

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



**方興地產**  
**FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED**  
**方興地產（中國）有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00817)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公告**

方興地產（中國）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2010年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2010年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2010年報的印刷版本將於2011年3月31日寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司的網站 <http://www.franshion.com> 上閱覽。

董事會謹此通知本公司股東，於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。根據上市規則第13.66條，相關通知將於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日發出。



## 目錄

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

# 關於方興地產

方興地產(中國)有限公司(股份代號:00817)是中國一家大型高端商業地產開發商和運營商,也是世界五百強企業之一中國中化集團公司(2010年列《財富》全球500強之第203位)旗下地產酒店板塊的平台企業。中國中化集團公司是目前獲得國資委批准的16家以房地產為主業的中央國有企業之一,同時也是獲得國資委批准的6家以酒店經營為主業的中央國有企業之一。本公司於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市,是香港恒生綜合指數成份股之一。

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

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

物業開發

物業租賃

酒店經營



方興地產  
業務

## 物業開發



八處開發物業項目, 總建築面積約151萬平方米

### 強勁表現

期內擴大對上海港國際客運中心項目的銷售, 並成功購得上海國際航運服務中心項目西地塊, 並於2011年1月獲得長沙梅溪湖項目的一級土地開發權

## 物業租賃



三處高質量投資物業項目, 總建築面積約36萬平方米

### 穩定收入

旗下投資物業高租金、高出租率, 位列同行業前列

## 酒店經營



六所豪華酒店, 擁有2,872間客房

### 領先同業

酒店業績全面回升, 位列同行業前列

# 公司資料

## 公司名稱

方興地產(中國)有限公司

## 主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場  
辦公大樓47樓4702-4703室

## 非執行董事

羅東江先生(主席)  
李雪花女士(副主席)  
王紅軍先生

## 執行董事

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

## 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉教授  
劉洪玉教授  
魏偉峰先生  
高世斌博士

## 首席財務官

江南先生

## 合資格會計師

廖繼勤先生

## 公司秘書

廖繼勤先生

## 授權代表

何操先生  
江南先生

## 法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所  
香港夏慤道10號和記大廈14樓

瑞生國際律師事務所  
香港中環康樂廣場八號交易廣場第一座四十一樓

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

## 核數師

安永會計師事務所  
香港中環金融街8號國際金融中心2期18樓

## 股份代碼

00817

## 股份過戶登記處

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

## 投資者聯絡方式

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

## 公司網站

www.franshion.com

# 財務摘要

	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)	變動 (%)
收入	<b>6,348.0</b>	6,320.9	-
毛利	<b>3,302.9</b>	3,299.2	-
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>1,067.3</b>	1,047.5	2
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>646.3</b>	126.9	409
本公司所有者應佔溢利	<b>1,713.6</b>	1,174.4	46
資產總額	<b>51,355.2</b>	40,142.5	28
本公司所有者應佔權益	<b>23,124.5</b>	16,419.6	41
每股基本盈利(港仙)	<b>18.70</b>	13.71	36
每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)(港仙)	<b>11.65</b>	12.22	-5
股息(港仙)			
－末期息每股	<b>2.50</b>	2.50	-
淨債務與調整後資本比率(%)	<b>18</b>	48	不適用

註：

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



# 主席致辭

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產(中國)有限公司(「方興地產」、「本公司」)董事會提呈本公司及其子公司(「本集團」、「我們」)截至2010年12月31日止十二個月(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。

回顧期內，本公司所有者應佔溢利為港幣1,713.6百萬元，較去年上升46%，每股基本盈利為18.70港仙。若扣除投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)，本公司所有者應佔溢利為港幣1,067.3百萬元，較去年上升2%。董事會建議派發末期股息每股2.5港仙，建議末期股息需待本公司應屆股東週年大會批准後生效。

2010年以來，國家加大了房地產調控力度，陸續出台「新國十條」、「新國八條」等一系列政策。一方面通過提高首付款比率、提高貸款利率、限制購房套數、房產稅試點等措施，抑制不合理的投資投機需求；另一方面通過加大土地供給、加快保障房建設、強化政府問責機制等措施，增加市場供應，解決中低收入家庭的住房問題。相比而言，商業地產受到調控政策影響較小，核心城市黃金地段的優質寫字樓、酒店和商業零售物業投資價值凸顯。本公司定位於高端商業地產的開發與運營，已建立物業開發、物業租賃及酒店經營為核心的資產組合，2010年三個板塊的發展更加平衡穩定，協同效應日益明顯。

物業開發方面，本集團堅持高端定位，走精品路線的發展戰略，有序推進各項目籌建。位於上海北外灘核心區域的特色濱水項目—上海港國際客運中心項目銷售情況良好，大部份樓棟已成功售出；與之相鄰的上海港國際航運服務中心項目被確定為上海市重點建設項目，施工進展順利，預計2011年將開始預售；被譽為「北京絕

版黃金地塊」的廣渠金茂府項目，採用了地源熱泵、毛細管網及新風系統等一系列高科技手段，為客戶提供低碳、低塵、低噪聲的高舒適度居住體驗，其售樓處、樣板房均已對外開放並廣受好評；高端低密度住宅—上海東灘金茂逸墅項目、旅游綜合體—麗江金茂世家項目亦進入施工階段。

物業租賃方面，北京寫字樓市場保持強勁的增長態勢，全年表現優於預期；上海浦東寫字樓市場則由於陸家嘴地區多幢寫字樓階段性集中上市，區域競爭較為激烈。本集團持有的寫字樓均位於北京、上海的城市黃金地段，期內租賃業務穩中有升，租金水平表現優異。北京中化大廈達到滿租，北京凱晨世貿中心接近滿租，上海金茂大廈出租率在區域內保持領先。本集團聘請第三方對寫字樓租賃和物業服務進行了滿意度調查，總體滿意度指數高於行業標桿水平。本集團堅持以客為先的服務理念，各寫字樓均開展了有針對性的整改工作，為提升客戶滿意度和經營管理水平，發揮了積極作用。

酒店經營方面，隨着全球經濟復蘇及國際間商務活動的增長，加之上海世博會的帶動效應，北京和上海的高端商務酒店市場出現了強勁反彈；得益於海南國際旅游島建設的利好影響及度假需求的持續增長，三亞高檔豪華度假酒店市場更是表現出良好的增長。本集團發揮多年的酒店管理優勢，把握住市場機遇，酒店經營業績不僅大幅超額完成全年預算，而且鞏固和提升了在競爭組合中的領先地位。此外，金茂大廈觀光廳把握住上海世博會的機遇，通過覆蓋全國的營銷網絡，加強與旅行社合作，實現了業績突飛猛進。世博期間，觀光廳日接待人次最高達到1萬人次以上，收入和利潤總額均創歷史新高。



“方興地產正處於加速發展的關鍵時刻，公司將堅持高端定位，走精品路線，通過「銷售+持有」雙輪驅動，加速規模增長。公司堅信，憑借着獨特的業務模式、優質的資產組合、良好的投融資渠道以及股東的大力支持，方興地產必將會在地產調控和行業整合的時局中脫穎而出，實現快速、健康、可持續發展。”

主席  
羅東江先生



## 主席致辭

---

2010年，本集團在土地、資金等關鍵資源獲取上取得了重大突破。本集團認為，區域經濟活躍、交通網絡發達、土地資源相對富足的二線中心城市將面臨更好的發展機遇，「泛區域城市圈」也將帶動區域中心城市的消費升級，進入更快發展時期。本集團堅持合作及協議拿地為主的拓展策略，於2010年9月，順利完成了對上海銀匯房地產開發有限公司（「上海銀匯」）50%權益的收購，新增土地儲備20萬平米；本集團密切跟進長沙梅溪湖國際服務和科技創新城開發項目的進展，並於2011年1月獲得一級土地開發權，預計該項目未來可為本集團帶

來良好收益。本集團還在積極推進北京、上海、合肥、杭州、濟南、重慶等地潛在項目，有選擇地擴展優質土地儲備。在資本市場融資收緊和成本提高的情況下，2010年10月本集團成功發行了6億美元永續可換股證券，期內還獲得多家銀行的意向授信及新增貸款，這不僅有效保障現有各開發項目的資金需求，亦為本集團未來發展打下了堅實基礎。

2010年，本集團加大人才招募力度，創新激勵機制，完善跨區域、多項目的運營管理模式，有效提升了地產開發專業化經營管理能力。此外，本集

團加快品牌實施戰略，完成了既有品牌資產的評估，提出「瞻高、築遠、建未來」的全新品牌定位，並且根據產品類型的不同，設計了「金茂府」、「金茂逸墅」、「金茂物業」等產品開發和物業服務的序列品牌。

2011年，中國經濟繼續保持總體向好的發展態勢，在經濟結構戰略性調整，穩定價格總水平的宏觀政策背景下，行業調控將進一步深化，行業整合不可避免。面對複雜的政策和市場環境，本集團將適時調整業務策略，高度關注現金流管理，採取穩健的財務政策和審慎的投資策略。商業地產



受調控政策影響較小，本集團正加快大型城市綜合體、一級土地開發等項目進展，以建立盈利能力和抗風險能力更強的均衡資產組合。本集團推進與商業銀行及保險基金機構的戰略合作，利用項目構建產業導入平台，壯大發展聯盟共同應對外部複雜變化。同時，本集團還加大綠色節能和低碳環保技術的開發應用，逐步打造方興地產的綠色技術優勢，提高產品的市場競爭力。

中國房地產市場在「十二五」時期及更長一段時間內，仍有廣闊的發展空間。方興地產正處於加速發展的關鍵

時刻，本集團將堅持高端定位，走精品路線，通過「銷售+持有」雙輪驅動，加速規模增長。一方面，本集團將加大銷售比重，以銷售促持有，加快資產周轉，實現可持續增長；另一方面，在規模增長的同時，堅持「精品持有」，逐步增加核心城市黃金地段，標誌性項目的持有規模，成為中國頂級的高端商業地產持有者，奠定行業地位，分享資產增值收益。本集團堅信，憑藉着獨特的業務模式、優質的資產組合、良好的投資渠道以及股東的大力支持，方興地產必將會在地產調控和行業整合的時局中脫穎而出，實現快速、健康、可持續發展。

在此，本人謹代表董事會，向本公司客戶、業務伙伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。方興地產全體員工將秉承創業和創新精神，不斷前進，以更加出色的業績為全體股東創造更大價值！

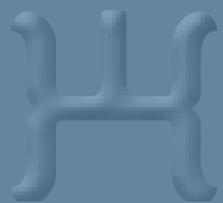


主席  
羅東江

香港  
2011年3月17日

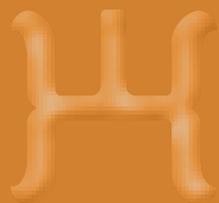
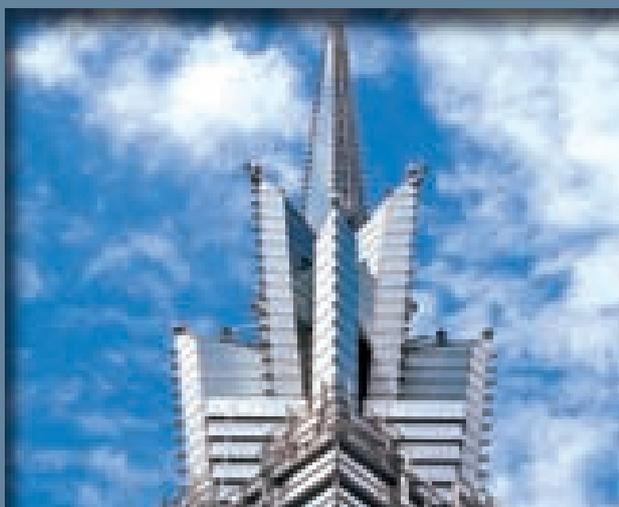


# 公司大事記



6月  
2010年

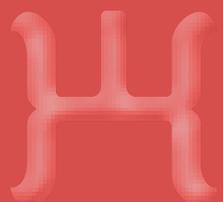
「金茂」品牌以33.99億元的品牌價值，榮登「中國500最具價值品牌排行榜」，這也是自2004年以來「金茂」品牌連續第六年榮列榜單。



8月  
2010年

方興地產與國家開發銀行上海分行正式完成簽署《戰略合作備忘錄》，獲得總計200億元人民幣的綜合授信額度。

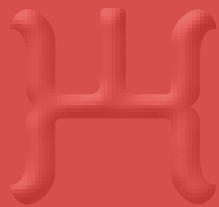
方興地產與中化財務公司正式完成簽署《貸款意向書》，獲得50億元人民幣銀團貸款意向性授信。



9月  
2010年

方興地產完成了對上海銀匯50%權益的收購

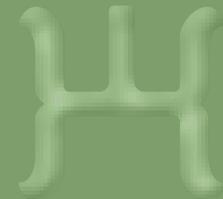




**10**月  
2010年

方興地產成功發行6億美元永續可換股證券。

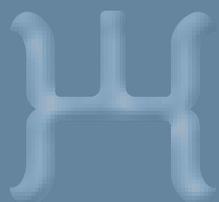
方興地產榮獲得由《經濟觀察報》與正略鈞策顧問機構等單位聯合評選的「2010年中國藍籌地產企業」稱號。



**11**月  
2010年

方興地產與凱悅酒店集團簽訂酒店管理合同，為上海東灘金茂逸墅項目中的酒店引入「凱悅」品牌。

上海國際航運服務中心東地塊試樁開工儀式在上海北外灘濱江舉行。



**12**月  
2010年

麗江金茂世家項目舉行「金茂君悅酒店·金茂世家旅遊綜合體項目奠基儀式」。

北京廣渠金茂府項目售樓中心舉辦亮相儀式，正式面對市場開放。



# 榮譽和獎項

## 主要綜合獎項

- 2010年1月「金茂」商標被國家工商總局商標局認定為「中國馳名商標」。
- 2010年6月方興地產被「中國房地產TOP10研究組」評選為「2010中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」。
- 2010年6月方興地產被香港財經雜誌《經濟一周》評選為「2010傑出內房股」。
- 2010年6月方興地產獲「中國房地產測評中心」頒發的「2010中國房地產上市公司50強」獎項。
- 2010年8月方興地產2009年年報在第21屆 GALAXY Awards 評比中榮獲了「房地產控股企業」組別銀獎、「多元化商業」組別銅獎、「酒店&不動產」組別榮譽獎及「房地產發展服務商」組別榮譽獎。
- 2010年12月方興地產獲得《財資》雜誌的企業大獎「最佳投資者關係鈦獎」。

## 主要寫字樓項目獎項

- 2010年9月J·LIFE金茂時尚生活中心獲得「中購聯中國購物中心2009-2010年度進步獎」。
- 2010年12月金茂大廈獲得由上海市浦東新區國家安全局頒發的2010年度世博安保和建設項目國家安全事項管理工作「先進集體」稱號。
- 2010年12月北京凱晨世貿中心在第七屆中國寫字樓行業年會上獲得「最具行業領導力寫字樓大獎」。



## 主要酒店獎項

2010年3月中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」)在「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒獎上榮獲「2009中國酒店最佳業主」大獎；同年9月，金茂集團在第三屆「亞洲酒店論壇國際酒店投資峰會」上榮獲「亞洲最佳酒店資產管理集團」大獎。

### 上海金茂君悅大酒店

- 2010年1月獲《亞洲風情》雜誌頒發「上海最佳酒店」，成為上海地區唯一一家獲此殊榮的酒店。
- 2010年1月獲《旅游休閒》雜誌頒發「大中華區50家最佳商務酒店」。
- 2010年3月獲「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒發「2009中國十大最具魅力酒店」。
- 2010年3月獲《DestinAsian》雜誌頒發「上海最佳酒店」。
- 2010年10月獲《Smart Travel Asia》雜誌頒發「亞洲最佳商務酒店」。
- 2010年11月獲《私家地理Travel + Leisure》「2010中國旅行獎」頒發「中國百佳酒店」，已連續第四年入選。

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 2010年3月獲「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒發「2009中國十大最具魅力酒店」。
- 2010年4月獲「2010年度TTG China中國旅游大獎頒獎典禮」頒發「2010年中國最佳度假酒店」。
- 2010年6月獲携程旅行網和HOTELS雜誌頒發「2010我最喜愛的酒店」，連續第二年入選。
- 2010年9月獲smarttravel.com頒發「2010年度亞洲25家最佳度假酒店」、「亞洲25家最佳水療酒店」。

### 金茂三亞希爾頓大酒店

- 2010年1月獲《旅游休閒》雜誌頒發「2009年大中華區最佳度假酒店TOP20」。
- 2010年3月獲「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒發「2009中國十佳旅游度假酒店」。
- 2010年6月獲美國HOTELS雜誌頒發「中國度假酒店五強」。

### 金茂北京威斯汀大飯店

- 2010年1月獲《旅游休閒》雜誌頒發「最佳商務酒店」。
- 2010年3月獲「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒發「2009中國十佳城市商務酒店」。

### 金茂深圳JW萬豪酒店

- 2010年3月獲「2010亞洲酒店論壇暨第五屆中國酒店星光獎」頒發「2009年中國十佳城市新銳酒店」。
- 2010年5月獲第七屆「中國酒店金枕頭獎」頒發「2010年度中國十大最受歡迎商務酒店」。
- 2010年6月獲美國《HOTELS(酒店)》雜誌頒發「中國奢華酒店5強」。

### 王府井大飯店

- 2010年1月獲「第二屆中國酒店業年會組委會」頒發「2009年度最受歡迎首選商務酒店」。
- 2010年11月獲「亞洲酒店業領袖峰會」頒發「亞洲酒店業金橄欖獎，十佳五星級卓越商旅品牌酒店」。



# 管理層討論與分析

2010年是中國地產市場發生深刻變革的一年，也是本集團戰略起飛的開局之年。面對政府調控政策的不斷出台和日益加劇的行業競爭壓力，本集團審時度勢、積極應對，克服了經營上的重重困難，在複雜的市場環境中仍舊取得了驕人業績，業績水平較上年穩中有升。

面對2010年複雜多變的市場環境，本集團在經營上對各業務板塊及時調整思路：針對形勢複雜的房產銷售市場，本集團與客戶分別簽下了上海港國際客運中心2#樓及8#樓的銷售合同，成交面積近2.3萬平方米，為提升全年業績指標打下了基礎；針對寫字樓租賃市場競爭對手的巨大壓力，本集團採取穩定現有租戶，調整租戶結構

等策略穩定了出租率及租金水平，寫字樓租賃業務仍保持着較高的收益水平；而針對出現好轉的酒店市場，本集團積極採取措施緊抓市場機遇，通過加大營銷力度，嚴格控制成本等措施，旗下各酒店在同區域的競爭組合中繼續位居前列，實現了「同等條件下比競爭對手做得更好」的目標。期內本集團完成了對上海國際航運服務中心項目西地塊的收購，並於2011年1月獲得長沙梅溪湖項目的一級土地開發權，為本集團未來項目開發奠定良好基礎。

方興地產在業界的知名度日益提高。2010年1月，方興地產旗下「金茂」商標，被國家工商總局認定為「不動產出租、不動產管理類」中國馳名商

標；6月方興地產憑借出色的財富創造能力在中國房地產TOP10研究組發佈的「中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」中排名第八，這是方興地產連續第三年進入這一榜單前十名；同時6月方興地產還連續第二年獲香港知名財經雜誌《經濟一周》評選為15家傑出內房股之一；10月方興地產又與萬科、中海、保利等企業一道榮獲《經濟觀察報》頒發的2010年中國藍籌地產企業稱號。以上獎項的獲得彰顯出方興地產作為中國大型高端地產開發商，在資本市場的聲譽和實力備受媒體及財經界專業人士肯定。



## 我們的版圖



## 方興地產（中國）有限公司

物業開發

物業租賃

酒店經營

地產相關業務

### 北京

- 北京凱晨世貿中心
- ▲ 金茂威斯汀大飯店
- 中化大廈
- ▲ 王府井大飯店
- 北京廣渠金茂府項目

### 上海

- 金茂大廈
- ▲ 上海金茂君悅大酒店
- 上海港國際客運中心項目
- 上海國際航運服務中心項目
- 上海東灘金茂逸墅項目

### 珠海

- 珠海每一間花園項目

### 長沙

- 長沙梅溪湖項目\*

### 三亞

- ▲ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- ▲ 金茂三亞希爾頓大酒店

### 麗江

- 金茂世界遺產公園重建項目
- 麗江金茂世家項目

### 深圳

- ▲ 金茂深圳JW萬豪酒店

\* 長沙梅溪湖項目在2011年1月獲得

● 物業開發

■ 物業租賃

▲ 酒店經營

# 管理層討論與分析 — 業務回顧

## 項目信息

### 1. 按板塊劃分面積

方興地產 總建築面積：2,278,756平方米				
物業開發 總建築面積：1,506,015平方米		物業租賃 總建築面積：363,870平方米		酒店經營 總建築面積：408,871平方米 客房數：2,872間
已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：	已竣工項目： (投資物業部份)	運營中酒店：
北京凱晨世貿中心東座及車位： 50,138平方米	上海港國際客運中心項目地塊B： 109,400平方米*	金茂世界遺產公園重建項目： 215,000平方米*	北京凱晨世貿中心中西座： 102,739平方米	上海金茂君悅大酒店：80,410平方米，555間房
珠海每一間花園： 5,766平方米	上海國際航運服務中心項目： 530,933平方米*	麗江金茂世家項目： 43,060平方米*	金茂大廈(不含酒店)： 212,065平方米	金茂三亞希爾頓大酒店：76,666平方米，501間房
上海港國際客運中心1號樓： 21,407平方米	北京廣渠金茂府項目： 366,302平方米*		中化大廈： 49,066平方米	王府井大飯店：41,349平方米，405間房
	上海東灘金茂逸墅項目： 164,009平方米*			金茂三亞麗思卡爾頓酒店： 83,000平方米，450間房
				金茂威斯汀大飯店：75,446平方米，550間房
				金茂深圳JW萬豪酒店：52,000平方米，411間房

### 2. 投資物業項目

物業項目名稱	總建築面積 (平方米)	其中包括：			車位 (個)
		可供出租寫字樓面積 (平方米)	可供出租商業面積 (平方米)		
北京凱晨世貿中心中西座	102,739	97,592	5,147		302
金茂大廈(不含酒店部份)	212,065	122,131	22,986		800
中化大廈	49,066	29,495	8,707		260
小計	363,870	249,218	36,840		1,362

### 3. 已竣工項目 — 未售部份

物業項目名稱	其中包括：		
	未售總建築面積 (平方米)	持作出售商業及住宅面積 (平方米)	持作出售車位 (個)
北京凱晨世貿中心東座及車位	50,138	8,021	639
珠海每一間花園項目	5,766	963	414
上海港國際客運中心1號樓	21,407	21,407	—
小計	77,311	30,391	1,053

## 4. 各項目信息

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	已出售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)
<b>A. 發展中項目</b>									
上海港國際客運中心項目 地塊B	中國上海市虹口區東大名路610號	85,089	302,080*	商業	持有及 出售	50%	2011年	192,680***	109,400
上海國際航運服務中心項目	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	95,594	530,933*	商業	持有及 出售	50%	2013年	不適用	不適用
北京廣渠金茂府項目	北京市朝陽區大郊亭橋西北角	155,918	366,302*	住宅	出售	100%	2013年	不適用	不適用
上海東灘金茂逸墅項目	上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區	220,000	164,009*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年	不適用	不適用
<b>B. 儲備項目</b>									
金茂世界遺產公園重建項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	333,330	215,000*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年後	不適用	不適用
麗江金茂世家項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	65,575	43,060*	商業/ 住宅	持有及 出售	100%	2013年後	不適用	不適用

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益	竣工日期	已出售 面積	未出售 面積	持有面積 (平方米)	酒店面積 (平方米)
<b>C. 已竣工項目</b>											
北京凱農世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及出售	100%	2006年	41,653	50,138	102,739	—
上海港國際客運 中心1號樓	中國上海市虹口區東大名路568號	****	21,407	寫字樓	出售	100%	2010年	—	21,407	—	—
珠海每一間花園	中國廣東省珠海市香洲區情侶北路11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	131,460	5,766	—	—
中化大廈	中國北京市西城區復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	—	—	49,066	—
金茂大廈 (包括酒店)	中國上海市浦東新區世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	100%	1999年	—	—	212,065	80,410

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數(間)
<b>D. 酒店經營項目</b>								
王府井大飯店	中國北京市東城區王府井大街57號	9,858	41,349	酒店	持有	100%	1995年	405
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區世紀大道88號	**	80,410	酒店	持有	100%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	76,666	酒店	持有	60%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,000	酒店	持有	100%	2008年	450
金茂威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區新源南路1-3號	24,195	75,446	酒店	持有	100%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號	4,471	52,000	酒店	持有	100%	2009年	411

\* 預計建築面積

\*\* 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內

\*\*\* 已出售面積192,680平方米包含本集團購入的上海港國際客運中心1號樓

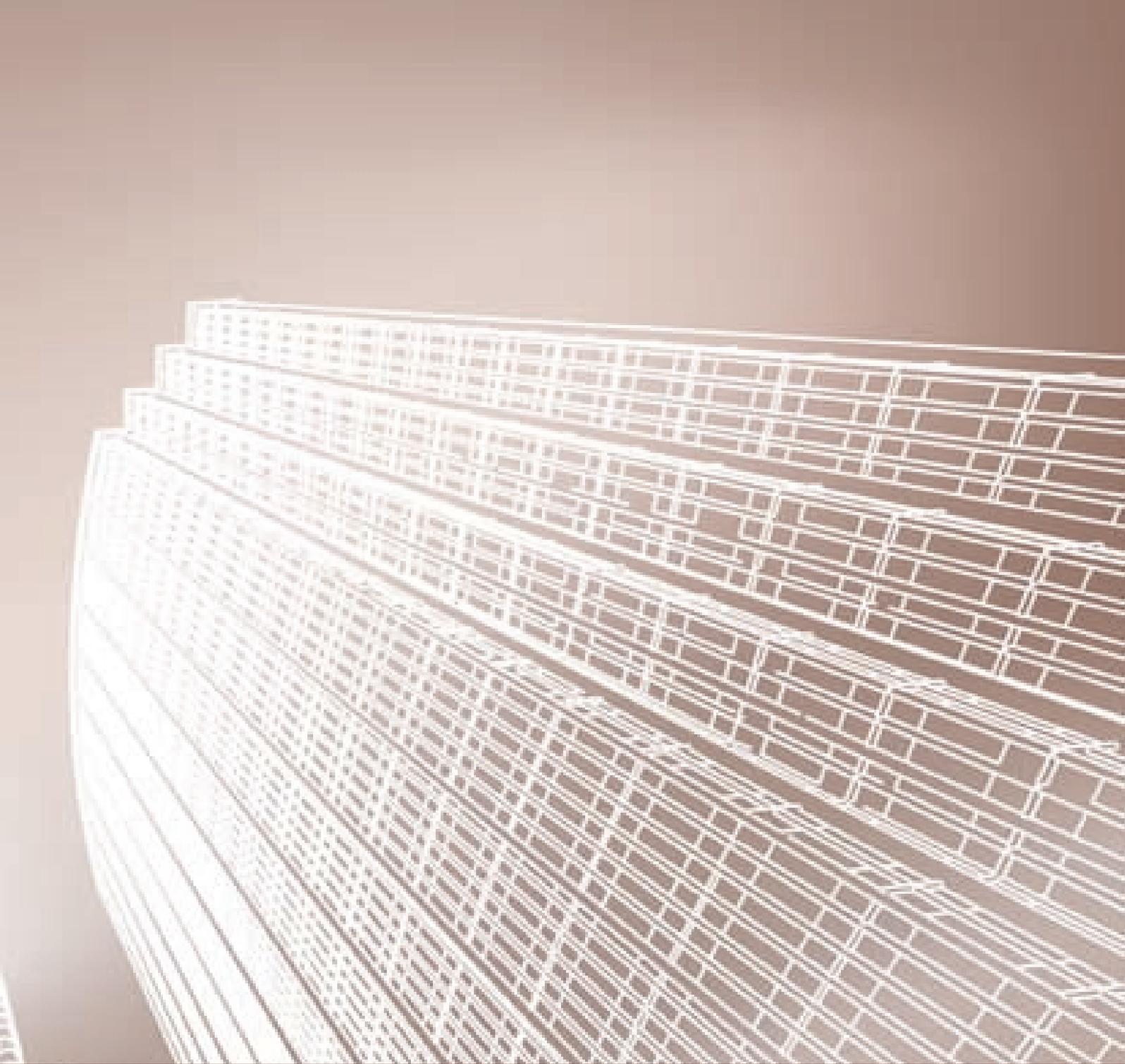
\*\*\*\* 佔地面積包含在上海港國際客運中心項目地塊B中

# 物業租賃 板塊

## 瞻高

世界高度、洞見未來。我們不僅創造了引領前瞻的標桿物業，更為我們帶來通向未來的驅動能力，它指引我們以卓越運營為使命，創造可以持續發展和不斷增值的品質物業。





# 物業租賃板塊

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

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

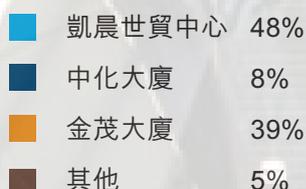
於2010年12月31日，本集團在全國共擁有三處投資物業，兩處位於北京、一處位於上海。回顧期內，本集團所擁有的各項投資物業靈活調整經營策略，不斷優化租戶結構，以其優異的品質、極佳的地理位置及高水平的物業服務在同區域、同類別物業中繼續保持着較高的出租率和租金水平，為本集團提供了穩定的收益。

本年度物業租賃板塊整體入賬銷售收入為港幣859.6百萬元，較上年基本持平，本年度的租金收入主要來自於金茂大廈及北京凱晨世貿中心。

### 物業租賃板塊三年銷售收入（港幣百萬元）



### 2010年各投資物業銷售收入佔比







## 業務回顧 – 物業租賃板塊

# 北京凱晨世貿中心 租賃業務

(本集團佔有100%權益)

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

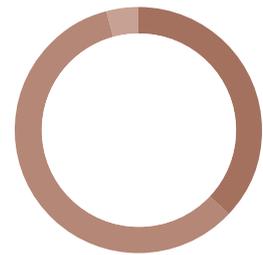
該項目由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中座及西座大樓，總建築面積約為194,530平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體建築工程於2006年12月竣工。該大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工，其獨特的設計元素與特點在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟。本集團擁有該項目100%的權益。

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

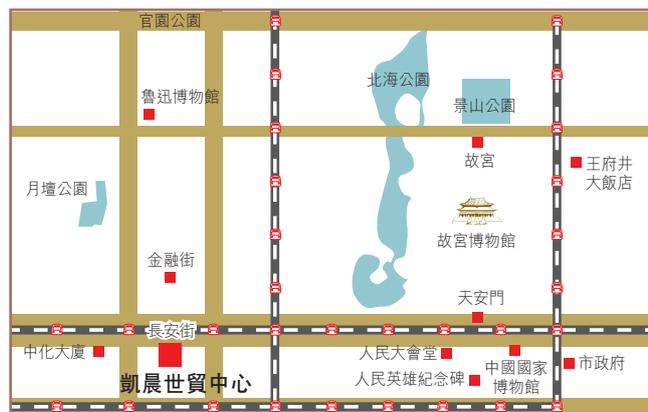
由於所處的黃金地段、優異的質量、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住北京凱晨世貿中心。截至2010年12

## 北京凱晨世貿中心租戶結構

- 關連公司 37%
- 金融 59%
- 其他 4%



月31日，北京凱晨世貿中心出租率為99.3%（2009年12月31日：95.0%），該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其關聯公司、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。





## 業務回顧 — 物業租賃板塊

# 中化大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

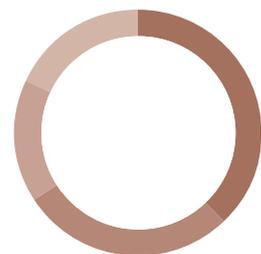
中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。

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

該物業的主要租戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。年內，該項物業通過調整租戶結構，不僅有效提高了租金水平，而且出租率繼續保持高位。截至2010年12月31日，出租率達到100.0%，與去年出租率99.1%有所增長。

## 中化大廈租戶結構

- 關連公司 38%
- 金融 28%
- 商業 16%
- 其他 18%





## 業務回顧 — 物業租賃板塊

# 金茂大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

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

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

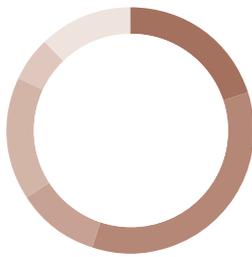
金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為122,131平方米，其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，雖然期內隨着區域內新建寫字樓陸續推出，寫字樓競爭日益加劇，但該項目積極採取相應對策，出租率和租金仍保持在穩定水平。截至2010年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為92.4%（2009年12月31日：90.0%）。

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

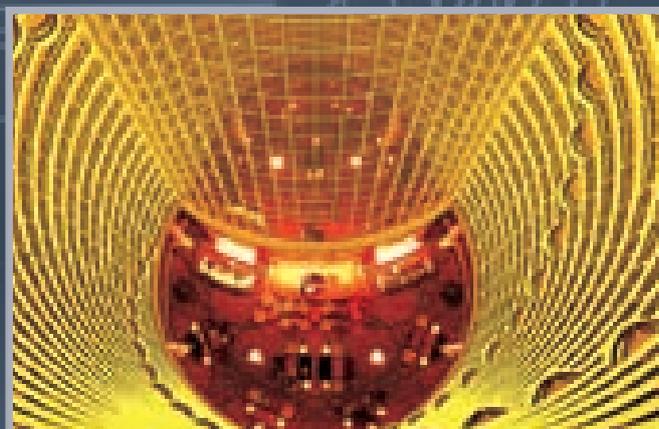
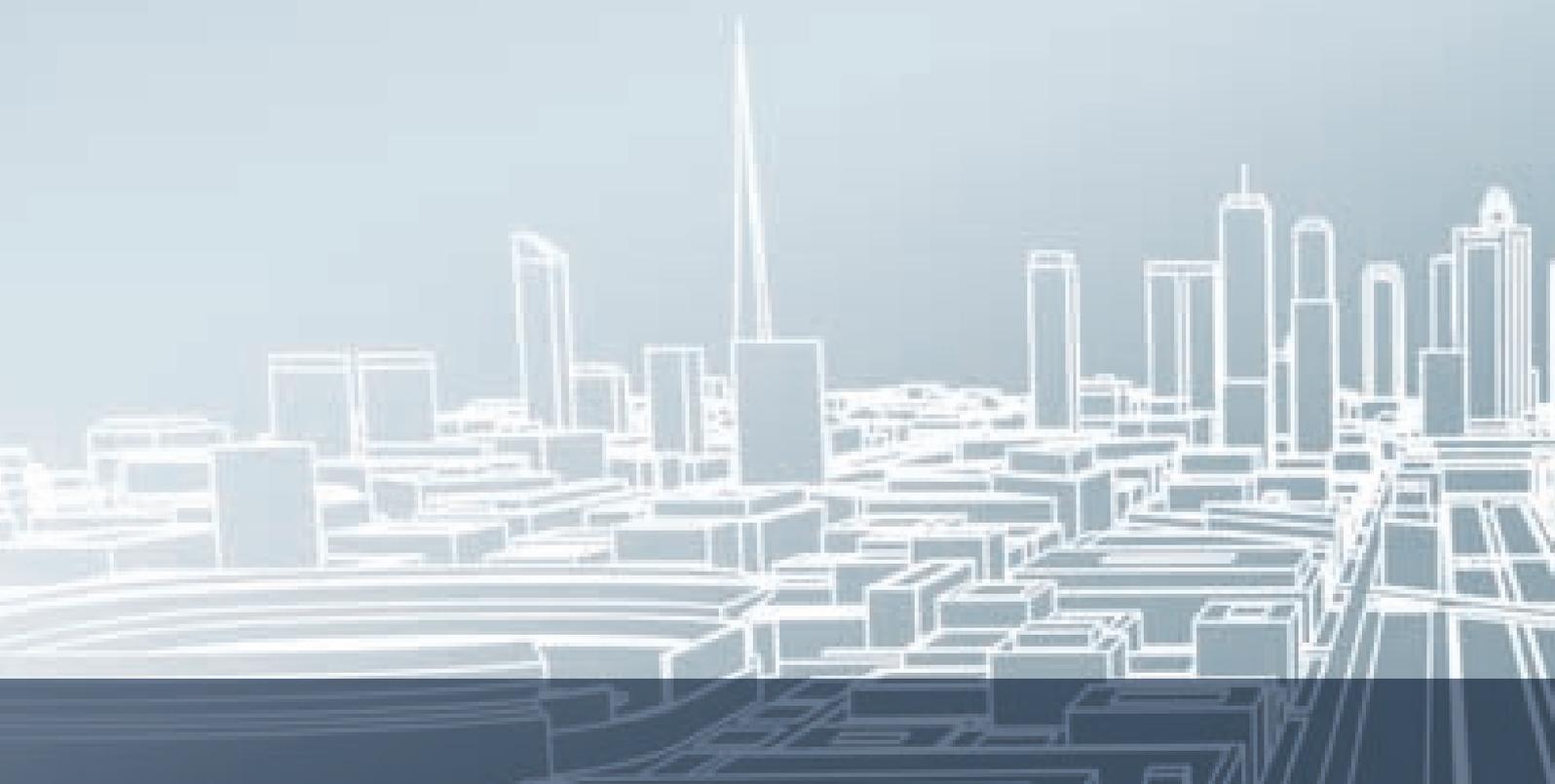


### 金茂大廈租戶結構

● 關連公司	20%
● 金融	35%
● 科技	11%
● 諮詢	16%
● 貿易	6%
● 其他	12%

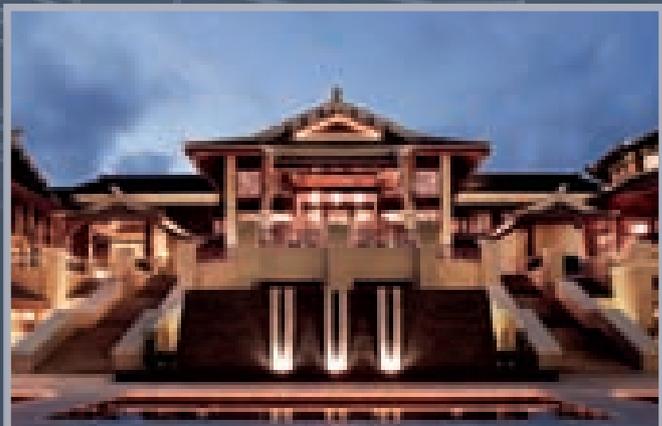


# 酒店經營 板塊



# 築遠

以心謀事、成其久遠。我們相信堅持的力量，堅持人本的待客之道、堅持長久的服務承諾，堅持極致的硬件標準，始終如一的堅持讓客戶的期許和認可轉化為我們不斷向上的汲汲之力。



# 酒店經營板塊

本集團致力於核心城市及旅游城市的高檔酒店的投資和運營，積累了豐富的管理經驗，特別是在如何與世界著名的國際酒店管理公司合作實現共盈方面，已摸索出一套成熟的管理模式。本集團經營的酒店堅持走高端精品路線，通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本集團品牌和整體形象，並且帶動本集團其他板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

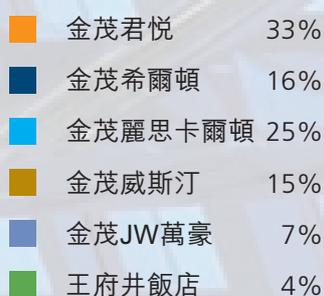
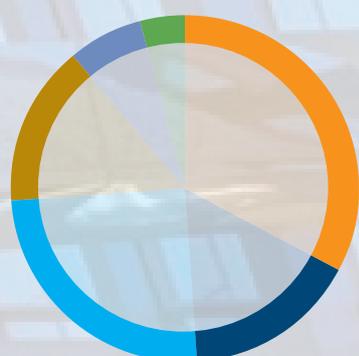
於2010年12月31日，本集團在全國共擁有六家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳。其中王府井大飯店為本集團自營酒店，其他酒店均為委託世界著名國際酒店管理公司經營管理的高檔豪華酒店。回顧期內，本集團充分把握海南國際旅游島、上海世博會等有利時機，採取多種靈活措施，積極開拓市場，在鞏固同類競爭組合中領先地位的基礎上，實現了業績的大幅提升。

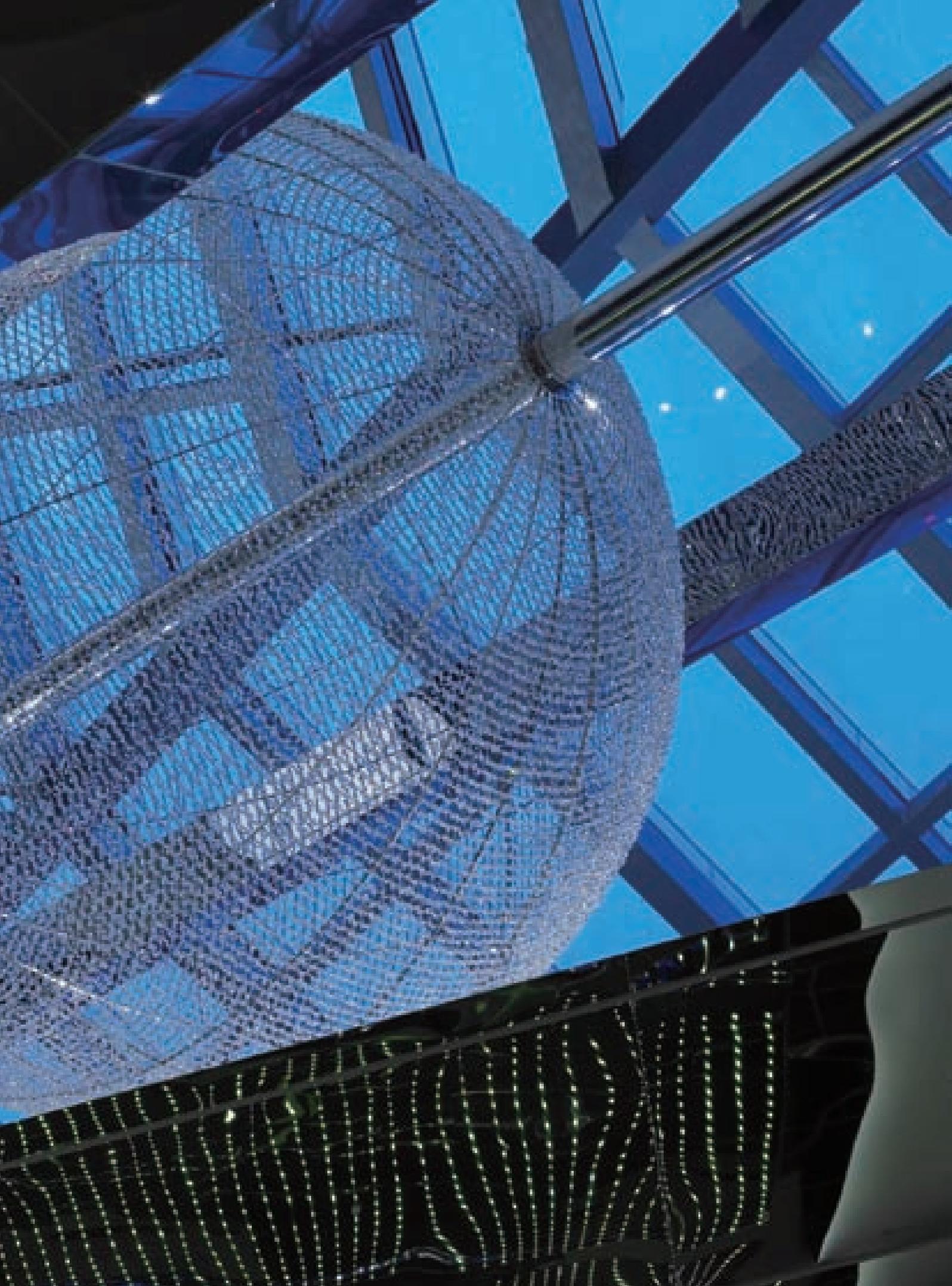
本年度酒店經營板塊整體入賬銷售收入為港幣2,007.4百萬元，較上年增長27%，本年度的酒店經營收入主要來自於上海金茂君悅大酒店、金茂三亞希爾頓大酒店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店。

### 酒店經營板塊三年銷售收入（港幣百萬元）



### 2010年各酒店銷售收入佔比







## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 上海

# 上海金茂君悅大酒店

(本集團擁有100%權益)



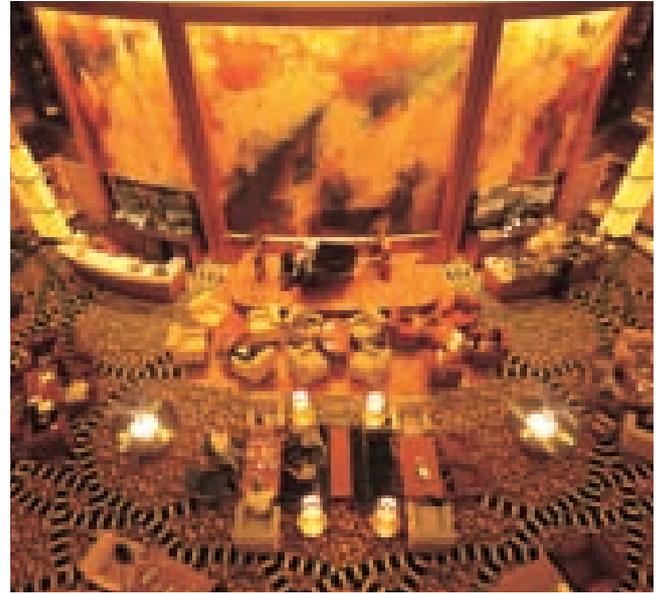
上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第**53層至第87層**內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的環球凱悅集團經營管理。

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

酒店自開業以來，酒店已獲國內外酒店業大獎達100余項，成功完成了如

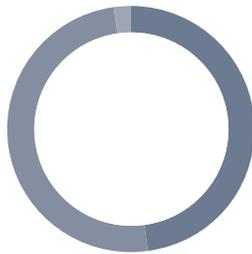
財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議等一系列重大活動接待。2010年，上海金茂君悅大酒店被上海市政府指定為「2010上海世博會指定接待住地」。世博期間，共接待世界各國和全國各省市自治區前來參加世博的貴賓34次，服務與世博相關的大型活動66次，

約20萬人次。該酒店牢牢抓住上海世博會的歷史機遇，在激烈的市場競爭中，靈活掌握定價策略，加強市場營銷力度，有力的促進了酒店業績的飛躍，尤其在上海世博會期間，該酒店經常出現一房難求的火爆場面。



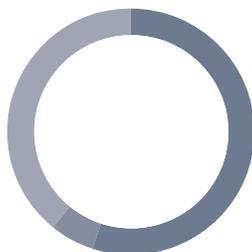
### 2010年收入結構

- 客房收入 48%
- 餐飲收入 50%
- 其他收入 2%

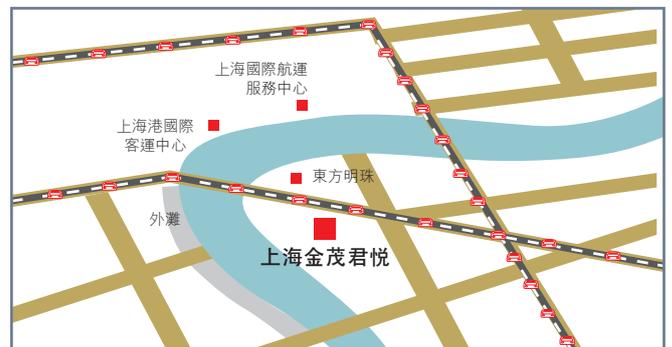


### 2010年客源結構

- 中國大陸 55%
- 香港及台灣 6%
- 境外 39%



上海金茂君悅大酒店	2010年	2009年
平均入住率	<b>72.3%</b>	57.0%
平均房價(人民幣元)	<b>1,994</b>	1,677
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>1,442</b>	957





## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 三亞

# 金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團擁有60%權益)



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

金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理

念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃鬱的中國南方特色。

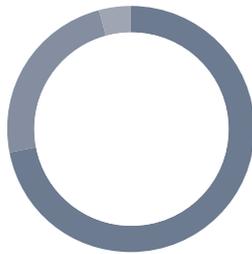
回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店把握國家建設海南國際旅遊島的規劃契

機，克服下半年自然災害天氣影響，努力開拓海外市場，取得了良好的經營業績，在同區域的競爭對手中仍保持前列。



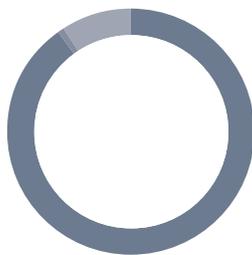
### 2010年收入結構

- 客房收入 72%
- 餐飲收入 24%
- 其他收入 4%



### 2010年客源結構

- 中國大陸 90%
- 香港及台灣 1%
- 境外 9%



金茂三亞希爾頓大酒店	2010年	2009年
平均入住率	66.6%	67.6%
平均房價(人民幣元)	1,752	1,470
平均可出租客房收入(人民幣元)	1,167	994





## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 三亞

# 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

(本集團擁有100%權益)



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

金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間豪華客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立

泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。

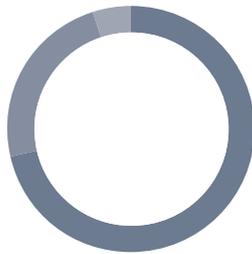
回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店充分利用國際旅遊島的政策契機，以

高度的市場敏感性和靈活的經營策略，繼續鞏固了其在亞龍灣高端酒店市場中的一枝獨秀的地位，經營業績遙遙領先於同區域的競爭對手。



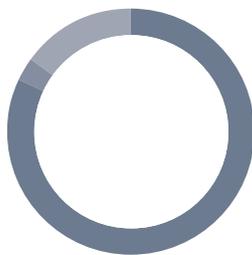
### 2010年收入結構

- 客房收入 70%
- 餐飲收入 25%
- 其他收入 5%



### 2010年客源結構

- 中國大陸 82%
- 香港及台灣 3%
- 境外 15%



金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2010年	2009年
平均入住率	<b>76.2%</b>	75.1%
平均房價(人民幣元)	<b>2,425</b>	1,953
平均可出租客房收入(人民幣元)	<b>1,848</b>	1,466





## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 北京

# 金茂北京威斯汀大飯店

(本集團擁有100%權益)



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

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

緩、休憩的便捷設施。酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及商業精英，確立了該酒店的高端品牌形象。

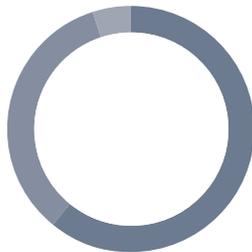
回顧期內，面對外部環境經濟形勢的

影響，該酒店充分利用其優勢的產品和地理位置，獲得穩定的優質客戶及政府團隊支持，依靠靈活的定價策略，逐漸擴展市場份額，躋身於該區域同業競爭組合的前列。



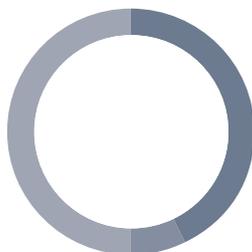
### 2010年收入結構

- 客房收入 61%
- 餐飲收入 34%
- 其他收入 5%

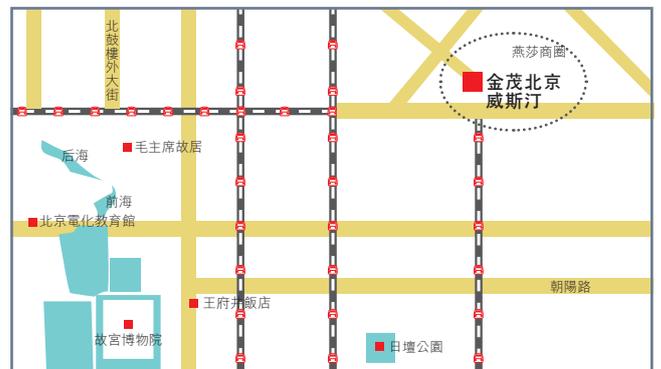


### 2010年客源結構

- 中國大陸 43%
- 香港及台灣 7%
- 境外 50%



金茂北京威斯汀大飯店	2010年	2009年
平均入住率	67.9%	53.0%
平均房價(人民幣元)	1,251	1,195
平均可出租客房收入(人民幣元)	849	633





## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 北京

# 王府井大飯店

(本集團擁有100%權益)



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

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

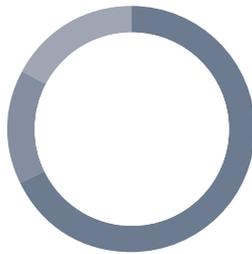
酒店因其位置便利吸引了大量游客入住。在嚴峻的外部市場環境影響下，酒店採取了多種靈活的經營策略，包括執行彈性並富有競爭力的價格體

系、加大網站預訂的營銷力度、開發中小型會議市場以及開展節日餐飲促銷等，均取得了良好的收益。



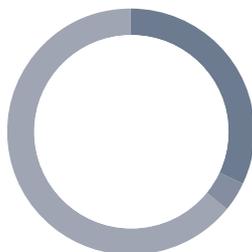
### 2010年收入結構

- 客房收入 68%
- 餐飲收入 15%
- 其他收入 17%



### 2010年客源結構

- 中國大陸 32%
- 香港及台灣 4%
- 境外 64%



王府井大飯店	2010年	2009年
平均入住率	52.2%	69.9%
平均房價(人民幣元)	620	566
平均可出租客房收入(人民幣元)	323	395





## 業務回顧 — 酒店經營板塊 — 深圳

# 金茂深圳JW萬豪酒店

(本集團擁有100%權益)



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

金茂深圳JW萬豪酒店於2009年3月開始正式營業，總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房。酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室，其

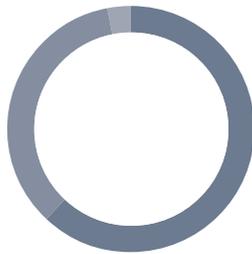
現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地的超豪華五星級商務酒店。

該酒店自2009年開業以來，通過優化營銷團隊積極拓展市場份額，在協議市場和旅行社市場取得了很大進展，商務團隊亦有不錯的表現。平均出租率已攀升至該區域競爭組合前列。



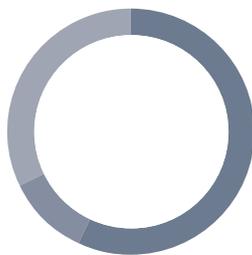
### 2010年收入結構

- 客房收入 62%
- 餐飲收入 35%
- 其他收入 3%



### 2010年客源結構

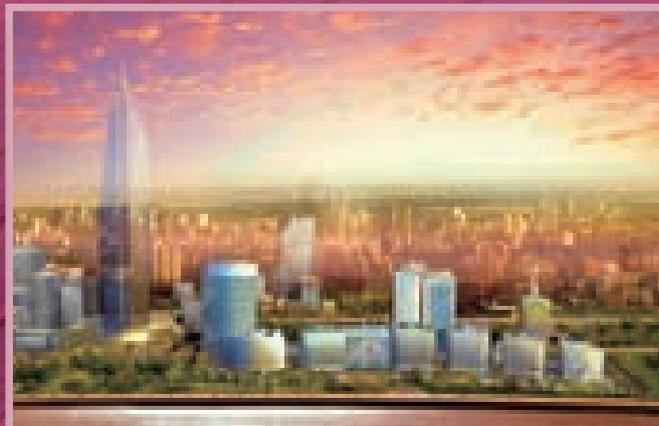
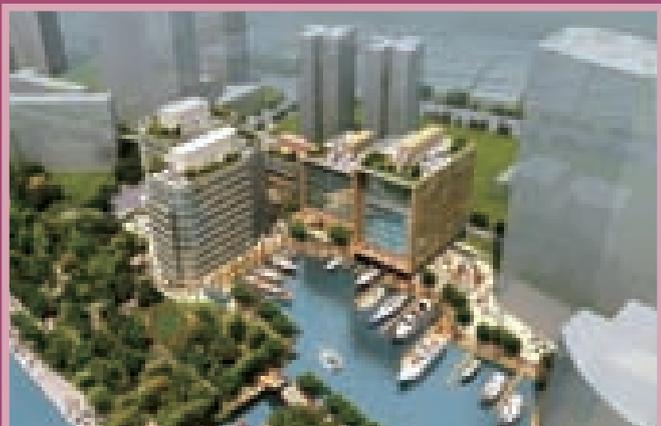
- 中國大陸 57%
- 香港及台灣 11%
- 境外 32%



金茂深圳JW萬豪酒店	2010年	2009年
平均入住率	71.4%	39.7%
平均房價(人民幣元)	801	816
平均可出租客房收入(人民幣元)	572	324

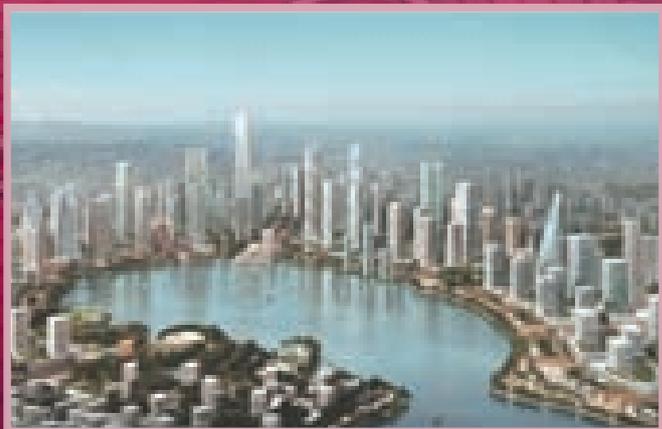
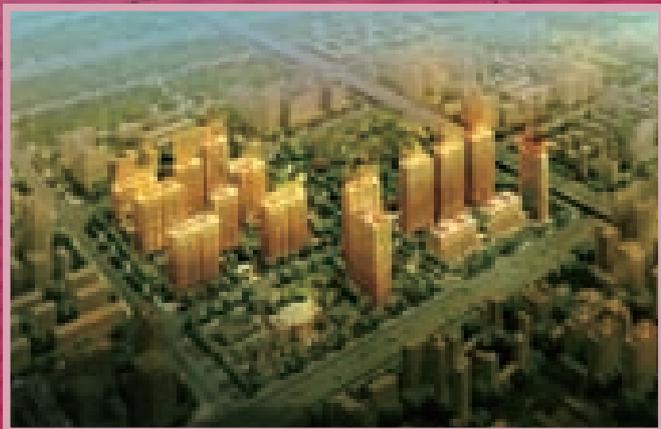


# 物業開發 板塊



# 建未來

形諸於外、涵蘊於內。對藝術人居與生活理念的不懈追求，讓我們着眼未來中國城市與品質建築的有機成長與生生不息，不斷思考美好當下與無限未來之間的關係，在項目開發、商業生活、區域活力、城市繁榮的各個層面付諸行動。



# 物業開發板塊

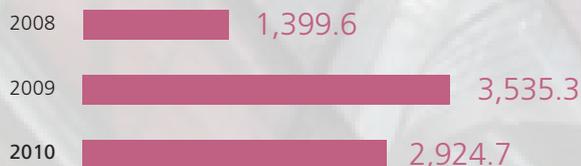
方興地產以釋放城市未來生命力為產品理念，專注發展具有獨特藝術品位，追求人、建築與自然和諧共榮的城市地標。從1998年上海金茂大廈落成開始，12年間方興地產致力於在中國最寶貴的土地上傾力締造建築經典，代表作包括上海財富廣場和北京凱晨世貿中心等，以前瞻視野不斷在市場中重新定義高端與品質。現開發的項目包括上海港國際客運中心、上海國際航運中心及北京廣渠金茂府項目等，仍舊保持本集團一貫堅持的高端精品開發策略，方興地產將為城市的未來構建非凡的圖景和全新的經典。

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

於2010年12月31日，本集團在全國共擁有八個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、上海、麗江。回顧期內，物業開發項目銷售取得較好成績，為本集團貢獻了豐厚的收益，在建的工程項目施工進展順利，發展前景良好：上海港國際客運中心項目絕大部份樓棟已銷售，部份於年內確認銷售入賬，為本集團在本年度貢獻了最大收益；在建的上海國際航運中心項目已被正式列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份；北京廣渠金茂府項目和上海東灘金茂逸墅項目已順利開工建設，工程進度良好；雲南麗江項目的前期工作正在積極推進過程中。

本年度物業開發板塊整體入賬銷售收入為港幣2,924.7百萬元，較上年下降17%，銷售面積達到62,743平方米。

### 物業開發版塊三年入賬銷售收入（港幣百萬元）



### 物業開發版塊三年入賬銷售面積（平方米）







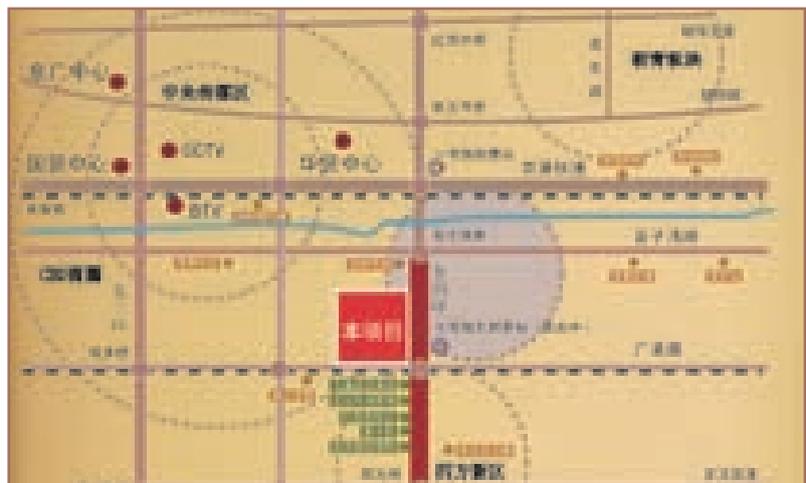
## 業務回顧 – 物業開發板塊 – 在建及竣工項目

# 北京廣渠金茂府項目 (原北京廣渠路15號地塊項目)

(本集團佔有100%權益)

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

本集團於2009年6月獲得該項目的土地使用權，土地面積155,918平方米，預計總建築面積366,302平方米。該項目將被開發成為集高端居住物業、高端商業、體育公園、知名小學等在內的融合人文、休閒、教育和時尚功能為一體的城市地標級的高端居住綜合體。目前該項目已進入全面施工階段，各項工程正在有序進行中，整個項目預計2013年完工。







## 業務回顧 – 物業開發板塊 – 在建及竣工項目

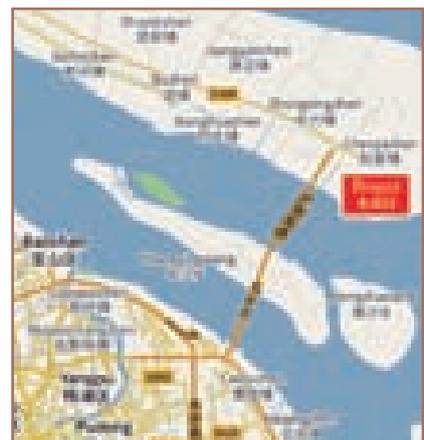
# 上海東灘金茂逸墅項目 (原上海崇明島項目)

(本集團佔有100%權益)

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

本集團於2008年11月購得上海崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住小區4號地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約220,000平方米，預計總建築面積約為164,009平方米。同時本集團還與上海陳家鎮資產經營公司簽置了與4號地塊相鄰的一幅地塊的租借協議，佔地面積約為955,478平方米。根據初步發展計劃，本集團租借地塊將被開發為體育公園，受讓的地塊將被開發及興建為集體育公園、低密度住宅、度假酒店、產權式酒店於一身的濱江高檔休

閒、運動、度假中心，其中酒店項目將委託國際知名酒店管理品牌「凱悅」進行管理及營運。目前該項目已進入全面施工階段，各項工程正在有序進行中，整個項目預計2013年完工。







## 業務回顧 — 物業開發板塊 — 在建及竣工項目

# 上海國際航運服務中心項目

(本集團佔有50%權益)

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

設立上海國際航運服務中心項目是為了體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的目的。為此，該項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，以游艇港池體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經

典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議酒店及公寓式酒店、以及游艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。

本集團已於2007年購得該項目東幅地塊的土地使用權，面積約為35,210平方米；於2008年3月，本集團又購得該項目中幅地塊的土地使用權，面積約為19,039平方米；於2010年8月，本集團完成了對上海銀匯50%權益的收購，通過該項收購本集團獲得了上海



銀匯所擁有的對該項目西幅地塊面積約為41,345平方米的土地使用權。從而本集團擁有了對該項目東中西三幅地塊50%的經濟利益。

本集團計劃整合開發東、西、中三幅地塊，預計整合開發後該項目總計建

築面積約為530,933平方米。該項目已被列入上海市重大工程，成為上海城市發展戰略的重要組成部份。本集團正在積極開拓市場，努力與潛在客戶達成銷售意向。目前該項目已進入全面施工階段，整個項目預計2013年完工。

#### 位置圖





## 業務回顧 — 物業開發板塊 — 在建及竣工項目

# 上海港國際客運中心地塊B項目

(本集團佔有50%權益)

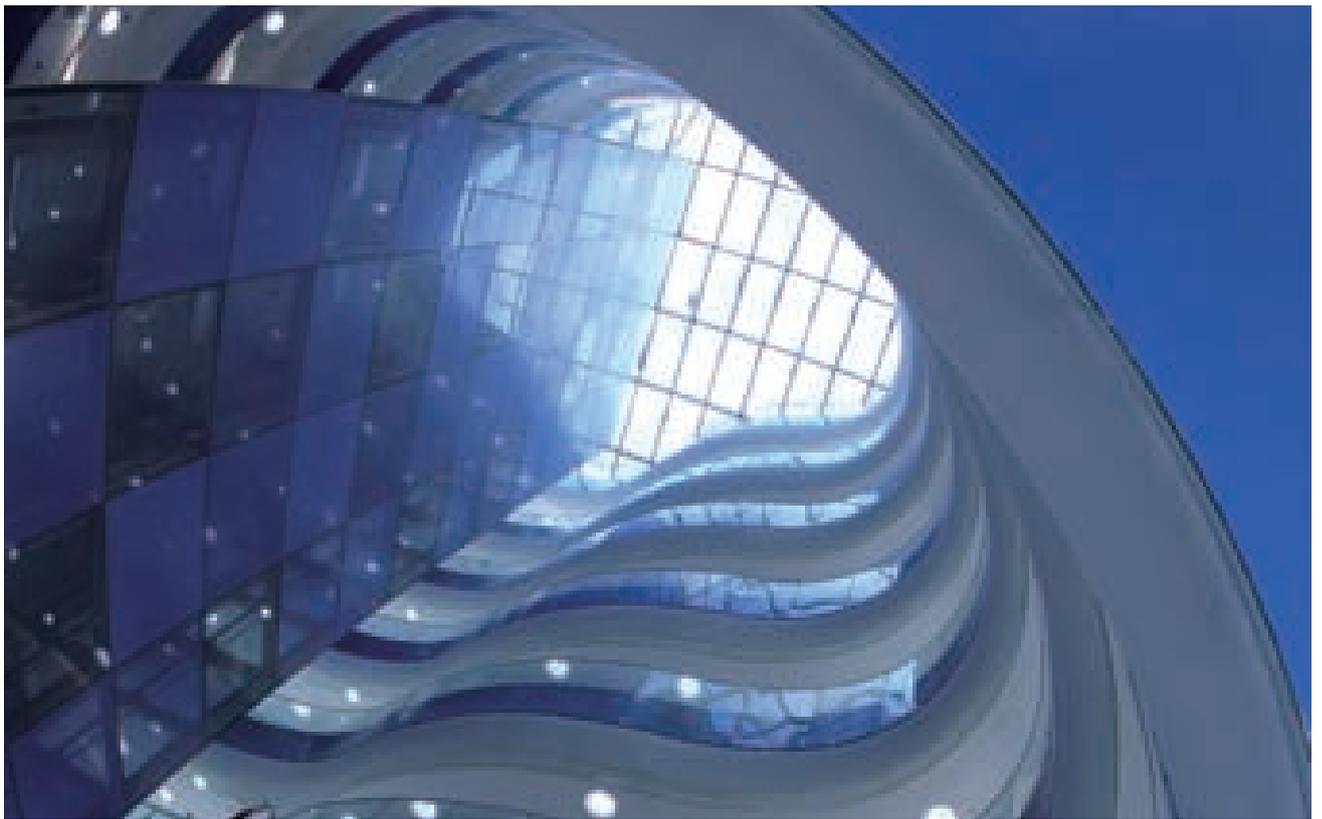
上海港國際客運中心位於黃浦江西岸，緊鄰外灘，擁有**880米**長的黃金沿江岸線，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江相望。上海港國際客運中心是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目，包括國際客運碼頭、港務大樓、寫字樓等相關建築和設施。其國際客運碼頭面積約**20,000**平方米，水深**9–13**米，可以同時停靠**3**艘豪華游輪，碼頭年通過能力達到**100**萬人次，將成為上海未來的航運交通樞紐。

本集團與上海港務(集團)股份有限公司(「上海港務」)建立合作伙伴關係共同開發上海港國際客運中心地塊。該地塊分兩個項目，一個位於地塊A，另一個位於地塊B，兩地塊緊密相接，形成上海港國際客運中心項目的整體。其中，地塊A主要用於開發國際

客運中心碼頭及港務大樓，地塊B主要用於開發寫字樓、音樂文化中心等相關建築群，本集團持有地塊B開發項目的50%經濟權益。

在地塊B，本集團共建造十一幢寫字樓(原計劃興建的公寓式酒店及畫廊已變

更為寫字樓)。前排的六幢寫字樓為集功能和景觀為一體的獨立式辦公樓，單體面積15,000–22,000平方米，每幢樓均具有獨立的命名權，適合作為世界級企業的總部或地區總部；後排的高層及多層寫字樓集功能和商業為一體，滿足不同商務企業的需求；半



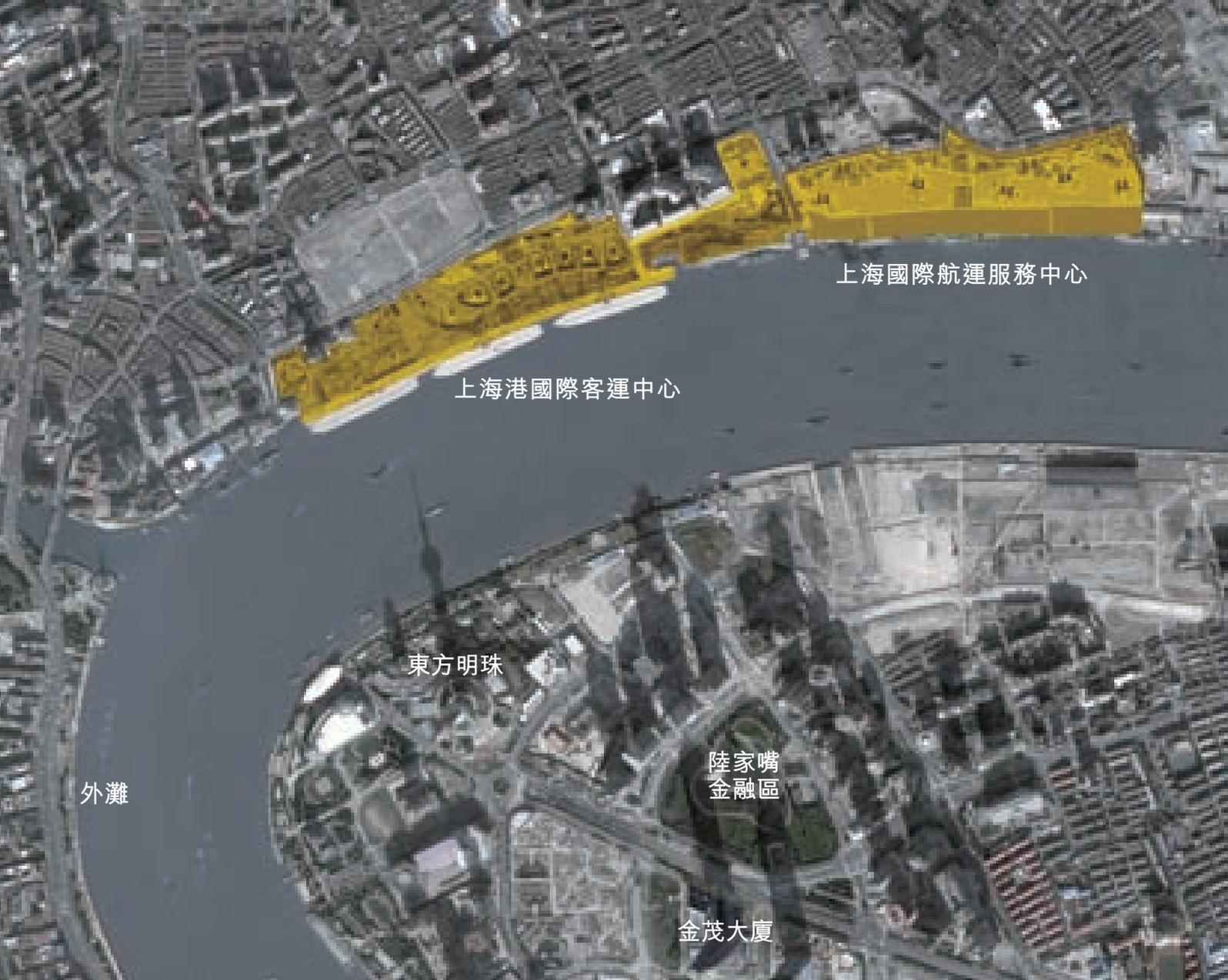
地下的商業中心將匯集世界級的時尚品牌，未來將被打造成時尚的商業街，同時多個休閒廣場將成為引領上海生活質量的先鋒地帶。

上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，預計竣工後總建築面積將約為302,080平方米。該地塊的建築工程已於2004年5月動工，預期2011年全部竣工。

至2010年12月31日，該項目十一幢寫字樓已有九幢已完成了銷售，約137,365平方米。剩餘的兩幢寫字樓也已基本完工，對外銷售正在積極地洽談中。

#### 位置圖





上海國際航運服務中心

上海港國際客運中心

東方明珠

陸家嘴  
金融區

金茂大廈

外灘

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



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



## 業務回顧 — 物業開發板塊 — 在建及竣工項目

### 珠海每一間花園項目

(本集團佔有100%權益)

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

該項目佔地面積約43,499平方米，總建築面積約為137,225平方米，由13幢11層至31層的住宅公寓樓組成。本集團建造約728個公寓單位，其中80%公寓單位各自的建築面積在80至

170平方米之間，其餘單位的建築面積約200平方米。該項目還包括了商業及會所及約573個地下停車位。本集團擁有該項目100%的權益。

該項目於2006年6月開始施工，2008

年下半年竣工。截至2010年12月31日，本集團累計已出售741套單位，約103,321平方米，佔可供出售住宅總面積的99%，其中年內銷售9,770平方米。目前該項目已基本售罄。



## 業務回顧 — 物業開發板塊 — 儲備項目

# 雲南麗江項目

(本集團佔有100%權益)

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

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

### 金茂世界遺產公園重建項目

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

端度假酒店及低密度住宅，預計總建築面積約為215,000平方米。

### 麗江金茂世家項目（原金茂玉龍雪山度假酒店項目）

該項目位於麗江玉龍雪山甘海子，為國家5A級景點，毗鄰玉龍雪山高爾



夫球場，其佔地面積約為54,241平方米。同時，本集團正在積極購置緊鄰該地塊東南側的約53,360平方米的土地，目前已完成約11,334平方米土地的交易過戶手續，餘下的土地過戶手續正在辦理過程中。本集團計劃將該項目開發為一座超五星級豪華酒店

及低密度住宅，目標客戶為當地及外地的高級游客，預計總建築面積約為43,060平方米。

以上兩個項目都將與國際品牌掛鉤進行管理及營運，以達成規模效益及協同效應。目前，該項目正在進行前期

設計工作，整個項目將分期進行開發，逐步推向市場。



## 業務回顧 — 物業開發板塊 — 儲備項目

# 長沙梅溪湖項目

(本集團佔有100%權益)

該項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，距長沙城市中心區6公里，佔地總面積約為**11,452畝**。按照當地政府建設未來河西城市中心的規劃，該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，被打造為中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。

本集團於2011年1月26日與長沙大河西先導區管理委員會等相關各方簽署協議，成功成為長沙梅溪湖國際服務和科技創新城開發招募項目的投資人，即本集團將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、前期市政基礎設施、城市公用(益)設施等全部工程建設以及其它相關後續開發

工作，並致力於打造「兩型社會」示範區。該項目開發範圍位於中國湖南省長沙市大河西先導區中心地帶，距長沙城市中心區6公里，佔地總面積約為11,452畝，地理位置優越，生態環境宜人。按照當地政府建設未來河西城市中心的規劃，該項目將突出生態、節能、創新、科技的理念，被打造為

中部地區最具競爭力的高端國際化商務、創新中心和山水交融的生態宜居新城區。根據該招募公告，該項目完成土地一級開發工程竣工驗收備案手續日期預計為2016年6月；該項目範圍內土地陸續依法招標、拍賣或掛牌出讓的最後完成日期預計為2017年6月。



業務回顧

## 地產相關業務

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

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅游景點，成為上海市備受推崇的旅游熱點。兩台每秒運行9.1米的超高速垂直升降電梯，只需45秒鐘就可將游客從地下一層直送88層，令人感受到前所未有的速度體驗。回顧期內，88層觀光廳克服了外圍競爭對手的沖擊，拓寬營銷渠道及力度，年接待游客182多萬人次，為本集團貢獻一塊穩定的收益。

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

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



2010

登金茂 瞰世博

暨金茂集团成立十周年

109

2010年8月12日



# 管理層討論與分析 — 財務回顧

## 一、公司整體業績回顧

截至2010年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣1,713.6百萬元，較上年度港幣1,174.4百萬元增長46%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為港幣1,067.3百萬元，較上年度港幣1,047.5百萬元增長2%。

## 二、收入

截至2010年12月31日止年度，本集團收入達港幣6,348.0百萬元（2009年：港幣6,320.9百萬元），與上年基本持平。

### 按業務分布劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2010年		2009年		按年變動 百分比 (%)
	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	
物業銷售	2,924.7	46	3,535.3	56	-17
物業租賃	859.6	14	868.9	14	-1
酒店經營	2,007.4	32	1,576.7	25	27
其他	556.3	8	340.0	5	64
總計	6,348.0	100	6,320.9	100	-

2010年度，本集團物業銷售收入約為港幣2,924.7百萬元，佔收入總額46%，較上年減少17%，主要在於上海港國際客運中心地塊B項目本年向集團外出售的樓盤面積小於上年銷售面積；物業租賃收入佔收入總額14%，與上年基本持平；酒店經營收入佔收入總額32%，較上年增長27%，增長主要源自本集團旗下幾家酒店業績取得大幅增長；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的8%。其他收入較上年增長64%，主要由於本集團裝飾業務及金茂大廈88層觀光廳業務取得大幅增長。



## 三、銷售成本及毛利率

截至2010年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣3,045.1百萬元（2009年：港幣3,021.7百萬元）。2010年本集團整體銷售毛利率為52%，與上年持平。

本年度物業銷售毛利率與上年基本持平；物業租賃毛利率較上年有所上升主要在於寫字樓租金的上漲及經營成本的降低；酒店經營毛利率較上年有所上升主要在於酒店收入大幅增長；而其他業務毛利率較上年有所下降主要在於低毛利率的裝飾業務的增長攤薄了其他業務版塊整體毛利率所致。

#### 按業務分布劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2010年 毛利率 (%)	2009年 毛利率 (%)
整體	52	52
物業銷售	45	46
物業租賃	90	84
酒店經營	54	48
其他	23	39

#### 四、其他收入和收益

截至2010年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣1,274.4百萬元，較上年同期港幣485.6百萬元增長162%，主要在於2010年度本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣861.8百萬元，較2009年投資物業公平值收益港幣169.2百萬元增長409%。

#### 五、銷售和營銷開支

截至2010年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣266.7百萬元，較上年同期港幣254.7百萬元增加5%，較上年同期有所上升，主要在於營銷費用的增加。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為4%（2009年：4%）。

#### 六、管理費用

截至2010年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣640.7百萬元，較上年同期港幣552.5百萬元增長16%，主要在於人工費用及行政費用增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為10%（2009年：9%）。

#### 七、融資成本

截至2010年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣606.2百萬元，較上年同期港幣500.0百萬元增長21%，主要在於本年度貸款增長導致利息增加所致。

#### 八、稅項

截至2010年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣931.7百萬元，較上年同期港幣742.5百萬元增長25%，主要在於本年度稅前利潤的增長導致所得稅的增加。本集團於2010年的實際稅率為30%（2009年：30%）。

#### 九、本公司所有者應佔溢利

截至2010年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為港幣1,713.6百萬元，較上年同期港幣1,174.4百萬元增長46%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為港幣1,067.3百萬元，較2009年同期港幣1,047.5百萬元增長2%。

## 管理層討論與分析 — 財務回顧

本年度每股基本盈利為18.70港仙，較2009年同期13.71港仙增加36%。每股基本盈利上升主要是由於本年度股東應佔溢利較上年大幅增加所致。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為11.65港仙（2009年：12.22港仙）。

於2010年10月，本集團發行600,000,000美元永續可轉股證券，該事項對每股盈利產生攤薄影響，攤薄後，本公司每股盈利為18.00港仙（2009年：13.71港仙）。

### 計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司股東應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	<b>1,713.6</b>	1,174.4	46
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	<b>(646.3)</b>	(126.9)	409
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）本公司所有者應佔溢利	<b>1,067.3</b>	1,047.5	2
每股基本盈利（港仙）	<b>18.70</b>	13.71	36
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）每股基本盈利（港仙）	<b>11.65</b>	12.22	-5

## 十、投資物業

於2010年12月31日，投資物業包括北京凱晨世貿中心中座及西座、金茂大廈（出租部份）、中化大廈。投資物業由2009年12月31日的港幣11,539.7百萬元增至2010年12月31日的港幣12,773.6百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

## 十一、發展中物業

於2010年12月31日，發展中物業的非流動部份包括北京廣渠金茂府項目、上海國際航運服務中心項目、上海東灘金茂逸墅項目、金茂世界遺產公園重建項目、麗江金茂世家項目的物業開發成本，而發展中物業的流動部份則為上海港國際客運中心地塊B項目的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2009年12月31日的港幣11,301.3百萬元增至2010年12月31日的港幣13,641.6百萬元，主要在於本年新購入上海國際航運服務中心西幅地塊及在建的開發項目新投入成本；部份成本於上海港國際客運中心地塊B項目樓盤竣工而轉撥抵銷。

## 十二、持作出售物業

於2010年12月31日，持作出售物業主要包括珠海每一間花園項目未售部份、北京凱晨世貿中心東座及車位未售部份及上海港國際客運中心一號樓。

持作出售物業由2009年12月31日的港幣470.5百萬元增加至2010年12月31日的港幣1,021.2百萬元，主要在於已竣工的上海港國際客運中心一號樓轉入，部份成本於上海港國際客運中心地塊B項目樓盤的銷售及珠海每一間花園項目出售而抵消。

### 十三、應收貿易賬款

於2010年12月31日，應收貿易賬款為99.5港幣百萬元，較2009年12月31日的港幣227.4百萬元減少56%，主要在於珠海每一間花園項目和上海港國際客運中心地塊B項目售樓款的收回以及貿易公司貿易款項的收回。

### 十四、應付貿易賬款和應付票據

於2010年12月31日，應付貿易賬款和應付票據為港幣787.7百萬元，較2009年12月31日的港幣719.3百萬元增加10%，主要在於北京廣渠金茂府項目及上海國際航運服務中心項目應付工程款增加所致。

### 十五、計息銀行貸款及其他借款

於2010年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣18,235.2百萬元，較2009年12月31日的港幣16,512.1百萬元增長10%。計息銀行貸款和其他借款增加包括由本集團及本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司提供的委託貸款，及用於新項目開發的對外貸款。

#### 計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		按年變動 百分比 (%)
	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)	
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	<b>18,235.2</b>	16,512.1	10
扣除：委託貸款	<b>(2,120.9)</b>	(5,074.8)	-58
以本集團銀行存款質押的貸款	<b>(358.8)</b>	(364.6)	-2
扣除委託貸款後的計息銀行貸款及其他借款	<b>15,755.5</b>	11,072.7	42

### 十六、資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2010年12月31日及2009年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	<b>18,235.2</b>	16,512.1
扣除：現金和現金等價物	<b>(11,229.5)</b>	(3,523.3)
限制性存款及抵押存款	<b>(2,092.2)</b>	(4,279.2)
淨債務	<b>4,913.5</b>	8,709.6
權益總額	<b>26,719.2</b>	17,946.9
加：應付關聯方款項	<b>1,144.8</b>	71.0
調整後資本	<b>27,864.0</b>	18,017.9
淨債務與調整後資本比率	<b>18%</b>	48%

### 十七、流動資金與資本資源

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

於2010年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣11,229.5百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。（於2009年12月31日港幣：3,523.3百萬元）

於2010年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣18,235.2百萬元（2009年12月31日：港幣16,512.1百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)
一年內	7,527.3	10,642.2
第二年	2,398.6	443.0
第三年至第五年，包括首尾兩年	5,554.0	3,510.8
五年以上	2,755.3	1,916.1
合計	18,235.2	16,512.1

計息銀行貸款及其他借款約港幣7,527.3百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包含本集團和本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司所提供的合共約港幣2,120.9百萬元的委託貸款，預計將在到期日續期。本集團所有借款以人民幣及美元計值並按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2010年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣27,350.3百萬元，全部以人民幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣17,060.0百萬元。

本集團截至2010年12月31日止的現金流入淨額為港幣7,614.3百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額港幣937.3百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入所致，部份因支付建築成本、營銷費用、管理費用、利息及稅費而被抵消。

投資活動現金流入淨額港幣584.1百萬元，主要是由於本集團收回抵押存款，部份因支付項目投資及購置固定資產所抵銷。

融資活動現金流入淨額港幣6,092.9百萬元，主要是由於本集團發行永續可轉換證券、少數股東注資及新增銀行貸款及其他借款所致，部份因償還銀行貸款及其他借款及支付2009年度股利所抵銷。

### 十八、抵押資產

於2010年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物業及樓宇港幣2,153.1百萬元、發展中物業5,216.4百萬元、持作出售物業141.9百萬元、土地使用權港幣341.6百萬元、投資物業港幣7,230.0百萬元及銀行存款港幣2,086.8百萬元作抵押。

## 十九、或然負債

於2010年12月31日，本集團或然負債詳情載於財務報表附註39。

## 二十、資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2010年 (港幣百萬元)	2009年 (港幣百萬元)
已訂約但未提撥準備資本開支的土地、建築物	-	-
已訂約但未提撥準備資本開支的發展中物業	1,759.8	80.0
合計	1,759.8	80.0

## 二十一、市場風險

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

## 二十二、利率風險

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

## 二十三、外匯風險

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

## 二十四、報告期後事項

本集團之期後主要事項載於財務報表附註46。

## 2010年投資者關係活動

### 一月

參加德意志銀行在北京舉辦的投資者會議  
參加星辰銀行在新加坡／香港舉辦的投資者會議  
參加瑞銀在上海舉辦的投資者會議  
參加野邨在香港舉辦的投資者會議  
參加滙豐銀行在香港舉辦的投資者會議  
在東京參加非交易路演

### 三月

公佈2009年年報  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港參加非交易路演

### 四月

在新加坡參加非交易路演  
在澳洲、美國參加非交易路演

### 五月

參加德意志銀行在新加坡舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在香港舉辦的投資者會議  
參加里昂證券在上海舉辦的投資者會議

### 六月

參加摩根大通在北京舉辦的投資者會議  
參加皇蘇銀行在香港舉辦的投資者會議

### 七月

參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議

### 八月

公佈2010年中期報告  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港參加非交易路演  
在新加坡參加非交易路演

### 九月

參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議

### 十月

參加德意志銀行在香港舉辦的投資者會議  
在東京參加非交易路演  
參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

### 十一月

參加高盛在北京舉辦的投資者會議  
參加美林在北京舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議  
參加申銀萬國在三亞舉辦的投資者會議  
參加三星證券在廣州舉辦的投資者會議  
參加麥格里在香港舉辦的投資者會議

## 與股東溝通

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

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

- 公司年報、中期報告、通函 — 按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 — 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司資料 — 透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，及時向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時回應投資者和分析師的查詢；



- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 – 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織投資者參觀項目與反向路演 – 跟據各項目的開發進度及現場接待安排，按需要適當地組織投資者直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2010年，本公司管理層參與了多個投資者會議，其中包括機構投資者研討會，以及非交易國際路演（包括香港、東京、新加坡、澳洲、美國），以拓寬國際和香港投資者層面。本公司全年先後接待投資者200余家次，招待100多名投資者參觀了本公司在上海、北京、三亞等地的項目。

### 投資者意見反饋

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

### 市場認可和榮譽

方興地產2009年年報在第21屆GALAXY Awards評比中榮獲了「房地產控股企業」組別銀獎、「多元化商業」組別銅獎、「酒店&不動產」組別榮譽獎及「房地產發展服務商」組別榮譽獎四項國際大獎；本公司也被國際專業財經雜誌《The Asset》選為2009年中國最具潛力房地產企業之一，並獲得該雜誌評選的「投資者關係軟獎」。公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

### 投資者關係工作展望

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

### 投資者聯絡方式：

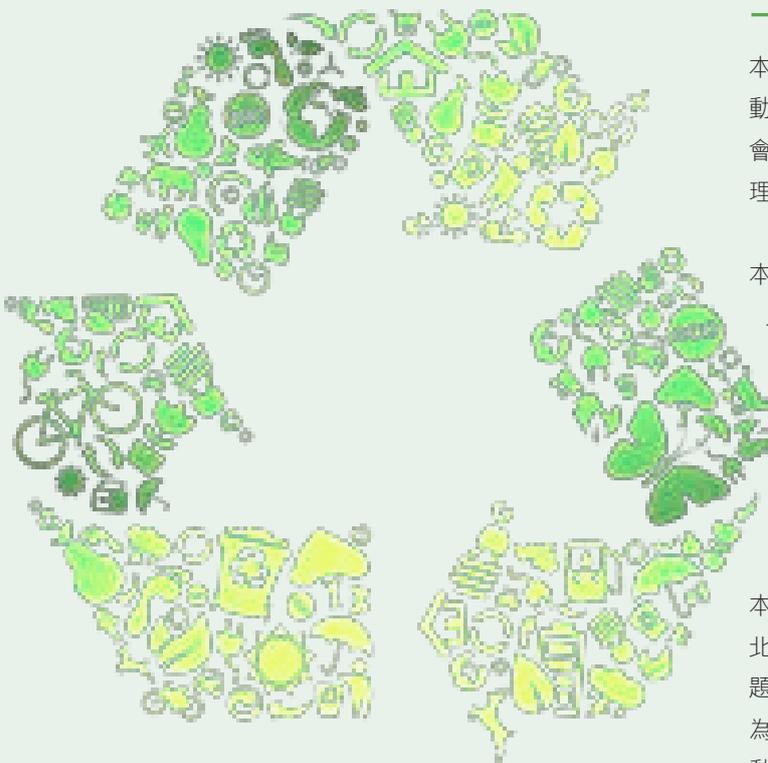
Tel: 852-28299521

Fax: 852-28240300

E-mail: franshion@sinochem.com



# 企業社會責任報告



## 一、社會公益

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

本集團對日常社會公益事業熱誠持續不減，特別關注中國兒童的文化藝術教育。本集團旗下的金茂集團聯合「GIVE ME FIVE」專項基金聯合舉辦慈善晚宴，該基金會隸屬於中國兒童少年基金會，以「藝術改變人生」為主旨，晚宴現場推出了社會各界捐贈的10余件珍貴藏品進行慈善拍賣，共募集善款286萬元，將用於發展少年兒童的文化藝術教育事業。

本集團積極投入並推動合作第三方改善工人工作條件。在北京金茂府項目，為解決農民工夏季防暑和冬季取暖問題，為每間工人宿舍捨安裝了相關的取暖防暑設備，切實為農民工改善工作環境。本集團還積極舉行關愛農民工活動，年內多次組織人員去農民工所在居住地、小學進行愛心捐贈活動。



## 二、環境保護

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

本集團旗下的金茂三亞麗思卡爾頓酒店獲得「金葉級綠色飯店」認證和「中國十大綠色客房酒店」榮譽稱號。「綠色飯店」獎項旨在表彰在能源資源節約、環境保護和食品衛生方面作出突出貢獻的酒店，是全國綠色飯店工作委員會和中國飯店協會授予的最高認證。另外在第三屆亞洲酒店論壇國際酒店投資峰會上，上海金茂君悅大酒店也榮獲了「亞洲新領軍綠色商務酒店」的稱號。

## 三、綠色產業鏈

本集團於本年度與戰略合作供應商成功舉辦了「節能減排綠色環保」論壇，旨在對本集團供應鏈的各個環節推廣落實節能減排的社會責任。從戰略合作供應商的選擇、到本集團旗下各個經營項目，均要落實節能減排，並分享彼此的優秀經驗，打造一條環保優質的供應鏈。

本集團將「綠色環保」納入到公司戰略中，承擔「綠色環保節能減排」的社會責任，從項目開發到日常運營均要求落實「綠色」理念。如在項目開發上，需要打造「綠色建築」，推動房地產業的綠色環保的發展；在日常運營上，需要落實「綠色項目」，推動日常節能減排的落實。

從戰略供應商的選擇上，「綠色環保」的社會責任會作為重要的一項考核指標，即會要求其經營的項目產品、生產服務的流程均符合環保的要求，並引入其行業的「綠色」標誌。在日常運營板塊，明年將會開展3-4個「綠色環保」的專題，如「硬地面環保清洗保養」、「中央空調的清洗保養」及「廚房衛生的清洗保養」等。通過對專題的培訓以及後期追蹤，提高一線人員的專業知識以及操作規範，全面推進「綠色環保」的理念，同時也提高產品的使用壽命，有效的節約資源，杜絕浪費，更好的履行「綠色環保」的社會責任。

在未來，本集團將會定期舉行「綠色環保」的專題論壇，邀請行業內的專家學者，同行業單位參與其中，共同探討行業的「綠色環保」的發展，從而更好地共同去承擔「綠色環保節能減排」的社會責任。



## 四、員工發展

於2010年12月31日，本集團僱用4,958名員工，其主要為中國大陸員工。本集團一直將人力資本視為企業發展的基石，竭力培育員工成長，並協助他們全面發揮自身的潛力，以確保其完全勝任相關的工作。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃和房屋福利。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

本集團鼓勵員工持續進修，資助他們參與和職能相關的外部課程及研討會，並提供內部培訓，以提升員工技能。本集團提供了一系列的培訓課程，涵蓋領導技巧、商業策略及技能培訓。本集團對新入職員工針對性的設計了一套系統的新員工培訓方案，使員工快速了解公司企業文化並投入到自己工作崗位中去。從事管理的員工還可參加由專家所主持的講座，加強其在人事管理、領導技巧方面能力的提升，以確保他們擁有良好的人事管理技巧，有效帶領團隊達成目標。



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

本集團注重員工家庭幸福和生活和諧，定期組織員工與家人的參與性活動，回顧期內，本集團舉辦第十一屆青少年體育健身夏令營、《從自然型父母向智慧型家長轉變》講座等一系列活動，有效地促進了員工與家庭間的凝聚力。



# 董事及高級管理層簡介



羅東江先生



何操先生

## 董事

### 羅東江先生

#### 主席兼非執行董事

1954年8月出生，於2009年9月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事。羅先生於1998年11月出任中國中化集團公司副總裁，後因擔任中化國際（控股）股份有限公司總經理而辭去中國中化集團公司副總裁職務，2001年7月復任中國中化集團公司副總裁。在中化集團工作的20多年中，羅先生曾任中國中化集團公司計劃部總經理、中化國際橡膠公司總經理、中國對外經濟貿易信託投資有限公司常務副總經理、中化亞洲集團公司總經理、中化韓國株式會社社長、中國中化集團公司企業發展部總經理、中化國際（控股）股份有限公司總經理、遠洋地產控股有限公司董事長、北京凱農置業有限公司董事長、中國金茂（集團）有限公司董事，以及遠洋地產控股有限公司副主席兼非執行董事和中化國際（控股）股份有限公司董事長等職務，積累了豐富的企業管理工作經驗。羅先生擔任中化國際（控股）股份有限公司總經理期間，成功推動該公司在上海證券交易所A股上市。目前，羅先生擔任中國中化集團公司黨組成員、紀檢組組長、直屬黨委書記、總法律顧問、中國中化股份有限公司監事會主席。羅先生於1982年取得廈門大學經濟學學士學位。

### 何操先生

#### 副主席兼首席執行官

1955年9月生，於2009年2月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事直至2009年9月17日，自2009年9月18日起出任本公司執行董事兼公司副主席及首席執行官。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理。2002年以來，何先生出任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長、董事長，成功運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1979年畢業於吉林財貿學校，1983年至1986年在中國人民大學經濟學專業學習，於2004年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，於2010年獲評國際商務專業高級經濟師職稱。2003年起至今任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。



李雪花女士



王紅軍先生



賀斌吾先生

李雪花女士  
副主席兼非執行董事

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

王紅軍先生  
非執行董事

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

賀斌吾先生  
執行董事兼副總裁

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

## 董事及高級管理層簡介



江南先生



劉漢銓先生

### 江南先生

執行董事兼首席財務官

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

### 劉漢銓先生

獨立非執行董事金紫荊星章，太平紳士

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



蘇錫嘉教授



劉洪玉教授

**蘇錫嘉教授**  
獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別調查員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳證券交易所擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日電子科技有限公司出任獨立董事。他現為深圳世聯地產顧問股份有限公司及遼寧百科集團（控股）股份有限公司的獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。他曾於1984年擔任大華會計師事務所有限公司（現為安永大華會計師事務所有限公司）的審計助理，並自1987年至1988年任職於廈門大學會計師事務所。蘇先生分別於1982年和1987年取得廈門大學會計學學士和碩士學位。他於1996年取得加拿大協和大學博士學位。

**劉洪玉教授**  
獨立非執行董事

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

## 董事及高級管理層簡介



魏偉峰先生

高世斌博士

### 魏偉峰先生

#### 獨立非執行董事

1962年1月生，自2007年5月起出任本公司獨立非執行董事。魏先生目前亦為霸王國際（集團）控股有限公司、波司登國際控股有限公司、合生元國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司、中國中煤能源股份有限公司、寶龍地產控股有限公司、三一重裝國際控股有限公司及海豐國際控股有限公司獨立非執行董事及審核委員會主席。以上公司全部均於香港聯交所上市。他現時為萬年高顧問有限公司董事總經理與香港特許秘書公會副會長。魏先生為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員、英國特許公認會計師公會會員，以及香港會計師公會會員、香港董事學會資深會員及香港證券專業學會會員，擁有超過18年高級管理工作經驗，其中包括財務、會計、公司秘書內部控制和合規有關經驗。魏先生於英國華瑞漢普敦大學獲得榮譽法律學士、美國密歇根州安德魯大學獲得工商管理碩士學位，及香港理工大學獲得企業融資碩士學位。他現在在上海財經大學攻讀金融學博士學位（論文階段）。

### 高世斌博士

#### 獨立非執行董事

1964年3月生，自2007年7月起出任本公司獨立非執行董事。高博士擔任鐵獅門公司董事總經理並自2009年10月起兼任北京天津總經理，2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，並於2003年4月至2008年5月在仲量聯行北京辦公室任職，離職前任中國區董事，就中國的房地產投資、開發項目和資產買賣而提供房地產交易管理服務及向機構投資者提供諮詢服務。高博士曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理，並參與房地產投資的開發、經營和管理，以及房地產投資組合的風險管理。高博士在房地產投資和管理業方面擁有逾15年經驗。高博士分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學物業發展及管理專業博士學位。高博士是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。



李從瑞先生



張輝先生



藍海青女士



蓋劍高先生



廖繼勤先生

## 其他高級管理層

### 李從瑞先生

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

### 張輝先生

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

### 藍海青女士

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

### 蓋劍高先生

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

### 廖繼勤先生

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

## 企業管治守則

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

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

於2010年度，本公司遵守了自身所採納的企業管治常規守則的全部條文。

## 董事會

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

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

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

於本報告日期，董事會由以下十一位董事組成：

### 非執行董事

羅東江先生（主席）

李雪花女士（副主席）

王紅軍先生

### 執行董事

何操先生（副主席兼首席執行官）

賀斌吾先生（副總裁）

江南先生（首席財務官）

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生

蘇錫嘉先生

劉洪玉先生

魏偉峰先生

高世斌先生

羅東江先生自2009年9月18日起獲董事會委任為本公司之非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員，並於其後之首次股東週年大會暨公司於2010年6月25日舉行的股東週年大會上獲股東重新選舉通過。

有關各董事之履歷，載於本年報第72至76頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

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

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

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

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

## 董事會會議

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

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

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

除通過向所有董事會成員傳閱書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行9次會議，並就其他特別審議議題分別簽署5份董事會書面決議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括本公司之收購上海銀匯50%股本權益的須予披露及關連交易、國客項目關連交易、PCS發行事項、長沙梅溪湖項目競投方案、境外融資貸款、公司2009年度業績報告以及公司2010年度中期業績報告等，各董事就2010年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
非執行董事	羅東江先生	8/8*	100%
非執行董事	李雪花女士	6/8*	75%
非執行董事	王紅軍先生	6/8*	75%
執行董事	何操先生	9/9	100%
執行董事	賀斌吾先生	9/9	100%
執行董事	江南先生	9/9	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	9/9	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	9/9	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	9/9	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	9/9	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	9/9	100%

\* 羅東江先生、李雪花女士及王紅軍先生因有利益衝突，未參加2010年5月18日董事會會議討論銀匯收購事項議題的審議及表決，因此未被計入法定人數。

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

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

## 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

羅東江先生自2009年9月18日起獲董事會委任為本公司之非執行董事兼公司主席，並於其後之首次股東週年大會暨公司於2010年6月25日舉行的股東週年大會上獲股東重新選舉通過。何操先生自2009年2月13日獲董事會委任擔任本公司之非執行董事兼公司主席，後於2009年9月17日辭任，2009年9月18日起改任本公司首席執行官及公司副主席。

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

## 提名、委任、重選及罷免董事規則

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

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

## 董事職責

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

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

## 對財務賬目所負之責任

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

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第104頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專門委員會

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

## 薪酬及提名委員會

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

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

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

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2010年度，薪酬及提名委員會進行任命、釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 出於加強和整合公司人力資源、完善治理結構之考慮，經認真審閱候選人的執業經驗和技巧，同意任命一位公司副總經理並將此提名意見提呈董事會審議批准；
- 根據2007年股東特別大會通過的《股票期權計劃》、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例對被授予人解鎖生效；及
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；
- 重新制定《薪酬及提名委員會管治守則》。

薪酬及提名委員會於2010年度共進行了2次會議及另簽署書面決議3份，各委員就該會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	2/2	100%
非執行董事	羅東江先生	2/2	100%

## 審核委員會

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

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司合資格會計師、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的內部控制和風險管理制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部控制系統，就有關內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；及
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。

2010年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2009年年報、2010年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司2009年內部控制工作報告；
- 檢討外部審計師與內審部門溝通方法；及
- 重新制定《審核委員會管治守則》。

審核委員會於2010年度共進行了4次會議，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/4	100%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	4/4	100%
非執行董事	王紅軍先生	4/4	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	4/4	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2009年年報、2010年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

## 獨立董事委員會

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

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及非競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合發行人及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2010年度進行了3次會議並另簽署書面決議1份，審議了中國中化集團公司授予但公司仍未決定行使的世茂投資獨立選擇權；決議自2010年中期報告起，將根據公司中期及年度報告的時點檢討對世茂投資的選擇權，並在中期及年度報告中作出相關披露；確認了公司2009年度進行的各項持續關連交易及其列表；以及重新制定了《獨立董事會委員管治守則》。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	3/3	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	2/3	66.7%
獨立非執行董事	劉洪玉先生	3/3	100%

## 戰略及投資委員會

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

戰略及投資委員會的職責包括：

- 制定、調整公司長期投資規劃、預算和發展戰略，監督戰略實施並向董事會報告；
- 在董事會批准的年度投資預算控制範圍內，審議公司新項目投資並報董事會備案；及
- 審議超過董事會批准的年度投資預算的新項目投資，提請董事會批准。

投資委員會於2010年度進行了4次會議及另外簽署書面決議1份，審議了長沙梅溪湖項目競投方案並提呈董事會批准，決議由投資委員會更名為戰略及投資委員會，並重新制定《戰略及投資委員會管治守則》。各委員就該等會議的出席率如下：

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

## 外部核數師

於本年內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣4,573,000元，其中港幣3,700,000元為支付本集團財務報表審計服務費用，港幣700,000元為本集團半年財務報表審閱服務費用，港幣173,000元為支付非審計服務（稅務服務）費用。

此外，已付／應付部份子公司核數師之酬金合共為港幣2,832,000元，全部為支付審計服務費用。

## 內部控制

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

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

## 股價敏感數據

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

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2010年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

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

## 股東權利

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

## 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2010年6月25日召開股東週年大會，審議並批准截至2009年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，審議及批准重選羅東江先生為本公司非執行董事；本公司於2010年6月25日召開特別股東大會，審議及批准有關收購上海銀匯50%股本權益的須予披露及關連交易；本公司於2010年6月29日通過獨立股東書面同意的方式批准了向關連人士出售國客項目2號樓及11號樓部份面積的相關關連交易。

# 董事會報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2010年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 業績及股息

本集團截至2010年12月31日止年度之業績載於本年報第105頁之綜合收益表。

董事會建議就截至2010年12月31日止年度派發末期股息每股2.5港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。截至2010年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。

## 股本及購股權

於2010年12月31日，本公司法定股本為20,000,000,000股普通股；已發行股本總額為9,161,489,489股普通股。

於2010年10月12日，全部完成向不少於六名投資者發行將於2015年到期的可轉換為本公司已繳足普通股的本金總額為600,000,000美元的可換股證券。以2.83港元的初始換股價為基準，該等可換股證券將可轉換為1,644,763,250股股份。假設可換股證券得以悉數轉換，則本公司已發行股本將會增至10,806,252,739股普通股。本公司發行該等可換股證券的淨收益（扣除開支）約591,000,000美元主要用於為新增及現有項目提供資金（包括建設成本及土地成本）及用作一般公司用途。

年內本公司股本及購股權變動詳情載於財務報表附註34及35。

## 儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2010年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第32章）第79B條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣425,668,000元，其中港幣229,037,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣6,109,789,000元可按繳足紅股方式予以分派。

## 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2010年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	42
最大客戶	27
	佔總採購額之百分比(%)
五大供貨商	64
最大供貨商	27

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

## 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2010年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註30。

## 捐贈

本年度內本集團並無對外慈善捐款。

## 物業、廠房及設備和投資物業

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

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及少數股東權益之概要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，其載於本年報第184頁。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 董事及高級管理人員

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第72至77頁。

## 董事服務合約

截至2010年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

## 董事酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2010年12月31日止年度，本公司董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註9，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事的合約權益

於2010年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 控股股東的合約權利

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

## 避免同業競爭協議之遵守

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2010年度已履行不競爭承諾項下的責任。

## 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年報「企業管治報告」內第88頁及第70頁「企業社會責任報告一員工發展」一節。

## 退休計劃

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

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

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2010年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣56,155,000元。

## 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

## 股票期權計劃

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

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

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。

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

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註35。

## 期內期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在聯交所的平均收市價。該等股票期權的生效時間最早為被授予人股票期權授予日起算兩年後。

2010年4月30日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007年11月22日股東特別大會通過的《股票期權計劃》、股票期權被授予人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《方興地產2009年股票期權生效條件達成情況說明》，批准了公司於2008年5月授出股票期權按40%的比例對被授予人解鎖生效。

回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2010年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

被授予人 姓名或類別	股票期權數目					2010年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權 行使期(包括 首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票 緊接期權 授出日期之 收市價 (港元)
	2010年 1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷	期內失效					
<b>董事</b>										
潘正義先生(附註一)	487,451	-	-	-	194,980	292,471	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李麟女士(附註二)	487,451	-	-	-	487,451	-	2008年5月5日	-	3.37	3.36
王紅軍先生	415,532	-	-	-	-	415,532	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
李雪花女士	487,451	-	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
賀斌吾先生	487,451	-	-	-	-	487,451	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
江南先生	421,525	-	-	-	-	421,525	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
	2,786,861	-	-	-	(682,431)	2,104,430				
<b>僱員合計</b>	2,682,977	-	-	-	(310,051)	2,372,926	2008年5月5日	2010年5月5日至 2015年5月4日	3.37	3.36
<b>合計</b>	5,469,838	-	-	-	(992,482)	4,477,356				

附註一：潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員。其作為被授予人40%的股票期權自2010年5月5日起生效，至2010年11月4日未行使而失效；截至年度報告日止該等股票期權其餘60%的授予繼續有效。

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

附註三：股票期權數目自2009年3月18日當供股成為無限制條件事項時作出調整。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註34。

該等股票期權其餘60%將分兩批歸屬，由授出日期起計第三及第四週年分別歸屬30%及30%，因此，被授予人須由授出日期起最少服務本集團四年以悉數行使所獲股票期權。此外，股票期權僅於本集團、被授予人部門及被授予人達到原定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

## 董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2010年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 (附註一)	於2010年12月31日
王紅軍	實益擁有人	-	415,532(L)	0.0048%
李雪花	實益擁有人	-	487,451(L)	0.0056%
賀斌吾	實益擁有人	400,000(L)	487,451(L)	0.0102%
江南	實益擁有人	-	421,525(L)	0.0048%

(L) 表示好倉

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

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2010年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉 / 淡倉	身份 / 權益性質	普通股數目	佔已發行股本
中化香港	好倉	實益擁有人	5,759,881,259	62.87%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益 (附註一)	5,759,881,259	62.87%
JPMorgan Chase & Co	好倉	實益擁有人	7,488,000	0.08%
		投資經理	101,346,000	1.11%
		核准借出代理人	442,473,429	4.83%
	淡倉	實益擁有人	2,741,270	0.03%
Earn Max Enterprises Limited	好倉	實益擁有人	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus X, L.P.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus X, LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus Partners LLC	好倉	受控制公司權益 (附註二)	548,254,417	5.98%
Warburg Pincus & Co.	好倉	受控制公司權益 (附註二)	548,254,417	5.98%

附註一：中國中化集團擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港的全部股份權益，就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：Earn Max Enterprises Limited 96.90%由Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 控制，而Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 最終由Warburg Pincus & Co. 通過Warburg Pincus Partners LLC、Warburg Pincus X, LLC及Warburg Pincus X, L.P. (均由Warburg Pincus & Co.直接或間接完全控制) 完全控制。就證券及期貨條例而言，Warburg Pincus & Co.、Warburg Pincus Partners LLC、Warburg Pincus X, LLC、Warburg Pincus X, L.P. 及Warburg Pincus Private Equity X, L.P. 均被視為於上述所有由Earn Max Enterprises Limited實益擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於2010年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續性關連交易包括：

一、非豁免(但不須獨立股東批准)的持續關連交易：

(1) 中國中化集團公司的五家子公司向本集團租賃金茂大廈有關物業(以下1A至1E項下交易)。

二、非豁免(已獲獨立股東批准)的持續性關連交易包括：

(2) 中國中化集團公司及其八家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業(以下2A至2I項下的交易)；

(3) 中國中化集團公司的十二家子公司向本集團租賃中化大廈有關物業(以下第3A至3M項下交易)；

(4) 本公司與本集團成員之間的委托貸款框架協議；

(5) 本公司與中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的金融服務框架協議。

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

2010年度本公司已經批准的本年度持續關連交易限額及實際完成情況如下表：

### 一、非豁免(但不須獨立股東批准)的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2010年 交易金額	已批准的 2010年最高限額
1. 中國中化集團公司的5家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	1A-1E 總交易金額： 54,535,131	1A-1E 總年度上限為： 71,500,000
1A 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2011年	人民幣	18,860,338	
1B 中化國際(控股)股份有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2012年	人民幣	28,530,040	
1C 中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2014年	人民幣	5,780,884	
1D 上海東泓實業發展有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2011年	人民幣	893,013	
1E 中化思多而特船務有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關業務	2009年至2012年	人民幣	470,856	

## 二、非豁免(已獲獨立股東批准)的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2010年 交易金額	已批准的 2010年最高限額
2. 中國中化集團公司及其8家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業		人民幣	2A-2I及3A-3M 總交易金額： 176,377,781	2A-2I及3A-3M 總年度上限為： 246,000,000
2A 中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2012年	人民幣	7,222,206	
2B 中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	70,491,457	
2C 中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	18,134,811	
2D 中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	16,320,427	
2E 中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	879,353	
2F 中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	15,106,747	
2G 中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	10,049,258	
2H 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2011年	人民幣	1,203,397	
2I 中化財務	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2008年至2011年	人民幣	8,107,433	
3. 中國中化集團公司的12家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業				
3A 中國中化集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	514,929	
3B 中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	1,529,667	
3C 中化國際招標有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	7,870,943	
3D 中化塑料公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2013年	人民幣	5,216,282	
3E 中國種子集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2011年	人民幣	4,273,631	
3F 中種油卡股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	69,773	
3G 中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2009年至2011年	人民幣	3,623,506	
3H 中化國際信息公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	1,029,855	
3I 中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	3,423,349	
3J 中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2010年	人民幣	759,299	
3K 中化廣東公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2010年	人民幣	441,649	
3L 中化國際石油公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2010年至2012年	人民幣	21,410	
3M 中國對外經濟貿易信託投資有限公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2010年至2012年	人民幣	88,399	
4. 上海國際航運服務中心	本集團根據委託貸款框架協議提供的委託貸款	2008年至2010年	人民幣	350,000,000	5,000,000,000

## 一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

### 1. 中國中化集團公司的五家子公司向本集團租賃金茂大廈的有關物業

中國中化集團公司的5家子公司已經與本公司全資子公司金茂集團訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的5家子公司分別租賃金茂大廈（位於上海市世紀大道88號）的相關物業用於辦公，並須向金茂集團分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費（如有），以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

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

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2010年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1A遠東國際租賃有限公司	(1) 金茂大廈33層01、02、04、08、09室；35層01、02、03、04、07、08、09、10室；36層04、05、06、09、10室	辦公	2009年8月1日至2011年6月30日期間：月租金為1,084,375.09； 在2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為156,815.05	-	訂立日期為2006年11月29日；於到期後續約	2006年12月24日至2009年7月31日；續約期限為：2009年8月1日至2011年7月31日
	(2) 金茂大廈33層05室	辦公	2010年1月1日至2011年6月30日期間：月租金為：52,112.50； 2011年7月1日至2011年7月31日期間：月租金為：7,058.88	-	2010年1月1日	2010年1月1日至2011年7月31日
	(3) 金茂大廈33層06、07室	辦公	2009年8月1日至2011年7月31日期間：月租金為：154,264.00	-	2009年8月1日	2009年8月1日至2011年7月31日
1B中化國際（控股）股份有限公司	(1) 金茂大廈18層01-09單元，19層01-08單元，21層09單元，22層09單元，24層09單元，25層05、06、07、09單元，26層01、02B、03-10單元	辦公	原租賃協議1,533,649.60 續租後2,184,719.51	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日；續約期限為：2010年12月1日至2012年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座20層09單元，25層10單元，26層02A單元	辦公	原租賃協議539,642 續租後79,987.6	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2008年4月1日至2010年11月30日；續約期限為：2010年12月1日至2012年11月30日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
1C中宏人壽保險有限公司	(1) 金茂大廈第三座21樓01-03、08及10室	辦公	原租賃協議4,110,176.60 續租後第三座21樓10室：6,897.8 01-03、08室：345,844.8	-	2007年11月30日，並於到期後續租	2007年12月1日至2010年11月30日；續約期限為第三座21樓10室：2010年12月1日至2014年3月31日；01-03、08室：2010年12月1日至2011年3月31日
	(2) 金茂大廈第三座21樓04A室		原租賃協議57,283.20 續租後50,122.8	-	2008年4月8日，並於到期後續租	2008年5月1日至2010年11月30日；續約期限為2010年12月1日至2011年3月31日
	(3) 金茂大廈第一區6樓01-09單元		618,642.1	-	2010年11月29日	2011年4月1日至2014年3月31日
1D上海東泓實業發展有限公司	(1) 金茂大廈第四座36樓07、08室	辦公	140,255.50	-	3607室租賃合同訂立日期為2006年6月1日；3608室租賃合同訂立日期為2007年5月21日；於2009年7月31日對36樓07、08室租賃合同續約	3607室租賃合同為2006年6月2日至2009年7月31日；3608室租賃合同為2007年4月1日至2009年7月31日；36樓07、08室租賃合同續約期限為2009年8月1日至2011年7月31日
1E中化思多而特船務有限公司	金茂大廈3區26層05A	辦公	原租賃協議38,216.20 續租後34,088.85	-	2009年4月30日，並於到期後續租	2009年5月1日至2010年11月30日，續約期限為2010年12月1日至2012年11月30日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2010年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第92頁之列表。

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

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

- (1) 本公司及或其附屬公司與中國中化集團公司及其或其相關的聯繫人士就位於中國上海的金茂大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及其或其聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，於2010年至2011年，前述增加的面積每年不超過框架協議下租賃房屋現時總面積的10%（如租賃房屋的可出租面積允許），且所有將來於框架協議簽署後訂立的該等具體租賃合同也將納入框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算由合併後的年度上限調整，建議自2009年1月1日起截至2011年12月31日止三個年度的合併總年度交易上限分別為人民幣61,800,000元、人民幣71,500,000元及人民幣82,600,000元。所有現有的各具體租賃合同下的相關年度上限於框架協議簽署後不再適用。

## 二、 非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易：

### 2. 中國中化集團公司及其八家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心的有關物業

中國中化集團公司及其8家子公司已經分別與本公司全資子公司北京凱晨置業有限公司（「凱晨置業」）訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司及其8家子公司分別租賃北京凱晨世貿中心（位於北京市復興門內大街28號）的相關物業用於辦公，並向凱晨置業及指定物業管理機構北京世紀凱晨物業管理有限公司（「凱晨物業」）分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

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

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2010年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
2A中國中化集團公司 (續租方為2B中國 中化股份有限公司)	北京凱晨世貿中心7樓、11樓、 12樓、5樓C503/505-506室及 地庫1的101室	辦公	原租賃協議4,417,901； 續租後4,726,737	原租賃協議 446,310； 續租後496,375	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
	凱晨G層C003-004室	展廳	572,010	28,600	2009年6月30日	2009年8月1日至2012年7月31日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
2C中化化肥有限公司	北京凱農世貿中心10樓及5樓C502室	辦公	原租賃協議1,297,296； 續租後1,424,397	原租賃協議144,144； 續租後155,598	2007年6月8日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2D中化國際石油公司	北京凱農世貿中心9樓	辦公	原租賃協議1,184,885； 續租後1,173,705	原租賃協議136,717； 續租後135,428	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2E中化國際實業公司	北京凱農世貿中心9樓	辦公	62,363	7,195	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2F中化石油勘探 開發有限公司	北京凱農世貿中心8樓	辦公	原租賃協議1,207,585； 續租後1,252,545	原租賃協議144,910； 續租後149,125	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2G中國對外經濟貿易 信託投資有限公司	北京凱農世貿中心6樓C601-606室 及1樓C102-103室	辦公	原租賃協議653,600； 續租後972,509	原租賃協議85,252； 續租後121,538	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2H遠東國際租賃 有限公司	北京凱農世貿中心6樓C608室	辦公	原租賃協議68,452； 續租後101,343	原租賃協議8,928； 續租後13,219	2007年5月25日， 並於到期後續租	2007年6月1日至2009年12月31日； 續租期：2010年1月1日至 2011年12月31日
2I中化財務	北京凱農世貿中心3樓C306-308室	辦公	597,225	55,990	2008年5月16日， 並於到期後續租	2008年6月1日至2011年5月31日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2010年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第93頁之列表。

為監管本公司與中國中化集團公司之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日簽訂房屋租賃框架協議，其中中國中化集團公司及其17家子公司分別租賃本公司北京凱農世貿中心的有關租賃協議納入該租賃框架協議中，由該框架協議監管。有關該框架協議的詳細數據，請參看以下「3. 中國中化集團公司的十二家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業」的披露。

### 3. 中國中化集團公司的十二家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業

中國中化集團公司的十二家子公司已經分別與本公司全資子公司中化國際物業酒店管理有限公司（「中化物業管理」）訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司的十二家子公司分別租賃中化大廈（位於北京市復興門外大街A2號）的相關物業用於辦公，並向中化物業管理及指定物業管理機構凱晨物業分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

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

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2010年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3A中國中化集團公司 (續租方為3B中國中化股份有限公司)	中化大廈第4層東南側、 3層北側308室及309室	辦公	155,608	29,240	2009年10月22日	2009年10月13日至2011年10月12日
3C中化國際招標有限公司	中化大廈第19、20及21層	辦公	原租賃協議512,613； 續租後598,404	原租賃協議100,671； 續租後102,081	2007年11月8日， 並於到期後續租	2007年11月1日至2010年10月31日； 續租期：2010年11月1日至 2013年10月31日
3D中化塑料公司	中化大廈第7層及第6層629室	辦公	原租賃協議第7層： 147,728 第3層326室：4,978； 續租後339,961	原租賃協議第7層： 33,557 第3層326室：1,193； 續租後61,041	2007年10月22日， 並於到期後續租	第7層：2007年10月1日至2010年 9月30日；第3層326室：2007年 12月1日至2010年9月30日； 續租期：2010年10月1日至 2013年9月30日
3E中國種子集團公司	中化大廈第14層1400室及 第15層1501室	辦公	原租賃協議232,335； 續租後263,880	原租賃協議46,682； 續租後47,335	2007年11月6日， 並於到期後續租	2007年10月16日至2010年10月15日； 續租期：2010年10月16日至 2013年10月15日
	中化大廈第14層1401室	辦公	53,956	9,679	2010年11月10日	2010年12月16日至2013年10月15日

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3F中種迪卡股份有限公司	中化大廈第6層611室	辦公	19,435	3,430	2007年10月29日， 到期後退租	2007年12月16日至2010年3月15日， 到期後退租
3G中宏人壽保險有限公司北京分公司	中化大廈第4層	辦公	原租賃協議176,197； 續租後244,474	原租賃協議44,863；續租 後44,967	2006年2月16日， 並於到期後續租	2006年2月20日至2009年2月19日； 續租期：2009年2月20日至 2011年2月19日
3H中化國際信息公司	中化大廈第17層1701室	辦公	原租賃協議47,321； 續租後100,321	原租賃協議9,508； 續租後17,013	2007年11月14日， 並於到期後續租	2007年10月16日至2010年10月15日； 續租期：2010年11月18日至 2013年11月17日
3I中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	中化大廈第18層	辦公	原租賃協議167,014； 續租後194,774	原租賃協議33,557； 續租後34,027	2007年11月29日， 並於到期後續租	2007年10月1日至2010年9月30日； 續租期：2010年10月1日至 2013年9月30日
3J中化泉州石化有限公司	中化大廈第17層南翼東南側	辦公	原租賃協議49,468； 續租後55,147	原租賃協議8,389； 續租後8,507	2008年12月31日， 並於到期後續租	2009年1月1日至2010年12月31日； 續租期：2011年1月1日至 2012年12月31日
3K中化廣東公司	中化大廈第6層608室	辦公	原租賃協議28,497； 續租後31,389	原租賃協議6,152； 續租後5,898	2007年11月29日， 並於到期後續租	2008年1月1日至2010年12月31日； 續租期：2011年1月1日至 2013年12月31日
3L中化國際石油公司	中化大廈地下三層B304	辦公	1,784	-	2009年12月22日	2010年1月1日至2012年12月31日
3M中國對外經濟貿易信託有限公司	中化大廈第8層810/812室	辦公	5,644	1,134	2010年10月9日	2010年10月17日至2012年10月16日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2010年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第93頁之列表。

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

- (1) 本公司及或其附屬公司與中國中化集團公司及其相關的聯繫人士就位於中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同（即前述第2及3項所述的所有租賃協議）納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及其聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，於2010年至2011年，前述增加的面積每年不超過框架協議下租賃房屋現時總面積的5%（如租賃房屋的可出租面積允許），且所有將來於框架協議簽署後訂立的該等具體租賃合同也將納入框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算由合併後的年度上限調整，建議自2009年1月1日起截至2011年12月31日止三個年度的合併總年度交易上限分別為人民幣2.04億元、人民幣2.46億元及人民幣2.75億元。所有現有的各具體租賃合同下的相關年度上限於框架協議簽署後不再適用。

#### 4. 委託貸款框架協議

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

上海港國際客運中心開發有限公司（「上海國客」）、上海國際航運服務中心開發有限公司（「上海國際航運服務中心」）（原名上海滙港房地產開發有限公司）及上海浦東金鑫房地產發展有限公司（「上海浦東金鑫」）於貸款框架協議簽訂之時為本公司的關連人士，純粹因為其屬本公司的非全資附屬公司層面關連人士的聯繫人。因此，本集團任何成員公司向其提供委託貸款（包括三名關連人士之間提供委託貸款），將構成財務資助及持續關連交易。

然而，根據2010年6月3日生效的上市規則修訂，上海國客、上海國際航運服務中心及上海浦東金鑫已不再是本公司的關連人士。

截至2010年12月31日止年度該項持續關連交易年度上限為人民幣50億元，實際的交易金額為人民幣3.5億元。

#### 5. 本公司與中化財務的金融服務框架協議

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

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

預計於該金融服務框架協議期間內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息，但不包括因委託貸款而增加的存款）的年度上限將為人民幣11.3億元，截至2010年12月31日止年度，該項持續關連交易未超過年度上限。

## 關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的一次性關連交易包括：

### 1. 收購上海銀匯50%的股本權益

於2008年4月22日，本公司刊發有關獨立董事委員會議決行使不競爭承諾下的選擇權之公告，以向中化香港收購其於上海銀匯50%的股本權益。

於2010年5月18日，本公司及中化香港訂立收購協議，據此本公司同意收購中化香港持有的上海銀匯全部權益的50%，總代價為1.361億美元（即美元等值人民幣9.288億元）。此外，本公司亦同意承擔中化香港的注資承諾。

中化香港因作為本公司主要股東而為本公司的關連人士，故訂立該協議構成本公司的關連交易。而本交易亦同時構成上市規則第14章下的須予披露交易。故此，根據上市規則14A章之規定，該項交易須遵守申報及公告的規定外，亦須通過獨立股東批准。本公司已於2010年6月25日召開股東特別大會以批准上述交易。

於2010年9月3日，本公司及中化香港一致認可上述收購協議項下先決條件均已達成，雙方根據收購協議的約定共同完成交割程序。

### 2. 向上海房地產經營（集團）有限公司（「上海房地產」）出售上海港國際客運中心2號樓和11號樓部份面積

於2010年6月30日，本公司、上海國客及上海房地產訂立三方協議，據此及符合各方於上海港國際客運中心地塊B的經濟權益，本公司及上海房地產各自按相同定價基準向上海國客購買建築面積約相等之物業，即本公司購買上海港國際客運中心1號樓之物業，由上海房地產購買上海港國際客運中心2號樓和11號樓部份面積之物業。其中，2號樓銷售面積16,463平方米，代價為人民幣5.18億元，11號樓部份之物業面積約4,148平方米，代價為人民幣8300萬元。

上海房地產是本公司非全資附屬公司上海浦東金鑫的主要股東，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則14A章之規定，上述交易構成本公司的關連交易，且須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的要求。本公司已根據上市規則14A.43取得豁免，以中化香港的股東書面批准取代召開股東大會，以批准該項交易。

該項交易已於2010年6月30日當天完成交割。

就上述一次性關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。

## 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2010年12月31日的須予以披露的持續性關連交易均：

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

董事會已收到由本公司核數師出具的函件，說明持續性關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續性關連交易的有關協議的條款進行；
- 根據本公司的定價政策而進行；及
- 並無超逾其各自截至2010年12月31日止年度的上限。

## 足夠公眾持股量

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

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2011年3月17日召開會議，對其於2010年8月18日做出的暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於中國世貿投資有限公司（「世貿投資」）15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會經仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中國中化集團公司現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司於2009年和2010年陸續完成對金茂集團及上海銀匯的收購，現正於新增土地儲備、物業發展計劃中投入大量的資金和人力物力，短期內若對世貿投資行使選擇權將會對本公司各方面運營提出更大挑戰，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

### 審核委員會之審閱

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

### 重大收購及出售

除收購上海銀匯50%股本權益（有關詳情於本年報中披露）外，回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

### 重大訴訟

本公司於截至2010年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

### 報告期後事項

本集團之報告期後重大事項載於財務報表附註46。

### 核數師

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

代表董事會  
主席  
羅東江

## 獨立核數師報告

致：方興地產（中國）有限公司列位股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成審核方興地產（中國）有限公司（「貴公司」）及其子公司（合稱「貴集團」）載於第105至183頁的綜合財務報表，包括於2010年12月31日的綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製反映真實及公平意見的綜合財務報表，以及董事認為必要的內部監控以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的綜合財務報表。

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2010年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2011年3月17日

# 綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
收入	5	<b>6,348,001</b>	6,320,902
銷售成本		<b>(3,045,079)</b>	(3,021,689)
毛利		<b>3,302,922</b>	3,299,213
其他收入和收益	5	<b>1,274,375</b>	485,560
銷售和營銷開支		<b>(266,686)</b>	(254,734)
管理費用		<b>(640,683)</b>	(552,500)
其他費用		<b>(3,107)</b>	(3,068)
融資成本	7	<b>(606,196)</b>	(499,963)
分佔共同控制實體利潤及虧損		<b>2,900</b>	(927)
稅前利潤	6	<b>3,063,525</b>	2,473,581
所得稅費用	10	<b>(931,714)</b>	(742,484)
年度利潤		<b>2,131,811</b>	1,731,097
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	<b>1,713,616</b>	1,174,408
非控制權益		<b>418,195</b>	556,689
		<b>2,131,811</b>	1,731,097
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	13	港仙	港仙
基本		<b>18.70</b>	13.71
攤薄		<b>18.00</b>	13.71

擬派年度股息的詳情於綜合財務報表附註12披露。

# 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
年度利潤		<b>2,131,811</b>	1,731,097
其他全面收益／(虧損)			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>770,182</b>	(5,891)
重新分類調整－因子公司取消註冊計入綜合收益表的收益		<b>(38,088)</b>	–
本年其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		<b>732,094</b>	(5,891)
本年全面收益總額		<b>2,863,905</b>	<b>1,725,206</b>
下列應佔部分：			
母公司所有者	11	<b>2,344,704</b>	1,175,304
非控制權益		<b>519,201</b>	549,902
		<b>2,863,905</b>	1,725,206

# 綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>6,805,168</b>	6,683,415
發展中物業	15	<b>12,590,620</b>	8,700,008
投資物業	17	<b>12,773,590</b>	11,539,660
預付土地租賃款項	18	<b>1,681,584</b>	1,624,887
無形資產	19	<b>25,124</b>	27,928
於共同控制實體的投資	21	<b>33,816</b>	118,944
預付投資款	22	<b>1,551,287</b>	–
遞延稅項資產	32	<b>178,588</b>	80,983
已抵押存款	27	–	249,876
非流動資產總值		<b>35,639,777</b>	29,025,701
<b>流動資產</b>			
發展中物業	15	<b>1,050,968</b>	2,601,271
持作出售物業	16	<b>1,021,153</b>	470,451
存貨	23	<b>35,196</b>	35,352
應收貿易賬款	24	<b>99,497</b>	227,413
預付款項、按金和其他應收款	25	<b>173,935</b>	178,252
應收關連方款項	26	<b>12,936</b>	4,252
可收回稅項		–	47,242
受限制銀行結餘	27	<b>5,390</b>	2,892
已抵押存款	27	<b>2,086,791</b>	4,026,411
現金和現金等價物	27	<b>11,229,509</b>	3,523,274
流動資產總值		<b>15,715,375</b>	11,116,810
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	28	<b>787,747</b>	719,348
其他應付款項和應計款項	29	<b>1,441,866</b>	2,546,325
計息銀行貸款和其他借款	30	<b>7,527,366</b>	10,642,243
應付關連方款項	26	<b>86,227</b>	71,024
應付稅項		<b>220,605</b>	102,297
土地增值稅準備	31	<b>822,594</b>	571,175
流動負債總額		<b>10,886,405</b>	14,652,412
流動資產／(負債)淨額		<b>4,828,970</b>	(3,535,602)
總資產減流動負債		<b>40,468,747</b>	25,490,099
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款和其他借款	30	<b>10,707,871</b>	5,869,814
應付關連方款項	26	<b>1,058,523</b>	–
遞延稅項負債	32	<b>1,983,152</b>	1,673,419
非流動負債總額		<b>13,749,546</b>	7,543,233
淨資產		<b>26,719,201</b>	17,946,866

## 綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
已發行股本	34	<b>9,161,489</b>	9,161,489
永續可換股證券	33	<b>4,588,000</b>	–
儲備	36(a)	<b>9,145,970</b>	7,029,119
擬派末期股息	12	<b>229,037</b>	229,037
<b>非控制權益</b>		<b>23,124,496</b>	16,419,645
		<b>3,594,705</b>	1,527,221
<b>權益總額</b>		<b>26,719,201</b>	17,946,866

何操  
董事

江南  
董事

# 綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

母公司所有者應佔													
	附註	已發行		永續		中國法定	匯兌	股票期權	擬派	非控制	權益	權益總額	
		股本	股份溢價賬	可換股證券	資本儲備								盈餘公積
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(附註34)	(附註34)	(附註33)	(附註36)	(附註36)		(附註35)					
於2009年1月1日		6,493,627	3,680,115	-	(1,413,734)	209,010	1,283,005	1,014	613,005	174,003	11,040,045	2,884,097	13,924,142
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	1,174,408	-	1,174,408	556,689	1,731,097
本年其他全面收益：													
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	896	-	-	-	896	(6,787)	(5,891)
本年全面收益總額		-	-	-	-	-	896	-	1,174,408	-	1,175,304	549,902	1,725,206
供股	34	1,626,857	1,089,994	-	-	-	-	-	-	-	2,716,851	-	2,716,851
發行新股	34	461,340	701,237	-	-	-	-	-	-	-	1,162,577	-	1,162,577
發行股份開支	34	-	(22,375)	-	-	-	-	-	-	-	(22,375)	-	(22,375)
已宣派2008年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(174,003)	(174,003)	-	(174,003)
以股份結算之													
股票期權安排	35	-	-	-	-	-	-	1,484	-	-	1,484	-	1,484
收購非控制權益		579,665	660,818	-	(722,222)	-	-	-	-	-	518,261	(1,849,637)	(1,331,376)
非控制股東放棄的股息		-	-	-	1,501	-	-	-	-	-	1,501	-	1,501
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,470	138,470
已付非控制股東的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,611)	(195,611)
擬派2009年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	229,037	-	-	-
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	57,559	-	-	(57,559)	-	-	-	-
於2009年12月31日及 2010年1月1日		<b>9,161,489</b>	<b>6,109,789*</b>	-	<b>(2,134,455)*</b>	<b>266,569*</b>	<b>1,283,901*</b>	<b>2,498*</b>	<b>1,500,817*</b>	<b>229,037</b>	<b>16,419,645</b>	<b>1,527,221</b>	<b>17,946,866</b>
本年利潤		-	-	-	-	-	-	-	1,713,616	-	1,713,616	418,195	2,131,811
本年其他全面收益：													
換算海外業務產生的匯兌差額		-	-	-	-	-	669,176	-	-	-	669,176	101,006	770,182
取消註冊子公司收益		-	-	-	321	(310)	(38,099)	-	-	-	(38,088)	-	(38,088)
本年全面收益總額		-	-	-	321	(310)	631,077	-	1,713,616	-	2,344,704	519,201	2,863,905
發行永續可換股證券	33	-	-	4,655,166	-	-	-	-	-	-	4,655,166	-	4,655,166
發行永續可換股證券開支	33	-	-	(67,166)	-	-	-	-	-	-	(67,166)	-	(67,166)
已宣派2009年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	(229,037)	-	(229,037)
收購子公司	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,064,968	1,064,968
以股權結算之													
股票期權安排	35	-	-	-	-	-	-	1,184	-	-	1,184	-	1,184
非控制股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	777,115	777,115
已向非控制股東宣派的股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(293,800)	(293,800)
擬派2010年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(229,037)	229,037	-	-	-
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	23,914	-	-	(23,914)	-	-	-	-
於2010年12月31日		<b>9,161,489</b>	<b>6,109,789*</b>	<b>4,588,000</b>	<b>(2,134,134)*</b>	<b>290,173*</b>	<b>1,914,978*</b>	<b>3,682*</b>	<b>2,961,482*</b>	<b>229,037</b>	<b>23,124,496</b>	<b>3,594,705</b>	<b>26,719,201</b>

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的綜合儲備港幣9,145,970,000元(2009年：港幣7,029,119,000元)。

# 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
稅前利潤		<b>3,063,525</b>	2,473,581
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	<b>606,196</b>	499,963
分佔共同控制實體損益	21	<b>(2,900)</b>	927
利息收入	5	<b>(239,638)</b>	(174,784)
其他投資收入	5	<b>(9,426)</b>	–
出售共同控制實體收益	5	<b>(776)</b>	–
取消註冊子公司收益	5	<b>(65,418)</b>	–
豁免稅項	5	–	(109,405)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	<b>948</b>	286
應收貿易賬款減值	6	<b>2,159</b>	–
投資物業的公平值收益	5	<b>(861,756)</b>	(169,151)
折舊	6,14	<b>210,619</b>	217,253
確認預付土地租賃款項	6,18	<b>46,583</b>	47,154
無形資產攤銷	6,19	<b>9,702</b>	4,704
以股權結算之股票期權開支	35	<b>1,184</b>	1,484
		<b>2,761,002</b>	2,792,012
發展中物業減少／(增加)		<b>335,925</b>	(5,947,870)
持作出售物業(增加)／減少		<b>(550,702)</b>	1,948,723
存貨減少		<b>156</b>	1,218
應收貿易賬款減少／(增加)		<b>125,727</b>	(101,227)
預付款項、按金和其他應收款減少		<b>8,603</b>	17,204
應收關連方款項(增加)／減少		<b>(5,687)</b>	6,437
應付貿易賬款增加／(減少)		<b>79,045</b>	(181,530)
其他應付款項和應計款項減少		<b>(1,355,770)</b>	(1,514,593)
應付關連方款項增加		<b>15,203</b>	11,934
匯率變動影響淨額		<b>272,142</b>	–
經營業務產生／(所用)的現金		<b>1,685,644</b>	(2,967,692)
已收利息		<b>242,523</b>	174,784
已付利息		<b>(614,266)</b>	(500,626)
已付中國企業所得稅		<b>(363,549)</b>	(507,251)
已付土地增值稅		<b>(22,509)</b>	(28,844)
經營活動產生／(所用)之現金流淨額		<b>927,843</b>	(3,829,629)

## 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
經營活動產生／(所用)之現金流淨額		<b>927,843</b>	(3,829,629)
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		<b>9,426</b>	-
購入物業、廠房及設備項目		<b>(117,672)</b>	(178,477)
添置投資物業	17	<b>(11,055)</b>	(3,775)
新增預付土地租賃款項	18	<b>(4,616)</b>	(613)
新增無形資產	19	<b>(6,018)</b>	(1,478)
於取得當日起計原定到期日超過三個月之定期存款增加		<b>(31,765)</b>	-
收購非控制權益		-	(1,331,376)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		<b>1,362</b>	315
收購子公司	37	<b>30,579</b>	-
預付投資款	22	<b>(1,551,287)</b>	-
已抵押存款減少／(增加)		<b>2,189,496</b>	(2,979,204)
受限制銀行存款(增加)／減少		<b>(2,498)</b>	14,277
收回應收共同控制實體款項		<b>8,410</b>	3,360
出售共同控制實體所得款項		<b>79,167</b>	-
投資活動產生／(所用)之現金流淨額		<b>593,529</b>	(4,476,971)
<b>籌資活動產生的現金流量</b>			
發行新股所得款項	34	-	1,162,577
供股所得款項	34	-	80,908
發行股份開支	34	-	(22,375)
發行永續可換股證券所得款項	33	<b>4,655,166</b>	-
發行永續可換股證券開支	33	<b>(67,166)</b>	-
非控制股東注資		<b>777,115</b>	138,470
新增銀行貸款和其他借款		<b>15,726,078</b>	22,262,853
償還應付直系控股公司款項		-	(80,529)
償還銀行貸款和其他借款		<b>(14,769,291)</b>	(16,384,767)
已付股息		<b>(229,037)</b>	(174,003)
已付非控制股東的股息		-	(195,611)
籌資活動產生之現金流淨額		<b>6,092,865</b>	6,787,523
<b>現金和現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>7,614,237</b>	(1,519,077)
年初的現金和現金等價物		<b>3,523,274</b>	5,046,807
匯率變動影響淨額		<b>60,233</b>	(4,456)
<b>年終的現金和現金等價物</b>		<b>11,197,744</b>	3,523,274
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	27	<b>5,393,402</b>	2,374,324
於取得當日原到期日少於三個月之非抵押定期存款		<b>5,804,342</b>	1,148,950
		<b>11,197,744</b>	3,523,274
於取得當日原定到期日超過三個月之非抵押定期存款		<b>31,765</b>	-
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	27	<b>11,229,509</b>	3,523,274

# 財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,074	1,654
於子公司之投資	20	18,696,000	14,464,644
非流動資產總值		18,697,074	14,466,298
<b>流動資產</b>			
應收子公司款項	20	857,560	–
預付款項、按金和其他應收款	25	21,802	6,929
應收關連方款項	26	–	1,824
現金和現金等價物	27	3,987,810	1,222,661
流動資產總值		4,867,172	1,231,414
<b>流動負債</b>			
其他應付款項和應計款項	29	12,847	14,327
應付關連方款項	26	6,685	–
計息銀行貸款和其他借款	30	389,159	–
流動負債總額		408,691	14,327
<b>流動資產淨額</b>		4,458,481	1,217,087
<b>總資產減流動負債</b>		23,155,555	15,683,385
<b>非流動負債</b>			
應付子公司款項	20	4,606,538	–
應付關連方款項	26	1,058,523	–
計息銀行貸款和其他借款	30	1,789,866	–
非流動負債總值		7,454,927	–
<b>淨資產</b>		15,700,628	15,683,385
<b>權益</b>			
已發行股本	34	9,161,489	9,161,489
儲備	36(b)	6,310,102	6,292,859
擬派末期股息	12	229,037	229,037
權益總額		15,700,628	15,683,385

何操  
董事

江南  
董事

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 1. 公司資料

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

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 物業開發
- 物業租賃
- 酒店經營
- 提供物業管理、設計及裝修服務

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

## 2.1 編製基準

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

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司截至2010年12月31日止年度的財務報表。子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自收購日期(即本集團取得控制權之日)綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。所有集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易所產生的未實現收益及虧損均已於綜合賬目時全數對銷。

即使導致虧絀結餘，子公司的虧損歸屬於非控制權益。

未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已於權益記賬的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何盈餘或虧絀。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分適當地重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中首次採納以下新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－ 首次採納者的額外豁免的修訂
香港財務報告準則第2號修訂本	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款－ 集團現金結算以股份為基礎付款的交易的修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－ 合資格對沖項目的修訂
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
對香港財務報告準則第5號之 修訂，列入於2008年10月頒佈的 香港財務報告準則的改進內	對香港財務報告準則第5號待出售的非流動資產及已終止業務－ 出售於子公司的控制權益的計劃的修訂
2009年香港財務報告準則的改進	對2009年5月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂
香港詮釋第4號修訂本	對香港詮釋第4號租約－釐定香港土地租約的租期的修訂
香港詮釋第5號	財務報表的呈列－借款人對載有應要求還款條款的有期貨款的分類

除下文進一步闡釋的香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、對香港會計準則第7號的修訂及列入於2009年香港財務報告準則的改進的香港會計準則第17號及香港詮釋第4號(2009年經修訂)的影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

### (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項會計處理變更，內容關於影響初步計量非控制權益、交易成本會計方法、初步確認及後續計量或然代價及分階段完成的業務合併。此等變動將影響已確認商譽金額、收購期內呈報業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定將未失去控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。因此，有關改變不會影響商譽，亦不會導致收益或虧損。另外，經修訂準則改變子公司錄得虧損及對子公司失去控制權的會計處理。已對多項準則，包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營企業的權益作出相應修訂。

此等經修訂準則所引入的變動將於往後應用，並影響於2010年1月1日後收購非控制權益、失去非控制權益控制權及與非控制權益進行交易的會計處理。

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

(b) 於2009年5月頒佈的2009年香港財務報告準則的改進，對多項香港財務報告準則提出修訂。每項準則均訂有個別的過渡性條文。雖然採納部分該等修訂導致會計政策變動，但此等修訂概未對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有導致於財務狀況表確認資產的開支方可分類為投資活動的現金流量。
- 香港會計準則第17號租約：剔除對將土地分類為租賃的具體指引。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號的一般指引分類為經營或融資租賃。

對香港詮釋第4號租約－釐定香港土地租約的租期的修訂因列入於2009年香港財務報告準則的改進的香港會計準則第17號租約的修訂本而被修訂。於此項修訂後，香港詮釋第4號範圍已擴展至包括所有土地租賃，包括分類為融資租賃的土地。因此，此項詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號入賬的所有物業租賃。

本集團已於採納修訂時重新評估其先前分類為經營租賃於中國內地的租約。中國內地租賃仍分類為經營租賃。

(c) 香港詮釋第5號：財務報表的呈列－借款人對載有應要求還款條款的有期貨款的分類

香港詮釋第5號規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的定期貸款合共分類為流動負債。這不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日

本集團已重新評估貸款協議的條款，而貸款的分類維持不變。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	對香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號修訂本	對香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：相關資產的可收回性的修訂 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股分類的修訂 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號修訂本	對香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號最低資金規定預付款項的修訂 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	界定金融負債與權益工具 <sup>2</sup>

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

除上述者外，香港會計師公會已頒佈2010年香港財務報告準則的改進，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除相悖的條文及釐清措辭。雖然各項準則均備有個別過渡條文，但香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號則於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- 1 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 5 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 6 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

該等變動預期對本集團構成重大影響，進一步資料如下：

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

於2010年11月，香港會計師公會針對金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具的現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定由香港會計準則第39號承前結轉不變，而產生的變動只影響以公平值選擇（「公平值選擇」）指定按公平值於損益中列賬的金融負債的計量。就此等公平值選擇負債而言，因信貸風險變化以致負債公平值變動的金額必須於其他全面收益（「其他全面收益」）內呈列。除非於其他全面收益內就負債的信貸風險呈列公平值變動將造成或加大損益的會計誤差，否則其餘的公平值變動於損益中呈列。然而，根據公平值選擇作出指定的貸款承擔及金融擔保合約不屬於新增規定的範圍內。

香港財務報告準則第9號擬全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號中有關對沖會計法及金融資產減值的指引繼續適用。本集團預期於2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號（經修訂）澄清及簡化了關連方的定義，亦訂明倘若由同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力的實體進行交易，可獲部分豁免向政府相關實體作出關連方披露。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號（經修訂），有關可比關連方披露將作出相應修改。

雖然採納經修訂準則將導致會計政策改變，但由於本集團現無與政府相關實體進行任何重大交易，故經修訂準則不大可能影響到關連方的披露。

於2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則的改進修訂了多項香港財務報告準則。本集團預期自2011年1月1日起採納該等修訂。每項準則均制定個別的過渡性條文。雖然採納部分修訂或會導致會計政策改變，但預期此等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。預期重大影響本集團的政策修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清對香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂，剔除對或然代價不適用於收購日期於應用香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）前的業務合併所產生的或然代價的規定。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

此外，該等修訂將按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的非控制權益的計量選擇，限制於屬現時擁有權益的組成部分，並賦予其持有人權利倘進行清盤時按比例分佔該實體的淨資產。除非另一香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則非控制權益的其他組成部分按其收購日期的公平值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以釐清未被取代及被自願取代以股份為基準的付款獎勵的會計處理。

- (b) 香港會計準則第1號*財務報表的呈列*：釐定權益各部分的其他全面收益的分析可於權益變動表或財務報表附註內呈列。
- (c) 香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：釐清因香港會計準則第27號（2008年經修訂）而對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號的後續修訂將往後於2009年7月1日或之後開始的年度期間或如提早應用香港會計準則第27號時更早應用。

## 2.4 主要會計政策概要

### 子公司

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

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。根據香港財務報告準則第5號不分類為持作出售的本公司於子公司的投資按成本減任何減值虧損後列賬。

### 合營公司

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

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

合營公司被視為：

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 共同控制實體

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

本集團於共同控制實體的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表內列示。本集團應佔共同控制實體的收購後業績及儲備已分別列入綜合收益表及綜合儲備。倘利潤分成比例有別於本集團的股權，則應佔共同控制實體收購後業績乃根據協定的利潤分成比例釐定。本集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現損益將撇銷至本集團於其共同控制實體的投資，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。收購共同控制實體而產生的商譽列作本集團於共同控制實體的投資一部分。

當於共同控制實體的投資分類為持作出售時，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止業務入賬。

### 業務合併及商譽

#### 於2010年1月1日起進行的業務合併

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，收購方按公平值或按被收購公司可識別淨資產的應佔比例計量非控制權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負責以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，收購方以往持有被收購公司的股權於收購日期的公平值重新計量至於收購日期計入損益的公平值。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價的公平值其後出現變動，根據香港會計準則第39號於損益或按其他全面收益變動確認。倘或然代價分類為權益，則最終於權益中結算前不予重新計量。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購子公司淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 業務合併及商譽 (續)

#### 於2010年1月1日起進行的業務合併 (續)

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額而釐定。倘現金產生單位 (現金產生單位組別) 的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽屬於現金產生單位 (現金產生單位組別) 一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定該業務的出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

#### 於2010年1月1日前但於2005年1月1日後進行的業務合併

相對於上述適用於往後應用法的規定，以下差異適用於2010年1月1日前進行的業務合併。

業務合併採用購買法入賬。收購的直接應佔交易成本屬於收購成本一部分。非控制權益按應佔被收購公司的可識別淨資產的比例計量。

分階段完成的業務合併按個別步驟入賬。任何額外獲得的應佔權益並不影響以往確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，被收購公司自主合約區分出的嵌入式衍生工具不會於收購時重新評估，除非該宗業務合併導致合約的條款改變，以致大幅度降低根據合約原應需要的現金流量。

或然代價當且僅當本集團現有責任、很可能有經濟流出及可釐定可靠估計時方予確認。或然代價的後續調整確認為商譽一部分。

### 非金融資產減值

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

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其自與減值資產功能一致的開支類別產生的期間自收益表扣除。

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

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

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬進一步闡釋見會計政策「非流動資產及持作出售的集合出售項目」。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出（例如維修及保養），一般於其產生期間自收益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部件須分階段重置，則本集團將該等部件確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及折舊。

估值須頻密進行以確保重估資產的公平值不會與其賬面值出現重大偏差。物業、廠房及設備的價值變動按資重估儲備的變動處理。倘此儲備總額按個別資產基準計算不足以彌補虧絀，則該虧絀的超額部分自收益表扣除。任何後續重估盈餘按先前所扣除的虧絀計入收益表。根據資產重估賬面值計算的折舊與根據該資產最初成本計算的折舊之間的差額每年從資產重估儲備撥入保留溢利。於出售重估資產時，就以往估值變現資產重估儲備的有關部分按儲備變動撥入保留溢利。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 物業、廠房及設備與折舊 (續)

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

酒店物業	1.7% – 2.8%
租賃物業裝修	18%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8% – 33.3%
汽車	8.3% – 20%

如物業、廠房及設備項目的部件有不同的使用年期，該項目的成本須在各部件之間合理分攤，而各部件須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

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

在建工程指興建中的樓宇，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

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

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在收益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在收益表確認。

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非流動資產及持作出售的集合出售項目

倘非流動資產及集合出售項目的賬面值將主要透過出售交易而不是透過持續使用而收回，則分類為持作出售。在此情況下，該項資產或集合出售項目必須可按現狀即時出售，而該等資產及集合出售項目的出售僅受合乎慣例及一般條款規限，且其出售為相當有可能。所有分類為集合出售項目的子公司資產及負債重新分類為持作出售，而不論本集團於出售後有否保留其前子公司的非控制權益。

分類為持作出售的非流動資產及集合出售項目（不包括投資物業及金融資產）按其賬面值與公平值減出售成本（以較低者為準）計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備及無形資產不予折舊或攤銷。

### 無形資產（不包括商譽）

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

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

### 電腦軟件

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

### 會所會籍

購入的會所會籍乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按20年至40年估計可使用年期以直線法攤銷。

### 經營租賃

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

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

### 發展中物業

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

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

### 投資及其他金融資產

#### 首次確認及計量

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

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

本集團的金融資產包括現金和銀行結存、受限制銀行結餘、已抵押存款、應收貿易賬款和其他應收款、應收關連方款項和預付投資款。

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 貸款及應收款

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

#### 終止確認金融資產

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 終止確認金融資產 (續)

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

### 金融資產減值

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

### 按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後賬面值持續累算，且採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量的利率累計。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，而所有抵押品已經變現或已轉讓予本集團，則貸款與應收款項連同任何相關之準備應被撇銷。

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

### 金融負債

#### 首次確認及計量

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

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款，應付關連方款項及計息銀行及其他借貸。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融負債 (續)

#### 後續計量

金融負債的計量視乎其分類如下：

#### 貸款及借貸

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

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

#### 金融擔保合約

本集團所出具的金融擔保合約乃指須付款以償付持有人因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項所蒙受的損失的合約。金融擔保合約初按公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔的交易成本作出調整。於首次確認後，本集團將以下列較高者計量金融擔保合約：(i)於報告期終對償還現有責任所需支出的最佳估算釐定金額；及(ii)首次確認金額減(倘適合)累計攤銷。

#### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

#### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當且僅當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

#### 存貨

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

#### 現金和現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行之現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 準備

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

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

### 所得稅

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

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認,惟下列情況除外:

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 所得稅 (續)

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

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

### 收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 銷售已落成物業的收入，當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家時，即當有關物業工程已建成及物業已根據銷售協議交付予買家，以及能夠合理確定相關應收款的可收回性時確認；
- (b) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (c) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金則於產生時才確認。終止租約所收取的溢價於產生時在收益表確認；
- (d) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (e) 提供服務所得收入，按完成比例確認，進一步闡釋見下文的會計政策「服務合約」；
- (f) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (g) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

### 服務合約

提供服務的合約收入包括協定合約金額。提供服務的成本包括勞工及其他直接從事提供服務人員的成本及應佔間接成本。

提供服務的收入按交易完成比例確認，惟收入、所產生成本及估計完成成本須能可靠地計量。完成比例參照迄今所產生的成本相對根據交易將產生的總成本確定。倘合約結果不能可靠地計量，則收入僅於所產生開支可予收回之情況下才確認。

撥備於管理層預期可見虧損時盡快作出。

倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度賬單，則盈餘被視為應收合約客戶款項。倘進度賬單超出迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘被視為應付合約客戶款項。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 以股份支付交易

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

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

與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註35。

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

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

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

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

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

### 退休金計劃

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

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

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時,該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資利息自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用,並用以取得合資格資產,則用介乎5.364%及6.372%就個別資產的開支進行資本化。

### 股息

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

### 外幣

財務報表以港幣(即本公司的功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣,而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債,按有關功能貨幣於報告期終的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入收益表。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目,採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目,採用釐定公平值當日的匯率換算。

所有於中國大陸營運的子公司及共同控制實體的功能貨幣均為人民幣(「人民幣」)。於報告期終,該等實體的資產與負債按報告期終的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣,其收益表則按年內的加權平均匯率換算為港幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內的匯兌波動儲備確認。出售海外業務時,就該項海外業務在其他全面收益成分會在收益表確認。

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

### 3. 主要會計判斷及估計

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

#### 判斷

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

##### **經營租賃承諾 – 本集團作為出租人**

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

##### **投資物業及業主自用物業的分類**

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。

倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途之情況下列作投資物業。

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

##### **投資物業及持作出售物業的分類**

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

### 3. 主要會計判斷及估計（續）

#### 估計的不明朗因素

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

#### 應收貿易賬款和其他應收款準備

本集團的應收貿易賬款和其他應收款減值政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的終極變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。於2010年12月31日，應收貿易賬款和其他應收款的賬面值分別為港幣99,497,000元（2009年：港幣227,413,000元）及港幣75,160,000元（2009年：港幣107,570,000元）。進一步詳情載於財務報表附註24及25。

#### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易當日起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測的折現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間的折現率計算。

本集團估計公平值的主要假設包括與地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金、適當的折現率、預計未來市場租金及日後維護成本的假設。於2010年12月31日，投資物業的賬面值為港幣12,773,590,000元（2009年：港幣11,539,660,000元）。進一步詳情載於財務報表附註17。

#### 非金融資產減值

於各報告期終，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值之間的較高者）時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。進一步詳情（包括主要假設的敏感度分析）載於財務報表附註45。

#### 遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2010年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為港幣16,664,000元（2009年：港幣9,420,000元）。進一步詳情載於財務報表附註32。

### 3. 主要會計判斷及估計（續）

#### 估計的不明朗因素（續）

##### 確認及分配發展中物業的建築成本

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

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

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。於2010年12月31日，發展中物業的賬面值為港幣13,641,588,000元（2009年：港幣11,301,279,000元）。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2010年12月31日，應付所得稅的賬面值為港幣220,605,000元（2009年：港幣102,297,000元）。

##### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅準備。於2010年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為港幣822,594,000元（2009年：港幣571,175,000元）。

##### 估計持作出售物業及存貨的可變現淨值

持作出售物業及存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期終當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2010年12月31日，持作出售物業及存貨的賬面值分別為港幣1,021,153,000元（2009年：港幣470,451,000元）及港幣35,196,000元（2009年：港幣35,352,000元）。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

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

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整溢利的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收益及融資成本以及總部及企業開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、可收回稅項、已抵押存款、限制性銀行結餘、現金和現金等價物及其他未分配總部及企業資產，原因是以上資產按集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行和其他借款及相關應付利息、應付關連方款項、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他未分配總部及企業負債，原因是此等負債按集團層面管理。

分部間銷售及轉撥乃參考按當時向第三方銷售所使用的市場售價。

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

4. 經營分部資料 (續)

截至2010年12月31日止年度	物業開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
分部收入：					
向外間客戶銷售	2,924,687	859,634	2,007,364	556,316	6,348,001
分部間銷售	10,691	1,762	26	72,004	84,483
	2,935,378	861,396	2,007,390	628,320	6,432,484
對賬：					
分部間銷售對銷					(84,483)
收入總額					6,348,001
分部業績	1,359,573	1,643,419	513,820	75,708	3,592,520
對賬：					
分部間業績對銷					(1,581)
利息收入					239,638
其他投資收入					9,426
企業及其他未分配開支					(170,282)
融資成本					(606,196)
稅前利潤					3,063,525
分部資產	17,348,506	12,961,498	8,491,288	640,112	39,441,404
對賬：					
分部間資產對銷					(5,977,264)
企業及其他未分配資產					17,891,012
資產總值					51,355,152
分部負債	3,864,397	231,927	2,260,258	262,969	6,619,551
對賬：					
分部間負債對銷					(5,919,912)
企業及其他未分配負債					23,936,312
負債總額					24,635,951
其他分部資料：					
分佔共同控制實體損益	-	-	-	2,900	2,900
折舊及攤銷	1,637	10,890	203,814	3,980	220,321
確認預付土地租賃款項	-	-	46,583	-	46,583
出售物業、廠房及設備項目 的虧損	-	298	618	32	948
應收貿易賬款之減值	-	-	1,934	225	2,159
投資物業公平值收益淨額	-	861,756	-	-	861,756
於共同控制實體的投資	-	-	-	33,816	33,816
資本開支*	16,661	14,628	36,338	708	68,335

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

4. 經營分部資料 (續)

截至2009年12月31日止年度	物業開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>分部收入：</b>					
向外間客戶銷售	3,535,311	868,898	1,576,743	339,950	6,320,902
分部間銷售	–	2,583	–	132,678	135,261
	3,535,311	871,481	1,576,743	472,628	6,456,163
<i>對賬：</i>					
分部間銷售對銷					(135,261)
收入總額					6,320,902
<b>分部業績</b>	1,597,511	956,157	241,749	168,903	2,964,320
<i>對賬：</i>					
分部間業績對銷					(30,246)
利息收入					174,784
未分配收益					579
企業及其他未分配開支					(135,893)
融資成本					(499,963)
稅前利潤					2,473,581
<b>分部資產</b>	15,677,851	14,222,355	8,587,923	751,995	39,240,124
<i>對賬：</i>					
分部間資產對銷					(9,148,927)
企業及其他未分配資產					10,051,314
資產總值					40,142,511
<b>分部負債</b>	7,488,841	1,653,489	2,435,696	665,012	12,243,038
<i>對賬：</i>					
分部間負債對銷					(9,108,067)
企業及其他未分配負債					19,060,674
負債總額					22,195,645
<b>其他分部資料：</b>					
分佔共同控制實體損益	–	–	–	(927)	(927)
折舊及攤銷	1,359	5,491	191,587	23,570	222,007
確認預付土地租賃款項	–	–	47,154	–	47,154
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	10	87	–	189	286
投資物業公平值收益淨額	–	169,151	–	–	169,151
於共同控制實體的投資	–	–	–	118,944	118,944
資本開支*	1,550	5,069	175,246	1,697	183,562

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

#### 4. 經營分部資料 (續)

##### 有關主要客戶的資料

年內，一名客戶（包括與該客戶受同一控制的一群實體）為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其貢獻收入金額為港幣1,686,793,000元。於2009年，三大獨立客戶（包括與該等客戶受同一控制的一群實體）為集團帶來的收入貢獻佔本集團收入的10%或以上，其有關收入貢獻分別為港幣1,328,386,000元、港幣1,115,887,000元及港幣902,247,000元。

向以上客戶的銷售包括在物業開發分部內。

#### 5. 收入、其他收入和收益

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

收入、其他收入和收益分析如下：

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售		<b>2,924,687</b>	3,535,311
租金收入總額		<b>859,634</b>	868,898
酒店經營		<b>2,007,364</b>	1,576,743
其他		<b>556,316</b>	339,950
		<b>6,348,001</b>	6,320,902
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入		<b>239,638</b>	174,784
其他投資收入		<b>9,426</b>	–
稅項豁免*		–	109,405
		<b>249,064</b>	284,189
<b>收益</b>			
投資物業的公平值收益	17	<b>861,756</b>	169,151
匯兌差額淨額		<b>30,052</b>	748
取消註冊子公司收益		<b>65,418</b>	–
出售共同控制實體收益		<b>776</b>	–
其他		<b>67,309</b>	31,472
		<b>1,025,311</b>	201,371
		<b>1,274,375</b>	485,560

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

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
已售物業成本		<b>1,601,918</b>	1,913,653
所提供服務成本		<b>1,443,161</b>	1,108,036
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修保養)		<b>84,923</b>	77,867
折舊	14	<b>210,619</b>	217,303
減：資本化的金額		–	(50)
		<b>210,619</b>	217,253
無形資產項目攤銷	19	<b>9,702</b>	4,704
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		<b>6,881</b>	6,310
確認預付土地租賃款項	18	<b>46,583</b>	47,154
核數師酬金		<b>3,700</b>	3,500
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		<b>573,382</b>	498,365
以股權結算之股票期權開支	35	<b>1,184</b>	1,484
退休金計劃供款		<b>56,155</b>	55,279
減：資本化的金額		<b>(1,366)</b>	(7,683)
退休金計劃供款淨額*		<b>54,789</b>	47,596
		<b>629,355</b>	547,445
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		<b>948</b>	286
應收貿易賬款之減值**		<b>2,159</b>	–

\* 於2010年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2009年：無)。

\*\* 此等項目計入綜合收益表的「其他費用」內。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及債券利息	667,619	535,948
須於五年以上償還的銀行貸款利息	207,873	108,409
應付同系子公司款項利息	48,456	43,036
應付直系控股公司款項利息	8,267	16,468
利息開支總額	932,215	703,861
減：資本化的利息	(326,019)	(203,898)
	606,196	499,963

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
袍金	1,200	2,092
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,969	4,536
業績獎金*	3,555	4,993
以股權結算之股票期權開支	479	748
退休金計劃供款	144	268
	8,147	10,545
	9,347	12,637

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註35。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事酬金的披露中。

## 8. 董事酬金（續）

### (a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
劉漢銓先生	240	240
蘇錫嘉先生	240	240
劉洪玉先生	240	240
魏偉峰先生	240	240
高世斌先生	240	240
	<b>1,200</b>	1,200

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金（2009年：無）。

### (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	以股權結算 之股票期權 開支 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
<b>2010年</b>						
執行董事：						
何操先生	-	1,386	1,159	-	72	2,617
賀斌吾先生	-	1,358	1,592	129	-	3,079
江南先生	-	1,225	804	111	72	2,212
	-	<b>3,969</b>	<b>3,555</b>	<b>240</b>	<b>144</b>	<b>7,908</b>
非執行董事：						
羅東江先生	-	-	-	-	-	-
李雪花女士	-	-	-	129	-	129
王紅軍先生	-	-	-	110	-	110
	-	-	-	<b>239</b>	-	<b>239</b>
	-	<b>3,969</b>	<b>3,555</b>	<b>479</b>	<b>144</b>	<b>8,147</b>

## 8. 董事酬金 (續)

### (b) 執行董事及非執行董事 (續)

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

<sup>#</sup> 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司的非執行董事及主席。

<sup>®</sup> 李麟女士於2009年7月28日辭任本公司的非執行董事。

年內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2009年：無）。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名（2009年：四名）董事，彼等的酬金詳情載於上文附註8。本年度其餘兩名（2009年：一名）最高薪酬非董事僱員的酬金詳情如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,162	902
業績獎金	2,175	1,466
以股權結算之股票期權開支	–	113
退休金計劃供款	–	30
	<b>4,337</b>	2,511

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2010年	2009年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	–
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	–
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	1
	<b>2</b>	1

於以前年度，向一名非董事最高薪僱員就其於本集團效力而授予股票期權，有關詳情載於財務報表附註35的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在收益表確認，乃於授出日期釐定，而計入以前年度財務報表的金額已載入以上的非董事最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 10. 所得稅

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
即期		
中國企業所得稅		
年度支出	527,574	548,540
過往年度超額撥備	(19,378)	–
	<b>508,196</b>	548,540
中國土地增值稅（附註31）	<b>263,793</b>	166,513
	<b>771,989</b>	715,053
遞延（附註32）	<b>159,725</b>	27,431
年度稅項支出總額	<b>931,714</b>	742,484

### 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備（2009年：無）。

### 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅利潤以稅率25%（2009年：25%）計提準備。

## 10. 所得稅 (續)

### 中國企業所得稅 (續)

根據相關中國所得稅規定及法規，成立於並位於上海浦東新區及深圳經濟特區的若干本集團中國子公司分別可享受企業所得稅優惠稅率。此等公司於2010年須按優惠稅率22%繳納企業所得稅(2009年：20%)，隨後在下兩年至2012年前稅率逐漸增至25%。本集團成立及位於海南經濟特區及珠海經濟特區的若干中國子公司須分別按優惠稅率22%繳納企業所得稅，但於首個獲利年度可獲悉數豁免繳納該稅項，並於其後兩個年度按減半稅率繳稅。

### 中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

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

#### 本集團 – 2010年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤/(虧損)	(34,915)		3,098,440		3,063,525	
按法定所得稅稅率計算	(5,761)	16.5	774,610	25.0	768,849	25.1
省或地方當局特惠稅率	-	-	(63,232)	(2.0)	(63,232)	(2.1)
按於中國成立的子公司 向母公司已分派利潤的5% 計提預扣稅的影響	-	-	14,344	0.5	14,344	0.5
就過往年度的即期稅項 作出調整	-	-	(19,378)	(0.6)	(19,378)	(0.6)
共同控制實體應佔 利潤和虧損	-	-	(638)	0.0	(638)	0.0
無須課稅收入	(2,529)	7.2	(11,923)	(0.4)	(14,452)	(0.5)
不可扣稅開支	8,290	(23.7)	6,582	0.1	14,872	0.4
動用過往期間的稅項虧損	-	-	(140)	0.0	(140)	0.0
未確認的稅項虧損	-	-	33,526	1.1	33,526	1.1
土地增值稅(附註31)	-	-	263,793	8.5	263,793	8.6
土地增值稅的稅務影響	-	-	(65,830)	(2.1)	(65,830)	(2.1)
按本集團實際稅率 計算的稅項支出	-	-	931,714	30.1	931,714	30.4

## 10. 所得稅 (續)

### 本集團 – 2009年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	109,057		2,364,524		2,473,581	
按法定所得稅稅率計算	17,994	16.5	591,131	25.0	609,125	24.6
省或地方當局特惠稅率	–	–	(87,623)	(3.7)	(87,623)	(3.5)
按於中國成立的 子公司向母公司 已分派利潤的5% 計提預扣稅的影響	–	–	2,582	0.1	2,582	0.1
稅率增加對期初遞延 稅項的影響	–	–	20,609	0.9	20,609	0.8
共同控制實體應佔 利潤和虧損	–	–	(143)	(0.0)	(143)	(0.0)
無須課稅收入	(26,546)	(24.3)	(9,189)	(0.4)	(35,735)	(1.4)
不可扣稅開支	8,552	7.8	54,498	2.3	63,050	2.5
未確認的稅項虧損	–	–	58,282	2.5	58,282	2.4
土地增值稅 (附註31)	–	–	166,513	7.0	166,513	6.7
土地增值稅的稅務影響	–	–	(55,085)	(2.3)	(55,085)	(2.2)
其他	–	–	909	0.0	909	0.0
按本集團實際稅率 計算的稅項支出	–	–	742,484	31.4	742,484	30.0

分佔共同控制實體稅項為港幣1,021,000元 (2009年：港幣903,000元)，已計入綜合收益表「分佔共同控制實體損益」項下。

## 11. 母公司所有者應佔利潤

於截至2010年12月31日止年度，母公司所有者應佔綜合利潤包括虧損港幣48,704,000元 (2009年：港幣54,392,000元)，乃於本公司的財務報表中處理 (附註36(b))。

## 12. 股息

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
擬派末期股息 – 每股普通股港幣2.5仙 (2009年：港幣2.5仙)	<b>229,037</b>	229,037

本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

### 13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據年內母公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數9,161,489,489股（2009年：8,567,519,709股）計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設本集團永續可換股證券視為轉換為普通股而發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利之母公司普通股權益持有人應佔利潤	<b>1,713,616</b>	1,174,408

	股份數目	
	2010年	2009年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	<b>9,161,489,489</b>	8,567,519,709
攤薄影響 – 普通股的加權平均數：		
永續可換股證券	<b>360,496,055</b>	–
	<b>9,521,985,544</b>	8,567,519,709

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃		傢具、 裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業 港幣千元	物業裝修 港幣千元	樓宇 港幣千元	寫字樓設備 港幣千元			
<b>2010年12月31日</b>							
於2009年12月31日及 於2010年1月1日： 成本	6,318,096	60,428	84,230	1,457,650	47,079	6,431	7,973,914
累計折舊及減值	(667,025)	(53,123)	(2,744)	(544,670)	(22,937)	-	(1,290,499)
賬面淨值	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415
於2010年1月1日，扣除 累計折舊及減值	5,651,071	7,305	81,486	912,980	24,142	6,431	6,683,415
添置	18,824	1,547	-	14,341	5,221	6,713	46,646
出售／撤銷	(3)	-	-	(1,004)	(1,303)	-	(2,310)
年內折舊準備	(98,428)	(1,056)	(4,667)	(101,846)	(4,622)	-	(210,619)
轉撥自投資物業（附註17）	-	-	60,252	-	-	-	60,252
轉撥	(217,623)	-	155,516	67,772	-	(5,665)	-
匯兌調整	188,857	265	6,468	31,161	783	250	227,784
於2010年12月31日，扣除 累計折舊及減值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168
於2010年12月31日： 成本	6,303,374	64,108	335,374	1,588,927	49,361	7,729	8,348,873
累計折舊及減值	(760,676)	(56,047)	(36,319)	(665,523)	(25,140)	-	(1,543,705)
賬面淨值	5,542,698	8,061	299,055	923,404	24,221	7,729	6,805,168

14. 物業、廠房及設備（續）

本集團

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

14. 物業、廠房及設備（續）

本公司

	汽車 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2010年12月31日</b>			
於2010年1月1日：			
成本	2,357	576	2,933
累計折舊	(960)	(319)	(1,279)
賬面淨值	1,397	257	1,654
於2010年1月1日，扣除累計折舊	1,397	257	1,654
添置	–	7	7
年內折舊準備	(471)	(116)	(587)
於2010年12月31日，扣除累計折舊	926	148	1,074
於2010年12月31日：			
成本	2,357	583	2,940
累計折舊	(1,431)	(435)	(1,866)
賬面淨值	926	148	1,074

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

#### 14. 物業、廠房及設備（續）

本集團全部酒店物業及樓宇均位於中國大陸。

於2010年12月31日，本集團賬面淨值分別約港幣2,051,670,000元（2009年：港幣1,575,879,000元）及港幣101,379,000元（2009年：港幣69,843,000元）的酒店物業及樓宇（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註30）。

#### 15. 發展中物業

	附註	本集團	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1月1日的賬面值		<b>11,301,279</b>	6,736,455
收購子公司	37	<b>2,315,120</b>	–
添置（包括開發成本、預付土地租賃款項及資本化支出）		<b>1,747,484</b>	5,947,870
轉撥自在建工程	14	–	415,642
轉撥至持作出售物業		<b>(2,083,409)</b>	(1,803,110)
轉撥至預付土地租賃款項	18	<b>(43,527)</b>	–
匯兌調整		<b>404,641</b>	4,422
於12月31日的賬面值		<b>13,641,588</b>	11,301,279
流動部分		<b>(1,050,968)</b>	(2,601,271)
非流動部分		<b>12,590,620</b>	8,700,008

本集團的發展中物業位於中國大陸及根據以下租期持有。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
長期租賃	<b>3,764,864</b>	–
中期租賃	<b>9,876,724</b>	11,301,279
	<b>13,641,588</b>	11,301,279

於2010年12月31日，本集團賬面淨值約港幣5,216,355,000元（2009年：無）的物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註30）。

## 16. 持作出售物業

所有持作出售物業均按成本列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸及根據以下租期持有。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
長期租賃	37,658	–
中期租賃	983,495	470,451
	<b>1,021,153</b>	470,451

於2010年12月31日，本集團賬面淨值約港幣141,878,000元（2009年：無）的若干物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註30）。

## 17. 投資物業

	附註	本集團 2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1月1日的賬面值		11,539,660	11,366,566
添置		11,055	3,775
來自公平值調整的純利	5	861,756	169,151
轉撥至業主自用物業	14	(60,252)	–
匯兌調整		421,371	168
於12月31日的賬面值		<b>12,773,590</b>	11,539,660

本集團的投資物業位於中國大陸及根據中期租賃持有。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司及世邦魏理仕有限公司於2010年12月31日按公開市值及現時用途之基準進行重估，估值為港幣12,773,590元（2009年：港幣11,539,660,000元）。此等投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情概列於財務報表附註40(a)。

於2010年12月31日，本集團賬面值為港幣7,229,972,000元（2009年：港幣7,476,670,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款及本集團所發行的債券的擔保（附註30）。

### 18. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1月1日的賬面值		<b>1,670,539</b>	1,494,024
添置		<b>4,616</b>	613
轉撥自發展中物業	15	<b>43,527</b>	–
轉撥自物業、廠房及設備	14	–	222,884
年內確認金額		<b>(46,583)</b>	(47,154)
匯兌調整		<b>57,986</b>	172
於12月31日的賬面值		<b>1,730,085</b>	1,670,539
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部分	25	<b>(48,501)</b>	(45,652)
非即期部分		<b>1,681,584</b>	1,624,887

本集團的預付土地租賃款項位於中國大陸及根據以下租期持有。

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
長期租賃	<b>390,240</b>	380,219
中期租賃	<b>1,339,845</b>	1,290,320
	<b>1,730,085</b>	1,670,539

於2010年12月31日，本集團之賬面淨值為港幣341,631,000元（2009年：港幣547,147,000元）的若干預付土地租賃款項已抵押作為授予本集團的若干銀行貸款的擔保（附註30）。

## 19. 無形資產

### 本集團

	電腦軟件 港幣千元	會所所籍 港幣千元	總計 港幣千元
<b>2010年12月31日</b>			
於2010年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	<b>22,358</b>	<b>5,570</b>	<b>27,928</b>
添置	<b>6,018</b>	–	<b>6,018</b>
年內攤銷撥備	<b>(9,470)</b>	<b>(232)</b>	<b>(9,702)</b>
匯兌調整	<b>691</b>	<b>189</b>	<b>880</b>
於2010年12月31日	<b>19,597</b>	<b>5,527</b>	<b>25,124</b>
於2010年12月31日：			
成本	<b>39,585</b>	<b>6,584</b>	<b>46,169</b>
累計攤銷及減值	<b>(19,988)</b>	<b>(1,057)</b>	<b>(21,045)</b>
賬面淨值	<b>19,597</b>	<b>5,527</b>	<b>25,124</b>
<b>2009年12月31日</b>			
於2009年1月1日：			
成本	9,868	6,583	16,451
累計攤銷及減值	(5,469)	(890)	(6,359)
賬面淨值	4,399	5,693	10,092
於2009年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	4,399	5,693	10,092
添置	1,478	–	1,478
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	21,044	–	21,044
年內攤銷撥備	(4,581)	(123)	(4,704)
匯兌調整	18	–	18
於2009年12月31日	22,358	5,570	27,928
於2009年12月31日及於2010年1月1日：			
成本	32,412	6,583	38,995
累計攤銷及減值	(10,054)	(1,013)	(11,067)
賬面淨值	22,358	5,570	27,928

## 20. 於子公司之投資

	本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
非上市股份，按成本	<b>18,696,000</b>	13,865,502
應收子公司款項	-	599,151
應付子公司款項	-	(9)
	<b>18,696,000</b>	14,464,644

計入本公司流動資產的應收子公司款項港幣857,560,000元乃無抵押、免息及須按通知即時或於一年內償還。計入本公司非流動負債的應付子公司款項港幣4,606,538,000元乃無抵押、免息及無須於一年內償還。

主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海浦東金鑫房地產 發展有限公司*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海港國際客運中心 開發有限公司 (「上海港國際客運中心」)*	中國／中國大陸	人民幣61,490,000元	-	40.2%®	物業開發
上海國際航運服務中心 有限公司(「上海國際 航運服務中心」)*	中國／中國大陸	人民幣2,450,000,000元	50%#	-	物業開發
中化方興房地產開發 (珠海)有限公司***	中國／中國大陸	人民幣490,000,000元	100%	-	物業開發
中化方興投資管理 (北京)有限公司***	中國／中國大陸	415,000,000美元	100%	-	物業開發
上海銀匯房地產開發 有限公司(「上海銀匯」)* (附註)	中國／中國大陸	人民幣1,008,000,000元	50%#	-	物業開發
上海晨拓置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	-	物業開發及投資
青島方興置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	100%	-	物業開發及投資

## 20. 於子公司之投資（續）

主要子公司的詳情如下：（續）

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業開發及投資
北京世紀凱晨物業管理 有限公司*	中國／中國大陸	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理
中化國際物業酒店管理 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣387,600,000元	25%	75%	物業投資及管理
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	73,345,000美元	25%	75%	酒店管理
方興地產投資管理（上海） 有限公司***	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	—	投資控股
中化方興房地產有限公司***	中國／中國大陸	人民幣150,000,000元	100%	—	投資控股
珠海凱明諮詢服務 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣1,000,000元	—	100%	提供諮詢服務
中國金茂（集團）股份 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣2,635,000,000元	—	100%	酒店經營以及 物業投資及管理
上海金航國際貿易 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	多元化 產品買賣
上海金盛國際貿易 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	多元化 產品買賣
上海金茂建築裝飾 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100%	提供樓宇 裝修服務
北京金茂置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣900,000,000元	—	100%	酒店經營

## 20. 於子公司之投資（續）

主要子公司的詳情如下：（續）

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行普通股本／ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂（三亞）度假酒店 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣300,000,000元	-	60%	酒店經營
金茂（三亞）旅業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣500,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂深圳酒店投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣400,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂（麗江）置業 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	酒店經營
金茂（麗江）酒店投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100%	酒店經營
盛明投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100%	投資控股
慧柏有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	100%	-	投資控股
方興資本有限公司	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	-	投資控股

附註：於2010年9月3日，本公司向中化香港收購上海銀匯50%股權。有關此項收購的進一步詳情載於財務報表附註37及42(b)。

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

\* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

\*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司。

\*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

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

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

## 21. 於共同控制實體的投資

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應佔淨資產	33,816	110,534
應收共同控制實體款項	-	8,410
	<b>33,816</b>	118,944

應收及應付共同控制實體的款項於財務報表附註26披露。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊及實繳資本	註冊地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	利潤分成	
上海金茂錦江汽車服務有限公司	人民幣22,000,000元	中國	50%	50%	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃有限公司	人民幣2,000,000元	中國	45%	45%	45%	出租商用車
蘇州金茂錦江外事旅遊汽車有限公司	人民幣5,000,000元	中國	49.5%	49.5%	49.5%	出租商用車
上海金茂盛融游艇俱樂部有限公司	人民幣40,000,000元	中國	23%	23%	23%	提供遊艇服務

下表列示本集團的共同控制實體的財務資料概要：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應佔共同控制實體資產及負債		
流動資產	7,802	85,809
非流動資產	35,097	53,519
流動負債	(9,083)	(28,794)
資產淨值	<b>33,816</b>	110,534

## 21. 於共同控制實體的投資 (續)

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應佔共同控制實體業績		
收入	34,199	29,880
其他收入	313	1,026
開支總額	34,512	30,906
稅項	(30,591)	(30,930)
稅後利潤／(虧損)	(1,021)	(903)
	2,900	(927)

## 22. 預付投資款

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架性合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島方興置業有限公司(「青島方興」，為本公司就運作藍海新港城項目而成立的直接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島方興同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。待完成上述認購及注資後，藍海新港城置業的註冊資本將增加至人民幣20億元，而本公司(通過青島方興)與青島城投集團各自將持有藍海新港城置業50%股權。根據該增資協議，青島方興亦同意向藍海新港城置業提供股東借款人民幣12.35億元，以撥付藍海新港城項目的開發。相應地，青島城投集團亦同意將藍海新港城置業應付的款項人民幣12.35億元轉為股東借款，以撥付藍海新港城項目的開發。

收購交易於2010年12月31日尚未完成。於2010年12月31日，本集團就上述認購及股東借款墊付藍海新港城置業的款項總額港幣1,551,287,000元(相當於人民幣1,320,019,000元)。

## 23. 存貨

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
原材料	9,233	8,918
消耗品和工具	3,364	3,679
酒店商品	20,689	21,210
貿易存貨	1,910	1,545
	35,196	35,352

## 24. 應收貿易賬款

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應收貿易賬款	100,624	227,784
減值	(1,127)	(371)
	<b>99,497</b>	<b>227,413</b>

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

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

於報告期末，按照發票日期分析應收貿易賬款之賬齡如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
1個月內	63,033	149,785
1至3個月	17,407	48,370
4至6個月	8,610	18,432
6個月以上	10,447	10,826
	<b>99,497</b>	<b>227,413</b>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1月1日	371	547
已確認減值虧損(附註6)	2,159	304
撇銷為不可收回款項	(1,433)	(480)
匯兌調整	30	-
	<b>1,127</b>	<b>371</b>

## 24. 應收貿易賬款（續）

不視為個別或集體出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
概無逾期或減值	<b>81,620</b>	214,133
逾期少於1個月	<b>6,169</b>	3,416
逾期1至3個月	<b>7,860</b>	3,847
逾期3個月以上	<b>3,848</b>	6,017
	<b>99,497</b>	227,413

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

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

於2010年12月31日，本集團的應收貿易賬款包括應收合約客戶款項總額港幣35,442,000元（2009年：港幣8,509,000元），為提供服務所產生的合約成本加已確認利潤減已確認虧損港幣356,692,000元（2009年：港幣147,719,000元）與進度賬單金額港幣321,250,000元（2009年：港幣139,210,000元）之間的差額。

## 25. 預付款項、按金和其他應收款

	本集團		本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
預付款項	<b>38,338</b>	22,969	<b>16,838</b>	6,200
按金	<b>11,936</b>	2,061	<b>705</b>	566
其他應收款	<b>75,160</b>	107,570	<b>4,259</b>	163
預付土地租賃款項（附註18）	<b>48,501</b>	45,652	-	-
	<b>173,935</b>	178,252	<b>21,802</b>	6,929

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄的應收款。

## 26. 與關連方結餘

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應收關連方款項：		
最終控股公司	28	3,730
中間控股公司	4,262	–
同系子公司	2,345	522
共同控制實體	6,301	–
	<b>12,936</b>	4,252
應付關連方款項：		
最終控股公司	3,396	26,039
中間控股公司	18,799	–
直系控股公司	1,065,208	–
同系子公司	50,614	44,985
共同控制實體	6,733	–
	<b>1,144,750</b>	71,024
— 流動部分	<b>(86,227)</b>	(71,024)
— 非流動部分	<b>1,058,523</b>	–

	本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
應收關連方款項：		
同系子公司	–	273
共同控制實體	–	1,551
	–	1,824
應付關連方款項：		
直系控股公司	1,065,208	–
流動部分	(6,685)	–
非流動部分	1,058,523	–

附註：

除因收購上海銀匯而產生的應付直系控股公司款項(附註37)港幣1,058,523,000元(2009年：無)為無抵押、按三個月倫敦銀行同業拆息加2%計息及須於2012年12月31日前償還外，所有結餘均為無抵押、免息及須按通知即時償還。

## 27. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
現金和銀行結存		<b>5,393,402</b>	2,374,324	<b>24,154</b>	91,914
定期存款		<b>7,928,288</b>	5,428,129	<b>3,963,656</b>	1,130,747
		<b>13,321,690</b>	7,802,453	<b>3,987,810</b>	1,222,661
減：					
已抵押定期存款：					
長期銀行貸款抵押	30(b)	-	(249,876)	-	-
短期銀行貸款抵押	30(b)	<b>(2,086,791)</b>	(4,026,411)	-	-
受限制銀行結餘		<b>(5,390)</b>	(2,892)	-	-
		<b>(2,092,181)</b>	(4,279,179)	-	-
現金和現金等價物		<b>11,229,509</b>	3,523,274	<b>3,987,810</b>	1,222,661

於2010年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為港幣5,295,567,000元（2009年：港幣1,736,357,000元）。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎七日至六個月，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

## 28. 應付貿易賬款

於報告期末根據發票日期計算應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	<b>729,877</b>	313,752
1至2年	<b>35,474</b>	340,344
2至3年	<b>20,333</b>	3,151
3年以上	<b>2,063</b>	62,101
	<b>787,747</b>	719,348

應付貿易賬款為免息及一般按60日信貸期結付。

## 29. 其他應付款項和應計款項

	本集團		本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
其他應付款項	750,330	741,824	2,668	1,977
預收款項	350,526	1,764,940	–	–
應計款項	47,210	39,561	10,179	12,350
應付非控制股東股息	293,800	–	–	–
	<b>1,441,866</b>	2,546,325	<b>12,847</b>	14,327

其他應付款項為免息，平均賬期不超過一年。

## 30. 計息銀行貸款和其他借款

本集團	2010年			2009年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	1.34-6.37	2011	2,068,394	1.46-7.47	2010	3,735,443
銀行貸款，無抵押	1.75-6.37	2011	4,320,203	4.13-7.47	2010	4,860,088
其他貸款，無抵押*	4.59	2011	235,040	3.99-4.37	2010	1,476,540
長期銀行貸款的 流動部分，有抵押	4.86-5.94	2011	903,729	4.86-5.35	2010	570,172
			<b>7,527,366</b>			10,642,243
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.86-5.94	2012-2019	7,507,765	4.86-5.35	2011-2019	4,506,854
其他貸款，無抵押	1.67-2.09	2013	1,789,866	–	–	–
其他貸款，無抵押*	4.86	2012	235,040	4.86	2012	227,160
債券，有抵押	4.22	2012	1,175,200	4.22	2012	1,135,800
			<b>10,707,871</b>			5,869,814
			<b>18,235,237</b>			16,512,057

\* 結餘指應付本公司同系子公司款項。

本公司	2010年			2009年		
	實際利率 (%)	到期日	港幣千元	實際利率 (%)	到期日	港幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，無抵押	1.75	2011	389,159	–	–	–
<b>非即期</b>						
銀行貸款，無抵押	1.67-2.09	2013	1,789,866	–	–	–
			<b>2,179,025</b>			–

30. 計息銀行貸款和其他借款（續）

	本集團		本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
分析如下：				
須於下列期間償還的銀行貸款：				
一年內	7,292,326	9,165,703	389,159	—
第二年	988,344	442,962	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	5,554,031	2,147,797	1,789,866	—
五年以上	2,755,256	1,916,095	—	—
	16,589,957	13,672,557	2,179,025	—
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	235,040	1,476,540	—	—
第二年	1,410,240	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	—	1,362,960	—	—
	1,645,280	2,839,500	—	—
	18,235,237	16,512,057	2,179,025	—

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為港幣27,350,334,000元（2009年：港幣21,798,187,000元），乃以本集團的酒店物業、樓宇、發展中物業、持作出售物業、投資物業、預付土地租賃款項及定期存款作抵押，於報告期末已動用當中的港幣17,060,037,000元（2009年：港幣15,376,257,000元）。
- (b) 本集團若干銀行貸款及債券乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干酒店物業及樓宇的抵押，於報告期末，該等酒店物業及樓宇的賬面淨值合共約港幣2,153,049,000元（2009年：港幣1,645,722,000元）（附註14）；
- (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約港幣5,216,355,000元（2009年：無）（附註15）；
- (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共約港幣141,878,000元（2009年：無）（附註16）；
- (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約港幣7,229,972,000元（2009年：港幣7,476,670,000元）（附註17）；
- (v) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於報告期末，該等預付土地租賃款項的賬面值合共約港幣341,631,000元（2009年：港幣547,147,000元）（附註18）；
- (vi) 本集團若干定期存款的抵押合共約港幣2,086,791,000元（2009年：港幣4,276,287,000元）（附註27）；及
- (vii) 本集團子公司若干非控制股東的銀行存款的抵押合共約港幣411,320,000元（2009年：港幣1,163,059,000元）。

### 30. 計息銀行貸款和其他借款（續）

附註：（續）

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

10年期債券的公平值約為港幣1,187,540,000元（2009年：港幣1,135,800,000元），乃根據公開市價釐定。

- (d) 除為數約港幣2,537,867,000元（2009年：港幣357,574,000元）的有抵押銀行貸款以美元計值外，所有其他借款均以人民幣計值。

### 31. 土地增值稅準備

本集團

	港幣千元
於2009年1月1日	418,390
年內於收益表扣除（附註10）	166,513
年內已付	(13,876)
匯兌調整	148
於2009年12月31日及2010年1月1日	<b>571,175</b>
年內於收益表扣除（附註10）	<b>263,793</b>
年內已付	<b>(22,509)</b>
轉撥自可收回稅項	<b>(14,983)</b>
匯兌調整	<b>25,118</b>
於2010年12月31日	<b>822,594</b>

#### 中國土地增值稅

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

由1995年12月4日起，上海及北京（珠海由1995年5月8日起）的地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，本集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%至2%的稅率預先支付土地增值稅。

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

## 32. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

### 遞延稅項負債

本集團

	投資物業 重估 港幣千元	超出 相關折舊的 折舊準備 港幣千元	總計 港幣千元
於2009年1月1日	1,435,290	236,131	1,671,421
年內於收益表扣除的遞延稅項(附註10)	42,287	28,730	71,017
匯兌調整	42	28	70
於2009年12月31日及2010年1月1日 的遞延稅項負債總額	<b>1,477,619</b>	<b>264,889</b>	<b>1,742,508</b>
年內於收益表扣除的遞延稅項(附註10)	<b>216,760</b>	<b>35,143</b>	<b>251,903</b>
匯兌調整	<b>56,490</b>	<b>10,037</b>	<b>66,527</b>
<b>於2010年12月31日的遞延稅項負債總額</b>	<b>1,750,869</b>	<b>310,069</b>	<b>2,060,938</b>

### 32. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產

##### 本集團

	土地增值稅 準備 港幣千元	可用以 對銷未來 應課稅利潤 的虧損 港幣千元	超出 相關折舊的 折舊準備 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2009年1月1日	60,995	37,436	-	8,011	106,442
年內於收益表計入／(扣除) 的遞延稅項 (附註10)	63,339	(27,990)	1,124	7,113	43,586
匯兌調整	62	(26)	1	7	44
於2009年12月31日及2010年 1月1日的遞延稅項資產總額	<b>124,396</b>	<b>9,420</b>	<b>1,125</b>	<b>15,131</b>	<b>150,072</b>
收購子公司 (附註37)	-	<b>6,512</b>	-	-	<b>6,512</b>
年內於收益表計入／(扣除) 的遞延稅項 (附註10)	<b>64,309</b>	<b>272</b>	<b>(1,137)</b>	<b>28,734</b>	<b>92,178</b>
匯兌調整	<b>5,922</b>	<b>460</b>	<b>12</b>	<b>1,218</b>	<b>7,612</b>
於2010年12月31日的 遞延稅項資產總額	<b>194,627</b>	<b>16,664</b>	-	<b>45,083</b>	<b>256,374</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表對銷。以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>178,588</b>	80,983
已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(1,983,152)</b>	(1,673,419)
	<b>(1,804,564)</b>	(1,592,436)

## 32. 遞延稅項 (續)

### 遞延稅項資產 (續)

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

於2010年12月31日，並未就本集團於中國大陸成立的子公司及共同控制實體須繳交預扣稅的未匯出盈利而確認應付預扣稅的遞延稅項。董事認為，該等子公司及共同控制實體於可見將來分派有關盈利的機會不大。於2010年12月31日，有關在中國大陸的子公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣2,259,368,000元（2009年：港幣1,530,393,000元）。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

### 33. 永續可換股證券

於2010年10月12日，本公司的直接全資子公司方興資本有限公司發行6億美元（相當於港幣4,655,166,000元）永續可換股證券。年內永續可換股證券數目並無變動。永續可換股證券應佔直接交易成本為港幣67,166,000元。

永續可換股證券可由永續可換股證券持有人選擇於2011年10月11日或之後隨時按初步換股價每股本公司普通股港幣2.83元轉換為本公司普通股。儘管永續可換股證券賦予權利收取每年6.8%的分派，方興資本有限公司可全權酌情選擇根據永續可換股證券的條款延遲分派。

永續可換股證券並無到期日，並可由方興資本有限公司選擇於2015年10月11日後隨時按未贖回本金額110%（連同所有拖欠的分派款項（如有）及計至指定贖回日期的分派）贖回。因本公司被向聯交所提出或本公司向聯交所作出申請以致除牌或長期停牌（為時連續90日）或有關除牌或長期停牌透過受本公司控制的任何其他方法或因本公司作出任何行動而進行或被施加的情況下，永續可換股證券持有人可選擇贖回永續可換股證券。

董事認為，本集團有能力控制於贖回時向永續可換股證券持有人交付現金或其他金融資產，惟於不可預見的情況下如本公司或方興資本有限公司清盤除外。因此，永續可換股證券列為股權工具。

### 34. 股本

#### 股份

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
法定： 20,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股	20,000,000	20,000,000
已發行及繳足： 9,161,489,489股每股面值港幣1元的普通股	9,161,489	9,161,489

本公司的已發行股本交易概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於2009年1月1日	6,493,627,466	6,493,627	3,680,115	10,173,742
就收購非控制權益而發行股份	579,664,802	579,665	660,818	1,240,483
供股	1,626,857,221	1,626,857	1,089,994	2,716,851
發行新股	461,340,000	461,340	701,237	1,162,577
發行股份開支	-	-	(22,375)	(22,375)
於2009年12月31日、2010年1月1日 及2010年12月31日	9,161,489,489	9,161,489	6,109,789	15,271,278

#### 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註35。

### 35. 股票期權計劃

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

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

### 35. 股票期權計劃（續）

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

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

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

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2010年		2009年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權 數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票期權 數量
於1月1日	3.37	5,469,838	3.37	5,550,000
供股調整	3.37	-	3.37	(6,245)
年內沒收	3.37	(992,482)	3.37	(73,917)
於12月31日	3.37	4,477,356	3.37	5,469,838

於報告期末，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

#### 2010年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
4,477,356	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日

#### 2009年

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

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

### 35. 股票期權計劃 (續)

年內並無授出新股票期權，而於截至2008年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，本集團已確認其中的股票期權開支港幣1,184,000元（2009年：港幣1,484,000元）。

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

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

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

計算所授出股票期權的公平值時，概無計入該等股票期權的其他特性。

於報告期末，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有4,477,356份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行約4,477,356股普通股，而新增股本為港幣4,477,000元，而股份溢價則約為港幣10,612,000元（未扣除任何發行開支）。

### 36. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第106頁之綜合權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

#### 中國法定盈餘公積

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

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

### 36. 儲備 (續)

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票期權 儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2009年1月1日		3,680,115	1,014	303,119	3,984,248
本年全面收益總額	11	-	-	106,490	106,490
發行股份		2,452,049	-	-	2,452,049
發行股份開支		(22,375)	-	-	(22,375)
以股權結算之股票期權安排	35	-	1,484	-	1,484
擬派2009年末期股息		-	-	(229,037)	(229,037)
於2009年12月31日及 於2010年1月1日		<b>6,109,789</b>	<b>2,498</b>	<b>180,572</b>	<b>6,292,859</b>
本年全面收益總額	11	-	-	<b>245,096</b>	<b>245,096</b>
以股權結算之股票期權安排	35	-	<b>1,184</b>	-	<b>1,184</b>
擬派2010年末期股息	12	-	-	<b>(229,037)</b>	<b>(229,037)</b>
<b>於2010年12月31日</b>		<b>6,109,789</b>	<b>3,682</b>	<b>196,631</b>	<b>6,310,102</b>

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4「以股份為基礎付款的交易」會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股份溢價賬。

### 37. 收購子公司

於2010年9月3日，本公司向中化香港收購上海銀匯50%股本權益，現金代價為人民幣928,800,000元（相當於港幣1,058,523,000元）。上海銀匯主要在中國上海一幅地塊上開發商業及寫字樓物業的業務。本集團就本項收購已動用並支付交易成本港幣6,445,000元。

於收購日期，上海銀匯的資產包括發展中物業港幣2,315,120,000元、遞延稅項資產港幣6,512,000元及現金和現金等價物港幣37,024,000元，而負債則包括計息銀行及其他借款港幣228,720,000元。於收購日期，由於上海銀匯的項目仍在發展初階，故尚未展開任何計劃主要業務。

有關收購事項的收購代價已協定押後至不遲於2012年12月31日前任何時候清償。

### 38. 綜合現金流量表附註

#### 主要非現金交易

年內，本公司的非全資子公司宣派股息人民幣250,000,000元（相當於港幣293,800,000元）予非控制股東。該金額於2010年12月31日仍未支付。

### 39. 或有負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約港幣45,531,000元（2009年：港幣259,022,000元）的擔保。

### 40. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註17）。租賃期議定為一至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
一年內	635,018	658,847
第二至第五年，包括首尾兩年	443,564	470,406
五年以上	34	6,066
	<b>1,078,616</b>	1,135,319

#### (b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至五年。

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
一年內	5,449	2,671	2,873	2,671
第二至第五年，包括首尾兩年	3,691	116	-	116
	<b>9,140</b>	2,787	<b>2,873</b>	2,787

## 41. 承擔

除上文附註40(b)所詳述的經營租賃承擔外，於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	本集團	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	<b>1,759,773</b>	79,975
預付投資款（附註22）	<b>1,075,285</b>	–
	<b>2,835,058</b>	79,975

## 42. 關連方交易

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

	附註	本集團	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
同系子公司：			
租金收入	(i)	<b>155,585</b>	145,763
物業管理費收入	(i)	<b>17,865</b>	16,305
酒店經營收入	(ii)	<b>399</b>	–
其他服務收入	(iii)	<b>20,499</b>	151
利息開支	(iv)	<b>48,456</b>	43,036
直系控股公司：			
利息開支	(iv)	<b>8,267</b>	16,468
租金開支	(v)	<b>2,611</b>	1,923
中間控股公司：			
租金收入	(i)	<b>69,050</b>	–
物業管理費收入	(i)	<b>13,594</b>	–
最終控股公司：			
租金收入	(i)	<b>8,482</b>	62,544
物業管理費收入	(i)	<b>397</b>	11,726
酒店經營收入	(ii)	<b>198</b>	–

附註：

- (i) 租金收入及物業管理費收入乃按本集團與本公司若干同系子公司，中間控股公司及最終控股公司訂立之相關協議的條款收取。
- (ii) 本集團收取的酒店經營收入乃按提供予第三方之相若條款收取。
- (iii) 本集團徵收的其他服務費乃按提供予第三方的相若條款收取。

## 42. 關連方交易（續）

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

附註：（續）

- (iv) 應付本公司的直系控股公司及同系子公司的其他貸款的利息開支按相若條款的銀行貸款利率扣除。
- (v) 租金開支乃按本公司與其直系控股公司訂立之協議的條款收取。
- (b) 年內，本集團向中化香港收購上海銀匯50%股權，代價為港幣1,058,523,000元。有關交易的進一步詳情載於財務報表附註37。
- (c) 本集團主要管理人員的報酬

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
短期僱員福利	15,185	16,448
離職後福利	215	434
以股權結算之股票期權開支	466	603
支付予主要管理人員的報酬總額	15,866	17,485

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

### (d) 與其他國有企業的交易

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

附註42(a)及42(b)所有項目涉及之關連方交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

### 43. 按類型劃分的金融工具

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：

	本集團	
	2010年	2009年
<b>金融資產</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>
預付投資款	1,551,287	—
應收貿易賬款	99,497	227,413
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	87,096	109,631
應收關連方款項	12,936	4,252
受限制銀行結餘	5,390	2,892
已抵押存款	2,086,791	4,276,287
現金和現金等價物	11,229,509	3,523,274
	<b>15,072,506</b>	<b>8,143,749</b>
<b>金融負債</b>	<b>按攤銷成本 列賬的 金融負債 港幣千元</b>	<b>按攤銷成本 列賬的 金融負債 港幣千元</b>
應付貿易賬款	787,747	719,348
計入其他應付款項和應計款項的金融負債	1,044,130	741,824
應付關連方款項	1,144,750	71,024
計息銀行貸款及其他貸款	18,235,237	16,512,057
	<b>21,211,864</b>	<b>18,044,253</b>

### 43. 按類型劃分的金融工具（續）

於報告期末各類金融工具的賬面值如下：（續）

	本公司	
	2010年	2009年
<b>金融資產</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>	<b>貸款及應收款 港幣千元</b>
應收子公司款項	857,560	—
計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產	4,964	729
應收關連方款項	—	1,824
現金和現金等價物	3,987,810	1,222,661
	<b>4,850,334</b>	1,225,214
<b>金融負債</b>	<b>按攤銷成本 列賬的 金融負債 港幣千元</b>	<b>按攤銷成本 列賬的 金融負債 港幣千元</b>
應付子公司款項	4,606,538	—
計入其他應付款項和應計款項的金融負債	2,668	1,977
應付關連方款項	1,065,208	—
計息銀行貸款及其他貸款	2,179,025	—
	<b>7,853,439</b>	1,977

#### 44. 公平值及公平值架構

本集團及本公司金融工具的賬面值及公平值如下：

##### 本集團

	賬面值		公平值	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
預付投資款	<b>1,551,287</b>	–	<b>1,551,287</b>	–
應收貿易賬款	<b>99,497</b>	227,413	<b>99,497</b>	227,413
計入預付款項、按金和其他 應收款的金融資產	<b>87,096</b>	109,631	<b>87,096</b>	109,631
應收關連方款項	<b>12,936</b>	4,252	<b>12,936</b>	4,252
受限制銀行結餘	<b>5,390</b>	2,892	<b>5,390</b>	2,892
已抵押存款	<b>2,086,791</b>	4,276,287	<b>2,086,791</b>	4,276,287
現金和現金等價物	<b>11,229,509</b>	3,523,274	<b>11,229,509</b>	3,523,274
	<b>15,072,506</b>	8,143,749	<b>15,072,506</b>	8,143,749
<b>金融負債</b>				
應付貿易賬款	<b>787,747</b>	719,348	<b>787,747</b>	719,348
計入其他應付款項及應計款項 的金融負債	<b>1,044,130</b>	741,824	<b>860,870</b>	619,099
應付關連方款項	<b>1,144,750</b>	71,024	<b>1,144,750</b>	71,024
計息銀行貸款及其他借款	<b>18,235,237</b>	16,512,057	<b>18,235,237</b>	16,512,057
	<b>21,211,864</b>	18,044,253	<b>21,028,604</b>	17,921,528

#### 44. 公平值及公平值架構（續）

##### 本公司

	賬面值		公平值	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
應收子公司款項	<b>857,560</b>	–	<b>857,560</b>	–
計入預付款項、按金和 其他應收款的金融資產	<b>4,964</b>	729	<b>4,964</b>	729
應收關連方款項	–	1,824	–	1,824
現金和現金等價物	<b>3,987,810</b>	1,222,661	<b>3,987,810</b>	1,222,661
	<b>4,850,334</b>	1,225,214	<b>4,850,334</b>	1,225,214

	賬面值		公平值	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
<b>金融負債</b>				
應付子公司款項	<b>4,606,538</b>	–	<b>4,606,538</b>	–
計入其他應付款項及 應計款項的金融負債	<b>2,668</b>	1,977	<b>2,668</b>	1,977
應付關連方款項	<b>1,065,208</b>	–	<b>1,065,208</b>	–
計息銀行貸款及其他借款	<b>2,179,025</b>	–	<b>2,179,025</b>	–
	<b>7,853,439</b>	1,977	<b>7,853,439</b>	1,977

除被迫或清盤出售外，金融資產及負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。

以下方法及假設已用於估計公平值：

現金和現金等價物、已抵押存款的流動部分、受限制銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款項、按金和其他應收款的金融資產、預付投資款、計入其他應付款項和應計款項的金融負債、應收／應付子公司款項的流動部分與應收／應付關連方款項的流動部分與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

已抵押存款的非流動部分、應付關連方款項的非流動部分、應付子公司及計息銀行貸款及其他借款的非流動部分的公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。

於報告期終，本集團及本公司並無按公平值計算金融資產或負債。

#### 45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他貸款、應收關連方款項，以及現金和短期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

##### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團的現金和現金等價物與按浮動利率計息的長期債務責任。

本集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。本集團的政策旨在將以固定利率計息的借款維持於低於20%。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動（受浮息長期借貸的影響）對本集團及本公司稅前利潤的影響。

	本集團		本公司	
	基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 港幣千元	基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 港幣千元
<b>2010年12月31日</b>				
人民幣	27	(31,969)	27	-
美元	27	(5,761)	27	(5,507)
人民幣	(27)	31,969	(27)	-
美元	(27)	5,761	(27)	5,507
<b>2009年12月31日</b>				
人民幣	27	(28,853)	27	-
人民幣	(27)	28,853	(27)	-

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

## 45. 財務風險管理目標及政策（續）

### 外匯風險

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

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

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

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

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

港幣兌美元匯率的1%合理可能變動及人民幣兌美元匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於截至2010年及2009年12月31日止年度的利潤產生重大影響，也不會對本集團權益的其他組成部分產生重大影響。

### 信貸風險

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

#### 45. 財務風險管理目標及政策（續）

##### 流動資金風險

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

於報告日期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

##### 本集團

	2010年				
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	8,198,389	2,854,575	6,309,288	3,177,123	20,539,375
應付貿易賬款	787,747	-	-	-	787,747
其他應付款項	750,330	-	-	-	750,330
應付關連方款項	86,227	1,082,770	-	-	1,168,997
	9,822,693	3,937,345	6,309,288	3,177,123	23,246,449

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

#### 45. 財務風險管理目標及政策（續）

##### 流動資金風險（續）

本公司

	2010年				
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	總計 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	431,853	42,694	1,812,010	-	2,286,557
其他應付款項	2,668	-	-	-	2,668
應付子公司款項	-	-	4,606,538	-	4,606,538
應付關連方款項	6,685	1,082,770	-	-	1,089,455
	441,206	1,125,464	6,418,548	-	7,985,218

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

##### 資本管理

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

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

## 45. 財務風險管理目標及政策（續）

### 資本管理（續）

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

	附註	本集團	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
計息銀行貸款及其他借款	30	<b>18,235,237</b>	16,512,057
減：現金和現金等價物	27	<b>(11,229,509)</b>	(3,523,274)
受限制銀行結餘和已抵押存款	27	<b>(2,092,181)</b>	(4,279,179)
淨債務		<b>4,913,547</b>	8,709,604
權益總額		<b>26,719,201</b>	17,946,866
加：應付關連方款項	26	<b>1,144,750</b>	71,024
調整後資本		<b>27,863,951</b>	18,017,890
債務與調整後資本比率		<b>17.6%</b>	48.3%

## 46. 結算日後事項

於2011年1月26日，本公司與長沙大河西先導區管理委員會等相關各方簽署協議，確認本公司透過全資子公司獲選為中標人，成為梅溪湖國際服務和科技創新城開發招募項目（「該項目」）的投資人，即本公司將負責完成該項目土地範圍內的徵地拆遷、補償安置、前期市政基礎設施和城市公用（益）設施等全部工程建設以及其它相關開發工作，其後還須按照所作出的承諾參與該項目土地的招標、拍賣或掛牌出讓競投活動。

有關項目的進一步詳情載於本公司日期為2011年1月26日的公佈內。

## 47. 財務報表之批准

財務報表於2011年3月17日經董事會批准並授權刊行。

# 五年財務資料

2010年12月31日

## I. 主要收益表數據

	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元
<b>業績</b>					
收入	2,041,015	2,812,981	3,913,468	6,320,902	<b>6,348,001</b>
銷售成本	(944,952)	(1,135,369)	(1,715,516)	(3,021,689)	<b>(3,045,079)</b>
<b>毛利</b>	<b>1,096,063</b>	<b>1,677,612</b>	<b>2,197,952</b>	<b>3,299,213</b>	<b>3,302,922</b>
其他收入和收益	1,041,157	3,277,618	381,250	485,560	<b>1,274,375</b>
銷售和分銷開支	(166,621)	(173,218)	(168,912)	(254,734)	<b>(266,686)</b>
管理費用	(326,236)	(385,978)	(494,582)	(552,500)	<b>(640,683)</b>
其他費用	(3,029)	(2,043)	(2,923)	(3,068)	<b>(3,107)</b>
融資成本	(140,761)	(304,234)	(405,641)	(499,963)	<b>(606,196)</b>
分佔損益：					
共同控制實體	4,994	5,227	(6,208)	(927)	<b>2,900</b>
聯營公司	-	(410)	-	-	-
<b>稅前利潤</b>	<b>1,505,567</b>	<b>4,094,574</b>	<b>1,500,936</b>	<b>2,473,581</b>	<b>3,063,525</b>
稅項	(248,194)	(1,241,909)	(401,788)	(742,484)	<b>(931,714)</b>
<b>年度利潤</b>	<b>1,257,373</b>	<b>2,852,665</b>	<b>1,099,148</b>	<b>1,731,097</b>	<b>2,131,811</b>
由下列各方應佔：					
母公司所有者	766,185	2,520,302	900,934	1,174,408	<b>1,713,616</b>
非控制權益	491,188	332,363	198,214	556,689	<b>418,195</b>
	<b>1,257,373</b>	<b>2,852,665</b>	<b>1,099,148</b>	<b>1,731,097</b>	<b>2,131,811</b>

## II. 主要財務狀況數據

	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2008年 港幣千元	2009年 港幣千元	2010年 港幣千元
非流動資產總值	11,917,003	21,290,494	23,961,343	29,025,701	<b>35,639,777</b>
流動資產總值	3,972,066	10,411,391	10,585,593	11,116,810	<b>15,715,375</b>
<b>資產總值</b>	<b>15,889,069</b>	<b>31,701,885</b>	<b>34,546,936</b>	<b>40,142,511</b>	<b>51,355,152</b>
流動負債總值	5,200,567	12,128,550	14,870,504	14,652,412	<b>10,886,405</b>
非流動負債總值	3,718,944	4,192,806	5,752,290	7,543,233	<b>13,749,546</b>
<b>負債總值</b>	<b>8,919,511</b>	<b>16,321,356</b>	<b>20,622,794</b>	<b>22,195,645</b>	<b>24,635,951</b>
由下列各方應佔：					
母公司所有者	4,171,478	12,035,146	11,040,045	16,419,645	<b>23,124,496</b>
非控制權益	2,798,080	3,345,383	2,884,097	1,527,221	<b>3,594,705</b>
<b>權益總值</b>	<b>6,969,558</b>	<b>15,380,529</b>	<b>13,924,142</b>	<b>17,946,866</b>	<b>26,719,201</b>

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
方興地產(中國)有限公司  
主席  
羅東江

香港，二零一一年三月十七日

於本公告日期，本公司董事為執行董事何操先生(副主席)、賀斌吾先生及江南先生；非執行董事羅東江先生(主席)、李雪花女士(副主席)及王紅軍先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生、劉洪玉先生、魏偉峰先生及高世斌先生。