控股有限公司、寶龍地產控股有限公司、霸王國際(集團)控股有限公司及三一重裝國際控股有限公司獨立非執行董事。他曾於2004年至2007年間出任中國3C集團有限公司獨立非執行董事及2006年至2009年間出任中國人壽保險股份有限公司獨立非執行董事。他現時為KCS Hong Kong Limited (前畢馬威會計師事務所及均富會計師事務所企業服務部) 董事兼上市服務主管；香港特許秘書公會副會長兼會籍委員會主席。魏先生為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員、英國特許公認會計師公會會員，以及香港會計師公會、香港董事學會及香港證券專業學會會員，擁有超過18年高級管理工作經驗，其中包括財務、會計、內部控制和合規有關經驗。魏先生於英國華瑞漢普敦大學獲得榮譽法律學士、美國密歇根州安德魯大學獲得工商管理碩士學位，及香港理工大學獲得企業融資碩士學位。他現在在上海財經大學攻讀金融學博士學位(論文階段)。

高世斌博士 獨立非執行董事

1964年3月生，自2007年7月起出任本公司獨立非執行董事。高博士自2009年10月起擔任鐵獅門高級副總裁並兼任北京區總經理，2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，並於2003年至2008年在仲量聯行任職，離職前任中國區董事，就中國的房地產投資、開發項目和資產買賣而提供房地產交易管理服務及向機構投資者提供諮詢服務。高博士曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理，並參與房地產投資的開發、經營和管理，以及房地產投資組合的風險管理。高博士在房地產投資和管理業方面擁有逾10年經驗。高博士分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學物業發展及管理專業博士學位。高博士是英國皇家特許測量師學會會員。



李從瑞先生



張輝先生



藍海青女士



蓋劍高先生



廖繼勤先生

其他高級管理層

李從瑞先生

1971年3月出生，自2009年4月起任本公司副總裁。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職位。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在項目投資評價分析、投資決策、公司治理、項目管控、大型項目建設上積累了豐富的經驗，對企業的戰略管理、組織管理、流程管理、人力資源管理等也十分熟悉。李先生1994年獲得中國地質大學（武漢）石油系學士學位，1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，2007年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

張輝先生

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁，張先生於2002年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司多個高級職位。自2005年至今，擔任上海東方儲罐有限公司董事兼總經理。在加入中國中化集團公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發、投資項目的規劃、分析和評價、建設工程項目管理、企業運營管理上擁有近15年經驗。張先生於1995年獲得中國地質大學油氣藏工程學學士學位，2008年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

藍海青女士

1966年7月生，自2007年12月起出任本公司副總裁，藍女士自2005年2月至今擔任王府井飯店管理有限公司董事長，自2002年1月至今擔任王府井飯店管理有限公司總經理。藍女士曾於1997年5月至2001年12月擔任青島黃金海岸大酒店總經理。藍女士在有關酒店管理方面擁有近20年經驗。藍女士在房地產綜合體項目研發分析、投資分析與運營管理上積累了先進的實踐經驗。藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」研究生學歷。

蓋劍高先生

1974年11月生，自2007年1月起出任本公司副總裁。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司負責訴訟事務及房地產法律事務，並自2005年至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責有關風險控制和藝術品拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有逾十年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位，2010年獲北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月獲得香港特許秘書公會聯席成員身份。

廖繼勤先生

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾10年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士（榮譽）學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

企業管治報告

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）所載全部守則條文（除下文所列外）以及大部份所建議的最佳常規。本公司會繼續改善其企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

企業管治守則第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與企業管治守則存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2009年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治常規守則的全部條文。

董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、從屬關係及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；及
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險。

於本報告日期，董事會由以下十一位董事組成：

非執行董事

羅東江先生（主席）

李雪花女士（副主席）

王紅軍先生

執行董事

何操先生（副主席兼首席執行官）

賀斌吾先生（副總裁）

江南先生（首席財務官）

獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉教授

劉洪玉教授

魏偉峰先生

高世斌博士

何操先生已於2009年9月17日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員。同時，董事會已於2009年9月17日委任羅東江先生為本公司之非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員，自2009年9月18日起生效，並於其後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

李雪花女士已於2009年9月17日辭任本公司首席執行官、投資委員會主席，改任本公司非執行董事兼公司副主席。同時，於何操先生辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員後，董事會已於2009年9月17日委任何操先生為本公司之執行董事兼公司副主席及首席執行官、投資委員會主席，自2009年9月18日起生效。

有關各董事之履歷，載於本年報第64至68頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有五名獨立非執行董事，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

企業管治報告

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專門委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行7次會議，並就其他特別審議議題分別簽署9份董事會書面決議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括本公司之股份配售、公司2008年度業績報告以及公司2009年度中期業績報告等，各董事就2009年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
非執行董事	羅東江先生*	1/1	100%
非執行董事	潘正義先生**	1/1	100%
非執行董事	李雪花女士	6/7	86%
非執行董事	李麟女士***	4/4	100%
非執行董事	王紅軍先生	6/7	86%
執行董事	何操先生	7/7	100%
執行董事	賀斌吾先生	6/7	86%
執行董事	江南先生	7/7	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	7/7	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	7/7	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	7/7	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	7/7	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	7/7	100%

* 羅東江先生於2009年9月18日始任本公司主席兼非執行董事，並出席其後所有董事會會議。

** 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司主席兼非執行董事，並出席此前全部會議。

*** 李麟女士於2009年7月28日辭任本公司副主席兼非執行董事，並出席此前全部會議。

董事可適時於會議上及定期獲得清晰的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

2009年2月13日何操先生獲董事會委任擔任本公司主席及非執行董事，其於2009年9月17日辭任，9月18日起改任公司副主席及執行董事。羅東江先生自2009年9月18日起獲董事會委任擔任本公司主席及非執行董事。李雪花女士自本公司上市起擔任本公司首席執行官，於2009年9月17日辭任公司首席執行官職務，2009年9月18日起由何操先生出任本公司首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

提名、委任、重選及罷免董事規則

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司組織章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

董事職責

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了企業管治守則A.5.2(a)至(d)的職能。

對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第96至97頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專門委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專門委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會及投資委員會。

企業管治報告

薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉教授以及羅東江先生，均為非執行董事。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 就董事及其他高級管理人員的薪酬政策、期權激勵計劃及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 釐訂全體執行董事及其他高級管理人員的薪酬待遇。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

薪酬及提名委員會於2009年度共進行了2次會議及另簽署書面決議2份，出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮審議並批准了部份高管任命，並依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高管薪酬方案等，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	2/2	100%
非執行董事	羅東江先生*	1/1	100%
非執行董事	潘正義先生**	1/1	100%

* 羅東江先生於2009年9月18日起任本公司董事、薪酬及提名委員會委員，並出席全部會議。

** 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司董事和薪酬及提名委員會委員，並出席此前全部會議。

審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外界核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於本報告日期，成員包括蘇錫嘉教授、劉洪玉教授、王紅軍先生以及魏偉峰先生。審核委員會主席為蘇錫嘉教授。審核委員會全體成員均擁有財務及／或法律知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 就外聘提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及

- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時回應。

2009年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2008年年報、2009年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 專項調研廣渠路15號地項目投資決策程序。

審核委員會於2009年度共進行了4次會議，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	4/4	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	4/4	100%
非執行董事	王紅軍先生	3/4	75%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	4/4	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該4次會議。

獨立董事委員會

於本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、高世斌博士、魏偉峰先生、劉洪玉教授以及蘇錫嘉教授。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及非競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 至少每半年審閱相關六個月內所有就是否行使選擇權或接納新機會及就中國中化集團公司遵從和執行非競爭承諾所做出的決定；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

企業管治報告

獨立董事委員會於2009年度進行了2次會議並另簽署書面決議1份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的一項獨立選擇權，以及確認了公司2008年度進行的各項持續關連交易及其清單。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	2/2	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	2/2	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	2/2	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	2/2	100%

投資委員會

於本報告日期，本公司投資委員會成員包括何操先生、羅東江先生、賀斌吾先生、江南先生以及高世斌博士。投資委員會主席為何操先生。

投資委員會的職責包括：

- 制定公司長期投資規劃；
- 研究公司重大投資；及
- 審議公司經營管理層提交的年度投資預算。

投資委員會於2009年度進行了5次會議及另外簽署書面決議1份，審議並通過了廣渠路15號地等若干項目的測算報告及競拍方案。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
執行董事	何操先生	5/5	100%
非執行董事	羅東江先生*	1/1	100%
執行董事	賀斌吾先生	4/5	80%
執行董事	江南先生	5/5	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	5/5	100%

* 羅東江先生於2009年9月18日起任本公司董事、投資委員會委員，並出席此後全部會議。

** 潘正義先生於2009年2月13日辭任公司董事、投資委員會委員，至其辭任日期前的期間內並無召開會議。

外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣4,332,000元，其中港幣3,500,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣800,000元為本集團半年財務報表審閱服務費用，港幣32,000元為支付非審計服務（稅務服務）費用。

此外，已付／應付部份子公司核數師之酬金合共為港幣1,885,000元，全部為支付審計服務費用。

內部控制

董事會須負全責維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過其內部監控部門對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期審核也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

股價敏感數據

本公司對於股價敏感數據會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對涉及股價敏感的資料制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到股價敏感資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司有關敏感資料。本公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2009年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《方興地產員工買賣公司證券的規定》。

股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2009年6月18日召開股東週年大會，審議並批准截至2008年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；本公司於2009年2月12日召開特別股東大會，批准並追認了本公司與中化財務公司間關於存款服務等金融服務的框架協議，審議並批准了本公司與中國中化集團公司就北京凱晨世貿中心和中化大廈房屋租賃而簽署的框架協議及框架協議下的持續關連交易年度上限；本公司於2009年8月18日通過股東書面同意的方式批准了向關連人士提供擔保的相關關連交易。

董事會報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2009年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於商用房地產開發、酒店經營和物業租賃，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註20。

業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度之業績載於本年報第98頁之綜合收益表。

董事會建議就截至2009年12月31日止年度派發末期股息每股2.5港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2009年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。

股本及購股權

於2009年12月31日，本公司法定股本為20,000,000,000股普通股；已發行股本總額為9,161,489,489股普通股。

於2009年1月5日全部完成收購慧柏有限公司全部權益（代表100%金茂集團的權益）及配發及發行新股作為部份代價後，本公司已發行股本增至7,073,292,268股普通股。

於2009年3月25日，按股東名冊之股東每持100股股份獲配發之23股供股股份的基準，共發行1,626,857,211股普通股後，本公司已發行股本增至8,700,149,489股普通股。

於2009年7月22日，由大股東中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）協議按每股股份2.52港元價格配售768,900,000股公司現有股份，同時有條件同意按配售價認購公司461,340,000股新股份，本公司已發行股本增至9,161,489,489股普通股。

年內本公司股本及購股權變動詳情載於財務報表附註32及33。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註34(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2009年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第32章）第79B條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣409,609,000元，其中港幣229,037,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣6,109,789,000元可按繳足紅股方式予以分派。

主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2009年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	55
最大客戶	21
	佔總採購額之百分比(%)
五大供應商	92
最大供應商	81

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人士或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2009年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註29。

捐贈

本年度內本集團並無對外慈善捐款。

物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註14及附註17。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及少數股東權益之概要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本年報第171頁。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

董事及高級管理人員

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第64至69頁。

董事服務合約

截至2009年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

董事酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2009年12月31日止年度，本公司董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註9，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事會報告

董事的合約權益

於2009年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

控股股東的合約權利

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的持續性關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2009年度已履行不競爭承諾項下的責任。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年報「企業管治報告」內第79頁及第63頁「企業社會責任報告—員工發展」一節。

退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定項供款退休福利計劃（退休計劃）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃在僱員退休時向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利責任。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（強積金計劃），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2009年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣55,279,000元。

管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃（「計劃」），旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

根據本公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者按認購價認購一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。根據本公司在本年報日期所發行的9,161,489,489股的已發行股本，本公司可根據計劃向參與者發行最多916,148,949的股票。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已注銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註33。

期內期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在聯交所的平均收市價。回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2009年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

參與者 姓名或類別	股票期權數目					2009年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期（包括 首尾兩日）	股票期權 行使價 （港元）	本公司股票 緊接期權 授出日期之 前的收市價 （港元）
	2009年 1月1日	供股調整 (附註三)	期內授出	期內行使	期內注銷/ 失效					
董事										
潘正義先生 (附註一)	488,000	(549)	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李麟女士 (附註二)	488,000	(549)	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
王紅軍先生	416,000	(468)	-	-	-	415,532	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李雪花女士	488,000	(549)	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
賀斌吾先生	488,000	(549)	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
江南先生	422,000	(475)	-	-	-	421,525	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	2,790,000	(3,139)	-	-	-	2,786,861				
僱員合計	2,760,000	(3,106)	-	-	(73,917)	2,682,977	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
合計	5,550,000	(6,245)	-	-	(73,917)	5,469,838				

董事會報告

附註一： 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員。截止年度報告日止該期權繼續有效。

附註二： 李麟女士已於2009年7月28日辭任本公司董事並退休，截止2009年12月31日該期權有效，至2010年1月28日該期權已失效。

附註三： 股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註35(b)。

股票期權將分三批歸屬，由授出日期起計第二、第三及第四週年分別歸屬40%、30%及30%，因此，承授人須由授出日期起最少服務本集團四年以悉數行使所獲股票期權。此外，股票期權僅於本集團、承授人部門及承授人達到原定表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2009年12月31日，除下文披露外，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人士概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份	
			數目 (附註一)	於2009年12月31日
潘正義 (附註二)	實益擁有人	356,000(L)	487,451(L)	0.0092%
李麟 (附註三)	實益擁有人	—	487,451(L)	0.0056%
王紅軍	實益擁有人	—	415,532(L)	0.0048%
李雪花	實益擁有人	—	487,451(L)	0.0056%
賀斌吾	實益擁有人	400,000(L)	487,451(L)	0.0102%
江南	實益擁有人	—	421,525(L)	0.0048%

(L) 表示好倉

附註一： 指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註二： 潘正義先生已於2009年2月13日辭任本公司董事。

附註三： 李麟女士已於2009年7月28日辭任本公司董事並退休，截止2009年12月31日該期權有效，至2010年1月28日該期權已失效。

主要股東權益

據本公司董事所知，於2009年12月31日，除本公司董事及首席執行官外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	62.87%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益	5,759,881,259	62.87%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益	5,759,881,259	62.87%

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及首席執行官除外）於2009年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續性關連交易包括：

一、 非豁免（但不須獨立股東批准）的持續關連交易：

- (1) 本公司向中化香港租賃香港的物業；
- (2) 本公司向上海浦東金鑫房地產開發有限公司（「上海浦東金鑫」）提供諮詢服務；
- (3) 中國中化集團公司的六家子公司向本集團租賃金茂大廈有關物業（以下3A至3F項下交易）。

二、 非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易包括：

- (4) 中國中化集團公司及其七家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業（以下4A至4H項下的交易）；
- (5) 中國中化集團公司的十一家子公司向本集團租賃中化大廈有關物業（以下第5A至5K項下交易）；
- (6) 本公司向上海港國際客運中心開發有限公司（「上海港客運中心」）提供委託貸款；
- (7) 本公司與本集團成員之間的委託貸款框架協議。
- (8) 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的金融服務框架協議；

董事會報告

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。以下為各項交易的概要：

2009年度本公司已經批准的本年度持續關連交易限額及實際完成情況如下表：

一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2009年 交易金額	已批准的 2009年最高限額
1. 中化香港	向本公司出租香港的物業	2007年至2009年	港幣	1,923,288	2,207,000
2. 上海浦東金鑫	本公司提供的諮詢服務	2007年至2009年	美元	500,000	500,000
3. 中國中化集團公司的6家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	3A-3F 總交易金額： 54,054,375	3A-3F 總年度上限為： 61,800,000
3A 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	17,871,696	
3B 中化國際（控股）股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	27,735,965	
3C 中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	5,747,741	
3D 上海東泓實業發展有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	826,714	
3E 中化浦東貿易有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2008年至2009年	人民幣	1,556,100	
3F 中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關業務	2009年至2010年	人民幣	316,159	

二、非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2009年 交易金額	已批准的 2009年最高限額
4. 中國中化集團公司及其7家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業		人民幣	4A-4H及5A-5K 總交易金額： 154,228,034	4A-4H及5A-5K 總年度上限為： 204,000,000
4A 中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	65,452,908	
4B 中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	15,993,933	
4C 中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	14,555,769	
4D 中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	769,491	
4E 中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	14,835,620	
4F 中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	8,428,235	
4G 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2007年至2009年	人民幣	905,461	
4H 中化財務	向本集團租賃北京凱晨世貿中心 有關物業	2008年至2009年	人民幣	8,030,725	
5. 中國中化集團公司的11家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業				
5A 中化國際招標有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	8,041,483	
5B 中化塑料公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	2,971,990	
5C 中國種子集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	4,212,863	
5D 中種迪卡股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2009年	人民幣	310,860	
5E 中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	3,664,963	
5F 中化國際信息公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	872,151	
5G 中化國際（控股）股份有限公司 北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	3,283,536	
5H 中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2010年	人民幣	783,780	
5I 香港立豐實業有限公司北京代表處	向本集團租賃中化大廈有關物業	2009年	人民幣	181,287	
5J 中化廣東公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2010年	人民幣	493,135	
5K 中化貿易（新加坡）有限公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2009年	人民幣	439,844	
6. 上海港客運中心	本公司提供的委託貸款	2007年至2009年	人民幣	250,000,000	250,000,000
7. 上海國際航運服務中心	本集團根據委託貸款框架協議 提供的委託貸款	2008年至2010年	人民幣	774,000,000	5,000,000,000

一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

1. 本公司向中化香港租賃香港的物業

本公司於2007年7月11日與中化香港訂立一份租賃協議，據此，本公司向中化香港租賃香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室，作為本公司於香港的辦公樓。租賃協議的年期從2007年7月1日至2009年12月31日。本公司每月須支付租金、管理費、差餉及空調費。

中化香港是本公司的直接控股股東，因此，其為本公司的關連人士。本公司向中化香港租賃物業構成本公司的持續關連交易。

截至2009年12月31日止年度，本公司與中化香港於該項租賃協議下之持續關連交易的年度上限（含租金、管理費、差餉及空調費）為港幣2,207,000元，實際的交易金額為港幣1,923,288元。

2. 向上海浦東金鑫提供諮詢服務

本公司與上海浦東金鑫於2007年6月20日訂立諮詢服務協議，據此，本公司須就上海港國際客運中心的發展向上海浦東金鑫提供諮詢服務，包括協調該開發項目的設計和建築工程。諮詢服務年費為500,000美元（約為港幣3,910,000元）。費用是基於有關協調服務將引致的估計成本計算，協調服務包括物色、聘用、聯絡合適的規劃師、設計師、建築師和其他專業人士，並與其進行交流，斟酌有關設計和圖表，以及在參與各方之間提供其他協調服務。該筆費用每半年支付一次。協議的期限由2007年1月1日開始至2009年12月31日止屆滿。

本公司非全資子公司上海浦東金鑫的主要股東上海房地產經營（集團）有限公司（「上海房地產」）同時是本公司另一家非全資子公司上海科怡方興商務諮詢有限公司（「科怡諮詢」）的主要股東，且上海房地產在上海浦東金鑫的持股超過30%，因此上海浦東金鑫作為上海房地產的聯繫人亦為本公司的關連人士。本公司向上海浦東金鑫提供諮詢服務構成本公司的持續關連交易。

截至2009年12月31日止年度，本公司與上海浦東金鑫持續關連交易的年度上限為500,000美元，實際的交易金額為500,000美元。

3. 中國中化集團公司的六家子公司向本集團租賃金茂大廈的有關物業

中國中化集團公司的6家子公司已經與本公司全資子公司金茂集團訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的6家子公司分別租賃金茂大廈（位於上海市世紀大道88號）的相關物業用於辦公，並須向金茂集團分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費（如有），以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

中國中化集團公司為本公司最終控股股東，因而為本公司的關連人士。根據上市規則，金茂集團與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由金茂集團與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2009年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3A遠東國際租賃有限公司	(1) 33層01、02、04、08、09室；35層01、02、03、04、07、08、09、10室；36層04、05、06、09、10室。	辦公	2009年8月1日至2011年6月30日期間：月租金為1,084,375.09；在2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為156,815.05	-	訂立日期為2006年11月29日；於2009年8月1日續約	2006年12月24日至2009年7月31日；續約期限為：2009年8月1日至2011年7月31日
	(2) 33層05室	辦公	2010年1月1日至2011年6月30日期間：月租金為52,112.50；2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為7,058.88	-	2010年1月1日	2010年1月1日至2011年7月31日
	(3) 33層06、07室	辦公	2009年8月1日至2011年7月31日期間：月租金為154,264.00	-	2009年8月1日	2009年8月1日至2011年7月31日
3B中化國際(控股)股份有限公司	(1) 金茂大廈18樓01-09室、19樓01-08室、21樓09室、22樓09室及地庫3樓泊車位240、242	辦公	1,533,649.60	-	2007年11月30日	2007年12月1日至2010年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座26樓01、02B、03及05-10室		539,642	-	2007年11月30日	2008年4月1日至2010年11月30日
3C中宏人壽保險有限公司	(1) 金茂大廈第三座21樓01-03、08及10室	辦公	4,110,176.60	-	2007年11月30日	2007年12月1日至2010年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座21樓04A室		57,283.20	-	2008年4月8日	2008年5月1日至2010年11月30日
3D上海東泓實業發展有限公司	(1) 金茂大廈第四座36樓07、08室	辦公	140,255.50	-	3607室租賃合同訂立日期為2006年6月1日；3608室租賃合同訂立日期為2007年5月21日；於2009年7月31日對36樓07、08室租賃合同續約	3607室租賃合同為2006年6月2日至2009年7月31日；3608室租賃合同為2007年4月1日至2009年7月31日；36樓07、08室租賃合同續約期限為2009年8月1日至2011年7月31日
3E中化浦東貿易有限公司	金茂大廈第三座25樓06及10室	辦公	134,397.91	-	2008年10月24日	2008年12月1日至2009年11月30日
3F中化思多而特船務有限公司	金茂大廈3區26層05A	辦公	38,216.20	-	2009年4月30日	2009年5月1日至2010年11月30日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2009年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第84頁之列表。

董事會報告

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2009年7月31日就上海金茂大廈有關單位的房屋租賃訂立房屋租賃框架協議（金茂），並經本公司董事會審議批准。按該框架協議及具體租賃合同進行之持續交易為本公司的持續關連交易。根據上市規則，簽署該協議及其項下持續關連交易的年度交易上限須遵守申報及公告之規定外，無須經獨立股東批准。

該房屋租賃框架協議的有效期限為自2009年7月31日起10年止。根據房屋租賃框架協議：

- (1) 本公司及或其附屬公司與中國中化集團公司及其相關的聯繫人士就位於中國上海的金茂大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及其聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，於2010年至2011年，前述增加的面積每年不超過框架協議下租賃房屋現時總面積的10%（如租賃房屋的可出租面積允許），且所有將來於框架協議簽署後訂立的該等具體租賃合同也將納入框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算由合併後的年度上限調整，建議截至2011年12月31日止三個年度的合併總年度交易上限分別為人民幣61,800,000元、人民幣71,500,000元及人民幣82,600,000元。所有現有的各具體租賃合同下的相關年度上限於框架協議簽署後不再適用。

二、非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易：

4. 中國中化集團公司及其七家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心的有關物業

中國中化集團公司及其7家子公司已經分別與本公司全資子公司北京凱晨置業有限公司（「凱晨置業」）訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司及其7家子公司分別租賃北京凱晨世貿中心（位於北京市復興門內大街28號）的相關物業用於辦公，並向凱晨置業及指定物業管理機構北京世紀凱晨物業管理有限公司（「凱晨物業」）分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

根據上市規則，凱晨置業與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由凱晨置業與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2009年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
4A中國中化集團公司 (續租方為中國中化股份有限公司)	北京凱晨世貿中心7樓、11樓、 12樓、6樓C607室及 地庫1的101室	辦公	原租賃協議 4,417,901； 續租後4,680,998	原租賃協議 446,310； 續租後494,358	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4B中化化肥有限公司	北京凱晨世貿中心10樓	辦公	原租賃協議 1,297,296； 續租後1,270,720	原租賃協議 144,144； 續租後141,191	2007年6月8日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4C中化國際石油公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	原租賃協議 1,184,885； 續租後1,173,705	原租賃協議 136,717； 續租後135,428	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4D中化國際實業公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	62,363	7,195	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4E中化石油勘探開發 有限公司	北京凱晨世貿中心8樓	辦公	原租賃協議 1,207,585； 續租後1,087,048	原租賃協議 144,910； 續租後130,446	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4F中國對外經濟貿易信託 投資有限公司	北京凱晨世貿中心6樓 C601-606室	辦公	653,600	85,252	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4G遠東國際租賃有限公司	北京凱晨世貿中心6樓C608室	辦公	68,452	8,928	2007年5月25日，並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至2011年 12月31日
4H中化財務	北京凱晨世貿中心3樓C306-308室	辦公	597,225.60	55,989.90	2008年5月16日，並於到期後續租	2008年6月1日至2011年5月31日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2009年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第85頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日簽訂房屋租賃框架協議，其中中國中化集團公司及其17家子公司分別租賃本公司北京凱晨世貿中心的有關租賃協議納入該租賃框架協議中，由該框架協議監管。有關該框架協議的詳細數據，請參看以下「5. 中國中化集團公司的十一家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業」的披露。

5. 中國中化集團公司的十一家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業

中國中化集團公司的十一家子公司已經分別與本公司全資子公司中化國際物業酒店管理有限公司（「中化物業管理」）訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的十一家子公司分別租賃中化大廈（位於北京市復興門外大街A2號）的相關物業用於辦公，並向中化物業管理及指定物業管理機構凱晨物業分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

根據上市規則，中化物業管理與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由中化物業管理與中國中化集團公司的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2009年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
5A中化國際招標有限公司	中化大廈第19、20及21層	辦公	512,613.91	100,671.35	2007年11月8日	2007年11月1日至2010年10月31日
5B中化塑料公司	中化大廈第7層及第3層326室	辦公	第7層： 147,728.08； 第3層326室： 4,977.82	第7層： 33,557.03； 第3層326室： 1,193.03	2007年10月22日	第7層：2007年10月1日至2010年9月30日；第3層326室：2007年12月1日至2010年9月30日
5C中國種子集團公司	中化大廈第14層1400室及第15層1501室	辦公	232,335.24	46,681.68	2007年11月6日	2007年10月16日至2010年10月15日
5D中種迪卡股份有限公司	中化大廈第6層611室	辦公	原租賃協議： 17,861.34； 續租後：19,438.5	原租賃協議： 3,430.32； 續租後：3,430.32	2007年10月29日，並於到期後續租	2007年12月16日至2008年12月15日；續租期2008年12月15日至2010年3月15日
5E中宏人壽保險有限公司北京分公司	中化大廈第4層	辦公	176,196.60 續租後： 244,473.83	44,863.20 續租後： 44,966.65	2006年2月16日，並於到期後續租	2006年2月20日至2009年2月19日； 續租期：2009年2月20日起至2011年2月19日止
5F中化國際信息公司	中化大廈第14層西翼	辦公	47,321.27	9,507.97	2007年11月14日	2007年10月16日至2010年10月15日
5G中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	中化大廈第18層	辦公	167,013.73	33,557.03	2007年11月29日	2007年10月1日至2010年9月30日
5H中化泉州石化有限公司	中化大廈第17層南翼東南側	辦公	49,468.08	8,389.32	2008年12月31日	2009年1月1日至2010年12月31日
5I香港立豐實業有限公司北京代表處	中化大廈第6層615室	辦公	20,042.27	4,026.97	2007年11月29日，並於到期後續租	2008年1月1日至2008年12月31日； 續租期：2009年1月1日至2009年12月31日
5J中化廣東公司	中化大廈第9層902室	辦公	28,497.34	6,152.03	2007年11月29日	2008年1月1日至2010年12月31日
5K中化貿易(新加坡)有限公司	中化大廈第六層620、621室	辦公	24,081.08	4,249.60	2009年2月20日	2009年3月11日至2009年12月31日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2009年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第85頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日訂立房屋租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2009年2月12日召開的股東特別大會上審議批准。該房屋租賃框架協議的有效期限為自2009年1月1日起10年止。根據房屋租賃框架協議：

- (1) 本公司及或其附屬公司與中國中化集團公司及其相關的聯繫人士就位於中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同（即前述第5及6項所述的所有租賃協議）納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及其聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，於2010年至2011年，前述增加的面積每年不超過框架協議下租賃房屋現時總面積的5%（如租賃房屋的可出租面積允許），且所有將來於框架協議簽署後訂立的該等具體租賃合同也將納入框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算由合併後的年度上限調整，建議截至2011年12月31日止三個年度的合併總年度交易上限分別為人民幣2.04億元、人民幣2.46億元及人民幣2.75億元。所有現有的各具體租賃合同下的相關年度上限於框架協議簽署後不再適用。

6. 本公司向上海港客運中心提供委託貸款

本公司與上海港客運中心、上海房地產於2007年7月12日訂立委託貸款總協議（「總協議」），據此，本公司和上海房地產（或其各自的代名人）可委託招商銀行上海金角分行（或任何其他獲准提供委託貸款的金融機構）向上海港客運中心提供委託貸款人民幣5億元，以開發上海港國際客運中心地塊B。由於本公司和上海房地產於上海港客運中心所擁有的上海港國際客運中心地塊B分別持有50%權益，因此，本公司和上海房地產將分別提供總貸款人民幣5億元中的人民幣2.5億元。

上海浦東金鑫為本公司的關連人士。上海港客運中心是上海浦東金鑫的子公司，因此其亦屬本公司的關連人士。本公司向上海港客運中心提供委託貸款構成本公司的持續關連交易。

根據總協議，本公司和上海房地產須於提供有關貸款時分別與上海港客運中心和相關銀行訂立貸款分協議，貸款的利息將比中國人民銀行公佈的每年基準貸款利率高出30%，且每年均應支付。本公司和上海房地產將向相關銀行支付為該貸款金額0.022%的行政費用。

截至2009年12月31日止年度本公司向上海港客運中心提供委託貸款的最高金額上限為人民幣2.5億元，實際的交易金額為人民幣2.5億元。

7. 委託貸款框架協議

為使本集團營運資金的使用率達到最大化及促進本集團成員公司之間的有效資源分配，本公司與本集團其他成員公司於2007年12月31日按公平合理的一般商業條款訂立框架協議，據此，本集團成員公司之間可根據框架協議的條款及條件各自定義立委託貸款協議。該框架協議自2008年1月1日起生效，有效期為三年。

上海港客運中心、上海國際航運服務中心、科怡諮詢及上海浦東金鑫為本公司的關連人士。因此，本集團任何成員公司向上海港客運中心、上海國際航運服務中心、利怡諮詢或上海浦東金鑫提供委託貸款（包括四名關連人士之間提供委託貸款），將構成財務資助及持續關連交易。然而，根據上市規則第14A.65(4)條，上述四名關連人士向本公司、中化方興房地產開發（珠海）有限公司（「方興珠海」）、凱晨置業、中化物業管理及／或王府井飯店管理有限公司（「王府井飯店管理」）提供委託貸款，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定，原因是並無就財務資助而以本公司、方興珠海、凱晨置業、中化物業管理及／或王府井飯店管理的資產作抵押，以及該等另行簽署的委託貸款協議乃按一般商業條款為本集團利益而訂立。

截至2009年12月31日止年度該項持續關連交易年度上限為人民幣50億元，實際的交易金額為人民幣7.74億元。

8. 本公司與中化財務的金融服務框架協議

2008年12月4日本公司與中化財務簽訂金融服務框架協議，由中化財務為本公司提供存款等其他非強制性金融服務。該金融服務框架協議自簽署日期起生效，期限為三年。據此協議，本公司可依據其實際需要以及意願使用中化財務提供的存款、貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行等金融服務並依據金融服務框架協議的約定向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用以及利息均按照中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的全資子公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，該金融服務框架協議項下由中化財務向本公司提供的存款服務構成本公司的持續關連交易。

預計於該金融服務框架協議期間內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息，但不包括因委託貸款而增加的存款）的年度上限將為人民幣11.3億元，截至2009年12月31日止年度，該項持續關連交易未超過年度上限。

關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的一次性關連交易包括：

1. 為上海港客運中心提供擔保

於2009年8月18日，上海港客運中心與國投亞華（上海）有限公司（「國投亞華」）就上海港國際客運中心商業配套項目638號樓及若干停車位簽訂有關預售合同（以下簡稱「主合同」），合同金額人民幣1,049,401,105元。

於2009年8月18日，本公司就上述主合同項下交易，(1)為上海客運中心向國投亞華不可撤銷的提供最高不超過人民幣1,049,401,105元的履約擔保，就國投亞華和任何繼承國投亞華公司權利的第三人在主合同項下現在及將來對賣方所享有的一切債權以上述合同金額為限向國投亞華提供連帶責任保證擔保；(2)上海港客運中心因任何原因解散或破產時，如其在主合同項下的任何義務或責任尚未履行完畢，本公司將無條件地予以承接，且上述承接將在上海港客運中心喪失法人資格之日自動生效。

上海浦東金鑫作為上海房地產的聯繫人士亦為本公司的關連人士。因此，上海浦東金鑫的子公司上海港客運中心也是本公司的關連人士。本公司為上海客運中心提供上述擔保構成向關連人士提供財務資助，構成本公司之關連交易。故此，根據上市規則14A章之規定，該項擔保須遵守申報及公告的規定外，亦須經獨立股東批准。本公司於2009年就上述擔保獲得中化香港（本公司的直接控股股東）的書面批准，有鑑於此，本公司向聯交所提出申請，以中化香港的股東書面同意取代召開實際的股東大會，以批准上述擔保。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2009年12月31日的須予以披露的持續性關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行；
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事會已收到由本公司核數師出具的函件，說明持續性關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續性關連交易的有關協議的條款進行；
- 根據本公司的定價政策而進行；及
- 並無超逾其各自截至2009年12月31日止年度的上限。

足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

回購、出售或贖回本公司之證券

回顧期內，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何證券。

審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務申報事宜（包括審閱年度內的財務報表）進行了討論。

重大收購及出售

回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

重大訴訟

本公司於截至2009年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

報告期後事項

本集團之報告期後重大事項載於財務報表附註41。

核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。

代表董事會

主席
羅東江



致：方興地產（中國）有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師行已完成審核方興地產（中國）有限公司載於第98至170頁的財務報表，包括於2009年12月31日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實與公平的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並根據香港公司條例第141條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等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2009年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

2010年3月25日

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
收入	5	6,320,902	3,913,468
銷售成本		(3,021,689)	(1,715,516)
毛利		3,299,213	2,197,952
其他收入和收益	5	485,560	381,250
銷售和營銷開支		(254,734)	(168,912)
管理費用		(552,500)	(494,582)
其他費用		(3,068)	(2,923)
融資成本	7	(499,963)	(405,641)
分佔共同控制實體利潤及虧損	21	(927)	(6,208)
稅前利潤	6	2,473,581	1,500,936
所得稅費用	10	(742,484)	(401,788)
年度利潤		1,731,097	1,099,148
下列應佔部分：			
母公司所有者		1,174,408	900,934
少數股東權益		556,689	198,214
		1,731,097	1,099,148
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	港仙	港仙
基本		13.71	14.69
攤薄		不適用	不適用

擬派年度股息的詳情於財務報表附註12披露。

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
年度利潤	1,731,097	1,099,148
其他全面(虧損)/收益		
換算海外業務產生的外匯(虧損)/收益	(5,891)	806,126
本年其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(5,891)	806,126
本年全面收益總額	1,725,206	1,905,274
下列應佔部分：		
母公司所有者	1,175,304	1,487,363
少數股東權益	549,902	417,911
	1,725,206	1,905,274

綜合財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	6,683,415	7,391,062
發展中物業	15	8,700,008	3,223,302
投資物業	17	11,539,660	11,359,374
預付土地租賃款項	18	1,624,887	1,471,901
無形資產	19	27,928	10,092
於共同控制實體的權益	21	118,944	123,231
遞延稅項資產	31	80,983	98,431
已抵押存款	26	249,876	283,950
非流動資產總值		29,025,701	23,961,343
流動資產			
發展中物業	15	2,601,271	3,513,153
持作出售物業	16	470,451	616,064
存貨	22	35,352	36,570
應收貿易賬款	23	227,413	126,186
預付款項、按金和其他應收款	24	178,252	171,927
應收關連方款項	25	4,252	10,689
可收回稅項		47,242	33,895
受限制銀行結餘	26	2,892	17,169
已抵押存款	26	4,026,411	1,013,133
現金和現金等價物	26	3,523,274	5,046,807
流動資產總值		11,116,810	10,585,593
流動負債			
應付貿易賬款和應付票據	27	719,348	900,878
其他應付款項和應計款項	28	2,546,325	4,172,655
計息銀行貸款和其他借款	29	10,642,243	6,539,727
應付關連方款項	25	71,024	2,776,225
應付稅項		102,297	62,629
土地增值稅準備	30	571,175	418,390
流動負債總額		14,652,412	14,870,504
流動負債淨額		(3,535,602)	(4,284,911)
總資產減流動負債		25,490,099	19,676,432
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	29	5,869,814	4,088,880
遞延稅項負債	31	1,673,419	1,663,410
非流動負債總額		7,543,233	5,752,290
淨資產		17,946,866	13,924,142

綜合財務狀況表（續）

2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
權益			
母公司所有者應佔權益			
已發行股本	32	9,161,489	6,493,627
儲備	34(a)	7,029,119	4,372,415
擬派末期股息	12	229,037	174,003
少數股東權益		16,419,645	11,040,045
		1,527,221	2,884,097
權益總額		17,946,866	13,924,142

何操
董事

江南
董事

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	母公司所有者應佔											
	已發行	股份	中國法定	匯兌	購股權	撥派	少數					
	股本	溢價賬	資本儲備	盈餘公積	合併儲備	波動儲備	儲備	保留溢利	末期股息	總計	股東權益	權益總額
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2008年1月1日	6,103,226	3,270,193	(944,711)	147,852	(1,111,723)	696,576	-	3,775,428	98,305	12,035,146	3,345,383	15,380,529
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	586,429	-	900,934	-	1,487,363	417,911	1,905,274
已宣派2007年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,305)	(98,305)	-	(98,305)
轉撥至儲備	-	-	-	61,158	-	-	-	(61,158)	-	-	-	-
以股權結算之股票期權安排	-	-	-	-	-	-	1,014	-	-	1,014	-	1,014
收購少數股東權益	390,401	409,922	(469,023)	-	-	-	-	-	-	331,300	(1,267,979)	(936,679)
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389,409	389,409
視向權益所有者分派	-	-	-	-	1,111,723	-	-	(3,828,196)	-	(2,716,473)	-	(2,716,473)
擬派2008年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(174,003)	174,003	-	-	-
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(627)	(627)
於2008年12月31日及												
2009年1月1日	6,493,627	3,680,115*	(1,413,734)*	209,010*	-*	1,283,005*	1,014*	613,005*	174,003	11,040,045	2,884,097	13,924,142
本年全面收益總額	-	-	-	-	-	896	-	1,174,408	-	1,175,304	549,902	1,725,206
已宣派2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(174,003)	(174,003)	-	(174,003)
收購少數股東權益	1	579,665	660,818	(722,222)	-	-	-	-	-	518,261	(1,849,637)	(1,331,376)
供股	32	1,626,857	1,089,994	-	-	-	-	-	-	2,716,851	-	2,716,851
發行新股	32	461,340	701,237	-	-	-	-	-	-	1,162,577	-	1,162,577
發行股份開支	32	-	(22,375)	-	-	-	-	-	-	(22,375)	-	(22,375)
轉撥至儲備	-	-	-	57,559	-	-	-	(57,559)	-	-	-	-
以股權結算之股票期權安排	33	-	-	-	-	-	1,484	-	-	1,484	-	1,484
一名少數股東放棄的股息	-	-	1,501	-	-	-	-	-	-	1,501	-	1,501
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,470	138,470
擬派2009年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(229,037)	229,037	-	-	-
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,611)	(195,611)
於2009年12月31日	9,161,489	6,109,789*	(2,134,455)*	266,569*	-*	1,283,901*	2,498*	1,500,817*	229,037	16,419,645	1,527,221	17,946,866

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備港幣7,029,119,000元（2008年：港幣4,372,415,000元）。

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		2,473,581	1,500,936
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	499,963	405,641
分佔共同控制實體及聯營公司損益	21	927	6,208
利息收入	5	(174,784)	(197,849)
出售按公平值於損益中列賬的股本投資收益	5	-	(35,797)
豁免稅項	5	(109,405)	-
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	286	569
投資物業的公平值收益	5	(169,151)	(99,414)
折舊	6	217,253	163,303
確認預付土地租賃款項	6,18	47,154	19,978
無形資產攤銷	6,19	4,704	1,997
以股權結算之股票期權開支	33	1,484	1,014
		2,792,012	1,766,586
發展中物業增加		(5,947,870)	(2,638,946)
持作出售物業減少		1,948,723	480,510
存貨減少／(增加)		1,218	(11,716)
應收貿易賬款(增加)／減少		(101,227)	119,540
預付款項、按金和其他應收款減少		17,204	29,255
應收關連方款項減少		6,437	311,756
應付貿易賬款和應付票據減少		(181,530)	(294,401)
其他應付款項和應計款項(減少)／增加		(1,514,593)	963,506
應付關連方款項增加／(減少)		11,934	(219,228)
經營業務(所用)／產生的現金		(2,967,692)	506,862
已收利息		174,784	197,849
已付利息		(500,626)	(588,170)
已付中國企業所得稅		(507,251)	(298,181)
已付土地增值稅		(28,844)	(31,297)
經營活動所用之現金流淨額		(3,829,629)	(212,937)

綜合現金流量表（續）

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
經營活動所用之現金流淨額		(3,829,629)	(212,937)
投資活動產生的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(178,477)	(2,008,884)
添置投資物業	17	(3,775)	–
添置預付土地租賃款項	18	(613)	–
添置無形資產	19	(1,478)	(304)
收購少數股東權益		(1,331,376)	(936,679)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		315	2,094
出售按公平值於損益中列賬的股本投資所得款項		–	82,899
購入按公平值於損益中列賬的股本投資		–	(47,102)
已抵押存款增加		(2,979,204)	(105,371)
受限制銀行存款減少／(增加)		14,277	(1,172)
購買共同控制實體的股權		–	(78,391)
收回應收共同控制實體款項		3,360	850
預付應付共同控制實體款項		–	(3,915)
投資活動所用之現金流淨額		(4,476,971)	(3,095,975)
籌資活動產生的現金流量			
發行新股所得款項	32	1,162,577	–
供股所得款項	35(b)	80,908	–
發行股份開支	32	(22,375)	–
少數股東注資所得款項		138,470	389,409
新增銀行貸款和其他借款		22,262,853	17,609,379
償還應付直系控股公司款項	35(b)	(80,529)	–
償還銀行貸款和其他借款		(16,384,767)	(17,478,819)
已付股息		(174,003)	(98,305)
已付少數股東的股息		(195,611)	(627)
籌資活動產生之現金流淨額		6,787,523	421,037
現金和現金等價物減少淨額		(1,519,077)	(2,887,875)
年初的現金和現金等價物		5,046,807	7,625,833
匯率變動影響淨額		(4,456)	308,849
年終的現金和現金等價物		3,523,274	5,046,807
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	26	2,374,324	4,985,362
購入時原到期日少於三個月的非抵押定期存款		1,148,950	61,445
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	26	3,523,274	5,046,807

財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,654	2,188
於子公司之權益	20	14,464,644	11,932,081
非流動資產總值		14,466,298	11,934,269
流動資產			
預付款項、按金和其他應收款	24	6,929	7,970
應收關連方款項	25	1,824	–
現金和現金等價物	26	1,222,661	1,447,760
流動資產總值		1,231,414	1,455,730
流動負債			
其他應付款項和應計款項	28	14,327	20,986
應付關連方款項	25	–	2,717,135
流動負債總額		14,327	2,738,121
流動資產／(負債) 淨額		1,217,087	(1,282,391)
淨資產		15,683,385	10,651,878
權益			
已發行股本	32	9,161,489	6,493,627
儲備	34(b)	6,292,859	3,984,248
擬派末期股息	12	229,037	174,003
權益總額		15,683,385	10,651,878

何操
董事

江南
董事

財務報表附註

2009年12月31日

1. 公司資料及集團重組

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 酒店經營
- 物業開發
- 物業租賃
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化集團公司。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

作為其內部重組的一部份，中國中化集團公司已於2009年6月成立中國中化股份有限公司。緊隨成立中國中化股份有限公司後，中國中化集團公司將其於本公司直系控股公司中化香港的全部股權轉讓予中國中化股份有限公司。轉讓致使中國中化股份有限公司成為本公司的中間控股公司。然而，本公司的最終控股公司並無發生變動。

根據集團重組(「重組」)，於2008年6月，本公司與中化香港訂立收購協議(「中化收購協議」)，以按初步總代價人民幣6,035,799,000元(約港幣6,791,182,000元)收購中化香港於慧柏有限公司(「慧柏」)的全部股權(佔中國金茂(集團)有限公司及其子公司(統稱「金茂集團」)的54.87%股權)。最終收購代價部分由本公司以現金人民幣2,414,320,000元(約港幣2,716,473,000元)償付，及部分由本公司於收購完成當日按市價發行及配發1,187,962,000股本公司新普通股償付。

此外，同日，本公司與其他獨立各方(「其他股東」)訂立七份不同的收購協議(「其他股東收購協議」)，以按初步總代價人民幣4,964,201,000元(約港幣5,585,473,000元)收購彼等於慧柏的全部股權(佔金茂集團的45.13%股權)。最終收購代價部分由本公司以現金人民幣2,006,972,000元(約港幣2,258,146,000元)償付，及部分由本公司於收購完成當日按市場價發行及配發970,066,000股本公司新普通股償付。除有關代價金額的條款外，各其他股東收購協議與中化收購協議所載的條款大致相同。

中化收購協議已於2008年12月29日完成。根據該協議，本公司透過按每股港幣2.05元向中化香港發行及配發1,187,962,000股每股面值港幣1元的普通股償付股份款項。本公司與中化香港就現金款項港幣2,716,473,000元訂立遞延付款安排。根據此項遞延付款安排，現金付款須於2009年6月30日(或本公司與中化香港可能書面議定的較遲日期)之前予以結清。收購事項的最終代價總額港幣5,151,795,000元，其中現金款項港幣2,716,473,000元已於年內以供股所得款項支付予中化香港(附註35(b))。

財務報表附註

2009年12月31日

1. 公司資料及集團重組（續）

其他股東收購協議於2008年12月29日部份完成，本公司向若干其他股東收購慧柏的18.36%的股權。該收購的最終總代價為港幣1,732,969,000元，包括港幣932,647,000元的現金付款及本公司按每股港幣2.05元（收購完成當日的市場價）發行的390,401,000股每股面值港幣1元的新普通股。

本公司其後於2009年1月5日收購慧柏餘下的26.77%的股權。該收購的最終總代價為港幣2,565,982,000元，包括港幣1,325,499,000元的現金付款及本公司按每股港幣2.14元（收購完成當日的市場價）新發行的579,665,000股每股面值港幣1元的普通股。於上述收購完成時，金茂集團成為本公司全資子公司（附註35(a)）。

2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）（包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則以及香港公司條例而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。財務報表以港幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

於2009年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產約港幣3,535,602,000元（2008年：港幣4,284,911,000元）。然而，財務報表乃按持續營運基準編製，此乃由於經考慮其經營業務產生的預期現金流量及未動用銀行融資約超過港幣6,421,930,000元後，董事相信本集團有充足資金償還到期負債。於本年度結束後，本集團已償還港幣1,007,455,000元，並成功安排將港幣1,624,319,000元借款再滾存一期。

綜合基準

根據重組事項，本公司成為金茂集團的控股公司。由於本公司和金茂集團於重組事項完成前和完成後均由中國中化集團公司最終控制，故重組事項被視為共同控制下的業務合併，並已使用合併會計法之原則入賬。除自非關連方收購的權益利用收購會計法入賬外，本集團作出的所有其他子公司收購已使用合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的綜合實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等綜合實體或業務首次受有關控制方控制當日起已綜合處理。

綜合實體或業務的淨資產乃按控制方現有賬面值進行綜合列賬。在控制方仍擁有權益的情況下，不會就商譽或就收購方於被收購公司可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的成本確認任何金額。

綜合收益表包括各綜合實體或業務自所呈報的最早日期或該等綜合實體或業務首次受共同控制當日起（以較短期間為準）的業績，不論共同控制合併的日期。

財務報表附註

2009年12月31日

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

收購會計法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所收購資產及所承擔負債和或有負債的公平值。收購成本按交易當日所獲資產及所產生或所承擔負債的公平值總和，另加收購應佔直接成本計算。

本集團的集團內公司間重大交易及集團內公司間結餘所產生的所有收入、開支及未變現收益及虧損均會在綜合賬目時悉數對銷。

少數股東權益指於本公司的子公司業績及淨資產中，並非由本集團持有的外界股東權益。收購少數股東權益乃按權益法列賬，據此，所收購淨資產的代價與所佔賬面值之間的差額確認為權益交易。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。除導致新訂及經修訂會計政策及額外披露的若干情況下，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表－投資於子公司、共同控制實體或聯營公司的成本
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露－改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號修訂本*	經營分部 香港財務報告準則第8號修訂本經營分部－有關分部資產的資料披露(已提早採納)
香港會計準則第1號(重訂) 香港會計準則第18號修訂本*	財務報表的呈列 香港會計準則第18號修訂本收入－確定實體是作為銷售方或代理方
香港會計準則第23號(重訂) 香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 修訂本	借貸成本 香港會計準則第32號金融工具：呈列及香港會計準則第1號財務報表的呈列－可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－ 詮釋第9號及香港會計準則第39號修訂本	香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號嵌入式衍生工具重估及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號 經改進的香港財務報告準則(2008年10月)	客戶忠誠計劃 房地產建造協議 境外業務投資淨額對沖 客戶資產之轉入(自2009年7月1日起採用) 多項香港財務報告準則修訂

* 列入2009年香港財務報告準則之改進(已於2009年5月頒佈)內

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 – 投資於子公司、共同控制實體或聯營公司的成本

香港會計準則第27號修訂本要求子公司、聯營公司及共同控制實體的全部股息均於母公司的獨立財務報表中的收益表內確認。不再要求區分收購前後的利潤，但本公司支付有關股息時須考慮是否有減值跡象。該項修訂將於往後應用。香港財務報告準則第1號修訂本使得香港財務報告準則的首次採納者可以設定成本計量其於子公司、聯營公司或共同控制實體的投資。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則，故香港財務報告準則第1號修訂本並不適用於本集團。

(b) 香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款 – 歸屬條件及註銷

香港財務報告準則第2號修訂本釐清歸屬條件只是服務條件及表現條件，而任何其他條件則為非歸屬條件。當由於實體或對手方控制能力下的非歸屬條件未能達成而使獎勵未能歸屬，則須列為註銷。由於本集團並無訂立附有非歸屬條件的股份支付計劃，故該等修訂並未對本集團的財務狀況或經營業績產生任何影響。

(c) 香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 – 改善有關金融工具的披露

香港財務報告準則第7號修訂本要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。與按公平值列賬項目相關的公平值計量，須在一個三層等級公平值制度下分類輸入所有按公平值確認的金融工具作出披露。此外，第三層公平值計量要求的期初與期末結餘，以及公平值制度下各層間之重大轉移均需作出對賬。由於本集團並無按公平值計量的金融工具，故該等修訂將不會令本集團須就金融工具作出額外披露。

(d) 香港財務報告準則第8號經營分部

取代香港會計準則第14號分部報告的香港財務報告準則第8號要求披露詳細說明企業如何根據該企業提供給主要經營決策者用以分配資源至各分部以及評價其業績目的的構成資料，報告其經營分部資料。該準則亦要求披露按各分部所生產的產品及提供的服務、本集團經營的地區分部，以及來自本集團主要客戶的收入資料。本集團認為按香港財務報告準則第8號釐定的經營分部與先前根據香港會計準則第14號識別的業務分部相同。該等經修訂披露（載有相關經修訂的對比資料）列示於財務報表附註4。

本集團已於本財務報表中提早採納於2009年改進的香港財務報告準則所頒佈的香港財務報告準則第8號修訂本，該準則釐清在分部資產包括在主要經營決策者所用的計量時，才需報告分部資產。

(e) 香港會計準則第1號（重訂）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（重訂）闡述了對財務報表列報與披露的變更（包括主要報表名稱的變更）。該經修訂準則區分所有者及非所有者的權益變動。權益變動表僅載有與所有者進行交易的詳情，並於同一列呈列所有非所有者的權益變動。此外，該經修訂準則亦引入全面收益表：呈列所有已確認收支項目連同已確認的所有其他收支項目（無論以單一報表或以兩份相聯繫的報表呈列）。本集團選擇列報兩份報表。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(f) 香港會計準則第18號附錄修訂本收入 – 確定實體是作為銷售方或代理方

準則所附附錄已增列指引以釐定本集團是作為銷售方或是代理方。須考慮本集團是否(i)主要負責提供貨品或服務；(ii)有存貨風險；(iii)擁有定價的酌情權；及(iv)面臨信貸風險等特點。本集團就該等標準評估其收入安排，從而得出在所有安排中是作為銷售方的結論。該修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(g) 香港會計準則第23號 (重訂) 借貸成本

香港會計準則第23號已作出修訂，要求購置、興建或製造一項合資格資產的直接應佔借貸成本需作資本化。由於本集團現時有關借貸成本的政策符合該項經修訂準則的要求，故採納該項經修訂準則並未對本集團的財務狀況或經營業績產生任何影響。

(h) 香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列及香港會計準則第1號修訂本財務報表的呈列 – 可認沽金融工具及清盤時產生的責任

香港會計準則第32號修訂本規定當可認沽金融工具及清盤時產生特定責任的工具符合若干指定特徵時，可獲有限豁免，並分類為權益。香港會計準則第1號修訂本要求披露該等分類為權益的可認沽金融工具及責任的若干資料。由於本集團目前並無任何該等金融工具或責任，故該修訂本對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(i) 香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第9號修訂本重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 嵌入式衍生工具修訂本

香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第9號修訂本要求實體在將混合金融資產從以公平值計量且其變動計入損益類重新劃分為其他類別時，對是否應將嵌入式衍生工具從主合同中分拆出來作出評估。該評估應在實體成為合同的一方或合同條款發生變化當日從而使現金流產生重大改變當日 (以較後者為準) 進行。香港會計準則第39號經修訂以規定倘嵌入式衍生工具無法單獨計量，整項混合金融工具應全部乃歸類為以公平值計量且變動計入損益的金融工具。採用該修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(j) 香港 (國際財務報告準則委員會) - 詮釋第13號客戶忠誠計劃

香港 (國際財務報告準則委員會) - 詮釋第13號要求，倘授予客戶忠誠度獎勵，則須按銷售交易的獨立部分入賬。銷售交易所得代價會分配至忠誠度獎勵及其他銷售部分。分配予忠誠度獎勵的金額乃經參考其公平值釐定並遞延，直至該獎勵獲兌現或負債獲清償為止。由於本集團目前並無客戶忠誠度計劃，故該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策變動及披露（續）

(k) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第15號房地產建造協議

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第15號取代了香港詮釋指引第3號收入－ 發展物業的預售合約及現有房地產指引。該詮釋澄清了何時及如何將房地產建設協議根據香港會計準則第11號建築合約作為建築合約或根據香港會計準則第18號收入作為商品或服務出售協議進行會計處理。本集團確定採納此項新詮釋不會對本集團的經營業績或財務狀況構成任何重大影響。

(l) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第16號境外業務投資淨額對沖

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第16號就境外業務投資淨額對沖的會計處理提供指引。其中包括澄清(i)對沖會計處理僅適用於境外業務與母公司功能貨幣間產生的匯兌差額；(ii)集團內任何實體均可持有的對沖工具；及(iii)出售境外業務時，有關投資淨額及已釐定為有效對沖的對沖工具的累計收益或虧損，須作為重新分類調整項目於收益表重新分類。由於本集團目前並無境外業務投資淨額對沖，故該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(m) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第18號客戶資產之轉入（自2009年7月1日起採用）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第18號就從客戶收取物業、廠房及設備項目或用作收購或興建該等項目的現金的接收者進行的會計處理提供指引，惟該等資產須隨之用以將客戶連接至網絡或令客戶持續獲取貨品或服務供應，或同時用作上述兩種用途。由於本集團目前並無有關交易，故該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(n) 於2008年10月，香港會計師公會首次頒佈對香港財務報告準則的改進，對多項香港財務報告準則提出修訂。除於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第5號修訂本持作出售的非流動資產及已終止經營業務－ 計劃出售子公司的控股權益外，本集團已由2009年1月1日起採納所有該等修訂。雖然採納部份該等修訂導致會計政策變動，但此等修訂概未對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露中「利息收入總額」將不作為融資成本的組成部分。
- 香港會計準則第1號財務報表的呈列澄清按照香港會計準則第39號分類作為交易持有的資產及負債不可自動分類為財務狀況表中的流動部分。
- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備：以「公平值減出售成本」取代「淨售價」，以物業、廠房及設備的可收回金額乃指資產的公平值減出售成本與其使用價值兩項的較高者。

此外，租期屆滿後一般於日常業務過程中出售的持有供出租物業、廠房及設備項目，在租期屆滿時撥入存貨持有以供出售。

- 香港會計準則第20號政府補貼的會計方法及披露政府資助：要求日後獲政府批授免息或利率低於市場的貸款根據香港會計準則第39號確認及計量，而利息減少於利益將列作政府補貼。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：要求在母公司根據香港會計準則第39號於其獨立財務報表按公平值將附屬公司列賬的情況下，該子公司其後分類為持作出售時沿用此項處理方法。
- 香港會計準則第28號投資於聯營公司：釐清於聯營公司的投資就進行減值測試而言為一項單一資產，減值不會獨立分配至列入投資結餘的商譽內。

財務報表附註

2009年12月31日

2.2 會計政策變動及披露 (續)

(n) (續)

- 香港會計準則第36號**資產減值**：當折現現金流量用以估計「公平值減出售成本」時，須作出配合折現現金流量用以估計「使用價值」要求披露的額外披露（如使用的折現率及增長率）。
- 香港會計準則第38號**無形資產**闡明廣告與促銷活動所發生的開支於本集團有取得貨物的權力或已接受服務時，應被確認為費用。有關在罕見的情況下（如有）採用除直線法外其他無形資產攤銷方法的有力依據已被刪除。本集團已重新評估其無形資產的可使用年期，並認為直接線仍屬適當。
- 香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**：(i)列出多項不被認為會導致重新分類為或自按公平值計入損益類別分出衍生工具的情況變動；(ii)刪除對分部對沖工具指定的提述；及(iii)要求於香港會計準則第39號會計指引第段適用時，終止公平值對沖會計處理將經修訂的實際利率（而非原先實際利率）用以重新計量對沖項目。
- 香港會計準則第40號**投資物業**：修訂了未來用作投資物業的建設或發展中物業應分類為投資物業的範圍。本集團由2009年1月1日起已預期應用該項修訂。本集團對投資物業的會計政策旨在於其後將投資物業按公平值列賬，而公平值的變動於損益內確認。作出該項修訂後，在建投資物業於公平值首先能可靠確認與於物業完成施工時（以較早者為準）按公平值列賬。於採納此項修訂後，本集團已將計入物業、廠房及設備的港幣7,192,000元在建工程重新分類為投資物業（附註14及17）。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（重訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則－首次採納者的額外豁免 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款－集團現金結算以股份支付交易 ²
香港財務報告準則第3號（重訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號（重訂）	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號（重訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列－供股分類 ³
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號修訂本最低資金規定預付款項 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號修訂本	向所有者分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號修訂本	界定金融負債與權益工具 ⁴
列入2008年10月頒佈的香港財務報告準則之改進的香港財務報告準則第5號修訂本	香港財務報告準則第5號修訂本持作出售的非流動資產及已終止經營業務－計劃出售子公司的控股權益 ¹
香港詮釋第4號（經2009年12月修訂）	租賃－釐定香港土地租賃之租約期限 ²

財務報表附註

2009年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

除上述者外，香港會計師公會已頒佈經2009年改進的香港財務報告準則，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除相悖的條文及釐清措辭。雖然各項準則均備有個別過渡條文，但香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號則於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- 1 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 5 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 6 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則所產生的影響。至目前為止，本集團認為除了下文詳述的香港財務報告準則第3號（重訂）、香港財務報告準則第9號、香港會計準則第24號（重訂）及香港會計準則第27號（重訂）外，該等新訂及經修訂的香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第3號（重訂）引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間已報告業績及未來報告的業績產生影響。

香港會計準則第27號（重訂）要求將一間子公司所有權權益的變動（並未失去控制權）作為一項股權交易入賬。因此，該變動將對商譽並無影響，亦將不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了子公司所產生虧損以及失去子公司控制權的會計處理。已對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營公司的權益作出其他相應修訂。

本集團預期於2010年1月1日採納香港財務報告準則第3號（重訂）及香港會計準則第27號（重訂）。該等經修訂準則引入的變動須提早應用，並將影響日後收購事項、失去控制權及與少數權益股東的交易的會計處理。

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號是全面取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」的全面項目第一階段的第一部分。這階段針對金融資產的分類及計量。一家實體須將金融資產分類為後續按攤銷成本或公平值根據該實體對管理金融資產的業務模型及金融資產的合約現金流特性進行計量，而非將金融資產分為四類，目的是為了改善及簡化相比香港會計準則第39號的規定有關金融資產分類及計量的方法。本集團計劃於2010年底前以香港財務報告準則第9號全面取代香港會計準則第39號。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號（重訂）澄清及簡化了關連方的定義，亦訂明倘若由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的實體進行交易，可獲部分豁免向政府相關實體作出關連方披露。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號（重訂），有關可比關連方披露將作出相應修改。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要

子公司

子公司指由本公司直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成的實體；或本公司享有合同權利可對其財務及經營政策發揮支配影響的實體。

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。本公司於子公司權益按成本減任何減值虧損後列賬。

合營公司

合營公司乃按合同安排成立的實體，而本集團與其他方於其中從事經濟活動。合營公司以個別實體的身份經營，而本集團及其他方於當中擁有權益。

投資者訂立的合營協議訂明合營各方的出資額、合營公司的年期及於解散時變賣資產的基準。合營公司的經營損益及盈餘資產的任何分派，均由投資者按其各自的出資比例或根據合營協議條款分佔。

合營公司被視為：

- (a) 子公司，倘若本集團直接或間接控制超過半數投票權或已發行股本或控制其董事會的組成，或本公司享有合同權利可對其財務及經營政策發揮支配影響力；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團於合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘若本集團於合營公司並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有整體上不少於其註冊資本的20%，並可對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的權益投資，倘若本集團直接或間接持有合營公司少於20%的註冊資本，且於合營公司並無共同控制權及不可行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體指共同控制下的合營公司，因此並無參與方可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。

本集團於共同控制實體的權益乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列示。本集團應佔共同控制實體的收購後業績及儲備已分別列入綜合收益表及綜合儲備。本集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現損益將撇銷至本集團於其共同控制實體的權益，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括存貨、發展中物業、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生期間自收益表扣除，除非資產按重估金額列賬，而在此情況下，減值虧損根據有關該重估資產的會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表，除非資產按重估金額列賬，而在此情況下，撥回的減值虧損根據有關該重估資產的會計政策入賬。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團的權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制本集團；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為共同控制實體；
- (d) 有關方為本集團或其母公司的主要管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(d)項所述任何個人的直系親屬；
- (f) 有關方為直接或間接受(d)或(e)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有；或
- (g) 有關方為本集團或本集團關連方的任何實體的員工退休福利計劃。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備 (在建工程除外) 按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出 (例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部件須分階段重置，則本集團將該等部件確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7% – 2.25%
租賃物業裝修	18%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	4.5% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部件有不同的使用年期，該項目的成本須在各部件之間合理分攤，而各部件須單獨計算折舊。

至少於各財政結算日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目及最初確認的任何主要部件於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在收益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指租賃物業裝修及傢具及裝置，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本 (包括交易成本) 計量。初次確認後，投資物業按反映報告期終市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在收益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

就投資物業轉撥至自置物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作自置的物業轉撥為投資物業，直至用途變更當日止，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」的政策將該物業入賬，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會根據上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策按重估入賬。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於收益表中確認。若本集團完成自建投資物業的建造或開發，則物業於完成當日的公平值與其先前賬面值的任何差額於收益表中確認。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除任何出租人提供的優惠）以直線法於租賃期內在收益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

無形資產

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

會所會籍

購入的會所會籍乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況而作出的估計釐定。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內的金融資產可適當地分類為按公平值計量且其變動於損益中列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期投資及可供出售金融資產，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具。本集團於首次確認時決定其金融資產的分類。金融資產首次按公平值另加直接應佔交易成本計量。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

本集團的金融資產包括現金和銀行結存，以及應收貿易賬款和其他應收款。

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的融資收入。減值產生的虧損於收益表的融資成本確認。

終止確認金融資產

金融資產（或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）在下列情況下將予終止確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；或
- (a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以本集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及本集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

本集團於各個報告期終評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘因首次確認資產後發生的一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響能可靠地估計，則該項金融資產或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

如有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按該資產初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。如貸款附帶浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當時的實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，則貸款與應收款項連同任何相關之準備應被撤銷。

如在其後期間估計減值虧損金額因確認減值之後發生的事項而增加或減少，則先前確認的減值虧損透過調整備抵賬增加或減少。倘未來撤銷數額其後收回，則收回的數額計入收益表。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債

首次確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公平值計量而其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於首次確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款，應付最終控股公司款項、金融擔保合約以及計息貸款及借貸。

後續計量

金融負債的計量視乎其分類如下：

貸款及借貸

於首次確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在綜合收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

金融擔保合約

本集團為若干物業買家提供按揭融資金融擔保。金融擔保合約初按公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於首次確認後，本集團將以下列較高者計量金融擔保合約：(i)於報告期終對償還現有責任所需支出的最佳估算釐定金額；及(ii)首次確認金額減(倘適合)累計攤銷。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

現金和現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認準備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期終的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作融資成本計入收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期終時已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期終資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司的投資及於合營公司的權益有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司的投資及於合營公司的權益有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期終審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期終重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期終已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已竣工物業所得收入：於重大風險及回報已轉移至買家時（一般為無條件交易合約）確認。就無條件交易而言，銷售只會於所有主要條件達成時才確認；
- (b) 酒店及其他服務收入：於提供該等服務的期間確認；
- (c) 租金收入：以直線基準於租期內確認，惟或然租金則於產生時才確認。向承租人提供訂立租賃協議之優惠於租期內均分，即使租金付款並非按此基準亦然。租期為不可取消租約的期間，以及租戶有權續租的任何其他年期，而於租約生效時，董事可合理確定租戶將行使該項選擇權。終止租約所收取的溢價於產生時在收益表確認；
- (d) 物業管理服務收入：於提供服務時確認；
- (e) 觀光廳的運作收入：於門票售出時確認；
- (f) 銷售貨品所得收入：當擁有權的重大風險及回報已轉給買方後確認入賬，惟本集團須不再參與該等貨品一般與所有權有關的管理及不再維持對售出貨品的實際控制權；
- (g) 利息收入：以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (h) 股息收入：於確立股東收取股息的權利時確認。

以股份支付交易

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付交易的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

倘若已發行權益工具或無法明確確定本集團已收取作為代價的若干或所有貨品或服務，則無法識別的貨品或服務將入賬列作以股份支付的公平值與任何於授出當日已收取的可識別貨品或服務的公平值的差額。

與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註33。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份支付交易 (續)

以股權結算交易的成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行的期間內確認。於各報告期終直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於收益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期終確認時的變動。

最終並無歸屬的獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場或非歸屬條件達成後方可歸屬的以股權結算交易除外；倘所有其他績效及／或服務條件已達成，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付交易安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。所有以股權結算交易的獎勵註銷均作同樣處理。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在收益表扣除。

借貸成本

收購或建造資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產）直接應計的借貸成本均撥充資本，列為有關資產成本的一部分。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。撥充資本的利息採用本集團已就特定發展項目相關借貸調整後的加權平均成本計算。利息由發展工程展開起撥充資本，直至實際竣工為止。如開發活動長期中斷，則暫停將融資成本資本化。利息亦撥充購買特定收購作重建的物業地盤的資本，但唯一情況是準備資產作重建所需的活動正在進行。

財務報表附註

2009年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

股息

董事建議的末期股息須分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留溢利項目，直至獲得股東於股東大會批准為止。股息獲股東批准及宣派後，確認為負債。

外幣

財務報表以港幣（即本公司的功能和呈報貨幣）呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。

所有中國大陸子公司及共同控制實體的功能貨幣均為人民幣（「人民幣」）。於報告期終，該等實體的資產與負債按報告期終的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣，其收益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內的匯兌波動儲備確認。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外子公司及共同控制實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。海外子公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響於報告期終的收入、開支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

財務報表附註

2009年12月31日

3. 主要會計判斷及估計（續）

判斷（續）

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售（或根據融資租賃分開出租），則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途之情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段有意持有該等物業。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

估計的不明朗因素

下文為於報告期終有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款準備

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

非金融資產減值

於各呈報日期，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

2009年12月31日

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計的不明朗因素（續）

確認及分配在建物業的建築成本

物業的發展中成本於建築階段列作在建物業處理，並於完成銷後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於收益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。多期工程均有產生的成本根據整個項目的可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計提撥。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

有關於2009年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值約為港幣9,420,000元（2008年：港幣37,436,000元）（附註31）。

投資物業的公平值

投資物業於報告期終由獨立專業估值師根據現時用途按市值進行重估。該等估值乃根據若干假設，其涉及不明朗因素及可能與實際結果有重大差異。在作出估計時，會考慮所得同類物業於活躍市場的現價資料，而所用假設主要根據於報告期終的市場狀況。

投資物業於2009年12月31日的賬面值為港幣11,539,660,000元（2008年：港幣11,359,374,000元）（附註17）。

財務報表附註

2009年12月31日

3. 主要會計判斷及估計（續）

估計的不明朗因素（續）

估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後因應近期市場交易釐定。

持續基準

於報告期終，本集團的流動負債淨額約為港幣3,535,602,000元（2008年：港幣4,284,911,000元）。預計本集團有充裕現金，以滿足營運到期所需，原因是管理層認為：(i)預計2010年位於中國兩個城市的物業項目將錄得物業銷售額，而預期其售價較2009年不會有太大波動；(ii)預計物業租賃與酒店經營收入較2009年不會有太大波動；及(iii)預計於2010年到期償還之所有銀行借貸將成功償還或續期。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其經營性質、經濟特性與所提供產品及服務劃分業務單位。可呈報經營分部詳情概述如下：

- (a) 物業開發分部：從事物業開發及銷售；
- (b) 物業租賃分部：包括寫字樓及商用物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿服務；及
- (d) 「其他」分部：提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳、貨物貿易及提供出口代理服務。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控其經營分部的業績。分部表現乃按經營損益進行評估，而當中若干方面（如下表所闡釋）有別於綜合財務報表中的經營溢利或虧損計量。集團融資（包括融資成本及利息收益）及所得稅費用均按集團基準管理且並無分配至經營分部。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押存款、受限制銀行結餘及現金和現金等價物，原因是此等資產屬組合管理。

分部負債不包括計息銀行貸款和其他借款、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債，原因是此等負債屬組合管理。

分部間銷售及轉撥乃參考按當時向第三方銷售所使用的市場售價。

本集團主要在中國經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國產生，且本集團的重要資產位於中國，故管理層認為只有一個報告地區分部。因此，來自外間客戶的收入及非流動資產並無按地區作出披露。

財務報表附註

2009年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2009年12月31日止年度	物業開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	3,535,311	868,898	1,576,743	339,950	6,320,902
分部間銷售	–	2,583	–	132,678	135,261
	3,535,311	871,481	1,576,743	472,628	6,456,163
對賬：					
分部間銷售對銷					(135,261)
集團收入總額					6,320,902
分部業績	1,597,511	956,157	241,749	33,937	2,829,354
對賬：					
分部間業績對銷					(30,246)
利息及股息收入及未分配收益					175,363
分佔共同控制實體損益	–	–	–	(927)	(927)
融資成本					(499,963)
稅前利潤					2,473,581
2009年12月31日					
分部資產	15,677,851	14,222,355	8,587,923	2,753,687	41,241,816
對賬：					
分部間資產對銷					(9,148,927)
於共同控制實體的權益	–	–	–	118,944	118,944
企業及未分配資產					7,930,678
資產總值					40,142,511
分部負債	7,488,841	1,653,489	2,435,696	866,738	12,444,764
對賬：					
分部間負債對銷					(9,108,067)
企業及未分配負債					18,858,948
負債總額					22,195,645
其他分部資料：					
確認預付土地租賃款項	–	–	47,154	–	47,154
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	10	87	–	189	286
折舊及攤銷	1,359	5,491	191,587	23,570	222,007
資本開支*	1,550	5,069	175,246	1,697	183,562
投資物業公平值收益淨額	–	169,151	–	–	169,151

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

財務報表附註

2009年12月31日

4. 經營分部資料(續)

截至2008年12月31日止年度	物業開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	1,399,575	786,092	1,393,861	333,940	3,913,468
分部間銷售	–	5,656	519	202,380	208,555
	1,399,575	791,748	1,394,380	536,320	4,122,023
對賬：					
分部間銷售對銷					(208,555)
集團收入總額					3,913,468
分部業績	633,376	677,375	330,618	13,259	1,654,628
對賬：					
分部間業績對銷					(8,211)
利息及股息收入及未分配收益					266,368
分佔共同控制實體損益	–	–	–	(6,208)	(6,208)
融資成本					(405,641)
稅前利潤					1,500,936
2008年12月31日					
分部資產	10,247,611	14,220,085	10,783,227	613,081	35,864,004
對賬：					
分部間資產對銷					(7,933,684)
於共同控制實體的權益	–	–	–	123,231	123,231
企業及未分配資產					6,493,385
資產總值					34,546,936
分部負債	9,387,994	1,887,381	4,088,904	451,940	15,816,219
對賬：					
分部間負債對銷					(7,966,461)
企業及未分配負債					12,773,036
負債總額					20,622,794
其他分部資料：					
確認預付土地租賃款項	–	–	19,978	–	19,978
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	4	556	–	9	569
折舊及攤銷	1,849	76,814	86,461	206	165,330
資本開支*	2,152	4,253	2,110,506	21	2,116,932
投資物業公平值收益淨額	–	99,414	–	–	99,414

* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

財務報表附註

2009年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

有關主要客戶的資料

經營收入約港幣3,346,520,000元(2008年:港幣634,922,000元)乃源自物業開發分部向本集團三大客戶作出的銷售,包括向已知為此等客戶共同控制下的多家實體的銷售。截至2009年12月31日止年度,三大客戶為本集團帶來的收入貢獻分別為港幣902,247,000元、港幣1,115,887,000元及港幣1,328,386,000元。

5. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額,乃物業銷售所得款項總額(扣除營業稅);酒店經營、提供物業管理及相關服務之收入(扣除營業稅);投資物業的已收及應收租金收入總額(扣除營業稅)以及售出貨物的發票淨值(經就退貨及貿易折扣作出撥備)。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下:

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
收入			
物業銷售		3,535,311	1,399,575
酒店經營		1,576,743	1,393,861
租金收入總額		868,898	786,092
其他		339,950	333,940
		6,320,902	3,913,468
其他收入和收益			
銀行利息收入		174,784	197,849
投資物業的公平值收益淨額	17	169,151	99,414
出售按公平值於損益中列賬的股本投資收益		-	35,797
外匯收益淨額		748	26,659
豁免稅項*		109,405	-
其他		31,472	21,531
		485,560	381,250

* 於2009年6月,本集團的一間子公司已獲當地稅務局批准減免半數截至2008年12月31日止三個年度的稅項。

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
已售物業成本		1,913,653	685,442
所提供服務成本		1,108,036	1,030,074
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		77,867	149,341
投資物業租金收入減直接營運開支		791,031	636,751
折舊	14	217,303	163,333
減：資本化的金額		(50)	(30)
		217,253	163,303
無形資產項目攤銷	19	4,704	1,997
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		6,310	8,758
確認預付土地租賃款項	18	47,154	19,978
核數師酬金		4,300	4,468
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)：			
工資及薪金		498,365	380,408
以股權結算之股票期權開支*	33	1,484	1,014
退休金計劃供款**		55,279	40,968
減：資本化的金額		(7,683)	(17,307)
退休金計劃供款淨額		47,596	23,661
		547,445	405,083
出售物業、廠房及設備項目的虧損		286	569

* 根據本公司的股票期權計劃，若干僱員及董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，詳情載於財務報表附註33。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額載於上文，及董事酬金載於財務報表附註8。

** 於2009年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2008年：無)。

7. 融資成本

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	535,948	574,417
須於五年以上償還的其他銀行貸款利息	108,409	19,005
須於五年內全數償還的直系控股公司和 一家同系子公司的貸款利息	59,504	1,584
並非按公平值於損益中列賬的金融負債利息開支總額	703,861	595,006
減：資本化的利息	(203,898)	(189,365)
	499,963	405,641

8. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
袍金	2,092	1,200
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,536	3,907
業績獎金*	4,993	2,365
以股權結算之股票期權開支#	748	509
退休金計劃供款	268	217
	10,545	6,998
	12,637	8,198

* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註33。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事酬金的披露中。

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
劉漢銓先生	240	240
劉洪玉先生	240	240
蘇錫嘉先生	240	240
魏偉峰先生	240	240
高世斌先生	240	240
	1,200	1,200

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金 (2008年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算 之股票期權 開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2009年						
執行董事：						
何操先生*	892	399	936	—	85	2,312
賀斌吾先生	—	1,466	1,893	131	—	3,490
江南先生	—	1,265	778	113	105	2,261
	892	3,130	3,607	244	190	8,063
非執行董事：						
羅東江先生**	—	—	—	—	—	—
李雪花女士***	—	1,406	1,386	131	78	3,001
潘正義先生#	—	—	—	131	—	131
李麟女士@	—	—	—	131	—	131
王紅軍先生	—	—	—	111	—	111
	—	1,406	1,386	504	78	3,374
	892	4,536	4,993	748	268	11,437

* 何操先生已於2009年2月13日獲委任為本公司的非執行董事兼主席，並由2009年9月18日起調任本公司的執行董事。

** 羅東江先生由2009年9月18日起獲委任為本公司的非執行董事兼主席。

*** 本公司的執行董事李雪花女士由2009年9月18日起已調任本公司的非執行董事。

潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司的非執行董事。

@ 李麟女士於2009年7月28日辭任本公司的非執行董事。

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算 之股票期權 開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2008年						
執行董事：						
李雪花女士	-	1,540	1,067	89	53	2,749
賀斌吾先生	-	1,275	788	89	111	2,263
江南先生	-	1,092	510	77	53	1,732
	-	3,907	2,365	255	217	6,744
非執行董事：						
潘正義先生	-	-	-	89	-	89
李麟女士	-	-	-	89	-	89
王紅軍先生	-	-	-	76	-	76
	-	-	-	254	-	254
	-	3,907	2,365	509	217	6,998

年內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2008年：無）。

9. 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬人士包括四名董事（2008年：三名），彼等的酬金詳情載於上文附註8。本年度其餘一名（2008年：兩名）最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	902	1,816
業績獎金	1,466	1,387
以股權結算之股票期權開支	113	—
退休金計劃供款	30	—
	2,511	3,203

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2009年	2008年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	2
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	—
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—

10. 所得稅費用

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
本集團：		
即期		
中國企業所得稅	548,540	276,740
土地增值稅（附註30）	166,513	155,251
	715,053	431,991
遞延稅項支出／（抵免）（附註31）	27,431	(30,203)
年度稅項支出總額	742,484	401,788

香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2008年：無）。

中國企業所得稅

本集團就中國大陸業務作出的所得稅準備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就年內的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國企業所得稅是按中國法定財務呈報利潤以稅率25%（2008年：25%）計提準備，並就中國企業所得稅而言無須課稅或不可扣減的有關項目作出調整。

10. 所得稅費用 (續)

中國企業所得稅 (續)

根據相關中國企業所得稅規定及法規，成立於並位於上海浦東新區及深圳經濟特區的若干本集團中國子公司分別可享受企業所得稅優惠稅率。此等公司於2009年須按優惠稅率20%繳納企業所得稅(2008年：18%)，隨後在2012年前三個年度稅率逐漸由22%增至25%。本集團成立及位於海南經濟特區及珠海經濟特區的若干子公司須分別按優惠稅率20%繳納企業所得稅，但於首個獲利年度可獲悉數豁免繳納該稅項，並於其後兩個年度按減半稅率繳稅。

土地增值稅

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則之規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即物業開發所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及採用適用稅率(即法定稅率)與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

本集團 – 2009年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	109,057		2,364,524		2,473,581	
按法定所得稅稅率計算	17,994	16.5	591,131	25.0	609,125	24.6
省或地方當局特惠稅率	-	-	(87,623)	(3.7)	(87,623)	(3.5)
共同控制實體應佔虧損	-	-	(143)	(0.0)	(143)	(0.0)
無須課稅收入	(26,546)	(24.3)	(9,189)	(0.4)	(35,735)	(1.4)
不可扣稅開支	8,552	7.8	54,498	2.3	63,050	2.5
按於中國成立的子公司 向母公司已分派利潤的5% 計提預扣稅的影響	-	-	2,582	0.1	2,582	0.1
土地增值稅(附註30)	-	-	166,513	7.0	166,513	6.7
土地增值稅的稅務影響	-	-	(55,085)	(2.3)	(55,085)	(2.2)
稅率變動對遞延稅項的影響	-	-	20,609	0.9	20,609	0.8
未確認的稅項虧損	-	-	58,282	2.5	58,282	2.4
其他	-	-	909	0.0	909	0.0
按本集團實際稅率計算的 稅項支出	-	-	742,484	31.4	742,484	30.0

10. 所得稅費用 (續)**本集團 – 2008年**

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	27,464		1,473,472		1,500,936	
按法定所得稅稅率計算	4,531	16.5	368,368	25.0	372,899	24.8
省或地方當局特惠稅率	-	-	(90,030)	(6.1)	(90,030)	(6.0)
共同控制實體應佔虧損	-	-	1,552	0.1	1,552	0.1
無須課稅收入	(10,406)	(37.8)	(6,562)	(0.4)	(16,968)	(1.1)
不可扣稅開支	5,857	21.3	32,261	2.2	38,118	2.5
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(4,548)	(0.3)	(4,548)	(0.3)
土地增值稅 (附註30)	-	-	155,251	10.5	155,251	10.3
土地增值稅的稅務影響	-	-	(60,198)	(4.1)	(60,198)	(4.0)
未確認的稅項虧損	9	0.0	3,986	0.3	3,995	0.4
其他	9	0.0	1,708	0.1	1,717	0.1
按本集團實際稅率計算的 稅項支出	-	-	401,788	27.3	401,788	26.8

於截至2009年12月31日止年度，分佔共同控制實體稅項為港幣903,000元（2008年：港幣836,000元），已計入綜合收益表「分佔共同控制實體損益」項下。

11. 母公司所有者應佔利潤

於截至2009年12月31日止年度，母公司所有者應佔綜合利潤包括利潤港幣106,490,000元（2008年：港幣106,270,000元），乃於本公司的財務報表中處理（附註34(b)）。

12. 股息

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
擬派末期股息 – 每股普通股港幣2.5仙（2008年：港幣2仙）	229,037	174,003

本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數計算，經調整以反映年內進行的供股。

每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
盈利		
母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,174,408	900,934

	股份數目	
	2009年 千股	2008年 千股
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數*	8,567,520	6,132,207

* 於兩個年度的已發行普通股加權平均數經已就年內進行的供股作出調整（附註32）。

由於截至2009年12月31日止年度未行使股票期權的經調整行使價高於年內本公司股份的各自平均市價，故對每股基本盈利並無攤薄影響。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃		傢具、裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業 港幣千元	物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	寫字樓設備 港幣千元			
2009年12月31日							
於2009年1月1日：							
成本：							
期初結餘	5,611,391	55,977	84,230	1,313,900	47,144	1,355,253	8,467,895
採納香港會計準則 第40號修訂本時 重新分類（附註17）	-	-	-	-	-	(7,192)	(7,192)
重列	5,611,391	55,977	84,230	1,313,900	47,144	1,348,061	8,460,703
累計折舊	(539,491)	(52,673)	(405)	(465,324)	(18,940)	-	(1,076,833)
賬面淨值	5,071,900	3,304	83,825	848,576	28,204	1,348,061	7,383,870
於2009年1月1日，扣除							
累計折舊	5,071,900	3,304	83,825	848,576	28,204	1,348,061	7,383,870
添置	-	4,447	-	7,497	1,536	164,216	177,696
出售／撤銷	-	-	-	(480)	(121)	-	(601)
年內折舊準備	(127,410)	(451)	(2,337)	(81,631)	(5,474)	-	(217,303)
轉撥至無形資產（附註19）	(16,015)	-	-	-	-	(5,029)	(21,044)
轉撥至預付土地租賃款項 （附註18）	-	-	-	-	-	(222,884)	(222,884)
轉撥至發展中物業 （附註15）	-	-	-	-	-	(415,642)	(415,642)
轉撥	722,037	-	-	138,954	-	(860,991)	-
匯兌調整	559	5	(2)	64	(3)	(1,300)	(677)
於2009年12月31日，扣除							
累計折舊	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415
於2009年12月31日：							
成本	6,318,096	60,428	84,230	1,457,650	47,079	6,431	7,973,914
累計折舊	(667,025)	(53,123)	(2,744)	(544,670)	(22,937)	-	(1,290,499)
賬面淨值	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	酒店物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
2008年12月31日							
於2008年1月1日：							
成本	3,125,640	52,674	2,532	861,262	31,538	3,076,301	7,149,947
累計折舊	(470,496)	(43,462)	(187)	(372,391)	(13,986)	-	(900,522)
賬面淨值	2,655,144	9,212	2,345	488,871	17,552	3,076,301	6,249,425
於2008年1月1日，扣除							
累計折舊	2,655,144	9,212	2,345	488,871	17,552	3,076,301	6,249,425
添置	-	-	-	329,934	13,971	1,772,722	2,116,627
出售／撤銷	(1,283)	(145)	(9)	(1,159)	-	(67)	(2,663)
年內折舊準備	(60,311)	(6,255)	(194)	(92,031)	(4,542)	-	(163,333)
轉撥自投資物業 (附註17)	-	-	80,462	-	-	-	80,462
轉撥至預付土地租賃款項 (附註18)	-	-	-	-	-	(1,186,160)	(1,186,160)
轉撥	2,282,059	-	-	88,092	-	(2,370,151)	-
匯兌調整	196,291	492	1,221	34,869	1,223	62,608	296,704
於2008年12月31日，扣除							
累計折舊	5,071,900	3,304	83,825	848,576	28,204	1,355,253	7,391,062
於2008年12月31日：							
成本	5,611,391	55,977	84,230	1,313,900	47,144	1,355,253	8,467,895
累計折舊	(539,491)	(52,673)	(405)	(465,324)	(18,940)	-	(1,076,833)
賬面淨值	5,071,900	3,304	83,825	848,576	28,204	1,355,253	7,391,062

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	汽車 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
2009年12月31日			
於2009年1月1日：			
成本	2,357	529	2,886
累計折舊	(489)	(209)	(698)
賬面淨值	1,868	320	2,188
於2009年1月1日，扣除累計折舊	1,868	320	2,188
添置	-	47	47
年內折舊準備	(471)	(110)	(581)
於2009年12月31日，扣除累計折舊	1,397	257	1,654
於2009年12月31日：			
成本	2,357	576	2,933
累計折舊	(960)	(319)	(1,279)
賬面淨值	1,397	257	1,654

	汽車 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
2008年12月31日			
於2008年1月1日：			
成本	1,349	513	1,862
累計折舊	(68)	(103)	(171)
賬面淨值	1,281	410	1,691
於2008年1月1日，扣除累計折舊	1,281	410	1,691
添置	1,008	16	1,024
年內折舊準備	(421)	(106)	(527)
於2008年12月31日，扣除累計折舊	1,868	320	2,188
於2008年12月31日：			
成本	2,357	529	2,886
累計折舊	(489)	(209)	(698)
賬面淨值	1,868	320	2,188

14. 物業、廠房及設備 (續)

於2009年12月31日，本集團總賬面淨值約港幣1,645,722,000元(2008年：港幣1,698,499,000元)的若干酒店物業(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註29(a)(i))。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於1月1日		6,736,455	4,174,571
添置(包括開發成本、土地使用權及資本化支出)		5,947,870	2,720,598
轉撥自物業、廠房及設備	14	415,642	–
轉撥至持作出售物業		(1,803,110)	(451,018)
匯兌調整		4,422	292,304
於12月31日		11,301,279	6,736,455
列入以下分類部分：			
– 流動資產		2,601,271	3,513,153
– 非流動資產		8,700,008	3,223,302
		11,301,279	6,736,455

本集團所有發展中物業均位於中國大陸及根據中期租賃持有。

16. 持作出售物業

本集團所有持作出售物業均位於中國大陸及根據中期租賃持有。所有持作出售物業均按成本列賬。

17. 投資物業

	附註	本集團	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於1月1日		11,359,374	10,671,220
採納香港會計準則第40號修訂本時重新分類	14	7,192	–
於1月1日(重列)		11,366,566	10,671,220
添置		3,775	–
公平值調整	5	169,151	99,414
轉撥至業主自用物業	14	–	(80,462)
匯兌調整		168	669,202
於12月31日的賬面值		11,539,660	11,359,374

17. 投資物業 (續)

本集團的投資物業位於中國大陸及根據中期租賃持有。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司於2009年12月31日按公開市值及現時用途之基準進行重估，估值為港幣11,539,660,000元（2008年：港幣11,359,374,000）。此等投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情概列於財務報表附註37(a)。

於2009年12月31日，本集團賬面值為港幣7,476,670,000元（2008年：港幣7,870,038,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款及本集團所發行的債券的擔保，有關詳情載列於財務報表附註29(a)(ii)。

18. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於1月1日		1,494,024	293,817
添置		613	–
轉撥自物業、廠房及設備	14	222,884	1,186,160
年內確認金額		(47,154)	(19,978)
匯兌調整		172	34,025
於12月31日		1,670,539	1,494,024
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部份	24	(45,652)	(22,123)
非即期部份		1,624,887	1,471,901

本集團的預付土地租賃款項位於中國大陸及根據以下租期持有。

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
長期租賃	380,219	158,441
中期租賃	1,290,320	1,335,583
	1,670,539	1,494,024

於2009年12月31日，本集團之總賬面值為港幣547,147,000元（2008年：港幣378,179,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的若干銀行貸款的擔保（附註29(a)(iii)）。

19. 無形資產

本集團

	會所所籍 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	總計 港幣千元
2009年12月31日			
於2009年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	5,693	4,399	10,092
添置	–	1,478	1,478
轉撥自物業、廠房及設備（附註14）	–	21,044	21,044
年內攤銷撥備	(123)	(4,581)	(4,704)
匯兌調整	–	18	18
於2009年12月31日	5,570	22,358	27,928
於2009年12月31日			
成本	6,583	32,412	38,995
累計攤銷及減值	(1,013)	(10,054)	(11,067)
賬面淨值	5,570	22,358	27,928
2008年12月31日			
於2008年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	5,503	5,608	11,111
添置	–	304	304
年內攤銷撥備	(154)	(1,843)	(1,997)
匯兌調整	344	330	674
於2008年12月31日	5,693	4,399	10,092
於2008年12月31日			
成本	6,583	9,868	16,451
累計攤銷及減值	(890)	(5,469)	(6,359)
賬面淨值	5,693	4,399	10,092

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於子公司之權益

	附註	本公司	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非上市股份，按成本		13,865,502	11,158,934
應收子公司款項	(i)	599,151	779,039
應付子公司款項	(ii)	(9)	(5,892)
		14,464,644	11,932,081

附註：

- (i) 應收子公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。本公司董事認為，該等墊款被視為授予子公司的準權益貸款。
- (ii) 應付子公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產發展 有限公司*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海港國際客運中心開發 有限公司（「上海港國際 客運中心」）*	中國／中國大陸	人民幣61,490,000元	-	40.2%®	物業開發
上海國際航運服務中心 有限公司（「上海國際航運 服務中心」）** (i)	中國／中國大陸	人民幣1,474,000,000元	50%#	-	物業開發
中化方興房地產開發（珠海） 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣490,000,000元	100%	-	物業開發
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業開發及投資
北京世紀凱晨物業管理有限公司*	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理

20. 於子公司之權益 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化國際物業酒店管理有限 公司***	中國／中國大陸	人民幣387,600,000元	25%	75%	物業投資及管理
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	25%	75%	酒店管理
方興地產投資管理(上海) 有限公司***	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	—	投資控股
中化方興房地產有限公司***	中國／中國大陸	人民幣150,000,000元	100%	—	投資控股
珠海凱明諮詢服務有限公司**	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	—	100%	提供諮詢服務
中國金茂(集團)股份有限 公司* (ii)	中國／中國大陸	人民幣2,635,000,000元	—	100%	酒店經營以及 物業投資及管理
上海金航國際貿易有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	多元化產品買賣
上海金盛國際貿易有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	多元化產品買賣
上海金茂建築裝飾有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	提供樓宇裝修服務
北京金茂置業有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣700,000,000元	—	100%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限 公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣300,000,000元	—	60%	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣500,000,000元	—	100%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣400,000,000元	—	100%	酒店經營

財務報表附註

2009年12月31日

20. 於子公司之權益 (續)

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(麗江)置業有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	物業開發
金茂(麗江)酒店投資有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	物業開發
中化方興投資管理(北京)有限公司***	中國／中國大陸	29,000,000美元	100%	-	物業開發
金茂(上海)置業有限公司** (ii)	中國／中國大陸	人民幣200,000,000元	-	100%	物業開發
盛明投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100%	投資控股
慧柏有限公司(ii)	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	100%	-	投資控股

附註：

- (i) 於2009年6月25日，上海滙港房地產開發有限公司將其註冊商業名稱變更為上海國際航運服務中心有限公司。於2009年3月20日，其註冊股本已由人民幣1,230,000,000元增加至人民幣1,474,000,000元。於年內注入新資金後，本公司於上海國際航運服務中心持有的直接權益維持50%。
- (ii) 於2009年1月5日，本公司向其他股東收購慧柏餘下26.77%股權。於完成收購後，本公司於慧柏持有的直接權益及於金茂集團成員公司持有的間接權益改變為100%。

董事認為，上表所列本公司之子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產之重要部份。董事認為載列其他子公司之詳情會令篇幅過於冗長。

* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

** 根據中國法律註冊為有限責任公司。

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

本集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該等實體的董事會，故此有權控制其經營和財務活動。

Ⓞ 本公司一家非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將其列作子公司。

財務報表附註

2009年12月31日

21. 於共同控制實體的權益

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應佔淨資產	110,534	114,529
應收共同控制實體款項	8,410	8,702
	118,944	123,231

與共同控制實體的結餘乃無抵押、免息及並無固定還款期。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊及實繳資本	註冊地點	本集團間接應佔	
			股權百分比	主要業務
上海金茂錦江汽車服務有限公司	人民幣22,000,000元	中國	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃有限公司	人民幣2,000,000元	中國	45%	出租商用車
蘇州金茂錦江外事旅遊汽車有限公司	人民幣5,000,000元	中國	49.5%	出租商用車
上海金茂盛融游艇俱樂部有限公司	人民幣40,000,000元	中國	23%	提供遊艇服務
天津方興海德有限公司	人民幣140,000,000元	中國	49%	物業開發

財務報表附註

2009年12月31日

21. 於共同控制實體的權益 (續)

下表列示本集團的共同控制實體的財務資料概要。

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應佔共同控制實體資產及負債		
流動資產	85,809	94,220
非流動資產	53,519	64,087
流動負債	(28,794)	(43,778)
	110,534	114,529

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應佔共同控制實體業績		
收入	29,880	33,026
其他收入	1,026	197
	30,906	33,223
開支總額	(30,930)	(38,595)
稅項	(903)	(836)
稅後虧損	(927)	(6,208)

22. 存貨

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
原材料	8,918	15,902
消耗品和工具	3,679	2,651
酒店商品	21,210	13,999
貿易存貨	1,545	4,018
	35,352	36,570

財務報表附註

2009年12月31日

23. 應收貿易賬款

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應收貿易賬款	227,413	126,186

本集團的應收貿易賬款主要來自銷售物業以及提供酒店和物業管理服務。

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款支付。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修和其他服務的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。信貸期一般為一個月，而主要客戶可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款，並設立信貸控制部門，將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。應收貿易賬款為不計利息。

於報告期末，按照發票日期分析應收貿易賬款之賬齡如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
1個月內	149,785	66,053
1至3個月	48,370	51,095
4至6個月	18,432	2,034
6個月以上	10,826	7,004
	227,413	126,186

不視為出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
概無逾期或減值	214,133	110,926
逾期少於1個月	3,416	10,023
逾期1至3個月	3,847	1,203
逾期3個月以上	6,017	4,034
	227,413	126,186

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升。

財務報表附註

2009年12月31日

24. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團		本公司	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
預付款項	22,969	51,507	6,200	7,075
按金	2,061	2,952	566	895
其他應收款	107,570	95,345	163	–
預付土地租賃款項(附註18)	45,652	22,123	–	–
	178,252	171,927	6,929	7,970

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

25. 與關連方結餘

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應收關連方款項：		
最終控股公司	3,730	284
同系子公司	522	10,405
	4,252	10,689
應付關連方款項：		
最終控股公司	26,039	23,124
直系控股公司(i)	–	2,717,135
同系子公司	44,985	35,966
	71,024	2,776,225

	本公司	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應收同系子公司款項	273	–
應收共同控制實體款項	1,551	–
應付直系控股公司款項(i)	–	2,717,135

附註：

- (i) 於2008年12月31日應付直系控股公司款項包括就收購慧柏的應付現金代價港幣2,716,473,000元，該結欠款項乃按香港最優惠年利率計息。結餘已於截至2009年12月31日止年度內償還(附註1)。
- (ii) 除上文(i)所述的結餘外，該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

26. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
現金和銀行結存		2,374,324	4,985,362	91,914	1,396,722
定期存款		5,428,129	1,375,697	1,130,747	51,038
		7,802,453	6,361,059	1,222,661	1,447,760
減：					
已抵押定期存款					
長期銀行貸款抵押	29(a)(iv)	(249,876)	(283,950)	–	–
短期銀行貸款抵押	29(a)(iv)	(4,026,411)	(1,013,133)	–	–
受限制銀行結餘		(2,892)	(17,169)	–	–
		(4,279,179)	(1,314,252)	–	–
現金和現金等價物		3,523,274	5,046,807	1,222,661	1,447,760

於2009年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為人民幣1,528,752,000元（2008年：人民幣4,166,505,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間為一個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。現金和現金等價物及已抵押存款的賬面值與其公平值相若。

27. 應付貿易賬款和應付票據

於報告期末的應付貿易賬款和應付票據的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	313,752	233,084
1至2年	340,344	411,600
2至3年	3,151	256,194
3年以上	62,101	–
	719,348	900,878

於2009年12月31日本集團的應付貿易賬款主要指應付本集團北京、上海及珠海多個物業開發項目承建商的款項。

應付貿易賬款為免息及無抵押。本集團的即期應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

28. 其他應付款項和應計款項

	本集團		本公司	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
其他應付款項	741,824	659,902	1,977	13,986
已收按金和預收款項	1,764,940	3,068,473	–	–
應計款項	39,561	444,280	12,350	7,000
	2,546,325	4,172,655	14,327	20,986

其他應付款項為免息及並無固定還款期。其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

29. 計息銀行貸款和其他借款

本集團	2009年			2008年		
	實際利率(%)	到期日	港幣千元	實際利率(%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，有抵押	1.46-7.47	2010	3,735,443	0-7.47	2009	2,150,932
銀行貸款，無抵押	4.13-7.47	2010	4,860,088	2.62-9.12	2009	4,070,771
其他貸款，無抵押*	3.99-4.37	2010	1,476,540	–	–	–
長期銀行貸款的 流動部份，有抵押	4.86-5.35	2010	570,172	7.56	2009	318,024
			10,642,243			6,539,727
非即期						
銀行貸款，有抵押	4.86-5.35	2011-2019	4,506,854	7.02-7.56	2010-2016	2,953,080
其他貸款，無抵押*	4.86	2011-2019	227,160	–	–	–
債券，有抵押	4.22	2012	1,135,800	4.22	2012	1,135,800
			5,869,814			4,088,880
			16,512,057			10,628,607

* 結餘指應付本集團同系子公司款項。

財務報表附註

2009年12月31日

29. 計息銀行貸款和其他借款（續）

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	9,165,703	6,539,727
第二年	442,962	2,158,020
第三至第五年，包括首尾兩年	2,147,797	522,468
五年以上	1,916,095	272,592
	13,672,557	9,492,807
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	1,476,540	–
第三至第五年，包括首尾兩年	1,362,960	1,135,800
	2,839,500	1,135,800
	16,512,057	10,628,607

附註：

(a) 本集團的若干銀行貸款乃以下列作為抵押：

- (i) 本集團的若干酒店物業（包括於物業、廠房及設備項下），其合計賬面淨值約為港幣1,645,722,000元（2008年：港幣1,698,499,000元）（附註14）。
- (ii) 本集團的若干投資物業的賬面值約為港幣7,476,670,000元（2008年：港幣7,870,038,000元）（附註17）。
- (iii) 本集團的若干預付土地租賃款項的合計賬面值為港幣547,147,000元（2008年：港幣378,179,000元）（附註18）。
- (iv) 本集團的若干存款的合計賬面值約為港幣4,276,287,000元（2008年：港幣1,297,083,000元）（附註26）。
- (v) 本集團子公司的若干少數股東的銀行存款的合計賬面值約為港幣1,163,059,000元（2008年：港幣1,197,133,000元）。
- (vi) 同系子公司銀行存款於2008年12月31日的合計賬面值約為港幣22,716,000元。該項抵押已於年內解除。

(b) 於2002年4月20日，本集團一家子公司按發行價（相等於債券的面值）發行本金額為人民幣1,000,000,000元的擔保債券（「10年期債券」）。該10年期債券按固定利率4.22%計息並於2012年4月28日到期。

10年期債券的公平值約為港幣1,135,800,000元（2008年：港幣1,135,800,000元），乃根據市場報價釐定。

(c) 除於2009年12月31日為數相等於約港幣357,574,000元（2008年：港幣261,604,000元）的有抵押銀行貸款以美元計值外，所有其他借款均以人民幣計值。

本集團借款的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註

2009年12月31日

30. 土地增值稅準備

	本集團 港幣千元
於2008年1月1日	278,782
年內於綜合收益表扣除(附註10)	155,251
年內已付	(31,297)
匯兌調整	15,654
於2008年12月31日及2009年1月1日	418,390
年內於綜合收益表扣除(附註10)	166,513
年內已付	(13,876)
匯兌調整	148
於2009年12月31日	571,175

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年12月4日起，上海及北京（珠海由1995年5月8日起）的地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

直至報告日，負責執行土地增值稅條例的相關地方稅務局並未落實本集團物業開發項目土地增值稅的計算與繳付。

財務報表附註

2009年12月31日

31. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	投資物業 重估 港幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 港幣千元	土地 增值稅準備 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日	1,330,326	191,041	–	(5,905)	1,515,462
年內於綜合收益表扣除／(計入) (附註10)	21,286	32,676	–	(1,715)	52,247
匯兌調整	83,678	12,414	–	(391)	95,701
於2008年12月31日及 2009年1月1日	1,435,290	236,131	–	(8,011)	1,663,410
年內於綜合收益表扣除／(計入) (附註10)	42,287	28,730	(60,935)	(83)	9,999
匯兌調整	42	28	(60)	–	10
於2009年12月31日	1,477,619	264,889	(60,995)	(8,094)	1,673,419

財務報表附註

2009年12月31日

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅 準備 港幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 港幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日	-	14,000	-	-	14,000
年內於綜合收益表計入 (附註10)	60,189	22,261	-	-	82,450
匯兌調整	806	1,175	-	-	1,981
於2008年12月31日及 2009年1月1日	60,995	37,436	-	-	98,431
年內於綜合收益表計入/ (扣除)(附註10)	2,404	(27,990)	1,124	7,030	(17,432)
匯兌調整	2	(26)	1	7	(16)
於2009年12月31日	63,401	9,420	1,125	7,037	80,983

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司及共同控制實體就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2009年12月31日，並未就本集團於中國大陸成立的子公司及共同控制實體須繳交預扣稅的未匯出盈利而確認應付預扣稅的遞延稅項。董事認為，該等子公司及共同控制實體於可見將來分派有關盈利的機會不大。於2009年12月31日，有關在中國大陸的子公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣1,530,393,000元（2008年：港幣810,123,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

32. 已發行股本

	本集團及本公司	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
法定： 20,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股	20,000,000	20,000,000
已發行及繳足： 9,161,489,000股每股面值港幣1元的普通股 (2008年：6,493,627,000股)	9,161,489	6,493,627

年內的股本變動如下：

於2009年1月5日，本公司以每股港幣2.14元的價格發行579,665,000股每股面值港幣1.00元的新普通股，作為收購慧柏26.77%股權的部份代價（附註1）。

於2009年3月25日，本公司就2009年2月13日公佈的供股以每股港幣1.67元發行1,626,857,000股新普通股。

於2009年7月22日，本公司、中化香港、花旗環球金融市場亞洲有限公司及德意志銀行香港分行（統稱「配售代理」）訂立一份配售及認購協議，據此，(i)配售代理同意按全面包銷基準並作為中化香港之代理，促使承配人按每股港幣2.52元的價格購買（否則以主事人身份自行購買）768,900,000股現有普通股；及(ii)中化香港有條件地同意以每股港幣2.52元認購461,340,000股新普通股。於2009年8月3日完成上述股份配售及認購後，本公司以港幣2.52元發行461,340,000股新股份。

參照本公司已發行普通股股本的變動，於年內進行的交易概述如下：

	已發行 股份數目 千股	視作已發行 股份數目 千股	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日	4,915,264	1,187,962	6,103,226	3,270,193	9,373,419
就共同控制下的業務合併而發行股份	1,187,962	(1,187,962)	-	-	-
就收購少數股東權益而發行股份	390,401	-	390,401	409,922	800,323
於2008年12月31日及於 2009年1月1日	6,493,627	-	6,493,627	3,680,115	10,173,742
就收購少數股東權益而發行股份	579,665	-	579,665	660,818	1,240,483
供股	1,626,857	-	1,626,857	1,089,994	2,716,851
發行新股	461,340	-	461,340	701,237	1,162,577
發行股份開支	-	-	-	(22,375)	(22,375)
於2009年12月31日	9,161,489	-	9,161,489	6,109,789	15,271,278

33. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃（「計劃」），旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括本集團任何成員公司的執行及非執行董事）及本集團任何成員公司的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括任何獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事會釐定，但不可低於下列兩者中以較高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2009年		2008年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權數量
於1月1日	3.37	5,550,000	-	-
年內授出	-	-	3.37	5,550,000
供股調整	3.37	(6,245)	-	-
年內沒收	3.37	(73,917)	-	-
於12月31日	3.37	5,469,838	3.37	5,550,000

年內並無股票期權被行使。

33. 股票期權計劃（續）

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2009年

股票期權數量	每股行使價* 港元	行使期間
5,469,838	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日

2008年

股票期權數量	每股行使價* 港元	行使期間
5,550,000	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日

* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

年內並無授出新股票期權，而於截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，本集團於截至2009年12月31日止年度確認其中的股票期權開支港幣1,484,000元（2008年：港幣1,014,000元）。

已授出以股權結算之股票期權的公平值乃於授出日期予以估算，並已計及授出股票期權的條款及條件。下表載列所需輸入該模式的項目：

股息率(%)	0.59
預期波幅(%)	49.6
歷史波幅(%)	49.6
無風險利率(%)	2.46
股票期權預期年期(年數)	4.95
加權平均股份價格(每股港元)	3.25

股票期權預計年期乃根據加權歸屬期與合約期限之平均值計算。預期波幅反映歷史波幅作為未來趨勢指標之假設，而實際結果未必如此。

計算所授出股票期權的公平值時，概無計入該等股票期權的其他特性。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有5,469,838份（2008年：5,550,000份）。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行5,469,838股（2008年：5,550,000股）普通股，而新增股本為港幣5,470,000元（2008年：港幣5,550,000元），而股份溢價則為港幣12,964,000元（未扣除任何發行開支）（2008年：港幣13,154,000元）。

34. 儲備

(a) 本集團

(i) 本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第102頁之綜合權益變動表。

(ii) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購子公司的實繳股本面值與本公司去年收購受共同控制子公司所涉成本之間的差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家子公司的少數股東權益後，收購成本與所收購少數股東權益兩者之差額。

(iv) 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

34. 儲備 (續)

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日		3,270,193	–	370,852	3,641,045
發行股份		409,922	–	–	409,922
以股權結算之股票期權 安排	33	–	1,014	–	1,014
本年全面收益總額	11	–	–	106,270	106,270
擬派2008年末期股息		–	–	(174,003)	(174,003)
於2008年12月31日及於 2009年1月1日		3,680,115	1,014	303,119	3,984,248
發行股份		2,452,049	–	–	2,452,049
發行股份開支		(22,375)	–	–	(22,375)
以股權結算之股票期權 安排	33	–	1,484	–	1,484
本年全面收益總額	11	–	–	106,490	106,490
擬派2009年末期股息		–	–	(229,037)	(229,037)
於2009年12月31日		6,109,789	2,498	180,572	6,292,859

35. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 於2009年1月5日，本公司以每股港幣2.14元發行579,665,000股每股面值港幣1.00元的新普通股，作為向其他股東收購慧柏26.77%股權總代價的部份（附註1）。
- (b) 於2009年2月13日，本公司宣佈，其計劃以每股港幣1.67元的價格及每100股現有普通股配發23股新普通股的基準，通過供股發行1,626,857,000股每股面值港幣1.00元的新普通股集資港幣2,716,900,000元（未扣除發行費用）。供股已於2009年3月25日完成。現有股東未認購的任何供股股份均將由中化香港全數包銷。

供股已於2009年3月25日完成，並已發行1,626,857,000股供股股份。中化香港以港幣1.67元認購了1,578,409,000股新普通股，而此等股份已用以支付有關金茂集團收購事項的遞延款項港幣2,716,473,000元（附註1）。其他現有股東以港幣1.67元認購48,448,000股新普通股的所得款項（未扣除股份發行開支）為港幣80,908,000元，已用以償還遞延款項的餘下本金港幣80,529,000元及應付中化香港的相關利息開支。

36. 或有負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣259,022,000元（2008年：港幣301,205,000元）的擔保。

董事認為，由於本集團物業可變現淨值超出擔保金額，故並無償付能力風險。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註17）。租賃期議定為一至十六年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於2009年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
一年內	658,847	448,570
第二至第五年，包括首尾兩年	470,406	425,231
五年以上	6,066	4,653
	1,135,319	878,454

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至十年。

於2009年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
一年內	2,671	2,708	2,671	2,069
第二至第五年，包括首尾兩年	116	527	116	168
	2,787	3,235	2,787	2,237

38. 承擔

除上文附註37(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	本集團	
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
土地及樓宇	–	171,606
發展中物業	79,975	165,356
	79,975	336,962

39. 關連方交易

(a) 除於財務報表其他部份詳述的交易外，本集團於年內與關連方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
同系子公司：			
利息開支	(i)	43,036	922
租金收入	(ii)	145,763	143,072
物業管理費收入	(ii)	16,305	12,813
其他服務收入	(iii)	151	372
直系控股公司：			
利息開支	(i)	16,468	662
租金開支	(iv)	1,923	1,847
最終控股公司：			
租金收入	(ii)	62,544	63,334
物業管理費收入	(ii)	11,726	10,717
酒店經營收入	(v)	–	654

附註：

- (i) 應付直系控股公司及一家同系子公司其他貸款的利息開支乃按條款相若的銀行貸款利率收取。
- (ii) 租金收入及物業管理費收入乃按本集團與本公司之相關同系子公司及最終控股公司訂立之相關協議的條款收取。
- (iii) 本集團徵收的其他服務費乃按與提供予第三方的相若條款收取。
- (iv) 租金開支乃按本公司與直系控股公司訂立之協議的條款收取。
- (v) 酒店經營收入乃按提供予第三方之相若條款收取。

39. 關連方交易（續）

(b) 截至2008年12月31日止年度內，本集團向中化香港收購慧柏有限公司54.87%股權，代價為港幣5,151,795,000元。

(c) 本集團主要管理人員的報酬

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
短期僱員福利	16,448	10,725
離職後福利	434	376
以股權結算之股票期權開支	603	767
支付予主要管理人員的報酬總額	17,485	11,868

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(d) 與其他國有企業的交易

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。經審慎考慮關係之本質後，本公司董事認為，此等交易概不屬於須另行作出披露的重大關連方交易。

附註39(a)及39(b)所有項目涉及之關連方交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

40. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他計息貸款、應收／應付關連方款項，以及現金和現金等價物。該等金融工具旨在為本集團的物業投資組合籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款和應付票據，乃直接產生自經營業務。

本集團的業務承受多種金融風險：市場風險（包括利率風險及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

市場風險

本集團的資產主要為投資物業、土地使用權、發展中物業和持作出售物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團的現金和現金等價物與長期債務責任。按浮動利率計息的借款使本集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則使本集團承受公平值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大的公平值利率風險。本集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險。由於定期存款均為短期，故銀行存款並無重大的公平值利率風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息長期借貸的影響）對本集團稅前利潤的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點上調／ (下調)	稅前利潤 增加／(減少) 港幣千元
2009年12月31日		
人民幣	27	(28,853)
人民幣	(27)	28,853
2008年12月31日		
人民幣	27	(16,704)
人民幣	(27)	16,704

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐訂，並已計入於該日存在的銀行貸款和其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止期間利率的可能合理變動的評估。

40. 財務風險管理目標及政策（續）

外匯風險

本集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易（包括向本公司支付股息），而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資（包括向本集團獲取貸款或注資的能力）取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干短期存款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國大陸可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低本集團的外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

港幣兌美元匯率的1%合理可能變動及人民幣兌美元匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於截至2009年及2008年12月31日止年度的利潤產生重大影響，也不會對本集團權益的其他組成部分產生重大影響。

信貸風險

信貸風險是因對手方無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致財務損失的風險。本集團因其物業銷售、租賃活動、提供酒店和物業管理服務以及其融資活動（包括銀行和金融機構存款以及衍生工具）而承受信貸風險。本集團透過要求租戶預付租金來控制信貸風險，並定期監察拖欠的應收租戶款項。於報告日期的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

40. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	2009年					總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	11,180,708	732,732	4,049,228	2,159,473		18,122,141
應付貿易賬款和應付票據	719,348	—	—	—		719,348
其他應付款項	741,824	—	—	—		741,824
應付關連方款項	71,024	—	—	—		71,024
	12,712,904	732,732	4,049,228	2,159,473		19,654,337

	2008年					總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元		
計息銀行貸款和其他借款	6,693,196	2,448,131	2,007,511	417,763		11,566,601
應付貿易賬款和應付票據	900,878	—	—	—		900,878
其他應付款項	659,902	—	—	—		659,902
應付關連方款項	2,844,138	—	—	—		2,844,138
	11,098,114	2,448,131	2,007,511	417,763		15,971,519

40. 財務風險管理目標及政策（續）

流動資金風險（續）

本公司

	2009年				
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
其他應付款項	1,977	-	-	-	1,977

	2008年				
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
其他應付款項	13,986	-	-	-	13,986
應付直系控股公司款項	2,785,048	-	-	-	2,785,048
	2,799,034	-	-	-	2,799,034

公平值

並非在財務狀況表以公平值列賬的金融資產及負債呈報如下：

- (i) 現金和現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、預付款項、按金和其他應收款項、應付貿易賬款、其他應付款項，以及應收／應付關連方款項

這些結餘的賬面值與其公平值相若，原因是該等金融工具為即時或於短期內到期。

- (ii) 銀行貸款和其他借款

根據當時適用利率，銀行貸款和其他借款的賬面值與其公平值相若。

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。

40. 財務風險管理目標及政策（續）

資本管理（續）

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額（如財務狀況表所示）減現金和現金等價物和受限制銀行結餘和已抵押存款計算。調整後資本包括權益各組成部分（包括少數股東權益）和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於各報告日期的債務與調整後資本比率如下：

	附註	本集團	
		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	29	16,512,057	10,628,607
減：現金和現金等價物	26	(3,523,274)	(5,046,807)
受限制銀行結餘和已抵押存款	26	(4,279,179)	(1,314,252)
淨債務		8,709,604	4,267,548
權益總額		17,946,866	13,924,142
加：應付關連方款項	25	71,024	2,776,225
調整後資本		18,017,890	16,700,367
債務與調整後資本比率		48.3%	26.0%

期內，本集團並無違反其任何貸款契約，亦無違反履行其貸款協議項下的任何責任。

41. 報告期後事項

本公司的非全資子公司上海科怡方興商務諮詢有限公司於2010年1月6日註銷。

42. 財務報表之批准

財務報表於2010年3月25日經董事會批准並授權刊行。

五年財務資料

I. 主要利潤表數據

	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元
業績					
收入	2,438,104	2,041,015	2,812,981	3,913,468	6,320,902
銷售成本	(1,019,499)	(944,952)	(1,135,369)	(1,715,516)	(3,021,689)
毛利／(毛損)	1,418,605	1,096,063	1,677,612	2,197,952	3,299,213
其他收入和收益	444,777	1,041,157	3,277,618	381,250	485,560
銷售和分銷開支	(169,075)	(166,621)	(173,218)	(168,912)	(254,734)
管理費用	(323,102)	(326,236)	(385,978)	(494,582)	(552,500)
其他費用	(1,229)	(3,029)	(2,043)	(2,923)	(3,068)
融資成本	(102,814)	(140,761)	(304,234)	(405,641)	(499,963)
分佔損益：					
共同控制實體	3,746	4,994	5,227	(6,208)	(927)
聯營公司	–	–	(410)	–	–
稅前利潤	1,270,908	1,505,567	4,094,574	1,500,936	2,473,581
稅項	(305,463)	(248,194)	(1,241,909)	(401,788)	(742,484)
年度利潤	965,445	1,257,373	2,852,665	1,099,148	1,731,097
由下列各方應佔：					
母公司所有者	544,183	766,185	2,520,302	900,934	1,174,408
少數股東權益	421,262	491,188	332,363	198,214	556,689
	965,445	1,257,373	2,852,665	1,099,148	1,731,097

II. 主要財務狀況數據

	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元
非流動資產總值	9,347,004	11,917,003	21,290,494	23,961,343	29,025,701
流動資產總值	2,468,241	3,972,066	10,411,391	10,585,593	11,116,810
資產總值	11,815,245	15,889,069	31,701,885	34,546,936	40,142,511
流動負債總值	3,548,462	5,200,567	12,128,550	14,870,504	14,652,412
非流動負債總值	2,637,515	3,718,944	4,192,806	5,752,290	7,543,233
負債總值	6,185,977	8,919,511	16,321,356	20,622,794	22,195,645
由下列各方應佔：					
母公司所有者	3,348,508	4,171,478	12,035,146	11,040,045	16,419,645
少數股東權益	2,280,760	2,798,080	3,345,383	2,884,097	1,527,221
	5,629,268	6,969,558	15,380,529	13,924,142	17,946,866

保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們在2009年報全書以環保再生樹林認證（FSC）紙張印製，以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。

方興地產(中國)有限公司

香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-4703室

