



ANNUAL
REPORT
2009

2009 年度報告
股份代號: 02337
復地(集團)股份有限公司

目錄

2	公司簡介
4	公司及股東資料
7	財務摘要
8	物業組合一覽
10	董事長報告
12	管理層討論及分析
36	董事、監事及高級管理人員履歷
40	企業管治報告
46	董事會報告
55	監事會報告
56	獨立審計師報告
58	綜合利潤表
59	綜合收益表
60	財務狀況表
62	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	財務報表附註
137	股東周年大會通告

公司簡介



公司簡介

復地（集團）股份有限公司（「復地」或「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」，自二零零四年二月六日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：02337）。本公司在境內發行了五年期人民幣 19 億元的公司債券（「09 復地債」），債券票面利率為 7.3%，二零零九年十一月三日起 09 復地債在上海證券交易所（「上交所」）掛牌上市（債券代碼：122020）。本公司總部設於中國上海。

上海 復地北橋城



本集團秉承「以人為藍圖」的經營理念，持續為中國城市新興中產階層打造高性價比的生活、工作和休閒空間。目前本集團開發項目已遍及上海、北京、天津、武漢、重慶、成都、西安、長春、杭州、南京、無錫等 11 座城市。

公司及股東資料

公司資料

董事會

執行董事

范偉先生(董事長)
張華先生(總裁)
王哲先生

非執行董事

郭廣昌先生
陳啟宇先生
馮燮堃先生

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生
陳穎傑先生
張泓銘先生
王美娟女士

委員會

審計委員會

王美娟女士(主席)
Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生
陳穎傑先生
張泓銘先生

薪酬委員會

范偉先生(主席)
Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生
陳穎傑先生
張泓銘先生

提名委員會

范偉先生(主席)
Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生
陳穎傑先生
張泓銘先生
王美娟女士

戰略委員會

郭廣昌先生(主席)
范偉先生
Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生
張泓銘先生

監事會

章國政先生(主席)
孫文秋先生
劉章喜先生
馬蘇翔先生
沈國樑先生

授權代表

范偉先生
王哲先生

公司秘書

盧綺霞女士

董事會秘書

張茜女士

中國註冊地址

中國上海
曹楊路510號9樓

中國主要營業地點

中國上海
復興東路2號
復星商務大廈
5樓至7樓
郵編：200010
電話：(8621) 6332 0055 / 6332 2337
傳真：(8621) 6332 5018
電子郵件：forte@forte.com.cn

公司網址

www.forte.com.cn

香港主要營業地點

香港
皇后大道東1號
太古廣場三座28樓

審計師

安永會計師事務所

香港法律顧問

史密夫律師事務所

中國法律顧問

上海市瑛明律師事務所

香港H股過戶登記處

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號舖

主要往來銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

上海浦東發展銀行

中國建設銀行

東亞銀行

中國銀行

渣打銀行

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市，其上市之公眾持股量1,055,538,122股，每股面值人民幣0.20元

2009年11月3日本公司債券在上交所上市，債券為五年期人民幣19億元，票面利率7.3%

證券代號

股份

- 聯交所 02337
- 路透社 02337.HK
- 彭博通訊社 02337 HK

公司債券

上交所 122020

二零零九年財務日程表

公佈中期業績 二零零九年八月十九日

公佈全年業績 二零一零年三月十五日

截止辦理股份過戶 二零一零年五月七日

暫停辦理股份
過戶登記 二零一零年五月八日至
二零一零年六月八日
(包括首尾兩天)

股東周年大會 二零一零年六月八日

建議派發二零零九年末期股息

每股人民幣0.06元(含稅)

投資者關係聯絡

王哲先生：

電話：(8621) 6332 0055-7026

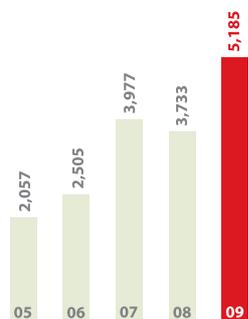
傳真：(8621) 6332 5018

電郵：IR@forte.com.cn

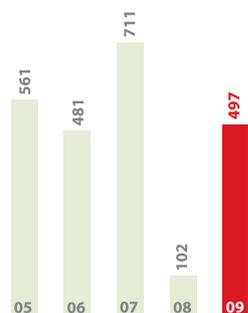


上海 復地北橋城

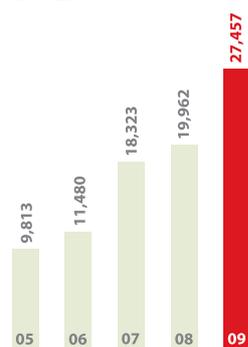
營業額 (人民幣 百萬元)



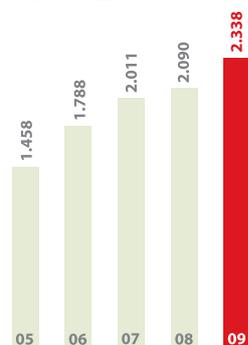
股東應佔溢利 (人民幣 百萬元)



總資產 (人民幣 百萬元)



每股淨資產 (人民幣 元)



截至二零零九十二月三十一日止年度

人民幣百萬元

二零零五年 二零零六年 二零零七年 二零零八年 二零零九年

	(重列)	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
營業額		2,057	2,505	3,977	3,733	5,185
毛利		845	962	1,252	1,773	1,529
毛利率		41.1%	38.4%	31.5%	47.5%	29.5%
息稅前溢利		890	973	1,328	931	1,137
股東應佔溢利		561	481	711	102	497
股東應佔綜合溢利		561	481	664	155	645
淨利潤率		27.2%	19.2%	17.9%	2.7%	9.6%
每股盈利(人民幣元)		0.241	0.194	0.281	0.040	0.196
總資產		9,813	11,480	18,323	19,962	27,457
歸屬於母公司股東之權益		3,432	4,521	5,085	5,285	5,913
股東回報率		16.3%	10.6%	14.0%	1.9%	8.4%
資產周轉率		25.2%	23.3%	26.7%	19.5%	21.9%
每股資產淨值(人民幣元)		1.458	1.788	2.011	2.090	2.338
股東回報率(平均)		18.1%	12.1%	14.8%	2.0%	8.9%
期末股數(百萬股)		2,353	2,529	2,529	2,529	2,529
加權平均股數(百萬股)		2,329	2,481	2,529	2,529	2,529

物業組合一覽

序號	城市	項目	項目地址	總建築面積 (平方米)	權益 權益	權益建築 面積 (平方米)	備註
1	上海	頤和華城(三期C-1)	上海市普陀區武威東路479弄	21,604	50.00%	10,802	竣工
2		頤和華城(三期C-2)	上海市普陀區武威東路479弄	83,755	50.00%	41,877	續建
3		復地愛倫坡(二期B-1)	上海市松江區九亭鎮涇亭南路599弄	19,057	100.00%	19,057	竣工
4		復地愛倫坡(二期B-2)	上海市松江區九亭鎮涇亭南路599弄	7,313	100.00%	7,313	新開工
5		復地金石灣(一期)	上海市金山區山陽鎮0018街坊	86,999	100.00%	86,999	竣工
6		復地富頓街區(A塊一期)	上海市松江區九亭大街路883弄	50,992	100.00%	50,992	續建
7		復地北橋城(東塊)	上海市閔行區都市路/金陽路	155,209	100.00%	155,209	續建
8		復地新都國際	上海市閘北區永興路/公興路	120,195	60.00%	72,117	續建
9		帕緹歐香(二期)	上海市青浦區外青松公路6666弄	81,520	55.00%	44,836	新開工
10		金色城市(D)	上海市浦東新區御橋路/御水路	128,124	40.00%	51,250	竣工
11		金色城市(C-1)	上海市浦東新區御橋路/御水路	52,721	40.00%	21,088	新開工
12		金色城市(C-2)	上海市浦東新區御橋路/御水路	85,902	40.00%	34,361	新開工
13	北京	復地新天嘉園(首府)(D4)	北京市朝陽區西大望路21號	11,987	100.00%	11,987	竣工
14		復地新天嘉園(首府) (地下車庫)	北京市朝陽區西大望路21號	19,932	100.00%	19,932	竣工
15		復地灣流匯(一期B·二期)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	60,720	100.00%	60,720	竣工
16		復地灣流匯(會所等)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	5,148	100.00%	5,148	續建
17		復地灣流匯(三期)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	11,542	100.00%	11,542	新開工
18		復地西絨線26號 (地下室、二期、三期)	北京市西城區東南地區F2區	62,725	100.00%	62,725	續建
19		萬豪酒店	北京市東城區站東街	130,664	37.00%	48,346	續建
20	天津	復地天津中心(續)	天津市和平區南京路	116,459	75.00%	87,344	竣工
21		復地天津中心(公寓)	天津市和平區南京路	35,444	75.00%	26,583	竣工

序號	城市	項目	項目地址	總建築面積 (平方米)	權益	權益建築 面積 (平方米)	備註
22	南京	錦繡華城(A塊五期-2.2, A塊六期-1, B塊續期, C塊二期-2, E塊-1)	南京市浦口區浦珠北路59號	178,295	40.95%	73,012	續建
23		錦繡華城(A塊五期-2.1, B塊三期, C塊一期-3, A塊/C塊/D塊地下車庫)	南京市浦口區浦珠北路59號	88,811	40.95%	36,368	竣工
24		錦繡華城(A塊六期-2, E塊-2, E塊-3, A塊2#車庫)	南京市浦口區浦珠北路59號	246,252	40.95%	100,840	新開工
25		復地朗香四期(1)	南京市佛城西路138~158號	10,624	100.00%	10,624	新開工
26	杭州	復地連城國際(1.1,1.2期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	99,021	75.00%	74,265	竣工
27		復地連城國際(2,3期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	190,363	75.00%	142,772	續建
28		復地連城國際(4.1,4.2期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	68,563	75.00%	51,423	新開工
29		復地北城中心	杭州市拱墅區莫干山路/青苗路	160,418	100.00%	160,418	續建
30		復地復城國際(一期) [富陽一期]	浙江富陽市富春街道綜合市場	104,684	100.00%	104,684	新開工
31	無錫	復地公園城邦(三期)	無錫市惠山區政和大道99號	57,369	50.00%	28,685	續建
32	重慶	重慶鴛鴦街道舊城改造 第一期A	重慶市經開區金渝大道81號	57,020	100.00%	57,020	竣工
33		重慶鴛鴦街道舊城改造 第一期B	重慶市經開區金渝大道81號	97,380	100.00%	97,380	續建
34		復地上城(C塊一期)	重慶市經開區金渝大道81號	181,671	100.00%	181,671	新開工
35	武漢	復地東湖國際(一期A, B)	武漢市武昌區中北路147號	140,126	70.00%	98,088	續建
36		復地東湖國際(二期A)	武漢市武昌區中北路147號	94,796	70.00%	66,357	新開工
37	西安	復地優尚國際(一期)	西安市高新區魚化寨	138,274	95.00%	131,360	續建
38		復地優尚國際(二期)	西安市高新區魚化寨	94,125	95.00%	89,419	新開工
39	長春	復地淨月國際(C)	長春市淨月開發區博學路	66,996	100.00%	66,996	竣工
40		復地淨月國際(D)	長春市淨月開發區博學路	23,307	100.00%	23,307	新開工
41		復地淨月國際(E-1)	長春市淨月開發區博學路	105,120	100.00%	105,120	新開工
合計				3,551,228		2,630,038	

董事長報告



董事長 | 范偉

各位尊敬的股東：

本人謹代表董事會欣然提呈復地(集團)股份有限公司截止二零零九年十二月三十一日止全年業績，供各位審閱。

二零零九年初，基於對房地產整體走勢的樂觀預判，復地在市場正處幾年來最低谷之時，決定積極加大全年新貨供應、謹慎獲取土地儲備。全年，中國房地產市場的反彈力度遠遠大於預期。受益於市場的回暖和管理層的決策，二零零九年全年，復地的業績表現十分理想，經審核營業額為人民幣5,185百萬元及股東應佔純利為人民幣497百萬元，較上年度分別增長38.9%及388.6%。

回顧二零零九年，中國經濟率先反彈；低利率政策和創記錄的貨幣供應量，使市場流動性極為充沛；中央和地方政府的政策指向也難得的高度一致，即積極通過各種手段，刺激各類購房需求的釋放。可以說，二零零九年是宏觀環境對房地產市場最為有利的一年。不難理解，在這樣的環境下，包括國企和民間財富在內的各類資金自然會蜂擁流向房地產市場、追逐高於社會平均水平的收益。令人吃驚的是，這樣一股力量的推動下，房地產市場的反映是如此強烈，各地的數據都顯示創記錄的增長，以至於人們幾乎忘記了就在年初、市場的低迷氣氛還是多麼令人絕望。

從這個角度講，二零零九年是中國房地產需求及其根本動力的試金石。只要宏觀環境寬鬆，各群體的改善居住條件的需求、中產階層和富裕人群的投資需求，就都會持續地基於對人多地少這一中國根本國情的共同判斷，盡可能快地實現購買。而宏觀環境的短期波動，則只是加速或推遲他們的購買進程而已，因為需求背後，是左右市場中長期發展的可持续发展的根本動力：經濟高速增長、城市化進程、人口紅利、以及社會財富的快速積累。

在二零零九年房地產價格漲幅再創新高的背景下，二零一零年宏觀環境和市場結構又將發生微妙變化。雖然市場流動性在二零一零年仍將保持寬鬆，但通脹預期或將迫使政府的財政和貨幣政策趨於保守；為防範泡沫和抑制二零零九年年中以來的房價漲勢，中央和地方政府已連續出台了一系列調控政策。市場各參與者的短期預期因此出現了分化；導致各地第一季度的成交量不同程度下滑，價格增速也明顯收窄。但復地相信，適度調控能夠促進房地產市場健康發展，帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具有可持續發展能力的行業環境。因此，復地對二零一零年的市場持謹慎樂觀態度。

基於對房地產特性、行業長期發展趨勢及自身資源的判斷，復地已制訂了未來十年的發展戰略：投資和開發業務齊頭並進，尋求風險管理下的高增長。以此發展戰略為指導，並應對市場短期內的變化，復地二零一零年的經營策略已經清晰：繼續改善項目周轉速度；保持合理的項目儲備和穩健的財務結構；加大各區域中高端產品的發展；穩健地優化組織架構和激勵機制；在專注住宅開發的同時，加大對房地產領域投資的研究和投入，以應對行業的短期波動，為股東創造最大價值。

我們的戰略更加清晰、我們的目標更加明確、我們對房地產的信心一如既往。我們相信，通過我們的共同努力，復地在二零一零年將向各位股東交出更加優異的業績答卷。

最後，本人謹代表董事會向各位股東及投資者、業務夥伴和客戶的信任與支持表示感謝，並向復地同事們過去一年中的辛勤工作致意！



董事長
范偉

中國•上海
二零一零年三月十五日

管理層討論及分析



總裁 | 張華

市場概要

為應對全球金融危機對中國經濟的嚴重衝擊，自二零零八年第四季度起，中國政府採取了一系列強有力的救市措施，包括大幅降息、四萬億投資刺激方案、鼓勵消費以及重點行業的振興計劃等。上述舉措迅速遏止了經濟快速下滑的趨勢。二零零九年第三季度開始，各項主要經濟指標明顯反彈，全年GDP增長率依然達到8.7%，第四季度更實現了10.7%的兩位數增長。

二零零九年，中國的財政與貨幣環境極度寬鬆。貸款利率維持在5年來低位；全年新增貸款達到創記錄的9.59萬億元，比二零零八年猛增95%；截止二零零九年十二月底，M1同比增長32.4%。同時，中央和地方政府改變了二零零七年底起實施的對房地產市場的抑制政策，一系列刺激措施相繼出台，包括降低按揭利率和交易稅費、減少首付比例等。

極度充裕的流動性和極度寬鬆的政策環境，加之經濟的強勁反彈，極大地激發了各類需求的釋放，推動房地產市場在二零零九年迅速擺脫了年初的低迷狀態，走出了一波由復蘇至狂熱的行情。三月份起，70個城市住宅月度價格環比連續10個月保持增長，於年末達26個月來高點；同比漲幅逐月加速，於年末達18個月來高點；全年各主要城市新房成交量均較二零零八年猛增一倍以上，大都接近或超過二零零七年的歷史高位。受住宅交易市場的影響，土地市場在年中左右也趨於極度活躍；搶地風潮再次出現，各地地王頻現。

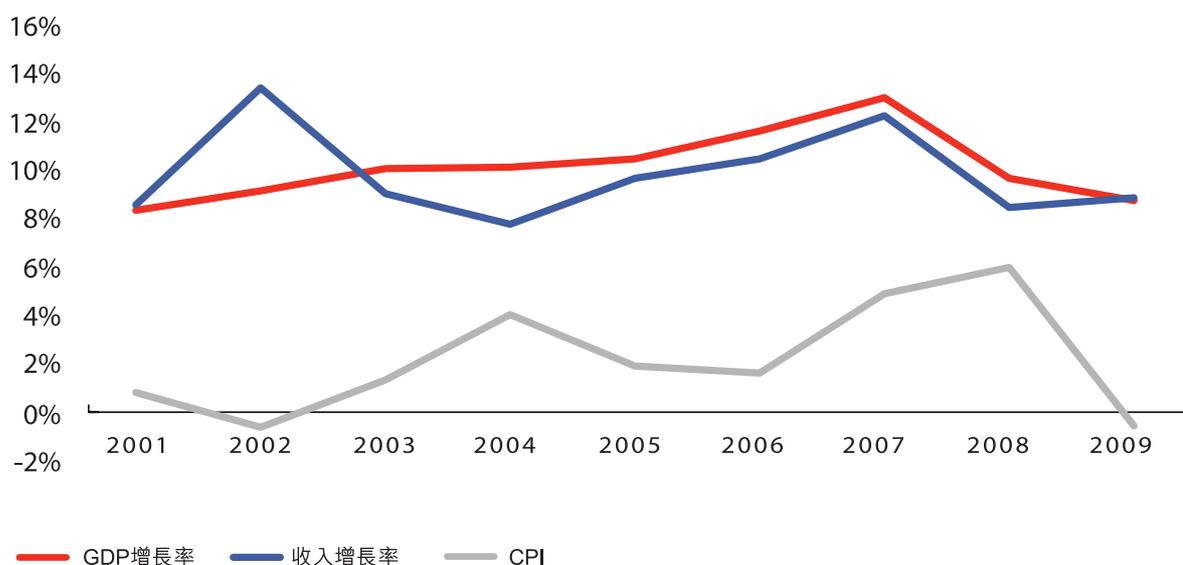
展望二零一零年，從供求基本面上看，供應仍顯不足。去年市場火爆，導致目前各地庫存明顯不足，一線城市尤甚；由於各地土地供應連年偏少，二零一零年的新貨供應依然吃緊。但市場走向將更多地取決於經濟環境和政策環境的變化。

經濟面將保持寬鬆，上半年出台更嚴厲政策的可能性較低。自去年年底政府提高多次置業者的貸款利率和首付比例以來的3個月，市場已做出了迅速而強烈的回應：交易量大幅萎縮，價格停滯不前。為防範通脹，銀根會頻繁但溫和地收緊，但為保持經濟復蘇勢頭，政府全年的政策基調仍然是「積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策」。因此，二零一零年，資金的充裕程度將略低於去年而遠高於其它年份；可能加息一到兩次，但利率水平仍將處於偏低水平。

不確定性來自房地產調控政策的力度和效用。二零零九年全國房地產價格的暴漲，使房地產及其價格問題已再次成為社會焦點。為了平抑過高的價格漲幅，同時防止交易量暴跌，「增加供給、抑制投機、加強監管、推進保障房建設」為指導思想的房地產調控政策將不斷深化，調控力度將循序漸進，視市場反映逐步趨於強硬。

我們判斷，在寬鬆的經濟環境和偏負面的政策環境的綜合作用下，二零一零年上半年，在消化了已出台的負面政策後，市場將迅速恢復活躍；

主要宏觀經濟指標增速（2001-2009年）



來源：國家統計局

而下半年度的市場將面臨較大的不確定性，關鍵看房價漲幅是否再度高於政府的容忍極限，以及政府相應的進一步抑制措施是否導致買家和房地產企業的市場預期普遍陷於悲觀。

(一)、上海

二零零九年上海市商品住宅供求及價格行情

項目	上海	
	數值	增長率
地區生產總值GDP(人民幣億元)	14,901	8.2%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,838	8.1%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	1,387	9.5%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	1,764	101.0%
商品住宅加權均價(人民幣元/平方米)	16,186	15.9%

來源：上海市房地產交易中心

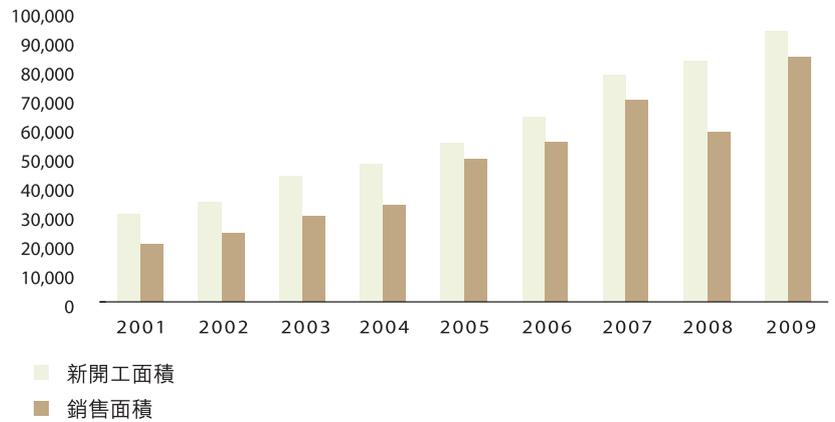
二零零九年，受到市場迅速轉暖的影響，開發商在第二季度開始加大開工和施工規模，扭轉了新增供應在上半年度繼續下滑的局面，保證全年新增供應增長了9.5%；但新增供應仍屬於最近幾年來第二低位。

在一系列政策的刺激下，觀望了一年的自住需求在一季度末紛紛入市。在成交量成倍增加的帶動下，充裕的流動性、低利率對市場的強大刺激作用開始顯現，上海住宅價格自五月份起漲幅逐月加速，六月份起，成交量急速放大到200~300萬平方米/月的高位。

全年商品住宅成交井噴，成交面積翻番，達到1,764萬平方米，接近二零零七的水平。全市月度均價在年末突破20,000元/平方，不少樓盤的價格年漲幅甚至達到100%，創歷史新高，使二零零九年成為十年來上海房價上漲最快的一年。



全國商品住宅新開工、銷售面積 (2001年 - 2009年)



來源：國家統計局



(二)、北京

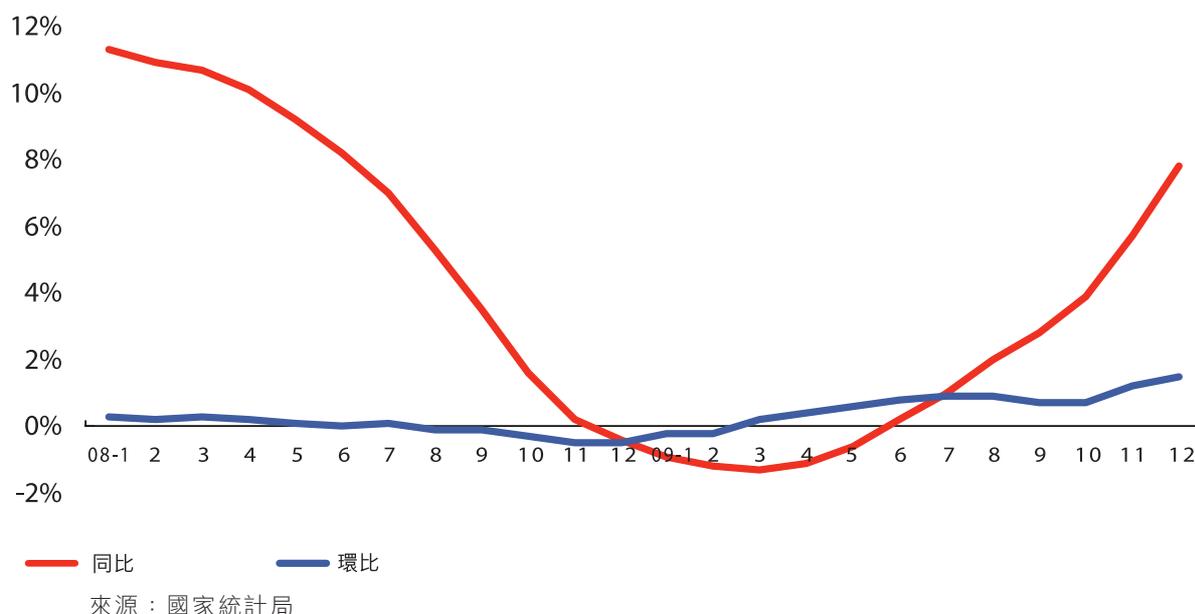
二零零九年北京市商品住宅供求及價格行情

增長率	北京	
	數值	增長率
地區生產總值GDP(人民幣億元)	11,866	10.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,738	8.1%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	1,131	-22.4%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	1,817	147.7%
商品住宅加權均價(人民幣元/平方米)	14,320	10.7%

來源：北京市房地產交易中心

受奧運會期間各種工程建設停工的影響，二零零九年北京商品住宅供應大幅減少22.4%，全年商品住宅供應總量僅1,131萬平方米，為最近五年來的新低；與全國其他城市一樣，北京商品住宅成交量大幅上漲147.7%，成交總量超過1,800萬平方米，成為有記錄以來北京商品住宅成交新高。由於供應、成交結構的主力區域迅速外移至五環以外，北京全年的住宅價格從統計意義上只上漲了10.7%，但個案價格上漲30%以上甚至更高成為普遍現象。北方(主要是山西、內蒙古、東北地區)的民間資金大舉進入北京，拉抬了成交量和價格，成為二零零九年北京市場的主要特徵。

70個大中城市月度房價同比、環比 (2008年1月 - 2009年12月)



上海 復地金石灣



(三)、杭州、南京、無錫



上海 復地金石灣



上海 復地金石灣

項目	杭州		南京		無錫	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值 GDP(人民幣 億元)	5,099	10.0%	4,230	11.5%	4,992	11.6%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元)	26,176	11.2%	25,504	10.3%	24,576	4.1%
商品住宅批准 預售面積 (萬平方米)	411	7.1%	624	-25.6%	363	-25.5%
商品住宅 銷售面積 (萬平方米)	673	220.3%	1,070	120.5%	696	150.4%
商品住宅 加權均價 (人民幣元/ 平方米)	14,372	12.1%	7,367	13.1%	6,433	11.6%

由於客戶構成的原因，杭州市場對政策的變化高度敏感。二零零九年，杭州市場成交量上漲220%，是成交面積上漲幅度最大的城市。由於中心城區土地狹小，土地供應稀缺，二零零九年杭州成交面積70%都集中



在主城區外。因此，儘管個案價格翻番非個別現象，但統計意義上的杭州二零零九年的房價僅上漲了12.1%。二零零九年，杭州加大了土地供應力度，全年住宅土地供應超過600萬平方米，為最近十年來土地供應的最高峰；土地價格屢創新高，杭州也因此成為二零零九年全國土地交易金額最高的城市。

儘管是率先出台「救市政策」的城市，二零零九年年初，南京市場的價格並沒有隨著成交量上漲而有所起色，直到四、五月份才止住下滑的勢頭；其原因，是大量供應出現在遠郊區域，中心城區遲至第二季度才陸續出現新住宅供應。下半年，南京樓市迅速拉升，成交量和價格穩步上漲。

無錫市場一直是長三角城市發展最為健康的城市之一，客戶構成主要以本地自住為主，因此無錫市場避免了其他城市的大起大落。受全國房地產熱銷的影響，去年無錫樓市成交量也大幅上漲150.4%，商品住宅成交總量接近700萬平方米的歷史最高記錄，已開始有江浙的投資客關注並進入了太湖新城等地區的樓盤，因此靠近太湖、蠡湖的高端樓盤價格上漲幅度較大，是拉升無錫樓市的主要推動力。





杭州 復地連城國際



杭州 復地連城國際

(四)、重慶、成都、西安

項目	重慶		成都		西安	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值						
GDP(人民幣億元)	6,529	14.9%	4,503	14.7%	2,719	14.5%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	15,749	11.0%	18,650	10.1%	18,963	24.7%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	1,698	150.3%	895	-8.2%	1,045	-18.4%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	2,329	137.2%	1,460	141.8%	1,327	121.8%
商品住宅加權均價(人民幣元/平方米)	4,548	7.5%	5,896	4.5%	4,882	9.6%

重慶土地供應一直十分充足。即使在二零零八年樓市調整的時候，重慶樓市新住宅供應量依舊達到近千萬平方米，去年更是創記錄接近1,700萬平方米。充足的供應保證了成交量在二零零九年充分放大。全年，重慶住宅成交面積達2,329萬平方米，連續第三年成為全國樓市成交面積最大的城市。同時，由於供應量充足，加上庫存龐大，其價格漲幅在二零零九年的漲略低於一線城市。去年下半年，重慶住宅平均價格上漲了近8%，個案漲幅普遍在20到30%間。

二零零八年大地震後，成都實施了一系列刺激購房的優惠政策。因為其中一些政策將於五月底到期，大量的自住和投資需求都選擇在到期日前落單，因此，二零零九年前五個月，成都樓市成交量一直維持在130萬平方米/月的高位；近入六月份後，成交量一度回落至65萬平方米/月。但隨著去年下半年全國市場火爆，成都住宅成交量迅速拉高，達到150萬平方米/月的高位，價格也迅速拉升。但因為中心城區在全市新增供應量中的份額較往年有較大幅度縮減，二零零九年全市平均成交價只比二零零八年上升了4.5%。

因為缺少投機客的炒作，西安住宅市場的波動一直弱於其它城市，價格處於相對低位，對政策變化的反應也滯後於其它城市三個月到半年。二零零九年，觀望了一年多的各類自住型需求從六月份起才趨於活躍，但仍推動西安住宅市場全年成交量達到1,327萬方的歷史新高，較二零零八年增長120%。同時，雖然受古跡保護制約，西安中心城區仍然幾乎沒有新住宅供應；但在旺盛的自住需求的推動下，各新興城區住宅價格的漲幅普遍高於歷年，使二零零九年全市住宅成交均價較二零零八年上漲了近10%。



(五)、天津、武漢、長春

項目	天津		武漢		長春	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
地區生產總值						
GDP(人民幣億元)	7,501	16.5%	4,560	13.7%	2,919	15.0%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元)	21,430	10.3%	18,385	10.0%	16,277	8.5%
商品住宅批准預售 面積(萬平方米)	990	16.9%	530	-41.3%	382	-22.1%
商品住宅 銷售面積 (萬平方米)	1,329	165.7%	1,082	104.4%	628	75.2%
商品住宅加權 均價(人民幣元/ 平方米)	7,414	7.9%	5,428	11.1%	4,399	19.2%

由於中央政府賦予濱海新區與浦東新區同等重要的戰略地位，過去三年中，天津的產業發展、基礎設施建設、人力資源擴張的速度一直居全國前列，房地產市場的結構也因此迅速趨近於一線城市。二零零九年，天津土地出讓面積居全國第一，全年住宅成交量較二零零八年提高約70%，達創記錄的1,329萬平方米。由於價格到第二季度才止跌反彈，加上供應結構逐漸向郊區、郊縣轉移，所以雖然中心城區住宅的價格漲幅在20%以上，但全市住宅均價只上漲了7.9%，達到7,414元/平方米，只相當於同期北京住宅均價的約二分之一。

受二零零八年市場深度調整的影響，不少在建項目停工、擬建項目擱置，二零零九年，武漢住宅新增供應量僅有530萬平米，大幅減少約40%；而成交量卻成倍增長，突破1,000萬平米。各類投資需求再度趨於活躍，加之新增供應極為有限，導致武漢住宅市場的價格在二零零九年迅速拉升，其中、中心城區高端項目的價格漲幅達到近50%，全市均價較二零零九年上升11%。

雖然新增供應量減少了約20%，但二零零九年長春住宅市場的成交量仍增長了近75%；較之其它二線城市，由於主城區在新增供應中所佔份額沒有發生大的變化，長春全市均價上漲了20%，較直接地反映了各在售項目的價格表現。導致長春價格漲幅在二零零九年達到新高，且居於各二線城市前列的其它重要原因包括：經過幾年的經營，全國性發展商的市場佔有迅速增加；房價比之東北其它城市仍處低位；經濟結構的艱難轉型初見成效，各類住宅買家，特別是中端住宅買家的



支付力和購買意願在二零零九年實現了跨越式提升。這也意味著長春房地產市場進入了快速發展階段。

業務回顧

報告期內，本集團主要業績體現在以下幾方面：

項目發展

報告期內，本集團相繼有41項項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目)處於開發過程中。上述項目總建築面積約為3,551,228平方米，按公司權益計總建築面積約為2,630,038平方米，較去年同期約增長9.90%(二零零八年：按公司權益計總建築面積約為2,393,126平方米)。

長春 復地淨月國際



在上述41項項目中，新增開發項目14項，總建築面積約為1,168,140平方米，按公司權益計總建築面積約為852,585平方米，較去年同期約下降27.37%（二零零八年：按公司權益計總建築面積約為1,173,922平方米）。

在上述41項項目中，13項項目實現落成，落成總建築面積約為812,174平方米，按公司權益計總建築面積約為609,324平方米，較去年同期約增長35.50%（二零零八年：按公司權益計總建築面積約為449,680平方米）。

項目儲備

報告期內，根據本集團發展戰略和房地產行業政策背景，本集團採取謹慎獲取項目儲備的策略，通過參與土地竟買及收購股權等方式增加項目儲備。在報告期內本集團共獲取7個項目，可建建築面積總計約143萬平方米，按公司權益計總建築面積約121萬平方米，較去年同期約下降4.72%（二零零八年：按公司權益計總建築面積約為127萬平方米）。

報告期內新增加的項目儲備

城市	項目名稱	概約總 建築面積 (平方米)	公司權益	按權益計 總建築面積 (平方米)	用途
上海	復地愛倫坡 (二期B2)	7,313	100.00%	7,313	住宅
上海	金光北塊	49,100	100.00%	49,100	住宅
上海	復地金石灣(二期)	27,249	100.00%	27,249	商用
杭州	杭州富陽項目	254,574	100.00%	254,574	住宅、商用
天津	天津空港項目	405,233	70.00%	283,663	住宅
成都	復地雲閱	311,183	80.00%	248,946	住宅
南京	南京潤昌	379,518	90.00%*	341,566	住宅
合計		1,434,170		1,212,411	

* 從會計實質重於形式的角度，收購南京潤昌股權被視為一項資產交易，於報告日，該項資產交易已全部完成。

備註：按最新規劃文件實時更新數據。

加上本集團已有的項目儲備，於報告期內，本集團共擁有規劃建築面積總計約為1088萬平方米的項目儲備，分別位於上海、北京、天津、南京、杭州、無錫、重慶、武漢、西安、成都及長春十一個城市，全國性的規模化發展佈局和可持續的發展戰略，有利於本集團今後幾年主營業務及利潤的穩定增長。



項目儲備一覽表(截至二零零九年十二月三十一日止)

單位：平方米

地區	總計		在建		未建	
	權益前	權益後	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	1,727,564	1,065,736	637,607	427,793	1,089,957	637,942
北京	210,080	127,761	210,080	127,761	0	0
天津	405,233	283,663	0	0	405,233	283,663
南京	1,479,645	833,504	435,171	184,476	1,044,474	649,027
杭州	830,575	726,679	524,028	459,297	306,547	267,383
無錫	701,997	350,999	57,369	28,685	644,628	322,314
重慶	568,929	568,929	279,051	279,051	289,878	289,878
武漢	1,064,490	745,143	234,922	164,445	829,568	580,698
西安	2,590,453	1,399,806	232,399	220,779	2,358,054	1,179,027
成都	511,183	448,946	0	0	511,183	448,946
長春	793,842	793,842	128,427	128,427	665,415	665,415
合計	10,883,991	7,345,007	2,739,054	2,020,714	8,144,937	5,324,293

備註：

- 1、項目儲備包括在建未竣工項目及未開發項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)。
- 2、上表中，未建權益前約為8,144,937平方米項目儲備(包括已簽約土地出讓合同或已獲得中國政府批文，但尚未取得國有土地使用權證的項目)，其中已取得全部或部分國有土地使用權證的權益前項目儲備約為5,844,678平方米。

本集團目前的項目儲備量足以滿足未來3至5年的發展需要，為本集團的長遠發展奠定了良好基礎。

物業銷售

報告期內，本集團全年實現物業銷售面積和銷售金額分別約為1,163,009平方米和人民幣10,923,747千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為892,179平方米和人民幣8,516,545千元，較去年同期約增長150.33%和169.09%(二零零八年：按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為356,407平方米和人民幣3,164,996千元)。

本集團積極開拓中國內地十一個城市房地產開發業務，於報告期內，內地十個城市已開始銷售物業。

報告期內簽約售出面積和金額

序號	地區	項目	銷售面積 (平方米)		銷售金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
1	上海	復地北橋城一期	1,038	1,038	7,119	7,119
2		復地北橋城二期	274	274	3,350	3,350
3		復地北橋城三期	55,961	55,961	972,080	972,080
4		帕緹歐香一期	420	231	4,064	2,235
5		帕緹歐香二期	40,229	22,126	409,572	225,265
6		頤和華城二期A	914	457	2,780	1,390
7		頤和華城四期	221	110	2,792	1,396
8		頤和華城三期B1	2,045	1,023	44,084	22,042
9		頤和華城三期B2	9,148	4,574	167,743	83,872
10		頤和華城三期B3	28,172	14,086	450,632	225,316
11		復地富頓街區1.1期	24,227	24,227	323,155	323,155
12		復地愛倫坡3.1期	2,171	2,171	32,330	32,330
13		復地愛倫坡3.2期	7,433	7,433	113,377	113,377
14		復地復城國際	22,558	16,998	339,227	255,548
15		金色城市回遷房	50,523	20,209	262,717	105,087
16		金色城市C街坊一期	47,810	19,124	848,128	339,251
17		金色城市C街坊二期	14,998	5,999	350,089	140,036
18		其它項目	3,590	2,578	24,570	18,331
19	北京	復地灣流滙1.1、2.1期	1,416	1,416	27,942	27,942
20		復地灣流滙2.2期	25,519	25,519	368,225	368,225
21		復地嘉都大廈	22,528	22,528	455,000	455,000
22		復地新天嘉園南區*	139,033	139,033	609,520	609,520
23		復地新天嘉園北區ABC區(首府)	3,113	3,113	122,836	122,836
24		復地新天嘉園北區D區(首府)	21,299	21,299	579,427	579,427
25		復地國際公寓	14,731	14,731	296,336	296,336
26		復地西絨線26號2號樓	7,049	7,049	249,948	249,948
27		復地西絨線26號3號樓	6,439	6,439	293,698	293,698
28		玉泉新城一期	649	195	2,715	815

序號	地區	項目	銷售面積 (平方米)		銷售金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
29	天津	復地天津中心	2,609	1,957	52,119	39,089
30	西安	復地優尚國際一期	62,839	59,697	279,182	265,223
31	長春	復地淨月國際C區	9,304	9,304	35,113	35,113
32		復地淨月國際D區	11,695	11,695	53,818	53,818
33		復地淨月國際E區2.1期	39,576	39,576	194,524	194,524
34	杭州	復地連城國際一期	11,363	8,523	113,277	84,958
35		復地連城國際二期	59,134	44,350	376,037	282,028
36		復地連城國際三期	51,143	38,357	453,949	340,462
37		復地北城中心1.1期	3,534	3,534	30,178	30,178
38	重慶	復地上城一期	961	961	2,923	2,923
39		復地上城二期	14,891	14,891	77,271	77,271
40		復地上城三期	46,230	46,230	257,542	257,542
41		復地上城四期	40,053	40,053	172,646	172,646
42	武漢	復地東湖國際1.1期	9,112	6,379	68,487	47,941
43		復地東湖國際1.2期	60,097	42,068	450,579	315,406
44		復地東湖國際2.1期	188	131	1,689	1,182
45		復地翠微新城	6,138	3,683	27,777	16,666
46	無錫	復地公園城邦一期	366	183	1,448	724
47		復地公園城邦2.1期	41,740	20,870	197,407	98,704
48		復地公園城邦2.2期	8,656	4,328	45,493	22,746
49	南京	復地朗香一期	828	828	11,780	11,780
50		復地朗香三期西	1,160	1,160	10,300	10,300
51		復地朗香四期	1,883	1,883	26,336	26,336
52		錦繡華城	126,002	51,598	620,416	254,060
合計			1,163,009	892,179	10,923,747	8,516,545

*備註：北京復地新天嘉園南區是土地一級開發。

物業結轉

報告期內，結轉面積(入賬面積)和結轉金額分別約為764,436平方米和人民幣6,964,989千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計結轉面積和結轉金額分別約為577,237平方米和人民幣5,679,967千元，較去年同期分別約增長59.88%和73.05%(二零零八年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為361,051平方米和人民幣3,282,326千元)。

二零零九年度內物業結轉面積和金額

序號	地區	項目	結轉面積 (平方米)		結轉金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
1	上海	復地復城國際	26,015	19,590	421,525	317,271
2		復地愛倫坡三期	17,926	17,926	247,214	247,214
3		頤和華城三期B1	3,110	1,555	64,104	32,052
4		頤和華城二期A	914	457	2,780	1,390
5		頤和華城四期	221	110	2,792	1,396
6		頤和華城三期B2	21,667	10,834	390,974	195,487
7		復地北橋城一期	1,038	1,038	7,119	7,119
8		復地北橋城二期	274	274	3,350	3,350
9		帕緹歐香一期A、B	420	231	9,899	5,444
10		金色城市	115,323	46,129	599,677	239,871
11		其它樓盤	3,794	2,758	25,819	19,431
12	天津	復地天津中心	18,421	13,815	375,028	281,271
13	北京	復地新天嘉園南區*	139,033	139,033	609,520	609,520
14		復地國際公寓	19,367	19,367	379,479	379,479
15		復地新天嘉園低板(首府)	6,846	6,846	231,699	231,699
16		復地新天嘉園高板(首府)	26,190	26,190	719,414	719,414
17		復地灣流滙1.1期	3,247	3,247	52,493	52,493
18		復地灣流滙1.2期	12,134	12,134	117,161	117,161
19		復地灣流滙2.2期	44,612	44,612	645,467	645,467
20		玉泉新城一期	649	195	2,715	815
21		復地嘉都大廈	22,528	22,528	455,000	455,000
22	杭州	復地連成國際一期	58,746	44,059	519,126	389,344
23	南京	復地朗香一期	828	828	11,780	11,780
24		復地朗香三期西	1,160	1,160	10,300	10,300
25		錦繡華城	80,117	32,808	356,116	145,830
26	無錫	復地公園城邦一期	366	183	1,448	724
27		復地公園城邦2.1期	55,226	27,613	262,675	131,338
28	武漢	復地翠微新城	6,374	3,824	30,019	18,012
29	重慶	復地上城一期	496	496	948	948
30		復地上城二期	16,889	16,889	88,711	88,711
31		復地上城三期	45,507	45,507	252,846	252,846
32	長春	復地淨月國際C區	14,999	14,999	67,791	67,791
合計			764,436	577,237	6,964,989	5,679,967

*備註：北京復地新天嘉園南區是土地一級開發。

報告期內，已售未結轉面積和結轉金額分別約為761,683平方米和人民幣7,448,307千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計已售未結轉面積和結轉金額分別約為545,537平方米和人民幣5,432,886千元，較去年同期約增長136.91%和109.75%(二零零八年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為230,274平方米和人民幣2,590,196千元)。

報告期內，本集團物業——復星國際中心及復地北城中心轉作投資物業，於二零零九年十二月三十一日，其公平值為人民幣2,057,400,000元。

重大事項

報告期內重大事項

發行境內公司債券

二零零九年九月二十五日，本公司在境內發行了五年期人民幣19億元的公司債券，債券票面利率為7.3%，二零零九年十一月三日09復地債(債券代碼：122020)在上海證券交易所掛牌上市。

出售上海策源置業顧問有限公司67.1%股權

二零零九年十二月一日，上海復星創業投資管理有限公司與上海復地投資管理有限公司(各自分別為復星國際有限公司及復地的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議。據此，上海復星創業投資管理有限公司已同意以人民幣91,440,000元的代價(相當於約103,804,107.21港元)向上海復地投資管理有限公司收購上海策源置業顧問有限公司的67.1%股權。

出售天津復地浦和發展有限公司75%股權

二零零九年十二月二十四日，復地、天津復地浦和發展有限公司及海航集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此，海航集團有限公司同意向復地收購天津復地浦和發展有限公司的75%股權，代價(包括現金對價和股東貸款)為人民幣2,001,790,000元(相等於約2,273,004,951港元)。

報告期後重大事項

認購上海證大房地產有限公司之股份

二零一零年一月七日，本公司之全資附屬公司China Alliance Properties Limited(下稱「China Alliance」)與上海證大房地產有限公司(下稱「證大房地產」)訂立認購協議，據此，China Alliance同意認購而證大房地產同意按認購價每股認購股份0.31港元向China Alliance配發及發行認購股份(即1,550,000,000股新股份)，代價為480,500,000港元。緊隨認購事項完成後，China Alliance將持有證大房地產2,431,815,000股股份，相當於經配發及發行認購股份而擴大之證大房地產已發行股本約19.68%。

收購GARDEN PLAZA CAPITAL SRL股本中全部已發行股權

二零一零年二月十日，復地的全資附屬公司Skysail Investments（「買方」）與Garden Plaza 2005 (Delaware) LLC，Garden Plaza 2007 (Delaware) LLC，Garden Plaza DM 2007 (Delaware) LLC及Baekdu Investments（「賣方」）訂立購股協議。據此，賣方同意轉讓GARDEN PLAZA CAPITAL SRL股本中全部已發行股權及出讓股東貸款予買方，總代價為328,000,000美元（相等於約2,548,562,549港元），另加實際完成時調整淨額。

未來展望

經營環境

二零零九年，受國際金融危機的影響，國內經濟運行大幅波動。國家堅定不移地實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，落實刺激經濟、拉動內需的一攬子計劃和相關政策措施，經濟形勢開始企穩向好回升。同時國家和地方政府對房地產市場也採取了多項促進政策，在寬鬆的貨幣政策使購房成本降低及資本市場財富效應的雙重作用下，房地產市場迅速回暖，中國樓市上演了從年初的溫和復蘇，到下半年量價齊升的火熱行情。至年末，房地產和房價再次成為焦點。國家統計局發佈的數據顯示，二零零九年中國的商品住宅銷售總額為38,157億元，同比增長80%，增幅達到了歷史最高水平。

二零一零年，中國宏觀經濟層面已逐步擺脫金融海嘯的影響，顯示強勁的復蘇勢頭。年初中央層面已經定調，中國仍將繼續維持適度寬鬆的貨幣政策，信貸總量仍將維持高位，但對不同的行業將區別對待。預計房地產行業將是信貸區別對待的重點行業，行業資金可能趨緊。

同時針對部分城市房價的過快上漲，中央和地方政府出台了一系列以「增加供給、抑制投機、加強監管、推進保障房建設」為指導思想的房地產調控政策，二零一零年中國房地產面臨的大環境已經發生變化。

儘管如此，房地產的總體形勢仍是供應不足。因此我們認為，上半年中國房地產市場仍將看好，但在政策變動的預期之下，房價將趨於穩定；隨著通脹、經濟過熱等預期升溫，宏觀經濟政策可能調整，對房地產的影響將加大，下半年中國房地產的不確定性將增加。

但我們相信通過調控能夠促進房地產市場健康發展，會給我們帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具有可持續發展能力的行業環境。「風物長宜放眼量」，基於中國經濟持續穩定的上升趨勢及高速推進的城市化進程，中國房地產行業的上升趨勢仍毋庸置疑，我們將牢牢把握行業發展機遇，爭取取得優異成績來回報股東、回報社會。

業務策略

- **確定新的發展戰略**

在分析房地產特性、行業發展趨勢以及自身資源優勢的基礎上，本集團明確未來十年的發展戰略是：投資和開發業務齊頭並進，尋求風險管理下的高增長。

開發業務聚焦重點區域，採用中短期項目為主、長線戰略儲備相結合的方式，通過管理的持續優化提升開發速度，通過產品附加值提高回報率。

投資業務致力價值發現，着重於投資價值的發現和投資後的管理提升，堅持價值投資、週期性投資和整合產業資源的投資原則。

- **優化組織設置和業務管控模式**

為適應新的發展需要，集團將整合現有投資業務，積極穩健地推進組織結構的優化調整和對區域發展戰略管控型模式的探索。

- **保持營銷策略的靈活性，確保銷售目標實現**

繼續保持對市場的敏感，在平衡利潤期望、現金流安全的基礎上，採取機動靈活的銷售策略，積極應對市場的變化。

- **推進運營體系建設**

深入推進管理信息系統的建設，全面開展業務管理標準化體系建設，通過設計管理、進度管理、招投標管理等系統的實施，更加貼近業務、服務戰略，以提升組織及項目的運營效率。

- **繼續推進多渠道融資工作**

積極推進本集團A股發行工作，以壯大本集團的資金實力；在二零零九年取得初步成效的基礎上，繼續發展房地產業私募基金業務，進一步拓展業務發展的資金渠道。

- **適度加大項目儲備力度**

根據本集團的發展戰略和業務發展目標，在謹慎的原則下適度加大項目儲備的力度，通過外部資源的整合和母公司產業資源優勢，獲得優質的土地和項目資源。

經營前景

長遠來看，城市化帶來的剛性需求、財富快速積累下的中產階層的改善和投資需求仍然旺盛，二線城市房地產市場的發展也已進入快速的通道。本集團對行業趨勢仍然看好，對二零一零年的發展前景保持謹慎樂觀態度。

本集團將繼續改善項目周轉速度、保持合理的項目儲備和穩健的財務結構，加大各區域中高端產品的發展。在做好住宅開發的同時，也會在新的發展戰略指引下，加大對房地產領域投資的研究和投入，以應對行業的短期波動。

董事會對集團的未來充滿信心，對二零一零年取得滿意的業績充滿信心。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零零九年度，本集團共錄得營業額約為人民幣5,184,804,000元，與二零零八年度的人民幣3,733,255,000比較，上升了38.9%，營業額上升的主要原因是期內本集團合併範圍內入賬面積約49萬平方米，較二零零八年度約32.6萬平方米增加了50.3%。

本集團二零零九年度毛利潤約為人民幣1,529,043,000元，與二零零八年度的人民幣1,773,282,000比較，下降了13.8%。本年毛利率為29.5%，較二零零八年度47.5%下降了18個百分點。毛利率下降的主要原因：一是二零零九年入賬面積有約40%來自二零零八年度的已售待結轉面積，項目銷售時市場價格不高，影響了毛利率；二是二零零九年入賬物業項目的土地取得時間較晚，成本較高，而二零零八年度入賬物業項目土地取得時間較早，成本較低，因此毛利率較高；三是本年度入賬的新天嘉園南區為土地一級整理開發項目，其毛利率水平低於一般房地產開發項目。

二零零九年度股東應佔溢利約為人民幣496,648,000元，與二零零八年約人民幣101,655,000元比較，上升了388.6%。股東應佔溢利上升的主要原因：一是二零零九年度無須對存貨和可供出售投資計提減值準備，而二零零八年度本集團計提了約人民幣270,682,000元的減值；二是二零零八年度因入賬項目毛利率較高，計提土地增值稅撥備相應較大，而二零零九年入賬項目毛利率為市場平均水平，計提土地增值稅撥備約為人民幣112,768,000元，較二零零八年度減少約人民幣319,647,000元。

根據期內本集團股份之加權股數共計2,529,306,000股計算，每股溢利為人民幣0.196元。

年內本集團主營業務的營業額分佈：

	二零零九年度 人民幣千元
物業銷售收入	5,286,497
租金收入	26,529
物業代理收入	86,209
物業銷售策劃及廣告收入	6,998
物業管理收入	38,645
建築工程監理及諮詢收入	12,884
裝飾及工程材料收入	10,058
減：營業稅及政府附加費	(283,016)
營業額	5,184,804

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零零九年度，本集團根據各地方稅務局的通知，按物業銷售及預售收入的1%至3%預繳土地增值稅約人民幣86,939,000元。同時，根據國家稅務總局相關土地增值稅法及條列的規定，二零零九年度本集團對相關物業計提額外的土地增值稅撥備約人民幣112,768,000元，與二零零八年度的約人民幣432,415,000元比較下降了73.9%。根據本集團與上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)簽訂的稅務補償保證契據，復星高科技對本集團二零零九年度額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣39,021,000元。

3. 財政資源、流動資金及負債狀況

年內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源也作出合理分佈。於二零零九年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約27,456,713,000元，其中流動資產達人民幣約16,827,047,000元，總負債約為人民幣20,950,998,000元，其中流動負債約為人民幣13,282,696,000元，非流動負債約為人民幣7,668,302,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約5,912,546,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約3,629,771,000元，有充足資金作為日常營運用途，資產流動性良好，償債能力充分。

4. 資產抵押

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣4,639,332,000元的開發中物業、賬面總值約為人民幣309,490,000元的待售已落成物業、賬面總值約為人民幣94,718,000元的自有物業、賬面總值約為人民幣2,057,400,000元的投資物業、賬面總值約為人民幣91,158,000元的抵押存款和賬面總值約為人民幣163,769,000元的可供出售金融資產已設作本集團取得金融機構信貸之抵押物。其相對應的銀行貸款約為人民幣4,710,043,000元。

5. 或然負債

本集團為銀行就給予購買本集團物業之客戶的按揭貸款提供擔保，擔保將於有關客戶向承按銀行呈交有關的房屋所有權的權益證書的時候終止。於二零零九年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣2,762,666,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及上海家飾佳有限公司分別為本集團之聯營公司北京荷華自上海浦東發展銀行股份有限公司北京亞運村支行取得的一筆金額為人民幣900,000,000元、期限為八年的貸款提供連帶責任擔保，其中由本公司提供擔保金額為人民幣441,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團及北京城建房地產開發有限公司為本集團之聯營公司北京玉泉自華融國際信託有限責任公司取得的一筆金額為人民幣400,000,000元、期限為18個月的信託貸款提供連帶責任擔保，其中由本公司提供擔保金額為人民幣100,000,000元。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，除集團內公司間的負債外，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支、承兌負債、或其它類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其它重大或然負債。

6. 承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣555,584,000元，其中約人民幣37,340,000元需於一年內支付，約人民幣150,103,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，約人民幣368,141,000元需於五年以後支付。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣5,035,791,000元，本集團應佔共同控制企業之資本項下承擔約為人民幣33,499,000元。

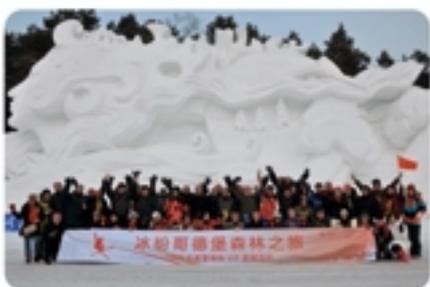
股息

董事建議派發二零零九年期末股息每股人民幣0.06元(稅前)，待將舉行股東周年大會通過決議後派發。

員工與薪酬政策

截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有員工2,019人，較去年同期約增長2.49%(二零零八年度：1,970人)。

本集團的薪資體系乃參照知名諮詢公司提供的市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等諸多方面因素而確定。本集團提供管理層及員工持續教育和培訓計劃，旨在不斷提升他們的技能和知識。



客戶服務

報告期內，本集團以客戶滿意度為指導，以客戶忠誠度為核心目標，持續關注客戶需求，全面提升服務品質，搭建客戶深度體驗的服務平台，以持續卓越的服務水平獲得客戶認可。二零零九年度實現客戶忠誠度提升12個百分點，客戶滿意度提升10個百分點，物業服務滿意度提升18個百分點，且多項客戶滿意度指標超過行業平均值；同時，業主對復地品牌的情感依賴持續穩步提升，信心層面提升12個百分點，復地業主自豪感提升13個百分點。



二零零九年復地會主要活動

- 1月-12月 「幸福積分·快樂傳遞」會員積分計劃
—上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春
- 2月-12月 春節、元宵節、情人節、中秋、「六一」兒童節、重陽節、3.8婦女節、聖誕節等節日客戶關懷活動
—上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春
- 3月 東湖財富論壇
—武漢
- 4月-11月 社區業主嘉年華
—上海、武漢、杭州、西安
- 5月-11月 健康旅遊活動
—上海、武漢、重慶、杭州、無錫
- 6月-11月 家庭、親子活動
—上海、北京、武漢、重慶
- 6月-8月 品質生活體驗活動
—北京、杭州、西安
- 7月-11月 攝影、烹飪競賽
—武漢、重慶
- 8月-12月 復地會會員卡全面升級—全國聯動的會員專享計劃
—上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春
- 12月 二零零九年度復地會全國VIP客戶答謝活動
—上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

范偉先生，40歲，復旦大學工學士，工程師，本公司董事長。范先生是上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)創始人之一，現任上海市房地產行業協會副會長及上海市社會科學院房地產研究中心理事會副理事長及上海市工商聯合會住宅產業商會會長。范先生於二零零五年榮獲「二零零五年中國房地產百強企業家」稱號及首屆「上海房地產傑出青年企業家」稱號。二零零九年五月辭任本公司總裁並獲任為本公司董事長。范先生為復星國際有限公司(「復星」)(股票代碼：00656.HK)執行董事、復星高科技董事。

張華先生，44歲，畢業於同濟大學，本公司執行董事兼總裁，上海證大房地產有限公司(股票代碼：00755.HK)非執行董事。國家註冊房地產估價師、工程師。張先生曾任職於上海市第二商業局生產基建處、上海商聯房地產有限公司。張先生歷任上海浦華房地產開發有限公司副總經理、上海復地智寶房地產開發有限公司總經理、復地滬北區域總經理。二零零九年二月獲任本公司執行總裁，二零零九年五月獲任本公司總裁，並於二零零九年十月獲任本公司執行董事。

王哲先生，39歲，本公司執行董事、副總裁及首席財務官，上海證大房地產有限公司(股票代碼：00755.HK)非執行董事。王先生於一九九二年畢業於中國復旦大學世界經濟系，獲經濟學學士學位；一九九九年於復旦大學國際金融系畢業，獲國際金融碩士學位。王先生於一九九七年獲經濟師職稱，其於二零零二年加入本公司之前在中國農業銀行及上海浦東發展銀行任職。

非執行董事

郭廣昌先生，42歲，復旦大學工商管理碩士，高級工程師，本公司非執行董事。郭先生是復星高科技的創始人之一，主要負責復星高科技整體策劃、管理及業務發展。郭先生是中國第十屆、十一屆全國人民代表大會代表和中國人民政治協商會議第九屆全國委員會委員。其於二零零一年至二零零二年獲上海市人民政府委任為上海市決策諮詢研究專家。郭先生於一九九八年被評為「上海市十大傑出青年」，於二零零二年當選為上海市工商業聯合會(商會)副會長，於二零零三年當選為「十大中國未來經濟領袖」和「二零零三年十大新民企領袖」，於二零零四年當選為上海市浙江商會會長及被評為「二零零四CCTV中國經濟年度人物」，於二零零五年獲得全國「關愛員工優秀民營企業家」稱號，並於二零零六年獲得「安永企業家獎工商業企業家獎」稱號。二零零七年獲得黃山論劍「二零零七年度中國經濟風雲人物」。二零零八年被新民周刊評選為「1978-2008創新上海30年風雲人物」。二零零九年獲得中國光彩事業促進會授予的「中國光彩事業突出貢獻獎」。郭先生為復星國際有限公司(股票代碼：00656.HK)執行董事兼董事長、復星高科技董事、南京鋼鐵聯合有限公司董事，上海復星醫藥(集團)有限公司(「復星醫藥」)(股票代碼：600196.SH)董事、國藥控股股份有限公司(股票代碼：01099.HK)非執行董事兼董事長。

陳啟宇，男，37歲，復旦大學遺傳學學士，中歐國際工商學院工商管理碩士，本公司非執行董事。陳先生曾任復星醫藥的副總裁、財務總監、董事會秘書及常務副總裁。現任復星醫藥總裁、副董事長及董事，上海市醫藥行業協會副會長，上海市遺傳學會理事，上海市執業藥師協會副會長、上海中國醫藥生物技術協會第四屆理事會副理事長等。

馮燮堃先生，58歲，本公司非執行董事。馮先生曾任上海市長寧區房地局副局長、上海市長寧區建設局副局長和上海市長寧區市政建設公司經理。馮先生現任上海新長寧(集團)有限公司董事長。

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke先生，68歲，畢業於倫敦大學，其為本公司獨立非執行董事。Brooke先生現任Professional Property Services Limited的主席，該公司的總部設於香港，為客戶提供一系列有關亞太區的房地產顧問服務。Brooke先生為英國特許測量師學會的資深會員及前任主席，香港科技園公司主席、香港創新及科技督導委員會成員、香港推動使用電動車輛督導委員會成員、香港總商會總務委員會成員和香港特首推選委員會成員。Brooke先生同時擔任國際評估準則理事會理事，負責全球評估準則的製定及監管工作。Brooke先生亦同時身兼多間公司的非執行董事職務，包括中東地區其中一傢具領導地位的商場發展集團Majid Al Futtaim Properties及首間於倫敦股票交易所AIM版上市之越南房地產基金VinaLand Limited等。Brooke先生於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊星章。

陳穎傑先生，61歲，畢業於復旦大學，其為本公司獨立非執行董事。陳先生曾任香港中文大學的訪問學者，現任復旦大學管理學院副教授，主講財務分析和企業財務管理。陳先生曾獲國家科技進步三等獎、國家教委科技進步一等獎和上海市科技進步三等獎。

張泓銘先生，64歲，其為本公司獨立非執行董事。張先生現任上海市人民政府參事，上海社會科學院城市與房地產研究中心主任、教授和博士生導師，兼任全國政協委員、國家建設部專家委員會成員、上海社會科學院房地產業研究中心常務副理事長，《中國房地產研究》主編及上海市房產經濟學會副會長。

王美娟女士，46歲，畢業於上海財經大學，中國註冊會計師，其為本公司獨立非執行董事。王女士曾任上海建材學院管理系講師，大華會計師事務所高級經理，現任海通證券股份有限公司風險控制總部副總經理。

監事

章國政先生，44歲，香港中文大學專業會計碩士，其為本公司監事會主席。章先生曾於上海財經大學任教，曾任泰國正大集團易初工業(集團)有限公司及附屬公司財務會計部經理、高級經理和副總經理，光明乳業股份有限公司審計總監、財務總監等職，復星醫藥副總經理。現任復星醫藥董事，復星高科技總裁助理兼金融事業部副總經理。

馬蘇翔先生，54歲，中國政法大學民商經濟法學院研究生學歷，會計師，本公司監事。馬先生曾任704研究所審計處主任，中國高科集團股份有限公司監事、黨委辦公室主任兼監察審計室主任。馬先生現任本公司法務審計中心總監。

孫文秋先生，42歲，上海財經大學碩士，高級會計師，本公司監事。孫先生曾於南京兵工物資管理學校任教，並曾任上海東方明珠股份有限公司財務部經理、副總會計師、總會計師及證券投資部經理。孫先生現任上海東方明珠股份有限公司副總裁。

劉章喜先生，70歲，畢業於中國科技大學，本公司監事。劉先生曾任酒泉衛星發射中心工程師和技術室主任，上海市普陀區政府科學技術委員會副主任、高級工程師，上海市普陀區第9屆政協常委，上海市普陀區政府科學技術協會學會部長、副主席，上海西大堂科技投資發展有限公司總經理，復星高科技黨委副書記。

沈國樑先生，53歲，上海工程技術大學專科學歷，其為助理工程師及本公司監事。沈先生現任本公司行政管理中心行政經理。

公司秘書

盧綺霞女士，51歲，本公司秘書，是英國特許秘書及行政人員公會和香港特許秘書公會資深會士。盧女士在公司秘書職業領域中具有20多年的從業經驗，並為多家在聯交所上市的公司提供服務。

董事會秘書

張茜女士，47歲，上海社會科學院研究生部畢業，本公司董事會秘書。一九九六年獲上海證券交易所頒發的上市公司董事會秘書資格證書。張女士曾任上海滬昌特殊鋼股份有限公司董事會證券事務代表。曾任上海復旦復華科技股份有限公司董事會證券事務代表、證券部主任及上海復旦復華科技創業投資有限公司副總經理。

高級管理人員

張琳先生，51歲，畢業於同濟大學，工程師，本公司副總裁。張先生曾以建築師職稱任職於上海靜安區住宅公司、上海財經大學基建處、上海愛建建築設計事務所及機械工業部深圳設計院。

曹志東先生，39歲，上海交通大學管理學博士、高級經濟師，本公司副總裁。曹先生曾任上海交通大學建築工程與力學學院講師、中國社會保障與保險論壇諮詢項目總監、上海新黃浦(集團)有限公司人力資源部副經理、集團策略管理及人力資源諮詢師及該集團多個下屬公司的人事總監、董事、監事。

張偉剛先生，52歲，畢業於上海師範大學，本公司副總裁。張先生曾任上海縣委辦公室秘書、副主任，閔行區梅隴鎮政府副鎮長、閔行區政府辦公室主任、閔行區虹橋鎮黨委書記、閔行區計劃委員會主任等職。

劉逸成先生，62歲，畢業於哈爾濱師範大學，本公司副總裁。劉先生為中國房地產特級職業經理人，上海市第十一屆人民代表大會代表。曾任上海農工商集團東旺總公司總經理，上海農口房產總公司董事長，上海農工商房地產(集團)有限公司副董事長兼總裁。

薄偉先生，46歲，畢業於同濟大學，高級工程師，本公司副總裁。薄先生曾任上海建工設計院設計室主任兼主任工程師、上海虹基房地產股份有限公司副總經理、上海鑫易園科技發展股份有限公司(上海陽光集團)常務副總經理、上海鵬欣房地產開發有限公司副總經理兼總工程師。

企業管治報告

本公司董事會僅此提呈本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治承諾

董事會確信，本公司致力保持高水平的企業管治旨在為股東創造價值並帶來最大回報。

於年度內，本公司一直嚴格遵守《中華人民共和國公司法》和《中華人民共和國證券法》。同時，本公司一直嚴格遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）中附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文及中國證監會和境外證券監管機構的相關法律、法規的要求，不斷完善公司治理，提高本公司的管治水平。本公司深信良好的企業管治制度會給本公司及其股東帶來長遠的利益。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司採用上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事做出查詢，各董事均確認於在截至二零零九年十二月三十一日止年度內皆已遵守該標準守則所要求的標準。

董事會

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，董事會共有十名董事組成，彼為：

執行董事：
范偉先生（董事長）（於二零零九年五月十三日獲委任董事長）
張華先生（總裁）（於二零零九年五月十三日獲委任總裁、
於二零零九年十月十日獲委任執行董事）
王哲先生

非執行董事：
郭廣昌先生
陳啟宇先生
馮燮堃先生

獨立非執行董事：
Charles Nicholas Brooke先生
陳穎傑先生
張泓銘先生
王美娟女士

根據本公司之公司章程（「公司章程」），董事任期為三年（屆滿日期為二零一一年六月）。

董事長和總裁

根據上市規則附錄十四守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司董事長為范偉先生，主要負責領導董事會，確保其各方面職能的有效運作，適時商討重要策略。

本公司總裁為張華先生，主要負責執行董事會所設定的業務營運目標及計劃。

董事會成員深知自己的責任和義務，於年度內召開董事會會議至少四次。董事出席率如下：

范偉	張華	王哲	郭廣昌	陳啟宇	馮雙堃	陳穎傑	張泓銘	王美娟	Charles Nicholas Brooke
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

董事會議商討並釐訂企業管治系統、財務監察系統、內部監控系統及本公司年中和年末業績等重大事項。會議均有獨立非執行董事參加，董事們按照有關法律法規的要求履行職責維護了本公司及所有股東的權利。

董事會負責審閱本公司財政年度的財務帳目，並確保該等帳目真實公平地反映本集團的財務狀況、業績及現金流量。所有非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，向董事會提供其專業的、獨立的意見，並將有助於為本公司及其股東的利益提供保障。

審計委員會

截至二零零九年十二月三十一日止年度，審計委員會共有四名成員如下，彼為：

王美娟女士(主席)

Charles Nicholas Brooke先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

四名審計委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

審計委員會的主要職責為審核及監管本公司的財務呈報程序及內部控制系統，確保本集團財務報告的客觀性及可信性，並向董事會提供建議及意見。

於年度內，共召開兩次審計委員會會議，全體委員均參加了會議。會議討論本公司年中、年末業績情況，並與審計師共同審核及討論本公司的財務狀況。

薪酬委員會

截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共有四名成員如下，彼為：

范偉先生(主席)(於二零一零年三月十五日獲委任主席)

Charles Nicholas Brooke先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

薪酬委員會考慮本公司支付予董事的酬金及其他福利，並給予董事會建議。全體董事的酬金受薪酬委員會定期審查以確保酬金及福利水平適當。

於年度內，薪酬委員會召開了一次會議，全體委員均有參與會議。薪酬委員會已經審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款及各執行董事的工作表現。

薪酬委員會認為本公司付予各執行董事的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平合理，並未對本公司造成額外的負擔。

提名委員會

截至二零零九年十二月三十一日止年度，提名委員會成員共有五名，彼為：

范偉先生(主席)

Charles Nicholas Brooke先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

於年度內，提名委員會召開了一次會議，全體委員均有參與會議。

當董事會屆滿時，董事候選人將由提名委員會提名決定。

戰略委員會

截至二零零九年十二月三十一日止年度，戰略委員會共有四名成員如下，彼為：

郭廣昌先生(主席)

范偉先生

Charles Nicholas Brooke先生

張泓銘先生

戰略委員會於適時商討本公司中長期發展戰略規劃。

獨立非執行董事的獨立性

截至二零零九年十二月三十一日止年度，所有獨立非執行董事均已按照上市規則第3.13條的規定向本公司確認了其獨立性，且本公司仍認為獨立非執行董事獨立。

監事會

截至二零零九年十二月三十一日止年度，監事會成員共有五名組成，彼為：

章國政先生(主席)
馬蘇翔先生
孫文秋先生
劉章喜先生
沈國樑先生

於年度內，監事會召了兩次會議，全體監事均有參與會議。

本公司監事勤勉盡職，對本公司財務和董事及高級管理人員應履行責任的合法性、合規性進行有效的監督。

外聘審計師

安永會計師事務所(「安永」)和安永華明會計師事務所(「安永華明」)為本公司的外聘審計師。為保持其獨立性，安永及安永華明於本年度未被聘請從事其他非審計的工作。

董事會已通過決議再次委任安永及安永華明為公司的審計師直至下一屆股東周年大會為止。待股東於股東周年大會上作出批准，方可作實。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，付與外聘審計師的酬金為人民幣3,630,000元。(二零零八年度：人民幣3,120,000元)

內部監控

董事會負責維持穩健及可靠之內部控制系統，並通過審計委員會的審查評估其有效性。

本集團建立了比較完善的內部控制系統，保障了企業在運作中的風險控制以保障股東之利益及本集團之資產。並通過對控制系統評估以確保其有效性和完善性。對能否達到本集團業務目標尤為重要。

本集團總裁在董事會授權範圍內行使對本集團整體經營、運營的管理。本集團內控管理主要是通過建立完整的組織架構、系統化的管理制度、嚴密的權限審批規定和獨立的內部審計進行，從而保證本集團的運行體系可控和安全。

本集團建立了完整的組織架構並實施分級管理、分級控制，按不同權限逐級管控。特別對合同流轉、費用支付等進行了有效的管理，保證運營的有效性和合規性。

本集團制定了完善的內部管理制度和操作流程，各業務條線在日常開展工作中按管理制度和流程運行，保證本公司整體有序的正常運作。

本集團實行由集團財務資金中心對財務系統實行垂直管理的模式。垂直和一體化的財務管理模式保證了資金運行的安全性和高效性。

本集團通過設置獨立的審計部門，每年度固定時間以及採用不定期抽審方式對本公司及下屬公司從財務核算、資金支付、工程預結算、招投標、權限執行、內部管理等多方位進行審計，在系統內從合規性完善性上進行風險控制。

於年度內，本集團遵守上市規則附錄十四守則條文C.2.1的規定對內部控制系統的有效性進行了審查，審查範疇涵蓋所有重大的監控方面，包括財務監控、運營監控、合規監控以及風險管理功能。

董事會確定，本集團有能力應對內外部商業環境的任何變化，在內部控制上並無重大問題，內部控制機制正有效地運行。

信息披露工作

本公司十分注重與股東及投資者保持良好的溝通，並注重提高本公司透明度；本公司網站 www.forte.com.cn 均及時刊載本公司的法定公告，並在其中建立本公司新聞中心和投資者關係欄目，以及時發放新聞稿。本公司管理層也將定期與證券分析員和投資界會面。公司相信上述方式有助於投資界及時瞭解本公司業務發展情況。

二零零九年投資者會議

日期	投資者會議
1月	瑞銀二零零九年大中華會議
3月	上海復地二零零八年度全年投資者關係香港路演
5月	摩根大通二零零九年中國投資論壇會
8月	上海復地二零零九年上半年業績公佈投資者關係香港路演
9月	里昂證券中國討論會 野村證券中國投資會議
10月	高盛高華中國峰會
11月	摩根斯坦利亞太峰會
12月	美林證券大中華區房產峰會 申銀萬國年會

股東周年大會

本公司於二零零九年六月二十三日召開了二零零八年度股東周年大會，其投票結果已於二零零九年六月二十三日公告。

本公司二零零九年度股東周年大會將於二零一零年六月八日(星期二)舉行，股東周年大會通知將會按照上市規則的規定發佈和派送。

暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東名冊將由二零一零年五月八日(星期六)至二零一零年六月八日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲得擬派末期股息及符合參加並於股東周年大會上投票資格，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零一零年五月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會報告

本公司董事會僅此提呈董事會報告，本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核之財務報表。

主要業務

本集團主要專注於房地產開發。本集團的主營業務性質在本年度內並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利和本公司及本集團於該日的財務狀況載於截至二零零九年十二月三十一日止財務報表內。

董事會建議派發二零零九年末期股息每股人民幣0.06元(含稅)予截止二零一零年六月八日(星期二)名列於公司股東名冊之股東(包括內資股及H股股東)。該等建議已作為一項淨利潤之分配載於在財務報表之資產負債表的權益中。支付末期股息的支票將在二零一零年七月二十八日(星期三)或之前寄發予股東。

根據公司章程，應付股息將以人民幣計值並宣佈。應付之股息以人民幣向內資股股東派發，以港幣向H股股東派發。所採用之匯率為宣派股息日前五個工作日中國人民銀行公佈之平均收市匯率。

財務概要

本集團摘錄已審財務報表之五個財政年度的公佈業績、資產及負債和少數股東權益之概要，經適當編排後將其載入本年報之「財務概要」一節。該概要並非經審核財務報表之組成部分。

物業及設備與投資物業

本集團及本公司之物業及設備與投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16及附註17。

主要房地產開發項目

本集團於年內之主要房地產開發項目之詳情載於本年報「管理層討論與分析」一節。

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報表附註37。

主要股東及其它人士於股份及相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，據董事會獲悉，根據證券及期貨條例第336條(香港法例第571章)「《證券及期貨條例》」而備存的登記冊所載錄的人士或公司(除本公司董事、監事及首席執行官外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉如下：

股東名稱	股份類別	股份數目	佔該類別 股本之概約 百分比 (%)	佔總股本 之概約 百分比 (%)
復星高科技	內資股	1,458,963,765(L) (註1)	99.00	57.68
復星國際有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註2)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註3)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註4)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
上海復星醫藥產業 發展有限公司 (「復星醫藥產業」)	內資股	241,917,615 (L) (註5)	16.41	9.56
復星醫藥	內資股	241,917,615(L) (註6)	16.41	9.56
王崇九	H股	64,920,000(L)	6.15	2.57

附註：

1. 該等1,458,963,765股股份中，1,217,046,150股股份由復星高科技直接持有，餘下241,917,615股股份則視為透過復星醫藥之全資附屬公司復星醫藥產業間接持有。郭廣昌及范偉兩名本公司董事均為復星高科技之董事。
2. 復星高科技由復星國際有限公司全資擁有。復星國際有限公司被視為擁有復星高科技所持1,217,046,150股股份及復星醫藥產業所持241,917,615股股份之權益。郭廣昌及范偉兩名本公司董事均為復星國際有限公司之董事。
3. 復星控股有限公司持有復星國際有限公司78.24%股權。本公司董事郭廣昌亦為復星控股有限公司之董事。
4. 復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資擁有。本公司董事郭廣昌亦為復星國際控股有限公司之董事。
5. 本公司董事郭廣昌為復星醫藥產業之董事。

6. 復星醫藥持有復星醫藥產業100%股權，被視為擁有復星醫藥產業所持241,917,615股股份之權益。本公司董事郭廣昌亦為復星醫藥之董事。
7. (L)代表好倉。

董事、監事及首席執行官持有股份、相關股份及債券之權益及淡倉

截至二零零九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之登記冊的紀錄，又或根據《上市規則》附錄10之《標準守則》向公司及聯交所的發出的通知，本公司董事、監事及首席執行官持有本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部分)的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	股份類別	權益類別	股份數目	佔該類別股本之概約百分比
郭廣昌	內資股	法人	1,458,963,765	99.00%
	H股	法人	325,710,000	30.86%

(b) 於本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法人名稱	權益類別	直接及間接持有的股份數目	佔相聯法團已發行的股份概約比例
郭廣昌	復星國際控股有限公司	個人	29,000	58%
	復星控股有限公司	法人	1	100%
	復星國際有限公司	法人	5,024,555,500	78.24%
范偉	復星國際控股有限公司	個人	5,000	10%

足夠公眾持股量

根據於本年度報告日期可以得知及本公司董事亦知悉的公開資料，本公司具有足夠的公眾持股量。

優先購買權

中國法律並無載有優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售、贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情載於本年報的財務報表。

可供分配之儲備

於二零零九年十二月三十一日，根據相關條例、規定及公司章程，本公司可供分配之儲備為人民幣3,675,925,000元(其中可用於發行紅股的股本溢價為人民幣2,624,510,000元)，以本公司根據中國公認會計準則及國際財務報告準則經審定之本公司溢利較低者釐定。

慈善捐款

本集團於本年度作出之慈善捐款合計為人民幣3,015,000元。

主要客戶及供貨商

本集團五大客戶之銷售額佔本集團於年內之總銷售額之比例均在30%以下。本集團五大建築工程承包商之付款額也佔本集團於年內之建築成本之比例30%以下。

董事

於年內，本公司之董事會成員如下：

執行董事

范偉先生(董事長)

張華先生(總裁)

王哲先生

非執行董事

郭廣昌先生

陳啟宇先生

馮燮堃先生

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

根據公司章程第95條，董事任期為三年(屆滿日期為二零一一年六月)。

本公司已收到Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士之年度獨立性確認信，並且於本報告日仍確認他們之獨立性。

董事、監事及高級管理層履歷

本公司董事、監事及本集團高級管理層之履歷數據詳列於本年報之「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

董監事服務合約

列位董監事與本公司訂立服務合約，為期三年。

概無董監事與本公司訂立於一年內如不支付賠償(法定賠償除外)即不可終止之服務合約。

董事酬金

董事之袍金在董事會議中由股東正式批准。董事之其它報酬由公司董事會根據各董事之職責決定。

董監事之合約的權益

在本年度任何期間或年終，本公司或其附屬公司均無就集團的業務簽訂任何董事皆直接或間接重大利益的重要合約。

董監事購買股份權益

本公司、控股公司或其任何附屬公司於本年內概無參與任何安排，致使本公司的董監事或其配偶或其未成年子女藉收購本公司或任何其它法人團體之股份而獲益。

董監事於競爭性業務之權益

年內本公司之董監事概無從事任何與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭之業務。

關連交易及持續關聯交易

於截止二零零九年十二月三十一日年度內，本公司進行了下列的關連交易及持續關聯交易，並已符合聯交所《上市規則》第14A章的披露規定。

本年度之關連交易

於截止二零零九年十二月三十一日年度內，本公司新增的未根據《上市規則》第14A.31條予以豁免的關連交易如下：

1. 不競爭安排與投資富陽項目

不競爭安排

根據二零零三年不競爭協議，郭廣昌先生、上海復星高新技術發展有限公司、上海廣信科技發展有限公司及復星高科技各自向復地承諾如下：(i)於二零零三年不競爭協議存續期間內，承諾人將不會(除通過復地或其聯繫人之外)，並促使彼等的聯繫人將不會直接或間接地從事復地核心業務或直接或間接地擁有復地核心業務中的權益；及(ii)當獲悉中國出現與復地核心業務直接或間接地構成競爭或可能構成競爭的商機，承諾人會立即知會復地該商機，並盡力協助復地取得該商機。

為不損害二零零三年不競爭協議對復地集團的保障以及(i)保留因法律、財務及或商業原因在相關時間內對復地而言屬不合適及/或不適當的商機；及(ii)於復地認為其合適及/或適當接受有關商機時轉回給復地，復星與復地於二零零九年四月二十一日訂立了經修訂及經重述的不競爭協議，以取代二零零三年不競爭協議。

復星為復地的控股股東，故為復地的關連人士。根據香港上市規則，經修訂及經重述的不競爭協議下的不競爭安排及終止二零零三年不競爭協議構成復地的關連交易。

投資富陽項目

復地為投資富陽項目，復星地產與Shiner(復地的全資附屬公司)於二零零九年四月二十一日訂立股權轉讓協議，據此協議，Shiner已同意向復星地產收購其於富陽項目公司的所有股權，對價約為人民幣1.5021億元(相當於約港幣1.7048億元)。作為Shiner簽訂股權轉讓協議的對價，復星已同意保證復星地產履行其在股權轉讓協議下的義務。

復星為復地的控股股東，因此為復地的關連人士。根據香港上市規則的規定，富陽項目投資構成復地的一項關連交易。

2. 收購松江復地房地產的30%股權

於二零零九年八月十三日，本公司全資附屬公司復地投資與本公司非全資附屬公司上海遠景房地產訂立股權轉讓協議，據此，復地投資已同意向上海遠景房地產收購本公司非全資附屬公司松江復地房地產的30%股權，對價為人民幣24,493,344.12元(相當於約27,787,209.04港元)。

復地投資為本公司的全資附屬公司。上海遠景房地產為本公司非全資附屬公司松江復地房地產的主要股東，因此根據香港上市規則為本公司的關連人士。根據股權轉讓協議擬進行的交易構成本公司的關連交易。

3. 收購曲陽項目公司之25%的股權

復地之全資附屬公司復地投資、ING、復地及曲陽項目公司於二零零九年八月二十七日簽訂股權轉讓協議，據此，復地投資已同意以約人民幣165,000,000元(相當於約187,197,931港元)的對價向ING收購曲陽項目公司之25%的股權。

復地投資為復星(透過復地)之附屬公司。ING為復星之附屬公司曲陽項目公司之主要股東，因此為復星之關連人士。根據香港上市規則，股權轉讓協議項下之收購事項構成復星之關連交易。

4. 建議修訂不競爭協議與出售上海策源置業顧問有限公司67.1%股權

於二零零九年十二月一日，復星與復地訂立補充協議，以修訂不競爭協議所載復地主營業務的範圍及載入復星所作出若干進一步承諾。

復星為復地的控股股東，因此亦為復地的關連人士。根據香港上市規則，建議根據補充協議修訂不競爭協議構成復地的關連交易。

上海復星創業投資管理有限公司與上海復地投資管理有限公司(各自分別為復星及復地的全資附屬公司)於二零零九年十二月一日訂立股權轉讓協議。據此，上海復星創業投資管理有限公司已同意以人民幣91,440,000元的代價(相當於約103,804,107.21港元)向上海復地投資管理有限公司收購上海策源置業顧問有限公司的67.1%股權。

復星為復地的控股股東，因此亦為復地的關連人士。根據香港上市規則，收購事項構成復地的一項關連交易。

本年度之持續關連交易

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團未根據《上市規則》第14A.33條予以豁免的持續關連交易概要：

5. 租賃協議

於二零零七年五月十六日，本公司與上海復星物業管理有限公司(「復星物業」)訂立了一項辦公室租賃協議(「辦公室租賃協議」)。根據該辦公室租賃協議，復星物業同意將復星商務大廈5至7樓總面積約為5,005.84平方米之辦公場所(「該辦公場所」)出租予本公司，年期自二零零七年一月一日起為期三年，考慮辦公室在未來三年內漲價因素，租金預估每年漲幅不超過15%。

於年內，本公司按辦公室租賃協議應付之租金為每平方米人民幣2.81元之日租，及每日支付每平方米人民幣2.11元之物業管理費及其它雜費。本公司已向復星物業支付年租金及物業管理費約人民幣8,803,000元。

復星物業是復星高科技之附屬公司，而復星高科技是本公司之大股東，根據香港上市規則，復星物業視為本公司之關連人士。

獨立非執行董事已審閱以上關連交易及持續關連交易，並認為本集團所進行之該等交易：

- (i) 於本集團日常及一般之業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款訂立或按向本集團提供之條款不遜於給予獨立第三方或獨立第三方所提供之條款而訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易之有關協議之條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

本公司核數師已致函董事會，確認上文所述持續關連交易：

- 1. 已獲得董事會批准；
- 2. 乃按本集團財務報表所載之定價政策進行；
- 3. 上述交易乃按有關交易協議的條款訂立；及
- 4. 上文所述交易金額並無超出有關年度上限。

報告期日後事項

重要報告期日後事項之詳情載於財務報表附註。

發行境內公司債券

董事會已於二零零九年九月二十五日在中國發行五年期人民幣1,900,000,000元的境內公司債券，票面利率7.3%，二零零九年十一月三日09復地債(債券代碼：122020)在上海證券交易所掛牌上市。詳細內容請見公告及通函。

符合上市規則《企業管治常規守則》之守則條文

董事確定本公司於截止二零零九年十二月三十一日年度內所有時間均遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》之守則條文。

審計師

本年度按國際財務報告準則編製的財務報告由安永會計師事務所審計，按中國公認會計準則編製的財務報告由安永華明會計師事務所審計。在即將舉行的股東周年大會上，將提呈繼續委任安永會計師事務所及安永華明會計師事務所分別為本公司二零一零年度的國際審計師和國內審計師之決議。

承董事會命



董事長
范偉

中國•上海
二零一零年三月十五日

各位股東：

本年度內，公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事會監事職責，確保公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、香港的有關法律、法規及公司章程的規定，維護股東權益及公司利益。

監事會現有成員五人。本年度內，監事會召開了兩次監事會會議。

二零零九年下半年，監事會全體成員對公司內部控制制度建設及執行情況進行了專項考察，並提出了專門的考察報告和改進建議；同時對子公司浙江復地置業發展有限公司的連城國際項目展開了調研檢查。

本監事會通過日常對公司的專項檢查及對董事會以及高級管理人員履行職責情況進行的檢查監督，保障了集團持續、穩定、健康地發展。

本監事會確認：審議並通過了《公司二零零九年年報》、《公司二零零九年年度業績公告》和《公司二零零九年度利潤分配議案》，分別審議通過了(i)按照中國會計準則編製的二零零九年財務報表及核數師的報告初稿和(ii)按照國際財務報告準則編製的二零零九年度財務報表及核數師的報告初稿等資料，該財務報表已按有關的會計準則編製，會計處理方法遵循了一貫性原則，該財務報表真實、公允地反映了公司的財務狀況和經營業績。

本監事會認為，本年度內，董事會全體成員、總裁和其他高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，忠實履行公司章程規定的職責，真誠地以公司股東的最大利益為出發點行使職權，未發現有違反法律、法規、公司章程及損害股東利益的行為。

在新的年度裏，本監事會將進一步拓展工作思路，加大監督檢查力度，繼續探索有效監督的新途徑，為公司價值最大化，維護全體股東利益而繼續努力工作。

承監事會命

監事會主席
章國政

中國·上海
二零一零年三月十五日

獨立核數師報告

致復地（集團）股份有限公司全體股東
（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

我們已審核載於第 58 頁至 136 頁的復地（集團）股份有限公司（「貴公司」）財務報表，此財務報表包括二零零九年度十二月三十一日的公司及綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則和香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施和維持與財務報表編製及真實而公允地列報相關的內部控制，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；選擇及應用恰當的會計政策；及按情況做出合理之會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們之審核對該等財務報表作出意見，報告僅向全體股東（作為一個整體）報告，除此以外本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向其他任何人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核證據。所選用之程序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之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非就公司之內部控制之有效性發表意見。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價財務報表之整體呈列方式。

我們相信，就得出審核意見而言，我們所獲得之審核證據屬充分和恰當。

意見

我們認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

二零壹零年三月十五日

綜合利潤表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
營業收入	5	5,184,804	3,733,255
銷售成本		(3,655,761)	(1,959,973)
毛利		1,529,043	1,773,282
其他收入及收益	5	157,959	50,446
銷售及分銷成本		(233,993)	(287,970)
行政開支		(288,427)	(263,142)
其他開支	7	(36,997)	(335,985)
融資成本	8	(76,302)	(44,421)
分佔共同控制企業溢利及虧損		14,859	(6,354)
分佔聯營公司溢利及虧損		(5,433)	1,222
除稅前溢利	6	1,060,709	887,078
稅項	10	(451,854)	(645,472)
本年溢利		608,855	241,606
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利	11	496,648	101,655
少數股東損益		112,207	139,951
		608,855	241,606
歸屬於母公司普通股股東的每股溢利			
— 基本(人民幣元)	14	0.196	0.040

應付股息及本年擬派股息之詳情載於財務報表附註 13。

綜合收益表

復地(集團)股份有限公司
二零零九年年報

截至2009年12月31日止年度

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
本年溢利	608,855	241,606
其他綜合溢利		
可供出售資產：		
公平值調整	145,770	(143,363)
綜合利潤表中收益之重分類調整		
— 減值損失	—	190,226
稅項之影響	—	—
	145,770	46,863
應佔合營公司之綜合收益	2,515	—
境外經營報表折算匯兌差額	464	6,517
本年其他綜合收益，除稅	148,749	53,380
本年綜合收益總額	757,604	294,986
歸屬於：		
母公司股東應佔溢利	645,397	155,035
少數股東損益	112,207	139,951
	757,604	294,986

財務狀況表

2009年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	16	291,533	202,187	5,627	6,278
投資物業	17	2,057,400	429,000	—	—
開發中物業	18	5,167,352	6,718,930	29,694	29,678
商譽	19	65,867	35,719	—	—
其他無形資產	20	5,198	5,780	—	—
於附屬公司之投資	21	—	—	1,941,170	1,858,120
於共同控制企業之投資	22	689,737	629,232	134,342	134,342
於聯營公司之投資	23	598,892	256,278	187,560	187,560
可供出售之投資	24	298,110	77,018	10,510	250
應收關聯公司款項	31	191,905	—	—	—
應收借款	25	220,000	220,000	—	—
預付款項	26	616,313	1,156,383	—	—
遞延稅項資產	27	427,359	383,549	—	—
非流動資產合計		10,629,666	10,114,076	2,308,903	2,216,228
流動資產					
現金及現金等價物	28	3,629,771	1,213,089	396,485	26,834
抵押存款	28	122,000	19,449	—	—
可收回稅項		141,028	95,684	—	—
應收賬款	29	242,475	185,189	—	221
預付款、按金及其他應收款	30	1,531,989	569,331	613,575	12,834
應收關聯公司款項	31	724,667	454,759	8,773,653	7,166,736
應收控股公司款項	31	98,462	59,441	98,462	59,441
待售已落成物業		1,698,292	987,604	12,534	14,249
開發中物業	18	7,089,469	6,263,042	—	—
		15,278,153	9,847,588	9,894,709	7,280,315
分類為持有待售之處置組中資產	12	1,548,894	—	—	—
流動資產合計		16,827,047	9,847,588	9,894,709	7,280,315

	附註	本集團		本公司	
		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
流動負債					
計息銀行借款及其他借款	32	2,966,897	2,507,736	560,000	812,000
應付賬款及票據	34	1,491,922	1,275,421	19,350	20,145
預收賬款		4,696,858	2,110,091	—	—
應計款項及其他應付款項	35	1,541,972	447,005	108,456	21,146
應付稅項		1,316,669	1,191,732	8,408	5,814
應付關聯公司款項	36	270,985	227,368	3,363,993	2,014,892
		12,285,303	7,759,353	4,060,207	2,873,997
直接與分類為持有待售之處 置組中資產相關的負債	12	997,393	—	—	—
流動負債合計		13,282,696	7,759,353	4,060,207	2,873,997
流動資產淨額		3,544,351	2,088,235	5,834,502	4,406,318
資產總額減流動負債		14,174,017	12,202,311	8,143,405	6,622,546
非流動負債					
計息銀行借款及其他借款	32	7,344,170	5,938,232	3,319,304	1,938,000
關聯公司借款	33	106,618	152,193	81,324	76,118
遞延稅項負債	27	217,514	261,687	72,317	62,562
非流動負債合計		7,668,302	6,352,112	3,472,945	2,076,680
淨資產		6,505,715	5,850,199	4,670,460	4,545,866
權益					
歸屬於母公司股東之權益					
— 已發行股本	37	505,861	505,861	505,861	505,861
— 儲備	39	5,254,927	4,728,140	4,012,841	3,989,419
— 擬派期末股息	13	151,758	50,586	151,758	50,586
		5,912,546	5,284,587	4,670,460	4,545,866
少數股東權益		593,169	565,612	—	—
權益合計		6,505,715	5,850,199	4,670,460	4,545,866

范偉
董事

張華
董事

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

附註	歸屬於母公司股東之權益										少數股東權益 合計 人民幣千元	權益 合計 人民幣千元
	已發行 之股本 人民幣千元 (附註37)	股本 溢價 人民幣千元 (附註 24)	可供出售之 投資重估 儲備 人民幣千元 (附註 24)	股本 儲備 人民幣千元 (附註39(a))	法定 公積金 人民幣千元 (附註39(a))	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存 溢利 人民幣千元	擬派 期末股息 人民幣千元 (附註13)	合計 人民幣千元	合計 人民幣千元		
	505,861	2,624,510	—	237,680	592,172	6,567	1,267,211	50,586	5,284,587	565,612	5,850,199	
於2009年1月1日	—	—	145,770	—	—	2,979	496,648	—	645,397	112,207	757,604	
本年綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23,511	23,511	
部分處置一間附屬公司之權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,200	89,200	
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,550	4,550	
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(135,730)	(135,730)	
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,181)	(66,181)	
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
宣派2008年期末股息	—	—	—	—	—	—	—	(50,586)	(50,586)	—	(50,586)	
宣派2009年期末股息	—	—	—	—	—	—	(151,758)	151,758	—	—	—	
擬派2009年期末股息	—	—	—	39,021	—	—	—	—	39,021	—	39,021	
控股公司土地增值稅彌償	—	—	—	(9,755)	—	—	—	—	(9,755)	—	(9,755)	
土地增值稅彌償之稅項調整	—	3,882	—	—	—	—	—	—	3,882	—	3,882	
以權益結算之股份支付	—	—	—	—	—	—	(33,737)	—	—	—	—	
留存溢利轉入	—	—	—	—	33,737	—	—	—	—	—	—	
於2009年12月31日	505,861	2,628,392	145,770	266,946	625,909	9,546	1,578,364	151,758	5,912,546	593,169	6,505,715	

歸屬於母公司股東之權益

附註	已發行 之股本 人民幣千元 (附註37)	股本 溢價 人民幣千元	可供出售之 投資重估 儲備 人民幣千元 (附註 24)	股本 儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元 (附註39(a))	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存 溢利 人民幣千元	擬派 期末股息 人民幣千元 (附註13)	合計		權益 合計 人民幣千元
									少數股東 權益 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2008年1月1日	505,861	2,624,510	(46,863)	193,099	481,302	50	1,327,012	—	5,084,971	524,616	5,609,587
本年綜合收益總額	—	—	46,863	—	—	6,517	101,655	—	155,035	139,951	294,986
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	62,838	62,838
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,068)	(18,068)
支付少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(143,725)	(143,725)
擬派2008年期末股息	13	—	—	—	—	—	(50,586)	50,586	—	—	—
控股公司土地增值稅彌償	10	—	—	59,441	—	—	—	—	59,441	—	59,441
土地增值稅彌償之稅項調整	27	—	—	(14,860)	—	—	—	—	(14,860)	—	(14,860)
留存溢利轉入	—	—	—	—	110,870	—	(110,870)	—	—	—	—
於2008年12月31日	505,861	2,624,510	—	237,680	592,172	6,567	1,267,211	50,586	5,284,587	565,612	5,850,199

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利		1,060,709	887,078
調整項目：			
可供出售投資之減值	7	—	190,226
(轉回)／存貨減值	5,7	(19,168)	80,456
商譽減值	7	3,179	6,965
應佔聯營公司及共同控制企業 之溢利及虧損		(9,426)	5,132
銀行利息收入	5	(1,649)	(5,966)
應收借款之利息收入	5	(6,870)	(17,257)
投資物業公平值調整	5,7	(75,404)	27,000
收購少數股東權益之收益	5	(4,057)	—
處置可供出售投資之收益	5	(2,351)	—
處置物業及設備之(收益)／損失	5,7	(1,022)	575
處置投資物業之損失	7	790	—
折舊	6	19,636	19,227
其他無形資產攤銷	6	582	49
利息支出	8	73,609	48,820
以權益結算之股份支付開支	6	16,426	—
		1,054,984	1,242,305
應收賬款之(增加)／減少		(68,385)	95,680
開發中物業及待售已落成物業之增加		(1,572,583)	(3,066,626)
預付款、按金及其他應收款之(增加)／減少		(376,447)	656,537
應收關聯公司款項之增加		(511,030)	(243,091)
應付賬款及票據之增加		501,889	354,164
預收賬款之增加／(減少)		2,591,162	(500,542)
應計款項及其他應付款之增加／(減少)		408,475	(2,454)
產生自／(用於)經營活動之現金		2,028,065	(1,464,027)
已付利息		(525,378)	(696,032)
已付稅項		(432,829)	(480,330)
產生自／(用於)經營活動之淨現金流		1,069,858	(2,640,389)

		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
產生自／(用於)經營活動之淨現金流		1,069,858	(2,640,389)
投資活動產生之現金流量			
購買物業及設備		(45,080)	(35,673)
處置物業及設備之現金收入		7,303	1,775
已收利息		15,389	27,947
收到聯營公司之股息		587	51,353
收購少數股東權益		(165,000)	(24,019)
收購附屬公司		(482,428)	(157,827)
收購共同控制企業		(50,000)	(5,000)
收購聯營公司及向聯營公司注資		(270,674)	—
購買可供出售之投資		(78,777)	(22,068)
處置附屬公司		—	(688)
處置共同控制企業		—	52,000
處置附屬公司之部分權益		—	232,000
處置可供出售之投資		5,630	—
關閉聯營公司收到的現金		1,150	—
處置投資物業		428,210	—
預付收購款		(111,938)	(40,435)
收回預付收購款		—	311,330
提供關聯公司之股東貸款		—	(266,400)
受限制銀行存款之增加		(102,551)	(17,199)
(用於)／產生自投資活動之淨現金流		(848,179)	107,096
融資活動產生之現金流量			
發行公司債券		1,870,250	—
發行公司債券開支		(1,509)	—
新增計息銀行借款及其他借款		7,126,179	6,675,644
償還計息銀行借款及其他借款		(6,727,532)	(5,418,352)
已付股息		(50,586)	—
已付少數股東股息		(66,181)	(143,725)
附屬公司少數股東注資		89,200	62,838
收到控股公司土地增值稅彌償款		—	190,808
產生自籌資活動之淨現金流		2,239,821	1,367,213
現金及現金等價物之淨增加／(減少)		2,461,500	(1,166,080)
現金及現金等價物之年初餘額		1,213,089	2,379,169
現金及現金等價物之年末餘額		3,674,589	1,213,089
現金及現金等價物之分析			
載於財務狀況表之現金及現金等價物	28	3,629,771	1,213,089
歸屬於分類為持有待售之處置組中 資產的現金及現金等價物	12	44,818	—
載於現金流量表之現金及現金等價物		3,674,589	1,213,089

財務報表附註

2009年12月31日

1. 公司資料

本公司是於1998年8月13日在中國境內成立之有限公司。根據上海市政府於2001年9月12日簽發之「滬府體改審[2001]第026號」批文，本公司於2001年9月27日改制為股份有限公司。本公司主營業務範圍為房地產之開發、代理、投資、物業管理及以上相關業務之諮詢服務。本公司之註冊辦公地址為中國上海市曹楊路510號9樓。本公司之主要營業地位於中國上海市復興東路2號復星商務大廈5樓至7樓。

本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事房地產開發、房地產投資及與房地產開發經營之相關服務。

董事認為，本集團之控股公司為成立於中國之上海復星高科技（集團）有限公司（「復星高科技」）；本集團之中間控股公司為成立於香港之復星國際有限公司（「復星國際」）；本集團之最終控股公司為成立於英屬維京群島之復星國際控股有限公司。

2. 編報基礎

本財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則，國際會計準則及詮釋）及香港公司條例之披露要求編製。除投資物業及個別金融資產按公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基礎編製。持有待售之處置組中資產乃按公平值撇減銷售開支與賬面值較低者計量。詳情載於附註2.3。該等財務報表以人民幣呈報。除特別指明外，所有涉及金額均以進位之最接近的人民幣千元列示。

合併基礎

綜合財務報表乃包括本集團截至2009年12月31日止年度之財務報表。附屬公司之經營成果自購買之日起合併，該收購日乃本集團取得控制權之日起，並繼續合併至附屬公司控制權終止。本集團內部各公司之間的交易產生的收入、費用、未實現收益及損失以及結餘於合併時全部抵消。

本年度收購附屬公司採用購買法進行核算。該方法包括將企業合併之成本按照所收購之資產以及所承擔之負債和或然負債之公平值予以分攤。收購成本乃按所付出資產之公平值、所發行之權益工具及在交易日已發生或需承擔之負債總和，加上直接歸屬於該收購之開支釐定。

本公司於收購附屬公司時判斷該收購是否構成企業合併。一項業務乃由投入以及應用該等投入使之產生產出之過程構成。若被收購之附屬公司不構成一項業務，本公司將此收購視為一項資產收購。

少數股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司之附屬公司的經營成果和淨資產享有之權益。收購少數股東權益採用母公司實體延伸法進行會計核算。該方法將對價與取得的應佔附屬公司淨資產賬面價值的相關份額之間的差異確認為商譽。

2.1 會計政策及披露變更

本集團於本年度財務報表中首次採納下列新頒佈及經修訂國際財務報告準則。

對國際財務報告準則第 1 號 及國際會計準則第 27 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 1 號首次採用國際財務報告準則及國際會計準則第 27 號合併財務報表和單獨財務報表—子公司、共同控制企業及聯營公司的投資成本
對國際財務報告準則第 2 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 2 號以股份為基礎的支付—可行權條件及取消
對國際財務報告準則第 7 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 7 號金融工具：披露—改進金融工具的相關披露
國際財務報告準則第 8 號 國際會計準則第 1 號（修訂本） 對國際會計準則第 18 號的修訂*	經營分部 財務報表的列報 修訂之國際會計準則第 18 號附錄收入—確定主體是作為委託人還是代理
國際會計準則第 23 號（修訂本） 對國際會計準則第 32 號及國際會計準則第 1 號的修訂	借貸成本 修訂之國際會計準則第 32 號金融工具：披露與列報及國際會計準則第 1 號財務報表的列報—可贖回金融工具及清算產生的義務
對國際財務呈報詮釋第 9 號及國際會計準則第 39 號的修訂	修訂之國際財務呈報詮釋第 9 號嵌入衍生工具的重估及國際會計準則第 39 號金融工具：確認和計量—嵌入衍生工具
國際財務呈報詮釋第 13 號	長期客戶優惠計劃
國際財務呈報詮釋第 15 號	房地產建造協議
國際財務呈報詮釋第 16 號	國外經營淨投資套期
國際財務呈報詮釋第 18 號	客戶轉讓的資產（於 2009 年 7 月 1 日起採納）
國際財務報告準則修訂 （2008 年 5 月）	修訂之若干國際財務報告準則

* 包括於 2009 年經修訂之國際財務報告準則（於 2009 年 4 月頒佈）

採納上述新頒佈及經修訂國際財務報告準則之主要影響：

(1) 國際財務報告準則第 8 號 經營分部

國際財務報告準則第 8 號取代了國際會計準則第 14 號分部報告。該準則規定了報告主體應如何基於有關主體組成部分的內部報告來識別經營分部，披露分部信息。該內部報告由主要經營決策者定期評估以決定如何分配資源和評估績效。該準則同時要求披露各分部提供之產品及服務，集團地理信息及主要顧客交易信息。經修訂之披露信息，包括經修訂之比較數據乃載於附註 4。

(2) 國際會計準則第 1 號（修訂本） 財務報表的列報

國際會計準則第 1 號（修訂本）介紹了若干財務報表列報與披露的變更。修訂之準則旨在明確區分因與所有者交易導致權益變動和非因與所有者交易導致的權益變動。惟與所有者進行之交易可於權益變動表中列報。非因與所有者交易導致的權益變動須在綜合收益表內列報，並過至權益變動表中。此外，修訂之準則採用綜合收益表列報所有在損益中及直接在權益中核算的收益和費用項目。綜合收益表可於一份單獨報表內列報，或在兩份報表內列報。本集團選擇在兩份報表內列報。

2.1 會計政策及披露變更(續)

(3) 2008年5月，國際會計準則委員會首次頒佈國際財務報告準則修訂。惟修訂之國際財務報告準則第5號持有待售的非流動資產和終止經營-喪失對子公司控制權的出售計劃自2009年7月1日起生效外，本集團自2009年1月1日起採用所有修訂。儘管部分修訂會使會計政策發生變更，未有一項修訂會對本集團產生重大影響。與本集團相關之主要修訂詳情如下：

- 國際會計準則第40號投資物業：把將來被用作投資物業的處於建造或開發過程中的房地產納入投資物業的範圍。本集團自2009年1月1日起對該修訂採用未來使用法。根據本集團之會計政策，投資物業於初始確認後採用公平值計量，且公平值變動計入損益。因此，該修訂使得處於建造中的投資物業於公平值能可靠計量或建造完成日之較早時點採用公平值計量。

除上述國際財務報告準則第8號，國際會計準則第1號（修訂本）及國際財務報告準則修訂的影響外，採納這些新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團之財務報表不會有任何重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團尚未於該等財務報表中採納下列已頒佈但未生效之新制訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用國際財務報告準則 ¹
對國際財務報告準則第1號的修訂	修訂之國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則—首次採用的額外豁免 ²
對國際財務報告準則第1號的修訂	首次採用者無需按照國際財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ⁴
對國際財務報告準則第2號的修訂	修訂之國際財務報告準則第2號以股份為基礎的支付—集團內現金結算的以股份為基礎的支付交易 ²
國際財務報告準則第3號（修訂本）	企業合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第24號（修訂本）	關聯方披露 ⁵
國際會計準則第27號（修訂本）	合併及單體財務報表 ¹
對國際會計準則第32號的修訂	修訂之國際會計準則第32號金融工具：披露—配股的分類 ³
對國際會計準則第39號的修訂	修訂之國際會計準則第39號金融工具：確認與計量—符合條件的被套期項目 ¹
對國際財務呈報詮釋第14號的修訂	修訂之國際財務呈報詮釋第14號最低注資要求 ⁵
國際財務呈報詮釋第17號	向所有者分配非現金資產 ¹
國際財務呈報詮釋第19號	以權益工具消除金融負債 ⁴
對國際財務報告準則第5號的修訂 （包含於2008年10月頒佈的 國際財務報告準則修訂中）	修訂之國際財務報告準則第5號持有待售之非流動資產與終止經營—喪失對子公司控制權的出售計劃 ¹

2.2 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響(續)

除上述之外，國際會計準則理事會頒佈了國際財務報告準則 2009 年度修訂。除國際財務報告準則第 2 號、國際會計準則第 38 號、國際財務呈報詮釋第 9 號及第 16 號的修訂於 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效外，儘管各準則及詮釋存在不同的過渡期，國際財務報告準則第 5 號、第 8 號，國際會計準則第 1 號、第 7 號、第 17 號、第 36 號及第 39 號的修訂於 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 日或之後開始的會計期間生效
- 2 於 2010 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效
- 3 於 2010 年 2 月 1 日或之後開始的會計期間生效
- 4 於 2010 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間生效
- 5 於 2011 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效
- 6 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的會計期間生效

上述變更可能對集團產生重大影響之具體信息列示如下：

國際財務報告準則第 3 號（修訂本）闡述了與企業合併相關會計處理的一系列變化，該等變化將對企業合併中商譽的確認，企業合併所屬會計期間及以後會計期間之經營成果產生影響。

國際會計準則第 27 號（修訂本）規定，對處置附屬公司部分股權且未失去控制權的交易應視為權益交易，該類交易對商譽無影響，亦不會由此產生相應的溢利或虧損。此外，上述經修訂的準則對附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權等交易事項的會計處理也做了相應的更改。國際會計準則第 7 號現金流量表，國際會計準則第 12 號所得稅，國際會計準則第 21 號匯率變動的影響，國際會計準則第 28 號聯營企業的投資和國際會計準則第 31 號共同控制企業的權益也作了其它相應的更改。

本集團預計於 2010 年 1 月 1 日對國際財務報告準則第 3 號（修訂本）及國際會計準則第 27 號（修訂本）採用未來適用法。採用國際財務報告準則第 3 號（修訂本）及國際會計準則第 27 號（修訂本）將影響日後發生的收購、喪失控制權及與少數股東之間的交易。

於 2009 年 11 月頒佈之國際財務報告準則第 9 號為最終完全取代國際會計準則第 39 號金融工具：確認與計量的第一階段。本階段修訂主要關注金融資產分類和計量。與目前將金融資產分為四類不同，所有金融資產將根據企業管理金融資產之業務模式及合同現金流特徵測試以攤餘成本或以公平值計量。與國際會計準則第 39 號相比，該等修訂將有助於改進並簡化金融資產的分類與計量。

修訂之國際財務報告準則第 5 號要求若主體計劃出售附屬公司權益並導致喪失控制權，無論主體是否保留少數股東權益，與該被處置附屬公司相關之資產和負債均應劃歸為持有待售。本集團預計於 2010 年 1 月 1 日起對上述修訂採用未來適用法。該修訂影響日後發生的喪失附屬公司控制權的交易。

除上文所述之國際財務報告準則第 3 號（修訂本）、國際會計準則第 27 號（修訂本）、國際財務報告準則第 9 號及修訂之國際財務報告準則第 5 號外，本集團預期採用上述新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團的經營業績及財務狀況不會有重大影響。

2.3 主要會計政策

附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接地控制其財務及經營政策，並從中獲得利益之公司。

附屬公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。除國際財務報告準則第5號所規定之分類為持有待售之處置組中資產外，本公司於附屬公司之權益以成本減除減值損失呈列。

共同控制企業

共同控制企業指受共同控制的合營企業，合資各方不能單方面控制合營企業的經濟活動。

本集團於共同控制企業之投資乃按權益法核算，按本集團應佔共同控制企業之淨資產扣除減值損失於綜合財務狀況表中呈列。本集團應佔共同控制企業收購後業績和儲備份額分別計入綜合利潤表及綜合儲備中。當應佔經營成果之比例不同於本集團於共同控制企業所佔之權益比例時，收購後本集團應佔共同控制企業經營成果之份額由共同控制方協議決定。本集團與共同控制企業關聯交易所產生之未實現收益或損失，均按本集團於共同控制企業所佔之權益比率抵銷，除非未實現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購共同控制企業產生之商譽包括在本集團於共同控制企業權益部分內。

共同控制企業之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於共同控制企業之投資作為非流動資產按成本扣除減值損失列賬。

聯營公司

聯營公司（非附屬公司或共同控制企業）為本集團一般持有其不少於20%表決權之長期權益，並可對其施以重大影響。

本集團於聯營公司之投資乃按權益法核算，在本集團之綜合財務狀況表中，按本集團應佔之淨資產扣除減值損失呈列。本集團應佔聯營公司收購後業績及儲備份額分別計入綜合利潤表及綜合儲備中。本集團與聯營公司關聯交易所產生之未實現收益或損失，均按本集團於聯營公司所佔之權益比率抵銷，除非未實現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司產生之商譽包括在本集團於聯營公司投資內而不單獨進行減值測試。

聯營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於聯營公司之投資作為非流動資產按成本扣除減值損失列賬。

2.3 主要會計政策(續)

商譽

商譽是指收購附屬公司，聯營公司以及共同控制企業時收購成本超出收購日所收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公平值而產生的溢價。

收購產生的商譽在綜合財務狀況表中確認為一項資產，初始確認按成本計量。其後，應以成本減去累計減值損失來計量。於聯營公司及共同控制企業之商譽在綜合財務狀況表中包含於投資之賬面價值，而不作為一項可辨認資產單獨列示。

商譽賬面價值須於每年進行評估是否發生減值，如事件或環境變化表明其賬面價值可能出現減值，則需要進行更為頻繁的評估。本集團於每年 12 月 31 日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，商譽自取得之日始分配至各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產生單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元（現金產出單元組）的可收回金額來確定。倘若現金產出單元（現金產出單元組）的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值損失。已確認之商譽減值損失在後續期間不可轉回。

倘若商譽構成現金產出單元（現金產出單元組）的一部分，且該單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面價值。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎計量。

超出企業合併開支額

本集團佔被收購方可辨別資產、負債和或有負債的公平值超出收購附屬公司成本之任何部分（原稱為負商譽），經重新評估後即在利潤表中確認。

超出收購聯營公司與共同控制企業的成本的任何部分包括在收購發生期間本集團應佔聯營公司與共同控制企業之溢利及虧損內。

除商譽外的非金融資產減值

倘若一項資產（除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽以及劃分為持有待售的處置資產組）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回價值。一項資產的可收回價值是指資產或現金產出單元的使用價值與其公平值扣除銷售成本二者之中的較高者。除非該資產主要依附於其他資產或一組資產產生現金流量之情形外，可收回價值以單個資產項目釐定。

2.3 主要會計政策 (續)

除商譽外的非金融資產減值 (續)

倘若資產的賬面價值超過其可回收價值，該資產應視為已經減值，並將其撇減至可回收價值。對其使用價值進行評估時，預期未來現金流量以反映當前市場評定之貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前折現率折現至當前價值。減值損失在利潤表之相應費用科目中反映，除非該項資產是以重估值入賬，該等轉回應按相關會計政策之重估資產價值釐定。

在每個報告日需對已確認減值資產作出評定，以評價是否有跡象表明已確認之減值損失可能不復存在或有所減少。若有跡象表明此情況存在，則可收回價值需進行評估。當且僅當自上一次確認減值損失後，評價其可收回價值之估計方法有所改變時，減值損失才可轉回，賬面價值可增至其可收回價值。該等增加的數額不能高於該項資產以前年度沒有確認資產減值損失時的賬面價值（減去折舊或攤銷後）。該等轉回應在利潤表中確認，除非該項資產是以重估值入賬，該等轉回應按相關會計政策之重估資產價值釐定。

關聯方

符合以下定義之一，可認定為本集團之關聯方：

- (a) 一方，直接或間接通過一家或多家中介，(i) 控制本集團或被本集團控制或與本集團一起在同一控制下；(ii) 在本集團享有權益，從而對本集團有重大影響；(iii) 對本集團擁有共同控制；
- (b) 一方為聯營公司；
- (c) 一方為共同控制企業；
- (d) 一方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 一方為上述(a)或(d)提到的任何人士的家庭之親密家庭成員；及
- (f) 一方為由上述(d)或(e)提到的任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響的主體或者這樣一個主體的重大表決權掌握在上述(d)或(e)提到的任何人士手中。

物業及設備及折舊

物業及設備（在建工程除外）乃以成本減累計折舊及任何減值損失列示。當一項物業及設備組成分類為持有待售之處置組中資產時，根據國際財務報告準則第5號的規定，無需計提折舊。詳情載於「分類為持有待售之處置組中資產」會計政策中。物業及設備的購買價格及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態的直接可歸屬成本。物業及設備投入運作後產生的支出，如維修保養等，一般於產生期間之利潤表中扣除。倘若有證據清楚顯示該項支出導致日後因使用該物業及設備而獲得之預期經濟利益增加，並可準確衡量該項目成本時，該項支出可資本化為額外成本或重置成本。

2.3 主要會計政策(續)

物業及設備及折舊(續)

物業及設備之折舊是將每項資產原值扣減殘值後按其估計可使用年限以直線法攤銷。計算折舊所採用之主要年折舊率列示如下：

房屋	10-20年
租賃物業改良支出	租期或可使用年限(以較短者為準)
辦公設備	5年
運輸設備	5年

物業及設備之殘值，使用年限和折舊方法至少於每一財年終了時審閱並調整。

當一項物業及設備無法從繼續使用或處置中獲取預期經濟利益，該項資產將終止確認。因終止確認該項物業及設備產生之任何盈虧(處置淨收入與物業及設備賬面價值間的差額)將計於當年之利潤表中。

在建工程以成本扣除任何減值損失列示且不進行折舊。成本包括直接興建之成本及興建期間相關的符合資本化條件的借款費用。當在建工程完工並可作既定用途時，即會轉撥為適當類別之物業、設備或者投資性物業。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及/或資本增值，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本計量，包括交易成本。其後，該等物業以公平值列賬，以反映報告日之市場情況。

投資物業公平值變動所產生之溢利及虧損計入當期利潤表。

投資物業報廢或出售產生之任何溢利及虧損，確認於報廢或出售期間之利潤表中。

由存貨轉為投資物業時，該物業當日之公平值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。對尚處於建造中之投資物業，該物業於轉換日之公平值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。

分類為持有待售之非流動資產及處置資產組

倘若非流動資產及處置資產組之賬面價值將主要藉一項出售交易而非通過持續使用收回時，則分類為持有待售。該等情況下，資產或處置資產組應可按當前狀況即時出售，惟僅受出售該等資產或處置資產組之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率極高。

2.3 主要會計政策(續)

分類為持有待售之非流動資產及處置資產組(續)

分類為持有待售之處置組中非流動資產及處置資產組(投資物業、遞延稅項資產及金融資產除外)乃按公平值撇減銷售開支與賬面值較低者計量。分類為持有待售之設備物業及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

除商譽外的無形資產

單獨取得之無形資產乃按取得時成本計量。通過企業合併取得之無形資產乃按收購時點之公平值計量。無形資產使用期分為有限期或無限期。具有有限期的無形資產按可用經濟年期攤銷，若有跡象顯示無形資產出現減值時則評估減值。具有有限使用期的無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各報告日進行復核。

本集團之無形資產列示其成本減除減值損失後之金額，在預計的10年使用壽命期限內按照直線法攤銷。

經營租賃

凡與資產之所有權相關之絕大部分回報及風險仍歸出租方之租賃，列為經營租賃。倘若本集團為出租人，經營租賃之資產應列為非流動資產，經營租賃之租金收入以直線法按租賃期於利潤表中確認為收入。倘若本集團為承租人，經營租賃之租金支出以直線法按租賃期於利潤表中確認為費用。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

國際會計準則第39號中涉及的金融資產按適當之形式劃分為按公平值計量且其變動計入損益之金融資產、借款及應收款項和可供出售之金融資產。本集團於金融資產初始確認時確定其分類。金融資產進行初始確認時，以其公平值，加上可直接歸屬交易之成本計量，除非是公平值變動不計入損益之投資。

任何正常方式購買或出售金融資產應於交易日，即如本集團承諾購買或出售資產之日期確認。正常方式指遵循相關市場中的規則或慣例在約定時間內交付該項金融資產。

本集團之金融資產包括銀行結餘、應收賬款及其他應收款、應收借款、有市場報價及無市場報價金融工具與應收關聯公司／控股公司款項。

2.3 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

不同分類的金融資產之後續計量方法如下：

按公平值計量且其變動計入損益之金融資產

以公平值計量且變動計入損益之金融資產 - 包括為交易而持有之金融資產和初始以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產。為交易而持有之金融資產指在近期以出售為目的之金融資產。此類別亦包括本集團簽訂之非歸屬於國際會計準則第 39 號之套期工具的衍生金融工具。按公平值計量且其變動計入損益之金融資產在財務狀況表中以公平值列示，且其公平值變動於利潤表內部確認，該公平值淨損益不包含因持有這些金融資產而收到的股息收入。這些股息收入根據下述「收入確認」進行會計處理。

借款及應收款項

借款及應收款項指有固定或可確定之付款（在活躍的市場上沒有標價）之非衍生金融資產。該等資產之賬面價值採用實際利率法以攤餘成本減去任何減值損失計量。計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。實際利率法攤銷作為融資成本於利潤表中確認、減值損失亦在利潤表中確認。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產是指那些可供出售之上市及非上市非衍生金融資產。權益投資包括既非為交易持有，又非以公平值且其變動計入損益計量的可供出售金融資產。債權投資包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之可供出售金融資產。

該等資產初始計量後，乃按公平值作後續計量，相關盈虧確認於其他綜合收益可供出售金融資產公平值調整項目中。直至該投資被終止確認或確定減值時，以往計入可供出售金融資產公平值儲備中之累計溢利及虧損計入利潤表中。賺取的利息及股息根據下述「收入確認」分別在利潤表內確認為其他收入之利息收入及股息收入。

當非上市權益性證券的公平值由於：(1) 合理的公平值估計範圍的變化對該投資而言重大；(2) 各種結果的概率很難合理地確定並用於公平值的評估而不能被可靠計量時，因此，該等證券按成本扣除減值損失計量。

2.3 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量 (續)

可供出售之金融資產 (續)

本集團評估近期內是否有能力及意圖出售可供出售金融資產。當活躍市場缺乏或管理層近期意圖發生顯著變化而不能出售該等金融資產時，本集團在極特殊的情況下會重分類該等金融資產。當金融資產滿足借款及應收款項之定義且集團有意圖與能力在可預期未來持有該等資產或持有直至到期時，該等金融資產可分類為借款及應收款項。當且僅當集團有能力與意圖持有該等資產至到期時，該等金融資產方可分類為持有至到期金融資產。

倘若一項金融資產從可供出售劃分為其他類別，之前於權益中確認之溢利及虧損採用實際利率法於投資剩餘期限內攤銷計入利潤表。新攤銷成本與預期現金流之差異採用實際利率法於投資剩餘期限內攤銷計入利潤表。倘若期後發生減值，計入權益之金額需重分類至利潤表。

金融資產的終止確認

倘若在以下情形出現時，金融資產（適當時指部分金融資產或一組類似的金融資產的一部分）被終止確認：

- (1) 從資產收取現金流量的權利已逾期；
- (2) 本集團保留了從資產收取現金流量的權利，但根據已簽訂之協議作為解除一項承擔而不可延遲地將其全部支付予第三方；及
- (3) 本集團已將從資產收取現金收益的權利轉移，以及以下兩種情形之一：
 - 將資產所有權上的主要風險和報酬轉移；
 - 未將資產所有權上的主要風險和報酬轉移或保留，但將資產的控制權轉移。

當本集團已將從資產收取現金流量的權利轉移，並不再對該資產保留繼續管理權或實施控制，該等資產的確認惟以本集團之持續參與為限。在此情況下，集團須確認相關負債。轉讓之資產及相關負債之計量以本集團保留之權利及義務為基礎。

以抵押轉移資產方式持續參與的，以資產初始賬面價值與本集團被要求償還對價之最大額孰低計量。

2.3 主要會計政策(續)

金融資產減值

本集團於每個報告日對金融資產或金融資產組進行復核以評價是否有跡象表明其減值。當且僅當一個或多個事項結果表明客觀證據顯示存在減值，且該事項會影響金融資產或一組金融資產能夠可靠預期的未來現金流量時，一項或一組金融資產須確認減值。減值跡象包括債務人或一組債務人經歷嚴重的財務困難，歸還本金及利息時違約，可能發生破產或其它財務重組以及其他可觀察數據顯示預計未來現金流發生減少（如拖欠款或與違約有關的經濟條件發生變化）。

以攤餘成本計價之金融資產

對以攤餘成本計價之金融資產，本集團首先評估單項重大或整體重大之金融資產是否存在減值跡象。倘若本集團確定單項評估之金融資產不存在減值跡象，不論重大與否，須將該資產包含於具有相似信用風險特徵之金融資產中，整體考慮是否存在減值跡象。已確認減值損失的，單項資產不包括於整體減值評估中。

若有客觀證據表明存在減值損失，損失金額以資產之賬面價值和預期現金流量之現值（不包含尚未發生之未來信用損失）的差額計量。預期現金流量之現值乃按金融資產之初始實際利率（如初始確認時採用之實際利率）折現。倘若一筆借款為浮動利率，計量減值損失之折現率為現行之實際利率。

資產賬面價值的減少通過直接撇銷或一個備抵賬戶反映。減值損失金額於利潤表中確認。利息收入乃根據撇減減值損失後之賬面價值繼續計提，利率為確定減值損失時進行未來現金流量折現所使用之折現率。倘若無可實現的回收前景，借款和應收款項及其相關的減值損失將予以轉銷。

倘若在下一連續期間，減值損失得到恢復並可與減值損失確認後之某一事件直接相關，前期確認之減值損失得以轉回。任何後續轉回的減值損失在利潤表中確認。

2.3 主要會計政策(續)

金融資產減值(續)

以成本計價之金融資產

倘若有客觀證據表明一項因其公平值不能被可靠計量而不以公平值列示非上市權益工具存在減值損失，則應以資產之賬面價值和預期現金流量之現值（以當前市場一相似金融資產之回報率為折現率折現）的差額作為損失之金額。該等資產之減值損失不予轉回。

可供出售之金融投資

對可供出售之金融投資，本集團於每一報告期末評估是否存在客觀證據表明一項投資或一組投資發生減值。

倘若可供出售之資產發生減值，其成本（與主要付款及攤銷相抵後）與當前公平值之差額，扣除以往期間已計入利潤表之減值損失，從其他綜合收益轉入利潤表。

當可供出售金融資產之公平值較其成本顯著或持續下降，或有其他證據表明資產已發生減值的情況時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」乃根據投資原始成本確定，「持續」乃根據公平值低於初始成本期間確定。倘若有證據顯示發生減值，收購成本與當前公平值之差，即累計虧損，扣除以往期間已計入利潤表之減值損失，從其他綜合收益轉入利潤表。歸類為可供出售權益工具發生的減值損失不得在利潤表轉回。減值確認後之公平值增加直接計入其他綜合收益。

金融負債

初始確認與計量

國際會計準則第39號中涉及的金融負債按適當之形式劃分為按公平值計量且其變動計入損益之金融負債、借款及其他借貸。本集團於金融負債初始確認時確定其分類。

金融負債進行初始確認時，以其公平值計量。倘若金融負債為借款及其他借貸，以公平值加上可直接歸屬交易之成本計量。

本集團之金融負債包括應付賬款及票據、其他應付款項、計息銀行借款及其他借款、應付關聯公司款項及關聯公司借款。

後續計量

金融負債分類不同會使得金融負債後續計量方法不同。具體如下：

2.3 主要會計政策(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

借款及其他借貸

初始計量後，計息銀行借款及其他借款採用實際利率法按攤餘成本計量。倘若折現影響屬非重大，按成本計量。實際利率法攤銷及金融負債終止確認時的相關損益於利潤表中確認。

計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。相關利息支出在利潤表的「融資成本」中確認。

終止確認金融負債

金融負債於債項下的責任被解除取消或屆滿時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸方授予條款迥異的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則該等變更或修訂視作終止確認原負債，同時確認新負債，新舊負債賬面值的差額於綜合利潤表中確認。

金融工具抵消

當且僅當有意圖且有現時法定權利抵消已確認之金融資產與金融負債，或同時變現金融資產及清償金融負債時，金融資產與金融負債以相互抵消後的淨額於財務狀況表中列示。

開發中物業

開發中物業按成本列賬，其中包括該等物業之一切開發開支，包括土地成本、利息開支及可直接歸屬於該等物業之其他開支。

開發中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常營業週期。

於報告日，開發中物業乃按成本值與可變現淨值較低者計量，可變現淨值低於成本值之差額確認為撥備。可變現淨值基於管理層根據當時市況所估計的日常業務過程中的銷售價格而確定，並減除預期的最終完成尚需的成本及銷售開支。

待售已落成物業

待售已落成物業乃按成本值或可變現淨值（以較低者為準）在財務狀況表中列賬。董事根據現行市況估計可變現淨值。成本按照未售物業應佔之土地及樓宇總成本之比例釐定。對可變現淨值低於存貨成本值之差額確認為撥備。

2.3 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表與財務狀況表時，現金及現金等價物包括現金、銀行存款及自購買日起將於三個月內到期之短期投資。

稅項

所得稅項由即期及遞延稅項組成。與非直接確認於利潤表中的項目相關之稅項確認於綜合收益表中或直接計入權益。

當期及前期之現行稅項資產及負債以預期從稅務主管部門返還或支付給其的金額核算。採用之稅率（及稅收法律）為於報告日已頒佈已生效或與報告期末將生效之稅率（及稅法），且需考慮本集團經營地之解釋條款及實務慣例。

遞延所得稅採用負債法，對所有於結算日就資產及負債之賬面值與計稅基礎不同而引致之暫時性差異做出撥備。

除以下事項外，遞延稅項負債核算所有應課稅之暫時性差異：

- (1) 遞延稅項負債產生於交易中對某一資產或負債的初次確認，且此交易非企業合併，交易時對會計列報利潤或應課稅利潤或損失亦無影響；及
- (2) 投資附屬公司產生之應課稅暫時性差異，其轉回之時點能預期且可能不會在可預見之將來轉回。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉予以確認，除以下事項外，惟以應納稅溢利可供抵消之可抵扣暫時性差異，可動用之未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉為限：

- (1) 與遞延稅項資產有關之可抵扣暫時性差異產生於交易中對某一資產或負債的初次確認，且此交易非商業合併，交易時對會計列報利潤或稅法核定利潤或損失亦無影響；及
- (2) 對於投資附屬公司產生之可抵扣暫時性差異，遞延稅項資產惟以其將有可能於可預見之將來轉回並為再次獲取應稅利潤而動用為限確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以審閱，並撇減至不再可能擁有足夠之應納稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。相反，以前年度未確認之遞延稅項資產於每個結算日予以再次評價，並以可能擁有足夠之應稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產與負債以預期資產被確認或負債被償還時期之稅率計量，附以報告日頒佈或被實際適用之稅率（稅收法律）為基準。

2.3 主要會計政策(續)

稅項(續)

若有合法執行力確保以抵消現行稅項資產與現行稅項負債，且與同一稅收實體及主管部門相關，遞延稅項資產與負債可予以抵銷。

政府補貼

政府補貼在所有條件均已符合且合理保證能收到時以公平值入賬，當政府補貼與某個費用項目相關聯時，在其預期可獲得補償的情況下，政府補貼的確認需與費用配比。當政府補貼與某個資產項目相關聯時，公平值先計入遞延收入科目，並根據相關資產之預期使用年限以直線法計於利潤表。

收入確認

當經濟利益很可能流入本集團，且相關之收入能夠可靠地計量時確認收入，各項具體確認基礎如下：

- (a) 出售已落成物業之收入於物業的所有權之風險及回報已轉移至買方即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合財務狀況表流動負債項下；
- (b) 物業代理及中介收入、物業銷售策劃及廣告收入以及工程監理收入於有關服務已提供，經濟利益極可能流入本集團及有關開支能可靠地計量時確認；
- (c) 租金收入根據租約年期按配比原則予以確認；
- (d) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利率法在金融工具的估計年限內將估計的未來現金收入折現為金融資產的賬面淨值的利率；及
- (e) 股息收入在股東收取款項的權力確定時予以確認。

股份支付交易

基於高級管理人員對本集團之成功運營而作出之貢獻，該些人員被授予以低價收購本公司一間附屬公司權益之機會。

以權益結算之交易成本根據授予日之公平值計量。公平值乃根據第三方採用市場法評估確定，詳情載於附註 38。

2.3 主要會計政策(續)

退休福利

根據一項由地方政府管理部門安排之固定供款退休計劃繳納給指定之地方政府機構之供款於發生時計入當期利潤表。

住房福利

繳納給公積金管理中心的住房公積金供款於發生時計入當期利潤表。

借貸成本

直接涉及購入、興建或生產須經過頗長時間方可作設定用途或銷售之資產的借貸成本資本化為該等資產之成本組成部分。在該等資產基本可作設定用途或銷售時，停止將借貸成本予以資本化。有關借款用作短期投資所獲得之投資收入，可用於扣減資本化之借貸成本。其他所有借貸成本於發生當期費用化。借貸成本包括利息及其他該主體發生之與借貸有關之成本。

股息

董事會建議之期末股息作為在財務狀況表權益內對留存溢利的分配單獨列示，直至股東大會上予以批准。上述股息於股東批准並宣告發放時，確認為負債。

公司章程授權於本集團董事宣告中期股息，中期股息於擬派時即同時宣告。因此中期股息在擬派及宣告時即被確認為負債。

外幣交易

本財務報表以人民幣呈報。人民幣乃本公司之功能性貨幣與呈報貨幣。本集團內各公司自行決定其功能性貨幣且各公司的財務報表項目以該功能性貨幣計量。外幣交易在初始確認時按交易日的功能性貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產和負債按報告日的功能性貨幣匯率折算。所有匯兌差額計入利潤表。以公平值計量的非貨幣性外幣計價項目，按照確定公平值之日的匯率折算。

位於中國大陸以外的附屬公司之功能性貨幣為港幣。本集團海外公司之資產及負債按報告日的功能性貨幣匯率折算，其利潤表按當年功能性貨幣之加權平均匯率折算。所有匯兌差額於其他綜合收益中單獨列示並於匯率波動儲備中累計。若處置海外公司，已確認於其他綜合收益中與該公司相關之累計金額在利潤表中予以確認。

2.3 主要會計政策(續)

外幣交易(續)

編製綜合現金流量表時，本集團海外公司之現金流量按現金流出／流入日之功能性貨幣匯率折算。其全年連續發生交易之現金流量按本年功能性貨幣之加權平均匯率折算。

3. 主要會計估計

本集團財務資料的編製需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債呈報金額的估計及假設，並需披露於報告日的或然負債。然而，該等假設及估計不明朗因素會導致未來須對受影響資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計之不確定性

報告日涉及未來及其他主要來源之估算的假設，存在於未來財政年度對資產與負債之賬面價值進行重大調整之風險。

商譽之減值

本集團至少每年對商譽進行減值測試。此測試需要對商譽所攤入之現金產出單元的使用價值做出估計。估計使用價值需要本集團估算現金產出單元之預期未來現金流，並選擇合適的折現率計算現金流量的現值。於2009年12月31日，商譽之賬面價值為人民幣65,867,000元（2008：人民幣35,719,000元），詳情載於附註19。

投資物業公平值之估值

如附註17所述，於2009年12月31日，投資物業經獨立專業認可測量師根據公開市值基準重估。該估值乃以若干具不確定性之假設為基礎，可能會與實際結算結果出現重大不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格之資料，並採用主要以於各結算日之市況為基礎之假設。

倘若活躍市場缺乏類似物業之現行價格，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）物業當時在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業之現行價格須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整；及

3. 主要會計估計(續)

估計之不確定性(續)

投資物業公平值之估值(續)

- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

本集團所作公平值估計之主要假設涉及：地點及狀況相同之類似物業最新租值、適當之折讓率、預計未來市場租值及維修保養成本。截至2009年12月31日，投資物業之賬面值為人民幣2,057,400,000元(2008：人民幣429,000,000元)。

應收賬款及其他應收款之壞賬準備

應收賬款及其他應收款壞賬準備之計提根據評估應收賬款及其他應收款之可回收性確定。確定壞賬準備需要管理層的判斷和估計。倘若有明確證據表明本集團未能收回債權，則須計提壞賬準備。倘若將來實際壞賬值或預計值與初始估計值存在差異，該差異將影響差異變更期間應收款項、壞賬準備費用及沖銷之賬面值。

遞延稅項資產

所有可被扣減暫時性差異及未被動用之稅項資產與未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於有可能出現的未來應計稅利潤用以抵扣可扣減暫時性差異，及未被動用之稅項資產及未被動用之稅務虧損之結轉。本集團相關公司未來實際或預計納稅徵收額與初始估計值可能存在差異，該差異將影響遞延稅項資產及估計值變更期間所得稅費用。

可供出售投資之減值

本集團將若干資產分類為可供出售之投資，其公平值變動計入權益。當其公平值下降時，管理層基於公平值下降之持續性與顯著性確定是否需要在利潤表中確認資產減值損失。於2009年12月31日，未確認可供出售之投資資產減值損失(2008：人民幣190,226,000元)。可供出售之投資賬面價值為人民幣240,690,000元(2008：人民幣77,018,000元)。

4. 分部資料

出於管理目的，本集團根據提供之業務及所處地區劃分業務單元，本集團有如下 11 個報告分部：

- (a) 上海、北京、天津、湖北、重慶、浙江、四川、江蘇、吉林以及陝西分部主要從事住宅及商用物業之開發與銷售；
- (b) 「其他」分部主要包括本集團提供之與房地產相關服務，包括物業代理、物業管理、房產諮詢及廣告服務。

管理層出於決定資源配置和業績評價的目的，對各報告分部的經營成果分開進行管理。分部業績，以扣除土地增值稅後的除稅前溢利及虧損為基礎進行評價。

分部資產不包括遞延稅項資產及商譽。

分部負債不包括除土地增值稅彌償款外其他事項引起的遞延稅項負債。

經營分部間的轉移定價，參照與第三方進行交易所採用的公允價格制定。

4. 分部資料(續)

截至2009年12月31日止年度

	房地產開發										合計	
	上海	北京	天津	湖北	重慶	浙江	四川	江蘇	吉林	陝西		其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	159,247	5,467,820
分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	110,290	110,290
	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	269,537	5,578,110
調整：												
抵消分部間銷售												(110,290)
抵消營業稅及政府附加費												(283,016)
收入												5,184,804
分部業績	337,444	635,433	122,063	(19,883)	(9,754)	66,476	(10)	5,918	4,079	(9,084)	(34,771)	1,097,911
調整：												
抵消及調整												(37,202)
除稅前溢利												1,060,709
分部資產	18,558,850	9,292,736	269,816	2,705,297	721,636	3,143,367	439,613	3,015,019	1,084,853	692,621	2,147,405	42,071,213
調整：												
抵消及調整												(16,163,394)
分類為持有待售之處置組中資產												1,548,894
資產合計												27,456,713
分部負債	14,390,056	10,607,511	467,838	1,951,430	366,861	2,064,152	239,623	2,555,798	1,051,203	612,000	2,313,746	36,620,218
調整：												
抵消及調整												(16,666,613)
直接與持有待售之處置組中資產相關負債												997,393
負債合計												20,950,998
其他分部信息：												
於利潤表中確認之減值損失	—	3,179	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,179
於利潤表中轉回之減值損失	—	(19,168)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,168)

4. 分部資料(續)

截至2008年12月31日止年度

	房地產開發										合計 人民幣千元	
	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元		其他 人民幣千元
分部收入：												
向外部客戶銷售	2,706,454	839,092	17	47,795	247,744	—	—	22,068	—	—	85,326	3,948,496
分部間銷售	22,191	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,805	111,996
	2,728,645	839,092	17	47,795	247,744	—	—	22,068	—	—	175,131	4,060,492
調整：												
抵消分部間銷售												(111,996)
抵消營業稅及政府附加費												(215,241)
收入												3,733,255
分部業績	947,978	84,978	(3,614)	(21,174)	(35,740)	(43,745)	—	3,347	(2,839)	(263,309)		665,882
調整：												
抵消及調整												221,196
除稅前溢利												887,078
分部資產	13,899,820	8,405,383	1,306,030	2,146,295	920,321	1,729,100	171,998	272,244	494,322	1,149,347		30,775,198
調整：												
抵消及調整												(10,813,534)
資產合計												19,961,664
分部負債	9,911,925	9,002,649	1,062,034	1,562,393	547,792	1,056,903	105,998	692,253	404,617	1,216,634		25,813,965
調整：												
抵消及調整												(11,702,500)
負債合計												14,111,465
其他分部信息：												
於利潤表中確認之減值損失	11,235	52,062	—	—	24,124	—	—	—	—	190,226		277,647

4. 分部資料(續)

地理信息

(a) 本集團截止 2008 年及 2009 年 12 月 31 日止之營業收入主要來自位於中國大陸之物業開發。

(b) 非流動資產

	2009年度 人民幣千元	2008年度 人民幣千元
中國大陸	9,284,606	9,307,109
香港地區	207,686	126,400
	9,492,292	9,433,509

以上非流動資產信息乃根據資產所處區域劃分且不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶信息

約人民幣 609,520,000 元之營業收入（2008：無）來源於北京分部對某一單個客戶的收入。

5. 收入、其他收入及收益

收入，即本集團的營業額，代表年內已售商品的發票淨值（扣除退貨和貿易折扣），所提供服務的價值以及投資物業已收和應收租金總額。

營業收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	2009年度 人民幣千元	2008年度 人民幣千元
營業收入		
物業銷售收入	5,286,497	3,857,386
租金收入	26,529	7,230
物業代理收入	86,209	47,801
物業銷售策劃及廣告收入	6,998	6,167
物業管理收入	38,645	19,734
建築工程監理收入及諮詢收入	12,884	9,234
裝飾及工程材料收入	10,058	944
	5,467,820	3,948,496
減：營業稅及政府附加費	(283,016)	(215,241)
營業收入合計	5,184,804	3,733,255

5. 收入、其他收入及收益(續)

	2009年度 人民幣千元	2008年度 人民幣千元
其他收入		
政府補貼	32,112	16,496
存貨減值之轉回	19,168	—
銀行利息收入	1,649	5,966
應收借款之利息收入	6,870	17,257
雜項租金收入	10,424	6,486
其他	4,902	4,241
	75,125	50,446
收益		
投資物業公平值調整收益	75,404	—
收購少數股東權益之收益	4,057	—
處置可供出售投資之收益	2,351	—
處置物業及設備之收益	1,022	—
	82,834	—
其他收入及收益合計	157,959	50,446

營業稅乃按銷售及預售物業收入，以及提供物業代理及中介服務、物業銷售策劃及廣告服務、物業管理以及建築工程監理服務收入之5%計算。政府附加費包括城市維護建設稅、教育費附加及河道管理費等，分別按營業稅之一定比例計算。

政府補貼乃指本集團截至2009年12月31日止年度，從相關政府機構獲得之鼓勵企業發展之政府補貼。收到之政府補貼並無附加條件。

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
員工成本(包括附註9所載董事、 監事及高級行政人員酬金)：			
基本薪金及其他短期僱員福利		156,436	170,801
以權益結算之股份支付	38	16,426	—
退休計劃供款：			
一定額供款		11,415	12,726
員工成本合計		184,277	183,527
銷售成本		3,655,761	1,959,973
經營租賃最低租賃付款額		43,351	14,913
核數師酬金		3,630	3,120
物業及設備折舊		19,636	19,227
其他無形資產攤銷	20	582	49
商譽減值	19	3,179	6,965
可供出售投資之減值	7	—	190,226
(轉回)／存貨減值	5,7	(19,168)	80,456
處置物業及設備之(收益)／損失	5,7	(1,022)	575
融資成本	8	76,302	44,421
處置投資物業之損失	7	790	—
銀行利息收入	5	(1,649)	(5,966)
應收借款之利息收入	5	(6,870)	(17,257)
投資物業之租金收入		(16,661)	(7,230)
收購少數股東權益之收益	5	(4,057)	—
處置可供出售投資之收益	5	(2,351)	—
投資物業公平值調整(收益)／損失	5,7	(75,404)	27,000

7. 其他開支

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
可供出售投資之減值		—	190,226
商譽減值	19	3,179	6,965
存貨減值		—	80,456
投資物業公平值調整損失	17	—	27,000
捐贈		3,015	3,553
延遲交付補償金		28,182	26,747
處置物業及設備之損失		—	575
處置投資物業之損失		790	—
其他		1,831	463
		36,997	335,985

8. 融資成本

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
銀行借款，其他借款及債券之利息：			
— 須於五年內全部償還		619,224	670,871
— 毋須於五年內全部償還		7,161	4,290
名義利息		11,132	10,489
利息合計		637,517	685,650
減：資本化利息			
— 銀行借款，其他借款及債券利息		(558,068)	(631,434)
— 名義利息	44 (l) (e)	(5,840)	(5,396)
資本化利息合計		(563,908)	(636,830)
		73,609	48,820
其他融資成本：			
— 匯兌損失／(收益)		1,665	(4,557)
— 銀行手續費及其他		1,028	158
融資成本合計		76,302	44,421

9. 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工

本年度，根據上市規則及公司條例第 161 條需披露的董事及監事薪金詳情如下：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
袍金	741	749
執行董事、獨立非執行董事及監事之其他報酬：		
— 基本薪金及其他短期僱員福利	3,262	3,079
— 業績花紅	1,430	578
— 退休福利供款	124	88
	5,557	4,494

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本公司已向三位執行董事及四位獨立非執行董事支付薪金。

執行董事、獨立非執行董事及監事之薪金乃介乎零至人民幣 2,000,000 元之範圍內。

9. 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度支付予獨立非執行董事之袍金詳情如下：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
Charles Nicholas Brooke (蒲祿祺)	441	488
陳穎傑先生	100	87
張泓銘先生	100	87
王美娟女士	100	87
	741	749

本年度無其他支付予獨立非執行董事之報酬(2008：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及監事

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他短期 僱員福利 人民幣千元	業績花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009					
執行董事：					
范偉先生	—	1,176	—	25	1,201
王哲先生	—	735	578	25	1,338
張華先生	—	835	700	25	1,560
	—	2,746	1,278	75	4,099
非執行董事：					
馮燮堃先生	—	—	—	—	—
郭廣昌先生	—	—	—	—	—
陳啟宇先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
監事：					
馬蘇翔先生	—	288	130	25	443
章國政先生	—	50	—	—	50
孫文秋先生	—	50	—	—	50
劉章喜先生	—	50	—	—	50
沈國梁先生	—	78	22	24	124
	—	516	152	49	717
	—	3,262	1,430	124	4,816

9. 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(b) 執行董事、非執行董事及監事(續)

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他短期 僱員福利 人民幣千元	業績花紅 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008					
執行董事：					
郭廣昌先生	—	197	—	7	204
范偉先生	—	1,371	—	22	1,393
王哲先生	—	809	578	22	1,409
	—	2,377	578	51	3,006
非執行董事：					
馮燮堃先生	—	—	—	—	—
丁國其先生	—	—	—	—	—
陳啟宇先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
監事：					
馬蘇翔先生	—	444	—	22	466
章國政先生	—	43	—	—	43
孫文秋先生	—	43	—	—	43
劉章喜先生	—	43	—	—	43
沈國梁先生	—	129	—	15	144
	—	702	—	37	739
	—	3,079	578	88	3,745

本年度，根據相關服務協議，非執行董事馮燮堃先生、郭廣昌先生及陳啟宇先生同意放棄領取任何酬金的事宜安排。郭廣昌先生自2009年5月13日起辭任本公司執行董事一職，隨後擔任本公司之非執行董事。

9. 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(c) 五位最高薪酬員工

截至2009年12月31日止年度，本集團五位最高薪酬僱員包括兩位董事（2008：一位）。

其餘三位（2008：四位）最高薪酬非董事僱員之薪酬詳情如下：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
基本薪金及其他短期僱員福利	4,436	6,290
退休計劃供款	75	88
	4,511	6,378

五位最高薪酬員工之薪酬範圍及相應人數列示如下：

	員工人數	
	2009	2008
人民幣1,000,001元到人民幣2,000,000元	5	5

本年度本集團未向董事、監事或其他最高薪酬非董事員工支付酬金以作為其加入本集團之獎勵或離職補償。

10. 稅項

一間註冊成立於英屬維京群島的附屬公司無須繳納所得稅。若干間註冊成立於香港的附屬公司之應納稅溢利適用16.5%（2008：16.5%）的香港所得稅率。本公司及集團內其他附屬公司均適用中國企業所得稅稅率。

根據2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，中國即期所得稅撥備乃按本集團2009年度內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出（2008：25%），惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率15%或20%繳稅除外。

中國土地增值稅以增值額的累進稅率30%至60%計算。增值額為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅和所有物業開發開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

10. 稅項(續)

截至 2009 及 2008 年 12 月 31 日止兩個年度，所得稅開支之主要構成如下：

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
即期稅項：			
— 本年度企業所得稅		351,251	374,456
— 本年度計提之土地增值稅		205,422	477,579
遞延稅項	27	(104,819)	(206,563)
本年度之稅項開支		451,854	645,472

各項應稅開支乘以本公司及其附屬公司所在地適用法定稅率與各項應稅開支乘以實際稅率計算所得之調節表如下：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
除稅前溢利：	1,060,709	887,078
按適用法定稅率 25% 計算之於中國大陸之稅項	269,797	269,469
按適用法定稅率 16.5% 計算之於香港地區之稅項	(3,049)	(31,481)
個別實體按較低稅率計算之稅項影響	(3,113)	2,282
分佔聯營公司及共同控制企業之溢利及虧損	(2,357)	1,283
不可扣稅開支之稅項影響額	15,576	9,995
未確認之稅務虧損	20,933	35,740
小計	297,787	287,288
本年額外計提之土地增值稅撥備	112,768	432,415
本年預付之土地增值稅	92,654	45,164
額外計提土地增值稅撥備之遞延稅項影響額	(28,192)	(108,104)
預付土地增值稅之即期稅項影響額	(23,163)	(11,291)
本年度之稅項開支	451,854	645,472

根據有關地方稅務當局頒佈的稅務通告，本集團於 2004 年起開始繳納土地增值稅，稅率介乎出售及預售物業所得款項的 1% 至 3%。於 2006 年之前，除已付予地方稅務當局的款項外，並無就土地增值稅做出其他撥備。董事認為，惟按出售及預售本集團物業所得款項有關百分比支付的款項除外，有關稅務當局不大可能額外徵收土地增值稅。

自 2006 年起，本集團按照相關國家稅法及條例的規定對已出售物業計提額外土地增值稅撥備。根據對國家稅務總局相關土地增值稅法及條例的最新瞭解，本集團於本年計提人民幣 112,768,000 元（2008：人民幣 432,415,000 元）的額外土地增值稅撥備。

10. 稅項 (續)

根據本公司與控股公司 - 復星高科技在本公司於 2004 年重組上市過程中簽訂之一份稅務彌償保證契據，復星高科技將就本集團於 2003 年 11 月 30 日持有之物業所產生之潛在土地增值稅超過按 1% 至 3% 預繳部分（扣除潛在所得稅後）做出彌償。於 2009 年 12 月 31 日，按照該稅務彌償協議，本公司應收復星高科技之潛在土地增值稅（扣除潛在所得稅後）彌償款為人民幣 98,462,000 元（2008：59,441,000 元），詳情載於附註 31。由此產生的遞延稅款負債為人民幣 72,317,000 元（2008：人民幣 62,562,000 元），詳情載於附註 27。該土地增值稅彌償款在扣除潛在所得稅後，直接計入股本儲備。

11. 歸屬於母公司股東之溢利

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，母公司股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表內處理之溢利人民幣 145,914,000 元（2008：人民幣 637,919,000 元）。詳情載於附註 39(b)。

12. 分類為持有待售之處置組中資產和負債

於 2009 年 12 月 24 日，本公司宣告以對價人民幣 1,176,790,000 元處置天津復地浦和房地產開發有限公司（「天津復地」）75% 股權之董事會決議。天津復地主要於天津從事房地產開發與銷售業務。

於 2009 年 12 月 31 日，該項處置尚待中國政府相關部門批准及處置對價的支付。該處置預計於 2010 年 12 月 31 日前完畢。因此，天津復地被分類為持有待售之處置組中資產。

12. 分類為持有待售之處置組中資產和負債(續)

於 2009 年 12 月 31 日，天津復地分類為持有待售之處置組中資產及負債的主要類別如下：

	附註	2009 人民幣千元
資產		
物業及設備	16	4,538
遞延稅項資產	27	7,081
持有待售物業		1,475,662
預付款、按金及其他應收款		5,674
應收賬款		11,121
現金及現金等價物		44,818
分類為持有待售之處置組中資產		1,548,894
負債		
計息銀行借款及其他借款		574,570
應付賬款		286,767
預收帳款		4,415
應計款項及其他應付款項		5,558
應付稅項		44,251
關聯公司借款		81,832
直接與持有待售之處置組中資產相關的負債		997,393

13. 股息

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
擬派期末股息-普通股每股人民幣0.06元 (2008：普通股每股人民幣0.02元)	151,758	50,586

於 2010 年 3 月 15 日舉行之董事會會議上，董事會建議擬派 2009 年期末股息每股人民幣 0.06 元，合計人民幣 151,758,000 元；該股利分配須在 2010 年 6 月 15 日之前舉行的年度股東大會經股東審批。

14. 本公司普通股股東應佔之每股溢利

每股基本溢利乃按本公司普通股股東應佔純利約人民幣 496,648,000 元（2008：人民幣 101,655,000 元）除以年度內平均發行在外之 2,529,306,000 股（2008：2,529,306,000 股）普通股計算。

因無導致每股溢利稀釋之事項存在，故截至 2009 及 2008 年 12 月 31 日止兩年各年度經稀釋之每股溢利未作披露。

15. 退休福利及住房福利

退休福利

根據中國政府之規定，本公司及其附屬公司參與一項定額供款退休計劃。所有員工均享有在其退休日時按他們最後受僱地區之平均基本薪金之固定比例計算年度退休金。本公司及其附屬公司須就其現有員上年平均基本薪金之一定比例向當地社保局繳款。本公司及其附屬公司除每年向上述當地社保局繳款外，毋須支付其他退休福利。

住房福利

根據中國有關法規，本公司及其附屬公司及其員工需各自按員工薪金及工資一定比例向公積金管理中心管理之住房公積金繳款。除該等住房公積金繳款外，本公司及其附屬公司不再承擔額外之義務。

16. 物業及設備

本集團

2009年

	附註	物業 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：						
於2008年12月31日						
及2009年1月1日		166,583	31,043	37,156	23,561	258,343
增加		48,790	7,128	4,313	34,506	94,737
並購附屬公司	40	—	36	—	27,379	27,415
包含於分類為 持有待售之處置 組中之固定資產 處置	12	—	(4,610)	(946)	—	(5,556)
		(6,209)	(1,934)	(7,911)	—	(16,054)
於2009年12月31日		209,164	31,663	32,612	85,446	358,885
累計折舊：						
於2008年12月31日						
及2009年1月1日		21,998	13,687	20,471	—	56,156
年度撥備		10,633	7,043	4,311	—	21,987
包含於分類為 持有待售之處置 組中之固定資產 處置	12	—	(467)	(551)	—	(1,018)
		(2,375)	(1,141)	(6,257)	—	(9,773)
於2009年12月31日		30,256	19,122	17,974	—	67,352
賬面淨值：						
於2009年12月31日		178,908	12,541	14,638	85,446	291,533
於2008年12月31日		144,585	17,356	16,685	23,561	202,187

2009年12月31日

16. 物業及設備 (續)

本集團

2008年

	物業 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於2007年12月31日 及2008年1月1日	105,771	25,310	32,528	—	163,609
增加	677	7,054	4,543	23,561	35,835
並購附屬公司	61,990	629	748	—	63,367
處置	(1,855)	(1,950)	(663)	—	(4,468)
於2008年12月31日	166,583	31,043	37,156	23,561	258,343
累計折舊：					
於2007年12月31日 及2008年1月1日	9,323	10,303	15,870	—	35,496
年度撥備	12,860	4,802	5,116	—	22,778
處置	(185)	(1,418)	(515)	—	(2,118)
於2008年12月31日	21,998	13,687	20,471	—	56,156
賬面淨值：					
於2008年12月31日	144,585	17,356	16,685	23,561	202,187
於2007年12月31日	96,448	15,007	16,658	—	128,113

本公司

2009年

	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2008年12月31日及2009年1月1日	7,585	4,713	12,298
增加	178	719	897
處置	(241)	(529)	(770)
於2009年12月31日	7,522	4,903	12,425
累計折舊：			
於2008年12月31日及2009年1月1日	2,783	3,237	6,020
年度撥備	859	484	1,343
處置	(115)	(450)	(565)
於2009年12月31日	3,527	3,271	6,798
賬面淨值：			
於2009年12月31日	3,995	1,632	5,627
於2008年12月31日	4,802	1,476	6,278

16. 物業及設備(續)

本公司

2008年

	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2007年12月31日及2008年1月1日	7,090	5,129	12,219
增加	1,340	—	1,340
處置	(845)	(416)	(1,261)
於2008年12月31日	7,585	4,713	12,298
累計折舊：			
於2007年12月31日及2008年1月1日	2,594	2,924	5,518
年度撥備	881	619	1,500
處置	(692)	(306)	(998)
於2008年12月31日	2,783	3,237	6,020
賬面淨值：			
於2008年12月31日	4,802	1,476	6,278
於2007年12月31日	4,496	2,205	6,701

於2009年12月31日，本集團賬面價值約人民幣94,718,000元之物業（2008：人民幣7,960,000元）設作為人民幣74,379,000元銀行借款（2008：人民幣10,000,000元）之抵押物。詳情載於附註32(a)。

17. 投資物業

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
於1月1日之賬面值	429,000	456,000
自開發中物業轉入	1,981,996	—
按公平值調整之(損失)/收益	75,404	(27,000)
處置	(429,000)	—
於12月31日之賬面值	2,057,400	429,000

本集團之投資物業位於中國北京與杭州。

於2009年12月31日，本集團之投資物業經由獨立專業認可之測量師-仲量聯行西門有限公司（「西門」）依據公開市場之基準重估為人民幣2,057,400,000元。該等估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值取利。該投資物業按經營租約租予第三方。

於2009年12月31日，本集團賬面價值人民幣2,057,400,000元之投資物業（2008：人民幣429,000,000元）設作為人民幣1,172,067,000元銀行借款（2008：人民幣190,000,000元）之抵押物。詳情載於附註32(a)。

2009年12月31日

18. 開發中物業

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
土地成本	8,869,790	8,227,326	12,993	12,978
建造成本	2,605,321	3,801,908	14,872	14,871
財務開支	781,710	952,738	1,829	1,829
	12,256,821	12,981,972	29,694	29,678
列作流動資產	(7,089,469)	(6,263,042)	—	—
	5,167,352	6,718,930	29,694	29,678

本集團之開發中物業位於中國上海、杭州、武漢、南京、北京、重慶、西安、天津、長春及成都。於2009年12月31日，本集團賬面價值為人民幣4,639,332,000元（2008：人民幣3,937,313,000元）之開發中物業設作銀行借款人民幣2,971,063,000元（2008：人民幣3,261,510,000元）之抵押物。詳情載於附註32(a)。

19. 商譽

本集團

人民幣千元

於2008年1月1日：	
成本值	49,714
累計減值	(22,292)
賬面淨值	27,422
於2008年1月1日之成本值，減去累計減值	27,422
收購一間附屬公司之權益	8,297
收購少數股東之權益	6,965
本年減值	(6,965)
於2008年12月31日成本值及賬面值	35,719
於2008年12月31日及2009年1月1日：	
成本值	64,976
累計減值	(29,257)
賬面淨值	35,719
於2009年1月1日之成本值，減去累計減值	35,719
收購少數股東之權益	33,327
本年減值	(3,179)
於2009年12月31日成本值及賬面值	65,867
於2009年12月31日：	
成本值	98,303
累計減值	(32,436)
賬面淨值	65,867

19. 商譽(續)

商譽減值測試

通過業務合併收購之商譽，已劃分至現金產出單位進行減值測試。

該等現金產出單位之可收回金額乃基於使用價值確定。計算時使用之現金流量預測乃基於經管理層批准之五年期財務預算編製，現金流量預測採用之折現率為12%(2008:13%)。五年後之現金流量乃依據預計增長率推斷而得。該預算增長率不超過中華人民共和國境內房地產開發行業的長期平均增長率。

計算2009年12月31日及2008年12月31日各個現金產出單位之使用價值時採用了關鍵假設。以下內容描述了管理層為進行商譽減值測試，在制定現金流量預測時作出的所有關鍵假設：

預算毛利率—管理層釐定預算毛利率所用之基準為緊接以往年度取得之平均毛利率，並就預測效益增幅及預期市場發展調整。

折現率—使用之折現率為除稅前之折現率，並反映與相關單位有關之個別風險。

以上關鍵假設之數值乃與外部信息一致。

20. 其他無形資產

本集團

	資質 人民幣千元
於2009年1月1日之成本值，減去累計攤銷 本年攤銷	5,780 (582)
於2009年12月31日	5,198
於2009年12月31日：	
成本值	5,829
累計攤銷	(631)
賬面淨值	5,198
於2008年1月1日之成本值，減去累計攤銷 收購一間附屬公司之權益 本年攤銷	— 5,829 (49)
於2009年12月31日	5,780
於2009年12月31日：	
按成本值	5,829
累計攤銷	(49)
賬面淨值	5,780

2009年12月31日

21. 於附屬公司之投資

本公司

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非上市股份，按成本列示	1,948,370	1,867,720
減值損失	(7,200)	(9,600)
	1,941,170	1,858,120

本公司流動資產及流動負債中包含應收／應付附屬公司款項分別為：人民幣 8,319,057,000 元（2008：人民幣 6,727,714,000 元）及人民幣 3,285,993,000 元（2008：人民幣 1,915,892,000 元），附屬公司之結餘為無抵押，免息及須於要求時償還，詳情分別載於附註 31 及附註 36。以上應收、應付附屬公司款項之賬面值與其公平值相當。

於 2009 年 12 月 31 日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海復地智實房地產 開發有限公司	中國 2003年5月27日	205,000	75%	25%	物業開發
北京柏宏房地產開發 有限公司	中國 2000年12月8日	30,000	—	100%	物業開發
重慶潤江置業有限公司	中國 2004年4月19日	400,000	95%	5%	物業開發
上海復地投資管理 有限公司（「復地投資」）	中國 2006年7月21日	100,000	100%	—	投資管理
武漢中北房地產開發 有限公司（「武漢中北」）	中國 2007年4月3日	733,000	—	70%	物業開發
北京康堡房地產開發 有限公司	中國 2001年8月2日	10,000	—	100%	物業開發
上海頤華房地產 有限公司	中國 2001年1月11日	10,000	50%	—	物業開發
浙江復地房地產開發 有限公司	中國 2006年11月20日	440,000	60%	15%	物業開發

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之附屬公司。董事認為，羅列其他附屬公司之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

22. 於共同控制企業之投資

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非上市投資，按成本值	—	—	134,342	134,342
應佔淨資產	273,337	212,832	—	—
	273,337	212,832	134,342	134,342
向共同控制企業提供之股東貸款	416,400	416,400	—	—
	689,737	629,232	134,342	134,342

向共同控制企業提供的金額為人民幣 416,400,000 元的股東貸款系無擔保且無固定還款期限。董事認為，上述股東貸款應視為於共同控制企業之類權益投資。

本集團應收／應付共同控制企業款項之詳情分別載於附註 31 及 36。

於 2009 年 12 月 31 日，共同控制企業之詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海巨峰房地產 開發有限公司	中國 2002年6月4日	50,000	45%	—	物業開發
無錫復地房地產 開發有限公司	中國 2004年9月28日	195,000	50%	—	物業開發
上海木申置業發展 有限公司	中國 2004年9月1日	21,576	50%	—	物業開發
上海騰興置業發展 有限公司	中國 2004年9月6日	13,249	50%	—	物業開發
上海港瑞置業發展 有限公司	中國 2004年8月12日	9,518	50%	—	物業開發
上海滬鋼置業發展 有限公司	中國 2004年8月24日	27,660	50%	—	物業開發
晉全有限公司(「晉全」)	香港 2007年11月27日	—*	—	50%	物業開發
陝西省建秦房地產開發 有限公司(「陝西建秦」)	中國 1992年9月22日	130,000	—	50%	物業開發
上海舜盛鋼鐵物資 有限公司	中國 2008年10月29日	50,000	—	50%	物流及貿易

2009年12月31日

22. 於共同控制企業之投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
四川復地黃龍投資 有限公司 (「黃龍投資」)	中國 2009年10月19日	50,000**	—	50%	投資管理
四川復地黃龍房地產 開發有限公司 (「黃龍地產」)	中國 2009年10月19日	150,000**	—	50%	物業開發

* 晉全的註冊資本為港幣2元。

** 於2009年12月31日，黃龍投資與黃龍地產之實收資本分別為人民幣15,000,000元和人民幣45,000,000元。

下表列示了從本集團共同控制企業財務報表摘錄之財務信息匯總：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
應佔共同控制企業之資產與負債：		
流動資產	968,594	834,879
非流動資產	302,329	168,302
流動負債	(733,803)	(592,877)
非流動負債	(263,783)	(197,472)
淨資產	273,337	212,832
應佔共同控制企業之經營成果：		
營業收入	192,209	3,116
其他收入	2,986	1,206
	195,195	4,322
總開支	(176,285)	(9,221)
稅項	(4,051)	(2,407)
稅後溢利／(虧損)	14,859	(7,306)

23. 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非上市投資，按成本值	—	—	187,560	187,560
應佔淨資產	598,892	256,278	—	—
	598,892	256,278	187,560	187,560

本集團應收／應付聯營公司款項之詳情分別載於附註 31 及 36。

23. 於聯營公司之投資(續)

於 2009 年 12 月 31 日，主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊地點	權益比例	主營業務
南京大華投資發展有限公司	中國	41%	物業開發
成都博瑞房地產開發有限公司 (「成都博瑞」)	中國	21%	物業開發
北京荷華房地產開發有限公司 (「北京荷華」)	中國	37%	物業開發

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之聯營公司。董事認為，羅列其他聯營公司之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

本集團於上述聯營公司之投資均由本公司持有，惟成都博瑞與北京荷華由本公司之兩家全資附屬公司持有除外。

下表列示了從本集團聯營公司財務報表摘錄之財務信息匯總：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
資產	8,373,671	1,827,049
負債	(6,318,233)	(1,134,045)
營業收入	962,501	691,177
稅後溢利	12,656	2,664

24. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
上市權益投資，按公平值 香港	240,690	73,489	—	—
非上市權益投資，按成本值	57,420	3,529	10,510	250
	298,110	77,018	10,510	250

本年度，本集團可供出售之投資的公平值調整收益人民幣 145,770,000 元已於其他綜合收益中確認，其中無從其他綜合收益轉出至當期損益之金額。

24. 可供出售之投資(續)

本集團之上市權益投資為本集團投資香港聯交所主板上市公司，上海證大房地產有限公司8.47%之普通股。該投資被指定為可供出售之投資，其公平值通過參考活躍市場中的公開市場報價確定。

非上市權益投資為本集團持有之五家位於中國境內非上市有限責任公司之股權。本集團之非上市權益投資乃按成本計價，因其合理估計公平值範圍屬顯著，董事認為其公平值無法合理評估。本集團在短期內無處置該投資之意圖。

於2009年12月31日，本集團賬面價值為人民幣163,769,000元（2008：人民幣61,380,000元）之可供出售之投資已設作銀行貸款港幣426,850,000元（等值於人民幣375,833,000元）（2008：港幣273,200,000元（等值於人民幣240,932,000元））之抵押物。詳情載於附註32(a)。

25. 應收借款

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
應收借款，自：				
一間共同控制企業	220,000	220,000	—	—

於2009年12月31日，應收借款為提供於陝西建秦金額為人民幣220,000,000元的銀行委託貸款，以支持其房地產項目開發。該筆銀行委託貸款無擔保，年利率為7.02%，且隨中國人民銀行公佈之基準利率浮動，須於2011年10月20日償還。

截至2009年12月31日，以上應收借款之賬面值與其公平值相當。

26. 預付款項

於2007年12月20日，本集團之全資附屬公司復地投資與上海萬科房地產有限公司（以下簡稱「上海萬科」）簽署投資合作協議，雙方將以總計人民幣2,430,690,000元的對價合作開發位於上海之房地產項目。根據上述協議，(1)上海萬科及復地投資將分別收購上海地傑置業有限公司（以下簡稱「地傑」）60%和40%的股權，(2)復地投資將向上海萬科支付人民幣972,276,000元，作為收購地傑40%股權對應的對價。

於2009年12月31日，本集團已向上海萬科預付收購款共計人民幣616,313,000元（2008年12月31日：人民幣616,313,000元）。相關尚未撥備之投資承諾為人民幣355,963,000元（2008年12月31日：人民幣355,963,000元），詳情載於附註42。

27. 遞延稅項

本集團

遞延稅項資產

	附註	可抵銷日 後應課稅 收入之虧損 人民幣千元	撥備及 預提項目 人民幣千元	額外 土地增值 稅撥備 人民幣千元	存貨 減值撥備 人民幣千元	抵銷 未實現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日		21,163	5,567	167,256	—	—	1,117	195,103
年內於利潤表中扣除	10	30,094	3,183	108,104	16,957	29,708	400	188,446
於2008年12月31日 及2009年1月1日		51,257	8,750	275,360	16,957	29,708	1,517	383,549
年內於利潤表中 扣除/(計入)	10	15,280	(4,897)	28,192	(13,506)	25,822	—	50,891
於2009年12月31日		66,537	3,853	303,552	3,451	55,530	1,517	434,440

遞延稅項負債

	附註	投資物業 公平值調整 人民幣千元	收購附屬 公司之公平 值調整 人民幣千元	應收控股 公司土地 增值稅彌償 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日		35,163	177,820	47,702	2,802	263,487
年內於利潤表中 計入/(扣除)	10	(6,750)	(13,346)	—	1,979	(18,117)
年內於權益中計入		—	—	14,860	—	14,860
收購附屬公司		—	1,457	—	—	1,457
於2008年12月31日及 2009年1月1日		28,413	165,931	62,562	4,781	261,687
年內於利潤表中扣除	10	(9,562)	(43,636)	—	(730)	(53,928)
年內於權益中計入		—	—	9,755	—	9,755
於2009年12月31日		18,851	122,295	72,317	4,051	217,514

2009年12月31日

27. 遞延稅項 (續)

本集團之遞延稅項資產分析如下：

	附註	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產		434,440	383,549
於處置組中之遞延稅項資產	12	(7,081)	—
		427,359	383,549

於2009年12月31日，除金額為人民幣111,868,000元的可抵扣虧損產生之遞延稅項資產外，無其他因暫時性差異產生之未確認遞延稅項資產。

上述可抵扣虧損將於一至五年內到期。

28. 現金及現金等價物與抵押存款

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,751,771	1,232,538	396,485	26,834
減：抵押存款	(122,000)	(19,449)	—	—
現金及現金等價物	3,629,771	1,213,089	396,485	26,834

於2009年12月31日，本集團之抵押存款賬面金額人民幣91,158,000元（2008：無）設作計息銀行借款之抵押。詳情載於附註32(a)。

29. 應收賬款

於報告日，本集團及本公司之應收賬款基於到期日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
信用期內	230,606	185,189	—	221
信用期外，6個月以內	11,869	—	—	—
	242,475	185,189	—	221

本集團給予客戶之信用期限為30至360天。

29. 應收賬款(續)

本集團及本公司之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
未到期且未發生減值	230,606	185,189	—	221
到期，六個月內	11,869	—	—	—
	242,475	185,189	—	221

本集團之未到期且未發生減值之應收賬款乃屬於若干近期無違約記錄的客戶。

本集團已到期但未發生減值之應收賬款乃屬於若干有良好信用記錄且相互獨立的客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全額收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

應收賬款之賬面值與其公平值相當。

30. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
預付款	217,802	122,748	616	98
按金及其他應收款	1,314,187	446,583	612,959	12,736
	1,531,989	569,331	613,575	12,834

按金及其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金及收購股權之按金。土地使用權之競買保證金將於取得土地使用權時計入開發中物業而收購股權之按金將於收購完成時計入投資成本。

上述資產未逾期且未減值。

預付款、按金及其他應收款之賬面值與其公平值相當。

31. 應收關聯公司款項

	附註	本集團		本公司	
		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
應收附屬公司款項	(c)	—	—	8,319,057	6,727,714
應收聯營公司款項	(a,c)	567,822	120,473	112,073	112,073
應收共同控制企業款項	(c)	348,750	334,286	342,523	326,949
		916,572	454,759	8,773,653	7,166,736
列作流動資產部分		(724,667)	(454,759)	(8,773,653)	(7,166,736)
	(a)	191,905	—	—	—
應收控股公司款項	(b)	98,462	59,441	98,462	59,441

(a) 於2009年12月31日，本集團應收聯營公司款項中人民幣213,190,000.00元為無抵押，免息及預計須於2011年償還。於2009年12月31日，該款項之公平值系參照中國人民銀行公佈之同期借款利率5.40%。公平值與賬面價值之差額計入於聯營公司之投資。該筆金融負債採用實際利率法進行後續計量。於2009年12月31日，該筆應收聯營公司款項之攤餘成本為人民幣191,905,000元。

(b) 應收控股公司款項為應收控股公司土地增值稅彌償款。該款項為無抵押，免息及須於要求時償還。詳情載於附註10。

(c) 除(a)中所述之應收聯營公司款項及(b)中所述之應收控股公司款項外，應收其餘關聯公司款項均為無抵押，免息及須於要求時償還。

應收關聯公司款項的賬面值與其公平值相當。

32. 計息銀行借款及其他借款

	附註	本集團		本公司	
		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
銀行借款，有抵押	(a)	4,710,043	3,702,442	—	—
銀行借款，無抵押		1,509,750	2,183,500	540,000	740,000
		6,219,793	5,885,942	540,000	740,000
其他借款，無抵押		2,221,970	2,560,026	1,470,000	2,010,000
公司債券，無抵押	(b)	1,869,304	—	1,869,304	—
		10,311,067	8,445,968	3,879,304	2,750,000
須於以下期間內償還之 計息銀行借款及其他借款：					
於一年內		2,966,897	2,507,736	560,000	812,000
於第二年		1,527,633	3,769,232	—	1,938,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)		4,934,399	2,153,000	3,319,304	—
於五年以後		882,138	16,000	—	—
		10,311,067	8,445,968	3,879,304	2,750,000
列作流動負債部分		(2,966,897)	(2,507,736)	(560,000)	(812,000)
非流動負債部分	(c)	7,344,170	5,938,232	3,319,304	1,938,000

銀行借款之年利率為 2.179% 至 6.75% (2008 : 2.79% 至 8.59%)。其他借款之年利率為 3.179% 至 12.18% (2008 : 2.099% 至 9.34%)。

(a) 於 2009 年 12 月 31 日，本集團之部分銀行借款由以下項目作抵押：

- (i) 本集團以位於中國北京及杭州之投資物業設作銀行借款人民幣 1,172,067,000 元之抵押物 (2008 : 人民幣 190,000,000 元)，該等投資物業於 2009 年 12 月 31 日之賬面值為人民幣 2,057,400,000 元 (2008 : 人民幣 429,000,000 元)。詳情載於附註 17。
- (ii) 本集團以物業、開發中物業及可供出售之投資、待售已落成物業及抵押存款設作銀行借款人民幣 3,537,976,000 元之抵押物 (2008 : 人民幣 3,512,442,000 元)，該等物業、開發中物業及可供出售之投資、待售已落成物業及抵押存款於 2009 年 12 月 31 日之賬面值分別為人民幣 94,718,000 元 (2008 : 人民幣 7,960,000 元)，人民幣 4,639,332,000 元 (2008 : 人民幣 3,937,313,000 元) 及人民幣 163,769,000 元 (2008 : 人民幣 61,380,000 元)，人民幣 309,490,000 元 (2008 : 無) 及人民幣 91,158,000 元 (2008 : 無)。詳情分別載於附註 16、18、24 及 28。

32. 計息銀行借款及其他借款(續)

(b) 公司債券

代碼：122020
公司債券
於2009年發行
人民幣千元

發行面值100元之公司債券	1,900,000
交易開支：	
— 承銷費	(29,750)
— 其他交易開支	(2,509)
	1,867,741
交易開支攤銷	1,563
於2009年12月31日之賬面價值	1,869,304

於2009年9月25日，本公司向投資者平價發行總值為人民幣1,900,000元的五年期固定利率債券。扣除承銷費後本次發行的淨現金流入為人民幣1,870,250,000元。該公司債券於上海證券交易所上市交易。

如附註44(II)所述，該債券由復星高科技提供擔保，固定票面年利率為7.3%，於每年9月22日付息，到期日為2014年9月22日。

- (c) 本集團及本公司短期借款之賬面值與其公平值相當。本集團長期借款之賬面價值與公平值之詳情如下：

	賬面價值		公平值	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非流動借款				
— 銀行借款	3,445,996	3,938,500	3,446,313	3,943,955
— 其他借款	2,028,870	1,999,732	2,026,381	2,000,259
— 公司債券	1,869,304	—	1,888,072	—
	7,344,170	5,938,232	7,360,766	5,944,214

於報告日，本公司賬面值為人民幣3,319,304,000元（2008：人民幣1,938,000,000元）之無抵押非流動借款之公平值為人民幣3,335,481,000元（2008：人民幣1,938,524,000元）。

33. 關聯公司借款

本集團

	賬面價值		公平值	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
關聯公司借款，借自				
— 一間共同控制企業	81,324	76,118	83,017	78,495
— 一間聯營公司	25,294	—	25,286	—
— 一間附屬公司之少數股東	—	76,075	—	77,813
須於2至4年內償還(包括首尾兩年)	106,618	152,193	108,303	156,308

本公司

	賬面價值		公平值	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
關聯方借款，借自				
— 一間共同控制企業	81,324	76,118	83,017	78,495
須於2至4年內償還 (包括首尾兩年)	81,324	76,118	83,017	78,495

關聯公司借款為免息、無抵押。該等借款於獲取日之公平值系參照中國人民銀行公佈之同期借款利率折現為人民幣。該金融負債採用實際利率法，按攤餘成本作為後續計量方法。

34. 應付賬款及票據

於報告日，本集團及本公司應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
六個月內	1,029,176	1,079,125	—	—
六個月至一年	137,250	7,698	195	—
一年以上	325,496	188,598	19,155	20,145
	1,491,922	1,275,421	19,350	20,145

應付賬款及票據之賬面價值與其公平值相當。

2009年12月31日

35. 應計款項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
有關下列各項的應付款項：				
薪酬	54,416	23,965	26,969	3,023
已收按金	389,506	97,755	20,000	—
營業稅及政府附加費	115,060	48,762	1,616	256
收購附屬公司之對價	216,313	89,940	—	—
應計款項	75,070	18,701	45,562	2,100
暫收地傑款項	415,694	—	—	—
其他	275,913	167,882	14,309	15,767
	1,541,972	447,005	108,456	21,146

應計款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相當。

36. 應付關聯公司款項

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
應付聯營公司款項	70,771	107,368	78,000	99,000
應付共同控制企業款項	50,000	120,000	—	—
應付其他關聯公司款項	150,214	—	—	—
應付附屬公司款項	—	—	3,285,993	1,915,892
	270,985	227,368	3,363,993	2,014,892

應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應付關聯公司款項的賬面值與其公平值相當。

37. 股本

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2009 股數千數	2008 股數千數	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
已註冊	2,529,306	2,529,306	505,861	505,861
已發行並繳足：				
每股面值人民幣0.20元之內資股	1,473,768	1,473,768	294,754	294,754
每股面值人民幣0.20元之H股	1,055,538	1,055,538	211,107	211,107
	2,529,306	2,529,306	505,861	505,861

內資股尚未上市流通。普通股股東有權領取本公司宣派之股息，並且普通股同股同權。

38. 股份支付

於2009年10月31日，本公司將附屬公司上海策源置業顧問有限公司（「策源置業」）23%股權以對價人民幣10,967,000元轉讓予策源置業之若干高級管理人員以作為對管理層過往為策源置業所做貢獻的激勵與回報。於授予日，策源置業之淨資產公平值業經西門公司評估，23%股權之公平值為人民幣27,393,000元。轉讓對價與公平值之差異人民幣16,426,000元作為以權益結算之股份支付於授予日記入員工成本。

39. 儲備

(a) 本集團

根據中國公司法，本公司及其附屬公司須將其除稅後純利之10%轉撥至法定盈餘公積金，直至該儲備已達本公司及其附屬公司註冊資本之50%。在符合載於中國公司法之若干規定下，部分法定盈餘公積金可轉增為股本，惟轉增後之法定盈餘公積金餘額不可低於轉增前註冊資本之25%。

就分配股息而言，中國公司依法可供分配之股息取決於按照中國會計準則編製之法定財務報表之留存溢利。該等留存溢利非等同於本報告按照國際財務報告準則編製之留存溢利。

根據中國公司法，稅後溢利除如上文所述轉撥至法定盈餘公積金後可用於股息分派。根據公司章程，本公司經根據中國公認會計準則及國際財務報告準則釐定之本公司溢利之較低者分派股息。

(b) 本公司

	已發行之股本 人民幣千元 (附註37)	股本溢價 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定公積金 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	擬派 期末股息 人民幣千元 (附註13)	權益 合計 人民幣千元
於2008年1月1日	505,861	2,624,510	143,106	208,186	381,703	—	3,863,366
本年度溢利	—	—	—	—	637,919	—	637,919
擬派2008年期末股息	—	—	—	—	(50,586)	50,586	—
控股公司土地增值稅彌償	—	—	59,441	—	—	—	59,441
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	(14,860)	—	—	—	(14,860)
留存溢利轉入	—	—	—	63,535	(63,535)	—	—
於2008年12月31日	505,861	2,624,510	187,687	271,721	905,501	50,586	4,545,866
本年度溢利	—	—	—	—	145,914	—	145,914
宣派2008年期末股息	—	—	—	—	—	(50,586)	(50,586)
擬派2009年期末股息	—	—	—	—	(151,758)	151,758	—
控股公司土地增值稅彌償	—	—	39,021	—	—	—	39,021
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	(9,755)	—	—	—	(9,755)
於2009年12月31日	505,861	2,624,510	216,953	271,721	899,657	151,758	4,670,460

40. 收購附屬公司

40.1 收購富華商業投資發展有限公司（「富華商業」）

於2009年1月31日，本集團以人民幣5,450,000元的現金對價收購富華商業54.5%權益，該公司為一家位於中國上海之私人有限公司，主要從事投資管理，其持有上海富華資產管理有限公司100%權益。於2009年12月31日，收購對價已支付完畢。本集團將該收購視作企業合併。

被收購附屬公司於收購日之可辨認資產與負債之公平值及緊隨收購前之相應賬面價值列示如下：

	收購日 可辨認公平值 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元
物業及設備	27,391	27,391
現金及現金等價物	1,019	1,019
應收賬款	22	22
預付款、按金及其他應收款	5,282	5,282
存貨	6	6
應付賬款	(1,367)	(1,367)
預收帳款	(20)	(20)
應計款項及其他應付款項	(22,333)	(22,333)
	10,000	10,000
少數股東權益	(4,550)	
	5,450	
現金對價	5,450	

有關上述收購事宜之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	5,450
收購附屬公司獲得之現金	(1,019)
現金及現金等價物流出淨額	4,431

自收購日起，富華商業之經營成果對本集團截至2009年12月31日止年度之綜合收益及除稅後溢利無重大影響。

40. 收購附屬公司(續)

40.2 收購南京潤昌房地產開發有限公司(「南京潤昌」)

於2009年8月24日，本集團以人民幣625,000,000元的現金對價收購南京潤昌100%權益，該公司為一家位於中國南京之私人有限公司，主要從事房地產開發。於2009年12月31日，尚未支付之收購對價為人民幣150,000,000元。本集團將該收購視作資產收購。

被收購附屬公司於收購日之購買對價分攤及緊隨收購前之相應賬面價值列示如下：

	購買對價分攤 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元
預付款、按金及其他應收款	277	277
開發成本	1,044,500	1,294,500
應計款項及其他應付款項	(419,777)	(419,777)
	625,000	875,000
現金對價	625,000	

有關上述收購事宜之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	475,000
收購附屬公司獲得之現金	—
現金及現金等價物流出淨額	475,000

自收購日起，南京潤昌之經營成果對本集團截至2009年12月31日止年度之綜合收益及除稅後溢利無重大影響。

40. 收購附屬公司(續)

40.3 收購富陽復潤置業有限公司(「富陽復潤」)

於2009年12月7日，本集團以等值於人民幣150,214,000元的現金對價收購富陽復潤100%權益，該公司為一家位於中國杭州之私人有限公司，主要從事房地產開發。於2009年12月31日，尚未支付之收購對價為人民幣150,214,000元。本集團將該收購視作資產收購。

被收購附屬公司於收購日之購買對價分攤及緊隨收購前之相應賬面價值列示如下：

	購買對價分攤 人民幣千元	賬面價值 人民幣千元
物業及設備	24	24
現金及現金等價物	4,980	4,980
預付款、按金及其他應收款	293	293
開發成本	345,178	344,556
計息銀行借款及其他借款	(200,000)	(200,000)
應付賬款	(12)	(12)
應計款項及其他應付款項	(249)	(249)
	150,214	149,592
現金對價	150,214	

有關上述收購事宜之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	—
收購附屬公司獲得之現金	(4,980)
現金及現金等價物流出淨額	(4,980)

自收購日起，富陽復潤之經營成果對本集團截至2009年12月31日止年度之綜合收益及除稅後溢利無重大影響。

41. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出所持有之投資物業，經商定之物業出租年限介乎一年至十七年，詳情載於附註 17。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團根據與其承租人簽訂之不可撤銷經營租約，於下列各期間到期之未來最低租金收入總額如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
一年以內	32,333	17,233	—	—
二至五年，(包括首尾兩年)	71,463	29,766	—	—
五年以上	25,244	395	—	—
	129,040	47,394	—	—

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干物業，經商定之物業租賃年限介乎一至二十年。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團根據與其出租人簽訂之不可撤銷之經營租約，於下列各期間到期之未來最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
一年以內	37,340	13,996	—	5,116
二至五年，(包括首尾兩年)	150,103	4,950	—	—
五年以上	368,141	—	—	—
	555,584	18,946	—	5,116

42. 承擔

於報告日，除上述經營租賃承擔外，本集團及本公司之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
已簽約但未撥備之：				
權益投資	460,013	375,963	34,050	—
開發中物業	4,531,525	4,108,550	—	—
物業及設備	44,253	46,439	—	—
	5,035,791	4,530,952	34,050	—

42. 承擔(續)

本集團及本公司應佔共同控制企業之資本承擔份額（未計入上表中）如下：

	本集團		本公司	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
已簽約但未撥備之： 開發中物業	33,499	6,022	33,499	6,022

43. 或然負債

截止報告日，本集團及本公司未撥備之或然負債如下：

	附註	本集團		本公司	
		2009 人民幣千元	2008 人民幣千元	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
就第三方獲得銀行授信 額度提供之擔保	(a)	—	441,000	—	441,000
就聯營公司獲得銀行授信 額度提供之擔保	(a,b)	541,000	—	541,000	—
就其客戶獲得銀行授信 額度提供之擔保	(c)	2,762,666	1,938,549	—	—
		3,303,666	2,379,549	541,000	441,000

(a) 於 2008 年 10 月 23 日，北京荷華與上海浦東發展銀行股份有限公司就一筆金額為人民幣 900,000,000 元的長期借款簽署貸款協議。根據協議：1)該借款由北京荷華持有之萬豪酒店設作抵押物；2)上述借款年利率為 7.2%，須於 2016 年 10 月 23 日償還；3)該借款中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣 441,000,000 元。

於 2009 年 8 月 18 日，北京荷華完成工商變更登記，本集團完成該 37% 權益的收購，北京荷華成為本集團之聯營企業。

(b) 於 2009 年 12 月 3 日，華融國際信託有限責任公司向本集團之聯營企業北京玉泉新城房地產開發有限公司（「北京玉泉」）提供金額為人民幣 400,000,000.00 元、期限為 18 個月之信託貸款，根據協議，(i)該等銀行借款年利率為 9%，(ii)由本公司提供之最高擔保金額為人民幣 100,000,000 元。

43. 或然負債(續)

- (c) 截至2009年12月31日，本集團對因購買其物業而辦理銀行按揭貸款之客戶向銀行提供擔保，產生的或然負債約計人民幣2,762,666,000元（2008：人民幣1,938,549,000元）。

該等擔保將於客戶取得商品房所有權證並交予該等銀行作為已授按揭貸款之抵押後解除。董事認為倘若買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

44. 關聯方交易

- (i) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：

關聯方名稱	交易性質	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
持續性關聯交易			
上海復星物業管理有限公司(附註(a))	向關聯方租用辦公樓之經營租賃(附註(b))	5,023	5,125
	由關聯公司提供之物業管理服務(附註(b))	3,780	3,857
上海復瑞物業管理有限公司(附註(a))	由關聯公司提供之物業管理服務(附註(b))	13,392	11,096
無錫復地房地產開發有限公司(附註(a))	向關聯公司提供之諮詢服務(附註(b))	—	4,302
	向關聯公司提供之銷售中介服務(附註(b))	877	928
	名義利息(附註(d))	5,206	5,093
Yangzte Tianjin Limited Co., Ltd.(附註(a))	名義利息(附註(e))	5,840	5,396
天津濱海汽車零部件產業園有限公司(附註(a))	由關聯公司提供之銀行委託貸款(附註(f))	28,000	—
復星高科技(附註(a))	應收控股公司土地增值稅彌償(附註(c))	39,021	59,441
	控股公司提供銀行委託貸款之利息支出(附註(g))	81,752	143,467
	向關聯公司提供之物業管理服務(附註(b))	1,063	1,501

44. 關聯方交易 (續)

(i) (續)

關聯方名稱	交易性質	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
持續性關聯交易 (續)			
上海復星產業投資 有限公司 (附註(a))	關聯公司提供銀行委託貸款 之利息支出 (附註(g))	32,965	27,329
陝西建秦 (附註(a))	向關聯公司提供之銀行 委託貸款 (附註(h))	220,000	—
	提供關聯公司銀行委託貸款 之利息收入 (附註(h))	13,740	21,981
	向關聯公司提供之股東 貸款 (附註(i))	—	140,000
晉全 (附註(a))	向關聯公司提供 之股東貸款 (附註(i))	—	126,400
	提供關聯公司股東貸款 之利息收入	—	6,266
復星國際	由關聯公司提供之 其他借款 (附註(j))	288,078	61,732
	關聯公司提供其他借款之 利息支出 (附註(j))	1,523	—
上海豫園商城房地產發展 有限公司 (附註(a))	由關聯公司提供 之其他借款 (附註(k))	247,792	—
	關聯公司提供其他借款之 利息支出 (附註(k))	6,690	—

44. 關聯方交易(續)

(i) (續)

關聯方名稱	交易性質	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
非持續性關聯交易			
上海復星地產控股有限公司(附註(a))	向關聯公司收購一間附屬公司之100%權益(附註(k))	150,214	—

附註：

- (a) 上海復星物業管理有限公司及上海復星產業投資有限公司(「復星產業投資」)為控股公司復星高科技之附屬公司。復星地產控股有限公司(「復星地產」)為復星國際之附屬公司。上海豫園商城房地產發展有限公司為受本公司主要投資者個人重大影響之公司。上海復瑞物業管理有限公司、上海復鑫房地產開發有限公司及天津濱海汽車零部件產業園有限公司(「天津濱海」)為本集團之聯營公司。無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)、晉全及陝西建秦為本集團之共同控制企業。Yangtze Tianjin Limited Co., Ltd.(「Yangtze」)為本集團附屬公司天津復地之少數股東。
- (b) 董事認為，支付予關聯公司之辦公室租金，支付予／收取自關聯公司之物業管理服務費，收取自關聯公司之銷售代理佣金及諮詢服務收入乃根據關聯公司給予第三方客戶之價格釐定。
- (c) 如附註10所示，此筆關聯方交易為應收控股公司土地增值稅彌償款。
- (d) 該筆金額為人民幣5,206,000元之名義利息系由無錫復地提供之銀行委託貸款按市場利率測算得出。上述銀行委託貸款合計人民幣93,000,000元，免息，無抵押並將於2012年償還。
- (e) 該筆金額為人民幣5,840,000元之名義利息系由Yangtze提供之貸款按市場利率測算得出。上述貸款合計12,798,000美元(等值於人民幣99,716,000元)，免息，無抵押並將於2010年償還。
- (f) 如附註33所示，此筆合計人民幣28,000,000元之貸款系由天津濱海提供，免息，無抵押並將於2011年償還。
- (g) 於2007年10月25日，本集團與復星國際達成財務資助協議，內容如下：i) 復星國際或其附屬公司將提供給本集團總金額不超過人民幣2,000,000,000元之銀行委託貸款，該貸款系一年內到期之無抵押貸款；以及ii) 總金額為人民幣1,300,000,000元的無償銀行擔保額度。

根據本集團與復星國際於2009年10月30日簽訂之補充協議，復星高科技以及復星國際同意將上述提供之銀行委託貸款展期至2013年10月23日。

於2009年12月31日，復星高科技已提供給本集團總金額為人民幣1,450,000,000元之銀行委託貸款，該貸款年利率為中國人民銀行公佈的基準利率之105%。截至2009年12月31日，與該筆貸款相關之利息支出為人民幣114,717,000元。

- (h) 如附註25所示，此筆合計人民幣220,000,000元的銀行委託貸款系由本集團提供。截至2009年12月31日，與該筆貸款相關之利息收入為人民幣13,740,000元。

44. 關聯方交易 (續)

(I) 附註：(續)

- (i) 此兩筆金額分別為人民幣140,000,000元及人民幣126,400,000元之股東貸款系本集團於2008年向陝西建秦及晉全提供。
- (j) 此兩筆金額分別為美元16,400,000元及港幣200,000,000元(共等值於人民幣288,078,000元)之其他借款系提供給中合置業。貸款年利率分別為倫敦及香港銀行間同業拆借利率上浮2.5%，須於2013年10月22日償還。截至2009年12月31日，該等其他借款之相關利息支出為人民幣1,523,000元。
- (k) 此筆金額為人民幣247,792,000元之其他借款系提供給武漢中北。貸款年利率為5.4%，須於2011年6月20日償還。截至2009年12月31日，該等其他借款之相關利息支出為人民幣6,690,000元。
- (l) 如附註40.3所述，於2009年4月21日，本公司之全資附屬公司Shiner Way Limited與復星地產簽訂股權轉讓協議，以人民幣150,214,000元的對價收購富陽復潤100%股權。自2009年12月7日起，富陽復潤成為本公司之全資附屬公司。

(II) 由本集團關聯方提供之擔保

如附註(I) (g)中之協議所示，復星高科技和復星國際將共同為本集團提供總額為人民幣1,300,000,000元的無償銀行擔保。於2009年12月31日，(i)本集團之金額為港幣426,850,000元(等值於人民幣375,833,000元)以及人民幣200,000,000元之短期銀行借款由復星國際擔保；以及(ii)本集團之金額為人民幣340,000,000元之短期銀行借款由復星高科技擔保。

於2008年9月9日，本集團與復星國際就財務資助協議達成補充協議，根據此協議，如附註32所述，本集團於2009年9月發行之金額為人民幣1,900,000,000元五年期公司債券由復星高科技提供擔保。

(III) 本公司為關聯方提供之擔保

如附註43(a)及(b)所述，於2009年12月31日，本公司為兩家聯營公司之長期銀行借款提供總額為人民幣541,000,000元(2008：無)的擔保。

於2009年12月31日，本公司就其附屬公司之銀行貸款提供總額約計人民幣2,194,110,000元(2008：人民幣2,800,010,000元)的擔保。

(IV) 本集團關鍵管理人員薪酬：

	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
基本薪金及其他短期僱員福利	11,447	11,545
退休金計劃供款	277	220
關鍵管理人員薪酬總額	11,724	11,765

董事及監事薪酬之詳情載於附註9。

載列於附註(I) (k)中的關聯交易構成香港上市規則第14A章下的關連交易。

45. 金融工具分類

於報告日，各類金融工具之賬面價值詳情如下：

2009

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本集團 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	298,110	298,110
應收借款	220,000	—	220,000
應收賬款	242,475	—	242,475
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	1,051,554	—	1,051,554
現金及現金等價物	3,629,771	—	3,629,771
抵押存款	122,000	—	122,000
應收關聯公司款項	916,572	—	916,572
應收控股公司款項	98,462	—	98,462
	6,280,834	298,110	6,578,944

2009

金融負債

	本集團 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	10,311,067
應付賬款及票據	1,491,922
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	1,084,430
關聯公司借款	270,985
應付關聯公司款項	106,618
	13,265,022

2009年12月31日

45. 金融工具分類(續)

2008

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本集團 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	77,018	77,018
應收借款	220,000	—	220,000
應收賬款	185,189	—	185,189
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	811,944	—	811,944
現金及現金等價物	1,213,089	—	1,213,089
抵押存款	19,449	—	19,449
應收關聯公司款項	454,759	—	454,759
應收控股公司款項	59,441	—	59,441
	2,963,871	77,018	3,040,889

2008

金融負債

	本集團 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	8,445,968
應付賬款及票據	1,275,421
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	398,243
應付關聯公司款項	227,368
關聯公司借款	152,193
	10,499,193

45. 金融工具分類(續)

2009

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本公司 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	10,510	10,510
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	612,959	—	612,959
現金及現金等價物	396,485	—	396,485
應收關聯公司款項	8,773,653	—	8,773,653
應收控股公司款項	98,462	—	98,462
	9,881,559	10,510	9,892,069

2009

金融負債

	本公司 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	3,879,304
應付賬款	19,350
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	88,454
應付關聯公司款項	3,363,993
關聯公司借款	81,324
	7,432,424

2008

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本公司 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	250	250
應收賬款	221	—	221
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	12,736	—	12,736
現金及現金等價物	26,834	—	26,834
應收關聯公司款項	7,166,736	—	7,166,736
應收控股公司款項	59,441	—	59,441
	7,265,968	250	7,266,218

45. 金融工具分類(續)

2008

金融負債

	本公司 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
應付賬款	20,145
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	19,046
計息銀行借款及其他借款	2,750,000
應付關聯公司款項	2,014,892
關聯公司借款	76,118
	4,880,201

46. 公平值層級

本集團根據下述層級來計量及披露金融工具之公平值：

第一層級： 公平值計量方法基於相同資產或負債在活躍市場中的標價（未經調整）；

第二層級： 公平值計量方法基於對公平值有重大影響的直接或間接可觀察變量的估值技術；及

第三層級： 公平值計量方法基於對公平值有重大影響的非可觀察市場數據的變量（不可觀察的變量）的估值技術。

於2009年12月31日，本集團持有下述以公平值計量之金融資產，無任何以公平值計量之金融負債。

於2009年12月31日，以公平值計量之金融資產：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資：				
權益投資	240,690	—	—	240,690

於報告期內，公平值計量方法無第一層級與第二層級間的轉換，也無轉入或轉出第三層級。

47. 金融風險管理目標及政策

除衍生金融工具外，本集團之主要金融工具包括計息銀行借款及其他借款、應計款項及其他應付賬款、應付關聯公司款項、按金及其他應收款、應收關聯公司款項和現金及抵押存款。使用這些金融工具的主要目的是為企業運營籌集資金。本集團其他金融資產及負債，諸如應收賬款及應付賬款等均直接產生於經營活動。

本集團金融工具所產生之主要風險為外幣風險、利率風險、信用風險、流動性風險及證券價格風險。本集團關於金融衍生工具之會計政策載於附註 2.3。

外幣風險

本集團在中國經營，其主要業務以人民幣結算。除載列如下之以美元計價的其他借款及以港幣計價的短期銀行借款、其他借款外，本集團並無其他金融資產或金融負債面臨外幣風險。因此，外幣匯率波動可能影響本集團之經營結果。鑒於董事預期本集團不會有任何重大的外幣風險，因而未通過套期保值交易規避潛在匯率波動風險。

於報告日，本集團以外幣計價的貨幣性負債之未折現合同價值如下：

	附註	本集團		本公司	
		2009 千元	2008 千元	2009 千元	2008 千元
美元	44(I) (e) & (j)	29,198	12,798	—	—
港幣	44(I) (j), 43(II)	626,850	343,200	—	—

於報告日，假設其他因素保持不變，美元及港幣匯率發生合理波動時，本集團之稅前溢利（由貨幣性負債公平值變化導致）及權益之敏感性分析列示如下：

47. 金融風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

	外幣匯率 增加／(減少) %	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
2009			
若人民幣於美元發生貶值	5	(9,968)	—
若人民幣於美元發生升值	5	9,968	—
若人民幣於港幣發生貶值	5	(27,596)	—
若人民幣於港幣發生升值	5	27,596	—
2008			
若人民幣於美元發生貶值	5	(4,373)	—
若人民幣於美元發生升值	5	4,373	—
若人民幣於港幣發生貶值	5	(15,133)	—
若人民幣於港幣發生升值	5	15,133	—

* 不包括留存溢利。

以美元計價之 12,798,000 美元其他借款直接歸屬於房地產開發項目，其匯率波動的影響將在相關房地產開發項目完工，收入及成本確認時計入綜合利潤表。以美元計價之 16,400,000 美元其他借款以及以港幣計價之 626,850,000 港幣借款，因非直接歸屬於房地產開發項目，其匯率波動的影響將直接在匯率波動期間於綜合利潤表中確認。

利率風險

本集團所面臨的市場利率波動風險主要來自於集團所承擔的浮動利率長期借款。本集團未通過任何套期保值交易來規避利率風險。

其他因素保持不變，利率發生合理變動時，本集團之除稅前溢利（通過對浮動利率借款的影響）及權益之敏感性分析列示如下：

	基準點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少)* 人民幣千元
2009			
人民幣	25	(14,260)	—
	(25)	14,260	—
2008			
人民幣	25	(6,844)	—
	(25)	6,844	—

* 不包括留存溢利。

47. 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

該利率波動對本集團稅前溢利的影響將隨相關物業完工，收入及成本確認時計入綜合利潤表。

信用風險

本集團之信用風險主要來自於應收賬款與其他應收款，管理層建立了相應的信貸政策，並不斷監察所面臨之信貸風險。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

本集團其他金融資產包括現金和現金等價物、抵押借款、應收借款、可供出售之投資、應收關聯公司款項、按金及其他應收款，這些金融資產的信用風險源自因交易對方違約，最大風險敞口等於這些工具的賬面金額。本集團還因提供財務擔保而面臨信用風險，詳情載於附註 43。

本集團應收賬款之信用風險敞口的詳細信息載於附註 29。

當由於經濟、工業或地區因素變動而對交易對方群體產生類似之影響，且其合計信用風險就本集團之全部信用風險而言乃屬重大，本集團集中信用風險便會出現。本集團通過銷售物業給多種客戶以降低重大集中信用風險。

流動性風險

於報告日，本集團之附有合約的未折現之金融負債列示如下：

本集團

	2009年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行借款及其他借款	—	171,034	2,795,863	6,492,728	882,138	10,341,763
應付賬款及票據	1,491,922	—	—	—	—	1,491,922
應計款項及其他應付款	1,045,902	—	38,528	—	—	1,084,430
應付關聯公司款項	270,985	—	—	—	—	270,985
關聯公司借款	—	—	—	121,000	—	121,000
	2,808,809	171,034	2,834,391	6,613,728	882,138	13,310,100

47. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

本集團

	2008年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行借款及其他借款	—	690,432	1,817,304	5,922,232	16,000	8,445,968
應付賬款	1,275,421	—	—	—	—	1,275,421
應計款項及其他應付款	398,243	—	—	—	—	398,243
應付關聯公司款項	227,368	—	—	—	—	227,368
關聯公司借款	—	—	—	180,467	—	180,467
	1,901,032	690,432	1,817,304	6,102,699	16,000	10,527,467

於報告日，本公司之附有合約的未折現之金融負債列示如下：

本公司

	2009年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行借款及其他借款	—	—	560,000	3,350,000	—	3,910,000
應付賬款	19,350	—	—	—	—	19,350
應計款項及其他應付款項	49,926	—	38,528	—	—	88,454
應付關聯公司款項	3,363,993	—	—	—	—	3,363,993
關聯公司借款	—	—	—	93,000	—	93,000
	3,433,268	—	598,528	3,443,000	—	7,474,797

	2008年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行借款及其他借款	—	72,000	740,000	1,938,000	—	2,750,000
應付賬款	20,145	—	—	—	—	20,145
應計款項及其他應付款項	19,046	—	—	—	—	19,046
應付關聯公司款項	2,014,892	—	—	—	—	2,014,892
關聯公司借款	—	—	—	93,000	—	93,000
	2,054,083	72,000	740,000	2,031,000	—	4,897,083

此外，倘若被擔保方拖欠還款，本集團／本公司將被要求履行擔保責任，詳情載於附註 43。

47. 金融風險管理目標及政策(續)

證券價格風險

本集團所面臨的證券價格風險指由於單個股票價值的變動而導致權益證券之公平值下降而引起的風險。本集團之證券價格風險來自於截至2009年12月31日及2008年12月31日列賬為可供出售之投資之單個權益投資，詳情載於附註24。本集團的上市權益在香港聯交所主板上市，於報告日以公開市場價格計量。

以下證券交易所在本年最接近報告日的交易日之收盤市場股票指數，以及本年度內最高收盤點和最低收盤點如下：

	2009年 12月31日	2009年 最高/最低	2008年 12月31日	2008年 最高/最低
香港－恒生指數	21,873	22,944/ 11,345	14,387	27,616/ 11,016

下表列示了於報告日，假設其他因素保持不變，權益投資公允價值每發生5%變動時，本集團之稅前溢利及權益之敏感性分析。

	公平值 增加/ (減少) %	權益工具 賬面價值 人民幣千元	稅前溢利 增加/ (減少) 人民幣千元	權益 增加/ (減少)* 人民幣千元
2009年				
權益投資上市於：				
香港－可供出售之投資	5 (5)	240,690 240,690	— —	12,035 (12,035)
2008年				
權益投資上市於：				
香港-可供出售之投資	5 (5)	73,489 73,489	— (3,674)	3,674 —

* 不包括留存溢利。

資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在維持良好的持續經營能力，保持優良的資本比率以支持其經營運作從而使股東的利益最大化。

本集團管理其資本結構並且隨著經濟條件的改變對其進行調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息，發行債券或者發行新股。在截至2009年12月31日以及2008年12月31日止的兩個會計年度內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

47. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團通過槓桿比率管理資本結構，槓桿比率按本集團淨負債除以淨負債及權益合計計算。淨負債包括計息銀行借款及其他借款以及關聯公司借款，扣減現金及現金等價物。權益包括歸屬於母公司權益與少數股東權益。於報告日，本集團的槓桿比率如下表所示：

	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	10,311,067	8,445,968
關聯公司借款	106,618	152,193
減：現金及現金等價物	(3,629,771)	(1,213,089)
淨負債	6,787,914	7,385,072
權益合計	6,505,715	5,850,199
權益及淨負債合計	13,293,629	13,235,271
槓桿比率	51%	56%

48. 報告期日後事項

- (a) 於2010年1月7日，本公司之全資附屬公司中合置業有限公司（「中合置業」）與上海證大房地產有限公司（「上海證大」）訂立認購協議，據此，中合置業同意認購而上海證大同意按認購價每股0.31港元向中合置業配發及發行認購股份（即1,550,000,000股新股份），對價為港元480,500,000元。於2010年1月26日，該認購事項已經完成。自此，中合置業將持有上海證大2,431,815,000股股份，相當於經配發及發行認購股份而擴大之上海證大已發行股本約19.68%。
- (b) 本公司於2010年2月5日舉行特別股東大會，批准及確認復星國際之附屬公司上海復星創業投資管理有限公司以人民幣91,440,000.00元的對價收購本集團之附屬公司上海策源置業有限公司67.1%股權。
- (c) 於2010年2月10日，本集團之全資附屬公司Skysail Investment Limited與Garden Plaza 2005 (Delaware) LLC、Garden Plaza 2007 (Delaware) LLC、Garden Plaza DM 2007 (Delaware) LLC以及Baekdu Investments Limited簽訂購股協議，以328,000,000美元之對價收購Garden Plaza Capital SRL（一家根據巴貝多法律註冊成立的公司）100%股權。

49. 批准財務報表

本財務報表於2010年3月15日由董事會批准及授權發佈。

茲通告復地(集團)股份有限公司(「本公司」)二零零九年度股東周年大會(「股東周年大會」)，謹訂於二零一零年六月八日(星期二)上午十時正，在中華人民共和國(「中國」)上海復興東路2號復星商務大廈的公司會議室舉行，以審議及酌情通過下列決議案：

I. 作為普通決議案：

1. 審議及批准本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的董事會報告。
2. 審議及批准本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的監事會報告。
3. 審議及批准本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及審計師報告。
4. 審議及批准本公司二零零九年度的利潤分配方案，及宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息為每股人民幣 0.06 元(含稅)。
5. 授權董事會全權酌情處理一切有關本公司派發截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息之有關事項。
6. 審議及批准繼續聘任安永會計師事務所為本公司的國際審計師及安永華明會計師事務所為本公司的中國境內審計師，並授權董事會釐定其酬金。
7. 授權董事會為公司控股子公司提供擔保事項的議案：

在下列情況下，董事會可批准本公司對控股子公司提供總額不超過人民幣 60 億元的擔保：

- (1) 本公司及本公司控股子公司的對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計淨資產的 50% 時；
- (2) 本公司的對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計總資產的 30% 時；
- (3) 本公司向資產負債率超過 70% 的控股子公司提供擔保；
- (4) 本公司向控股子公司提供單筆擔保額未超過最近一期經審計淨資產 10% 時；

以上授權期限為一年。

II. 作為特別決議案：

8. 公司於二零零九年六月二十三日召開之二零零八年度股東周年大會通過的授出一項一般性授權予董事會，以發行、配發及買賣不超逾已發行內資股 20% 的額外內資股及不超逾已發行 H 股 20% 的額外 H 股，並授權董事會酌情對本公司之公司章程（「公司章程」）作出相應修訂，以反映配發或發行股份後之新股本架構（下稱「H 股配售」），鑒於公司已向中國證監會遞交 H 股配售的申請，目前該事宜尚在進行之中。為確保該項申請的繼續有效：

決議

延長公司於二零零九年六月二十三日召開之二零零八年度股東周年大會通過的 H 股配售決議的有效期，至下列三者最早發生者的日期止的期間：(i) 在本議案通過後的公司下個年度股東周年大會結束時；(ii) 在本議案通過後十二個月屆滿之日；或(iii) 於股東大會上公司股東通過特別決議案撤銷或更改本議案所授予的授權之日。

就本決議案而言，

「內資股」指本公司股本中每股面值人民幣 0.20 元的普通股，可供中國公民及／或中國註冊成立的實體以人民幣認購及入賬列為繳足；及

「H 股」指本公司普通股股本中每股面值人民幣 0.20 元的境外上市外資股，以港元持有及買賣。

承董事會命

董事長

范偉

中國 • 上海，二零一零年四月二十三日

於本通告刊發日期，本公司的執行董事為范偉先生、張華先生及王哲先生，非執行董事為郭廣昌先生、陳啟宇先生及馮燮堃先生，獨立非執行董事為 Charles Nicholas Brooke 先生、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士。

附註：

- (1) 本公司的股東名冊將由二零一零年五月八日(星期六)至二零一零年六月八日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲獲得擬派末期股息及符合出席並於股東周年大會上投票之資格，填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零一零年五月七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (2) 股東周年大會將以一股一票方式進行投票表決。凡有權出席股東周年大會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或多名代理人，代其出席及投票。代理人毋須為本公司股東。如委任數名代理人，委託書應註明每名股東代理人所代表的股份數目。
- (3) 本公司股東使用代表委任表格(及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任者簽署代表委任表格，則連同該授權書或其他授權文件)，必須於股東周年大會舉行時間前二十四小時把已填妥之代表委任表格送達本公司位於中國主要營業地點的董事會秘書處(內資股)或本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司(H股)，方為有效。

本公司於中國的主要營業地點及聯繫資料為：

中華人民共和國

上海

復興東路2號

復星商務大廈

5樓至7樓

郵編200010

電話：(8621) 6332 0055

傳真：(8621) 6332 5018

本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址及聯繫資料為：

香港

灣仔

皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716號舖

電話：(+852) 2862 8628

傳真：(+852) 2529 6087

股東周年大會通告

- (4) 本公司股東欲親身或委任代理人出席股東周年大會請於二零一零年五月十八日(星期二)或之前(股東周年大會舉行前二十日)將出席通知書以專人、郵寄或傳真方式送回，以作資料提供之用；內資股股東須將其送達本公司位於中國主要營業地點的董事會秘書處，H股股東則須送達本公司香港H股過戶登記處。
- (5) 凡根據代表委任表格條款進行的表決，即使委任者已經去世或已喪失行為能力或代表委任表格已被撤回或簽署代表委任表格的授權已被撤回，或代表委任表格所涉及的股份已轉讓，均為有效的表決，惟不包括本公司於股東周年大會召開前收到上述事宜的書面通知。
- (6) 當股東或其代理人出席股東周年大會時，應出示身份證明。如法人股東委派代理人出席股東周年大會，該代理人應當出示其身份證明和委派該代理人的法人的董事會或其他權力機構委任該代理人的決議，經過公證證實的副本。
- (7) 根據公司章程，對於任何由兩名或以上人士組成的聯名註冊股東，只有於股東名冊上名列首位股東有權收到本通告、出席股東周年大會並就該等股份行使全部表決權，而本通告應視為已送達全部該等聯名註冊股東。
- (8) 預計股東周年大會約需時半天。參加股東周年大會的本公司股東及其各自的受委代表，須自行負責其交通及食宿費用。