

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



# SRE GROUP LIMITED

## 上置集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

### 二零零九年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

#### 合併綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2009	2008
收入	4	2,830,596	3,739,865
銷售成本	5	(1,593,931)	(2,844,987)
毛利		1,236,665	894,878
其他收益－淨額		1,087,899	1,411,217
銷售及分銷成本	5	(198,916)	(75,685)
管理費用	5	(345,047)	(251,350)
營運利潤		1,780,601	1,979,060
財務收入		16,884	152,521
財務成本		(179,114)	(11,063)
財務(成本)／收入－淨額		(162,230)	141,458
應佔聯營企業之虧損		(93,927)	(443,186)

	附註	2009	2008
除所得稅前利潤		1,524,444	1,677,332
所得稅	6	(506,662)	(893,471)
本年淨利潤		<u>1,017,782</u>	<u>783,861</u>
其他綜合收益			
報表折算差額		15,786	412,968
本年度其他綜合收益，扣除稅金		<u>15,786</u>	<u>412,968</u>
本年度綜合收益		<u>1,033,568</u>	<u>1,196,829</u>
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		785,081	247,936
非控股股東權益		232,701	535,925
		<u>1,017,782</u>	<u>783,861</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		797,350	645,810
非控股股東權益		236,218	551,019
		<u>1,033,568</u>	<u>1,196,829</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益			
(每股以港仙表示)	7		
— 基本		<u>24.47</u>	<u>8.91</u>
— 攤薄		<u>23.70</u>	<u>8.64</u>

應付股息及本年預計分配股息在附註8中詳細披露。

# 財務狀況表

2009年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備		2,684,121	1,668,269	3,229	282
已完工投資物業		6,329,400	5,248,073	—	—
在建投資物業		193,879	—	—	—
預付土地租賃款		565,492	885,914	—	—
商譽		453,788	447,495	—	—
於子公司之投資		—	—	4,433,839	4,565,875
應收子公司款項		—	—	1,346,117	1,073,459
於聯營企業之權益		87,807	530,402	—	—
遞延所得稅資產		177,588	19,811	—	—
長期應收賬款	9	106,365	—	—	—
其他非流動資產		362,935	279,042	279,485	279,042
		<u>10,961,375</u>	<u>9,079,006</u>	<u>6,062,670</u>	<u>5,918,658</u>
<b>流動資產</b>					
預付土地租賃款		7,954,454	6,654,264	—	—
以供出售之持有或開發中物業		4,705,378	3,096,513	—	—
以供出售之開發中土地及基礎建設		4,353,169	—	—	—
存貨		19,852	30,885	—	—
應收子公司股利		—	—	727,651	390,573
應收聯營企業款項		1,825	138,968	—	132,438
預付款項及其他流動資產		261,014	66,404	51,506	555
其他應收款		1,329,071	642,145	86	—
應收賬款	9	401,322	18,165	—	—
預付所得稅款項		83,820	5,303	—	—
現金及銀行存款		4,602,822	1,575,476	84,821	170,687
		<u>23,712,727</u>	<u>12,228,123</u>	<u>864,064</u>	<u>694,253</u>
<b>資產總計</b>		<u><b>34,674,102</b></u>	<u><b>21,307,129</b></u>	<u><b>6,926,734</b></u>	<u><b>6,612,911</b></u>

附註	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
<b>權益和負債</b>				
<b>權益</b>				
已發行股本及股本溢價	<b>4,736,489</b>	4,003,101	<b>4,736,489</b>	4,003,101
其他儲備	<b>1,221,202</b>	1,019,625	<b>714,834</b>	527,086
留存溢利	<b>2,234,050</b>	1,449,859	<b>246,098</b>	5,817
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
歸屬於母公司股東權益合計	<b>8,191,741</b>	6,472,585	<b>5,697,421</b>	4,536,004
非控股股東權益	<b>3,115,939</b>	1,400,776	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>權益總計</b>	<b>11,307,680</b>	7,873,361	<b>5,697,421</b>	4,536,004
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
計息銀行及其他借款	<b>5,942,549</b>	3,045,114	<b>293,366</b>	216,865
有擔保高級票據	<b>552,463</b>	1,537,947	<b>552,463</b>	1,537,947
出售高爾夫球會會籍 之遞延收入	<b>639,041</b>	—	—	—
遞延所得稅負債	<b>1,638,787</b>	1,430,596	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>8,772,840</b>	6,013,657	<b>845,829</b>	1,754,812
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借款		1,589,958	1,495,640	45,950	142,620
可換股債券－主債務部分		312,219	62,008	312,219	62,008
衍生金融工具負債		–	88,470	–	88,470
預售開發中物業之預收賬款		4,943,649	1,171,996	–	–
應付帳款	10	3,176,373	1,357,377	–	–
其他應付款項及應計項目		2,339,360	2,241,817	25,315	21,024
當期所得稅負債		1,428,561	983,491	–	–
有擔保高級票據，流動部分		95,813	–	–	–
建設輔助性公眾設施所產生 之遞延收入		696,291	–	–	–
應付關聯公司款項		11,358	19,312	–	7,973
		<u>14,593,582</u>	<u>7,420,111</u>	<u>383,484</u>	<u>322,095</u>
<b>負債總計</b>		<u>23,366,422</u>	<u>13,433,768</u>	<u>1,229,313</u>	<u>2,076,907</u>
<b>負債及權益總計</b>		<u>34,674,102</u>	<u>21,307,129</u>	<u>6,926,734</u>	<u>6,612,911</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>9,119,145</u>	<u>4,808,012</u>	<u>480,580</u>	<u>372,158</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>20,080,520</u>	<u>13,887,018</u>	<u>6,543,250</u>	<u>6,290,816</u>

# 合併股東權益變動表

截至2009年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股		留存 溢利	非控股 股東權益	權益 合計
							債券中包 含認股權	合計			
於2009年1月1日	4,003,101	7,238	248	214,076	722,123	75,940	-	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361
本年綜合收益	-	-	-	-	12,269	-	-	785,081	797,350	236,218	1,033,568
於聯營公司以權益結算 之購股權之變動	-	-	-	-	-	3,969	-	-	3,969	-	3,969
出售物業已實現重估儲備	-	(740)	-	-	-	-	-	740	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	1,630	-	-	-	(1,630)	-	-	-
可換股債券行權增加股本	247,212	-	-	-	-	-	-	-	247,212	-	247,212
新股發行	486,176	-	-	-	-	-	-	-	486,176	-	486,176
新發行之可換股債券認股權	-	-	-	-	-	-	179,361	-	179,361	-	179,361
應佔子公司管理層以權益 結算之購股權變動	-	-	-	-	-	2,198	-	-	2,198	2,272	4,470
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,974)	(210,974)
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,756,098	1,756,098
於子公司所佔權益之變動	-	-	-	-	-	2,890	-	-	2,890	(45,043)	(42,153)
支付給子公司非控股 股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,408)	(23,408)
於2009年12月31日	<u>4,736,489</u>	<u>6,498*</u>	<u>248*</u>	<u>215,706*</u>	<u>734,392*</u>	<u>84,997*</u>	<u>179,361*</u>	<u>2,234,050</u>	<u>8,191,741</u>	<u>3,115,939</u>	<u>11,307,680</u>

歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於2008年1月1日	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
本年度綜合收益	-	-	-	-	397,874	-	247,936	645,810	551,019	1,196,829
於聯營企業所佔權益之變動	-	-	-	-	-	75,940	-	75,940	-	75,940
購買非控股股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
子公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	100,397	100,397
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	-	-	-	9,631	-	-	-
2007年股利										
– 現金股利	-	-	-	-	-	-	(49,051)	(49,051)	-	(49,051)
– 股票股利	46,774	-	-	-	-	-	(46,774)	-	-	-
支付給子公司非控股 股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,682)	(33,682)
於2008年12月31日	<u>4,003,101</u>	<u>7,238*</u>	<u>248*</u>	<u>214,076*</u>	<u>722,123*</u>	<u>75,940*</u>	<u>1,449,859</u>	<u>6,472,585</u>	<u>1,400,776</u>	<u>7,873,361</u>

\* 於2009年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,221,202千元(2008年：港幣1,019,625千元)。

## 1. 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時,除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外,均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明,本財務報表以港幣列報,所有金額均以千元港幣為單位表示。

### 營業週期

本集團的營業周期是取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質,本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售,消耗或者變現的資產,即使預期該些資產不會在報告期期末後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業和開發中土地及基礎設施)。

## 2. 會計政策及披露的變化

除以下部分外,本集團採用的會計政策與以前財務年度一致:

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款—行權條件及取銷
香港財務報告準則第3號修訂本、香港會計準則 第27號修訂本及之後的香港會計準則第7號、 第12號、第21號、第28號及第31號(修訂本)	企業合併、合併及單體財務報表 (提前採用)
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具:披露—改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表列報
香港會計準則第23號(修訂本)	借款成本
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	對香港會計準則第32號金融工具:列報及香港會計第1號財務 報表列報—可沽售金融工具及清盤時產生之責任的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	對解釋公告第9號嵌入式衍生工具的重新評估及香港會計準則 第39號金融工具:確認與計量—嵌入式衍生工具的修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號	建造房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號	對外國業務之淨投資進行對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號	客戶轉讓資產(自2009年7月1日採用)
香港財務報告準則的改進(2008年10月)	部分香港財務報告準則修訂本

除了以下涉及香港財務報告準則第3號(修訂本)、香港會計準則第27號(修訂本)、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號(修訂本)的影響將有進一步解釋外,採用以上新制定及經修訂的香港會計準則對本公司和本集團的財務報告沒有造成重大影響。



(a) 香港財務報告準則第3號企業合併及香港會計準則第27號合併及單體財務報表

於2009年12月31日止年度，本集團開始採用香港財務報告準則第3號企業合併及香港會計準則第27號合併及單體財務報表。採用香港財務報告準則第3號(修訂本)後，企業合併的會計處理有重大變化。對於分步收購取得的子公司，不需要在每一步收購時都以公允價值確認資產和負債並計算商譽，而是以收購日之前所持有的對該子公司投資的公允價值，本次購買所支付的對價的公允價值與收購淨資產公允價值的差額確認為商譽。非控股股東權益根據其所佔可辨認淨資產公允價值份額或者按照公允價值計量。與收購相關的費用通常確認為費用(而不是包含在商譽中)。或有對價必須在收購日按照公允價值確認與計量。期後或有對價公允價值的變動參照其他相應的香港財務報告準則，通常在損益中確認(而不是調整商譽)。

修訂的香港會計準則第27號要求對子公司權益的變動(不失去控制)，作為股東之間的交易。因此，該類交易不會產生商譽，也不會影響損益。同時，該修訂還改變了對子公司損失的會計處理方法以及失去對子公司控制時的會計處理。

在執行香港財務報告準則第3號和香港會計準則第27號的修訂後，本集團也執行了對香港會計準則第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號於聯營企業的投資和香港會計準則第31號於合營企業的投資的相應的修訂。

上述其他相應的修訂對本公司會計政策無影響。

由於採用修訂的準則而導致的會計政策變更採用未來適用法處理，因此對本集團於2008年12月31日止年度之合併財務報表無影響。準則的修訂影響2009年本公司對中國新城鎮發展有限公司的企業合併(分布購並)，以及收購後對其增加持股的會計處理。於2009年12月31日止年度，修訂的準則下的會計處理導致大約4,900萬港元的歸屬於母公司之可分配淨利潤的增加(並由此導致基本及稀釋之每股收益分別增加1.53港仙及1.44港仙)，相應的資產估值準備減少5,200萬港元，其他儲備增加300萬港元。修改的準則對2009年12月31日止年度合併財務報表中的淨資產無影響。

(b) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號分部報告，具體說明瞭經濟實體如何基於使主要決策者決定分配分部資源和評估分部表現的信息，來披露經營分布信息。這項準則也要求披露那些分部之生產產品，提供服務，地理位置以及從集團之主要客戶取得收入的相關信息。集團認定香港財務報告準則第8號中對經營分部的認定與先前香港會計準則第14號中對業務分部的認定一致。該披露及相關比較信息呈列在財務報表附註3。

(c) 香港會計準則第1號(修訂本)財務報表列報

香港會計準則第1號(修訂本)改變了財務報表的列報和披露。修訂後的準則劃分了所有者和非所有者的權益變動。所有者權益變動表只反映所有者交易的細節，非所有者的權益變動單獨合併列示。另外，該準則引入了綜合收益表，包含所有確認為損益的收入和費用以及直接在權益中確認的收入和費用，以單張報表或兩張關聯報表列示。本集團選擇在單張報表中予以列示。

(d) 香港會計準則第40號投資物業

香港會計準則第40號修正了可以劃分為投資物業的作為未來投資物業建造的物業之範圍。公司自2009年1月1日起以未來適用法採用此修正案。公司關於投資物業的會計政策為持續以公允價值計量並將公允價值變動計入損益。接受修正案後，在建投資物業公允價值取其首次公允價值可確實計量與物業完成之較早者。

由於採用該修訂，本集團於本年度在建投資物業公允價值變動損失為592千港元。

### 3. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為五個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地基礎設施建設分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部大致包括高爾夫球場經營及物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併會計報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行類似交易採用的方法進行磋商。

業務分部分析如下：

	2009					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	
<b>分部收入</b>						
對外銷售	1,552,399	910,900	113,320	159,196	94,781	2,830,596
分部間銷售	—	—	—	—	9,686	9,686
	<u>1,552,399</u>	<u>910,900</u>	<u>113,320</u>	<u>159,196</u>	<u>104,467</u>	<u>2,840,282</u>
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵消						(9,686)
收入						<u>2,830,596</u>
分部利潤／(損失)	<u>253,150</u>	<u>532,297</u>	<u>628,570</u>	<u>(121,281)</u>	<u>487,865</u>	<u>1,780,601</u>
財務收入						16,884
財務成本						(179,114)
財務收入淨額						(162,230)
應佔聯營企業之虧損						(93,927)
除所得稅前利潤						<u>1,524,444</u>
<b>分部資產及負債</b>						
分部資產	<u>16,771,222</u>	<u>6,036,235</u>	<u>6,753,736</u>	<u>2,212,531</u>	<u>2,812,571</u>	<u>34,586,295</u>
於聯營企業之權益						87,807
總資產						<u>34,674,102</u>
分部負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	<u>23,366,422</u>
總負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	<u>23,366,422</u>
<b>其他分部信息：</b>						
折舊及攤銷	89,306	2,815	1,087	15,687	31,169	140,064
資本性開支*	20,663	1,221	121,311	91,342	6,602	241,139
衍生金融工具 的公允價值損失	—	—	—	—	89,055	89,055
投資物業的公允價值溢利 (轉回)／減值損失	—	—	(476,162)	—	—	(476,162)
	<u>2,739</u>	—	—	—	<u>(106,765)</u>	<u>(104,026)</u>

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(30,446千港元)、投資物業的增加(121,161千港元)、預付土地租賃款(非流動部分)的增加(89,532千港元)。

	2008				
	物業開發	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	合計
<b>分部收入</b>					
對外銷售	3,515,811	67,663	96,886	59,505	3,739,865
分部間銷售	—	—	—	46,424	46,424
	<u>3,515,811</u>	<u>67,663</u>	<u>96,886</u>	<u>105,929</u>	<u>3,786,289</u>
<i>調整：</i>					
分部間銷售抵消					(46,424)
收入					<u>3,739,865</u>
分部利潤／(損失)	<u>852,599</u>	<u>1,369,402</u>	<u>(107,322)</u>	<u>(135,619)</u>	1,979,060
財務收入					152,521
財務成本					(11,063)
財務收入淨額					<u>141,458</u>
應佔聯營企業之虧損					(443,186)
除所得稅前利潤					<u>1,677,332</u>
<b>分部資產及負債</b>					
分部資產	12,907,980	5,354,972	1,817,715	696,060	20,776,727
於聯營企業之權益					530,402
總資產					<u>21,307,129</u>
分部負債	<u>9,696,931</u>	<u>1,871,065</u>	<u>55,297</u>	<u>1,810,475</u>	13,433,768
總負債	<u>9,696,931</u>	<u>1,871,065</u>	<u>55,297</u>	<u>1,810,475</u>	<u>13,433,768</u>
<b>其他分部信息：</b>					
折舊及攤銷	6,493	112	91,484	525	98,614
資本性開支*	6,583	184,339	256,256	1,512	448,690
衍生金融工具的 公允價值溢利	—	—	—	(7,240)	(7,240)
投資物業的公允價值溢利	—	(1,394,587)	—	—	(1,394,587)
減值損失準備	—	—	38,827	104,882	143,709
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>38,827</u>	<u>104,882</u>	<u>143,709</u>

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(288,135千港元)、投資物業的增加(102,377千港元)、預付土地租賃款(非流動部分)的增加(58,178千港元)。

## 地區信息

(a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

	2009	2008
香港	3,229	282
中國大陸	10,223,451	8,249,469
	<u>10,226,680</u>	<u>8,249,751</u>

上述非流動資產以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 主要客戶信息

於2009年12月31日止之年度，本集團從上海地方政府分享之土地設施開發建設收入為29%（2008：無）。

本集團的其他客戶分佈廣泛。除上文所述，在2009年度及2008年度，本集團從其他單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

## 4. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內酒店房費收入及從投資物業收取及應收取的租金收入的淨額。

收入分析如下：

	2009	2008
物業銷售收入	1,633,588	3,705,960
土地開發及基礎設施建設收入	958,725	—
酒店經營收入	167,631	102,010
物業出租收入	120,612	72,939
物業管理收入	60,673	53,443
高爾夫經營收入	34,504	—
建造智能化網絡設施收入	10,367	4,103
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	4,786	6,340
其他收入	1,870	—
	<u>2,992,756</u>	<u>3,944,795</u>
減：銷售稅金	(162,160)	(204,930)
總收入	<u>2,830,596</u>	<u>3,739,865</u>

(i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業、土地開發、酒店經營、高爾夫球場經營、智能化住宅網絡設備安裝、物業管理、物業租賃收入或預售收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市建設維護稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

5. 按性質分類的費用

	2009	2008
存貨成本(不含折舊)	1,475,766	2,757,227
物業、機器及設備折舊	135,860	98,614
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
– 工資及薪酬	103,511	75,465
– 股本結算之認股權費用	4,470	–
– 其他社會福利費	31,745	17,656
	<u>139,726</u>	<u>93,121</u>
物業經營租賃費用	14,091	9,308
核數師酬金	12,225	4,215
應收賬款壞賬準備	377	562
物業銷售佣金	90,782	8,290
廣告成本	46,317	51,169
其他稅金	43,180	31,538
差旅費	16,899	12,897
辦公費	7,472	3,546
展覽費	11,137	5,324
水電費	14,975	1,711
財務顧問費	21,030	9,506
業務招待費	8,702	7,331
其他費用	99,355	77,663
	<u>2,137,894</u>	<u>3,172,022</u>

## 6. 所得稅

	2009	2008
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅(a)	210,417	258,230
– 中國大陸土地增值稅(c)	54,947	31,827
	<u>265,364</u>	<u>290,057</u>
遞延所得稅		
– 中國大陸企業所得稅	139,967	329,456
– 中國大陸土地增值稅	–	91,161
– 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	101,331	182,797
	<u>241,298</u>	<u>603,414</u>
本年稅項支出	<u>506,662</u>	<u>893,471</u>

### (a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的中華人民共和國所得稅法規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅，除少數子公司適用20%的優惠稅率。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2009年12月31日，預付所得稅餘額為5,700萬港元(2008年：無)。

### (b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

### (c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%~2%。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2009年12月31日，預付土地增值稅約2,682萬港元(2008年：約530萬港元)。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

7. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本的每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且已調整股票股利的影響。

在計算每股攤薄收益時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有攤薄性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有一類具有攤薄性的潛在普通股：可換股債券。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益亦扣除可換股債券利息費用和分拆後的嵌入衍生工具公允價值變動的稅後數。

用以計算每股基本收益和攤薄收益的收入和股份數據列示如下：

	2009	2008
<b>收益</b>		
用以計算每股基本收益的歸屬於 本公司普通股股東的利潤	785,081	247,936
可換股債券衍生金融工具部分的 公允價值溢利，除稅淨額	-	(7,240)
可換股債券的利息，除稅淨額	25,392	100
	<u>810,473</u>	<u>240,796</u>
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於 母公司普通股股東的利潤	<u>810,473</u>	<u>240,796</u>
	<b>股票數量</b>	
	2009	2008
	(千股)	(千股)
<b>股數</b>		
用以計算本年每股基本收益之 已發行普通股之加權平均數	3,207,690	2,783,881
攤薄對普通股之加權平均數的影響： 可換股債券	211,694	2,466
	<u>3,419,384</u>	<u>2,786,347</u>



## 8. 已派發及擬派發股息

	2009	2008
擬派期末股息－普通股每股0.044港元(2008：無)	<u>158,571</u>	<u>—</u>

2010年4月16日董事會提議，向股東宣派2009年股息158,571千港元，根據已發行的3,603,881,194股普通股，宣派的股息為每普通股0.044港元。該派息計劃須經即將召開的年度股東大會批准。該宣派之股息並不反映為應付股利。

於2009年12月31日止之年度，本集團未發放股利(2008年度每股0.035港元)。

根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股普通股派發每股0.035港元的股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利。於2008年6月16日(股東應於該日做出選擇)，持有總計1,401,453,570股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了49,050,875港元的現金股利；其餘，持有總計1,336,390,551股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股1.016港元配發了46,037,076股股票。

## 9. 應收賬款

	2009	2008
應收賬款	411,635	28,085
減：壞賬準備	<u>(10,313)</u>	<u>(9,920)</u>
	401,322	18,165
長期應收賬款	<u>106,365</u>	<u>—</u>
	<u>507,687</u>	<u>18,165</u>

	2009	2008
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	326,226	—
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	50,794	—
酒店運營產生之應收賬款	5,455	5,255
物業租賃產生之應收賬款	4,367	3,159
物業出售產生之應收賬款	9,708	8,769
減：壞賬準備	(6,123)	(3,910)
網絡硬件設備銷售及職能化住宅網絡設備安裝產生之應收賬款	8,429	10,902
減：壞賬準備	(3,655)	(6,010)
其他業務產生之應收賬款	6,656	—
減：壞賬準備	(535)	—
	<u>401,322</u>	<u>18,165</u>
長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	99,152	—
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	7,213	—
	<u>106,365</u>	<u>—</u>
	<u><u>507,687</u></u>	<u><u>18,165</u></u>

在本報告日期末，根據自確認日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2009	2008
6個月以內	201,473	17,574
6個月到1年	16,717	—
1年至2年	181,490	591
2年以上	118,320	9,920
	<u>518,000</u>	<u>28,085</u>

本集團的物業開發銷售、酒店和高爾夫(不包括高爾夫俱樂部會員)經營銷售採用現金收付制，集團的其他業務主要採用信貸制。集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員：採用分期收款方式，信用期在2年到3年；
- 土地開發建設：無明確指定信貸條款，應收款表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以收回，然而，部分款項(例如公共配套費)需要經過一年以上的時間。
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

除因出售土地從當地政府收取的應收賬款外，集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對未到期未減值及已到期未減值的應收賬款齡分析如下：

	2009	2008
未到期且未減值	473,679	10,181
到期但未減值：		
30天以內	1,759	—
30天到60天	758	—
60天到90天	1,399	—
90天到120天	587	—
120天以上	29,505	7,984
	<u>507,687</u>	<u>18,165</u>

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2009	2008
年初	9,920	10,934
計提減值準備	377	562
沖銷減值準備	—	(2,237)
匯兌折算差額	16	661
	<u>10,313</u>	<u>9,920</u>

上述計提之應收賬款減值準備為個別計提之減值準備，金額為約1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)，該應收賬款賬面金額約為1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)。個別計提減值準備之應收賬款都是賬齡超過2年，僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

## 10. 應付帳款

在本報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2009	2008
1年以內	2,546,524	1,329,720
1年至2年	522,927	27,657
2年以上	106,922	—
	<u>3,176,373</u>	<u>1,357,377</u>

應付帳款主要系物業開發所產生。一年期以上應付帳款主要系本集團之不同物業項目之質量保證金。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

## 11. 財務狀況表日後事項

除已在財務報表披露的事項外，重大財務狀況表日後事項如下：

- (a) 於2010年2月10日，本公司之全資子公司華通，與非關聯第三方（「賣方」）簽署有條件的買賣協議（「收購協議」），同意以3.05億元人民幣（3.46億港幣）為對價，有條件的購買弘盛發行的全部股份（「待售股份」）及價值2,874,257美元（約22,419千港幣）的無抵押、無息貸款（「貸款」），該對價將在收購完成時支付。弘盛是一家在百慕達成立的投資控股公司，收購完成後，它將通過其位於香港的全資子公司間接擁有本公司持有51%股份的子公司華銳資產管理9%的股份。收購完成後，華銳資產管理將成為本公司擁有60%股份的子公司。

根據收購協議，賣方向華通發出不可撤銷的認購期權（「認購期權」），華通可以要求賣方出售或完成對華通出售最多40%之華銳資產股權（「選擇權」）。購買價格為期權行使通知日前一個月當日認購期權權益之公允價值，該價值須參考由買方委任並經買方同意之獨立物業評估師對瀋陽華府天地商舖（包括土地使用權）的評估值後達成一致。華通可以在完成日後兩年內隨時行使（可多次行使）該期權。

收購協議及所有的相關協議和文件已於2010年3月29日召開之特別股東大會上被批准或確認。

收購的完成取決於某些條件於2010年11月10日或之前被滿足或被華通豁免。截至本財務報告簽署日，由於某些條件尚未滿足，該收購尚未完成。

- (b) 於2010年2月，本公司與某銀行簽訂金融服務合作協議，銀行原則上同意給予本公司不高於100億元人民幣（相當於113.6億港幣）之有條件授信額度。該協議將在5年後到期，雙方也可協議將其展期。

## 業績及股息

本集團二零零九年度之收益淨額約為28.31億港元(二零零八年：37.4億港元)，比二零零八年下降24.3%。股東應佔溢利約為7.85億港元，比二零零八年的約2.48億港元增長216.5%。

董事會已決議建議以每股4.4港仙派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

## 流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持平穩。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為46.03億港元(二零零八年：15.75億港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為91.19億港元(二零零八年：48.08億港元)，比去年上升89.7%。流動比率輕微地下降至1.62倍(二零零八年：1.65倍)的平穩水平。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.07倍(二零零八年：1.71倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之四十五(二零零八年：百分之五十一)。以本集團淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款港幣約46.03億元)佔總股本(權益總計加淨應付款及借款)為計算基準。

## 董事會主席報告書

2010年為上置集團進入中國房地產行業的第17年，同時為集團於香港交易所上市的第11年。我們過去十多年來，一直堅持以「可持續發展」的核心理念，為集團未來10年的發展奠定紮實的基礎。今天，集團已建立了一支具不斷學習及創新精神的團隊，集團員工多達逾3,000人，集團總資產已達至人民幣350億元，地產項目亦由以上海為基地，拓展至上海週邊城市，而且北至遼寧省的瀋陽市，南達海南省的海口市；項目類型亦由純住宅開發，擴展至綜合性商業地產(酒店、零售和辦公樓)。不斷重覆堅持高質的建設，為我們於2009年贏得合同銷售總量突破人民幣50億元的輝煌成績。我們深信，尤以來自上海和海口的發展項目，將能為2010年的銷售添上動力。

已定位為國際金融，貿易，航運和經濟中心的上海仍然是集團的主要市場；而將打造成為國際旅遊島的海南島，亦將為集團帶來新的增長動力。

五年前，我們開始籌組商業地產項目，堅信其將會為集團帶來長遠恆久的價值。今天，我們商業地產項目的規模已續漸形成，並開始對集團的收入帶來貢獻。於上海，位於市中心的酒店、商鋪

和購物中心已全面投入運營；於瀋陽，同樣位於市中心的大型商場，租客亦續步進駐。另外，位於上海市大虹橋及閘北區兩個發展核心的辦公樓、酒店以及海口市的酒店亦已全面開展籌建，落成後將進一步充實集團商業地產項目的組合。

我們屬下於新加坡交易所上市將近三年的中國新城鎮發展有限公司，於2009年錄得上市後的首次年度盈利。其獨特的土地開發商業模式，經過了8年時間的歷練，肯定了卓然出眾的成就。我們深信，中國新城鎮未來將繼續為集團的整體收入作出非常可觀的貢獻。

我深信，集團已認清目標，並部署好掌握國內房地產未來發展的機遇。我謹借此機會，感謝各股東、投資者和銀行在過去一年所給予的信任和支持，亦感謝董事局各成員的貢獻。另外，我對集團各管理層和員工的出色表現表示嘉獎，並希望大家繼續為集團未來的發展作出貢獻。

## 副主席／集團總裁報告書

### 業務回顧

本集團二零零九年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園二期、綠洲香島花園、美蘭湖高爾夫別墅、華府海景、綠洲中環中心，海口的外灘中心和沈陽的綠洲悠山美地等項目。二零零九年一至十二月，本集團共完成合同金額約為59.3億多港元，合同銷售樓面面積為303,921平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海雅賓利	1,591,406	46,030
上海綠洲香島花園	1,396,611	98,518
上海美蘭湖高爾夫別墅	1,100,494	39,298
上海華府海景	627,652	40,915
上海綠洲中環中心	494,111	18,596
海南海口海港城	348,819	29,139
瀋陽綠洲悠山美地	69,624	13,015
其他項目	298,715	18,410
合計	<u>5,927,432</u>	<u>303,921</u>

本集團二零零九年度錄得之營業額淨額約為28.3億港元(二零零八年：37.4億港元)，比二零零八年下降24.3%。二零零九年度之毛利，約為12.4億港元(二零零八年：8.9億港元)，比二零零八年增長約38%。二零零九年度之毛利率約為44%。(二零零八年：24%)

## 營業額淨額之性質

	2009 (千港元)	2008 (千港元)
住宅開發銷售	1,633,588	3,705,960
土地基礎設施建設	958,725	—
酒店經營	167,631	102,010
物業出租	120,612	72,939
物業管理	60,673	53,443
高爾夫球場營運	34,504	—
建造智能化網絡基礎設施	10,367	4,103
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡設備安裝	4,786	6,340
其他收入	1,870	—
	<u>2,992,756</u>	<u>3,944,795</u>
減：銷售税金	(162,160)	(204,930)
	<u>2,830,596</u>	<u>3,739,865</u>

其中各商業地產項目於2009年均比去年錄得增長。

## 開發項目

集團正開發的主要項目包括上海的華府海景、美蘭湖高爾夫別墅、華府一號、上置香島原墅、海上華府、綠洲香島花園、綠洲雅賓利花園和綠洲中環中心共8個；瀋陽的瀋陽雅賓利花園和瀋陽綠洲悠山美地共2個和海口的海口外灘中心。

集團主要的商業地產項目有4個，3個在上海，1個在瀋陽。相信續漸對集團的收入帶來重要貢獻。

商業物業	地點	詳情
上海斯格威鉑爾曼大酒店	上海盧灣區	654間房
上海華府天地商鋪	上海盧灣區	約11,000平方米
上海綠洲中環中心商場	上海普陀區	約34,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約240,000平方米

## 新增土地儲備

截至二零零九年十二月三十一日，集團現有主要開發項目共11個，年內於上海新增2個項目，建築面積共約140,000平方米。集團開發項目總可出售面積約為370多萬平方米，可供本集團未來5年持續開發之用。

集團附屬公司CNTD集中於發展新城鎮，業務分佈於上海、無錫及瀋陽地區，總涵蓋土地面積約35.5平方公里，可供出售的總建築面積約1,600萬平方米。

## 工程建設

本集團根據二零零九年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各個項目工程，保質保量地完成了各項工程建設工作，在項目開發及建設的過程中，針對各項目的特點與具體情況，不斷總結經驗教訓與優化工藝流程，工程管理和全裝修工程逐步形成了規範化操作的書面文件，使批量施工中各個環節處於有章可循，使成本處於可控狀態，同時集團下屬的弱電智能化與物業管理等配套公司也在標準化與規範化方面取得積極進展，共同為集團的精品戰略與市場銷售提供了強有力的支持。

集團將在二零一零年加快各項目的開發進度。

## 公司財務與資本運作

### 回購2億美金高息債券

集團於二零零九年七月分別配售5.2億新股以及發行面值人民幣4.469億元之可換股債券，並分別取得3倍及2.5倍超額認購，集資金額達1.3億美元。隨後在七月份成功回購共計1.28億美元的高息債，進一步改善集團的資本結構。

## 投資活動

### 增持中國新城鎮發展有限公司股份

經過二零零九年五月和九月本集團對中國新城鎮發展有限公司(中國新城鎮)增持股份及購買可換股債券，以及二零零九年十二月中國新城鎮自身回購部分股份，本集團對於中國新城鎮的持股比例上升至50%以上。



## **收購遼寧高校20%股權**

二零零九年十月公告，集團已獲得股東批准進行收購，完成後集團對遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司的控股權將會從70%增加至90%，從而進一步增加了對瀋陽雅賓利項目相應的物業開發權益。截至二零零九年十二月三十一日，此收購交易尚未完成。

## **上置集團已獲中國農業銀行總行58.71億元的集團授信**

二零零九年，本集團獲中國農業銀行總行認定為優質客戶，並獲得總額58.71億元的集團授信，成為農業銀行總行重點支持的房地產優質客戶，當符合有關基本條件後，集團屬下的項目公司便可分別提取總值58.71億元的授信。

## **集團榮譽**

### **上置集團榮獲「二零零九房地產百強企業」稱號**

二零零九年三月二十八日，中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院四家機構發佈《二零零九中國房地產百強企業研究總報告》，上置集團在「二零零九中國房地產百強企業」的總排名位列第22位，並榮登二零零九年「成長性TOP10企業」。

### **美蘭湖花園**

通過建設部3A級住宅性能認證預審，並且獲得「第六屆上海市優秀住宅綜合金獎」。

### **綠洲雅賓利花園**

榮獲上海市第六屆優秀住宅評選三個獎項：規劃設計獎、房型設計獎、全裝修獎；以及榮獲上海「四高」優秀小區、「上海住宅產業化全裝修技術平台參與企業」、「二零零九全裝修成品房滿意度測評示範項目·示範企業」等各項榮譽稱號。

### **綠洲中環中心**

辦公樓被評為上海市建設工程「白玉蘭」獎（市優質工程）、獲得國家優質工程獎（相當於國家魯班獎）。還獲得了精英首選總部商務樓、最佳商業潛力獎、鋒采地產大獎、2009年度摩登地標等稱號。

## 業務展望與分析

二零零九年的中國房地產市場經歷了一個急轉向上的行情。經濟刺激計劃和寬松的貨幣政策是支持房地產市場回暖的重要宏觀因素。各級政府出台的房地產相關政策也起到了積極的推動作用。年初，貫徹房地產優惠政策刺激房市；年中，加大土地供給，整頓市場秩序；年末，防範泡沫擴大，遏制房價過快上漲。二零零九年十二月初召開的中央經濟工作會議提出，二零一零年經濟工作要「保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和適度寬松的貨幣政策，根據新形勢新情況著力提高政策的針對性和靈活性」。這就意味著二零一零年宏觀調控政策不會出現大的轉向和波動，政策的穩定也將確保宏觀經濟的繼續快速恢復增長。

上置集團已走過了將近二十年的發展歷程，上市也已十年，發展至今集團已經成為一家以房地產、新城鎮的開發與經營為主營業務、擁有十幾個在建項目的綜合性房地產開發集團公司，業務已逐步拓展至華南、東北區域省會城市。同時與各大金融機構建立了良好的合作關係，並已積累了豐富的客戶資源。

在成功經歷了跌宕起伏的經濟發展狀況以及多變的市場環境之後，我們對未來的房地產業以及集團今後的發展更加充滿信心，相信宏觀調控後的市場將更加理性和穩健。在新的一年中，我們將進一步樹立世界性的眼光和胸懷，整合集團各方面資源，以專業化的團隊、優質的產品以及規範的運作不斷在創新中求得更大的發展。

集團將把握機會推進各項目進度，並密切留意最新的政策，據此而調整發展策略。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

### 1. 配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份

於二零零九年六月二十九日，瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(「配售代理」)、上置投資控股有限公司(「售股股東」)及本公司訂立有條件配售及認購協議，據此，售股股東同意透過配售代理(而配售代理同意促使認購)按盡力基準向不少於六名承配人按每股配售股份0.96港元價格配售520,000,000股股份(「配售股份」)。承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方。承配人及其最終實益擁有人亦獨立於售股股東及並非與其一致行動人士。根據

配售及認購協議，售股股東同意認購數目與於根據配售及認購協議之配售完成日期已或將成功出售之配售股份相同之新股份（「認購股份」），而本公司同意按認購價（即每股認購股份0.96港元，與配售價相同）向售股股東配發及發行認購股份。認購股份已於二零零九年七月發行。

## 2. 發行可轉換為本公司股份之二零一四年到期以人民幣計值並以美元結算之6%可換股債券

於二零零九年六月二十九日，本公司與瑞士信貸（香港）有限公司及德意志銀行香港分行（「聯席賬冊管理人」）訂立債券認購協議，據此，聯席賬冊管理人各自同意盡最大努力促使投資者認購及支付本公司將發行本金總額最多為人民幣446,900,000元（相當於約506,800,000港元）之債券。可換股債券已於二零零九年七月發行。

## 3. 回購2億美元高息債券

本公司於二零零九年六月九日開始 (i) 以現金購買任何及所有200,000,000美元二零一三年到期擔保優先票據（「票據」）的收購要約「收購要約」及 (ii) 票據持有人修訂票據信託契據之若干條款之徵求同意。於二零零九年七月十四日，(1) 持有158,199,000美元票據本金額（佔已發行票據合共本金總額約79.10%）的持有人的同意書已獲有效交付且並無撤銷；及(2) 128,539,000美元票據本金額（佔已發行票據合共本金總額約64.27%）之同意書已獲有效交付且並無撤銷。於結算收購要約及徵求同意後，金額71,461,000美元的票據將維持未行使。

## 4. 轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券

於二零零九年，本集團根據轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券（「可換股債券」）配發及發行下述股份。因此，此可換股債券已全數轉換。

月份	股份
五月	149,999,998
七月	149,999,999
總計：	299,999,997

除上文所披露外，截至2009年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為3,159人(二零零八年：2,716人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.279億港元(二零零八年：8,199萬港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

## 企業管治

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定，惟守則條文第E.1.2條除外。守則第E.1.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。由於需要處理其他事務，董事會主席並未能出席二零零九年度股東週年大會。

## 董事遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於2010年5月25日(星期二)至2010年5月28日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會登記股份的轉讓。為符合資格收取建議末期股息、出席即將舉行的股東週年大會及於會上投票，股東須最遲於2010年5月24日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送達本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

## 謝辭

我謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在已經過去的十分艱難而又充滿挑戰的一年間所給予的信任和支持，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，並取得不凡的業績和貢獻，表示由衷的謝意。

## 刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。本公司之二零零九年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命  
施建  
主席

香港，二零一零年四月十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及余偉亮先生；非執行董事為張永銳先生及金炳榮先生；而獨立非執行董事則為潘龍清先生、姜燮富先生及葉怡福先生。

\* 僅供識別