

中國新城鎮

中國新城鎮



CHINA NEW TOWN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
中國新城鎮發展有限公司

二零一零年年報

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.sj





GOAL

OUR GOAL IS TO BE THE BEST NEW TOWN DEVELOPER IN CHINA ACHIEVING LONG-TERM SUSTAINABLE GROWTH WHILST WE CONTINUE TO STRIVE FOR SHORT TO MEDIUM TERM PROFITABILITY IN ORDER TO DELIVER THE GREATEST VALUE TO OUR SHAREHOLDERS.

目標

我們的目標是成為中國最成功的新城鎮開發商及達致長期、可持續增長，同時繼續爭取中短期盈利以為股東帶來最大的利益。

MISSION

OUR MISSION IS TO BUILD A CONSCIENCE CORPORATION EMBRACING THE VALUE OF SOCIAL ETHICS, ENVIRONMENT AND PEOPLE.

使命

我們的使命是建立注重社會道德、環境和人民的良心企業。



Contents 目錄

1	Corporate Profile	公司簡介
2	Our Business & Cycle	我們的業務及周期
4	Our Strengths & Strategies	我們的優勢和策略
5	Corporate Information	公司資料
7	Five-Year Financial Summary	五年財務概要
10	Project List	項目一覽
14	Chairman's Statement	主席報告書
20	CEO Statement	行政總裁報告書
26	Key Operating Results	主要營運指標
27	Financial Review	財務回顧
33	Profiles of Directors and Senior Management	董事及高級管理層履歷
42	Corporate Structure	企業架構
44	Corporate Governance Report	企業管治報告書
65	Report of the Directors	董事會報告
87	Statement by Directors	董事聲明
88	Independent Auditors' Report	獨立核數師報告
	Audited Financial Statements	經審計財務報表
90	Consolidated Statement of Comprehensive Income	合併綜合收益表
91	Statements of Financial Position	財務狀況表
93	Statements of Changes in Equity	權益變動表
95	Consolidated Statement of Cash Flows	合併現金流量表
97	Notes to the Financial Statements	財務報表附註
166	Analysis of Shareholdings	持股分析

Corporate Profile

China New Town Development Company Limited (the "Company") was incorporated in the British Virgin Islands in January 2006 and our first project located in Shanghai was incepted in 2002 by Shanghai Golden Luodian Development Company Limited. The Company has been listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited since 14 November 2007 and dual listed on The Stock Exchange of Hong Kong Limited on 22 October 2010. The Company became the subsidiary of SRE Group Limited (1207.hk) in 2009.

We have a distinctive business model that, through joint venture partnership with local government entities, we turn bare land into valuable land resources and receive a significant portion of land sale proceeds from the relevant PRC land authorities once the land plots are sold to third party property developers through public auction, tender or listing. In the new town development process, we have exclusive development and management rights and are not only responsible for master town planning, land preparation, infrastructure construction, but also nurturing long term town value through building high quality facilities and introducing premium brands and leading real estate developers. We currently have three new town projects, located in Shanghai, Wuxi and Shenyang respectively, with total site area of approximately 36 sq.km.

公司簡介

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)於2006年1月在英屬處女群島註冊成立。我們首個項目由上海金羅店開發有限公司於2002年在上海開展。本公司於2007年11月14日起在新加坡證券交易所有限公司上市，另於2010年10月22日在香港聯合交易所有限公司兩地上市。本公司於2009年成為上置集團公司(1207.hk)的附屬公司。

我們有獨特的商業模式，通過與地方政府公司開設合資公司，把生地變成有價值的土地資源，當相關的中國土地部門通過公開招拍掛將土地使用權出售予第三方地產開發商時，我們便可獲得相當一部分土地出售所得款項。在新城鎮開發的過程中，我們有獨家開發及管理權。我們不但負責總體城鎮規劃、預備土地及興建基建，同時通過建設高質數的設施、引進優質品牌及帶領房地產開發商來培育長期城鎮價值。我們現時有三個分別位於上海、無錫及瀋陽的新城鎮項目，佔地總面積約為36平方公里。



OUR BUSINESS

我們的業務

We focus on planning and developing large-scale new town projects in the suburbs of some of PRC's largest cities, with each current project covering site area of at least six million sq.m. We are currently engaged in three new town projects located in Shanghai, Wuxi and Shenyang. New town projects are typically initiated by local governments who set forth general parameters such as location and size and invite potential new town developers to conduct feasibility studies and produce a master plan for their review. Upon securing a mandate, we will develop the project through a majority-owned joint venture project company that we form with affiliates of the local government. As a project manager, we are involved in every site, obtaining project financing, preparing and clearing the land, relocating and resettling incumbent residents and businesses at our cost, setting up the new town infrastructure and public facilities, to building commercial properties. Each new town project cycle is estimated between 15 and 20 years.

We do not normally acquire land use rights to the land underlying our new town projects, except for land on which we intend to develop real estate properties. The local government generally retains title to the land and sell the land plots by way of public auction, tender or listing to real estate property developers. We have been receiving a portion of the proceeds from the sale of land use rights, the amount of which is authorized and approved by the relevant governmental authority. Such sale proceeds amount for the major part of our revenue.

Apart from land sales, we also develop, manage and operate commercial properties such as hotels and convention centers and also enter into agreements with the local governments to build, manage and operate public amenities, such as museums and recreational parks. Through this we are committed to enhancing the long term value of our new town projects.

我們主要致力於規劃並開發位於中國若干大城市周邊市郊的大型新城鎮項目，正在開發的各個項目的面積至少達六百萬平方米。我們現正進行三個位於上海、無錫及瀋陽的新城鎮項目。新城鎮項目通常先由地方政府列出地點和規模等整體要求，然後邀請有潛力的新城鎮開發商進行可行性研究並提供總體規劃供地方政府審核。獲得授權後，我們會通過與地方政府聯屬企業所組成的合資項目公司開發有關項目，並由我們擁有大部份股權。作為項目的管理人，我們參與每個開發地點的事務、取得項目融資、準備和清理土地、由我們出資動遷安置現有居民和工商企業、建設新城鎮基礎設施和公共設施至建設商用物業。估計每個新城鎮項目的周期為15至20年。

除了我們有意用以開發房地產物業的地塊，我們一般不會取得新城鎮項目中相關土地的土地使用權。地方政府一般會保留土地的擁有權及通過公開招拍掛形式把地塊售予房地產開發商。我們會獲得部份出售土地使用權所得款項，其金額乃經相關政府部門授權及批准。該等出售所得款項是我們的主要收入部分。

除了出售土地，我們也開發、管理及經營商用物業，如酒店和會議中心，並會與地方政府訂立協議，以興建、管理和經營博物館及休閒公園等公用設施。我們致力通過此方面來提升新城鎮項目的長期價值。

In addition, we also strategically participate in real estate development projects. We believe this well complements our core new town development business model and helps diversify and smoothen our revenue stream. We currently engage in developing the Lake Malaren Silicon Valley Project, a low-density commercial headquarters villas located in Shanghai Luodian with luxury view of 2 18-holes golf courses. We also develop the Lake Malaren SOHO Project in Shanghai Luodian, Wuxi Hongqing Project in the Wuxi New Town, as well as a real estate project in Pi County of Chengdu.

此外，我們還會策略性地參與房地產開發項目。我們相信這樣能好好補足我們的核心新城鎮開發商業模式及協助多元化及穩定收入流。我們現正參與開發位於上海羅店的「美蘭湖硅谷項目」，能欣賞到兩個PGA標準18洞高爾夫球場優美景觀的低密度商業總部。我們亦在上海羅店建設美蘭湖SOHO項目，無錫新鎮內開發無錫鴻慶項目，以及在成都郫縣開發房地產項目。

BUSINESS CYCLE

業務周期

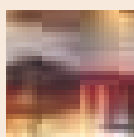


BARE LAND –

site selection & master planning, relocation and resettlement of residents

生地 –

選擇地點及總體規劃和動遷安置居民

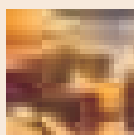


LAND PREPARATION –

formation of infrastructure and public amenities development

準備土地 –

建設基建及開發公共設施



DEVELOPED LAND PARCELS –

ready for sale through public auction, tender or listing

已開發地塊 –

準備通過公開招拍掛出售





OUR STRENGTHS & STRATEGIES

我們的優勢和策略

Our competitive strengths:

- Strong reputation and proven track record as a quality and pioneering new town developer in PRC
- Distinctive business model
- Close and successful cooperation with local governments
- Substantial saleable land with high potential for value appreciation
- Proactive marketing and promotion activities
- Experienced management team

Our business strategies:

- Focus on improving profitability
- Selectively develop focusing on real estate projects within our new towns, to complement new town development business model through diversifying and smoothening our revenue stream
- Emphasize on world class standards of new town planning and design, and adhere to international best practice
- Leverage our expertise and track record to grow our business

我們的競爭優勢：

- 我們是中國新城鎮開發商中優秀的先行者，具有良好的品牌聲譽和經驗證明的優秀成績
- 獨特商業模式
- 與地方政府緊密和成功的合作關係
- 具有大量高增值潛力的可供出售土地
- 積極的營銷及推廣活動
- 經驗豐富的管理團隊

我們的業務策略：

- 致力提升盈利能力
- 集中在我們的新城鎮項目中選擇性地開發二級市場房地產項目，通過多元化及穩定收入流來補足我們的核心新城鎮開發商業模式
- 持續強調和保持世界級的新城鎮規劃和設計水平及遵循國際的最佳實務慣例
- 充分利用我們的專業知識及過往優秀的業績擴展業務

Corporate Information

公司資料

BOARD OF DIRECTORS

Executives

Mr Shi Jian (*Chairman*)
Mr Li Yao Min (*Chief Executive Officer, Co-Vice Chairman*)
Mr Shi Janson Bing (*Co-Chief Executive Officer*)
Ms Song Yiqing (*Chief Financial Officer*)
Ms Gu Biya (*Chief Operating Officer*)
Mr Mao Yiping (*Executive Director*)
Mr Yang Yonggang (*Executive Director*)

Non-Executives

Mr Yue Wai Leung Stan (*Co-Vice Chairman*)
Mr Henry Tan Song Kok (*Lead Independent Director*)
Mr Loh Weng Whye (*Independent Director*)
Mr Lam Bing Lun Philip (*Independent Director*)
Mr Kong Siu Chee (*Independent Director*)

AUDIT COMMITTEE

Mr Henry Tan Song Kok (*Chairman*)
Mr Lam Bing Lun Philip
Mr Loh Weng Whye

NOMINATING COMMITTEE

Mr Loh Weng Whye (*Chairman*)
Mr Lam Bing Lun Philip
Mr Kong Siu Chee

REMUNERATION COMMITTEE

Mr Kong Siu Chee (*Chairman*)
Mr Loh Weng Whye
Mr Lam Bing Lun Philip
Mr Henry Tan Song Kok

INVESTMENT COMMITTEE

Mr Lam Bing Lun Philip (*Chairman*)
Mr Kong Siu Chee
Mr Henry Tan Song Kok
Mr Loh Weng Whye

COMPANY SECRETARIES

Ms Low Siew Tian
Ms Kwok Yu Ching

BUSINESS ADDRESS

2503 Convention Plaza Office Tower
No 1 Harbour Road
Wanchai Hong Kong SAR
Telephone: (852) 3965 9000
Facsimile: (852) 3965 9111
Website: www.china-newtown.com

董事會

執行

施建先生 (*主席*)
李耀民先生 (*行政總裁、副主席*)
施冰先生 (*聯席行政總裁*)
宋亦青女士 (*首席財務官*)
顧必雅女士 (*營運總監*)
茅一平先生 (*執行董事*)
楊勇剛先生 (*執行董事*)

非執行

余偉亮先生 (*聯席副主席*)
陳頌國先生 (*首席獨立董事*)
羅永威先生 (*獨立董事*)
林炳麟先生 (*獨立董事*)
江紹智先生 (*獨立董事*)

審計委員會

陳頌國先生 (*主席*)
林炳麟先生
羅永威先生

提名委員會

羅永威先生 (*主席*)
林炳麟先生
江紹智先生

薪酬委員會

江紹智先生 (*主席*)
羅永威先生
林炳麟先生
陳頌國先生

投資委員會

林炳麟先生 (*主席*)
江紹智先生
陳頌國先生
羅永威先生

公司秘書

劉秀珍女士
郭汝青女士

業務地址

香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓2503室
電話: (852) 3965 9000
傳真: (852) 3965 9111
網址: www.china-newtown.com





Corporate Information 公司資料

REGISTERED OFFICE

2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town Tortola
British Virgin Islands

BVI PRINCIPAL SHARE REGISTRAR

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340 Road Town
Tortola British Virgin Islands

SINGAPORE SHARE TRANSFER AGENT

Tricor Barbinder Share Registration Services
8 Cross Street #11-00
PWC Building
Singapore 048424

HONG KONG BRANCH SHARE REGISTRAR

Tricor Investor Services Limited
26th Floor Tesbury Centre
28 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong

SINGAPORE LEGAL ADVISOR

WongPartnership LLP
One George Street #20-01
Singapore 049145

AUDITOR

Ernst & Young
18th Floor Two International Finance Centre
8 Finance Street Central
Hong Kong SAR
Partner-in-Charge: Mr Philip Leung Wai Lap
Date of Appointment: 20 November 2007

COMPLIANCE ADVISOR

Shenyin Wanguo Capital (H.K.) Limited
28th Citibank Tower Citibank Plaza
3 Garden Road Central Hong Kong

STOCK EXCHANGE LISTED

Singapore Exchange Securities Trading Limited
Stock Name: ChinaNTown
Stock Code: D4n.si

The Stock Exchange of Hong Kong Limited
Stock Name: ChinaNewTown
Stock Code: 1278

ISIN Code: VGG2156N1006

註冊辦事處

2/F Palm Grove House
P.O. Box 3340
Road Town Tortola
British Virgin Islands

英屬處女群島股份過戶登記總處

Tricor Services (BVI) Limited
P.O. Box 3340 Road Town
Tortola British Virgin Islands

新加坡股份過戶代理

Tricor Barbinder Share Registration Services
新加坡 048424
8克羅士街#11-00
PWC大廈

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

新加坡法律顧問

王律師事務所
新加坡 049145
喬治街一號#20-01

核數師

安永會計師事務所
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期18樓
負責合夥人：梁偉立先生
委任日期：2007年11月20日

合規顧問

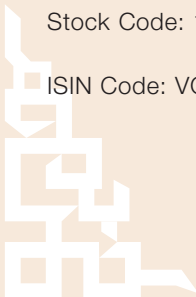
申銀萬國融資(香港)有限公司
香港中環花園道3號
花旗銀行廣場花旗銀行大廈28樓

聯交所上市

新加坡證券交易所
股份名稱：ChinaNTown
股份代號：D4n.si

香港聯合交易所有限公司
股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278

國際證券編碼：VGG2156N1006





Five-Year Financial Summary

五年財務概要

A summary of the consolidated results and assets and liabilities of the Group of the last four financial years, as extracted from the published audited financial statements, and the consolidated results and assets and liabilities of the Group for the period from 29 June 2006 to 31 December 2006 as extracted from the Company's listing prospectus dated 5 November 2007 in relation to the Company's application of listing in the SGX-ST, which also set out the details of the basis of presentation is set out below.

下文載列本集團過往四個財政年度的合併業績以及資產及負債概要乃摘錄自己公佈經審計財務報表，以及摘錄自就本公司於新交所申請上市而於2007年11月5日刊發的上市章程文件的本集團自2006年6月29日至2006年12月31日止期間之合併業績以及資產及負債，當中亦載列呈列基準詳情。

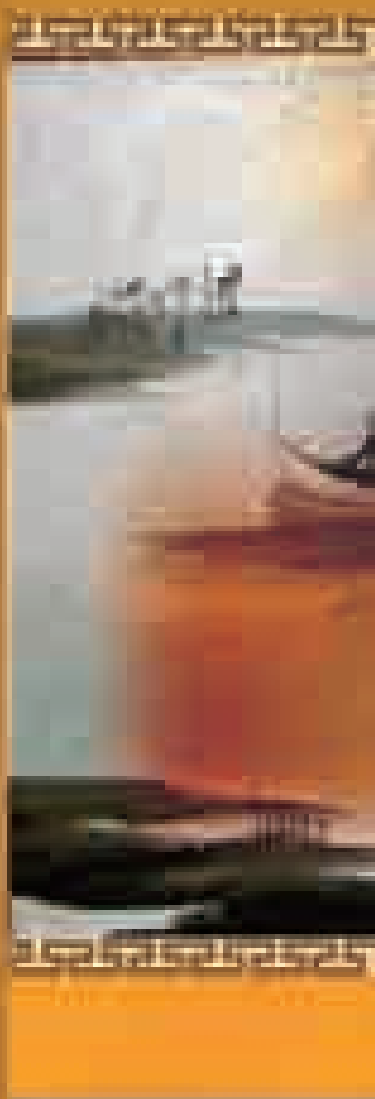
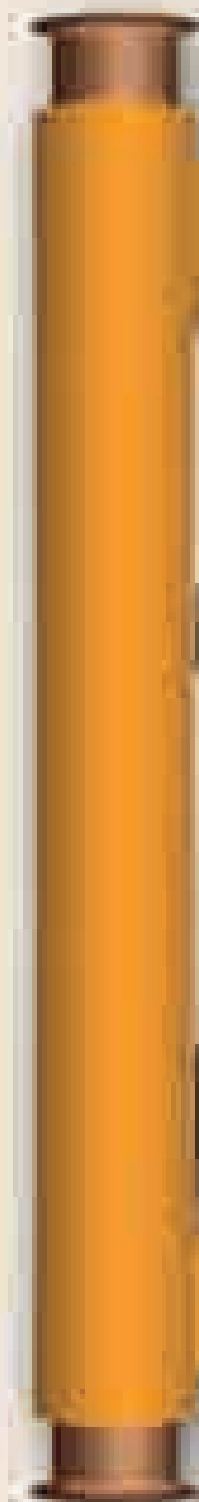
		Year ended 31 December 截至12月31日止年度				Period from 29 June 2006 to 31 December 2006 自2006年 6月29日至 2006年 12月31日 止期間
		2010	2009	2008	2007	
RMB'000 人民幣千元		2010年	2009年	2008年	2007年	
Revenue	收入	1,479,889	1,087,355	564,096	363,194	647,983
Cost of sales	銷售成本	(567,278)	(435,048)	(369,101)	(203,061)	(302,626)
Gross profit	毛利	912,611	652,307	194,995	160,133	345,357
Other income	其他收入	13,130	8,419	16,159	72,919	201
Selling and distribution costs	銷售及分銷成本	(65,223)	(119,669)	(35,891)	(37,752)	(20,286)
Administrative expenses	管理費用	(196,734)	(133,523)	(165,911)	(106,455)	(27,239)
Other expenses	其他開支	(26,034)	(1,720)	(36,162)	(45,567)	(1,830)
(Loss)/Gain on the repurchase of Senior Notes	購回優先票據(虧損)/收益	(4,177)	24,744	-	-	-
Loss on convertible bonds other than interest cost, net	除利息成本外可轉換債券虧損淨額	-	-	(287,826)	(79,445)	-
Impairment loss of property, plant and equipment	物業、廠房及設備減值虧損	-	(8,810)	(136,773)	-	-
Fair value gain/(loss) on completed investment properties	已竣工投資物業公允價值收益/(虧損)	16,168	(14,163)	(488,160)	38,948	30,000
Fair value gain/(loss) on investment properties under construction	在建投資物業公允價值收益/(虧損)	(1,723)	39,036	-	-	-
Operating profit	經營溢利	648,018	446,621	(939,569)	2,781	326,203
Financial costs	財務成本	(97,861)	(104,352)	(193,696)	(293,564)	(55,498)
Profit/(loss) before tax	除稅前溢利/(虧損)	550,157	342,269	(1,133,265)	(290,783)	270,705
Income tax	所得稅	(188,575)	(98,809)	145,915	18,772	(91,380)
Profit/(loss) for the year	年度溢利/(虧損)	361,582	243,460	(987,350)	(272,011)	179,325
Non-controlling interests	非控股權益	(114,788)	(76,830)	141,807	(15,342)	(49,225)
Profit/(loss) attributable to owners of the parent	母公司擁有人應佔溢利/(虧損)	246,794	166,630	(845,543)	(287,353)	130,100
Assets and liabilities	資產及負債					
Total assets	資產總額	8,931,850	8,620,425	6,400,122	7,624,218	4,733,515
Total liabilities	負債總額	(5,634,324)	(5,811,268)	(4,324,087)	(4,953,507)	(4,069,622)
Total equity	權益總額	3,297,526	2,809,157	2,076,035	2,670,711	663,893
Equity attributable to owners of the parent	母公司擁有人應佔權益	2,746,007	2,372,926	1,716,934	2,169,803	354,210
Non-controlling interests	非控股權益	551,519	436,231	359,101	500,908	309,683
Total Equity	權益總額	3,297,526	2,809,157	2,076,035	2,670,711	663,893



ADVOCATE of Low Carbon Ecological Environmental Urbanisation

提倡

低碳
生態
環保
城鎮化







Project List 項目一覽



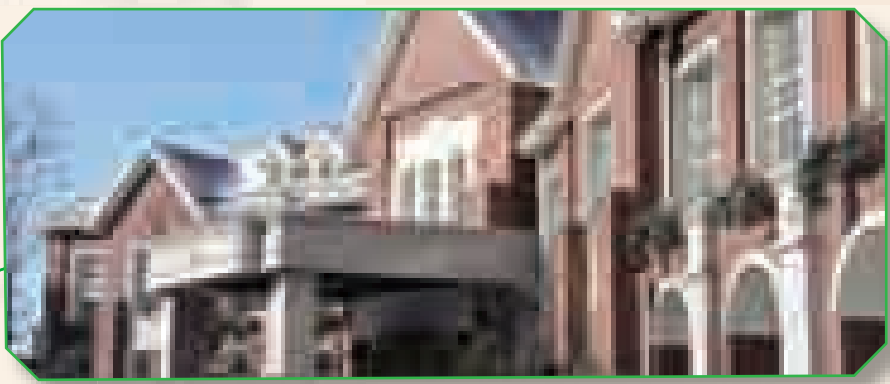
Chengdu
Project
成都項目



Project List
項目一覽



Shenyang
New Town
瀋陽項目



Wuxi
New Town
無錫項目



Shanghai
New Town
上海羅店
項目



CNTD Headquarter
Hong Kong
CNTD香港總部





Project List 項目一覽

LAND DEVELOPMENT PROJECTS

SHANGHAI LUODIAN NEW TOWN

- Total site area of 6.80 sq. km.
- Located at Baoshan District, connected to downtown Shanghai by metro line #7 (with two stops at Luodian), around 30 minutes ride to downtown Shanghai
- Selected as permanent site to co-host the China New Town Investment International Forum with the National Development and Reform Commission of the PRC
- Also features a 5-star Crowne Plaza Hotel, two 18-holes PGA standard golf courses, an European style retail street with over 72,000 sq.m. of rental space, and an international convention centre
- Substantially completed (91% completion)
- Approximately 866,082 sq.m. of remaining land available for sale representing 37% of total, available for sale up to year 2015

WUXI HONGSHAN NEW TOWN

- Total site area of 8.68 sq. km.
- Located in Wuxi New District and adjacent to the high-tech industrial park (over 70 of Fortune 500 businesses operating there), close proximity to the Wuxi city centre and Wuxi Airport
- Approximately 51% completed of development
- Approximately 3.17 million sq.m. of remaining land inventory available for sale representing 83% of total, available for sale up to year 2020

SHENYANG LIXIANG NEW TOWN

- Site area of 20.55 sq. km.
- Located at Dongling District, close proximity to Shenyang city centre and adjacent to Shenyang Taoxian International Airport
- In the Dahunnan area where is planned to be transformed into "New Centre, New Landmark, new hub and new energy" under the Government's strategic plan; host of the 2013 National Games
- Approximately 45% completed of development
- Approximately 11.84 million sq.m. of remaining land inventory available for sale representing 96% of total, available for sale up to year 2038

土地開發項目

上海羅店新城鎮

- 總佔地面積6.80平方公里
- 位於寶山區，地鐵7號線（兩個站位於羅店）連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程
- 獲選為永久場地，與中國國家發展和改革委員會合辦「中國城鎮投資國際高峰論壇」
- 亦設有五星級皇冠假日酒店、兩個18洞PGA標準高爾夫球場、歐洲風情零售街（零售空間逾72,000平方米）、國際會議中心
- 大致上竣工(91%竣工)
- 可供出售剩餘土地約866,082平方米(佔總數的37%)，可供出售至2015年

無錫鴻山新城鎮

- 總佔地面積8.68平方公里
- 位於無錫新區，毗鄰高新科技園區（逾70家財富500強企業於該區營運），非常鄰近無錫市中心及無錫機場
- 發展項目約51%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約317萬平方米(佔總數的83%)，可供出售至2020年

瀋陽李相新城鎮

- 佔地面積20.55平方公里
- 位於東陵區，非常鄰近瀋陽市中心及毗鄰瀋陽桃仙國際機場
- 位於大渾南社區，根據政府策略性計劃，將會轉型為「新中心、新地標、新樞紐及新動力」；主辦2013年全國運動會
- 發展項目約45%已竣工
- 可供出售剩餘土地存貨約1,184萬平方米(佔總數的96%)，可供出售至2038年

LIST OF COMMERCIAL PROPERTIES CURRENTLY UNDER CNTD'S DEVELOPMENT AND/OR MANAGEMENT

CNTD開發中及／或管理的商用物業清單

LUODIAN

- Crowne Plaza Hotel
- Lake Malaren Golf Course, two 18-holes PGA standard golf courses
- International Convention Centre
- European-styled retail street
- Shanghai shopping mall

羅店

- 皇冠假日酒店
- 美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場）
- 國際會議中心
- 歐洲風情零售街
- 上海購物中心

WUXI

- A five-star hot spring hotel
- Retail Street in Wuxi Project

無錫

- 五星級溫泉酒店
- 無錫項目的零售街

Note: CNTD's holding interests in Luodian, Wuxi and Shenyang joint-venture companies are respectively 72.73%, 90% and 90%.

註：CNTD分別於羅店、無錫及瀋陽的合資公司持有72.73%、90%及90%的股權。

REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS

LAKE MALAREN SOHO PROJECT

Type: Commercial
Location: Within Luodian New Town, adjacent to the Metroline #7, Lake Malaren Station
Site area: 11,228 sq.m.
Total GFA: 39,317 sq.m.
Descriptions: Located right on the top of the Luodian metro Transportation Hub, the Lake Malaren SOHO project is to be developed into commercial use property. It benefits from convenient location, at the junction where the metroline #7 connects the new town with downtown Shanghai, as well as a shopping mall.
Expected timing: Pre-sale to start in 2011, delivery through 2012-2013

LAKE MALAREN SILICON VALLEY PROJECT

Type: Commercial
Location: Adjacent to the Crowne Plaza Lake Malaren Hotel and Lake Malaren Golf Course (two 18-holes PGA standard golf courses to co-host an international golf tournament with the IMG Group ("IMG") in 2011-2015)
Site area: 242,500 sq.m.
Total GFA: 97,000 sq.m.
Descriptions: To be developed into low-density commercial office units and sold for use as corporate headquarters, enjoying full view of the Lake Malaren Golf Courses. The Project will have approximately 240 units, with a standard unit ranging from 360 sq.m. to 460 sq.m.
Expected timing: Pre-sale to start in 2011, delivery through 2012-2015

WUXI HONGQING PROJECT

Type: Residential
Location: Within Wuxi Hongshan New Town of CNTD
Site area: 69,212 sq.m.
Total GFA: 83,055 sq.m.
Descriptions: To be developed into residential property.
Expected timing: Pre-sale to start in 2011, delivery through 2012-2013

CHENGDU PROJECT IN PI COUNTY¹

Type: Residential
Location: Sanguan Village, Hongguang Town in the Pi county of Chengdu
Site area: 90,982 sq.m.
Total GFA: 215,202 sq.m.
Descriptions: Located in one of the six major city ancillary blocks of Chengdu with good location, convenient transportations and excellent development prospects, this project represents the first ever CNTD real estate project outside its own new towns.
Expected timing: Pre-sale to start in 2011, completion through 2012-2013

房地產開發項目

美蘭湖SOHO項目

類別：商業
位置：位於羅店新城鎮內，毗鄰地鐵7號線美蘭湖站
佔地面積：11,228平方米
總建築面積：39,317平方米
描述：美蘭湖SOHO項目位於羅店地鐵交通樞紐之上，將發展為作商業用途的大樓，其具有位置便利的優勢，處於地鐵7號線連接新城鎮與上海市中心以及購物中心的交匯點
預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年交付

美蘭湖硅谷項目

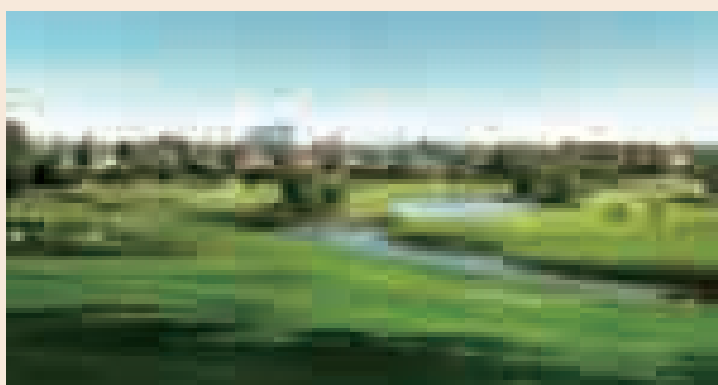
類別：商業
位置：毗鄰美蘭湖皇冠假日酒店及美蘭湖高爾夫球場（兩個18洞PGA標準高爾夫球場，與IMG集團（「IMG」）於2011年至2015年合辦國際高爾夫球錦標賽）
佔地面積：242,500平方米
總建築面積：97,000平方米
描述：將開發為低密度商業辦公室單位，並出售供企業總部用途，坐享美蘭湖高爾夫球場全景。該項目將有約240個單位，標準單位介乎360平方米至460平方米
預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2015年交付

無錫鴻慶項目

類別：住宅
位置：CNTD的無錫鴻山新城鎮之內
佔地面積：69,212平方米
總建築面積：83,055平方米
描述：將發展為住宅物業。
預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年交付

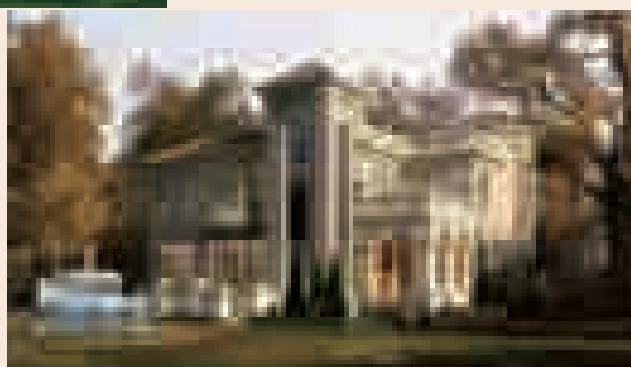
成都郫縣項目¹

類別：住宅
位置：成都郫縣紅光鎮三觀村
佔地面積：90,982平方米
總建築面積：215,202平方米
描述：位於成都六個主要城市配套街區之一，具有良好位置、便利交通及卓越發展前景，此項目為CNTD歷來首個位於其自身的新城鎮以外的房地產項目
預期時間表：於2011年開始預售，於2012年至2013年交付



Note 1: CNTD has 72.73% effective interest in the project.

註1：CNTD在此項目佔有72.73%的有效權益。





Chairman's Statement

主席報告書



Dear Shareholders,

On behalf of the board of directors, I would like to present the annual report for the results of China New Town Development Company Limited ("CNTD") for the year ended 31 December 2010 (accounting year 2010) to you.

尊敬的股東：

本人謹代表董事局向諸位提呈中國新城鎮發展有限公司（「CNTD」）截至2010年12月31日止之全年（2010年會計年度）業績報告。



Chairman's Statement 主席報告書

Year 2010 marked CNTD's eighth year of engaging in the new town development business. In the previous year, while the national economy continued to show strong recovery, it was also a year full of both challenges and opportunities for the PRC real estate sector due to surging inflationary pressure through the country as well as emerging asset bubbles. Against such backdrop, CNTD achieved steady growth of its business, with a net profit reaching the Group's record high of RMB247 million, representing a year-on-year growth of 48%. This demonstrates that the Group's dedicated effort on the new town development sector over years have paved well for our harvest.

In October 2010, the 17th Plenary Meeting of the PRC Communist Party was convened, in which the Twelfth Five-Year Plan for National Development (the "Twelfth Five-Year Plan") was passed, delineating the new blueprint for the national economic and social development between 2011 and 2015. The Twelfth Five-Year Plan emphasized the acceleration on the strategic national economic restructuring, in particular, expanding domestic demand and steadily increasing the level of urbanization has been set as priorities. This is solid evidence that urbanization of China in the future is in line with the economic trend and that its importance has been raised to the national policy level. The Twelfth Five-Year Plan also set the specific target of raising the national urbanization rate from 47% in the end of 2009 to 50% by 2015. The future mode of urbanization in China, as outlined in the Twelfth Five-Year Plan, is the coordinated development among small to medium cities and small towns, with large cities providing the foundation and medium and small cities providing the main growth drivers. The rapid urbanization for the national population would create substantial demand for urban land resources, and hence presenting CNTD, a leading non-state owned new town developer, with enormous business opportunities.

Meanwhile, the medium to long term plan for high-speed railway development in China was announced. Closely linked to the Twelfth Five-Year Plan, the plan stated the Government's committed effort to develop a domestic high-speed railway network in the next few years. It is anticipated that domestic high-speed railway network would greatly strengthen the connections among economic zones as well as among large and small cities. In only a matter of few years, this will greatly enhance the radiation of the three currently

在2010年，CNTD踏入在新城鎮開發業務的第八個年頭。去年，國家經濟繼續強勁復甦。然而，與之同時出現的通脹壓力及資產市場日益熾熱的現象，令國內房地產行業經歷了挑戰與機遇並存的一年。在這種環境下，CNTD把握機遇，業務繼續穩步成長，純利達到集團歷史最高的人民幣2.47億，按年增長48%，足證集團多年來在新城鎮開發領域的耕耘已開始結出碩果。

在2010年10月，中共中央召開第十七屆五中全會，會議通過了國家發展的第十二個五年規劃（「十二五規劃」），對2011年至2015年的全國經濟和社會發展提出了新的發展思路。十二五規劃提出加快策略性調整全國經濟結構，其中重點為擴大內需，以及穩步提升城鎮化水平，顯示未來中國的城鎮化已是經濟大勢所趨而且其重要性已被提升到國策的層面。十二五規劃還明確提出，在2015年前全國的城鎮化率將由2009年末的47%提升至50%。十二五所鉤劃的中國未來的城鎮化模式，是以大城市為依托、以中小城市為重點，中小城市和小城鎮間協調發展的格局。國內在人口急速城鎮化的過程之中，必然創造對城市土地資源的需求，為CNTD — 國內領先的民營新城鎮開發商 — 帶來龐大的商機。

與十二五規劃所緊扣的，是中國高鐵中長期發展規劃，提出大力發展國內的高速鐵路網絡。預計在短短數年內，國內高鐵網絡將大大加強經濟區與經濟區間、大城市與中小城市之間的往來及聯繫，令國內長三角、環渤海及珠三角此三大對中國最有影響力的經濟區的能量幅射至其他地區。由此，中國的城鎮化大





Chairman's Statement 主席報告書

most vibrant and influential economic zones in China, namely the Yangtze River Delta, the Bohai Economic Zone and the Pearl River Delta, to other regions in the country. Accordingly, the macro trend of urbanization in China would be complemented by infrastructure development. Located at the center of the Yangtze River Delta, our Luodian new town and our Wuxi new town project will benefit from the further elevation of the economic importance of the Yangtze River Delta in long term. In particular, our Wuxi Hongshan New Town, located right next to the high-speed railway station, would directly benefit and offer substantial growth potential for years to come.

While the national economy achieves fruitful development, the real estate sector has been increasingly exposed to the risk of policy curbing. After the financial tsunami, price and volume for commercial properties nationwide has recorded sharp rise, raising the PRC Central Government's concern on the emergence of asset bubbles. In April 2010, the Central Government introduced policies to strictly curb the speculations of residential properties (alias "Ten Measures of the State Council" ("國十條"), imposing clear and stringent nationwide restrictions over the purchase of real estate as well as housing loans. On 26 January 2011, the Central Government introduced "Eight New Measures of the State Council" ("新國八條"), which does not only further raise the down-payment ratio for second house purchase and strictly limit the purchase of the third house, but also, in respect of political level, hold local governments politically accountable for the curbing of property prices. And in less than a day later of the introduction of such policies, it is also announced that Shanghai and Chongqing would act as the pilot cities for imposing real estate tax. On the other hand, the People's Bank decisively announced credit tightening measures, including the rise in the bank required reserve ratio for seven consecutive times and the upward adjustment of interest rate for three times. Such adjustment and policy control would likely sustain for a certain period, with house purchasers shifting towards a wait-and-see and more prudent approach. Nevertheless, from a long-term perspective, these policies are constructive to the healthy development of the real estate sector. As the business model of CNTD is significantly different from that of ordinary domestic real estate enterprises, we consider that CNTD could fully utilize its strength in such circumstances. Firstly, to control domestic property price, abundant supply of land resources to the market is of utmost importance, especially land from city peripheral area and within affordable price. CNTD has a considerable amount of such land resources, and creates economic value for various parties via long-term value nurturing operations. During the course of our new town development, we have been emphasizing on the

趨勢，將得到基建層面的全面配合。我們在羅店與無錫的兩個新城鎮項目，處於長三角的中心位置，必然長遠受惠長三角經濟地位在國內進一步的提升。其中，我們的無錫鴻山新城鎮緊鄰高鐵站，直接受益，發展潛力巨大。

然而，在國內經濟蓬勃發展的同時，房地產行業卻面臨着重大的政策調壓風險。金融海嘯後，全國各地商業房地產的價量急升，引起了中央對資產泡沫苗頭的關注。2010年4月，中央出台了嚴厲打壓房地產炒賣的政策（俗稱「國十條」），當中對購房、房貸等方面有明確而嚴格的全國性限制。2011年1月26日，中央再出台了「新國八條」，除了進一步調高第二套房的首付比例及嚴格限購第三套房之外，還將調控房價提高到地方政府問責的政治高度；事隔不足一天，再宣佈上海與重慶作試點徵收房產稅。另一方面，人民銀行果斷地宣佈收緊銀根的措施，其中包括連續七度調高銀行存款準備金，以及三度調升利率。可以預期，政策上的調控將會維持一段時間，購房者會轉趨審慎觀望為主。不過從長遠來看，卻有利於房地產行業的健康發展。由於CNTD和一般內房企業的商業模式的顯注不同，我們認為CNTD的優勢在這種環境下可以得到充分的表現。首先，為了控制國內的房價，向市場提供足夠的土地資源至關重要。當中，尤以城市外圍、價格適中的地段的地段為甚。CNTD就是座擁可觀數量的這樣的土地資源，而且歷年來能通過為土地帶來長遠的增值運營為各方創造效益。在我們的城鎮

Chairman's Statement 主席報告書

relocation of incumbent residents, improving their living conditions, conserving land resources, building ancillary infrastructures and facilities to enhance the quality of the new towns. All of these are great driver of domestic consumption demand, and are thus in line with national policies. In addition, as the Luodian Project is entering maturity, it could provide the Group with steady cash flow, while the steady growth in new town projects in Wuxi and Shenyang would enhance the Group's financial position in the long term. We would humbly remind ourselves of the challenges the real estate industry is facing in the year ahead, and in particular, our Wuxi and Shenyang projects are still in early stage and require a long time of investment and nurturing. However, CNTD will strengthen its management on cash flow and strictly control costs, while actively promoting its brand and maintaining quality and reputation, to fully equip itself for the future opportunities arising in the real estate market.

Furthermore, CNTD was successfully listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited ("HKEx") by the way of introduction on 22 October 2010, marking a new era for the Group. Looking ahead, CNTD will hold primary listing status on both Singapore and Hong Kong. We deeply believe that the listing in Hong Kong is only our first step towards success, and it takes more steps to reach the goals of being fully understood by the market, as well as getting acknowledged by the market, which also formulates the direction for our future efforts.

開發過程中，我們一向注重對當地原住民的安置，和對其生活條件的改善；對土地集約、節約的利用；對基礎設施的建設和配套功能的提升等等。這都是對內需的極大推動，因此實為順應國策。此外，隨着羅店項目的日漸成熟，將可為集團帶來穩定的現金流，而我們在無錫及瀋陽的新城鎮項目穩步成長，長遠加強集團的財務狀況。我們清醒地認識到，房地產行業在2011年仍是挑戰重重，尤其是我們的無錫及瀋陽項目仍在起步階段，需要長時間的投入及培養。不過CNTD將會加強現金流的管理，嚴格控制成本，同時積極推廣品牌，維持品質和口碑，為未來房地產市場的機遇做好準備。

另一方面，CNTD去年10月22日成功地在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板以介紹形式掛牌上市，為集團展開新的一頁。今後，CNTD將在新加坡與香港兩地同時上市。我們深信，香港上市只是成功跨出了第一步，要得到市場的充份認識以至認可有一個過程，這也是我們日後努力的方向。





Chairman's Statement 主席報告書

In the past financial year, the Company has taken a strategic initiative to expand our value chain and enter the property development space. Extending our presence to property market and pursuing an integrated business model of primary (land) and secondary (property) development is a sound strategy for the Company in the long term. Among our secondary market projects, the Lake Malaren Silicon Valley Project is located within our Shanghai Luodian project and benefits from the luxury view of Lake Malaren Golf Course. It will be developed into low-density commercial offices available for use as corporate headquarters in the near future. The Company owns the land use rights of the land. Along with the commencement of the golf tournament at PGA standards, jointly organized by the Group and IMG on the Lake Malaren Golf Course in the next five years, the properties will be gradually released to the market, providing the Company with a new and substantial source of revenue stream. Furthermore, also located in Shanghai Luodian, the SOHO Project will be fully commenced in 2011. Apart from the above, the Group also successfully bid a parcel of land in Pi County in Chengdu, the provincial capital of Sichuan, for the development of residences. Such act marks a try in terms of the development of secondary real estate apart from CNTD's own projects, establishing the business foundation in Chengdu, the center of Southwest China for the Group's deployment of development strategy in the future. Going forward, the Company will fully utilize its in-depth knowledge and extensive connections on a local level. This includes a high level of familiarity with local political and economic environments, as well as unique insights on the potential of real estate projects within our new towns. At the same time, as the Company is devoted to enhancing the long term value of land in our new towns, it will also greatly increase the value appreciation potential of secondary projects within new towns. Furthermore, secondary development business will complement our primary development operations with their steady cash flow and shorter investment cycles. Therefore, there exist strong complementarities between our primary and secondary market operations.

另外，集團在去年作出了策略上的嘗試，積極地為參與二級房地產市場開發作準備。把產業鏈延伸到二級房地產，進行一二級房地產的聯動開發，對集團的長遠發展是十分有利的策略。其中美蘭湖硅谷項目座落於上海羅店項目內，坐擁美蘭湖高爾夫球場的良好風景，將發展成低密度商務辦公用房，可供售為企業總部使用。CNTD已擁有該土地的使用權，該項目將在未來幾年，隨着本集團與IMG在未來五年聯合主辦的國際高爾夫球錦標賽在美蘭湖高爾夫球場的開展而逐步推出市場，為CNTD帶來新的利潤點。同樣位於羅店的美蘭湖SOHO項目也將於2011年全力啟動。除此之外，集團還成功在四川省會成都市的郫縣投得一塊地塊作為發展住宅之用，此舉為CNTD在自身項目以外的房地產二級開發方面的一次嘗試，在中國西南地區的中心城市成都市建立業務基礎，作集團日後的發展戰略佈署。日後，CNTD可以充份利用其通過新城鎮開發業務所獲取的，對外的政經基建等情況的了解，以及對內於項目的開發前景方面的熟悉；而由於CNTD致力於提升新城鎮土地的長遠價值，所以同時也大大提升新城鎮內的二級項目的發展潛力。另一方面，二級開發所具備的投資期短，資金回籠較快的特點，也為一級開發帶來新的利潤點並幫助穩定現金流。由此可見，一二級房地產開發之間，是存在着良好的互補性的。



Chairman's Statement 主席報告書

While extending our value chain, we are constantly reinforcing our business of land development. One of the areas is we have been particularly focusing on bringing the best healthcare brand names into our new towns. For example, we are studying the feasibility of introducing the International Peace Maternity & Child Health Hospital into our Shanghai Luodian project, as well as the Shanghai Ruijin Hospital into our Wuxi project, which are the most famous hospitals in Shanghai. In a time of rapid household wealth growth and ever growing need of quality healthcare, we foresee a strong demand for brand name healthcare providers in our new towns and their vicinities and believe that such addition will have a long term significant upside support on our land value. In addition, the opening of quality hospital facilities will create employment opportunities, attracting talents and attract visitors to the town. This implies the new town could potentially become the driver of economic growth in the region, thus creating strong demand for the land resources of CNTD. We believe there is much potential complementarity to be explored between the real estate sector and the medical care sector in the future.

For the year under review, the result achieved by CNTD in 2010 is inseparable from the support of all shareholders, investors, related government departments for which the projects are located at, as well as our banks. I would like to express my sincere gratitude towards them on behalf of the board of directors. At the same time, I would also like to fully recognize, and sincerely thank for, the hard work and strong results achieved by the management and all staff members of CNTD in this past year. Looking ahead to the new year, despite the enormous challenges the real estate sector is facing, we will fully align ourselves to the national policies and continue to create long term value for our shareholders with an innovative and adaptive spirit.

Shi Jian
Chairman

10 March 2011

在不斷拓展本公司產業鏈的同時，我們仍一如既往地致力發展我們的土地開發業務。本公司正計劃將一線的醫療保健品牌引入新鎮項目內。例如，本公司正研究將上海的知名醫院中福會國際婦幼保健院及上海瑞金醫院，分別引入我們的羅店和無錫新鎮項目之中。在家庭財富迅速增長及中國普羅大眾對優質醫療需求的意識日益抬頭的年代，優質醫療保健設施已成為住宅城鎮不可或缺的部份，本公司堅信該配套舉措對於拓展本公司產業鏈有着長遠的意義。此外，通過醫療保健院的開設可增加工作崗位，引進人才及增加人流量，意味着這將成為該地區一項強勁的經濟動力，同時，提高對於本公司土地的需求。本公司堅信在房地產行業與醫療行業間的協同性仍然大有發展潛力。

回顧過去一年，CNTD在2010年取得的成績，實有賴各位股東、投資者、項目所在的政府有關部門及銀行在過去一年以來的關注及全力支持，對此，本人謹代表董事局表達由衷的感激。同時，對於CNTD的管理層及全體員工在過去一年的辛勤努力及所創造的佳績，表示充分的肯定及衷心的謝意。展望新的一年，雖然房地產行業仍然充滿挑戰，我們將順應政策，努力發展，以創新、務實的精神，力求繼續為股東創造長遠的價值。

施建
主席

2011年3月10日





CEO Statement 行政總裁報告書

Dear Shareholders,

In 2010, China New Town Development Company Limited (hereafter referred to as “CNTD” or the “Company”) continued to deliver strong performance. For the financial year ended 31 December 2010, the revenue of CNTD increased year-on-year by 36% to RMB1.48 billion, marking a new record for the Group. Net profit attributable to shareholders increased by 48% year-on-year to RMB247 million, also the highest level in the Group’s history. 2010 marked a very challenging year for the PRC real estate sector. Uncertainties of national policy curbing and control, together with the commencement of tightening monetary policy in the second half of the year, imposed a considerable pressure on the sector. Nonetheless, as the Chairman mentioned in his report, CNTD has a unique business model, and its commitment to the business of developing land resources surrounding large cities is fully aligned with the national policy as well as the economic trend of national urbanization, which is solidly evidenced by our excellent results for the year.

As with the previous years, the operating income from land development still represents the major income source of the Group. We are pleased that, in financial year 2010, apart from the continued generation of strong land sale proceeds from the Luodian New Town, which is in its harvest stage, three parcels of land in our Wuxi New Town were also sold during the year. Wuxi Project has made a new land sales record in terms of the highest achieved selling price by site area. In terms of costs, the unit land development costs for all three projects of CNTD (equally distributed in accordance with budgeted costs of services divided by relevant area) remained unchanged during the year.

各位尊敬的股東

2010年，中國新城鎮發展有限公司（下稱「CNTD」或「本公司」）繼續創出佳績。在截止至2010年12月31日的財政年度，CNTD的營業收入按年上升36%至14.8億人民幣，創下了本集團的收入紀錄。股東應佔純利按年上升48%至2.47億人民

幣，同樣為本集團的歷史最高水平。2010可謂對內地房地產挑戰重重的一年，除了國家政策調控方面的不確定性，在下半年開始的緊縮貨幣政策，均為行業帶來不少運營上的壓力。但是，誠如主席在報告書中所述，CNTD具有獨特的商業模式，其致力發展大城市周邊土地資源的業務，是符合國策和國家城鎮化這一經濟大趨勢的。這一點，從我們今年的良好業績中可以得到充份的印證。

一如既往，土地開發帶來的營業收入仍佔本集團的絕大部份收入來源。可喜的是，在2010財政年度，除了已步入收成期的羅店新鎮繼續帶來強勁的土地出讓收益之外，年內無錫新城鎮也售出了三塊地皮。按其達到的佔地面積的售價計算，無錫項目內土地在去年的最高售價刷新了無錫項目內的土地售價紀錄。在成本方面，CNTD的全部三個項目的土地開發單位成本（按服務預算成本除以相關面積均分）均在年內保持不變。



In addition, the Group also achieved good progress on business apart from land development. Revenue from hotel operation increased significantly from RMB29.74 million in 2009 to RMB50.56 million in 2010, which was mainly due to the growth in business as a result of 2010 Shanghai World Expo, as well as the fall in revenue in 2009 due to the suspension of business in Crowne Plaza Lake Malaren Hotel for renovation works. Also, as planned renovation was conducted in the golf course for the co-hosting of international golf tournament with IMG in the coming year (as detailed in the Luodian section below), the operation of golf course recorded a revenue of RMB39.99 million (2009: RMB56.18 million). The renovation is scheduled to complete by the second quarter of 2011.

Furthermore, as of 31 December 2010, the total value of the Group's cash and bank balance amounted to RMB1.38 billion, while the net gearing ratio dropped further from 24% in the end of 2009 to 19%, showing that the financial position of the Company continues to improve steadily. Moving towards 2011, the operating environment for real estate enterprises will still be harsh, and the Company will continue to place its focus on existing new town projects, as well as to establish its reputation via quality.

LUODIAN

In financial year 2010, the land sales in Luodian still made the largest contribution to the Group's revenue. During the year, we sold two land parcels with a total site area of 151,150 square meters (sq. m) within our Luodian Project to the subsidiary of Sino-Ocean Land for an aggregate consideration of RMB1.9 billion, and the average auction price was up to RMB21,289 per sq.m. of Gross Floor Area.

Entering into its ninth year of development, the construction and scale of Luodian New Town has grown with the passage of time, and its development has entered the mature stage. Luodian New Town has attracted more and more real estate operators with strong brand names to establish their presence, and the land price has been making new highs, reflecting that the value of its land and the future potential of the town have been well recognized by the market, which marks the time of harvest for the Group after years of investment.

此外，本集團的土地開發以外的業務也取得了良好的進展。酒店業務的收入由2009年的人民幣2,974萬元大幅增長至2010年的人民幣5,056萬元，主要由於2010年上海世博會的影響使業務增加，而且2009年由於上海美蘭湖皇冠假日酒店進行修繕工程暫停營業而致收入減少所致。而由於計劃對高爾夫球場進行翻新，以於明年與IMG合作舉行國際高爾夫球公開賽（詳見下文羅店部份），高爾夫球場經營錄得收入人民幣3,999萬元（2009年為人民幣5,618萬元）。翻新預定於2011年第二季度完成。

另外，截至12月31日，本集團的現金及銀行結餘總值達13.8億人民幣，淨資產負債率進一步從2009年末的24%降至19%，顯示本公司的財務狀況也繼續穩步改善。在步入房地產企業經營環境仍然艱難的2011年，本公司將會繼續專注開發現有的新城鎮項目，以品質打造口碑。

羅店

在2010財政年度，羅店的土地出讓仍然為本集團帶來最大的收入貢獻。年內我們以總共19億元人民幣的總成交價出讓了羅店項目內總佔地面積151,150平方米的兩幅地皮予中國遠洋地產的子公司，其平均樓板價高達每平方米21,289元人民幣。

羅店新鎮在步入開發的第九個年頭，城鎮的建設及規模與日俱長，其發展已步入成熟期。羅店新鎮吸引越來越多的具品牌及實力的房地產商進駐，土地價格屢創新高，反映其土地的價值和城鎮將來的潛力已充份獲得市場的認同。對於本集團來說，則是多年的投資到了收成期。

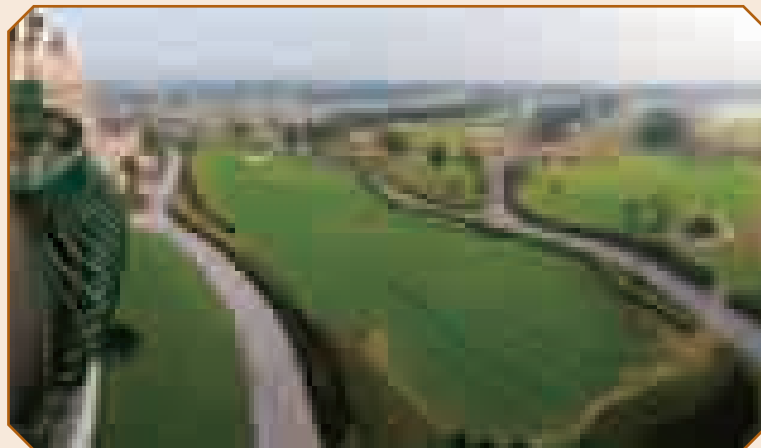




CEO Statement 行政總裁報告書

As the sole developer of the Luodian project, CNTD always considers the long term benefit to the town, and will stay firmly committed to further improvement of ancillary facilities within the project. Through this we aim to further enhance the new town in respect of lifestyle, education, medication, entertainment and business vibrancy. In 2010, we devoted substantial effort to the development of every aspects of the town, and have achieved good progress. In particular, Lake Malaren Transportation Hub of metro line #7, being one of the key constructions to improve the transportation bottle-neck in Shanghai, was launched in December. Since then, it takes only an around 30-minute-ride to travel from Luodian to Shanghai downtown by the metro line #7, bringing great convenience to the transportation of Luodian. In addition, Century Lianhua outlet in the Transportation Hub has commenced operations, while the food court is on the planning stage and facilities such as the long-haul bus station will be completed in near future progressively, shaping Luodian as an emerging and popular spot for personal consumption.

Furthermore, the Company plans to co-host the International Golf Tournament annually between 2011 and 2015 in Lake Malaren Golf Course with IMG, a renowned integrated sports, entertainment and media company. To embrace the opportunities presented by this important event, we are renovating the Lake Malaren Golf Course, in-charged by Jack Nicklaus, the world's leading golf course designer. Such renovation is now underway and is anticipated to complete by the second quarter of 2011. By then, benefiting from the event of golf competition of the best talents in the field, the brand of Lake Malaren Golf Course will be substantially enhanced, which would in turn greatly contribute to the land value of Luodian New Town. While hosting the Lake Malaren IMG Golf competition, Lake Malaren Silicon Valley Project, the landmark property development project of CNTD within Luodian, is also making meaningful progress. The project is on its final stage of applying relevant permits, and the Company has already owned the relevant land use right of the land. The total site area of the project is approximately 242,500 sq.m (plot ratio 0.4, gross floor area 97,000 sq.m, for the development of commercial properties), and it will be developed to around 240 low-density commercial office units and sold for use as corporate headquarters. It is believed that such project would be launched to the market in line with the golf tournament, providing a substantial and new revenue stream for CNTD.



CNTD作為羅店項目的獨家開發商，事事從城鎮的長遠利益考慮，必將繼續為該項目完善配套建設，讓城鎮不管在生活、教育、醫療、娛樂和商業等等方面，都進一步完善。而在2010年，我們在城鎮的各方面的發展，都下了不少的努力，並取得了良好的進展。其中，作為改善上海城市交通瓶頸的重點建設項目之一，地鐵7號線美蘭湖交通樞紐在12月正式開通。自此，由羅店至上海市中心，乘搭地鐵7號線，只需要30分鐘左右，大大便利了羅店的交通。另外，交通樞紐的世紀聯華大賣場，已正式投入運營，美食城正在積極籌內中，長途汽車站區等將會在不久的將來陸續落成，為羅店帶來人氣和新的消費點。

此外，本公司將在2011-2015年期間，與著名的體育、娛樂及媒體公司IMG合作在美蘭湖高爾夫球場上舉行一年一度的國際高爾夫球賽事。而為了隆重迎接這一項盛事，我們正在對美蘭湖高爾夫球場進行大翻新，由全球首屈一指的高球場設計師Jack Nicklaus負責該項工程。這一項翻新工程已在進行中，預計在2011年第二季度完成。屆時，乘高爾夫夫人賽的盛事，美蘭湖高爾夫球場的品品牌必將獲得大幅提升，羅店新鎮的土地價值也會大受裨益。與美蘭湖IMG高爾夫賽同步的，是CNTD在羅店項目內二級市場的重點項目 美蘭湖硅谷項目。該項目目前已在申辦有關許可證的最後階段，而本公司已擁有相關土地的使用權。項目總佔地面積約242,500平方米（容積率0.4，建築面積97,000平方米，作發展商業物業用途），將發展成約240個低密度商務辦公用房，可供售為企業總部使用。相信該項目配合高爾夫球賽事而推出市場，可為CNTD帶來可觀的新的盈利增長點。

CEO Statement 行政總裁報告書

On top of the above, the Company is studying the possibility of introducing the renowned China Welfare Institute International Peace Maternity and Child Health Hospital into our Luodian New Town. Amidst the current rapid growth in wealth of Chinese families and the trend of increasing public awareness on quality medication, we are strongly confident that the land value of our project will be enhanced significantly in the long term through introducing premium medical brand into the project.

WUXI

2010 witnessed the fourth year of the development of Wuxi Project, for which we were pleased to see its steady development during the year. Wuxi Project had sold three parcels of land with an aggregate total site area of 247,317 sq.m. and for an aggregate consideration of RMB630 million. In terms of the achieved selling price by site area, the unit selling price of Wuxi Project reached over RMB2,350 per sq.m, which was twice the price in 2009. We strongly believe that, on the foundation of the experience gained in the development of Luodian Project, we will achieve flawless execution for the development of Wuxi Project that we target, providing the Group with the next strong profit and growth source in the long and middle term. This represents one of the key Group's strategies.

During the year, Wuxi Project is developing rapidly in a favorable direction. In respect of internal development, we have relocated about 658 units of residents and 38 units of non-residence in 2010: We have also received tremendous policy support in terms of developing supporting facilities on town peripheral. In particular, we were pleased to learn that Wuxi Metro West Railway, a major transportation vein in Wuxi, will extend to Hongshan New Town with two stations within the town. Apart from that, during the year, the Central Government announced policies on committed development of high speed railway network in the next few years, with a station of the high speed railway locating within Wuxi Hongshan New Town. High level of support on the town's external transportation does not only show the dedication and support from the government to the regional economy, but also significantly enhance the economic influence of Wuxi and the Wuxi New District, where the new town project is located. This would lay a firm foundation for the long term value appreciation of our land resources in the project.

此外，本公司現正與上海著名的中福會國際和平婦幼保健院合作在新鎮打造「上海美蘭湖國際和平婦產科醫院」及專業月子會所。在現時中國家庭財富迅速增長及大眾對優質醫療的意識日益增強的趨勢下，新城鎮和周邊地區對優質的醫療服務有着強大的需求。我們有充份信心，為我們的項目引入優質的醫療品牌，長遠必然對項目的土價值有長遠而重大的提升。

無錫

踏入項目發展的第四年，無錫項目在2010年的穩步發展，讓我們感到欣喜。無錫項目總共出讓了三幅地皮，總佔地面積為247,317平方米，總成交價為6.3億元人民幣。以佔地面積的售價計算，無錫項目的每平方米的最高單位售價超過平均售價2,350人民幣，比2009年的單位售價攀升一倍。我們深信，在羅店項目開發經驗的基礎上，我們在無錫項目發展的執行上必然能更盡善盡美，為集團中長線提供下一個強勁的利潤點和增長點，此為本集團策略上最重要的一點。

年內，無錫項目正在循着有利的方向迅速發展。在內部發展方面，我們在2010年共拆遷了近658戶居民及38戶非住宅。而在外圍的配套方面，我們也得到了政策上的大力支持配合。其中，我們欣喜獲悉，無錫市的主要交通動脈之一城西鐵路，將會延伸至無錫鴻山新鎮之內，並且設有兩個站。另外，年內國家公佈政策大力發展高鐵網絡，而高鐵也已設站在鴻山新鎮。交通上的配套，除了顯示了政府對地區經濟的重視和支持外，還大大加強了無錫和新鎮項目所在的無錫新區的經濟輻射力，為我們項目的長遠土地資源增值，奠定了堅實的基礎。





CEO Statement 行政總裁報告書

Meanwhile, ancillary facilities within the project are also being developed at steady pace. We have kicked off the construction of a high-end hot spring hotel within Hongshan New Town. The hotel will be positioned to combine convention, leisure, life and health, and once completed it will be one of the best hotels within the Wuxi New District. Currently, the design and master plan for the hotel has been completed, and the construction team has commenced preliminary preparation work such as clearing and exploration. We strongly believe that, with the completion of a quality hotel within the Wuxi Project, the profile, popularity and business activities would be significantly enhanced. Furthermore, consistent with our strategy in Luodian, we are currently studying the possibility of introducing one of the most-renowned hospital brand, Ruijin Hospital, into our Wuxi New Town.

SHENYANG

Our Shenyang Project is developing in a well-paced manner, self-sufficiency in terms of capital chain is achieved, allowing the Group to concentrate its resources on the development of other new town projects. In 2010, CNTD did not record any land sale in our Shenyang Project during the year. We believe that the National Game held in 2013 will bring Shenyang, especially the Dahunnan area where the event is held, will create substantial business opportunities and demand for properties. It will become the perfect opportunity for the development of Shenyang Project to greatly leap forward. With a tremendous scale of a site area of more than 20 square kilometers, Shenyang Project will become a significant and valuable land resource of CNTD by then.

CONCLUSION

Looking ahead to 2011, although the overall PRC real estate sector still faces a series of challenges, it also presents a lot of exciting opportunities for CNTD. We will continue to implement the Group's strategies in the coming year, stay firmly aligned with national policies and long term trend of urbanization and domestic consumption growth in China, and remain fully committed to raising the land value of our new town projects. Specifically, our major objectives for the year include:

- Extend our value chain to the secondary real estate development space, to participate in property development projects (in particular, the Lake Malaren Silicon Valley Project), and to fully unlock the potential complementarities and synergies for integrated of primary and secondary operations by CNTD

與此同時，在項目內的配套設施也正在密鑼緊鼓地發展着。我們啟動了鴻山新鎮內高級溫泉酒店的籌建工作。酒店將定位為會務、休閒、養生、健康為一體，落成後在無錫新區內將為最高檔次的酒店之一。目前酒店的概念方案設計已完成，建設單位已進場開始平整勘探等前期準內工作。我們深信，一座高級酒店落成在無錫項目內，在項目的形象、人氣、商業活動等等都會有大幅度的提升。同時，與羅店的策略一致，我們正在與上海最著名的醫院之一，上海瑞金醫院，共同研究在無錫項目內設立分院。

瀋陽

同時，瀋陽項目的發展在有條不紊地進行，並且在資金鏈上來說，做到了自給自足，讓集團可以專注資源發展其他新城鎮項目。2010年內CNTD的瀋陽項目內並沒有錄得任何土地出讓。我們相信，2013年的全運會，會為瀋陽市，尤其是主辦盛事的大津南地區帶來龐大的商機和房地產的需求，屆時將會是瀋陽項目發展大躍進的契機。以瀋陽項目佔地超過20平方公里的巨大規模，到時將是CNTD一塊重大的土地資源。

總結

展望2011年，雖然整體房地產行業仍面對挑戰重重，但對於中國新城鎮來說，卻是同時充滿機遇。我們來年會繼續執行集團的策略，堅決地迎合國家在城鎮化和刺激內需方面的政策和趨勢，專注地提升旗下新城鎮項目的土地價值。具體來說，我們在這一年的重大目標包括：

- 延伸產業鏈至二級開發，管理好二級房地產開發項目（尤其是美蘭湖硅谷項目），充份發掘CNTD在一二級房地產聯動的潛在互補性和協同性



CEO Statement 行政總裁報告書

- Accelerate the relocation of the land in Wuxi to facilitate effective control on the land development cost, and secure sufficient land resources supply for the coming few years
- Keep on developing quality ancillary facilities within our new town projects, to further improve the facilities, living environment, image and brand of all our new town projects. These include two premium hospitals within Luodian and Wuxi projects, the Lake Malaren Golf Course and the golf tournament to be co-hosted with IMG there, as well as the construction and management of hotel
- Exercise control over costs and cash flow, to maintain the level of agility and conservativeness in preparation for the uncertainties and challenges in the real estate sector in the short term
- 盡快動遷無錫的土地，以便有效控制土地的開發成本，並且為未來數年的土地資源供應作充分的準備
- 繼續發展新鎮項目內的優質配套設施，提升各新城鎮項目的設施水平、生活環境、形象和品牌。當中包括羅店及無錫項目內的兩所優質醫院、美蘭湖高爾夫球場及與IMG合辦的高球賽事，以及項目內的酒店建設及管理
- 控制成本以及現金流，穩健地迎接房地產行業短期的不明朗性及挑戰

We would like to sincerely express our gratitude to all shareholders for their firm support over the year, and we promise to continue our fully committed effort in creating outstanding results in this coming year.

我們衷心感謝各位股東在過去一年的支持，並且承諾，在未來一年必將繼續努力，為股東再創佳績。

Li Yao Min
Chief Executive Officer

Shi Janson Bing
Co-Chief Executive Officer

10 March 2011

李耀民
行政總裁

施冰
聯席行政總裁

2011年3月10日





Key Operating Results

主要營運指標

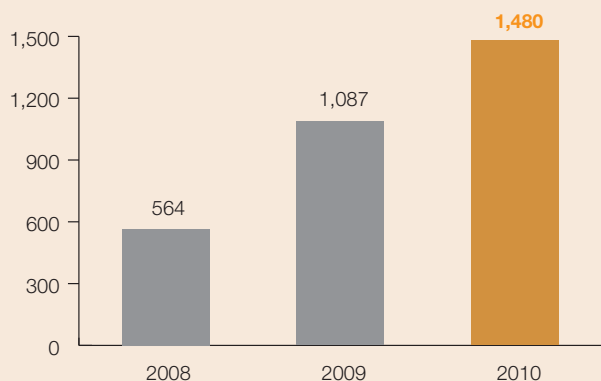
For the financial year 2010

截至2010年財政年度

Revenue

收入

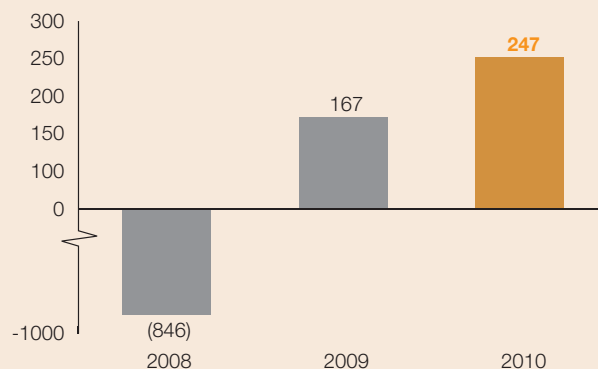
(RMB million)
(人民幣百萬元)



Net Attributable Profits

應佔純利

(RMB million)
(人民幣百萬元)



Earnings and Dividends Per Share

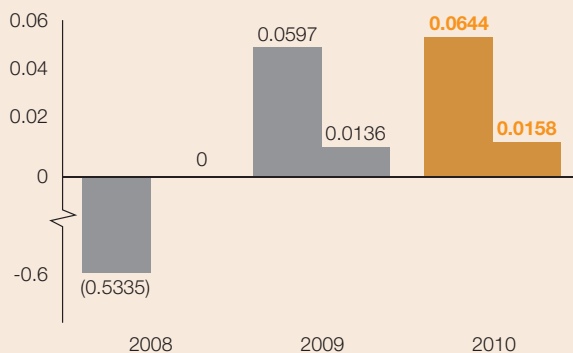
每股盈利及派息

Earnings per share
(EPS) – RMB

每股盈利
—人民幣

Dividends per share
(DPS) – RMB

每股股息
—人民幣

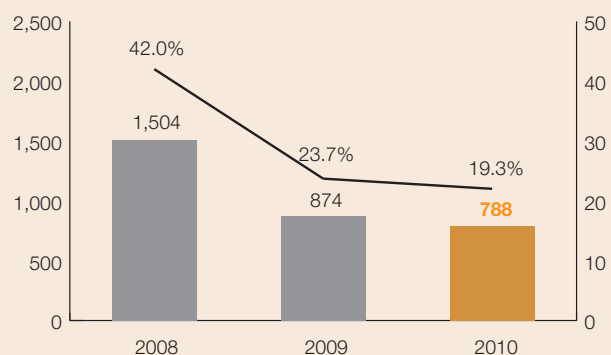


Leverage and Gearing

負債情況

Net debt
(RMB million)
淨債項
(人民幣百萬元)

Net gearing
ratio (%)
淨資產負債比率
(%)





Financial Review

財務回顧



OPERATING RESULTS

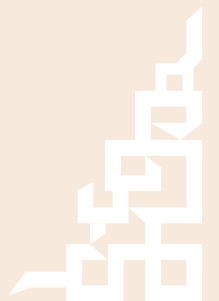
The Group has substantially benefited from the maturity of the Shanghai project. In 2010, the Group recorded revenue of RMB1,480 million (2009: RMB1,087 million), which represents an increase by approximately 36% compared with that of 2009. Profit attributable to shareholders was RMB247 million, an increase of 48% compared with approximately RMB167 million in 2009.

In 2010, revenue arising from sale of two land plots from our Shanghai project and three land plots from the Wuxi project was recognized. In particular, the land plots from Shanghai project sold in 2010 achieved a historical record average price of RMB21,289 per square meter in terms of gross floor area for our project, which represents 133% increase from the sale in 2009.

經營業績

上海項目踏入成熟期，令本集團獲益不少。於2010年，本集團錄得收入人民幣14.8億元（2009年：人民幣10.87億元），較2009年增加約36%。股東應佔溢利為人民幣2.47億元，較2009年約人民幣1.67億元增加48%。

於2010年，出售來自上海項目的兩塊地塊及無錫項目的三塊地塊所產生的收入已予確認。具體而言，在2010年出售的上海項目地塊，就建築面積而言在我們的項目中錄得每平方米人民幣21,289元的歷史新高平均價格，比2009年的銷售額上升133%。





Financial Review 財務回顧

The details of the contracted prices of land sales are summarized as follows:

土地銷售的合約價詳情概述如下：

Project 項目	Site area 地盤面積 (sqm.) (平方米)	Plot ratio 容積率	Month 月份	Gross floor area 建築面積 (sqm.) (平方米)	Contract price 合約價 (RMB' mil) (人民幣百萬元)	Average price by gross floor area 建築面積均價 (RMB per sqm.) (人民幣／平方米)
Luodian, Shanghai	上海羅店	43,326	0.6	August 8月	25,995	523
Luodian, Shanghai	上海羅店	107,825	0.6	August 8月	64,695	1,377
Hongshan, Wuxi	無錫鴻山	53,769	1.05	February 2月	56,457	108
Hongshan, Wuxi	無錫鴻山	65,911	1.20	February 2月	79,093	136
Hongshan, Wuxi	無錫鴻山	127,637	1.60	December 12月	204,219	382

As shown above, the Shanghai Luodian new town continued to be the key earning driver for the Group. In addition, we also have achieved revenue through the sale of three land plots from the Wuxi project. The achieved average price in Wuxi was RMB1,892 per square meter in terms of site area and contributed revenue of RMB246.8 million. As the Wuxi project steadily develops, it will bring in operating cash flow for further development and help geographically diversify earnings of the Group.

誠如以上所示，上海羅店新鎮仍為本集團的主要盈利來源。此外，我們亦透過出售無錫項目的三塊地塊產生收入。無錫的平均價格為每平方米地盤面積人民幣1,892元，而其帶來的收入則為人民幣2.468億元。無錫項目的穩步發展將提供其日後發展用的經營現金流，並協助本集團的盈利在地域上向多樣化發展。

The master plan of the Shenyang project remains in the process of modifications, and as a result, the project is only expected to make some revenue contribution in the next couple of years.

瀋陽項目的整體規劃方案仍在修改過程中，故此，預期該項目在未來數年僅貢獻部份收入。

Revenue from our hotel operations increased substantially to RMB50.56 million in 2010 from RMB29.74 million in 2009, primarily due to increased business as the effect of the Shanghai World Expo in 2010 and depressed revenue during 2009 resulted from a temporary closure of the Crowne Plaza Lake Malaren Shanghai hotel for renovation work.

本集團酒店業務的收入由2009年的人民幣2,974萬元大幅增長至2010年的人民幣5,056萬元，主要由於2010年上海世博會的影響使業務增加，而且2009年由於上海美蘭湖皇冠假日酒店進行修繕工程暫停營業而致收入減少所致。

Due to the scheduled golf course renovation for hosting international golf tournaments with IMG (IMG Sports Development (Shanghai) Limited, a sports, entertainment and media company) next year, the golf operations recorded revenue of RMB39.99 million compared to RMB56.18 million in 2009. The renovation is scheduled to be completed in Q2 2011.

由於計劃對高爾夫球場進行翻新，以於明年與IMG (IMG康體發展(上海)有限公司，一家體育、娛樂及媒體公司) 舉行國際高爾夫球公開賽，高爾夫球場經營錄得收入人民幣3,999萬元，而2009年則為人民幣5,618萬元。翻新預定於2011年第二季度完成。

Further details regarding operating segment information are set out in note 5 to the financial statements.

有關經營分部資料的進一步詳情載於財務報表附註5。

OPERATING EXPENSE

During the course of the year, selling and distributing costs decreased by RMB54.4 million compared to 2009, which is primarily due to the commission incurred for land sales decreased from RMB78 million in 2009 to RMB18 million in 2010.

During the financial year, administrative expenses increased by RMB63.2 million compared to 2009, mainly due to:

- i. The dual listing expenses and fees of RMB32 million incurred in 2010 for the listing of company shares on the Main Board of the HKEx;
- ii. The allowance of RMB18.5 million against the long aged subsidy receivable in Shanghai project incurred in 2010; and
- iii. The scheduled renovation for retail street and convention center of RMB10 million incurred in 2010.

There were no such expenses incurred in 2009.

NON-OPERATING ACTIVITIES

Our reported earnings is helped by an increase in fair value of completed investment properties totalling RMB16.2 million mainly attributable to the Wuxi retail street Phase 1 and Shanghai shopping mall.

This, however, are partially offset by

- i. Loss from disposal of property, plant and equipment of RMB13 million arising from clearing the land for developing Lake Malaren Silicon Valley available for sale as corporate headquarters;
- ii. Write-off of property, plant and equipment amounting to RMB4.3 million due to confiscation of property from Liaoning Department of Land and Resources in relation to an alleged occupation of a portion of agricultural land on which a sports and recreation park and club facility were built;
- iii. Net revaluation loss of RMB1.7 million mainly attributable to the Wuxi retail street Phase 2; and
- iv. The donation made in relation to Yushu earthquake amounting to RMB5 million.

經營開支

年內，銷售及分銷開支較2009年減少人民幣5,440萬元，主要由於土地銷售產生的佣金自2009年的人民幣7,800萬元減少至2010年的人民幣1,800萬元。

於財政年度內，行政管理開支較2009年增加人民幣6,320萬元，主要由於：

- i. 為籌備公司股份於香港聯交所主板上市而於2010年產生人民幣3,200萬元的兩地上市開支及費用；
- ii. 就2010年上海項目產生的長賬齡應收補貼計提撥備人民幣1,850萬元；和
- iii. 於2010年計劃翻新零售街及會議中心產生的人人民幣1,000萬元。

2009年並無產生該等開支。

非經營開支

本集團所呈報的盈利因已竣工投資物業合共人民幣1,620萬元的公允價值增加而上升，其中主要來自無錫零售街一期及上海購物中心。

然而，有關增幅卻因以下事項而抵銷

- i. 處置物業、廠房及設備虧損人民幣1,300萬元，此乃由於清理土地用以開發可作為企業總部出售的美蘭湖硅谷項目；
- ii. 撇銷物業、廠房及設備人民幣430萬元，此乃由於被指稱佔用部份農田建造運動及休閒公園以及會所設施而被遼寧國土資源廳沒收物業所致；
- iii. 重估虧損淨值人民幣170萬元，主要來自無錫零售街二期；和
- iv. 就玉樹地震捐款人民幣500萬元。





FINANCING COST

After the completion of the repurchase of the Senior Notes, interest expenses have been reduced. During the year, the Group has recorded total net financing costs of RMB97.9 million, which comprised RMB147.6 million interest expenses arising from various debt instruments, partially offset by interests capitalized of RMB49.7 million. This compares with net finance costs of RMB104.4 million for 2009.

TAXATION

The Company recorded the income tax of RMB188.6 million in 2010, which comprised income tax of RMB169 million arising from net profit before tax of RMB550.2 million and withholding tax of RMB19.6 million due to the accumulative gain during past three years since 2008 in Shanghai and Wuxi project.

LIQUIDITY AND FINANCIAL RESOURCES

The Group's liquidity position remains stable. As at 31 December 2010, cash and bank balances amounted to RMB1,381 million (2009: RMB1,509 million). Working capital (net current assets) of the Group as at 31 December 2010 amounted to approximately RMB3,106 million (2009: RMB2,802 million), an increase of 11% from previous year. Current ratio also increased to 1.92x (2009: 1.86x).

As at 31 December 2010, total liabilities to total equity decreased to 1.71x (2009: 2.07x). At the end of the financial period, the Group's gearing ratio is approximately 19.28% (2009: 23.74%), calculated on the basis of the Group's net debt (includes interest-bearing bank loans, the senior notes, and CB3 and excludes trade and other payables) over total equity (includes equity attributable to owners of the parent and non-controlling interests). Further details regarding interest-bearing bank borrowings are set out in Note 23 of the financial statements.

融資成本

購回優先票據完成後，利息開支減少。年內，本集團錄得融資成本淨值總額人民幣9,790萬元，當中包括多項債務工具所產生的利息開支人民幣1.476億元，部份由資本化利息人民幣4,970萬元抵銷。2009年的融資成本淨值為人民幣1.044億元。

稅項

本集團於2010年錄得所得稅人民幣1.886億元，由來自除稅前純利人民幣5.502億元之所得稅人民幣1.69億元及由於自2008年過去三年上海及無錫項目之累計收益產生預扣稅人民幣1,960萬元組成。

流動資金及財務資源

本集團的流動資金狀況維持穩定。於2010年12月31日，現金及銀行結餘為人民幣13.81億元（2009年：人民幣15.09億元）。本集團於2010年12月31日的營運資金（流動資產淨額）約為人民幣31.06億元（2009年：人民幣28.02億元），較去年增加11%。流動比率亦增至1.92倍（2009年：1.86倍）。

於2010年12月31日，總負債對權益總額減少至1.71倍（2009年：2.07倍）。於財務期間結束時，本集團的資產負債比率約為19.28%（2009年：23.74%），根據本集團債務淨額（包括計息銀行貸款，優先票據及第三批可轉換債券且不包括應付賬款及其他應付款項）除以權益總額（包括母公司擁有人應佔股權及非控股權益）計算。有關計息銀行借貸的詳情載於財務報表附註23。



MATERIAL ACQUISITION AND DISPOSALS OF SUBSIDIARIES AND ASSOCIATED COMPANIES

During the year ended 31 December 2010, the Group entered into an agreement with Shanghai Good Property Management Co., Ltd., a subsidiary of SRE Group Limited, to dispose of its entire interest in one of its subsidiaries, Shanghai Lake Malaren Property Management Co., Ltd. The total purchase consideration was RMB3,040 thousand payable in cash and was arrived at based on the net asset value of the subsidiary as at 28 March 2010. The transfer of interests completed on 18 June 2010 and resulted in an amount of RMB636 thousand investment loss to the Group.

EMPLOYEES

As at 31 December 2010, there were 1,182 (2009: 1,187) employees in the Group. Staff remuneration packages are determined in consideration of market conditions and the performance of the individuals concerned, and are subject to review from time to time. The Group also provides other staff benefits including medical insurance, and grants discretionary incentive bonuses and share options to eligible staff based on their performance and contributions to the Group.

CHARGES ON ASSETS

As at 31 December 2010, total bank loans of RMB2,168,589 thousand (2009: RMB2,157,000 thousand) were pledged by the Group's certain properties, completed investment properties and investment properties under construction, prepaid land lease payments as well as bank deposits. Details of which are set out in Note 23 of the financial statements.

CONTINGENT LIABILITIES

As at 31 December 2010, the Group had no contingent liabilities (2009: nil).

CAPITAL STRUCTURE

The capital structure of the Group consists of debt, which includes interest bearing bank borrowings, Senior Notes and convertible bonds, and equity attributable to the owners of the Parent, comprising share capital, reserves and retained earnings.

Senior Notes

On 19 November 2010, the Company has completed the repurchase of all the outstanding RMB87,360 thousand in the principal amount (with a carrying amount of RMB86,160 thousand including interest accrued) of the Senior Notes for a total cash consideration of

附屬公司及聯營公司重大收購及出售

截至2010年12月31日止年度，本集團與上置集團有限公司的附屬公司上海上置物業管理有限公司訂立協議，以出售其於其中一家附屬公司上海美蘭湖物業管理有限公司的全部股權。應付現金總購買代價人民幣304萬元乃按附屬公司於2010年3月28日的資產淨值得出。權益轉讓已於2010年6月18日完成，並導致本集團產生投資虧損人民幣63.6萬元。

僱員

於2010年12月31日，本集團有1,182名（2009年：1,187名）僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

資產抵押

於2010年12月31日，銀行貸款總額為人民幣21.69億元（2009年：人民幣21.57億元）由本集團若干物業、已竣工投資物業以及在建投資物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押。詳情載於財務報表附註23。

或有負債

於2010年12月31日，本集團概無任何或有負債（2009年：無）。

資本架構

本集團的資本架構由債務（包括計息銀行借貸、優先票據及可換股債券）及母公司持有人應佔股本權益（包括股本、儲備及留存溢利）組成。

優先票據

於2010年11月19日，本公司以總現金代價人民幣9,033萬元（即本金額另加截至2010年11月19日的所有累計但未付利息人民幣297萬元），完成購回所有尚未償還的本金額人民幣8,736萬元（賬面值人民幣



Financial Review 財務回顧

RMB90,330 thousand (i.e. the principal amount plus all accrued but unpaid interest of RMB2,970 thousand up to 19 November 2010). The repurchase resulted in a loss of RMB4,180 thousand and no Senior Notes were outstanding after the repurchase. Details of which are set out in Note 24 of the financial statements.

Convertible Bonds

On 20 April 2010, the Company allotted and issued 754,145,894 shares to Sinopower pursuant to the conversion of CB3. The carrying amounts of the liability and equity components of CB3 were transferred to share capital from liability and other reserves respectively. As at 31 December 2010 and 2009, no derivative financial liabilities were outstanding. Details of which are set out in Note 25 of the financial statements.

SIGNIFICANT INVESTMENTS

Save for the property assets in the course of the Group's ordinary and usual course of business, the Group had no significant investments held as at 31 December 2010.

FINANCIAL INSTRUMENTS FOR HEDGING

As at 31 December 2010, the Group had no financial instruments (2009: nil) for hedging purposes.

EXCHANGE RATE RISK

All the Group's operating entities operate in Mainland China with most of the transactions denominated in Renminbi. The Group is exposed to foreign exchange risk arising from golf membership fees received in United States dollars. In addition, the Group has raised certain amount of funds in Hong Kong dollars via bank borrowings. The Group has not hedged its foreign exchange rate risk as it expects that the bank deposits raised would be utilised for general working capital purpose in the near future. Details of which are set out in Note 33 of the financial statements.

8,616萬元，包括累計利息)的優先票據。購回導致虧損人民幣418萬元，且於購回後並無尚未清償的優先票據。詳情載於財務報表附註24。

可換股債券

於2010年4月20日，本公司因轉換第三批可轉換債券配發及發行754,145,894股股份予華通。第三批可轉換債券的負債及權益部份的賬面值分別自負債及其他儲備轉撥至股本。於2010年及2009年12月31日，概無尚未清償之衍生金融負債。詳情載於財務報表附註25。

重大投資

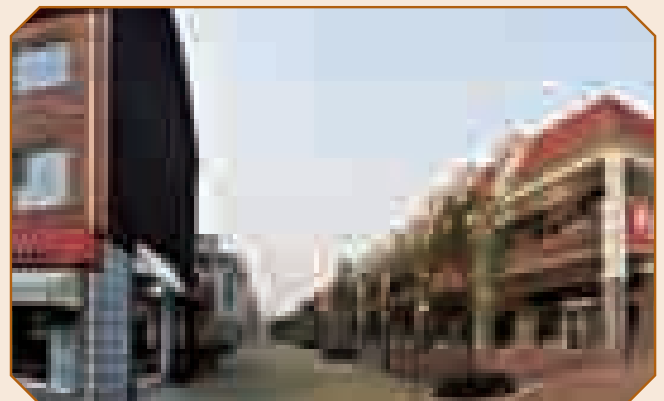
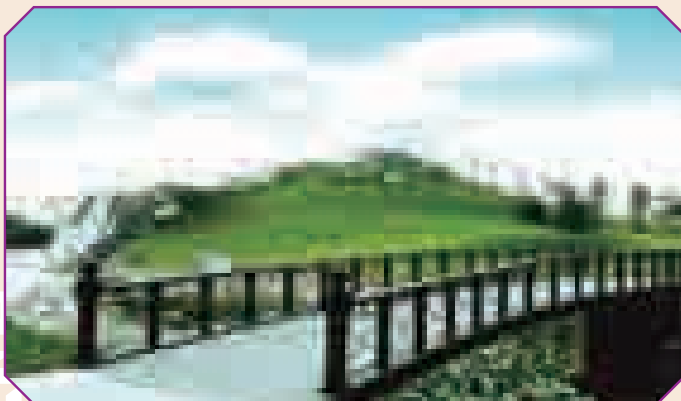
除本集團日常業務運作中的資產，截至2010年12月31日，集團未有其他重大投資。

被套期金融工具

於2010年12月31日，本集團概無用作被套期用途的金融工具(2009年：無)。

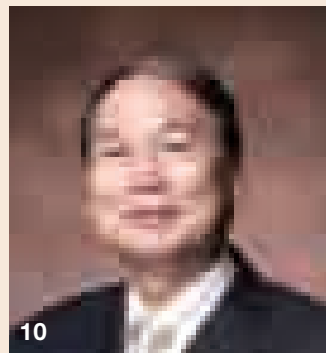
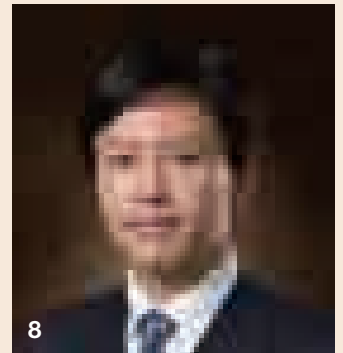
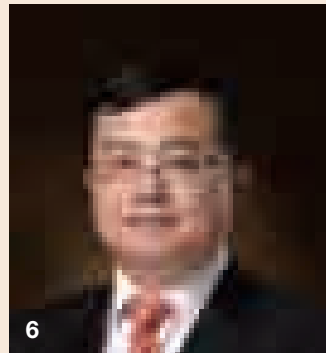
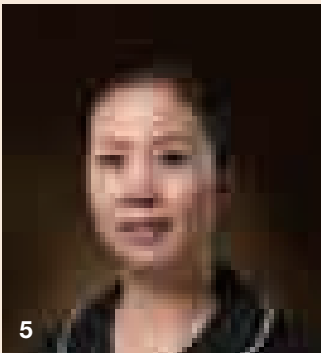
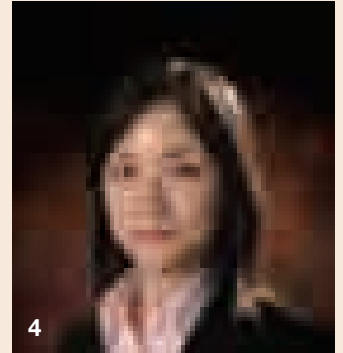
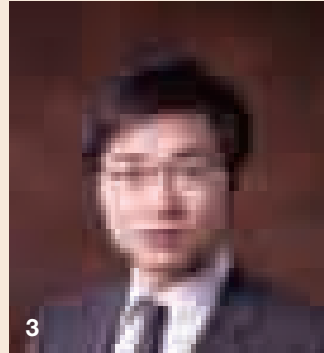
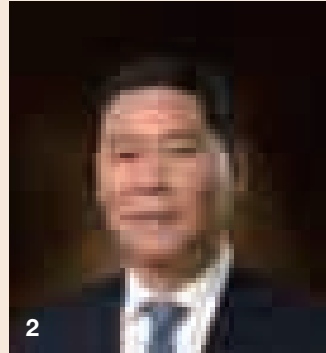
匯率風險

所有本集團的經營實體均位於中國內地，而大部分交易均以人民幣計值。本集團面對產生自以美元收取的高爾夫會籍費的外匯風險。此外，本集團已透過銀行借款籌措一定港元資金。本集團並無對沖其外匯風險，因其預期所籌措的銀行存款將於不久將來用於公司一般營運資金。詳情載於財務報表附註33。





Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷



EXECUTIVE DIRECTORS

執行董事

- 1 **Mr. Shi Jian**
施建先生
- 2 **Mr. Li Yao Min**
李耀民先生
- 3 **Mr. Shi Janson Bing**
施冰先生
- 4 **Ms. Song Yiqing**
宋亦青女士
- 5 **Ms. Gu Biya**
顧必雅女士
- 6 **Mr. Mao Yiping**
茅一平先生
- 7 **Mr. Yang Yonggang**
楊勇剛先生

NON-INDEPENDENT NON-EXECUTIVE DIRECTOR

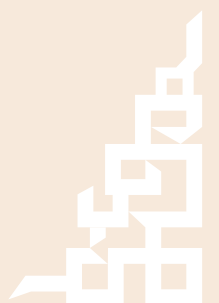
非獨立非執行董事

- 8 **Mr. Yue Wai Leung Stan**
余偉亮先生

INDEPENDENT NON-EXECUTIVE DIRECTORS

獨立非執行董事

- 9 **Mr. Henry Tan Song Kok (Lead)**
陳頌國先生(首席)
- 10 **Mr. Loh Weng Whye**
羅永威先生
- 11 **Mr. Kong Siu Chee**
江紹智先生
- 12 **Mr. Lam Bing Lun Philip**
林炳麟先生





Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

EXECUTIVE DIRECTORS

Mr. Shi Jian, aged 57, is the founder of our Company. He was appointed to our Board on January 11, 2007 and has been the Executive Chairman of our Company since April 1, 2007.

Mr. Shi is responsible for the development of our corporate strategies. He is involved in assessing the businesses in which our Company is involved and reassesses each strategy regularly to determine whether it has succeeded or needs replacement by a new strategy to meet changed circumstances. He also provides guidance to the Chief Executive Officer of our Company in developing plans to achieve each strategy. In addition, Mr. Shi is responsible for developing and maintaining good working relationships with government authorities and joint venture partners. He also sits on the boards of various companies within our Group.

Mr. Shi served in the People's Liberation Army from 1970 to 1986, the highest rank attained being colonel. From 1993 to 1995, he was the General Manager of the Universal Mansion project in Shanghai from which he obtained substantial experience in the development of commercial property. He has more than 20 years' experience in business management and the property development industry, including over 8 years' experience in new town development in the PRC.

Mr. Shi is also a founder and is concurrently the Executive Chairman of SRE Group Limited ("SRE"). He is the father of Mr. Shi Janson Bing, the Co-Chief Executive Officer and Executive Director of the Company and the uncle Mr. Shi Lizhou, the Assistant President and Deputy Director of the Company. Mr. Shi is also the father-in-law of Ms. Zuo Xin, the Assistant President of the Company. Mr. Shi is the controlling shareholder of the Company.

Mr. Li Yao Min, aged 60, was appointed to our Board on January 11, 2007 and has been the Executive Vice Chairman of our Company since April 1, 2007. Mr. Li was previously appointed as co-vice chairman on December 1, 2008 and has subsequently been re-designated as Chief Executive Officer and Co-Vice Chairman since January 7, 2010.

Mr. Li is responsible for identifying investment opportunities to meet our strategies. He is also responsible for making initial assessments of the investment opportunities and their potential returns and developing working relationships with government authorities and joint venture partners. He also sits on the boards of various companies within our Group.

執行董事

施建先生，57歲，為本公司創辦人。他於2007年1月11日獲委任至本公司董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行主席。

施先生負責本公司企業策略規劃的發展，他負責就本公司所從事的業務進行評估，並且定期對各項策略進行再評估，以確定該策略是否能取得成功或者是否需要制定新的策略來替代以適應形勢的變化。他還給本公司行政總裁提供指導以制定達成各項策略目標的計劃。此外，施先生負責建立並保持與政府部門以及合資夥伴的良好工作關係。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

施先生於1970年至1986年間任職於中國人民解放軍，官至上校軍銜。由1993年至1995年，他擔任上海環球世界大廈項目的總經理，從中獲得豐富的商業物業開發經驗。他亦擁有20多年業務管理及物業開發經驗，包括8年多在中國開發新城鎮的經驗。

施先生亦是上置集團有限公司（「上置」）創辦人及現任執行主席。他為聯席行政總裁施冰先生之父及本公司助理總裁及副董事施力舟先生之伯父。施先生亦為本公司助理總裁左昕女士之家翁。施先生為本公司的控股股東。

李耀民先生，60歲，於2007年1月11日獲委任至本公司董事會任職，並自2007年4月1日起擔任本公司執行副主席。李先生原於2008年12月1日獲委任為副主席，其後自2010年1月7日起獲調任為行政總裁兼副主席。

李先生負責物色符合本集團策略的投資商機。他亦負責對投資商機及其潛在的回報作出初步評估，並與政府部門以及合資夥伴建立工作關係。他亦出任本集團旗下多家公司的董事會成員。

Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

From 1992 to 1993, he was attached to Shanghai Golden World Commercial Building Co., Ltd. as a General Manager, responsible for the overall management and development of commercial property. He has over 16 years of experience in business management and the property development industry, including over 8 years' experience in new town development in PRC.

Mr. Li is one of the founders and is concurrently the executive vice chairman of SRE.

Mr. Shi Janson Bing, aged 27, joined our Group in December 2007 and was appointed as an Executive Director since December 12, 2007. He was re-designated as Co-Chief Executive Officer and Executive Director on November 30, 2010 subsequently. He is responsible for project developments, management of human resources and overseeing all commercial operations. Mr. Shi graduated from the University of Southern California and obtained a bachelor's degree in accounting in May 2007. He sits on the boards of various companies within our Group. He is the son of Mr. Shi Jian, our Executive Chairman and a controlling shareholder of the Company. Ms. Zuo Xin, the Assistant President of the Company, is the spouse of Mr. Shi. Mr. Shi Lizhou, the Assistant President, Deputy Director of the Company, is the cousin of Mr. Shi.

Ms. Song Yiqing, aged 31, joined our Group as Chief Financial Officer since March 8, 2010 and was appointed as Executive Director on April 30, 2010. She is in charge of financial reporting, financial planning and investment management as well as investor relations affairs for our Group. She also sits on the boards of various companies within our Group.

Ms. Song obtained a master's degree of business administration from the Wharton Business School of the University of Pennsylvania in May 2007, a master's degree in accounting from The College of William and Mary in Virginia in December 2002 and a bachelor's degree of arts in international trade and English from the Shanghai Institute of Foreign Trade in July 2000. She is a member of the American Institute of Certified Public Accountants. She has 7 years of experience in international accounting, global investment banking and global strategy consulting. She provided professional financial consultancy and other advisory services to different global industry sectors.

由1992年至1993年，他於上海黃金世界商廈有限公司任職總經理，負責商業物業的整體管理及開發。他擁有超過16年業務管理及物業開發經驗，包括8年多在中國開發新市鎮的經驗。

李先生亦是上置創辦人之一及現任執行副主席。

施冰先生，27歲，於2007年12月加入本集團，並於2007年12月12日獲委任至本公司董事會任職執行董事。他其後於2010年11月30日獲調任聯席行政總裁及執行董事。他負責項目開發、人力資源管理及監管整體商業經營。施先生於2007年5月畢業於南加州大學，取得會計學學士學位。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。他為本公司執行主席及控股股東施建先生的兒子。本公司助理總裁左昕女士是施先生的配偶。本公司助理總裁及副董事施力舟先生是施先生的堂兄。

宋亦青女士，31歲，自2010年3月8日起加入本集團，任職首席財務官，並於2010年4月30日獲委任為執行董事。她主管財務報告、財務規劃、投資管理以及本集團投資者關係事務。她亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

宋女士於2007年5月取得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位、於2002年12月取得弗吉尼亞威廉瑪麗學院會計學碩士學位以及於2000年7月取得上海對外貿易學院國際貿易學士學位及英語文學學士學位。她是美國註冊會計師協會的會員。她在國際會計、全球投資銀行及全球策略諮詢方面擁有7年經驗，為全球不同行業部門提供專業財務顧問和其他諮詢服務。





Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Ms. Gu Biya, aged 52, joined our Group in November 2006 and was previously appointed to our Board on November 30, 2006. She was responsible for overseeing the development of the Wuxi Project. On June 1, 2009, Ms. Gu resigned from our Board as she had a surgical operation but was re-appointed as Executive Director and Chief Operating Officer on January 7, 2010 upon recovery. She is now responsible for enhancing the operational effectiveness and efficiency of our Company. She also sits on the boards of various companies within our Group.

Ms. Gu obtained a bachelor's degree in economics and management from the Central Party School in June 1992 and obtained an International Real Estate Advanced Leadership Program Certificate upon completion of a course relating to the financing and management of a real estate company jointly organized by the Harvard University's Graduate School of Design, the graduate school of design of the Harvard University, and the Tsinghua University for real estate professionals in China in March 2005. She was a member of the Shanghai City, Baoshan District Chinese People's Political Consultative Conference National Committee from October 2004 until the change of office bearers of the committee in 2008. She was awarded the 2005 China Construction Industry Top 100 Managers Award in October 2005 from China Management Science Research Institute, China Architectural Culture Center and China Construction Newspaper. Based on the records from Shanghai Changning District Human Resources Service Center, Ms. Gu has over 19 years of management experience in the real estate industry. She has joined the SRE since 1997. In 2002, she was re-designated as a director and the General Manager of Shanghai Golden Luodian Development Company Limited and was responsible for the operations of the company until February 2007.

Mr. Mao Yiping, aged 42, joined the SRE in 1993. He subsequently joined our Group in November 2006 and was appointed as an Executive Director on November 30, 2006. He has been the General Manager for the Shenyang Project since April 1, 2007 and is responsible for overseeing the development of the Shenyang Project. He also sits on the boards of various companies within our Group.

Mr. Mao obtained a bachelor's degree in mechanical engineering from the Shanghai Jiao Tong University in July 1991 and a master's degree in business administration from the City University of Hong Kong in November 2003.

顧必雅女士，52歲，於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任至本公司董事會，負責管理無錫項目的開發。於2009年6月1日，由於進行手術，顧女士辭任本公司董事會，但在康復後於2010年1月7日獲重新委任為執行董事兼營運總監。她現負責提高本公司營運效能及效率。她亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

顧女士於1992年6月取得中央黨校經濟管理學士學位，並在修完哈佛大學設計研究院與清華大學設計研究院於2005年3月為中國房地產專業人士共同舉辦的有關房地產公司融資及管理的課程後，取得國際房地產高級領導課程證書。她為全國政協上海市寶山區委員會的委員，任期由2004年10月起至2008年委員會的執事變動為止。於2005年10月，她被中國管理科學研究院、中國建築文化中心及中國建設報授予2005中國建設行業百名管理英才獎。根據上海長寧區人力資源服務中心的記錄，顧女士在房地產行業擁有逾19年管理經驗。她自1997年起加入上置。於2002年，她獲調任為上海金羅店開發有限公司的董事及總經理，負責公司營運管理，任期直至2007年2月為止。

茅一平先生，42歲，於1993年加入上置。他其後於2006年11月加入本集團，並於2006年11月30日獲委任為執行董事。他自2007年4月1日起擔任瀋陽項目的總經理，負責監督瀋陽項目的開發。他亦為本集團旗下多家公司董事會成員。

茅先生於1991年7月取得上海交通大學機械工程學士學位以及於2003年11月取得香港城市大學工商管理碩士學位。

Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Mr. Yang Yonggang, aged 57, joined our Group as a Vice President since April 2007 and was appointed as Executive Director on June 3, 2009. He is responsible for overseeing the legal affairs of our Group. He also sits on the boards of various companies within our Group.

Mr. Yang obtained a bachelor's degree in philosophy from the Xinan Jiaotong University in China in July 1982. He joined the Shanghai Tiedao University in China and became assistant professor in 1993. He later joined SRE in January 2001 as head of administration and was responsible for investment and legal matters.

NON-INDEPENDENT NON-EXECUTIVE DIRECTOR

Mr. Yue Wai Leung Stan, aged 50, joined our Group as an Executive Director on September 30, 2006 and served as Chief Executive Officer from April 2007 to November 2008. Mr. Yue was re-designated as Co-Vice Chairman on December 1, 2008 and Non-Independent Non-Executive Director on June 3, 2009. Mr. Yue is responsible for assisting the Chairman in formulating corporate strategies and providing guidance to our Company in the implementation of corporate strategies and business management. He also sits on the boards of various companies within our Group.

Mr. Yue obtained a bachelor's degree in administration studies from the York University in Toronto, Canada. He is a member of the American Institute of Certified Public Accountants and the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants. Mr. Yue has over 20 years of experience in the finance and administration sectors in both private and public companies in Hong Kong and the PRC. From May 2004 to April 2007, he held the position of Chief Financial Officer at SRE Group Limited. He has been appointed as Co-chief Executive officer of SRE Group Limited since June 3, 2009 and is responsible for the corporate finance function.

INDEPENDENT NON-EXECUTIVE DIRECTORS

Mr. Henry Tan Song Kok, aged 46, was appointed to our Board on September 25, 2007. He is also the chairman of the Audit Committee of our Company and a member of the Remuneration Committee and the Investment Committee of our Company.

Mr. Tan obtained a bachelor's degree in accountancy with first class honours from the National University of Singapore. He is a fellow of the Institute of Certified Public Accountants of Singapore, a member of the Institute of Chartered Accountants in Australia, the Institute of Internal Auditors Inc (Singapore Chapter) and the Singapore Institute of Directors.

楊勇剛先生，57歲，自2007年4月起加入本集團，任職副總裁，於2009年6月3日獲委任為執行董事。他負責監管本集團的法律事務。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

楊先生於1982年7月取得中國西南交通大學哲學學士學位，並於1993年加入上海鐵道大學，成為副教授。他隨後於2001年1月加入上置，擔任行政主管，負責投資及法律事務。

非獨立非執行董事

余偉亮先生，50歲，於2006年9月30日加入本集團，擔任執行董事，並由2007年4月至2008年11月擔任行政總裁。余先生於2008年12月1日獲調任為聯席副主席及於2009年6月3日獲調任為非獨立非執行董事。余先生負責協助主席制定公司策略，並為本公司實施公司策略及業務管理提供指導。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

余先生於1984年6月取得加拿大多倫多約克大學管理學學士學位。他為美國註冊會計師協會及香港會計師公會會員。余先生於香港及中國私人及上市公司的財務及行政部門擁有超過20年經驗。由2004年5月至2007年4月，他擔任上置的首席財務官職務。他自2009年6月3日起獲委任為上置集團有限公司的聯席行政總裁，負責企業融資工作。

獨立非執行董事

陳頌國先生，46歲，於2007年9月25日獲委任至本公司董事會。他亦為本公司審計委員會主席及本公司薪酬委員會及投資委員會成員。

陳先生取得新加坡國立大學會計學一等榮譽學士學位。他為新加坡會計師公會資深會員、澳洲會計師公會、內部審計師協會（新加坡分會）及新加坡董事協會會員。





Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Mr. Tan is currently the Managing Director of Nexia TS Public Accounting Corporation and the chairman of Nexia China. He is also the Asia Pacific Regional Chairman and a board member of Nexia International. He also sits on the board of Ascendas Fund Management (S) Limited, which is the Manager of Ascendas REIT, a fund listed on the Singapore Exchange Securities Trading Limited ("SGX-ST"). He served as President of Spirit of Enterprise from October 2006 to October 2008, a charity organization. Mr. Tan sits on the Financial Reporting Committee of the Institute of Certified Public Accountants in Singapore and was a member of the Complaints and Disciplinary Panel of the Accounting and Corporate Regulatory Authority in Singapore until May 16, 2010 when his term of office ended.

Mr. Tan also sits on the boards of Chosen Holdings Limited, Raffles Education Corporation Limited, YHI International Limited and Pertama Holdings Limited, all being companies listed on the SGX-ST.

Mr. Loh Weng Whye, aged 64, was appointed to our Board on September 25, 2007. He is also the chairman of the Nominating Committee and a member of the Audit Committee, the Remuneration Committee and the Investment Committee.

Mr. Loh obtained a bachelor's degree in engineering and a master of science in industrial engineering, both from the University of Singapore. He is a Professional Engineer (Singapore), a Member of the Singapore Institute of Directors (MSID) and was elected a Fellow of the Institution of Engineers, Singapore (FIES) in 1995.

He is a veteran in infrastructure development and energy industries in Singapore and the region, with four decades of experience at senior appointments with the civil service, government-linked companies and the private sector. While with the Public Utilities Board of Singapore, he headed the division responsible for the management and commissioning of power station project worth more than S\$3 billion. He was also the founding General Manager (Projects) of Tuas Power Ltd. Mr. Loh was formerly President of ST Energy Pte Ltd and SembCorp Energy Pte Ltd. He was appointed Advisor to Green Dot Capital Pte Ltd, an investment and holding company under Temasek Holdings Pte Ltd. He was also the Senior Advisor to YTL Power International Berhad in the recent S\$3.8 billion acquisition of PowerSeraya Ltd.

陳先生現為尼克廈陳與司徒會計事務所董事總經理及尼克廈中國主席，並為尼克廈國際的亞太區主席及董事會成員。他亦擔任新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市基金騰飛房產信託的管理人騰飛基金管理（新加坡）有限公司董事會成員。他於2006年10月至2008年10月擔任慈善組織企業家精神總裁。陳先生為新加坡會計師公會財務報告委員會及新加坡會計與公司管理局投訴及紀律委員會的成員，直至其任期於2010年5月16日屆滿為止。

陳先生亦為彩訊集團有限公司、萊佛士教育集團有限公司、友發國際有限公司及Pertama Holdings Limited的董事會成員，以上公司全於新交所上市。

羅永威先生，64歲，自2007年9月25日獲委任至本公司董事會。他亦為提名委員會主席和審計委員會、薪酬委員會及投資委員會成員。

羅先生取得新加坡大學工程學士及工業工程碩士學位，為新加坡專業工程師(P.E.)、新加坡董事學會會員(MSID)，並於1995年獲選為新加坡工程師學會院士(FIES)。

他於新加坡及區域基建發展及能源業擁有豐富經驗，並在政府部門、政府關連企業及私人機構任職高層管理達40年。在新加坡公用事業局期間，他曾領導電力項目部門總負責建設及完成超過30億新加坡元的發電廠項目。他亦為Tuas Power Ltd的創辦總經理（項目）。羅先生為ST Energy Pte Ltd及SembCorp Energy Pte Ltd的前總裁。之後他被委任為淡馬錫控股(Temasek Holdings Pte Ltd)旗下的投資及控股公司Green Dot Capital Pte Ltd的顧問，亦於YTL Power International 最近價值38億新加坡元的PowerSeraya Ltd收購事項中擔任高級顧問。



Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Currently, Mr. Loh sits on the boards of several Singapore and overseas corporations, including several companies listed on the main-board of SGX-ST, namely Leeden Limited, BH Global Marine Limited and XinRen Aluminium Holdings Limited. He also holds advisory and board appointments in public organizations and charity bodies.

Mr. Kong Siu Chee, aged 64, was appointed to our Board on November 30, 2006. He is also the chairman of the Remuneration Committee and a member of the Nominating Committee and the Investment Committee.

Mr. Kong obtained a bachelor's degree in arts from The University of Hong Kong in 1969 and a master degree in business administration from the Chinese University of Hong Kong in 1980. He is an associate of The Chartered Institute of Bankers in the United Kingdom. Mr. Kong began his career in 1969 with Standard Chartered Bank, where he served in various managerial positions for 24 years. In 1993, he pursued his new business interest in the telecommunications sector and was a director of Champion Technology Holdings Limited from 1993 to 1994 and a director of Kantone U.K. Ltd. from 1994 to 1996. Between 1999 and 2005, he served as a director, Executive Vice President and alternate Chief Executive Officer of CITIC Ka Wah Bank Limited, and was also a director and the Managing Director of CITIC International Financial Holdings Limited from 2002 to 2005.

Mr. Lam Bing Lun Philip, aged 67, was appointed to our Board on November 30, 2006. He is also the chairman of the Investment Committee and a member of the Audit Committee, the Nominating Committee and the Remuneration Committee.

Mr. Lam obtained a diploma in management studies from the Hong Kong Polytechnic (now known as the Hong Kong Polytechnic University) in July 1974. Mr. Lam is active in community affairs and has served as a member on the board of review of the Hong Kong Inland Revenue Department for 3 years. He is a fellow of The Chartered Institute of Management Accountants (U.K.), an associate of The Certified Management Accountants (Canada), The Institute of Chartered Secretaries and Administrators, The Chartered Institute of Bankers and the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants. He is also a member of the Establishment and Finance Committee of the Prince Philip Dental Hospital in Hong Kong.

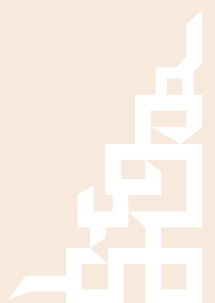
羅先生現為多間新加坡及海外公司的董事，包括數間新交所主板上市的公司，例如勵登有限公司、明輝海事有限公司及鑫仁鋁業控股有限公司。他亦於公共機構及慈善組織出任顧問或董事。

江紹智先生，64歲，於2006年11月30日獲委任至本公司董事會。他亦為薪酬委員會主席以及提名委員會及投資委員會成員。

江先生於1969年取得香港大學文學系學士學位及於1980年取得香港中文大學工商管理系碩士學位。他為英國特許銀行學會成員。江先生於1969年在渣打銀行開展其事業，於各管理職位服務達24年。1993年，他繼續在電子通訊業開始新業務，由1993年至1994年擔任冠軍科技集團有限公司的董事，於1994年至1996年擔任Kantone U.K. Ltd.的董事。1999年至2005年間，他於中信嘉華銀行任職董事、行政副總裁及替任行政總裁，同時亦於2002年至2005年兼任中信國際金融控股有限公司的董事及董事總經理。

林炳麟先生，67歲，於2006年11月30日獲委任至本公司董事會。他亦為投資委員會主席以及審計委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

林先生於1974年7月取得香港理工學院（現稱香港理工大學）的管理學文憑。林先生積極參與社區事務，並出任香港稅務局上訴委員會成員達3年。他是英國特許管理會計師公會資深會員、特許管理會計師公會（加拿大）、英國特許秘書及行政人員公會、英國特許銀行家學會及香港會計師公會會員。他亦為香港非臘牙科醫院編製及財務委員會成員。





Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Mr. Lam began his career in 1963 with Hang Seng Bank Limited. Mr. Lam first joined HKU in 1975 and has served as the Director of Finance since 1990. In this role, he is responsible for overseeing and managing HKU's overall financial affairs. He also spent 3 years in Canada from 1982 to 1985, where he served as the Chief Accountant and Comptroller in the Overseas Bank Canada. Mr. Lam was also a director of Enterpriseasia Limited, a company formerly listed on the London Stock Exchange, since July 2001 up to January 2010 when the company was deregistered in the United Kingdom.

SENIOR MANAGEMENT

Ms. Liu Suyin, aged 54, joined our Group in 2007. She is a Vice-President of our Company as well as the General Manager of SGLD and is responsible for overseeing the Luodian Project since end of 2007.

Ms. Liu obtained a master's degree in business administration from Asia International Open University (Macau) in November 2006. She joined the SRE Group in 2002 and was a member of the senior management of various subsidiaries of SRE principally responsible for overseeing property development projects and hotel management until she joined our Group in 2007. She was appointed as a committee member of the 6th Baoshan District Political Consultative Committee on December 30, 2009.

Mr. Shi Lizhou, aged 28, has been re-designated from General Manager, Corporate Finance and Co-General Manager to Assistant President, Deputy Director of the Company with effect from 30 November 2010.

Mr. Shi Lizhou has 3 years of experience in property development under SRE Group Limited. He has been the Co-General Manager of Shanghai Zhufu Property Development Co., Ltd. since June 2007, and became the General Manager in Corporate Finance of SRE Group Limited in March 2010. Mr. Shi Lizhou holds Master Degree in Global Financial Management from the University of Northumbria, Newcastle Upon Tyne and Bachelor Degree of Finance in the University of Lancaster. He is the nephew of Mr. Shi Jian and the cousin of Mr. Shi Janson Bing.

Ms. Zuo Xin, aged 27, has been re-designated from General Manager to Assistant President of the Company with effect from 30 November 2010.

林先生於1963年在恒生銀行開展其事業。林先生於1975年加入香港大學，自1990年起擔任財務處處長。在職期間，他負責監督及管理香港大學的整體財務事務。他亦於1982年至1985年的3年間留駐加拿大，並在加拿大海外銀行擔任首席會計及審計師。林先生亦曾任Enterpriseasia Limited的董事，該公司先前於倫敦證券交易所上市，由2001年7月直至2010年1月該公司撤銷在英國註冊上市為止。

高級管理層

劉素引女士，54歲，於2007年加入本集團。彼自2007年底開始擔任本公司副總裁及上海金羅店開發的總經理，負責監管羅店項目。

劉女士於2006年11月取得亞洲國際公開大學（澳門）工商管理碩士學位。她於2002年加入上置集團，並曾任上置旗下多家附屬公司的高級管理人員，主要負責監管物業發展項目及酒店管理，直至2007年加入本集團。她於2009年12月30日獲委任為第六屆寶山區政治協商委員會委員。

施力舟先生，28歲，已由企業融資部總經理兼聯席總經理調任為本公司助理總裁兼副董事，由2010年11月30日起生效。

施力舟先生在上置集團有限公司擁有3年物業發展經驗。自2007年6月，他一直為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並於2010年3月成為上置集團有限公司企業融資部總經理。施力舟先生持有泰恩河畔紐卡素諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及蘭卡斯特大學金融學士學位。他是施建先生的侄子及施冰先生的堂兄。

左昕女士，27歲，已由總經理調任為本公司助理總裁，由2010年11月30日起生效。

Profiles of Directors and Senior Management 董事及高級管理層履歷

Ms. Zuo has been the General Manager of New Town (China) Trading Co. Ltd. since June 2010. Prior to that, she had 3 years of experience in auditing, as senior auditor at Ernst & Young Shanghai. Previously, she also worked in premier banking at HSBC-Shanghai and public relations at PORTS China Shanghai Office. Ms. Zuo holds Master Degree in Fashion Business from Polimoda in Italy and Bachelor Degree of Accounting and Finance in University of Sydney. She is the spouse of Mr. Shi Janson Bing and the daughter-in-law of Mr. Shi Jian.

Mr. Qian Yifeng, aged 33, has been re-designated from General Manager to Assistant President, Deputy Director of the Company with effect from 30 November 2010.

Mr. Qian was a Vice General Manager of CNTD Wuxi Hongshan New Town Development Co., Ltd from 2007 to 2009 and became the General Manager since June 2009. Previously, he worked in Orient International (Holding), Shanghai FEB Real Estate Co. Ltd. as a project manager in the Department of Development and Market Analysis. Mr. Qian holds Master Degree in Environment and Energy Management from University of Twente, Netherlands and Bachelor Degree in Civil Engineering from Harbin Engineering University, China.

Mr. Yu Songmin aged 28, has been re-designated from Vice General Manager to Assistant President, Deputy Director of the Company with effect from 30 November 2010.

Mr. Yu has been a Vice General Manager of Shanghai Golden Luodian Development Co., Ltd. since October 2009. Prior to that, he was a property analyst of Ellenton Capital from 2006 to 2008. Mr. Yu holds Master Degree in Finance from Imperial College London, UK and Bachelor Degree in Finance from Lancaster University, UK.

Mr. Zhang Zhaozhi, aged 32, has been re-designated from Deputy General Manager to Assistant President, Deputy Director of the Company with effect from 30 November 2010.

Mr. Zhang has been the Deputy General Manager of Project Development of the Company since 2007. He was a senior financial analyst of RiskMetrics Group from 2006 to 2007 and a partner of MusicUnion.com from 2005 to 2006. Mr. Zhang was a marketing manager of Sony Music Inc. (China) & Shanghai Epic Music Entertainment Co. from 2002 to 2004 and a marketing supervisor of The Coca-Cola (China) Company from 2000 to 2002. Mr. Zhang holds Master Degree in Business Administration from University of Southern California, USA and Bachelor Degree in Management Engineering from Shanghai Jiao Tong University, China.

左女士自2010年6月起擔任新城(中國)商貿有限公司總經理。在此之前，她在上海安永會計師事務所擔任高級審計師，擁有3年審計經驗。她亦曾在滙豐銀行上海分行卓越理財服務部門以及寶姿服裝公司中國上海辦事處公共關係方面工作。左女士持有義大利Polimoda大學時裝學碩士學位及悉尼大學會計及金融學士學位。她是施冰先生的配偶及施建先生的媳婦。

錢毅鋒先生，33歲，已由總經理調任為本公司助理總裁兼副董事，由2010年11月30日起生效。

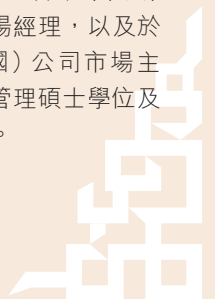
於2007年至2009年，錢先生為CNTD無錫鴻山新城鎮開發有限公司的副總經理，並自2009年6月成為總經理。他先前擔任東方國際(集團)上海外經貿房地產開發有限公司開發及市場分析部項目經理。錢先生持有荷蘭Twente大學環境和能源管理碩士學位以及中國哈爾濱工程大學土木工程學士學位。

虞松明先生，28歲，已由副總經理調任為本公司助理總裁兼副董事，由2010年11月30日起生效。

虞先生自2009年10月起擔任上海金羅店開發有限公司副總經理。在此之前，他於2006年至2008年為艾利士通資產管理公司的物業分析師。虞先生持有英國倫敦帝國理工學院金融學碩士及英國蘭卡斯特大學金融學學士。

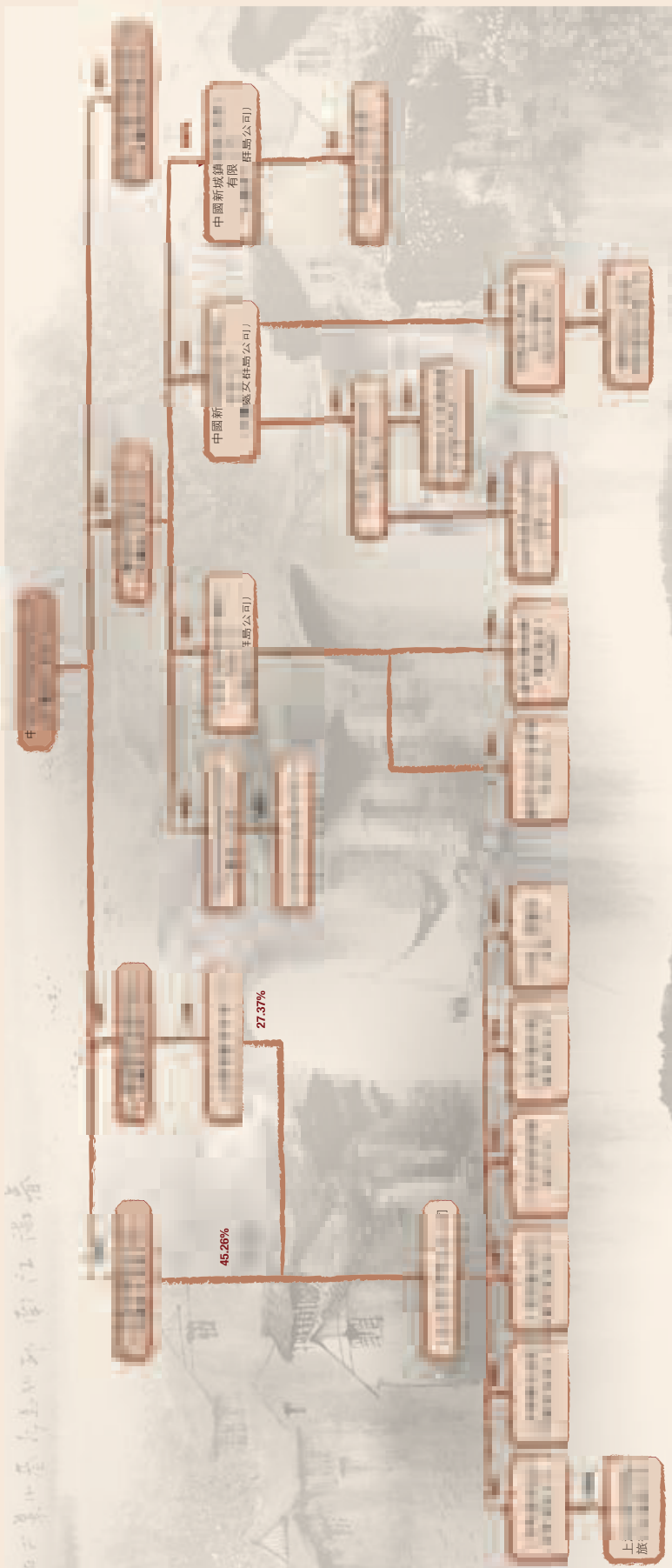
張昭智先生，32歲，已由副總經理調任為本公司助理總裁兼副董事，由2010年11月30日起生效。

張先生自2007年起擔任公司項目開發副總經理。他於2006至2007年擔任RiskMetrics Group高級金融分析師，並於2005至2006年擔任MusicUnion.com合夥人。張先生於2002年至2004年擔任索尼音樂(中國)有限公司及上海新索音樂有限公司市場經理，以及於2000年至2002年擔任可口可樂(中國)公司市場主管。張先生持有美國南加州大學工商管理碩士學位及中國上海交通大學管理工程學士學位。



Corporate Structure 企業架構

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度



- 1 除另有所外指外，本集團所有公司均於中華人民共和國註冊成立。
- 2 除另有所外指外，本企業架構中的所有公司均由其所屬控股公司全資擁有。
- 3 主要附屬公司之會計事務所名稱於上市手冊規則717條所定義。

主要附屬公司名稱

上海智源管理諮詢有限公司
 上海嘉通實業有限公司
 上海金羅店開發有限公司
 上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司
 瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身)俱樂部有限公司
 瀋陽李相新城置業有限公司
 瀋陽隕石山旅遊開發建設有限公司
 無錫鴻山新城鎮商業經營管理有限公司
 無錫鴻山新城鎮開發有限公司
 無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司
 長春新城汽車產業建設有限公司

會計事務所名稱

華申會計師事務所有限公司
 上海江南會計師事務所有限公司
 上海申洲大通會計師事務所有限公司
 上海財瑞會計師事務所有限公司
 瀋陽正德會計師事務所有限公司
 瀋陽正德會計師事務所有限公司
 瀋陽正德會計師事務所有限公司
 無錫方正會計師事務所有限公司
 無錫方正會計師事務所有限公司
 無錫方正會計師事務所有限公司
 吉林萬鑫會計師事務所有限公司



Corporate Governance Report

企業管治報告書

The board of directors (the “Board”) and management are committed to maintaining a high standard of corporate governance principles and practices so as to promote corporate transparency and accountability. Good corporate governance is an integral element of a sound corporation to protect and enhance shareholders’ value.

During the year, the Board has reviewed its corporate governance practices and ensures that the Company is in compliance with all applicable code provisions of the Code of Corporate Governance 2005 (the “Singapore Code”) and the Code on Corporate Governance Practices (the “HK Code”) as set out in Appendix 14 of the Rules Governing the Listing of Securities on the HKEx (the “Listing Rules”) from the date on which the shares of the Company are listed on the HKEx (the HK Code, and together with the Singapore Code collectively referred to as the “Codes”).

BOARD MATTERS

The Board

The Board has overall responsibility for the proper conduct of the Company’s businesses. The Board’s primary role is to provide entrepreneurial leadership, set strategic aim and ensure that the necessary financial and human resources are in place for the Group to meet its objectives as well as to protect and enhance long-term shareholders’ values. It sets the overall strategy for the Group and review management performance. To fulfill this role, the Board is responsible for the overall corporate governance of the Group including establishing a framework of prudent and effective controls, setting its strategic direction, establishing goals for management and monitoring the achievement of these goals.

Formal Board Committees established by the Board include the Audit Committee, Nominating Committee, Remuneration Committee and Investment Committee and they assist the Board in discharge of its duties. The effectiveness of each Committee is also constantly monitored.

The Board meets at least four times a year at approximately quarterly intervals, relating to the review of the financial performance, results of each period, material investments and other significant matters of the Group. The Articles of Association of the Company provides for the convening of the Board or Board Committee meetings by way of telephonic or similar communications.

董事會（「董事會」）及管理層致力維持高標準的企業管治原則及常規，以提高企業透明度及問責性。良好的企業管治是一家健全的公司保障及提升股東價值方面不可或缺的元素。

年內，董事會已審閱其企業管治常規並確保本公司遵守2005年企業監管守則（「新加坡守則」）以及自其股份於香港聯交所上市日期起遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「香港守則」）的所有適用守則條文（香港守則連同新加坡守則統稱「守則」）。

董事會事宜

董事會

董事會須為妥善經營本公司業務全面負責。董事會的主要角色為提供企業領導、訂立策略性目標及確保本集團具備必要的財力及人力資源足以令本集團達到其目標並且保障及提升股東的長期價值。董事會為本集團訂立整體策略並審閱管理層表現。為履行該項職責，董事會負責本集團的整體企業管治，包括設立審慎及有效的控制框架、訂立其策略方針、設立管理目標及監察該等目標的達成。

由董事會成立的正式董事委員會包括審計委員會、提名委員會、薪酬委員會及投資委員會，彼等協助董事會履行其職責。各委員會的成效亦定期受到監察。

董事會每年就審閱財政表現、各期間業績、重大投資及其他對本集團而言屬重大的事宜至少召開四次會議，大約每季一次。本公司章程細則能讓董事會或董事委員會會議以電話或類似通訊形式召開。

The attendance records of the Directors, together with their attendance at the Board Committee meetings for the financial year ended 31 December 2010 are set out below:

截至2010年12月31日止財政年度的董事出席記錄以連同彼等出席董事委員會會議的記錄載列如下：

Name 姓名	Board Meeting 董事會會議	Audit Committee 審計委員會	Nominating Committee 提名委員會	Remuneration Committee 薪酬委員會	Investment Committee 投資委員會
Number of Meetings 會議數目	5	7	4	2	3
Executive Directors 執行董事					
Shi Jian 施建	5/5	-	-	-	-
Li Yao Min 李耀民	5/5	-	-	-	-
Shi Janson Bing 施冰	5/5	-	-	-	-
Song Yiqing ¹ 宋亦青 ¹	4/4	-	-	-	-
Gu Biya 顧必雅	4/5	-	-	-	-
Mao Yiping 茅一平	5/5	-	-	-	-
Yang Yonggang 楊勇剛	5/5	-	-	-	-
Non-independent Non-executive Director 非獨立非執行董事					
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	5/5	-	-	-	-
Independent Non-executive Directors 獨立非執行董事					
Henry Tan Song Kok (Lead) 陳頌國 (首席)	5/5	7/7	-	2/2	3/3
Lam Bing Lun Philip 林炳麟	5/5	7/7	4/4	2/2	3/3
Kong Siu Chee 江紹智	5/5	-	4/4	2/2	3/3
Loh Weng Whye 羅永威	5/5	7/7	4/4	2/2	3/3

¹ Ms. Song Yiqing was appointed as a member of the Board on 30 April 2010.

¹ 宋亦青女士於2010年4月30日獲委任為董事會成員之一。

Delegation by the Board

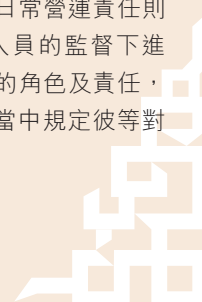
The Board's approval is required for matters such as corporate restructuring, mergers and acquisitions, major investments, material acquisitions and disposals of assets, major corporate policies on key areas of operations, the release of the Group's quarterly and annual results, interested person transactions of a material nature, declaration of interim dividends and proposal of final dividends.

All other matters are delegated to the Board Committees whose actions are reported to and monitored by the Board while the day-to-day operational responsibilities are delegated to the executive management and carried out under the supervision of the chief executives. All management and staff have defined roles and responsibilities and are subject to the Code of Conduct as set out in the Employee Manual which imposes on them specific obligations to our business.

董事會的權力轉授

企業架構重整、併購、主要投資、重大收購及出售資產、主要經營範圍的主要公司政策、發放本集團的季度及年度業績、涉及重大性質的利害關係人士交易、宣派中期股息及建議末期股息等事宜須得到董事會批准。

所有其他事宜授權予董事委員會。董事委員會的行動需向董事會匯報及受董事會監察，而日常營運責任則授權予行政管理層，並在主要行政人員的監督下進行。所有管理層及員工均有清晰界定的角色及責任，並須遵守僱員手冊所載的行為守則，當中規定彼等對業務的具體責任。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

Executive Chairman, Co-Vice Chairman and Chief Executive Officer

Mr. Shi Jian is the Executive Chairman and responsible for formulating, developing and reassessing the Group's strategies and policies and ensuring the effectiveness of board matters while Mr. Li Yao Min is the Co-Vice Chairman cum Chief Executive Officer ("CEO") and responsible for the execution of the Group's business strategies and plans. In addition, Mr. Shi Janson Bing was appointed as the Co-Chief Executive Officer on 30 November 2010 and is responsible for overseeing the progress of each new town projects, all commercial operations and management of human resources. Mr. Shi Janson Bing is the son of Mr. Shi Jian. All major decisions made by the Chairman, Co-Vice Chairman and the CEO are reviewed by the Board.

Mr. Yue Wai Leung Stan is the Co-Vice Chairman and Non-Independent Non-executive Director and responsible for providing professional consultative guidance to the Group.

As Mr. Shi Jian, Mr. Li Yao Min and Mr. Shi Janson Bing are part of the executive management team and hence Mr. Henry Tan Song Kok is appointed as Lead Independent Non-executive Director who will be available to shareholders when they have concerns and when the contact through normal channels has failed to resolve or for which such contact is inappropriate.

Board Composition and Balance

The Board comprises twelve (12) members: seven (7) Executive Directors, one (1) Non-independent Non-executive Director and four (4) Independent Non-executive Directors. The Board is able to exercise independent judgment on corporate affairs and provide management with a diverse and objective perspective on issues. No individual or small group should be allowed to dominate the Board's decision making.

The list of all directors, which also specifies the posts held by each director is set out under the Directors' Report on page 68. The Independent Non-executive Directors are expressly identified in all corporate communications pursuant to the Listing Rules.

During the year ended 31 December 2010, the Board at all times met the requirements of the Singapore Code relating to the appointment of at least three Independent Non-executive Directors with at least two Independent Non-executive Directors possessing appropriate professional qualifications or accounting or related financial management expertise.

執行主席、聯席副主席及行政總裁

施建先生為執行主席，負責製定、發展及重新評估本集團的策略及政策以及確保董事會事宜的成效，李耀民先生則為聯席副主席兼行政總裁（「行政總裁」），負責執行本集團的業務策略及計劃。此外，施冰先生於2010年11月30日獲委任為聯席行政總裁，並且負責監督各新城鎮項目的進度、所有商業經營及人力資源管理。施冰先生為施建先生之子。所有由主席、聯席副主席及行政總裁作出的重大決定均由董事會審閱。

余偉亮先生為聯席副主席兼非獨立非執行董事，負責向本集團提供專業顧問指引。

由於施建先生、李耀民先生及施冰先生為行政管理層的一部分，故陳頌國先生獲委任為首席獨立非執行董事，其將於股東提出詢問時或無法透過正常渠道聯絡時或該等聯絡並不合適時作出解答。

董事會的組成與平衡

董事會由十二(12)名成員組成：七(7)名執行董事、一(1)名非獨立非執行董事及四(4)名獨立非執行董事。董事會可就企業事務行使獨立判斷及向管理層就問題提供多元化及客觀的觀點。概無個人或小組可主導董事會的決策過程。

羅列所有董事的名單（當中具體列出各董事的職位）載於董事會報告第68頁。獨立非執行董事根據上市規則於所有公司通訊中明確區分。

截至2010年12月31日止年度，董事會一直遵守新加坡守則有關委任最少三名獨立非執行董事，且其中最少兩名獨立非執行董事須擁有合適的專業資格或會計或有關財政管理專業知識的規定。

The criterion of independence is based on the definition given in the Codes and the Rule 3.33 of the Listing Rules. The Board considers an “independent” director as one who has no relationship with the Company, its related companies or its officers who could interfere, or be reasonably perceived to interfere, with the exercise of independent judgment of the conduct of the Group’s affairs by director.

The composition of the Board is determined in accordance with the following principles:

- the Board should comprise a sufficient number of Directors to fulfill its responsibilities and who as a group provide core competencies such as accounting or finance, business or management experience, industry knowledge, strategic planning experience and customer-based experience or knowledge (This number may be increased where it is felt that additional expertise is required in specific areas, or when an outstanding candidate is identified); and
- the Board should have enough Directors to serve on various committees of the Board without over-burdening the Directors or making it difficult for them to fully discharge their responsibilities.

The independent and non-executive members of the Board exercise no management functions in the Company or any of its subsidiaries. Although all the Directors have equal responsibility for the performance of the Group, the role of the Independent and Non-executive Directors is particularly important in reviewing and monitoring the performance of executive management in meeting the Group’s agreed goals and objectives and ensuring that the strategies proposed by the executive management are fully discussed and rigorously examined taking into account the long-term interests, not only of the shareholders but also of employees, customers, suppliers and many communities in which the Group conducts businesses. The Board considers its Independent and Non-executive Directors to be of sufficient caliber and number and their views to be of sufficient weight that no individual or small group can dominate the Board’s decision-making processes. The Independent and Non-executive Directors have no financial or contractual interests in the Group other than by way of their fees and shareholdings as set out in the Report of the Directors.

The Board is of the view that its current composition of twelve Directors is appropriate taking into account the scope and nature of the operations of the Company and of the Group.

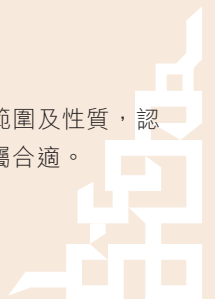
獨立性的標準乃根據守則及上市規則第3.33條的定義作出。董事會認為「獨立」董事為與本公司、其關連公司、或其可能干涉或合理預期可能干涉董事進行本集團事務時行使獨立判斷的行政人員概無關係的人士。

董事會的成員根據以下原則釐定：

- 董事會須由足夠人數的董事組成以履行其責任以及作為一個團體，提供核心業務如會計或財務、業務或管理經驗、行業知識、策略性計劃經驗及以客為本經驗或知識（董事會認為倘於特定範圍需要額外專業知識或倘物色到一位出色的候選人，該人數可能增加）；及
- 董事會須有足夠董事出任不同董事委員會而不會對董事造成過大負擔或令其難以全面履行其責任。

董事會的獨立及非執行成員於本公司或其任何附屬公司概無管理職能。儘管全體董事均須對本集團的表現負上均等責任，惟獨立及非執行董事對審閱及監察行政管理層表現以符合本集團經協定的目標及目的，並確保由行政管理層建議的策略不僅考慮到股東，而且考慮到僱員、客戶、供應商、及其他與本集團有業務來往的團體的長遠利益而得到全面討論及嚴格審閱尤其重要。董事會認為其獨立及非執行董事具有足夠才幹及人數，而其意見具有足夠份量，致使概無個人或小組得以主導董事的決策過程。除董事會報告所載的董事袍金及股權外，獨立及非執行董事概無擁有本集團的財務或合約性權益。

董事會考慮到本公司及本集團的經營範圍及性質，認為其目前由十二位董事組成的董事會屬合適。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

Insurance cover in respect of legal proceedings and other claims against Directors arising from their office and execution of their powers, duties and responsibilities has been arranged. In 2010, no legal action was made against any of our Directors in relation to their duties performed for the Company.

Throughout the year, the Company complied with the Codes except for the Code provision E1.2 of the HK Code, that the Chairman of the Board did not attend the annual general meeting for the year 2010 due to other business commitment. The Co-Vice Chairman of the Board had attended in Chairman's absence.

Profiles of the Directors and other relevant information are set out on pages 33 to 41 of this Annual Report.

Induction and Training of Directors

Upon appointment, each Director receives appropriate induction training and coaching to develop individual skills as required. The Directors are also provided with updates on the relevant new laws, regulations and changing commercial risks in the Group's operating environment through regular presentations and meetings; and they also have the opportunity to visit the Group's operational facilities and meet with management to gain a better understanding of business operations and governance practices.

During the financial year, the Directors and senior management were provided with the training regarding the regulations and laws applicable to the Company's business in Hong Kong and PRC. The Directors were also recommended with relevant seminars in relation to the updates on the latest development of accounting standards.

NOMINATION MATTERS

Board Membership and Nominating Committee

The Nominating Committee ("NC") comprises three members, all of whom including the Chairman are Independent Non-executive Directors. The members of the NC are as follows:

Mr. Loh Weng Whye – Chairman
Mr. Lam Bing Lun Philip – Member
Mr. Kong Siu Chee – Member

本公司已為董事因其職務及執行其權力、職責及責任而引起的法律程序及其他索償投購保險。2010年內，本公司的董事並無由於為本公司履行其責任而遭提出任何法律訴訟。

年內，本公司均遵守守則，唯香港守則守則條款E1.2除外，因董事會主席須處理其他業務事宜而無法出席2010年的股東週年大會。董事會副主席已代替主席出席大會。

董事簡介及其他相關資料載於本年報第33頁至第41頁。

董事就職及培訓

各董事委任後會得到適當的就職培訓及訓練，以發展所需的個人技能。透過定期報告及會議，董事亦得到相關新法律、法規及本集團經營環境的商業風險變動的更新資訊，彼等亦有機會參觀本集團的經營設施及與管理層會面，以更了解業務經營及管治常規。

於本財政年度，董事及高級管理層得到有關適用於本公司關於香港及中國業務的法規及法律培訓。董事亦獲推薦出席與會計準則最新發展的更新有關的相關研討會。

提名事宜

董事會成員及提名委員會

提名委員會（「提名委員會」）由三位成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。提名委員會成員如下：

羅永威先生 – 主席
林炳麟先生 – 成員
江紹智先生 – 成員

The NC has adopted new set of terms of reference on 7 October 2010 and its principle functions of the NC are to:

1. identify and make recommendations to the Board on the appointment of new executive and non-executive directors, including making recommendations on the composition of the Board and Board Committees;
2. evaluate/monitor the effectiveness of the Board as a whole and the contributions of each director to the effectiveness of the Board;
3. recommend directors who are retiring by rotation to be put forth for re-election; and
4. review the independence of each director.

The Company has received written annual confirmation from each Independent Non-executive Director of his independence pursuant to the requirements of the Listing Rules.

The NC has reviewed the independence of each Director and confirmed the independence of all four Independent Non-executive Directors based on the definition provided by the Codes and the Listing Rules regarding what constitutes an independent director.

Appointment, Re-election and Removal of Directors

The procedures and processes of appointment, re-election and removal of Directors are laid down in the Articles of Association of the Company. Recommendations for appointments and re-appointments of directors and appointments of the members of the various Board Committees are made by the NC and considered by the Board as a whole. The Articles of Association of the Company provides that at each Annual General Meeting (“AGM”) of the Company, one-third of the Directors for the time being (or, if the number is not a multiple of three, the number nearest to but not less than one-third), being those who have been longest in office since their last re-election or appointment, are required to retire from office by rotation. A retiring director is eligible for re-election by the shareholders of the Company at the AGM. In addition, any director appointed by the shareholders of the Company or the Board, as the case may be, either to fill a vacancy or as an additional director, shall retire at the next AGM of the Company and shall then be eligible for re-election at that meeting.

提名委員會已於2010年10月7日採納新的職權範圍而提名委員會的主要功能為：

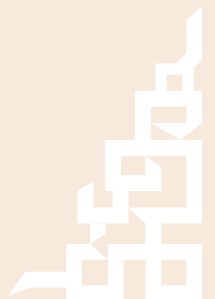
1. 物色及向董事會作出委任新執行及非執行董事的建議，包括就董事會及董事委員會的組成作出建議；
2. 評估／監察董事會整體的成效及各董事對董事會成效作出的貢獻；
3. 建議將予重選連任的輪值退任董事；及
4. 審閱各董事的獨立性。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性而呈交的年度書面確認。

提名委員會已審閱各董事的獨立性並根據守則及上市規則規定有關構成一位獨立董事的定義確認全部四位獨立非執行董事的獨立性。

委任、重選及罷免董事

委任、重選及罷免董事的程序及流程載於本公司章程細則。委任及重新委任董事及委任不同董事委員會成員均由提名委員會作出建議並由董事會整體考慮。本公司章程細則規定，於本公司各股東週年大會（「股東週年大會」）上，三分之一當時在任的董事或（倘其人數並非三或三的倍數，則以最接近而不少於三分之一）的董事，即自上一次重選或重新委任後任期最長的董事，須輪值退任。退任董事有資格於股東週年大會上由本公司股東重選。此外，無論作為填補董事空缺或作為額外董事（視乎情況而定）而獲本公司股東或董事會委任的任何董事，須於本公司下一屆股東週年大會上退任及其後於該大會上符合資格獲重選連任。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

During the financial year, the NC assessed the skills, knowledge and experience of Ms. Song Yiqing and unanimously recommended to the Board for her appointment as Director.

Mr. Yue Wai Leung Stan, Mr. Shi Janson Bing, Mr. Henry Tan Song Kok and Mr. Loh Weng Whye will be retiring by rotation pursuant to Article 86(1) of the Company's Articles of Association and Ms. Song Yiqing will be retiring in accordance with Article 85(7) of the Company's Articles of Association. The retiring directors are eligible for re-election at the forthcoming AGM. The NC recommends their re-election after assessing their contribution and performance.

Board Performance

The Company believes that the Board's performance is ultimately reflected in the performance of the Company. The Board should ensure compliance with applicable laws and Board members should act in good faith, with due diligence and care in the best interests of the Company and its shareholders. In addition to these fiduciary duties, the Board is charged with two key responsibilities: setting strategic directions and ensuring that the Company is ably led. The measure of a board's performance is also tested through its ability to lend support to management especially in times of crisis and to steer the Company in the right direction.

The Company is of the opinion that the financial indicators set out in the Codes as guides for the evaluation of Directors are more of a measure of management's performance and hence are less direct to Directors. In any case, such financial indicators provide a snapshot of a Company's performance, and do not fully measure the sustainable long term performance and value creation of the Company.

The Board through the delegation of its authority to the NC, has used its best efforts to ensure that Directors appointed to the Board possess the integrity, background, experience, knowledge and skills critical to the Company's business and that each Director with his/her special contribution brings to the Board an independent and objective perspective to enable balanced and well-considered decisions to be made.

The NC has established and implemented processes for assessing/monitoring the effectiveness of the Board as a whole and performance and contribution of individual directors. At the same time, the processes also identify weaker areas where improvements can be made. The Board and individual directors can thus direct more effort in those areas for achieving better effectiveness and performance of the Board as a whole and individual directors.

於本財政年度，提名委員會評估宋亦青女士的技能、知識及經驗，並一致向董事會建議委任其為董事。

余偉亮先生、施冰先生、陳頌國先生及羅永威先生將須根據本公司章程細則第86(1)條輪值退任，而宋亦青女士將根據本公司章程細則第85(7)條退任。退任董事有資格於下一屆股東週年大會上獲重選。提名委員會評估彼等的貢獻及表現後作出重選建議。

董事會表現

本公司相信董事會的表現最終反映本公司的表現。董事會應確保其遵守適用的法律而董事會成員應秉誠行事、盡忠職守並以本公司及其股東的最佳利益為依歸。除該等受信責任外，董事會亦須負上兩項主要責任：訂立策略性方針及確保本公司受到良好領導。董事會的表現亦透過其於危機時期支持管理層及引導本公司朝正確方向發展的能力測試計量。

本公司認為載於守則的財務指標作為評估董事的指引，較為接近對管理層表現的計量，而非直接計量董事的表現。於任何情況下，該等財務指標提供了關於本公司表現的概要，而並非全面計量本公司持久而長遠的表現及創造價值的能力。

董事會通過授權提名委員會盡其最大努力確保獲委任至董事會的董事擁有對本公司業務而言屬非常重要的誠信、背景、經驗、知識及技能，而各董事以其獨特貢獻，為董事會帶來其獨立及客觀的觀點，以作出平衡及深思熟慮的決定。

提名委員會為評估／監察董事會整體的有效性以及個別董事的表現及貢獻而成立，並就此執行政程序。同時，有關程序亦識別須加以改善的不足之處。董事會及個別董事可因而在有關方面投入更大努力而使董事會整體及個別董事達致更佳效益及表現。

Access to Information

Annual meeting schedules and draft agenda of each meeting are normally made available to Directors in advance.

Notice of regular Board meetings is served to all Directors at least 14 days before the meeting. For other Board and committee meetings, reasonable notice is generally given.

Board papers together with all appropriate, complete and reliable information are sent to all Directors at least 3 days before each Board meeting or committee meeting to keep Directors apprised of the latest developments and financial position of the Company and to enable them to make informed decisions.

The senior management and executives attend all regular Board meetings and where necessary, other Board and committee meetings, to advise on business developments, financial and accounting matters, statutory and regulatory compliance, corporate governance and other major aspects of the Company.

Prior to each Board meeting, the Board is supplied with relevant information by the management pertaining to matters to be brought before the Board for decisions as well as ongoing reports relating to operational and financial performance of the Group.

All Directors have unrestricted access to the Company's records and information and receive detailed financial and operational reports from senior management during the year to enable them to carry out their duties. Directors also liaise with senior management as required, and may consult with other employees and seek additional information on request.

All Directors have separate and independent access to the company secretaries. The company secretaries administer, attend, prepare and keep minutes of the Board and Board Committee meetings. The company secretaries also assist the Chairman in ensuring that the Board procedures are followed and reviewed so that the Board functions effectively, and the Company's Articles of Association and relevant rules and regulations, including requirements of the SGX-ST and HKEx, are complied with. Draft minutes are normally circulated to Directors for comment within a reasonable time after each meeting and final versions are open for Directors' inspection.

閱覽資料

週年大會的日程及每次會議的草擬議程通常提前向董事提供。

召開董事會定期會議應在會議前至少十四天向所有董事發出通知。至於召開其他董事會會議及轄下委員會會議，一般應發出合理通知。

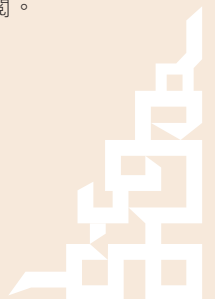
董事會文件及所有適當、完整及可靠的資料須在各董事會會議或委員會會議前最少三天向全體董事送出，令董事了解本公司的近期發展及財務狀況，從而令其作出知情決定。

高級管理層及行政人員出席所有定期董事會會議及於必要時出席其他董事會及委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、法定及監管合規事宜、企業管治以及其他本公司主要範疇提出建議。

於每次董事會會議前，管理層均向董事會提供提交董事會以作決定的事宜的相關資料，以及有關本集團營運及財務表現的持續報告。

全體董事可不受限制閱覽本公司的記錄及資料並於年內收取高級管理層詳細財務及經營報告，以使其能夠履行職務。董事亦在需要時與高級管理層聯絡及可諮詢其他僱員以及按要求尋求額外資料。

所有董事均可單獨及獨立接觸公司秘書。公司秘書管理、出席董事會及董事委員會會議以及預備及保留董事會及董事委員會的會議記錄。公司秘書亦協助主席確保遵循及審閱董事會程序以令董事會有效運作並確保遵守本公司章程細則及相關規則及法規（包括新交所及香港聯交所的規定）。會議記錄的草擬稿一般供董事傳閱，以供彼等於各會議結束後一段合理時間內就此提供意見，定稿會公開給董事查閱。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

The Company's Articles of Association contain provisions requiring Directors to abstain from voting and not to be counted in the quorum at meetings for approving transactions in which such Directors or any of their associates have a material interest.

Should Directors, whether as a group or individually, need independent professional advice in the furtherance of their duties, the cost of such professional advice will be borne by the Company.

REMUNERATION MATTERS

Procedures for Developing Remuneration Policies

The Remuneration Committee ("RC") comprises four members, all of whom including the Chairman are Independent Non-executive Directors. The members of the RC are as follows:

Mr. Kong Siu Chee – Chairman
Mr. Loh Weng Whye – Member
Mr. Lam Bing Lun Philip – Member
Mr. Henry Tan Song Kok – Member

The RC has adopted new set of terms of reference on 7 October 2010 and its principle functions of the RC are to:

1. implement and administer the Management Grant and the CNTD Share Option Scheme;
2. review and recommend to the Board a framework of remuneration for the Directors and key executives, covering all aspects of remuneration such as fees, salaries, allowances, bonuses, options and benefits-in-kind; and
3. review and determine the specific remuneration packages for each executive Director and senior management.

The members of the RC do not participate in any decision concerning their own remuneration.

本公司章程細則亦載有條文，規定董事須於批准該等董事或彼等的任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上放棄投票，且不計入有關會議的法定人數。

倘董事共同或個別需要尋求獨立專業意見以履行彼等的職責，所產生的專業意見費用由本公司承擔。

薪酬事宜

制訂薪酬政策的程序

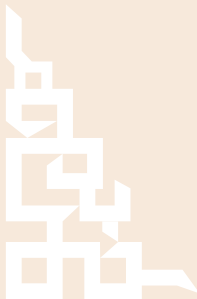
薪酬委員會（「薪酬委員會」）由四名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會成員如下：

江紹智先生 – 主席
羅永威先生 – 成員
林炳麟先生 – 成員
陳頌國先生 – 成員

薪酬委員會已於2010年10月7日採納新的職權範圍而薪酬委員會的主要功能為：

1. 落實及管理管理層購股權計劃以及CNTD購股權計劃；
2. 審閱及向董事會建議董事及主要行政人員的薪酬框架，當中覆蓋所有薪酬範圍，包括董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權及實物利益；及
3. 審閱及釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬組合。

薪酬委員會成員概不參與有關其薪酬的任何決定。



Level and Mix of Remuneration

In setting remuneration packages, the RC takes into account the performance of the Group, executive Directors and executive management as well as the pay and employment conditions within the same industry and in comparable companies, while aligning the Executive Directors' interests with those of shareholders and linking rewards to corporate and individual performance.

The Independent Directors receive directors' fees, in accordance with their contributions, taking into account factors such as efforts, time spent and responsibilities of the Directors. Directors' fees will be subject to approval at the Company's AGM.

The remuneration of the executive Directors and the key senior executives comprises a basic salary component and a variable component. The variable component comprises a variable bonus linking to the Company and individual performance, and other variable components including the grant of share options under the CNTD Share Option Scheme as set out in the Company's circular dated 12 August 2010. All executive Directors had entered into the new service agreement on 7 October 2010 and are effective for a period of 3 years from 22 October 2010 and meanwhile all Non-executive Directors had adopted a 3-year appointment, details of the terms are set out in the Report of the Directors.

The Company entered into service agreement with Ms. Song Yiqing on 30 April 2010 in connection with her appointment as Executive Director. Either party may terminate the service agreement by giving the other party not less than 6 months' notice in writing of such termination or either party making certain payments to the other party in lieu of notice.

The annual review of the remuneration packages of the Directors are carried out by the RC to ensure that the remuneration of the Executive Directors and senior management commensurates with their performance, giving due regard to the financial and commercial health and business needs of the Group. No Director should involve in deciding his own remuneration.

薪酬水平和其構成

在制定薪酬組合時，薪酬委員會會考慮本集團、執行董事及行政管理層的表現以及相同行業及與其可比較之公司的支薪及僱傭條件，同時劃一執行董事的利益與股東利益，並將企業及個人表現與獎勵掛鉤。

獨立董事按其貢獻、計及董事的努力、所花時間及責任等因素收取董事袍金。董事袍金須經本公司的股東週年大會批准。

執行董事及主要高級行政人員的薪酬由基本薪金部分及一個可變部分組成。可變部分由與本公司及個人表現掛鉤的可變花紅及其他可變部分（包括根據CNTD購股權計劃授出的購股權（載於日期為2010年8月12日的本公司通函））組成。所有執行董事已於2010年10月7日訂立新的服務協議，並由2010年10月22日起生效3年，同時非執行董事已採納3年委任年期，條款詳情載於董事會報告。

本公司於2010年4月30日與宋亦青小姐就委任其為執行董事訂立服務協議。任何一方可於不少於6個月前給予另一方終止的書面通知，或任何一方向另一方支付代通知金以終止該服務協議。

董事薪酬組合的年度審閱由薪酬委員會進行以確保執行董事及高級管理層的薪酬符合彼等就本集團的財務及商業穩健，以及業務需要而言的表現。董事不應參與決定其薪酬。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

Disclosure on Remuneration

Details of the Directors' and top 5 key executives' remuneration paid or payable for the financial year ended 31 December 2010 are set out below:

薪酬披露

截至2010年12月31日止財政年度已付或應付董事及五位最高薪行政人員的薪酬詳情載列如下：

Directors 董事	Fixed salary 固定薪金	Bonus 花紅	Directors' fees 董事袍金	Other allowance 其他津貼	Total 合計
Shi Jian 施建	100%	–	–		Band A 範圍A
Li Yao Min 李耀民	100%	–	–		Band B 範圍B
Shi Janson Bing 施冰	100%	–	–		Band A 範圍A
Song Yiqing 宋亦青	85%	–	–	15%	Band B 範圍B
Gu Biya 顧必雅	100%	–	–		Band B 範圍B
Mao Yiping 茅一平	100%	–	–		Band B 範圍B
Yang Yonggang 楊勇剛	100%	–	–		Band A 範圍A
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	–	–	100%		Band A 範圍A
Henry Tan Song Kok 陳頌國	–	–	100%		Band A 範圍A
Loh Weng Whye 羅永威	–	–	100%		Band A 範圍A
Lam Bing Lun Philip 林炳麟	–	–	100%		Band A 範圍A
Kong Siu Chee 江紹智	–	–	100%		Band A 範圍A

The exchange rate is calculated on monthly average basis.

匯率按每月平均基準計算。

Top 5 Key Executives 五位最高薪主要行政人員	Fixed salary 固定薪金	Bonus 花紅	Other allowance 其他津貼	Total 合計
Tai Kuo Lin 戴國琳 (Vice President) (副總裁)	100%	–	–	Band A 範圍A
Liu Suyin 劉索引 (General Manager) (總經理)	100%	–	–	Band A 範圍A
Qian Yifeng 錢毅鋒 (Assistant President & Deputy Director) (助理總裁兼副董事)	100%	–	–	Band A 範圍A
Fang Peiji 方培基 (General Manager) (總經理)	100%	–	–	Band A 範圍A
Chen Fuwei 陳富偉 (Assistant Deputy General Manager) (副總經理助理)	100%	–	–	Band A 範圍A

The exchange rate is calculated on monthly average basis.

匯率按每月平均基準計算。

Notes:

1. Remuneration band

Band A: Below S\$250,000

Band B: S\$250,000 to below S\$500,000

2. Details of the interests in securities and share options to the Directors and senior management are set out under the section headed The Management Grant in the Report of the Directors.

3. Details of the remuneration of the Directors are set out in the Financial Statements from pages 154 to 155 of this Annual Report.

Other than the father and son relationship between Mr. Shi Jian, the Executive Chairman, and Mr. Shi Janson Bing, the Co-CEO and Executive Director, there are no employees of the Group who are immediate family members of the Directors or the CEO (within the meaning of Listing Manual of the SGX-ST) whose remuneration exceeded S\$150,000 during the financial year ended 31 December 2010.

ACCOUNTABILITY AND AUDIT

Accountability

The Board aims to ensure that the quarterly and annual financial statements and results announcements are presented in a manner which provides a balanced and understandable assessment of the Group's performance, position and prospect.

The financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards and give a true and fair view of the state of affairs of the Group and of the Company at the end of the financial year.

The Directors acknowledge their responsibility for preparing the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2010.

附註：

1. 薪酬範圍

範圍A：少於250,000新加坡元

範圍B：250,000新加坡元至500,000新加坡元內

2. 董事及高級管理層於證券及購股權擁有權益詳情載於董事會報告管理層購股權一節。

3. 董事薪酬詳情載於本年報第154頁至第155頁的財務報表。

除執行主席施建先生與聯席行政總裁兼執行董事施冰的父子關係外，本集團概無僱員為董事或行政總裁的直系家族成員（定義見新交所上市手冊）而其於截至2010年12月31日止財政年度的薪酬超過150,000新加坡元。

問責性及審計

問責性

董事會旨在確保季度及年度財務報表及業績公告的呈報方式，對本集團的表現、狀況及前景提供均衡及易於明白的評估。

已根據國際財務報告準則編製財務報表及該財務報表足以真實與公允地反映本集團及本公司於財政年度終的財務狀況。

董事知悉其編製本公司截至2010年12月31日止年度財務報表的責任。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

Audit Committee

The Audit Committee (“AC”) comprises three members, all of whom including the Chairman are Independent Non-executive Directors. The members of the AC are as follows:

Mr. Henry Tan Song Kok – Chairman
Mr. Lam Bing Lun Philip – Member
Mr. Loh Weng Whye – Member

Mr. Henry Tan Song Kok and Mr. Lam Bing Lun, Philip possess accounting and related financial management expertise and experience. The Board considers Mr. Loh Weng Whye as having sufficient financial knowledge and experience to discharge his responsibilities as a member of the AC.

The AC has adopted a new set of terms of reference on 7 October 2010 and it performs the following main functions:

- (a) review the financial reporting process, management of financial risks and the audit process;
- (b) review the audit plans and results of the external auditors’ examination and evaluation of the group’s systems of internal accounting control and any matters which the external auditors wish to discuss (in the absence of management where necessary);
- (c) review the scope and results of the internal audit procedures;
- (d) review the financial statements of the Company and the consolidated financial statements of the Group before their submission to the Directors of the Company and the external auditors’ report on those financial statements;
- (e) review the quarterly and annual announcements on the results and financial position of the Company and of the Group;
- (f) review the co-operation and assistance given by the management to the Group’s external auditors;
- (g) evaluate the cost effectiveness, independence and objectivity of the external auditors and the nature and extent of the non-audit services provided by them;

審計委員會

審計委員會（「審計委員會」）由三名成員組成，包括主席在內的全體成員均為獨立非執行董事。審計委員會成員如下：

陳頌國先生 – 主席
林炳麟先生 – 成員
羅永威先生 – 成員

陳頌國先生及林炳麟先生擁有會計及相關財務管理專業知識及經驗。董事會認為羅永威先生擁有足夠財務知識及經驗履行其作為審計委員會成員的責任。

審計委員會已於2010年10月7日採納新的職權範圍而審計委員會的主要功能為：

- (a) 審閱財務匯報流程、管理財務風險及審計流程；
- (b) 審閱審計計劃及外聘核數師的審計結果並評估本集團內部會計監控制度及外聘核數師擬討論的任何事宜（必要時管理層須避席）；
- (c) 審閱內部核數程序的範圍及成效；
- (d) 在本公司財務報表及本集團合併財務報表提呈予本公司董事會前，審閱該等報表以及外聘核數師就該等財務報表作出的報告；
- (e) 審閱本公司及本集團的季度及年度業績及財政狀況公告；
- (f) 審閱管理層對本集團外聘核數師提供的合作與協助；
- (g) 評估外聘核數師的成本效益、獨立性及客觀性以及由彼等提供的非核數服務的性質及範圍；

Corporate Governance Report 企業管治報告書

- (h) make recommendation to the Board on the appointment, re-appointment and remuneration of the external auditors of the Company;
- (i) evaluate the adequacy and adherence of the internal control systems including administrative, operating and internal accounting control of the Group; and
- (j) review interested person transactions to ensure that they are on normal commercial terms and not prejudicial to the interests of the Company or its shareholders.
- (h) 就本公司外聘核數師的委任、續聘及薪酬向董事會作出建議；
- (i) 評估本集團內部監控制度（包括行政、經營及內部會計監控）的充足性及一致性；及
- (j) 審閱利害關係人士交易，確保該等交易符合一般商業條款且不會對本公司或其股東的利益造成損害。

The AC is authorised to investigate any matter within its terms of reference, and has full access to the management and resources which are necessary to enable it to discharge its functions properly. It also has full discretion to invite any director or executive management to attend its meetings.

審計委員獲授權調查屬於其職權範圍內的任何事宜，並可全面接觸管理層及使用資源以妥為履行其職能。審計委員會亦可全權酌情邀請任何董事或行政管理層出席其會議。

During the financial year, the external auditors did not render any non-audit services to the Group. The details of audit fee and non-audit service fee for the financial years 2009 and 2010 are set out below:

於財政年度，外聘核數師概無向本集團提供任何非核數服務。2009年及2010年財政年度的核數費用及非核數服務費用詳情如下：

	2010 2010年 RMB'000 人民幣千元	2009 2009年 RMB'000 人民幣千元
Audit Fee 核數費用	5,905	3,833
Non-audit Services Fee 非核數服務費用	-	-
Total 合計	5,905	3,833

The Company through the AC, has an appropriate and transparent relationship with the external auditors. In the course of audit of the Group's financial statements, the external auditors have highlighted to the AC matters that require the AC's attention. The external auditors are invited to attend meetings of the AC for purposes of presenting their audit plan and report and for presenting their comments on the audited financial statements.

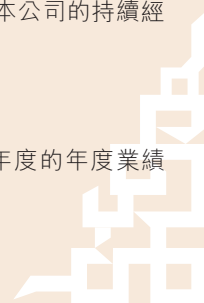
本公司透過審計委員會，與外聘核數師保持合適及透明的關係。在審計本集團財務報表過程中，外聘核數師向審計委員會強調審計委員會須注意的事宜。外聘核數師會就呈報其審計計劃及報告以及呈報其經審計財務報表意見獲邀出席審計委員會的會議。

There are no material uncertainties relating to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

並無任何重大不明朗事件或條件顯示本公司的持續經營能力成疑。

The Company's annual results for the financial year ended 31 December 2010 have been reviewed by the AC.

本公司截至2010年12月31日止財政年度的年度業績已由審計委員會審閱。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

The statement of the external auditors of the Company about their reporting responsibilities for the financial statements is set out in the “Independent Auditors’ Report” from page 88 to page 89.

The AC recommends to the Board the nomination of Ernst & Young as external auditors at the forthcoming AGM of the Company.

Whistle Blowing Policy

The Company has adopted a whistle blowing policy which provides a channel for staff to report serious concerns relating to financial reporting and unethical or illegal conduct.

Throughout the financial year, the AC did not receive any whistle blowing report.

Internal Control

The Board acknowledges its responsibility for the overall internal control framework but recognises that no cost effective internal control system will preclude all errors and irregularities, as a system is designed to manage rather than eliminate the risk of failure to achieve business objectives, and such system provides only reasonable but not absolute assurance against material misstatement or loss.

Risk management is essential to the Company’s business. Risk assessment and evaluation takes place as an integral part of the annual strategic planning cycle. Having identified the risks to the achievement of their strategic objectives, each business is required to document the management and mitigating actions in place and proposed in respect of each significant risk.

The Group transacts mainly in Chinese Renminbi, with some transactions in Hong Kong, Singapore and United States Dollars. Any significant adverse movement in exchange rates may have an impact on the Group’s performance. The Group seeks to minimize this risk by taking advantage of natural hedging opportunities. The Group also reviews control policies and procedures and highlights significant matters to the Board when necessary.

本公司的外聘核數師就財務報表進行報告的責任聲明載於第88頁至89頁的「獨立核數師報告」。

審計委員會向董事會建議於應屆股東週年大會提名安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

舉報政策

本公司已採納舉報政策，向職員提供舉報有關財務報告以及不道德或非法行為的嚴重問題的渠道。

於整個財政年度，審計委員會概無收到任何舉報報告。

內部控制

雖然董事會明白其負責整體的內部監控框架，但亦坦承並無具經濟效益又可排除所有錯誤及違規情況的內部監控系統，因為系統的設計乃為管理不能達到業務目標的風險而非排除該等風險，而且僅能為防止重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

風險管理對本公司業務而言非常重要。風險評定及評估乃作為年度策略計劃周期的組成部分。各業務部門在識別出達到彼等的策略目標存在的風險後，須記錄就各項重大風險已採取及擬採取的管理及緩和措施。

本公司主要以中國人民幣進行交易，若干交易以港元、新加坡元及美元進行。匯率出現任何重大不利變動可能對本集團的表現造成影響。本集團透過利用自然對沖機會務求將該風險減至最低。本集團亦審閱控制政策及流程並於必要時向董事會提出重大事宜。



The Company's external auditors, Ernst & Young, have also, in the course of their statutory audit, carried out a review on the Company's system of internal control to the extent of their planned reliance as laid out in their audit plan. Any material non-compliance and internal control weaknesses noted during their audit and their recommendations to address such non-compliance and weaknesses are reported to the AC. The management follows up on Ernst & Young's recommendations as part of its role in the review of the Group's internal control system. The AC also meets with the external auditors without the presence of management at least once a year to discuss internal controls and various accounting issues. In addition, the AC reviews the effectiveness of actions taken by management on the recommendations on internal control by internal and external auditors. During the year, the AC also reviewed the effectiveness of the Company's internal control and was satisfied that the internal control is adequate to meet the needs of the Company in its current business environment.

Internal Audit

To assist the Board in maintaining a sound system of internal control for the purposes of safeguarding shareholders' investment and the Group's assets, the Group's internal audit function is administered and monitored by the individual auditors from its parent company. The internal auditors report to the Chairman of the AC on any material weakness and risks identified in the course of the audit, which are also communicated to the management. The management will accordingly update the AC the status of the remedial action plans.

In order to enhance the Group's internal audit functions, the AC has appointed Shanghai Dongzhou Zhengxin Certified Public Accountants to cope with our internal auditors to review the internal audit program, its scope and the results of the internal audit in ensuing year.

INVESTMENT MATTERS

The Investment Committee ("IC") comprises four members, all of whom including the Chairman are Independent Non-executive Directors. The members of the IC are as follows:

Mr. Lam Bing Lun Philip – Chairman
Mr. Kong Siu Chee – Member
Mr. Henry Tan Song Kok – Member
Mr. Loh Weng Whye – Member

本公司的外聘核數師安永會計師事務所亦已於彼等的法定審計過程中，就其計劃的審計計劃審閱本公司的內部監控制度。彼等於審計期間發現的任何重大不合規及內部控制弱點，並就該等不合規及內部控制弱點向審計委員會匯報。管理層會跟進安永會計師事務所的建議作為其審閱本集團內部監控制度角色的一部分。審計委員會亦會每年至少和管理層避席的情況下與外聘核數師開會一次，討論內部控制及不同的會計議題。此外，審計委員會會透過內部及外聘核數師就內部控制作出的建議審閱管理層行事的成效。年內，審計委員會亦審閱本公司的內部控制有效性並信納內部控制足以符合本公司目前業務環境所需。

內部審計

為協助董事會維持完善的內部監控制度以保障股東的投資及本集團的資產，本集團內部審計功能由來自其母公司的個別核數師管理及監察。內部核數師向審計委員會主席匯報任何於審計過程識別的任何重大弱點及風險，該等資料亦會通報管理層。管理層將因此向審計委員會更新補救計劃的狀況。

為提升本集團的內部審計功能，審計委員會已委任上海東洲政信會計師事務所配合本公司內部核數師審閱隨後一年的內部核數方案、其範圍及內部核數的結果。

投資事宜

投資委員會（「投資委員會」）由四名成員組成，包括主席的全體成員均為獨立非執行董事。投資委員會成員如下：

林炳麟先生 – 主席
江紹智先生 – 成員
陳頌國先生 – 成員
羅永威先生 – 成員





Corporate Governance Report 企業管治報告書

The IC performs the following main functions:

1. review the management's recommended investment opportunities, objectives, strategies, policies and guidelines that direct the investment of the portfolio;
2. review the management's recommended portfolio financial goals and requirements, including asset allocation, risk tolerance, investment time horizon and capital adequacy;
3. review and evaluate the performance of the investment portfolio regularly to assure adherence to policy guidelines and monitor progress toward achieving investment objectives; and
4. review the share purchase, redeem or otherwise acquire Shares activities be conducted by the Company.

COMMUNICATION WITH SHAREHOLDERS

The Group acknowledges the importance of timely and equal dissemination of material information to the shareholders, investors and public at large. Where there is inadvertent disclosure made to a selected group, the Company will make the same disclosure publicly as soon as practicable.

The Company's AGM remains the principal forum for dialogue with shareholders. Shareholders are encouraged to participate in the proceedings and ask questions about the resolutions being proposed and the operations of the Group.

The Company's Articles of Association allows a member entitled to attend and vote to appoint more than one proxy to attend and vote on behalf of the member and also provides that a proxy need not be a member of the Company. Voting in absentia by facsimile or email is not currently permitted to ensure proper authentication of the identity of shareholders and their voting intentions.

The Chairmen of the AC, RC, NC and IC are normally available at the meeting to answer those questions relating to a work of these Board Committees.

The Company's external auditors are invited to attend the Company's AGM and will assist the Directors in addressing queries from shareholders relating to the conduct of the audit and the preparation and content of the auditors' report.

投資委員會主要功能如下：

1. 審閱管理層建議的投資機會、目的、策略、政治及引導投資組合的指引；
2. 審閱管理層建議的財務組合目標及需要，包括資產分配、風險承擔、投資時間水平及資本恰當性；
3. 定期審閱及評估投資組合的表現以確保其跟從政策指引及監察達到投資目的進度；及
4. 審閱本公司進行的股份購買、贖回或以其他方式收購股份的活動。

與股東溝通

本集團知悉及時公平向股東、投資者及大眾傳播重大資料的重要性。倘無意中向特定組別披露資料，本公司將在切實可行下盡快公開地作出相同披露。

本公司的股東週年大會將仍為與股東對話的主要論壇。鼓勵股東參與過程及發問有關擬建議決議案及本集團經營的問題。

本公司章程細則容許有權出席股東大會及於股東大會上投票的股東委任一名以上代理人代表該股東出席及投票，而該代理人毋須為本公司股東。目前並不接受以傳真或電郵作出缺席投票以確保股東身份及彼等的表決意向乃為真確。

審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會主席通常會出席大會並回答與該等董事委員會工作有關的問題。

本公司的外聘核數師獲邀出席本公司的股東週年大會並將協助董事回應股東有關進行審計及核數師報告編製及內容的查詢。

Corporate Governance Report 企業管治報告書

Code provision E.1.3 of the HK Code stipulates that the issuer should arrange for the notice to shareholders to be sent in the case of the annual general meeting at least 20 clear business days before the meeting and in the case of all other general meetings at least 10 clear business days before the meeting. Since the Company was listed on the HKEx in October 2010, the above code provision was not applicable to the Company before 22 October 2010, the listing date of the Company in Hong Kong.

During the year ended 31 December 2010, at least 14 and 21 calendar days notice was given for the 2010 Annual General Meeting as well as Extraordinary General Meetings held on 30 April 2010 and 3 September 2010. Sufficient notice was given in accordance with the Company's Articles of Association, the laws of the place of incorporation of the Company and the listing rules of the SGX-ST set out in the Singapore Listing Manual.

To safeguard shareholder interests and rights, a separate resolution is proposed for each substantially separate issue at shareholder meetings, including the election of individual directors.

All resolutions put forward at shareholder meetings will be voted on by poll pursuant to the Listing Rules and poll results will be posted on the websites of the Company and of the Stock Exchange after each shareholder meeting.

The Group also participates in investor forums held in Singapore, Hong Kong and abroad and also organises briefings and meetings with analysts and fund managers to give them a better understanding of the businesses of the Group.

The Group maintains a corporate website at www.china-newtown.com which contains the Company's publicly disclosed financial information, annual reports, news releases, announcements and corporate developments.

Shareholders and potential investors are welcome to communicate with the Company by any of the following ways:

Email : ir@china-newtown.com
Contact Number : +852 3965 9000
Fax : +852 3965 9111
Address : 2503 Convention Plaza Office Tower,
1 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港守則條文第E.1.3條規定發行人應於週年股東大會舉行前至少20個完整營業日及於所有其他大會舉行前至少10個完整營業日安排向股東發出通知。因本公司於2010年10月於香港聯交所上市，上述守則條文於2010年10月22日（本公司於香港上市的日期）以前並不適用於本公司。

於截至2010年12月31日止年度，於2010年4月30日舉行股東週年大會之前至少給予14個曆日通知及於2010年9月3日舉行股東特別大會之前至少給予21個曆日通知。根據本公司章程細則、本公司註冊成立之地方法律及載於新交所上市規則的新加坡上市手冊，已給予充份通知。

為保障股東權益及權利，就各重大獨立事項（包括選舉個別董事）作出的獨立決議案會於股東大會上提呈。

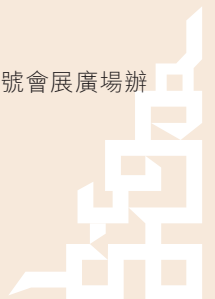
於股東大會上提出的所有決議案將根據上市規則以投票表決，而投票結果將於各股東大會後於本公司及聯交所網頁刊登。

本集團亦參與於新加坡、香港及外地舉行投資者論壇，並舉辦簡介會以及與分析師及基金經理開會以讓其更了解本集團業務。

本集團的企業網頁www.china-newtown.com包含本公司公開披露的財務資料、年報、新聞發佈、公告及公司發展。

歡迎股東及潛在投資者透過任何以下途徑與本公司溝通：

電郵 : ir@china-newtown.com
聯絡電話 : +852 3965 9000
傳真 : +852 3965 9111
地址 : 香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓2503室





Corporate Governance Report 企業管治報告書

COMPLIANCE WITH MODEL CODE AND SECURITIES TRADING

The Company has adopted the Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Issuers (the “Model Code”) as set out in Appendix 10 to the Listing Rules and Rule 1207(18) of the Listing Manual of the SGX-ST as the code of conduct regarding securities transactions by Directors. The Directors have confirmed, following specific enquiries by the Company that they have complied with the required standard set out in the Model Code and Listing Manual during the year ended 31 December 2010.

The Company has also established written guidelines with more onerous requirements for securities transactions by employees who are likely to be in possession of unpublished price-sensitive information of the Company. It prohibits the Company’s directors and officers from dealing in the Company’s shares on short-term considerations and during the period commencing 30 days before the announcement of the Company’s financial statements for each of the first three quarters of its financial year and 60 days before the announcement of the Company’s full year financial statements (or, if shorter, the period from the end of the relevant financial period up to the publication date of the results).

No incident of non-compliance by the employees was noted by the Company.

MATERIAL CONTRACTS

Save as the service agreements between the Directors and the Company, there were no material contracts of the Company or its subsidiaries involving the interests of the CEO, any Director or controlling shareholder subsisting at the end of the financial year ended 31 December 2010.

INTERESTED PERSON TRANSACTIONS

The Company has established procedures to ensure that all transactions with interested persons are reported in a timely manner to the AC and that the transactions are carried out on normal commercial terms and will not be prejudicial to the interests of the Company and its minority shareholders.

遵守標準守則及證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）及新交所上市手冊第1207(18)條作為董事進行證券交易的操守守則。董事確認於截至2010年12月31日止年度期間均遵守標準守則及上市規則所載的規定標準。

本公司亦已就可能得悉本公司未公佈的可影響股價資料的僱員所進行的證券交易設立規定較嚴謹的書面指引。禁止本公司董事及行政人員以短期因素及於本公司公告其財政年度首三季各季度之財務報表前三十天及本公司公告全年財務報表前六十天期間開始（或（倘時間較短）相關財政期間結束至業績刊發日期期間）買賣本公司股份。

本公司並不知悉有僱員不遵守的事件。

重大合約

除董事及本公司之間訂立的服務協議外，本公司或其附屬公司概無訂立任何涉及行政總裁、任何董事或控股股東權益而於截至2010年12月31日止財政年度末仍然存續的重大合約。

利害關係人士交易

本公司已設立程序確保所有與利害關係人士的交易及時向審計委員會報告，而交易乃按一般商業條款進行且將不會損害本公司及其少數股東的利益。

Corporate Governance Report 企業管治報告書

The aggregate value of interested person transactions (“IPT”) entered into by the Group during the financial year under review is as follows:

本集團於回顧財政年度期間訂立的利害關係人士交易（「利害關係人士交易」）總值如下：

Year ended 31 December 2010

截至2010年12月31止年度

Name of interested person 利害關係人士姓名	Aggregate value of all IPT during the financial year under review (excluding transactions less than S\$100,000 and transactions conducted under shareholders’ mandate pursuant to Rule 920) 所有於回顧財政年度期間的利害關係人士 交易總值（不包括少於100,000新加坡 元的交易以及根據規則920條 股東授權項下進行的交易） (RMB’000) (人民幣千元)	Aggregate value of all IPT conducted under shareholders’ mandate pursuant to Rule 920 (excluding transactions less than S\$100,000) 所有根據規則920條股東授權項下 進行的利害關係人士交易 (不包括少於100,000新加坡元的交易) (RMB’000) (人民幣千元)
SRE Group Limited 上置集團有限公司	8,602	-

On 26 March 2010, two of the Company’s indirect subsidiaries, Shanghai Golden Luodian Development Co., Limited (“SGLD”) and Shanghai Lake Malaren Golf Club Co., Ltd. (“SLMGC”) entered into an agreement with Shanghai Good Property Management Company Limited (“SGPM”), a subsidiary of SRE Group Limited which is a controlling shareholder of the Company, pursuant to each of SGLD and SLMGC that agreed to dispose of their entire interests in Shanghai Lake Malaren Property Management Company Limited (“SLMPM”) to SGPM. The total purchase consideration of RMB3.04 million payable in cash by SGPM for the disposal was determined on a willing-buyer willing-seller basis and was arrived at based on the net asset value of SLMPM as at 28 March 2010. The disposal was completed on 18 June 2010.

於2010年3月26日，本公司的兩家間接附屬公司上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）及上海美蘭湖高爾夫球俱樂部有限公司（「上海美蘭湖高爾夫球俱樂部」）與本公司的控股股東上置集團有限公司的一家附屬公司上海上置物業管理有限公司（「上海上置物業管理」）訂立協議，據此，上海金羅店開發及上海美蘭湖高爾夫球俱樂部各自同意出售彼等於上海美蘭湖物業管理有限公司（「上海美蘭湖物業管理」）的全部權益予上海上置物業管理。上海上置物業管理就該出售應付的總購買代價為現金人民幣304萬元，其乃按自願買家自願賣家基準釐定，並按上海美蘭湖物業管理於2010年3月28日的資產淨值達成。該出售已於2010年6月18日完成。

On 7 July 2010, SGLD and SLMPM entered into the Property Management Agreement pursuant to which SLMPM agreed to continue to provide property management services to SGLD in respect of the Luodian New Town for a term from 1 July 2010 to 31 December 2012 at a fixed management fee of RMB869 thousand per month. Under the Property Management Agreement, SGLD provides premises with a gross floor area of 132.1 sq.m. to SLMPM for use as property management office free of charge. It is expected that the management fee payable by SGLD to SLMPM for the three years ending 31 December 2010, 2011 and 2012 will not exceed RMB9.9 million, RMB10.5 million, and RMB10.5 million respectively.

於2010年7月7日，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意於2010年7月1日至2012年12月31日期間繼續就羅店新鎮向上海金羅店開發提供物業管理服務，每月固定管理費為人民幣869,000元。根據物業管理協議，上海金羅店開發免費向上海美蘭湖物業管理提供建築面積為132.1平方米的物業作為物業管理辦事處用途。預計上海金羅店開發應付予上海美蘭湖物業管理截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度的管理費將分別不會超過人民幣990萬元、人民幣1,050萬元及人民幣1,050萬元。





Corporate Governance Report 企業管治報告書

RISK MANAGEMENT

The Company does not have a Risk Management Committee. However, the management regularly reviews the Company's businesses and operational activities to identify areas of significant operational and enterprise risks and takes appropriate measures to control and mitigate these risks. The management reviews all significant control policies and procedures and draw all significant matters to the attention of Directors and the AC.

CONCLUSION

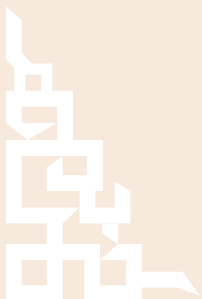
The Company recognizes the importance of good corporate governance practices for maintaining and promoting investor confidence. The Company will continue to review and improve its corporate governance practices on an ongoing basis.

風險管理

本公司並無風險管理委員會。然而，管理層會定期審閱本公司的業務及經營活動以識別重大經營及企業風險範疇並採取合適措施控制及緩和該等風險。管理層會審閱所有重大控制政策及程序並且向董事及審計委員會提呈所有重大事宜。

結論

本公司知悉良好的企業管治常規對維持及提升投資者信心的重要性。本公司將以持續基準繼續審閱及改進其企業管治常規。





Report of the Directors

董事會報告

The Directors are pleased to present the Annual Report together with the audited financial statements for the financial year ended 31 December 2010.

PRINCIPAL ACTIVITIES

The Group is mainly engaged in large-scale new town planning and development. The principal activities of its principal subsidiaries are set out in note 3 to the consolidated financial statements.

RESULTS AND APPROPRIATIONS

The Group's results for the financial year ended 31 December 2010 are set out in the consolidated statement of comprehensive income on page 90 of this Annual Report.

The Directors recommend the payment of a final dividend of HK1.880 cents (SG0.308 cent) per Share to the shareholders whose names appear on the register of members of the Company on 12 May 2011, amounting to a total of approximately RMB61,698 thousand. None of the shareholders of the Company has waived or agreed to waive any dividends.

RESERVES

Movements in the reserves of the Group and the Company during the financial year are set out in note 22 to the consolidated financial statements of this Annual Report.

SHARE CAPITAL

Details of movements in the share capital of the Company during the financial year are set out in note 21 to the consolidated financial statements.

PRE-EMPTIVE RIGHTS

There are no provisions for pre-emptive rights under the Company's Articles of Association which would oblige the Company to offer new shares on a pro-rata basis to existing shareholders.

董事欣然提呈年報連同截至2010年12月31日止財政年度的經審計財務報表。

主要業務

本集團主要從事大規模新城鎮規劃及開發。其主要附屬公司的主要業務載於合併財務報表附註3。

業績及分配

本集團截至2010年12月31日止財政年度的業績載於本年報第90頁的合併綜合收益表。

董事提議派付末期股息每股1.880港仙(0.308新加坡仙)予於2011年5月12日名列本公司股東名冊的股東，金額合共約為人民幣6,169.8萬元。本公司股東概無豁免或同意豁免任何股息。

儲備

本集團及本公司於財政年度的儲備變動載於本年報合併財務報表的附註22。

股本

本公司的股本於財政年度的變動詳情載於合併財務報表附註21。

優先購股權

本公司章程細則並無訂立優先購股權條文，是關於規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。





Report of the Directors 董事會報告

TAXATION IN THE BRITISH VIRGIN ISLANDS (“BVI”)

A BVI business company is exempt from all provisions of the Income Tax Ordinance of the BVI (including with respect to all dividends, interests, rents, royalties, compensations and other amounts payable by the company to persons who are not resident in the BVI). Capital gains realized with respect to any shares, debt obligations or other securities of the company by persons who are not resident in the BVI are also exempt from all provisions of the Income Tax Ordinance of the BVI.

No estate, inheritance, succession or gift tax is payable by persons who are not resident in the BVI with respect to any shares, debt obligations or other securities of the company, save for interest payable to or for the benefit of an individual resident in the European Union.

DONATIONS

During the financial year, the Group made donations of RMB5 million to support earthquake recovery efforts in Qinghai Yushu, PRC.

FIXED ASSETS

Details of the movements of the Group during the year for:

- Investment properties are set out in note 14 to the consolidated financial statements
- Property, plant and equipment are set out in note 13 to the consolidated financial statements

GROUP FINANCIAL SUMMARY

A summary of the results of the Group is set out from page 26 to page 32.

英屬處女群島（「英屬處女群島」）稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項）。非英屬處女群島居民在公司任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免毋須遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅，而向居住於歐盟地區的人士或以歐盟地區人士為受益人支付的利息除外。

捐款

於財政年度，本集團就支持中國青海玉樹地震災後救援作出人民幣500萬元的捐款。

固定資產

本集團於年內的變動詳情：

- 投資物業載於合併財務報表附註14。
- 物業、廠房及設備載於合併財務報表附註13。

本集團財務概要

本集團的業績概要載於第26頁至32頁。



PURCHASE, SALE OR REDEMPTION OF SECURITIES OF THE COMPANY

購買、出售或贖回本公司證券

(i) Transfer of treasury shares

On 7 April 2010, the Company transferred 4,128,750 treasury shares by virtue of the exercise of share options under the Management Grant. For further details, please refer to the section headed “The Management Grant” in the Report of Directors.

(i) 轉讓庫存股份

於2010年4月7日，本公司因行使管理層購股權計劃項下的購股權轉讓4,128,750股庫存股份。進一步詳情請參閱董事會報告內「管理層購股權計劃」一節。

(ii) Conversion of convertible bonds

On 19 April 2010, the Company received from Sinopower Investment Limited a conversion notice to exercise in full the conversion rights attached to the convertible bonds in aggregate principal amount of RMB275,994,230 at the predetermined conversion price of SGD0.07872 per ordinary share. As a result of the conversion of convertible bonds in full, all relevant convertible bonds were cancelled and a total of 754,145,894 new ordinary shares in the Company were issued and allotted to Sinopower Investment Limited.

(ii) 轉換可轉換債券

於2010年4月19日，本公司接收華通投資有限公司一項轉換通知，以預定轉換價每股普通股0.07872新加坡元全面行使本金總額人民幣275,994,230元的可轉換債券所附的轉換權。由於悉數轉換可轉換債券，所有相關可轉換債券已註銷並向華通投資有限公司發行及配發本公司合共754,145,894股新普通股股份。

(iii) Sale of treasury shares

On 7 July 2010, the Company sold the outstanding amount of 51,639,250 treasury shares in the open market at SGD0.105 per share on SGX-ST.

(iii) 出售庫存股份

於2010年7月7日，本公司於新交所公開市場以每股0.105新加坡元出售51,639,250股已發行庫存股份。

(iv) Repurchase of senior notes

On 19 November 2010, the Company repurchased the outstanding RMB87,360,000 in aggregate amount of the Senior Notes at 100 percent of its principal amount, together with all accrued but unpaid interest for the period from and including 12 September 2010 up to the date of redemption. The 17.75% US dollar settled Senior Secured Guaranteed Notes were issued on 12 September 2008 with the principal amount of RMB593,300,000 due on 12 September 2011. Further details are set out in the announcement of the Company dated 15 November 2010.

(iv) 購回優先票據

於2010年11月19日，本公司按本金另加自2010年9月12日（包括該日）起至贖回日期期間所有累計但未繳利息購回所有尚未償還的本金總額人民幣87,360,000元的優先票據。該本金額人民幣593,300,000元於2011年9月12日到期的17.75%美元結算的優先有抵押擔保票據於2008年9月12日發行。進一步詳情載於本公司日期為2010年11月15日的公告。





Report of the Directors 董事會報告

PUBLIC FLOAT

Based on the information that is publicly available to the Company and within the knowledge of the Directors at the date of this Annual Report, the Company has maintained a sufficient public float as required under the Listing Rules during the financial year. The details are set out in the Analysis of Shareholdings of this Annual Report.

DIRECTORS

The Directors of the Company in office at the date of this Annual Report are:

Executive Directors

Shi Jian
Li Yao Min
Shi Janson Bing
Song Yiqing (Appointed on 30 April 2010)
Gu Biya* (Appointed on 7 January 2010)
Mao Yiping
Yang Yonggang

Non-independent Non-executive Director

Yue Wai Leung Stan

Independent Non-executive Directors

Henry Tan Song Kok
Loh Weng Whye
Lam Bing Lun Philip
Kong Siu Chee

* Ms. Gu Biya was previously appointed as an Executive Director on 30 November 2006 and resigned on 1 June 2009 and she was subsequently re-appointed as a Director on 7 January 2010.

At the forthcoming Annual General Meeting ("AGM"), Mr. Yue Wai Leung Stan, Mr. Shi Janson Bing, Mr. Henry Tan Song Kok and Mr. Loh Weng Whye will be retiring by rotation pursuant to Article 86(1) of the Company's Articles of Association and Ms. Song Yiqing will be retiring in accordance with Article 85(7) of the Company's Articles of Association. All of them, being eligible, have offered themselves for re-election.

公眾持股量

按照本公司公開可得的資料及就董事所知，於本年報日期，本公司於財政年度根據上市規則規定維持足夠的公眾持股量。詳情載於本年報的持股分析。

董事

於本年報日期在職的本公司董事為：

執行董事

施建
李耀民
施冰
宋亦青 (於2010年4月30日獲委任)
顧必雅* (於2010年1月7日獲委任)
茅一平
楊勇剛

非獨立非執行董事

余偉亮

獨立非執行董事

陳頌國
羅永威
林炳麟
江紹智

* 顧必雅女士過往曾於2006年11月30日獲委任為執行董事，但於2009年6月1日請辭，其後於2010年1月7日重新獲委任為董事。

於應屆股東週年大會（「股東週年大會」），余偉亮先生、施冰先生、陳頌國先生及羅永威先生將根據本公司章程細則第86(1)條輪值退任而宋亦青女士將根據本公司章程細則第85(7)條退任。彼等均符合資格並願意膺選連任。

BIOGRAPHICAL DETAILS OF DIRECTORS AND SENIOR MANAGEMENT

Biographical details of Directors and senior management are set out from page 33 to page 41 in this Annual Report.

MANAGEMENT CONTRACTS

No contracts, other than employment contracts, concerning the management and administration of the whole or any substantial part of the Company's business were entered into or existed during the financial year.

DIRECTOR'S INTEREST IN COMPETING BUSINESS

For the period from the date of commencement of listing on The Stock Exchange of Hong Kong Limited to the date of this Annual Report, none of the Directors is considered to have an interest in the businesses, which compete or are likely to compete, either directly or indirectly, with the businesses of the Group pursuant to the Listing Rules.

INTERESTS IN SIGNIFICANT CONTRACTS OF DIRECTORS, SUBSIDIARIES OF THE COMPANY AND CONTROLLING SHAREHOLDERS

Mr. Shi Jian and Mr. Li Yao Min, being executive Directors and Mr. Yue Wai Leung Stan, being a non-independent non-executive Director, are also executive directors of SRE Group Limited. Other than Mr. Shi, Mr. Li and Mr. Yue, none of the remaining Directors have any appointment in SRE Group Limited, a controlling shareholder of the Company.

Save as disclosed above and under the section headed "Connected Transaction" and "Continuing Connected Transaction" in this Report, none of the Directors, chief executives (direct or indirectly), subsidiaries of the Company or controlling shareholder of the Company and its subsidiaries had entered into any significant contract with the Group during the financial year.

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第33頁至第41頁。

管理合約

於財政年度，除僱傭合約外，概無訂立或存續有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政的合約。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則，自於香港聯合交易所有限公司開始上市日期起至本年報日期止期間，董事概無被視為對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

董事、附屬公司及控股股東於重大合約的權益

執行董事施建先生及李耀民先生以及非獨立非執行董事余偉亮先生亦為上置集團有限公司的執行董事。除施先生、李先生及余先生外，其餘董事概無於本公司控股股東上置集團有限公司擔任任何職位。

除上文及本報告「關連交易」及「持續關連交易」一節所披露者外，董事、主要行政人員（直接或間接）、本公司附屬公司或本公司及其附屬公司控股股東於本財政年度概無與本集團訂立任何重大合同。





Report of the Directors 董事會報告

MAJOR CUSTOMERS AND SUPPLIERS

We operate on a distinctive business model and the usual concept of customers under the Listing Rules is not applicable to us. We receive a significant portion of the land premium from the relevant PRC land authorities when they sell land use rights over the land we develop to third party property developers through public auction, tender or listing.

During the financial year, purchases from our single largest supplier accounted for approximately 21% of our total purchases, while purchases from our five largest suppliers accounted for approximately 54% of our total purchases. The Directors were not aware of any interests of any directors, their associates or any substantial shareholder (including any director who held more than 5% of the Company's share capital) in the 5 largest suppliers or customers.

PENSION SCHEMES

In Hong Kong, we operate a defined contribution retirement benefits scheme under the Mandatory Provident Fund Schemes Ordinance (Chapter 485 of the Laws of Hong Kong) for all of our employees in Hong Kong. Contributions are made based on a percentage of the employees' basic salaries and are charged to our profit and loss account as they become payable. Our contributions as employer vest fully with the employees when we contribute to the scheme. We contribute 5% of the relevant monthly salary to such scheme and our employees contribute the lower of HK\$1,000 or 5% of their monthly salary to such scheme as employee mandatory contributions.

In the PRC, we participate in the relevant social insurance contribution plans organized by the relevant local governmental bodies. In accordance with relevant PRC laws, members of our Group operating in the PRC are required to pay a monthly social insurance premium covering pension insurance, medical insurance,

主要客戶及供應商

我們擁有與眾不同的商業模式，而上市規則項下的一般客戶概念並不適用於我們。我們在相關中國土地部門通過公開招拍掛向第三方物業開發商出售我們開發的土地的土地使用權時，向其收取土地出讓金的大部份。

於財政年度，來自我們的單一最大供應商的採購額佔我們的總採購額約21%，而來自我們的五大供應商的採購額佔我們的總採購額約54%。據董事所悉，任何董事、其聯繫人或任何主要股東（包括持有本公司股本的5%以上的任何董事）概無於最大供應商或客戶中擁有任何權益。

退休金計劃

於香港，我們根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）為所有香港僱員參與定額供款退休福利計劃。供款按僱員基本薪金的百分比作出，並於應付時於損益賬扣除。我們作為僱主的供款於我們向計劃供款時全數歸屬僱員。我們按相關月薪的5%向該計劃供款，而僱員則按1,000港元或其月薪的5%（以較低者為準），作為僱員強制性供款向該計劃供款。

於中國，我們參與相關地方政府部門組織的相關社會保險供款計劃。根據中國有關法律，本集團在中國經營的成員公司須為其有關僱員每月支付社會保險費，包括養老保險費、醫療保險費、失業保險費、工傷保險費及生育保險費（如適用）。有關中國法規亦規定



unemployment insurance, occupational injury insurance and maternity (where applicable) for their relevant employees. We are also required by the relevant PRC regulations to register with a competent housing provident fund management center and make contributions to the respective housing provident funds for our employees.

Details of the employer's pension cost for the financial year are set out in note 30 of the consolidated financial statements in this Annual Report.

CORPORATE GOVERNANCE

The Company subscribes to best practice on corporate governance, and has complied with the principles and guidelines of the Code of Corporate Governance 2005 issued by the Corporate Governance Committee in Singapore and has subsequently complied with the code provisions of the Code on Corporate Governance Practices (the "HK Code") set out in Appendix 14 of the Rules Governing the Listing of Securities on the HKEx (the "Listing Rules") from the date of its listing on the HKEx to 31 December 2010 except for the Code provision E1.2 of the HK Code, that the Chairman of the Board did not attend the annual general meeting (the "AGM") for the year 2010 due to other business commitment. The Vice-chairman of the Board had attended in chairman's absence. Details of the Corporate Governance Report are set out from page 44 to page 71.

The Company has adopted the Model Code for Securities Transactions by Directors of Listed Issuer (the "Model Code") set out in Appendix 10 to the Listing Rules as the code of conduct regarding securities transactions by Directors. The Directors have confirmed, following specific enquiries by the Company, that they have complied with the required standard set out in the Model Code during the financial year ended 31 December 2010.

The Company has received written annual confirmation from each Independent Non-executive Director of his independence pursuant to the requirements of the Listing Rules. The Company considers all of its Independent Non-executive Directors to be independent of management and free of any relationship that could materially interfere with the exercise of their independent judgement.

我們須向主管住房公積金管理中心登記並為僱員作出有關住房公積金供款。

本財政年度的僱主退休金成本詳情載於本年報的合併財務報表附註30。

企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則的原則及指引，而其後自其在香港聯交所上市當日起至2010年12月31日遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「香港守則」）的守則條文，惟香港守則的守則條文第E1.2條除外，即董事會主席因其他業務承擔而未有出席2010年度的股東週年大會。董事會副主席已代替主席出席大會。企業管治報告書詳情載於第44頁至第71頁。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事確認於截至2010年12月31日止財政年度期間均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性而呈交的年度書面確認。本公司認為其所有獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的任何關係。





Report of the Directors 董事會報告

CONNECTED TRANSACTIONS

The Company has complied with the disclosure requirements in accordance with Chapter 14A of the Listing Rules.

On 26 March 2010, two of the Company's indirect subsidiaries, Shanghai Golden Luodian Development Co., Limited ("SGLD") and Shanghai Lake Malaren Golf Club Co., Ltd. ("SLMGC") entered into an agreement with Shanghai Good Property Management Company Limited ("SGPM"), a subsidiary of SRE Group Limited which is a controlling shareholder of the Company, pursuant to each of SGLD and SLMGC that agreed to dispose of their entire interests in Shanghai Lake Malaren Property Management Company Limited ("SLMPM") to SGPM. The total purchase consideration of RMB3.04 million payable in cash by SGPM for the disposal was determined on a willing-buyer willing-seller basis and was arrived at based on the net asset value of SLMPM as at 28 March 2010. The disposal was completed on 18 June 2010.

Since the transaction was made prior to the commencement of listing on the HKEx and therefore the percentage ratios set out in Rule 14A.10 of the Listing Rules was not applicable.

CONTINUING CONNECTED TRANSACTIONS

On 7 July 2010, SGLD and SLMPM entered into a property management agreement pursuant to which SLMPM agreed to continue to provide property management services to SGLD in respect of Shanghai Luodian New Town for a term from 1 July 2010 to 31 December 2012 at a fixed management fee of RMB869,373.90 per month, out of which SLMPM is responsible for payment of the wages of management staff and their social insurance and statutory benefits, and other management expenses including those for daily operations and maintenance of and insurance for the common areas and shared facilities which including cleaning and sanitation, maintenance of greenery and social order of the new town, administration and relevant taxes. The management fee was determined with reference to the costs to be incurred by SLMPM for managing Shanghai Luodian New Town. It is expected that the management fee payable by SGLD to SLMPM for the three years ending 31 December 2010, 2011 and 2012 will not exceed RMB9.9 million, RMB10.5 million, and RMB10.5 million respectively.

The HKEx has granted a waiver from the requirement to obtain independent shareholders' approval.

關連交易

本公司已遵守上市規則第十四A章的披露規定。

於2010年3月26日，本公司的兩家間接附屬公司上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）及上海美蘭湖高爾夫球俱樂部有限公司（「上海美蘭湖高爾夫球俱樂部」）與本公司的控股股東上置集團有限公司的一家附屬公司上海上置物業管理有限公司（「上海上置物業管理」）訂立協議，據此，上海金羅店開發及上海美蘭湖高爾夫球俱樂部各自同意出售彼等於上海美蘭湖物業管理有限公司（「上海美蘭湖物業管理」）的全部權益予上海上置物業管理。上海上置物業管理就該出售應付的總購買代價為現金人民幣304萬元，該出售乃按自願買家自願賣家基準釐定，並按上海上置物業管理於2010年3月28日的資產淨值達成。該出售已於2010年6月18日完成。

由於該交易乃於開始在香港聯交所上市前進行，故上市規則第14A.10條所載的百分比率並不適用。

持續關連交易

於2010年7月7日，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理訂立物業管理協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意繼續向上海金羅店開發提供有關上海羅店新鎮的物業管理服務，由2010年7月1日起至2012年12月31日止，每月的固定管理費為人民幣869,373.90元，其中，上海美蘭湖物業管理須負責支付管理員工的工資及其社會保險和法定福利，以及其他管理開支，包括羅店新鎮的公共區域及公用設施的日常營運和維護以及所投保險的開支、新鎮的清潔衛生、綠化維護和安保開支、管理費用及有關稅項。管理費乃參考上海美蘭湖物業管理就管理上海羅店新鎮將產生的成本釐定。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個年度，預計上海金羅店開發向上海美蘭湖物業管理應付的管理費將分別不會超過人民幣990萬元、人民幣1,050萬元及人民幣1,050萬元。

香港聯交所已授出毋須遵守取得獨立股東批准的豁免。

The Company's auditor was engaged to report on the Group's continuing connected transactions in accordance with Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000 "Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information" and with reference to Practice Note 740 "Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules" issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants. The auditor has issued his unqualified letter containing his findings and conclusions in respect of the continuing connected transactions disclosed by the Group in above in accordance with the Rule 14A.38 of Listing Rules. A copy of the auditor's letter has been provided by the Company to The Stock Exchange of Hong Kong Limited.

As SLMPM is a subsidiary of SRE Group Limited, a controlling shareholder of the Company, pursuant to Rule 14A.37 of the Listing Rules, the Independent Non-executive Directors had reviewed this continuing connected transaction of the Group and confirmed was:

- (1) in the ordinary and usual course of business of the Group;
- (2) on normal commercial terms; and
- (3) in accordance with the service agreement, the terms are fair and reasonable and in the interests of the shareholders of the company as a whole.

DIRECTORS' RIGHTS TO ACQUIRE SHARES AND DEBENTURES

Except as described in section headed "The Management Grant" of this report, neither at the end of nor at any time during the financial year was the Company a party to any arrangement whose objects are, or one of whose object is, to enable the directors of the Company to acquire benefits by means of the acquisition of shares in or debentures of the Company or any other body corporate.

本公司核數師已獲委聘就本集團之持續關連交易作出匯報，有關匯報乃按照《香港核證委聘準則》第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」及根據香港會計師公會發出之《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行。核數師已根據上市規則第14A.38條之規定，就本集團於上文披露之持續關連交易發出無保留意見函件，當中載列其發現及結論。本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件的文本。

由於上海美蘭湖物業管理為本公司的控股股東上置集團有限公司的一家附屬公司，根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱本集團的持續關連交易，並確認交易為：

- (1) 本集團日常及一般業務過程中進行；
- (2) 按一般商業條款訂立；及
- (3) 根據服務協議，條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

董事購買股份及債券的權利

除本報告「管理層購股權計劃」一節所述者外，本公司概無於財政年度結束或任何時間訂立任何安排，致使本公司的董事可藉買入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。





Report of the Directors 董事會報告

SECURITIES INTERESTS OF DIRECTORS AND CHIEF EXECUTIVE

At 31 December 2010, the interests and short positions of the Directors and the chief executive of the Company in the shares, underlying shares and debentures of the Company or its associated corporations (within the meaning of Part XV of the Securities and Futures Ordinance (the "SFO"), as recorded in the register required to be kept under Section 352 of the SFO, or as otherwise notified to the Company and the HKEx pursuant to the Model Code were as follows:

(a) Long Position in shares of the Company

Name of Director 董事姓名	Personal interests 個人權益	Number of ordinary shares 普通股股份數目			Total 合計	Approximate percentage of the issued share capital 佔已發行股本 概約百分比
		Family interests 家族權益	Corporate interests 公司權益			
Shi Jian 施建	–	–	2,396,781,817 ⁽¹⁾	2,396,781,817	61.54%	
Li Yao Min 李耀民	1,481,250	–	–	1,481,250	0.04%	
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	888,750	–	–	888,750	0.02%	
Gu Biya 顧必雅	750,000	–	–	750,000	0.02%	
Mao Yiping 茅一平	618,750	–	–	618,750	0.02%	
Yang Yonggang 楊勇剛	1,275,000	–	–	1,275,000	0.03%	
Henry Tan Song Kok 陳頌國	100,000	–	–	100,000	0.003%	
Loh Weng Whye 羅永威	700,000	–	–	700,000	0.02%	

(1) Mr. Shi Jian is deemed to be interested in Sinopower Investment Limited's ("Sinopower") entire shareholding in the Company by virtue of the fact that he is a controlling shareholder of SRE Group Limited ("SRE Group") through SRE Investment Holding Limited. Mr. Shi Jian's spouse also has a negligible direct shareholding in SRE Group. At the beginning of the financial year, Sinopower held 1,544,696,064 ordinary shares and on 19 April 2010 and 20 April 2010 had purchased 97,939,859 shares from open market and converted the rights attached to convertible bonds in full to 754,145,894 ordinary shares, respectively.

董事及主要行政人員於證券的權益

於2010年12月31日，本公司各董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有登記在根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

(a) 於本公司股份中的好倉

(1) 由於施建先生透過上置投資控股有限公司作為上置集團有限公司（「上置集團」）的控股股東，因此被視作擁有華通投資有限公司（「華通」）全部股權權益。施建先生的配偶亦因此於上置集團擁有微不足道的直接股權。於財政年度初，華通持有1,544,696,064股普通股份及分別於2010年4月19日及2010年4月20日由公開市場購買97,939,859股股份並將可轉換債券所附的權利悉數轉換為754,145,894股普通股份。

(b) Long Position in underlying shares of the Company

Pursuant to the Management Grant of the Company, certain Directors were granted share options to subscribe for the shares of the Company as follows and details are set out under the section headed "The Management Grant" in this Annual Report.

(b) 於本公司相關股份中的好倉

根據本公司管理層購股權計劃，若干董事獲授購股權認購本公司股份如下，詳情載於本年報「管理層購股權計劃」一節。

Name of Director 董事姓名	Number of Shares awarded under the Management Grant but not yet vested 根據管理層購股權計劃 已授出但尚未歸屬 的股份數目	Approximate percentage of the issued share capital 佔已發行股本 概約百分比
Li Yao Min 李耀民	4,443,750	0.11%
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	4,443,750	0.11%
Gu Biya 顧必雅	2,250,000	0.06%
Mao Yiping 茅一平	1,856,250	0.05%
Yang Yonggang 楊勇剛	3,825,000	0.10%

(c) Long Position in shares and underlying shares in associated corporations of the Company

Shares in SRE Group Limited

(c) 於本公司相關法團股份及相關股份中的好倉

於上置集團有限公司的股份

Name of Director 董事姓名	Personal Interests 個人權益	Family Interests 家族權益	Corporate Interests 公司權益	Total 合計	Approximate percentage of the issued share capital of associated corporation 佔相關法團已發行 股本概約百分比
Shi Jian 施建	7,246,887	2,220 ⁽¹⁾	1,248,400,938 ⁽²⁾	1,255,650,045	34.84%
Li Yao Min 李耀民	5,172,220	-	-	5,172,220	0.14%

(1) These 2,220 shares were held by Ms. Si Xiao Dong, the spouse of Mr. Shi Jian.

(1) 該等2,220股股份由施建先生的配偶司曉東女士所持有。

(2) These 1,248,400,938 shares were held by SRE Investment Holding Limited ("SREI"). As Mr. Shi Jian and his spouse, Ms. Si Xiao Dong together beneficially own 63% of the issued share capital of SREI, Mr. Shi is therefore taken to be interested in these 1,248,400,938 shares.

(2) 該等1,248,400,938股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等1,248,400,938股股份的權益。





Report of the Directors 董事會報告

There was no change in any of the abovementioned interests between the end of the financial year and 21 January 2011. Except as disclosed in this Annual Report, no Director who held office at the end of the financial year had interests in shares, share options, warrants or debentures of the Company, or of related corporations, either at the beginning of the financial year, or date of appointment if later, or at the end of the financial year.

Save as disclosed above, at 31 December 2010, none of the Directors or chief executive of the Company had any interests or short positions in the shares, underlying shares and debentures of the Company or any of its associated corporations (within the meaning of Part XV of the SFO) which were required to be notified to the Company and the HKEx pursuant to Divisions 7 and 8 of Part XV of the SFO (including interests and short positions which were taken or deemed to have been taken under such provisions of the SFO) or the Model Code or which were required to be entered in the register required to be kept under Section 352 of the SFO.

CNTD SHARE OPTION SCHEME (THE "SCHEME")

(a) Purpose of the Scheme

The purpose of the Scheme is to provide the participants working for the interest of the Group with an opportunity to obtain equity interest in the Company, thus linking their interests with the interests of the Group and thereby providing them with incentives to work better for the interests of the Group and/or rewards for their contribution and support to the Group's success and development.

(b) Participants and Eligibility

The Remuneration Committee (the "RC") may, at its discretion, invite any executive or non-executive directors including independent non-executive directors or any employees (whether full-time or part-time) of any member of the Group or the parent group to take up share options to subscribe for Shares and in determining the basis of eligibility of the participants, the RC would take into account such factors as the RC may at its discretion consider appropriate.

Controlling shareholders and their spouse, child, adopted child, step-child, brother, sister and parent shall not be eligible to participate in the Scheme.

財政年度結束至2011年1月21日期間，上文所述的權益概無變動。除本年報所披露者外，於財政年度結束時在職董事概無於財政年度開始或於委任日期（倘較後）或於財政年度結束時於本公司或關連公司的股份、購股權、認股權證或債券擁有權益。

除上文所披露者外，於2010年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或標準守則須知會本公司及香港聯交所或須登記在根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

CNTD購股權計劃（「計劃」）

(a) 計劃目的

計劃旨在為本集團利益工作的參與者提供獲得本公司股權的機會，藉以連繫其利益與本集團利益，因此向其提供獎勵，令其更盡心為本集團利益工作及／或作為彼等對本集團的成功及發展作出的貢獻及支持的回報。

(b) 參與者及參與資格

薪酬委員會（「薪酬委員會」）可酌情邀請本集團或母公司集團任何成員的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事或任何僱員（無論作為兼職或全職僱員））接納購股權以認購股份及釐定參與者的參與資格基準，薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的因素。

控股股東及彼等之配偶、子女、收養子女、繼子女、兄弟、姊妹及父母概無資格參與計劃。

(c) Maximum Number of Shares available for Subscription

The Company shall not grant share options in aggregate exceed 389,480,492 Shares of the Company, representing 10.0% of the total number of Shares in issue as at the date of this Annual Report, unless the Company obtains an approval from its shareholders.

Notwithstanding the provision in above, all outstanding options granted and yet to be exercised under the Scheme and any other share option schemes of the Company must not exceed 15.0% of the Shares in issue from time to time.

(d) Maximum Entitlement of Shares of Each Participant

The total number of Shares issued and to be issued upon exercise of the options granted to each participant (including both exercised and outstanding options) in any 12-month period shall not exceed 1.0% of the total number of Shares in issue. The total number of Shares issued and to be issued upon exercise of the options granted for any participant who is a substantial shareholder or an independent non-executive director of the Company, or any of their respective associates, in the 12-month period shall not representing in aggregate more than 0.1% of the total number of Shares in issue on the relevant date and having an aggregate value, based on the closing price of the Shares as stated in the Stock Exchange's daily quotations sheet on the relevant date, in excess of HKD5 million.

(e) Period for Taking up an Option

The Scheme is subject to the administration of the RC. The RC would take into account the factors of in compliance with the listing requirements, the provision of the Scheme as the RC may at its discretion consider appropriate. As at the date of this Annual Report, the RC did not grant any option nor consider the terms and conditions of the grant of options since the adoption of the Scheme.

(c) 最多可供認購股份數目

除非本公司獲其股東批准，否則本公司不得授出合共超過本公司389,480,492股股份（佔於本年報日期已發行股份總額的10.0%）的購股權。

除上文的規定外，所有根據計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未獲行使之購股權不得超過不時已發行股份的15.0%。

(d) 各參與者最多可享有股份數目

於任何12個月期間，參與者因行使向每名參與者已授出的購股權而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總額的1.0%。於12個月期間，向身為主要股東或本公司之獨立非執行董事、或彼等各自之聯繫人的參與者發行及將予發行的股份總額不應佔超過於相關日期已發行股份總額的0.1%及按相關日期以香港聯交所每日報價表中所列的收市價為基準計算不應超過500萬港元。

(e) 獲得購股權期間

計劃受薪酬委員會管理。薪酬委員會將考慮其酌情認為適合的有關遵守上市規則、計劃規定的因素。於本年報日期，薪酬委員會自採納計劃後並無授出任何購股權或考慮授出購股權的條款及條件。





Report of the Directors 董事會報告

(f) Minimum Period for Holding an Option before Exercise

Subject to the terms and conditions upon which such option was granted, an option may be exercised by the original participant (“Grantee”) at any time during the period to be determined by the RC at its absolute discretion and notified by the RC to each Grantee as being the period during which an option may be exercised and in any event, such period shall not commence until after the first anniversary of the date on which an offer is made to a participant (“Offer Date”) and shall not be longer than 10 years from the Offer Date.

(g) Amount Payable on Acceptance of the Option

The option to which the offer relates shall be deemed to have been granted and to have taken effect when the duplicate of the offer letter comprising acceptance of the offer duly signed by the Grantee together with a remittance in favor of the Company of HKD1.00 by way of consideration for the granting thereof is received by the Company within the acceptance period. Such remittance shall in no circumstances be refundable or be considered as part of the subscription price.

(h) Exercise Price

The subscription price in respect of each Share issued pursuant to the exercise of options granted shall be a price solely determined by the RC and shall be at least the highest of:-

- The closing price of the Shares as stated in the daily quotations sheet of the SEHK or the Singapore Exchange Securities Trading Limited (the “SGX-ST”) on the offer date (whichever is higher); and
- A price being the average of the closing prices of the Shares as stated in the daily quotations sheet of the SEHK or the SGX-ST for the 5 business days immediately preceding the offer date (whichever is higher).

(i) Duration of the Scheme

The Scheme shall be valid and effective for a period of 10 years commenced since the adoption date of 3 September 2010.

During the financial year, no option of the Company or any corporation in the Group was granted under the Scheme. For the details of untaken up share options, please refer to the section headed “The Management Grant” in this Report of Directors.

(f) 購股權行使前須持有的最短期限

在授出該購股權的條款及條件的規限下，原參與者（「承授人」）可於薪酬委員會全權酌情釐定及知會各承授人的購股權行使期內隨時行使購股權，惟無論如何，該行使期不得在向參與者提出要約的日期（「要約日期」）後的首週年結束前開始，且自要約日期起計不得超過十年。

(g) 接納購股權時應付的金額

倘本公司於接納期間內接獲有關的要約函件副本（包括由承授人正式簽署的要約接納函件）連同向本公司支付1.00港元作為授出要約的代價，則要約有關的購股權亦將被視作已授出及已生效。在任何情況下有關已支付款項將不予退回，亦不會被視為認購價的一部分。

(h) 行使價

薪酬委員會將全權決定因行使購股權而發行之每股股份之認購價，必須至少為下列兩者中之較高者：

- 股份於要約日期在香港聯交所或新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）日報價表所載之收市價（以較高價格為準）；及
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在香港聯交所或新交所每日報價表所載之平均收市價（以較高價格為準）。

(i) 計劃期限

計劃將應自2010年9月3日採納日期起有效及生效，為期十年。

於財政年度，本公司或本集團之任何公司概無根據計劃授出購股權。有關未授出購股權之詳情，請參閱本董事會報告「管理層購股權計劃」一節。

DIRECTORS' RECEIPT AND ENTITLEMENT TO CONTRACTUAL BENEFITS

董事收取及享有的合約性利益

Since the beginning of the financial year, no Director has received or become entitled to receive a benefit by reason of a contract made by the Company or a related corporation with the Director or with a firm of which he is a member or with a company in which he has a substantial financial interest, except as disclosed in the financial statements and except that Mr. Shi Jian, Mr. Li Yao Min, Mr. Shi Janson Bing, Ms. Song Yiqing, Ms. Gu Biya, Mr. Mao Yiping and Mr. Yang Yonggang have an employment relationship with the Company, and have received remuneration in that capacity. The particulars of the service agreements and the appointment letters are set out below:

自財政年度開始，除財務報表所披露者及除施建先生、李耀民先生、施冰先生、宋亦青女士、顧必雅女士、茅一平先生及楊勇剛先生與本公司有僱傭關係，而以該等身份收取薪酬外，概無董事因本公司或由相聯法團與該董事或彼等為股東的公司或彼等擁有重大財務利益的公司所訂立的合約已收取或有權收取利益。服務協議及委任信函的細節如下：

Name of Director 董事姓名	Date of service agreement(s)/ appointment letter(s) 服務協議／委任信函日期	Term 任期	Fixed annual remuneration 每年固定薪酬	Termination notice period/payment in lieu of notice 終止通知期／代通知金
Executive Directors 執行董事				
Shi Jian 施建	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD1 million 100萬港元	6 months 6個月
Li Yao Min 李耀民	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD2 million 200萬港元	6 months 6個月
Shi Janson Bing 施冰	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD1 million and increased to HKD1 million plus RMB260,000 with effect from 30 November 2010 100萬港元並增加至100萬港元加人民幣260,000元，自2010年11月30日起生效	6 months 6個月
Song Yiqing 宋亦青	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD1.56 million with housing allowance of HKD300,000 and increased to HKD1.56 million with housing allowance of HKD300,000 plus RMB650,000 with effect from 30 November 2010 156萬港元連同房屋津貼300,000港元，並增加至156萬港元連同房屋津貼300,000港元加人民幣650,000元，自2010年11月30日起生效	6 months 6個月
Gu Biya 顧必雅	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD1.5 million and increased to HKD1.5 million plus RMB260,000 with effect from 30 November 2010 150萬港元並增加至150萬港元加人民幣260,000元，自2010年11月30日起生效	6 months 6個月





Report of the Directors

董事會報告

Name of Director 董事姓名	Date of service agreement(s)/ appointment letter(s) 服務協議／委任信函日期	Term 任期	Fixed annual remuneration 每年固定薪酬	Termination notice period/payment in lieu of notice 終止通知期／代通知金
Mao Yiping 茅一平	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD1.5 million and increased to HKD1.5 million plus RMB260,000 with effect from 30 November 2010 150萬港元並增加至150萬港元加人民幣260,000元，自2010年11月30日起生效	6 months 6個月
Yang Yonggang 楊勇剛	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD800,000 and increased to HKD800,000 plus RMB130,000 with effect from 30 November 2010 800,000港元並增加至800,000港元加人民幣130,000元，自2010年11月30日起生效	6 months 6個月
Non-independent Non-executive Director 非獨立非執行董事				
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	HKD240,000 240,000港元	1 month 1個月
Independent Non-executive Directors 獨立非執行董事				
Henry Tan Song Kok 陳頌國	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	SGD80,000 plus a meeting allowance of SGD2,800 80,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1 month 1個月
Loh Weng Whye 羅永威	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	SGD70,000 plus a meeting allowance of SGD2,800 70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1 month 1個月
Lam Bing Lun Philip 林炳麟	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	SGD70,000 plus a meeting allowance of SGD2,800 70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1 month 1個月
Kong Siu Chee 江紹智	7 October 2010 2010年10月7日	22 October 2010 to 21 October 2013 2010年10月22日至2013年10月21日	SGD70,000 plus a meeting allowance of SGD2,800 70,000新加坡元加會議津貼2,800新加坡元	1 month 1個月



SUBSTANTIAL SHAREHOLDERS' AND OTHER PERSONS' INTERESTS IN SECURITIES

主要股東及其他人士於證券的權益

Save as disclosed below, the Directors are not aware of any other person (other than a Director or chief executive of the Company or his/her respective associate(s)) who, at 31 December 2010, had an interest or short position in the shares or underlying shares of the Company which would fall to be disclosed to the Company pursuant to Section 336 of the SFO:

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士除外）於2010年12月31日，在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須向本公司披露的權益或淡倉：

Long Position in the shares of the Company

於本公司股份中的好倉

Name of substantial shareholders 主要股東的姓名	Capacity in which interests are held 持有利益的身份	Number of ordinary shares/ underlying shares 普通股份／ 相關股份數目	Approximate percentage of the issued share capital 佔已發行股本 概約百分比
Sinopower Investment Limited (Note 1) 華通投資有限公司 (附註1)	Beneficial owner 實益擁有人	2,396,781,817	61.54%
SRE Group Limited (Note 1) 上置集團有限公司 (附註1)	Interest of controlled corporation 受控制公司的權益	2,396,781,817	61.54%
SRE Investment Holding Limited (Note 1) 上置投資控股有限公司 (附註1)	Interest of controlled corporation 受控制公司的權益	2,396,781,817	61.54%
Och-Ziff Capital Management Group, LLC (Note 2) (附註2)	Interest of controlled corporation 受控制公司的權益	466,356,537	11.97%
OZ Management, L.P. (Note 2 and 3) (附註2及3)	Investment manager 投資經理	466,356,537	11.97%
Och-Ziff Holding Corporation (Note 2) (附註2)	Interest of controlled corporation 受控制公司的權益	466,356,537	11.97%
Daniel Saul Och (Note 2) (附註2)	Interest of controlled corporation 受控制公司的權益	466,356,537	11.97%

Notes:

- (1) A controlled corporation of Mr. Shi Jian, duplicate to those disclosed in the section "Securities Interests of Directors and Chief Executive" above.
- (2) OZ Management, L.P. was wholly owned by Och-Ziff Holding Corporation which in turn was wholly owned by Och-Ziff Capital Management Group, LLC. Och-Ziff Capital Management Group, LLC was 77.4% owned by Daniel Saul Och. The interests in 465,356,537 shares relates to the same block of shares in the Company.

附註：

- (1) 施建先生擁有的一間受控制公司與上文「董事及主要行政人員於證券的權益」一段所披露相同。
- (2) OZ Management, L.P. 由Och-Ziff Holding Corporation全資擁有，Och-Ziff Holding Corporation則由Och-Ziff Capital Management Group, LLC全資擁有。Och-Ziff Capital Management Group, LLC由Daniel Saul Och擁有77.4%權益。上述465,356,537股股份於本公司的權益皆指同一組本公司的股份。





Report of the Directors 董事會報告

(3) OZ Management, L.P. held deemed interest in 465,356,537 shares of the Company by virtue of its control over the following corporations, which held direct interests in the Company:

(3) OZ Management, L.P.因控制下列持有本公司直接權益的公司而被視作持有本公司465,356,537股股份權益：

Name of controlled corporation 受控制公司名稱	Percentage of ownership in controlled corporation 佔受控制公司所有權百分比 (%)	No. of shares 股份數目
OZ Master Fund, Ltd.	100	215,964,438
OZ Asia Master Fund, Ltd.	100	208,730,085
Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust	100	2,547,151
OZ Select Master Fund, Ltd.	100	1,452,173
Gordel Holding Ltd.	100	2,446,298
OZ Global Special Investments Master Fund, LP	100	35,216,392

RIGHTS TO SUBSCRIBE FOR SHARES

認購股份的權益

(i) The Management Grant

On 5 July 2007, the Board of Directors approved the award of a total of 28,500,000 ordinary shares of no par value ("Shares") following adjustments made pursuant to the sub-division of one Share into 75,000 Shares (the "Share Split") to certain of our Company's directors and employees as stated below (collectively, referred to as the "Entitled Persons"), as an incentive for their continued service to the Company (the "Management Grant"). The Management Grant was implemented on 5 July 2007.

On 9 July 2007, options on 28,500,000 unissued share with an exercise price of RMB8.00 per Share (before adjusting for the Share Split) were granted to the Entitled Persons.

In accordance with the terms of the Management Grant, the shares which are to be allotted will vest as follows:—

- a. 10% at the end of the 12th month after the date of listing of the Company on the Main Board of the SGX-ST;
- b. 15% at the end of the 24th month after the date of listing of the Company on the Main Board of the SGX-ST;
- c. 20% at the end of the 36th month after the date of listing of the Company on the Main Board of the SGX-ST;

(i) 管理層購股權計劃

於2007年7月5日，董事會批准向下文所述的若干本公司董事及僱員（統稱「獲賦權人士」）授出合共28,500,000股無面值普通股股份（「股份」）（根據每一股份拆細至75,000股（「股份拆細」）作出調整後）作為其持續服務本公司的獎勵（「管理層購股權計劃」）。管理層購股權計劃於2007年7月5日實施。

於2007年7月9日，以每股行使價人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）向獲賦權人士授出28,500,000股未發行股份的購股權。

根據管理層購股權計劃條款，將配發股份將歸屬如下：

- a. 10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；
- b. 15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；
- c. 20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；

Report of the Directors 董事會報告

- d. 25% at the end of the 48th month after the date of listing of the Company on the Main Board of the SGX-ST; and
- e. the remaining 30% at the end of the 60th month after the date of listing of the Company on the Main Board of the SGX-ST,

provided that the relevant Entitled Persons remain in service within the Group on the vesting day and he/she has not submitted a notice of resignation. The exercise price is RMB8.00 per Share (before adjusting for the Share Split).

On 7 April 2010, 4,128,750 shares were transferred from treasury shares by virtue of the exercise of the option at the exercise price of RMB8.00 per share (before adjusting for the Share Split) to the Entitled Persons.

- d. 25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及
- e. 其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時。

惟有關獲賦權人士須於歸屬當日仍於本集團服務及彼等並未提呈離職通知。行使價為每股人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）。

於2010年4月7日，由於按每股行使價人民幣8.00元（作出股份拆細調整前）行使購股權，向獲賦權人士轉讓4,128,750股庫存股份。

Number of shares subject to options under the Management Grant

根據管理層購股權計劃授出購股權的股份數目

Name of Entitled Persons 獲賦權人士姓名	Share options granted 已授出購股權	Movement during the financial year 財政年度期間變動				Total number of Shares allotted and issued (or by way of transfer of treasury shares) 已配發及發行股份總數（或透過轉讓庫存股份）	Share options exercisable as at 31.12.2010 於31.12.2010 可行使購股權	Aggregate unrelease Share options 未授出購股權總數
		Granted 已授出	Exercised 已行使	Cancelled 已註銷	Lapsed 已失效			
Directors 董事								
Li Yao Min 李耀民	5,925,000	-	888,750	-	-	1,481,250	1,185,000	4,443,750
Yue Wai Leung Stan 余偉亮	5,925,000	-	888,750	-	-	888,750	1,185,000	4,443,750
Gu Biya 顧必雅	3,000,000	-	450,000	-	-	750,000	600,000	2,250,000
Mao Yiping 茅一平	2,475,000	-	371,250	-	-	618,750	495,000	1,856,250
Yang Yonggang 楊勇剛	5,100,000	-	765,000	-	-	1,275,000	1,020,000	3,825,000
Employees 僱員								
Cheng Wai Ho 鄭衛豪	3,000,000	-	450,000	-	2,250,000	750,000	-	-
Tai Kuo-Lin 戴國琳	1,875,000	-	281,250	-	-	468,750	375,000	1,406,250
Sun Xiaomeng 孫曉萌	225,000	-	33,750	-	-	56,250	45,000	168,750



Report of the Directors 董事會報告

Other information required by the Listing Manual of the SGX-ST

In addition to the information disclosed elsewhere in the Annual Report, that during the financial year:

- (a) The Remuneration Committee administering the Management Grant and CNTD Share Option Scheme comprised Mr. Kong Siu Chee, Mr. Loh Weng Whye, Mr. Lam Bing Lun Philip and Mr. Henry Tan Song Kok.
- (b) No options were granted to the controlling shareholders of the Company or their associates.
- (c) No employees of the Company or its related corporations have received 5% or more of the total Shares available under the Management Grant nor CNTD Share Option Scheme.
- (d) Details of options granted to participants who are directors of the Company are disclosed under the section headed "The Management Grant" and no participant received 5% or more of the total numbers of Shares.

(ii) Options to Take Up Unissued Shares

During the financial year, no option to take up unissued shares of the Company or any corporation in the Group was granted, except for the Management Grant.

(iii) Options Exercised

On 7 April 2010, there were 4,128,750 shares of the Company issued by virtue of the exercise of an option to take up unissued shares.

On 19 April 2010, the Company received from Sinopower Investment Limited a conversion notice to exercise in full the conversion rights attached to the convertible bonds in aggregate principal amount of RMB275,994,230 at the predetermined conversion price of S\$0.07872 per ordinary share. As a result of the conversion of convertible bonds in full, all relevant convertible bonds were cancelled and a total of 754,145,894 new ordinary shares in the Company were issued and allotted to Sinopower Investment Limited.

新交所上市手冊規定的其他資料

除於本年報其他部分披露的資料外，財政年度：

- (a) 管理層購股權計劃及CNTD購股權計劃的薪酬委員會由江紹智先生、羅永威先生、林炳麟先生及陳頌國先生組成。
- (b) 概無向本公司控股股東或彼等的聯繫人士授出購股權。
- (c) 本公司或其相聯法團的僱員概無收取根據管理層購股權計劃及CNTD購股權計劃項下股份總數的5%或以上。
- (d) 向參與者（為本公司董事）授出的購股權詳情於「管理層購股權計劃」一節披露，概無參與者收取股份總數的5%或以上。

(ii) 佔用未發行股份的購股權

於財政年度，除管理層購股權計劃外，概無授出認購本公司或本集團任何公司未發行股份的購股權。

(iii) 已行使購股權

於2010年4月7日，因行使認購未發行股份的購股權，已發行本公司4,128,750股股份。

於2010年4月19日，本公司接收華通投資有限公司一項轉換通知，以預先釐定轉換價每普通股0.07872新加坡元全面行使本金總額人民幣275,994,230元的可轉換債券所附的轉換權。由於悉數轉換可轉換債券，所有相關可轉換債券已被註銷並向華通投資有限公司予以發行及配發本公司合共754,145,894股新普通股份。

Report of the Directors 董事會報告

The details of the Terms and Conditions of the Convertible Bonds were set out in the Company's circular dated 13 August 2009.

可轉換債券的條款及條件詳情載於2009年8月13日的本公司通函。

(iv) Unissued Shares

At the end of the financial year, there are 18,393,750 unissued shares of the Company in relation to the Management Grant.

(iv) 未發行股份

於財政年度結束時，與管理層購股權計劃有關的本公司未發行股份為18,393,750股。

AUDIT COMMITTEE

The Audit Committee comprises the following members:

Henry Tan Song Kok	(Lead Independent Non-executive Director)
Lam Bing Lun, Philip	(Independent Non-executive Director)
Loh Weng Whye	(Independent Non-executive Director)

During the financial year, the external auditors did not render any non-audit services to the Group.

The Audit Committee has recommended to the Board of Directors the nomination of Ernst & Young for re-appointment as external auditors at the forthcoming AGM of the Company.

The functions performed by the Audit Committee are detailed in the Corporate Governance Report.

審計委員會

審計委員會由以下成員組成：

陳頌國	(首席獨立非執行董事)
林炳麟	(獨立非執行董事)
羅永威	(獨立非執行董事)

於財政年度，外聘核數師概無向本集團提供任何非審計服務。

審計委員會已向董事會推薦提名安永會計師事務所於本公司應屆股東週年大會續聘為外聘核數師。

審計委員會所履行的職能詳載於企業管治報告書。





Report of the Directors 董事會報告

AUDITORS

The consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2010 have been audited by Ernst & Young who retire and, being eligible, offer themselves for re-appointment at the 2011 AGM. A resolution to re-appoint them as the auditors of the Company and to authorise the Directors to fix their remuneration will be proposed at the 2011 AGM.

On behalf of the Board of Directors

Shi Jian

Executive Chairman

Li Yao Min

Co-Vice Chairman & Chief Executive Officer

10 March 2011

核數師

截至2010年12月31日止財政年度的合併財務報表已由安永會計師事務所審計。安永會計師事務所將於2011年的股東週年大會上退任，惟符合資格膺選連任。續聘其為本公司核數師及授權董事釐定其薪酬的決議案將於2011年的股東週年大會上提呈。

代表董事會

施建

執行主席

李耀民

副主席兼行政總裁

2011年3月10日





Statement by Directors

董事聲明

We, Shi Jian and Song Yiqing, being two of the Directors of China New Town Development Company Limited, do hereby state that, in the opinion of the Directors:

- a. The consolidated financial statements of the Group and the financial statements of the Company together with the notes thereto are drawn up so as to give a true and fair view of the state of affairs of the Group and of the Company as at 31 December 2010 and of the results and changes in equity and cash flows of the Group and the changes in the equity of the Company for the financial year ended on that date; and
- b. At the date of this statement, there are reasonable grounds to believe that the Company will be able to pay its debts as and when they fall due.

On behalf of the Board of Directors

Mr Shi Jian
Director

Ms Song Yiqing
Director

10 March 2011

吾等施建及宋亦青為中國新城鎮發展有限公司兩名董事，謹此聲明，董事認為：

- a. 本集團的合併財務報表及本公司的財務報表連同有關附註，乃編製以真實而公平地反映本集團及本公司於2010年12月31日的事務狀況及本集團截至該日止財政年度的業績、權益變動及現金流量及本公司的權益變動；及
- b. 於本聲明日期，有合理理由相信本公司將能夠於到期時償還其債務。

謹代表董事會

施建先生
董事

宋亦青女士
董事

2011年3月10日





獨立核數師報告

致中國新城鎮發展有限公司股東

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

我們已審計中國新城鎮發展有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)合併財務報表，包括於2010年12月31日的合併及公司的財務狀況表與截至該日止年度的合併綜合收益表、合併及公司權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事的責任是按照國際財務報告準則以及香港公司條例的披露規定真實及公允地編製這些合併財務報表並對與編製合併財務報表相關的內部控制負責，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報。

核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對這些合併財務報表發表審計意見。我們的報告僅為整體股東編製，除此以外不可作其他用途。我們概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們遵循國際審計準則執行審計工作。該等準則要求我們遵守職業道德規範，並計劃和執行審計工作以對合併財務報表是否存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施程序，以獲取有關合併財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的合併財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，審計師考慮與真實及公允地編製合併財務報表相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

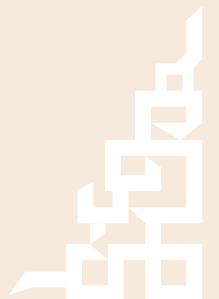


獨立核數師報告

意見

我們認為，上述合併財務報表已根據國際財務報告準則的規定編製，真實及公允地反映貴公司及貴集團於2010年12月31日的財務狀況以及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2011年3月10日





合併綜合收益表

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
收入	6	1,479,889	1,087,355
銷售成本	7	(567,278)	(435,048)
毛利		912,611	652,307
其他收入	6	13,130	8,419
銷售及分銷成本	7	(65,223)	(119,669)
管理費用	7	(196,734)	(133,523)
其他開支	6	(26,034)	(1,720)
購回優先票據(虧損)/收益	24	(4,177)	24,744
物業、廠房及設備減值虧損	13	-	(8,810)
已竣工投資物業公允價值收益/(虧損)	14	16,168	(14,163)
在建投資物業公允價值(虧損)/收益	14	(1,723)	39,036
經營溢利		648,018	446,621
財務成本	8	(97,861)	(104,352)
除稅前溢利		550,157	342,269
所得稅	9	(188,575)	(98,809)
除稅後溢利		361,582	243,460
其他綜合收入		-	-
綜合收入總額		361,582	243,460
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		246,794	166,630
非控股權益		114,788	76,830
		361,582	243,460
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人		246,794	166,630
非控股權益		114,788	76,830
		361,582	243,460
母公司普通股權持有人應佔每股盈利(每股人民幣)：	12		
每股基本盈利		0.0678	0.0640
每股攤薄盈利		0.0644	0.0597

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

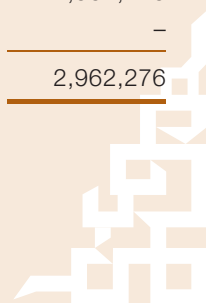


財務狀況表

於2010年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團		本公司	
		2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
資產					
非流動資產					
於附屬公司的投資	3	-	-	2,617,549	2,968,699
於聯營公司的投資	4	200	200	-	-
物業、廠房及設備	13	1,175,322	1,235,292	198	256
已竣工投資物業	14	679,000	489,000	-	-
在建投資物業	14	95,000	170,710	-	-
預付土地租賃款項	15	236,285	390,823	-	-
非流動應收賬款	19	93,257	93,655	-	-
遞延稅項資產	9	120,010	128,607	-	-
其他資產		48,476	50,652	-	-
非流動資產總額		2,447,550	2,558,939	2,617,747	2,968,955
流動資產					
待售土地開發	16	3,590,414	3,640,398	-	-
待售開發中物業	17	74,094	-	-	-
預付土地租賃款項	15	326,232	162,588	-	-
存貨		4,032	3,820	-	-
應收附屬公司款項		-	-	496,312	252,906
應收關聯方款項	28	-	47,003	-	-
預付款項	18	254,155	6,155	-	-
其他應收款項	18	368,434	354,983	4	2
應收賬款	19	485,890	337,168	26	-
現金及銀行結餘	20	1,381,049	1,509,371	102,730	14,521
流動資產總額		6,484,300	6,061,486	599,072	267,429
資產總額		8,931,850	8,620,425	3,216,819	3,236,384
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	21	2,778,853	2,497,385	2,778,853	2,497,385
庫存股份	21	-	(37,294)	-	(37,294)
其他儲備	22	608,807	749,001	1,942,220	2,082,414
累計虧損		(641,653)	(836,166)	(1,679,381)	(1,580,229)
		2,746,007	2,372,926	3,041,692	2,962,276
非控股權益		551,519	436,231	-	-
權益總額		3,297,526	2,809,157	3,041,692	2,962,276





財務狀況表

於2010年12月31日

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團		本公司	
		2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
非流動負債					
可轉換債券－主債務	25	-	142,406	-	142,406
計息銀行借貸	23	1,698,300	1,847,000	-	-
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入	26	538,176	562,675	-	-
遞延稅項負債	9	19,625	-	-	-
非流動負債總額		2,256,101	2,552,081	-	142,406
流動負債					
優先票據	24	-	84,363	-	84,363
計息銀行借貸	23	470,289	310,000	170,299	-
應付賬款	27	917,806	1,265,252	-	-
其他應付款項及應計款項	27	569,771	596,434	4,828	47,339
應付關聯方款項	28	-	12	-	-
客戶墊款	29	5,523	4,568	-	-
土地開發產生的遞延收入	26	895,670	639,940	-	-
即期所得稅負債		519,164	358,618	-	-
流動負債總額		3,378,223	3,259,187	175,127	131,702
負債總額		5,634,324	5,811,268	175,127	274,108
權益及負債總額		8,931,850	8,620,425	3,216,819	3,236,384
流動資產淨額		3,106,077	2,802,299	423,945	135,727
資產總額減流動負債		5,553,627	5,361,238	3,041,692	3,104,682

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

施建先生
主席

宋亦青女士
首席財務官





權益變動表

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

本集團

	附註	母公司擁有人應佔權益					非控股權益	權益總額
		股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計		
於2009年1月1日	21/22	2,115,240	(180)	604,670	(1,002,796)	1,716,934	359,101	2,076,035
綜合收入總額		-	-	-	166,630	166,630	76,830	243,460
給予管理層的以權益結算購股權	22/30	-	-	12,485	-	12,485	-	12,485
因行使根據管理層購股權計劃 (「管理層購股權計劃」) 授出的 管理層購股權發行股份	21/22	5,569	-	(5,569)	-	-	-	-
附屬公司非控股權益出資		-	-	-	-	-	300	300
因私人配售發行股份	21/31	244,252	-	-	-	244,252	-	244,252
購回優先票據時發行股份	21/24	132,324	-	-	-	132,324	-	132,324
第三批可轉換債券權益部分	22/25	-	-	137,415	-	137,415	-	137,415
庫存股份	21	-	(37,114)	-	-	(37,114)	-	(37,114)
於2009年12月31日	21/22	2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
綜合收入總額		-	-	-	246,794	246,794	114,788	361,582
給予管理層的以權益結算購股權	22/30	-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權發行股份	21/22	5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售附屬公司引起的非控股權益變動		-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時發行股份	21/22	283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息	10	-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
出售庫存股份	21	(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
於2010年12月31日	21/22	2,778,853	-	608,807	(641,653)	2,746,007	551,519	3,297,526





權益變動表

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

本公司

	附註	股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損	總計
於2009年1月1日	21/22	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	2,503,228
綜合收入總額	11	-	-	-	(30,314)	(30,314)
給予管理層的以權益結算購股權	22/30	-	-	12,485	-	12,485
因行使根據管理層購股權計劃						
授出的管理層購股權發行股份	21/22	5,569	-	(5,569)	-	-
因私人配售發行股份	21/31	244,252	-	-	-	244,252
購回優先票據時發行股份	21/24	132,324	-	-	-	132,324
第三批可轉換債券權益部分	22/25	-	-	137,415	-	137,415
庫存股份	21	-	(37,114)	-	-	(37,114)
於2009年12月31日	21/22	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276
綜合收入總額	11	-	-	-	(46,871)	(46,871)
給予管理層的以權益結算購股權	22/30	-	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權計劃						
授出的管理層購股權發行股份	21/22	5,592	2,761	(8,353)	-	-
購回優先票據時發行股份	21/22	283,696	-	(137,415)	-	146,281
股息	10	-	-	-	(52,281)	(52,281)
出售庫存股份	21	(7,820)	34,533	-	-	26,713
於2010年12月31日	21/22	2,778,853	-	1,942,220	(1,679,381)	3,041,692

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。

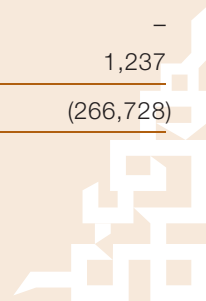


合併現金流量表

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
經營活動現金流量			
除稅前溢利		550,157	342,269
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	13	60,181	65,475
預付土地租賃款項攤銷	15	9,246	8,550
物業、廠房及設備減值虧損	13	-	8,810
出售物業、廠房及設備虧損		17,317	-
已竣工投資物業公允價值(收益)/虧損	14	(16,168)	14,163
在建投資物業公允價值虧損/(收益)	14	1,723	(39,036)
出售附屬公司虧損		636	-
購買優先票據虧損/(收益)	24	4,177	(24,744)
管理層購股權開支	22	5,574	12,485
現有股份上市產生的開支	7	32,058	-
利息收入	6	(9,752)	(1,237)
利息開支	8	97,861	104,352
		753,010	491,087
待售土地開發減少/(增加)		83,147	(160,033)
待售開發中物業增加		(68,459)	-
預付土地租賃款項增加		(17,112)	-
存貨增加		(266)	(361)
應收關聯方款項減少/(增加)		47,003	(45,246)
預付款項(增加)/減少		(248,000)	487
其他應收款項及資產減少/(增加)		15,000	(494,479)
應收賬款(增加)/減少		(149,370)	76,951
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入減少		(24,499)	(28,490)
土地開發產生的遞延收入增加		255,730	368,497
客戶墊款增加/(減少)		1,274	(84,593)
應付賬款及其他應付款項(減少)/增加		(326,695)	587,678
應付關聯方款項(減少)/增加		(12)	63
經營活動現金流入淨額		320,751	711,561
投資活動現金流量			
購置/建設物業、廠房及設備		(58,020)	(95,890)
出售物業、廠房及設備所得款項		785	173
土地使用權付款		(232)	(102,869)
投資物業付款		(121,985)	(69,379)
出售附屬公司	34	(336)	-
已收利息		6,109	1,237
投資活動現金流出淨額		(173,679)	(266,728)





合併現金流量表

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
融資活動現金流量			
出售／(購買) 庫存股份	21	26,713	(37,114)
發行本公司新股份現金所得款項		–	127,624
附屬公司非控股股東出資		–	300
銀行借貸所得款項		320,299	1,090,000
償還銀行借貸		(310,010)	(70,000)
購回優先票據已付現金	24	(90,332)	(340,329)
發行可轉換債券所得款項	25	–	275,994
支付購回第二批可轉換債券產生的開支		–	(22,785)
就優先票據／可轉換債券票息付款受限制的存款的現金解除		7,759	38,518
就銀行借貸利息付款作為受限制存款存置的現金		(178,000)	(36,000)
已付利息		(141,877)	(142,545)
已付股息		(52,281)	–
現有股份上市產生的開支付款		(27,906)	–
新股份交易成本付款		–	(860)
融資活動現金(流出)／流入淨額		(445,635)	882,803
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(298,563)	1,327,636
年初現金及現金等價物		1,465,612	137,976
年終現金及現金等價物	20	1,167,049	1,465,612

隨附的會計政策及解釋附註構成財務報表的完整部分。



財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

1. 公司資料

公司資料

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)於2006年1月4日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)由一名股東註冊成立。經一連串重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。因此，本公司在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。

本公司連同其附屬公司(「本集團」)為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發及管理商用物業。

按董事意見，本公司最終控股公司為上置集團有限公司(「上置」)，一間於百慕達註冊成立的公司。由於本公司經一連串股份配售及可轉換債券發行後(請參閱附註25及31)自2009年9月成為上置的一家附屬公司，本公司自此終止作為上置的聯營公司。

附屬公司

附屬公司的主要業務於下文附註3披露。

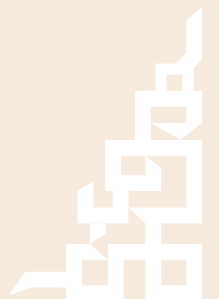
2.1 編製基準

本集團的合併財務報表以及本公司的財務狀況表及權益變動表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製而成。

財務報表已按歷史成本基準編製，惟於2010年及2009年12月31日的在建投資物業、若干金融工具及已竣工投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2010年12月31日的財務報表。附屬公司自收購日期(即本集團取得控制權當日)起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.1 編製基準 (續)

合併基準 (續)

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

非控股權益指非本集團持有的股權所佔附屬公司損益及資產淨額的部分，其乃在合併綜合收益表獨立呈列及於合併財務狀況表內的權益中呈列，與母公司股東權益分列。即便業績出現赤字結餘，附屬公司內的虧損乃歸於非控股權益。於收購非控股權益時，代價與分佔收購資產淨額的賬面值之差異反映為擁有人之間的交易，並於權益中直接確認。

營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期一部分內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

2.2 會計政策及披露的變動

新訂及經修訂準則及詮釋

所採納的會計政策乃與過往財政年度所採納者一致，惟下列於2010年1月1日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋委員會的詮釋除外：

		生效日期
國際財務報告準則第1號	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則 (經修訂)	2009年7月1日
國際財務報告準則第2號	國際財務報告準則第2號以股份為基礎付款：集團的以現金結算以股份為基礎付款交易 (經修訂)	2010年1月1日
國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號	國際財務報告準則第3號業務合併 (經修訂) 及國際會計準則第27號合併及獨立財務報表 (修訂本)，包括對國際財務報告準則第2號、國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第7號、國際會計準則第21號、國際會計準則第28號、國際會計準則第31號及國際會計準則第39號的相應修訂	2009年7月1日
國際會計準則第39號	金融工具：確認及計量 – 合資格被套期項目	2009年7月1日
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產	2009年7月1日
國際財務報告準則的改進 (2008年5月)		
國際財務報告準則的改進 (2009年4月)		



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

該等準則及詮釋的採納載述如下：

國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則(經修訂)

國際財務報告準則第1號(經修訂)於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。經修訂國際財務報告準則第1號修正因國際財務報告準則第1號與經修訂國際財務報告準則第3號業務合併及經修訂國際會計準則第27號合併及獨立財務報表(兩者均於2008年3月頒佈)之間的互動所產生的潛在技術問題。該修訂對本集團並無任何財務影響。

國際財務報告準則第2號 – 以股份為基礎付款(經修訂)

國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第2號的修訂本，其澄清集團以現金結算以股份為基礎付款交易的範疇及會計處理方法。本集團於2010年1月1日採納此項修訂。其對本集團的財務狀況或業績並無影響。

國際財務報告準則第3號業務合併(經修訂)及國際會計準則第27號合併及獨立財務報表(修訂本)

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入對於其生效後出現的業務合併的會計處理方法的重大變動。該等變動影響非控股權益的估值、交易成本的會計處理方法、或然代價及分階段達成的業務合併的初始確認及後續計量。該等變動將會影響商譽的確認金額、收購發生當期之業績及未來期間之業績。

國際會計準則第27號(修訂本)規定，附屬公司股權變動(未有失去控制權)乃入賬為與擁有人(以其作為擁有人的身份)的交易。因此，該等交易將不再產生商譽，亦將不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了對附屬公司產生的虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理方法。國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(修訂本)的變動影響於2010年1月1日後的收購或失去附屬公司控制權的交易及與非控股權益的交易。

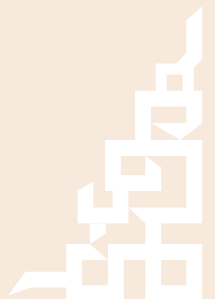
該等經修訂準則引入的變動乃採用未來適用法，並不會對本集團的財務狀況或業績造成重大影響。

國際會計準則第39號 – 金融工具：確認及計量 – 合資格被套期項目

該修訂釐清實體可以指定金融工具的部分公允價值變動或現金流量可變性為被套期項目。此亦涵蓋在特定情況下指定通脹為被套期風險的部分。本集團認為，該修訂將不會對本集團的財務狀況或業績造成影響，原因是本集團並無訂立任何有關套期保值。

國際財務報告詮釋委員會第17號 – 向擁有人分派非現金資產

此項詮釋就實體分派非現金資產予股東作為儲備分派或股息的安排的會計處理方法提供指引。該詮釋對本集團的財務狀況或業績並無影響。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.2 會計政策及披露的變動(續)

國際財務報告準則的改進

於2008年5月及2009年4月，國際會計準則理事會頒佈對其準則的多項修訂，主要旨在除去不一致性及釐清文字。各準則有獨立的過渡性條文。採納該等修訂對本集團的財務報表並無重大財務影響。

2.3 重大會計判斷、估計及假設

編製財務報表需要管理層作出估計及假設，該等估計及假設影響在報告期末的收入、開支、資產及負債的申報金額以及或有負債的披露。然而，該等假設及估計的不明朗因素可導致可能需要對於未來期間受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

在應用本集團的會計政策時，管理層已作出以下判斷，而該等判斷對財務信息內確認的金額有最重大的影響：

(i) 投資物業及自用物業的分類

本集團釐定物業是否符合作為投資物業的資格，並已制訂作出該判斷的條件。投資物業為持作賺取租金或作資本增值或作以上兩種用途的物業。因此，本集團考慮物業是否產生大致上獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

估計及假設

於各報告日期會導致對下一財政年度內的資產及負債的賬面值有重大調整而有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

(i) 投資物業公允價值估計

投資物業乃於各報告期末由獨立專業合資格估值師使用收入法重估，基準為資本化源自現有租約的租金收入淨額，並適當考慮物業權益的潛在復歸收入。該等估值乃基於若干假設得出，並受限於不明朗因素，並可能與實際結果大有不同。在作出估計時，本集團考慮類似物業於活躍市場的現時價格資料，並採用主要基於在各報告期末存在的市場狀況得出的假設。

於2009年，國際會計準則第40號經已修訂，以於其範疇內納入在建投資物業。該政策已自2009年1月1日起按未來適用法應用。自此，該等物業亦按獨立專業合資格估值師釐定的公允價值列賬。在建投資物業的公允價值乃採用折現現金流量法、剩餘法等釐定。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(ii) 待售土地開發的賬面值

本集團的待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列值。根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建的成本及公共配套設施及基建應佔的成本以及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期產生的成本。

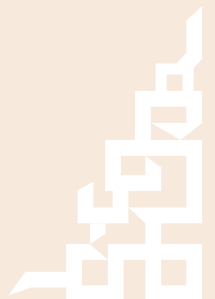
倘成本高於估計可變現淨值，須就待售土地開發的成本超出其可變現淨值的金額計提撥備。該撥備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動的期間內的待售土地開發的賬面值及撥備作出相應調整。

(iii) 可轉換債券內的嵌入式衍生工具的估值

需要按公允價值獨立入賬的可轉換債券內的嵌入式衍生工具(權益部分除外)的公允價值不可自活躍市場取得，其乃使用估值技巧釐定，包括折現現金流量及期權價格模型。該等模型的參數乃來自可觀察市場(倘有可能)，惟在不可行的情況下，則在釐定公允價值時需作出一定程度的判斷。該等判斷包括考慮參數，如流動資金風險、信貸風險、市場風險及波動性等。有關該等因素的假設的變動可能會影響所呈報的公允價值及該等衍生工具的公允價值變動。

(iv) 可轉換債券的主債務部分及權益部分的估值

於初步確認時需要按公允價值入賬的可轉換債券的公允價值(包括分配至主債務及權益部分的價值)不可自活躍市場取得，其乃使用估值技巧釐定，包括折現現金流量及期權價格模型。該等模型的參數乃來自可觀察市場(倘有可能)，惟在不可行的情況下，則在釐定公允價值時需作出一定程度的判斷。該等判斷包括考慮參數，如信貸風險、市場風險及波動性等。有關該等因素的假設的變動可能會影響該等金融工具所呈報的賬面值。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設 (續)

估計及假設 (續)

(v) 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產乃按可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以未來可能實現的將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的應課稅溢利為限。遞延稅項負債乃按應課稅暫時性差額確認。重大管理層判斷須用以釐定可予確認的遞延稅項資產金額，乃根據未來應課稅溢利的可能實現的時間及水平連同未來稅務規劃策略得出。當本集團相關公司日後的實際或預期稅務狀況與原來估計有所不同時，該等差額將會影響該估計有所變動期間內的遞延稅項資產及負債以及所得稅開支的確認。

(vi) 應收款項減值

應收款項減值乃按應收款項的可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與原來估計有所不同，該差額將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面值及應收款項減值／減值撥回。

(vii) 物業、廠房及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、廠房及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業週期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、廠房及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、廠房及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.3 重大會計判斷、估計及假設(續)

估計及假設(續)

(viii) 計量土地開發收入

來自本集團營運地區內開發土地基建及配套公眾設施(由地方政府擁有)的收入乃分開分配及確認。來自土地開發的收入按其建築工程的相對公允價值分配予土地基建部分及公共配套設施部分，建築工程的相對公允價值乃經參考各部分的相關估計建築成本釐定，原因是該等部分的建築工程性質屬類似。

土地基建部分應佔的收入乃於相關土地使用權出售完成並且其特定的建築工程也完成時方能全數確認。然而，公共配套設施應佔的收入乃就於土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。該等公共配套設施未竣工部分應佔的其餘收入乃確認為遞延收入，作為財務狀況表內的流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃由本集團控制的實體，包括合夥商號等未註冊成立實體。附屬公司的業績會被計入本公司之收益表，並以已收及應收股息為限。於本公司的獨立財務報表，於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損入賬。

於聯營公司的投資

聯營公司為包括合夥商號等非註冊成立實體的實體，而投資者對其有重大影響力，且其並非附屬公司，亦非於合資企業的權益。本集團於其聯營公司的投資乃以權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本加本集團應佔聯營公司的資產淨額的收購後變動於財務狀況表內列賬。有關聯營公司的商譽乃包括於投資的賬面值內，且不予以攤銷及就減值作個別測試。

綜合收益表反映應佔聯營公司的經營業績。當於聯營公司的股權直接確認變動時，本集團確認其應佔的任何變動，並(在適用時)於權益變動表內就此作出披露。來自本集團與聯營公司的交易的未變現收益及虧損乃以於聯營公司的權益為限予以對銷。

應佔聯營公司溢利或虧損乃於合併綜合收益表上顯示。此乃聯營公司的股權持有人應佔溢利，故屬聯營公司的附屬公司的除稅後溢利及非控股權益。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

於聯營公司的投資 (續)

聯營公司的財務報表乃就投資者的相同報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與本集團的會計政策一致，

於應用權益法後，本集團釐定是否需要就本集團於其聯營公司的投資確認額外減值虧損。本集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於損益賬內確認該金額。

於失去對聯營公司的重大影響力的情況下，本集團按其公允價值計量及確認其剩餘投資。前共同控制實體於失去共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

關聯方

在下列情況，一方會被視為與本集團有關聯：

- (a) 該方直接或透過一個或多個中介人(i)控制、受控於本集團或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團的權益而可對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為本集團參與合營之合資企業；
- (d) 該方為本集團之主要管理人員的成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所指的任何個人的直系親屬；
- (f) 該方為(d)或(e)所指的任何個人直接或間接控制、共同控制或行使重大影響力或重大表決權的實體；或
- (g) 該方為以本集團或屬本集團關聯方的任何實體的僱員利益設立的退休福利計劃。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產

國際會計準則第39號範疇內的金融資產乃分類為透過損益以公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資以及可供出售金融資產(按適用者)。本集團於初步確認時釐定金融資產的分類。當金融資產獲初步確認，其乃按公允價值(在並非透過損益以公允價值列賬的投資的情況下)加直接應佔交易成本計量。

所有正常購買及銷售的金融資產會在交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。正常購買或銷售指需要於按照市場規定或慣例一般訂立的期間內進行資產交付的金融資產買賣。

金融資產的後續計量取決於其分類如下。

(a) 透過損益以公允價值列賬的金融資產

透過損益以公允價值列賬的金融資產包括持作交易金融資產及於初步確認時指定為透過損益以公允價值列賬的金融資產。倘金融資產乃收購作於近期出售，則會被分類為持作交易。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦會被分類為持作交易，除非其乃指定作實際對沖工具或財務擔保合約。透過損益以公允價值列賬的金融資產乃按公允價值於財務狀況表內列賬，而公允價值變動乃於綜合收益表內確認。

本集團評估其透過損益以公允價值列賬的金融資產(持作交易)，以評估於近期將其出售的意圖是否仍然適用。當本集團因不活躍市場及管理層於可見將來將其出售的意圖有重大變動時未能交易該等金融資產，在罕有的情況下，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產。重新分類透過損益以公允價值列賬的金融資產為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資取決於該等資產的性質。此評估並不影響任何按指定採用公允價值選項的被指定透過損益以公允價值列賬的金融資產。

主合約內嵌入的衍生工具乃作為獨立衍生工具入賬，並按公允價值入賬(倘其經濟特性及風險與主合約並不密切相關及該等主合約並非持作交易或被指定為透過損益按公允價值列賬)。該等嵌入式衍生工具乃按公允價值計量，而公允價值變動乃於綜合收益表內確認。重新評估僅於需要作出大幅修訂現金流量的合約條款變動時方會進行。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產 (續)

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃固定或可釐定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步計量後，貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本於考慮任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入綜合收益表的融資收入內。

(c) 持至到期投資

當本集團有正面意圖及能力將其持至到期時，擁有固定或可釐定款項及固定到期日的非衍生金融資產乃分類為持至到期。初步確認後，持至到期投資乃使用實際利率法按攤銷成本扣除減值計量。攤銷成本乃經考慮任何收購折讓或溢價及屬於實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷乃計入綜合收益表的融資收入內。來自減值的虧損乃於綜合收益表內確認為財務成本。

(d) 可供出售金融投資

可供出售金融投資包括股權及債務證券。分類為可供出售的股權投資為並非分類為持作交易或指定為透過損益以公允價值列賬者。此類別的債務證券為擬無限期待持有及可能因應流動資金需要或因應市場狀況變動而出售者。

於初步計量後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，其未變現收益或虧損乃於可供出售儲備內確認為其他綜合收入，直至投資被終止確認，屆時累計收益或虧損乃於其他經營收入內確認，或於釐定為減值時，累計虧損乃於綜合收益表內確認為財務成本並自可供出售儲備移除。

本集團評估其於近期出售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍然適用。當本集團因不活躍市場及管理層於可見將來將其出售的意圖有重大變動時未能交易該等金融資產，在罕有的情況下，本集團可能會選擇重新分類該等金融資產。當金融資產符合貸款及應收款項的定義及有意圖及能力持有該等資產至可見未來或到期日時，則容許重新分類至貸款及應收款項。僅於實體有能力及意圖持有金融資產至到期日時，方會容許重新分類為持至到期。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產 (續)

(d) 可供出售金融投資 (續)

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，任何過往就該項資產於權益賬內確認的收益或虧損乃使用實際利率法於該投資的剩餘年期內攤銷至損益賬。新攤銷成本與預期現金流量的任何差額亦使用實際利率法於該資產的剩餘年期內攤銷。倘資產其後被釐定為減值，則於權益賬內入賬的金額會被重新分類至綜合收益表內。

金融工具的公允價值

於活躍市場交易的金融工具的公允價值乃經參考所報市價或買家價格報價 (就好倉而言為買價，就淡倉而言為賣價) 釐定 (未扣除任何交易成本)。就並無活躍市場的金融工具而言，公允價值乃採用適當估值技巧釐定。該等技巧包括使用近期公平市場交易；參考大致相同的另一項工具的現時市價；折現現金流量分析或其他估值模型。

金融資產減值

本集團於各報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已經減值。倘有客觀減值證據顯示因於初步確認資產後發生一項或以上事件 (已發生「虧損事件」) 且虧損事件對可以可靠地估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響時，則金融資產或一組金融資產被視為減值。減值證據可能包括債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、拖欠或違反利息或本金付款、彼等將有可能破產或進行其他財務重組及有客觀數據顯示估計未來現金流量有可以計量的減少，如與違約有關的拖欠或經濟狀況的變動。

(a) 按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示已產生按攤銷成本列賬的貸款及應收款項減值虧損，則虧損金額乃按資產賬面值及以該金融資產的原來實際利率折現的估計未來現金流量現值 (不包括並未產生的未來預期信貸虧損) 之間的差額計量。倘貸款有可變利率，計量任何減值虧損的折現率為即期實際利率。資產的賬面值乃透過使用撥備賬減少。虧損金額須於綜合收益表內確認。貸款及應收款項連同任何相關撥備乃於無未來收回的現實前景下予以撇銷。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

(a) 按攤銷成本列賬的資產 (續)

倘於其後期間，估計減值虧損的金額因於確認減值後發生的事件有所增加或減少，過往確認的減值虧損乃透過調整撥備賬增加或減少。倘其後收回未來撇銷，則收回乃計入綜合收益表的財務成本內。

倘有客觀證據顯示並非按公允價值列賬的非報價股權工具 (因其公允價值不可被可靠地計量) 產生減值虧損，減值虧損的金額乃按該金融資產的賬面值與就類似金融資產按現時市場回報率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額計量。

(b) 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期間結束時評估是否有客觀證據顯示投資或一組投資已經減值。

倘一項可供出售資產已經減值，其成本 (扣除任何已償還之本金及攤銷額) 與其現時公允價值之間的差額減去任何過往於損益賬內確認的減值虧損的金額乃自其他綜合收入移除，並於損益賬內確認。

就分類為可供出售的股權投資而言，客觀證據將包括投資的公允價值大幅或長期低於其成本或倘存在其他減值的客觀證據。釐定何為「重大」或「長期」涉及判斷。「重大」須就投資的原來成本作出評估，而「長期」乃按公允價值低於其原來成本的期間評估。當有減值證據時，累計虧損 (按收購成本及即期公允價值的差額減去過往就該投資於損益賬內確認的任何減值虧損計量) 乃自其他綜合收入移除，並於損益賬內確認。分類為可供出售的股權工具減值虧損並不會透過綜合收益表撥回。其於減值後的公允價值增加乃於其他綜合收入直接確認。

就分類為可供出售的債務工具而言，減值乃以按攤銷成本列賬的金融資產相同的準則評估。然而，就減值入賬的金額為按攤銷成本與即期公允價值的差額減去過往就該投資於綜合收益表內確認的任何減值虧損計量的累計虧損。未來利息收入繼續按資產的經減值賬面值計提，並使用用以就計量減值虧損而言折現未來現金流量的利率計提。利息收入乃入賬為融資收入的一部分。倘工具的公允價值增加與於綜合收益表內確認減值虧損後發生的事件客觀地有關，則債務工具的減值虧損乃透過綜合收益表撥回。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)會於以下情況終止確認：

- 自資產收取現金流量的權利已經屆滿；
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利或已承擔責任根據「轉讓」安排在並無重大延誤下將其全數支付予第三方；及(a)已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權力或已訂立轉讓安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該資產的控制權，則該資產以本集團於該資產的持續參與程度為限予以確認。在此情況下，本集團亦確認相關負債。經轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留的權利及責任為基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保的形式的持續參與乃按該資產的原來賬面值與本集團可能需要償還的代價金額上限的較低者計量。

按攤銷成本列賬的金融負債(包括計息銀行借貸)

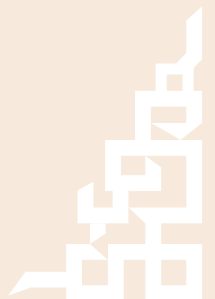
金融負債包括應付賬款、應付關聯方款項、計息貸款及借貸等，初步按公允價值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟在折現的影響不重大時，則按成本列賬。相關利息開支乃於損益賬內「財務成本」中確認。

當負債被終止確認時，收益及虧損乃透過攤銷過程在損益賬內確認。

透過損益以公允價值列賬的金融負債

透過損益以公允價值列賬的金融負債包括持作交易的金融負債及於初步確認後被指定為透過損益以公允價值列賬的金融負債。

倘其收購目的為短期銷售，則金融負債會被分類為持作交易。獨立的嵌入式衍生工具亦會被分類為持作交易，除非其被指定為實際對沖工具。持作交易的負債的收益或虧損乃在損益賬內確認。在損益賬內確認的公允價值淨收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

可轉換債券

當本公司所發行的可轉換債券內嵌入的股權轉換權並非本公司的股權工具，整份可轉換債券乃作為金融負債入賬，即附有嵌入式衍生工具的主債務工具。於初步確認時，嵌入式衍生工具乃獨立於主債務工具，按公允價值計量及作為衍生金融工具的一部分呈列，並作為透過損益以公允價值列賬的金融負債入賬及於其後年度重新計量。超過初步確認為衍生工具部分的金額的任何所得款項剩額乃確認為負債部分（主債務），而主債務工具乃按公允價值初步確認（扣除有關交易成本），其後按攤銷成本計量。交易成本乃根據初步確認該等工具時於主債務及衍生工具部分之間的所得款項分配於可轉換債券的主債務及衍生工具部分之間分配。有關主債務的交易成本部分初步確認為負債的一部分。有關衍生工具的部分即時於損益賬內確認。

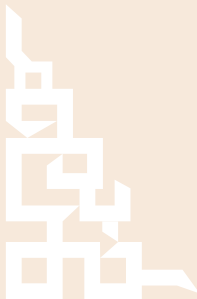
當可轉換債券內嵌入的股權轉換權為本公司的股權工具時，其會被分類為權益，並獨立於可轉換債券的負債部分（包括權益部分以外於可轉換債券內嵌入的任何衍生工具）呈列。有關可轉換債券的賬面值乃分配至其權益及負債部分。當自可轉換債券整體的公允價值扣除已釐定作負債部分的金額後，權益部分會獲分配剩餘金額，故此區分可轉換債券的權益及負債部分並無產生任何收益或虧損。於區分權益及負債部分後，可轉換債券負債部分內嵌入的衍生工具（如有）乃作為透過損益按公允價值列賬的金融負債入賬。主債務工具初步按公允價值（扣除有關交易成本）確認，其後按攤銷成本確認。

當本公司於到期前透過提早贖回或購回消除可轉換債券時（其原來的轉換權利維持不變），本公司於交易日分配已付代價及任何交易成本於購回或贖回可轉換債券的負債及權益部分。分配已付代價及交易成本至各部分所使用的方式與於發行可轉換債券時用以分配本公司收取的所得款項至各部分的方式一致。一經分配代價，有關負債部分的收益或虧損金額乃於損益賬內確認，而有關權益部分的代價金額乃於權益賬內確認。

終止確認金融負債

金融負債乃於負債項下的責任解除或取消或屆滿時終止確認。

當現有金融負債由另一項來自相同借貸人的負債按重大不同的條款替代，或現有負債的條款大致上有所修訂，有關交易或修訂會被視為終止確認原來負債及確認新負債，而各自的賬面值的差額乃於損益賬內確認。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

庫存股份

重新收購的自身股權工具(庫存股份)乃按成本確認，並自權益賬扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本集團自身的股權工具於綜合收益表內確認收益或虧損。賬面值及代價的任何差額乃於權益賬內確認。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程(「在建工程」)外，物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其採購價及使資產進入作擬定用途的其工作狀況及地點的任何直接應佔成本。有關成本包括解散及移除該項目及重置其所在位置的初步估計成本。於物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養，一般於其產生期間在損益賬內扣除。當可清楚顯示開支已導致使用物業、廠房及設備項目預期取得的未來經濟利益有所增加，以及當該項目的成本可被可靠地計量時，則開支會被資本化，作為該項資產的額外成本或替代。

折舊以直線法計算，以於其估計可使用年期撇銷各物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值(成本的10%)。就此而言，估計可使用年期如下：

酒店物業	樓宇為30年、設備為10年、裝置及裝修為5年
高爾夫球經營資產	高爾夫球場為40至50年、俱樂部樓宇為30年、俱樂部設備為10年、俱樂部裝置及裝修為5年
其他樓宇	20年
傢俱、裝置及設備	5年
汽車	5年

當物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，該項目的成本會按合理基準於部分之間分配，而各部分會作獨立折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法於各報告期末進行檢討及預期調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當使用或出售該項目預期不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產的年度之損益賬內確認的任何出售或停用的收益或虧損，為相關資產的公允價值減銷售成本及賬面值之差額。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

在建工程指在建樓宇，乃按成本減任何減值列賬，並不予以折舊。成本主要包括建築期間的直接成本及資本化利息。在建工程於完成及可供使用時會被重新分類至物業、廠房及設備的合適類別。

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入賬。

投資物業初步按成本（包括交易成本）計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及將物業帶入其能夠經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認準則，賬面值亦包括於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

於初步確認後，投資物業乃按公允價值列賬。公允價值變動產生的收益或虧損乃於其產生的年度計入綜合收益表內。

在建投資物業按公允價值列賬，而公允價值的變動則於損益賬內確認。

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何收益或虧損乃於停用或出售年度於損益賬內確認。

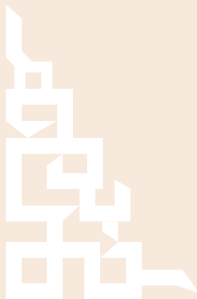
出售投資物業的收益或虧損乃按出售所得款項淨額及資產於過往完整期間的財務報表內的賬面值之間的差額釐定。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。僅在開始自用或開始開發作銷售的證據顯示用途改變時，方自投資物業作出轉撥。

待售土地開發

待售土地開發的開發成本包括開發、物料及供應物的成本總額、就建築期間有關借貸資金的資本化借貸成本及有關待售土地開發直接應佔的其他成本。

待售土地開發乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值計及按當前市場狀況估計本集團應佔源自政府部門出售待售土地開發的所得款項，減去估計至完工及實現源自出售待售土地開發產生的收入的成本。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

待售持有或開發中物業

待售持有或開發中物業乃按成本及可變現淨值的較低者於流動資產內入賬。

待售持有或開發中物業的成本具體包括已識別成本，包括收購成本、開發開支及借貸成本以及開發該等物業直接應佔的其他相關開支。可變現淨值乃由管理層參考當前市場狀況按日常業務過程中的估計售價，減去預期待至完工的進一步成本及銷售及營銷成本得出。

非金融資產減值

當顯示存在減值時，或當需要進行資產的年度減值測試（待售土地開發、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業除外），則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的在用價值與其公允價值減銷售成本的較高者計算得出，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估在用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。

於各報告日期評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產（若干金融資產除外）確認的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認減值虧損而可能釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人保留的租約乃入賬為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產乃計入資產內，而根據經營租賃應收的租金乃按直線法於租賃期內計入損益賬內。當本集團為承租人時，根據經營租賃應付的租金乃按直線基準於租賃期內於損益賬內扣除。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

經營租賃 (續)

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬。預付土地租賃款項的其後計量如下：

- (i) 投資物業及在建投資物業以外的物業所產生的預付租賃款項 (於採納經修訂國際會計準則第40號後) 乃按直線法於租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷乃資本化為開發中物業的成本。於開始前及完成興建物業後期間的攤銷乃於損益賬內支銷。
- (ii) 載於投資物業及在建投資物業內的預付土地租賃款項 (於採納經修訂國際會計準則第40號後) 不予攤銷，因為其乃按公允價值列賬。

存貨

存貨主要指酒店及高爾夫球場業務所用的供應物及低價消費品，其乃按購買時的成本入賬。供應物的成本乃採用先進先出方式釐定。有關高爾夫球場及酒店業務的低價消費品乃於發出以供使用時支銷。

存貨乃按報告期末的成本與可變現淨值的較低者估值。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價，經減去估計開支及作出銷售所需的有關稅項。可變現淨值乃按合約價格或市價釐定。

個別存貨項目的成本超出可變現淨值的任何餘額乃確認為撥備。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可即時轉換至已知現金金額的短期、高流動性投資，其面對價值變動的不重大風險，並擁有一般為於收購起計三個月內的短到期日。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，包括無被限制使用的定期存款及性質類似現金的資產。

撥備

撥備乃於現時責任 (法定或推定) 因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟須可就責任金額作出可靠估計。

當折現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已折現現值金額乃計入綜合收益表內的財務成本。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認

當可能有經濟利益將會流入本集團及收入可被可靠地計量時，則會按以下基準確認收入：

土地開發收入

本集團獲授權利於本集團經營其業務的地區內進行有關土地基建及公共配套設施(由地方政府擁有)的建築及預備工程。當地方政府透過公開招拍掛向土地買家出售地段時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項(包括相關公共配套設施(如有))。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項乃按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

土地開發收入乃於轉讓有關土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠地計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

酒店業務收入

酒店業務收入指來自酒店及會議中心房間及會議設施以及出售有關餐飲的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

高爾夫球場業務收入

高爾夫球場業務收入指來自年費、使用高爾夫球場及配套設備、提供高爾夫服務及提供高爾夫設備、餐飲等的收入，其乃於提供服務或出售貨品時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會籍賦予會員於會籍有效期間獲提供高爾夫業務相關服務或按低於向非會員收取的價格購買貨品或服務的權利。高爾夫俱樂部會籍收入乃按反映於預期提供利益的期間以直線法確認。

經營租賃收入

來自投資物業的經營租賃收入乃於租賃期間內按直線法確認，該租賃期為承租人已訂約租賃物業的不可取消期間以及承租人有權於作出或毋須作出額外付款下繼續租賃物業的任何進一步期間(當在租賃開始時，合理確定承租人將行使該權力時)。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

物業管理收入

物業管理收入乃於提供服務期間確認。

利息收入

利息收入乃使用實際利率法按時間比例基準確認，實際利率乃於金融工具預期年期內實際折現估計未來現金收款至該金融工具的賬面淨值的利率。

股息收入

股息收入乃於股東收取付款權利獲訂立時確認。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產 (即必要一段大量時間方可預備作其擬定用途或出售的資產) 直接應佔的借貸成本乃作為該等資產成本的一部分予以資本化。當該等資產已大致上預備作其擬定用途或出售時，則不再資本化有關借貸成本。就有待於合資格資產支銷的特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入乃自己資本化的借貸成本扣除。

其他借貸成本乃於產生時確認為開支。

借貸成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。資本化利息乃使用本集團經調整與特定開發有關的借貸後的加權平均借貸成本計算得出。當借貸與特定開發有關，資本化的金額為就該等借貸產生的利息總額減去就其暫時性投資產生的任何投資收入。利息乃於開展開發工程時予以資本化，直至實際完成日期為止。倘開發活動遭長期干擾，則會中止財務成本的資本化。僅在準備作重新開發的資產所需的活動在進行時，利息亦就收購作特定重新開發的一組物業的採購成本予以資本化。

政府補貼

政府補貼 (包括非貨幣補貼) 在合理確定將會收取補貼及將會符合所有附帶條件時會按其公允價值確認。當補貼與開支項目有關時，其有系統地於擬補償的成本所對應的期間確認為收入。當補貼與資產有關，補貼會於得出該資產的賬面值前自相關資產扣除。補貼乃於資產實現收入期間經由資產開支的經扣減成本於綜合收益表內確認。就本集團作為規劃及興建公共配套設施所收取的補貼乃自公共配套設施的開發成本扣除，並將會於確認有關公共配套設施服務的收入的過程中以增加溢利率的形式間接確認。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外作為其他綜合收入確認或直接於權益賬內確認。

即期及過往期間的流動稅項資產及負債按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量，乃根據於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法），計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項乃以負債法按資產及負債的稅基與其就財務申報而言的賬面值於報告期末的所有暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由商譽或並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就涉及附屬公司及聯營公司的投資的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損確認，以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限，惟於以下情況則除外：

- 當遞延稅項資產有關於自初步確認並非業務合併的交易的資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而於交易時其並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見未來撥回及應課稅溢利將可能用以抵銷暫時性差額為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延所得稅資產為限。未確認的遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已生效或實際生效的稅率（及稅法）為基準。

倘存在合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債以及遞延稅項有關於相同應課稅實體及相同稅務部門，則遞延稅項資產及遞延稅項負債會被抵銷。

股息

當股息獲董事及股東批准及作出宣派時，其會確認為負債。

僱員退休福利

根據中國政府的相關法規，本集團旗下於中國經營的公司（「中國集團公司」）已參與地方市政府退休福利計劃（「計劃」），據此，中國集團公司須就其僱員薪金的若干百分比向計劃供款，以撥支其退休福利。本集團就計劃的責任僅為根據計劃支付持續供款。計劃項下的供款乃於產生時於損益賬內扣除。

以股份為基礎付款交易

本公司進行購股權計劃，以提供獎勵及回報予為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者。本集團的僱員（包括高級行政人員）收取以股份為基礎付款交易形式的薪酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

與僱員進行以股權結算交易的成本乃經參考其授出日期的公允價值計量。公允價值乃由本公司經估值師協助採用適當價格模型釐定。

以股權結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成期間（於相關僱員完全有權享有獎勵當日結束（「歸屬日期」））連同股權的相應增加確認。於各報告日期直至歸屬日期就以股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿的程度及本集團對將會最終歸屬的股權工具數目的最佳估計。期間於損益賬內扣除或計入的溢利或虧損指於該期期初及期終確認的累計開支變動。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份為基礎付款交易 (續)

概不就最終並不歸屬的獎勵確認開支，惟歸屬以市場狀況為條件的獎勵除外，其會被視為歸屬，而不論是否達到市場狀況，惟所有其他表現條件須為已經達成。

當以股權結算的獎勵的條款被修訂時，所確認的最低開支為倘條款未有修訂時的開支。額外開支會就任何修訂確認，若其會增加以股份為基礎付款交易的公允價值總額，或以其他方式對僱員有利（按於修訂日期計量）。

當以股權結算獎勵被註銷時，其會被視作猶如已於註銷日期歸屬，且立即確認尚未就該獎勵確認的任何開支。此包括任何尚未達成本集團或僱員控制以內的非歸屬條件的獎勵。然而，倘新獎勵乃用以替代已註銷獎勵，且於其授出日期被指定為替代獎勵，則已註銷及新獎勵乃視作猶如其為原來獎勵的修訂（按之前的段落所述）。所有有關以股權結算交易獎勵的註銷均受到相同對待。

尚未行使購股權的攤薄效果作為額外股份攤薄反映於每股盈利的計算中（如適用）。

外幣換算

財務信息以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。本集團各實體決定自身的功能貨幣，而包含於各實體的財務報表的項目均以該功能貨幣計量。所有外幣交易以本公司及其附屬公司各自的功能貨幣計量，並於初步確認時按與交易日的匯率相若的匯率以功能貨幣入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。所有差額計入綜合收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用初步交易日期的匯率換算。以外幣按公允價值計量的非貨幣項目則採用釐定公允價值當日的匯率換算。

或有事項

或有負債或資產是因過往事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的存在僅視乎本集團並不能完全控制的不確定未來事件的發生或不發生而確定。或有負債及資產不會在本集團財務狀況表中予以確認。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則

截至刊發本集團財務報表當日的已頒佈但尚未生效準則載列如下。本集團擬於該等準則生效時採納該等準則。

國際會計準則第24號關聯方披露 (修訂)

經修訂準則於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。其釐清關聯方的定義，以簡化關聯方關係的識別以及消除其應用的不一致性。經修訂準則就政府相關實體引入部分披露規定豁免。本集團並不預期會對其財務狀況或業績有任何影響。該準則容許就政府相關實體的部分豁免或整個準則作出提前採納。

國際會計準則第32號金融工具：呈列－供股分類 (修訂)

國際會計準則第32號的修訂本於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效，並修訂金融負債的定義，以釐清供股（及若干購股權或認股權證）在有關權利乃按比例給予實體的同類非衍生權益工具的全部現有擁有人時，或以固定金額的任何貨幣收購實體自身的固定數目的權益工具時，乃作為權益工具。此項修訂於初步應用後將不會對本集團有影響。

國際財務報告準則第9號金融工具：分類及計量

所頒佈的國際財務報告準則第9號反映國際會計準則理事會有關替代國際會計準則第39號的第一階段工作，並應用於按國際會計準則第39號所定義的金融資產及金融負債的分類及計量。該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。於其後階段，國際會計準則理事會將處理對沖會計及減值。預期此項目會於2011年完成。本集團將會量化採納國際財務報告準則第9號第一階段以及其他階段（一經頒佈）的影響，以呈列全面情況。

國際財務報告準則詮釋委員會第14號最低資金規定的預付款 (修訂)

國際財務報告準則詮釋委員會第14號於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，可追溯應用。該修訂提供有關評估淨退休資產可收回金額的指引。該修訂容許實體將最低資金規定的預付款視為一項資產。預期該修訂不會對本集團的財務報表有任何影響。

國際財務報告準則詮釋委員會第19號以權益工具清償金融負債

國際財務報告準則詮釋委員會第19號於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效。該詮釋釐清發行予債權人以清償金融負債的權益工具可作為已付代價。已發行權益工具乃按其公允價值計量。倘此不可被可靠地計量，該等工具乃按已清償負債的公允價值計量。任何收益或虧損會即時於損益內確認。採納此項詮釋將不會對本集團的財務報表有任何影響。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

2.5 已頒佈但尚未生效的準則 (續)

國際財務報告準則的改進 (於2010年5月頒佈)

國際財務報告準則理事會頒佈國際財務報告準則的改進，為其國際財務報告準則標準的多項修訂。該等修訂尚未被採納，因此其於2010年7月1日或2011年1月1日或之後的年度期間開始生效。儘管採納部分修訂可能會導致會計政策有所變動，預期該等修訂概不會對本集團的財務狀況或業績造成重大影響。

國際財務報告準則第1號修訂本：首次採納者有關可資比較國際財務報告準則第7號披露的有限豁免

該修訂使國際財務報告準則的首次採納者豁免有關金融工具的改進披露 (國際財務報告準則第7號的修訂本) 所引入的額外披露。其因而確保首次採納者受惠於國際財務報告準則第7號的修訂本給予現有國際財務報告準則採納者的相同過渡條文。預期該修訂不會對本集團的財務報表造成影響。

國際會計準則第12號 – 所得稅 (修訂本 – 遞延稅項：收回相關資產)

國際會計準則第12號的修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂主要有關釐定按公允值計量的投資物業的遞延稅項及使用國際會計準則第16號物業、廠房及設備計量的不予折舊資產的遞延稅項。預期該修訂將不會對本集團的財務報表造成影響。

國際財務報告準則第1號修訂本：嚴重惡性通脹及就首次採納者移除固定利率

國際財務報告準則第1號的修訂本於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該修訂就面臨嚴重惡性通脹的實體採用新的推定成本豁免。其亦移除國際財務報告準則第1號有關解除確認及首日收益或虧損交易的固定日期。預期該修訂將不會對本集團的財務報表造成影響。

國際財務報告準則第7號金融工具 – 披露 (修訂本)

該經修訂準則於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂規定更多披露資料，以使財務報表的使用者得以評估有關金融資產轉讓的風險及該等風險對實體財務狀況的影響，並將會促進呈報轉讓交易的透明度，尤其是涉及金融資產證券化的交易。此項修訂於初步應用後將不會對本集團造成影響。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資

本公司

	2010年12月31日	2009年12月31日
非上市股份，按成本列示	2,024,561	2,024,561
減：減值撥備	(787,000)	(787,000)
向附屬公司墊項	1,379,988	1,731,138
	2,617,549	2,968,699

於2010年及2009年12月31日，本公司重估於上海金羅店開發有限公司（「上海金羅店開發」）的投資減值，並釐定賬面值（扣除減值撥備）接近可收回金額（根據估計未來現金流量按每年12厘折現的在用價值（2009年：每年11厘））。因此，本公司並無於本公司截至2010年及2009年12月31日止年度的獨立財務報表內作進一步撥備或撥回減值虧損。

由於在上海金羅店開發的投資已於綜合入賬後全數對銷及上海金羅店開發所有經營業績已包括於合併財務報表內，本公司獨立財務報表內所呈報於上海金羅店開發的投資的減值撥備並不影響合併財務報表。

於2010年及2009年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：

由本公司直接持有

名稱	註冊成立 地點及日期	投資成本	擁有權權益 比率(%)		主要業務
			2010年	2009年	
美高投資有限公司	英屬處女群島 2005年8月19日	1,230,300	100	100	投資控股
匯領國際有限公司	英屬處女群島 2005年11月17日	794,261	100	100	投資控股
寶德投資有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日	—	100	100	投資控股
新城（中國）商貿有限公司	英屬處女群島 2007年7月31日	—	100	—	投資控股
		2,024,561			



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資(續)

於2010年及2009年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立 地點及日期及 已發行及繳足股本	擁有權益 比率(%)		實際股本 權益(%)		主要業務
			2010年	2009年	2010年	2009年	
美高投資 有限公司	上海金羅店開發	中國 2002年9月26日 人民幣548,100,000元	72.63	72.63	72.63	72.63	土地開發
	上海美蘭湖高爾夫 俱樂部有限公司	中國 2004年7月6日 人民幣5,000,000元	95	95	69	69	高爾夫俱樂部 管理
	上海美蘭湖物業 管理有限公司	中國 2005年6月23日 人民幣5,000,000元	-	97.6	-	70.89	物業管理
	上海君逸會娛樂 有限公司	中國 2005年7月28日 人民幣1,680,000元	100	100	72.63	72.63	娛樂服務供應商
	上海美蘭湖酒店經營 管理有限公司	中國 2006年4月25日 人民幣5,000,000元	100	100	72.63	72.63	酒店管理
	上海金羅店建設 發展有限公司	中國 2009年3月16日 人民幣10,000,000元	95	100	69	72.54	交通樞紐建設及 房地產開發
	上海美蘭湖旅遊 發展有限公司	中國 2009年12月29日 人民幣3,000,000元	90	90	65.37	65.37	旅遊信息提供及 婚禮禮儀服務
	上海金羅店國際旅行社 有限公司	中國 2010年6月18日 人民幣1,000,000元	100	-	65.37	-	旅遊服務
	成都上置置業有限公司	中國 2010年12月20日 人民幣20,000,000元	100	-	72.63	-	房地產開發
匯領國際 有限公司	上海嘉通實業有限公司	中國 2006年4月12日 人民幣1,000,000元	100	100	100	100	諮詢服務





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資(續)

於2010年及2009年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有(續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立 地點及日期及 已發行及繳足股本	擁有權權益 比率(%)		實際股本 權益(%)		主要業務
			2010年	2009年	2010年	2009年	
寶德投資 有限公司	中國新城鎮發展 (長春)有限公司	(英屬處女群島 2006年9月7日 —	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展 (無錫)有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日 —	100	100	100	100	投資控股
	中國新城鎮發展 (瀋陽)有限公司	英屬處女群島 2006年10月18日 —	100	100	100	100	投資控股
	Safewell Investment Limited	英屬處女群島 2007年2月14日 —	100	100	100	100	投資控股
	無錫鴻山新城鎮 開發有限公司	中國 2007年3月6日 人民幣192,689,000元	90	90	90	90	土地開發
	瀋陽李相新城置業 有限公司	中國 2007年3月6日 人民幣747,667,000元	90	90	90	90	土地開發
	上海智源管理諮詢 有限公司	中國 2007年6月21日 人民幣1,513,000元	100	100	100	100	企業投資諮詢
	無錫鴻山新城鎮綠化 環保建設有限公司	中國 2007年8月17日 人民幣372,204,000元	90	90	90	90	無錫項目綠化、 維護及旅遊 景區管理
	無錫鴻慶房地產 開發有限公司	中國 2010年4月27日 人民幣8,000,000元	100	—	90	—	房地產開發

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

3. 於附屬公司的投資(續)

於2010年及2009年12月31日，本集團於所有附屬公司的直接或間接權益載列如下：(續)

由本公司間接持有(續)

透過以下公司 最終持有	名稱	註冊成立 地點及日期及 已發行及繳足股本	擁有權權益 比率(%)		實際股本 權益(%)		主要業務
			2010年	2009年	2010年	2009年	
			寶德投資有限公司	長春新城汽車產業 建設有限公司	中國 2007年11月15日 人民幣220,267,000元	80	
	瀋陽美蘭湖鄉村 (體育健身)俱樂部 有限公司	中國 2008年3月6日 人民幣17,704,000元	100	100	100	100	運動管理
	瀋陽隕石山旅遊 開發建設有限公司 (前稱：瀋陽 李相新鎮綠化環保 建設有限公司)	中國 2008年3月13日 人民幣340,050,000元	100	100	90	100	景觀美化、 園林維護及 旅遊景區管理
	無錫鴻山新城鎮商業 經營管理有限公司	中國 2008年3月18日 人民幣1,000,000元	100	100	90	90	企業管理

向附屬公司墊項指對中介控股公司的墊款，該等款項為無抵押、免息、無固定還款期限及預期以現金支付。中介控股公司將該等墊款用作撥支其對本集團間接附屬公司股權的投資控股，其詳情如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
應收款項：		
中國新城鎮發展(瀋陽)有限公司	690,897	1,042,047
中國新城鎮發展(無錫)有限公司	511,258	511,258
中國新城鎮發展(長春)有限公司	176,320	176,320
Safewell Investment Limited	1,513	1,513
	1,379,988	1,731,138





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

4. 於聯營公司的投資

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
應佔淨資產：		
年初及年終結餘	200	200

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立 地點及日期	本集團佔擁有權 權益比率(%)		本集團佔實質 股本權益(%)		已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日			
上海美蘭湖藝術品 展覽有限公司	中國 2006年4月25日	20	20	14.53	14.53	人民幣 100萬元	人民幣 100萬元	藝術品展覽

該等聯營公司的資產及經營業績對本集團而言並不重大。

5. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 物業租賃分部負責為投資物業提供物業租賃服務；
- 酒店經營分部負責提供房間、餐廳及會場服務；
- 高爾夫球場經營分部負責高爾夫球場管理服務；及
- 其他分部負責投資及物業管理服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

5. 經營分部資料 (續)

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海及無錫地方部門的土地出售所得款項的土地開發收入(包括相關公共配套設施費用(如有))佔截至2010年12月31日止年度收入的77%及17%(2009年:上海為80%)。

按經營分部的分析如下:

	截至2010年12月31日止年度						總計
	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他	調整及對銷	
分部業績							
對外銷售	1,382,783	3,668	50,564	39,989	2,885	-	1,479,889
分部間銷售	-	-	1,213	-	6,018	(7,231) ¹	-
分部銷售總額	1,382,783	3,668	51,777	39,989	8,903	(7,231)	1,479,889
業績							
折舊	(8,072)	-	(28,992)	(22,111)	(1,006)	-	(60,181)
攤銷	(233)	-	(3,711)	(5,302)	-	-	(9,246)
購回優先票據虧損	-	-	-	-	(4,177)	-	(4,177)
已竣工投資物業公允價值收益	-	16,168	-	-	-	-	16,168
在建投資物業公允價值虧損	-	(1,723)	-	-	-	-	(1,723)
分部溢利/(虧損)	733,839	13,448	(37,171)	(26,879)	(35,219)	(97,861)²	550,157
分部資產	5,513,204	875,493	629,031	824,381	969,531	120,210³	8,931,850
分部負債	2,197,590	64,403	42,782	615,992	6,179	2,707,378⁴	5,634,324
其他披露							
資本開支 ⁵	6,279	99,844	12,759	29,797	75	-	148,754

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣97,861,000元)。

³ 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資(人民幣200,000元)及遞延稅項資產(人民幣120,010,000元)，因該等資產以集團形式管理。

⁴ 分部內的負債並不包括應付即期所得稅(人民幣519,164,000元)、貸款(人民幣2,168,589,000元)及遞延稅項負債(人民幣19,625,000元)，因該等負債以集團形式管理。

⁵ 資本開支包括預付土地租賃款項(非即期)的添置(人民幣3,687,000元)、物業、廠房及設備(人民幣45,222,000元)以及已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣99,845,000元)。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

5. 經營分部資料 (續)

截至2009年12月31日止年度

	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他	調整及對銷	總計
分部業績							
對外銷售	991,132	6,061	29,744	56,176	4,242	–	1,087,355
分部間銷售	–	–	–	–	5,533	(5,533) ¹	–
分部銷售總額	991,132	6,061	29,744	56,176	9,775	(5,533)	1,087,355
業績							
折舊	(8,082)	–	(29,901)	(26,032)	(1,460)	–	(65,475)
攤銷	(220)	–	(3,028)	(5,302)	–	–	(8,550)
購回優先票據收益	–	–	–	–	24,744	–	24,744
物業、廠房及設備減值虧損	–	–	(8,810)	–	–	–	(8,810)
已竣工投資物業公允價值虧損	–	(14,163)	–	–	–	–	(14,163)
在建投資物業公允價值收益	–	39,036	–	–	–	–	39,036
分部溢利/(虧損)	519,357	(13,334)	(45,829)	(10,779)	(2,794)	(104,352) ²	342,269
分部資產	5,160,670	748,192	726,764	867,069	988,923	128,807 ³	8,620,425
分部負債	2,250,744	91,299	38,258	635,983	279,366	2,515,618 ⁴	5,811,268
其他披露							
資本開支 ⁵	8,760	98,087	97,099	51,941	85	–	255,972

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣104,352,000元)。

³ 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資(人民幣200,000元)及遞延稅項資產(人民幣128,607,000元)，因該等資產以集團形式管理。

⁴ 分部內的負債並不包括應付即期所得稅(人民幣358,618,000元)及貸款(人民幣2,157,000,000元)，因該等負債以集團形式管理。

⁵ 資本開支包括預付土地租賃款項(非即期)的添置(人民幣79,100,000元)、物業、廠房及設備(人民幣78,785,000元)以及已竣工投資物業及在建投資物業(人民幣98,087,000元)。



財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

6. 收入、其他收入及其他開支

收入

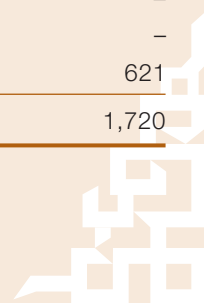
	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
土地開發：		
開發土地基建	480,465	367,024
公共配套設施建設	975,776	676,073
酒店經營	53,318	31,325
酒店經營高爾夫球場經營	60,030	72,380
投資物業租賃	3,884	6,384
其他	3,372	4,613
減：營業稅及附加費	(96,956)	(70,444)
	1,479,889	1,087,355

其他收入

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
外匯收益淨額	–	300
利息收入	9,752	1,237
退稅	1,863	5,900
其他	1,515	982
	13,130	8,419

其他開支

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
外匯虧損淨額	152	–
銀行費用	883	1,099
捐款	5,000	–
出售物業、廠房及設備虧損		
— 瀋陽俱樂部虧損(附註18(c))	4,334	–
— 出售其他物業、廠房及設備	12,983	–
出售附屬公司虧損(附註34)	636	–
其他	2,046	621
	26,034	1,720





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

7. 開支的性質

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
土地開發成本：	483,234	351,785
安置現有居民及企業以及準備原土地	420,593	308,707
興建公共設施－道路	41,338	26,978
興建公共設施－湖泊	8,095	5,938
興建公共設施－公園	5,228	3,735
興建公共設施－其他	7,980	6,427
物業、廠房及設備折舊	60,181	65,475
預付土地租賃款項攤銷	9,246	8,550
核數師酬金	5,905	3,833
現有股份上市產生的開支	32,058	–
僱員福利	74,552	78,587
存貨成本	19,924	12,967
能源費用	15,228	13,745
物業稅、印花稅及土地使用稅	13,724	11,534
就出售高爾夫俱樂部會籍而向代理人支付的佣金	1,469	1,462
壞賬撥備－非貿易(附註18)	18,510	–
推廣服務代理費	17,955	78,000
財務顧問服務費	–	12,120
其他	77,249	50,182
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	829,235	688,240

8. 財務成本

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
須於5年內全數償還的銀行及借貸利息	68,807	4,890
毋須於5年內全數償還的銀行及借貸利息	55,946	79,912
優先票據利息	17,287	91,335
第三批可轉換債券利息	5,560	5,536
減：資本化利息	(49,739)	(77,321)
	97,861	104,352

截至2010年及2009年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率6.45%及9.97%資本化。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

9. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於年內本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25% (2009年：25%)所得稅率繳納所得稅。

所得稅的主要部分為：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
所得稅扣除：		
即期所得稅	160,601	97,600
遞延稅項	27,974	1,209
損益賬內呈報之所得稅扣除	188,575	98,809

稅項抵免及會計溢利／(虧損)乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至2010年12月31日止年度

	本公司及 英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	(49,450)		599,607		550,157	
按法定稅率計算的稅項	-	-	149,902	25.0%	149,902	27.2%
未確認稅項虧損	-	-	2,598	0.4%	2,598	0.5%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	16,450	2.7%	16,450	3.0%
預扣稅對本集團於中國內地的 附屬公司的可分派溢利的影響	-	-	19,625	3.3%	19,625	3.6%
綜合收益表內呈報的所得稅	-	-	188,575	31.4%	188,575	34.3%





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

9. 所得稅 (續)

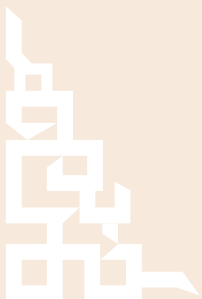
截至2009年12月31日止年度

	本公司及 英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	(30,416)		372,685		342,269	
按法定稅率計算的稅項	–	–	93,171	25.0%	93,171	27.2%
未確認稅項虧損	–	–	1,843	0.5%	1,843	0.5%
就稅項用途不可扣減的支出	–	–	3,795	1.0%	3,795	1.1%
綜合收益表內呈報的所得稅	–	–	98,809	26.5%	98,809	28.9%

其他綜合收入

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
年內與直接扣除或計入權益的項目相關的遞延稅項：		
直接於權益扣除的所得稅	–	–

當有法定權利能將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

9. 所得稅(續)

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併綜合收益表	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
遞延稅項負債／(資產)				
預付土地租賃款項及在建土地開發賬面淨值 及其稅基的淨差額	48,293	41,932	6,361	1,319
營運前開支	-	(47)	47	164
物業、廠房及設備賬面淨值及 其稅基的淨差額	(32,719)	(35,218)	2,499	(1,025)
投資物業賬面淨值及其稅基的淨差額	3,871	(4,656)	8,527	13,164
可用於抵銷未來應課稅 收入的虧損	(15,404)	(17,410)	2,006	(9,603)
高爾夫俱樂部收入及相關成本的會計處理 所產生的會計及稅基差額	(118,250)	(114,871)	(3,379)	(4,473)
出售附屬公司	-	-	(248)	-
其他應收款項減值撥備	(4,628)	-	(4,628)	-
10%預扣稅對本集團於中國內地的附屬公司 的可分派溢利的影響	19,625	-	19,625	-
其他	(1,173)	1,663	(2,836)	1,663
	(100,385)	(128,607)		
遞延所得稅扣除			27,974	1,209
遞延稅項資產	(120,010)	(128,607)		
遞延稅項負債	19,625	-		





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

10. 股息

本公司就截至2010年12月31日止年度建議於英屬處女群島股東名冊登記的股東派發末期股息每股普通股0.00308新加坡元及於香港股東名冊分冊登記的股東派付每股普通股0.01880港元(2009年：每股普通股0.00278新加坡元予股東)。待股東於應屆股東週年大會上批准後，截至2010年12月31日止年度的建議股息將於2011年5月24日派付。截至2009年12月31日止年度的建議股息已獲股東於2010年4月30日在股東週年大會上批准，而股息10,684,000新加坡元(人民幣52,281,000元)已於2010年5月24日派付。

11. 本公司擁有人應佔溢利

截至2010年及2009年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括人民幣46,871,000元及人民幣30,314,000元的虧損，已於本公司財務報表內處理。

12. 每股盈利

每股基本盈利金額以母公司普通股權持有人截至2010年及2009年12月31日止年度應佔溢利為基準計算。

每股攤薄盈利金額以母公司普通股權持有人佔溢利(經調整具攤薄效應的可轉換債券或僱員購股權(如有)的損益影響後)除以年內已發行普通股的加權平均數，加上因轉換所有潛在攤薄普通股為普通股而將予發行的普通股的加權平均數計算。僱員購股權被(附註30)視為購股權並自授出日期起未獲使用，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2010年及2009年12月31日止年度乃納入每股攤薄盈利計算內。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利及股份數據：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
母公司普通股權持有人應佔溢利	246,794	166,630
加：具攤薄效應的可轉換債券的淨影響	2,562	2,943
經調整具攤薄效應的可轉換債券的影響的母公司普通股權 持有人應佔溢利	249,356	169,573
已發行普通股的加權平均數	3,642,052,148	2,603,796,888
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	1,896,763	994,897
加：可轉換債券潛在攤薄普通股的淨影響	225,210,723	235,541,457
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	3,869,159,634	2,840,333,242
每股基本盈利(人民幣)	0.0678	0.0640
每股攤薄盈利(人民幣)	0.0644	0.0597

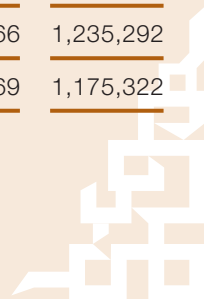
於報告日期至該等財務報表的完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

13. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業	高爾夫 經營資產	其他樓宇	傢俱、 裝修 及設備	汽車	在建工程	總計
<u>原成本</u>							
於2009年1月1日	719,059	623,865	74,608	58,132	39,987	95,508	1,611,159
轉讓	1,021	–	–	–	–	(25,241)	(24,220)
添置	1,180	563	7,276	706	1,361	67,699	78,785
出售	–	–	–	(49)	(1,450)	–	(1,499)
於2009年12月31日	721,260	624,428	81,884	58,789	39,898	137,966	1,664,225
轉讓	–	12,480	–	–	–	(12,480)	–
添置	3,845	2,182	3,283	2,695	4,534	28,683	45,222
出售	–	(39,180)	(10,019)	(90)	(1,465)	–	(50,754)
出售附屬公司	–	–	–	(2,329)	(285)	–	(2,614)
於2010年12月31日	725,105	599,910	75,148	59,065	42,682	154,169	1,656,079
<u>累計折舊</u>							
於2009年1月1日	108,091	59,942	5,904	26,971	18,293	–	219,201
年內撥備	25,879	17,574	4,573	10,158	7,291	–	65,475
出售	–	–	–	(26)	(1,300)	–	(1,326)
於2009年12月31日	133,970	77,516	10,477	37,103	24,284	–	283,350
年內撥備	25,126	18,305	3,915	8,561	4,274	–	60,181
出售	–	(4,311)	(1,238)	(63)	(707)	–	(6,319)
出售附屬公司	–	–	–	(1,814)	(224)	–	(2,038)
於2010年12月31日	159,096	91,510	13,154	43,787	27,627	–	335,174
<u>減值</u>							
於2009年1月1日	136,773	–	–	–	–	–	136,773
年內確認	8,810	–	–	–	–	–	8,810
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2009年12月31日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
年內確認	–	–	–	–	–	–	–
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2010年12月31日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
<u>賬面淨值</u>							
於2009年1月1日	474,195	563,923	68,704	31,161	21,694	95,508	1,255,185
於2009年12月31日	441,707	546,912	71,407	21,686	15,614	137,966	1,235,292
於2010年12月31日	420,426	508,400	61,994	15,278	15,055	154,169	1,175,322

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行貸款質押予銀行(見附註23)。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

13. 物業、廠房及設備(續)

出售物業、廠房及設備

截至2010年12月31日止年度，出售物業、廠房及設備包括撇減位於瀋陽的俱樂部設施的賬面值人民幣3,060萬元(見附註18(c))。

出售附屬公司

本集團因出售附屬公司而出售物業、廠房及設備(見附註34)。

物業、廠房及設備減值

截至2010年12月31日止年度，本集團對酒店業務及會議中心所用的物業、廠房及設備的減值進行重新評估，並釐定賬面淨值接近可收回金額。因此，本集團並無作出進一步確認，亦無撥回本集團於截至2010年12月31日止年度的財務報表的減值虧損。可收回金額乃根據在用價值及以每年11%至11.5%折現的估計未來現金流量釐定。

14. 已竣工投資物業及在建投資物業

本集團

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
已竣工投資物業		
於年初	489,000	497,010
加：轉撥自在建投資物業	173,832	6,153
加：來自已竣工投資物業公允價值 增加／(減少)的收益／(虧損)	16,168	(14,163)
於年終	679,000	489,000
	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
在建投資物業		
於年初	170,710	39,740
加：建築成本	99,845	98,087
減：轉撥至已竣工投資物業	(173,832)	(6,153)
加：公允價值(虧損／收益)	(1,723)	39,036
於年終	95,000	170,710



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

14. 已竣工投資物業及在建投資物業(續)

本集團擁有的投資物業包括商業街的零售空間，並由已竣工投資物業及在建投資物業組成。該等公允價值乃由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)估值。

由於上述物業並無活躍市場以及並無相同地點及條件的類似物業，估值乃按收入方式進行。以下主要數據已被使用。

已竣工投資物業	2010年12月31日	2009年12月31日
回報率		
上海北歐風情街	9-10%	9-10%
上海購物中心	4-5%	—
無錫項目的零售街	4-5%	4-5%

在建投資物業

在達致有關在建投資物業的公允價值時，乃經考慮建築成本及將會支銷以完成開發項目的成本後，參考相關市場的可資比較銷售證據得出。

已竣工投資物業的公允價值變動乃於損益賬內確認。本集團於已竣工投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

描述及地點	現時用途	性質	未屆滿租期	2010年12月31日	2009年12月31日
北歐風情街，中國上海	零售街	租賃	44.8年	420,000	420,000
購物中心，中國上海	超級市場	租賃	39.0年	190,000	—
無錫項目的零售街，中國無錫	零售街	租賃	36.9年	69,000	69,000
				679,000	489,000

本集團的投資物業乃以中期(少於50年但不少於10年)租賃持有，並位於中國內地。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

14. 已竣工投資物業及在建投資物業(續)

以下與已竣工投資物業及在建投資物業有關的金額已於損益賬內確認：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	3,884	6,384
來自公允價值增加／(減少)的收益／(虧損)	16,168	(14,163)
其他直接經營開支	(3,148)	(1,033)
在建投資物業：		
來自公允價值(減少)／增加的(虧損)／收益	(1,723)	39,036

若干投資物業已就銀行借貸質押(見附註23)。

15. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項指預付經營租賃款項，而其變動乃分析如下：

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
於中國內地，中期租賃(少於50年但不少於10年)	485,553	477,548
於中國內地，長期租賃(不少於50年)	76,964	75,863
	562,517	553,411

本集團	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
於年初	553,411	320,273
添置	23,402	241,688
於損益賬扣除的攤銷	(9,246)	(8,550)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(5,050)	—
於年終	562,517	553,411

於2010年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣326,232,000元(2009年：人民幣162,588,000元)的持作開發為待售物業的預付土地租賃款項，故其被分類為流動資產。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

15. 預付土地租賃款項 (續)

於各報告期末的預付土地租賃款項的賬面淨值(乃就銀行借貸質押(見附註23))如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
會議設施的土地使用權	70,705	72,285
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	71,600	226,125
美蘭湖SOHO項目的土地使用權	101,493	-
美蘭湖硅谷項目的土地使用權	147,775	-
	391,573	298,410

16. 待售土地開發

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
按成本：		
中國內地	3,590,414	3,640,398

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項(包括相關公共配套設施費用(如有))。

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

誠如附註2.4有關待售土地開發的收入確認的會計政策所述，收入的確認乃取決於當局出售相關地塊的時間，並為不確定及在本集團的控制以外。於當局出售相關地塊後，待售土地開發的金額乃確認及入賬為銷售成本(見附註7)。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

17. 待售開發中物業

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
按成本：		
在中國上海市	73,073	—
在中國無錫市	1,021	—
	74,094	—
	2010年12月31日	2009年12月31日
待售開發中物業預期變現：		
一年內	—	—
一年後	74,094	—
	74,094	—

於2010年12月31日，概無本集團的待售開發中物業被質押為本集團的銀行貸款的抵押品。

18. 預付款項及其他應收款項

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
預付款項	254,155	6,155
其他應收款項	368,434	354,983
	2010年12月31日	2009年12月31日
其他應收款項	386,944	354,983
減：減值撥備	(18,510)	—
其他應收款項淨額	368,434	354,983

(a) 以上於2010年12月31日的預付款項包括就位於成都的土地使用權的預付款項人民幣2.14億元(2009年12月31日：零)。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

18. 預付款項及其他應收款項 (續)

- (b) 以上於2010年12月31日的其他應收款項結餘包括人民幣2.92億元(2009年12月31日：人民幣3.22億元)估計應收長春汽車產業開發區管理委員會(「長春管委會」)款項。於2009年12月，本集團與長春管委會訂立協議(「2009年協議」)，以終止由本集團透過長春新城汽車產業建設有限公司於長春進行的土地開發。根據2009年協議，儘管2009年協議內並無載有詳細還款時間表，長春管委會同意於2009年協議日期起計一年內全數償還：第一，建築成本(其須由獨立合資格專業方經進行建築審核後釐定)及第二，本集團根據相關動遷協議所產生的安置成本予本集團，並根據自本集團產生有關財務成本的實際日期起按年利率10厘向本集團賠償財務成本(包括若干相關雜項開支)。截至2010年12月31日止年度，本集團已收回人民幣3,300萬元(2009年：於簽訂2009年協議後為人民幣1,000萬元)，其中人民幣1,900萬元(2009年：零)乃於截至2010年12月31日止年度用以代表長春管委會清償估計應付承包商款項。此外，由於迄今的建築審核，來自長春管委會的估計應收款項及估計應付承包商款項均增加合共人民幣300萬元。迄今自長春管委會的總收款約為人民幣5,100萬元(人民幣800萬元乃於達成2009年協議前收取)。於2010年12月，由於建築審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將其餘結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年終。由於長春管委會於函件中承諾會繼續履行2009年協議的所有其他條款，董事預期應收款項可全數清償，故概無於2010年12月31日就應收長春管委會款項計提任何撥備(2009年：並無撥備)。該交易並無為本集團帶來任何重大溢利或虧損。
- (c) 以上於2010年12月31日的其他應收款項結餘亦包括人民幣3,500萬元的應收兩名第三方承包商款項。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並就此發出行政處罰決定通知。儘管本集團指示第三方承包商停止於農地上興建高爾夫球場，該等承包商仍繼續有關建築工程，故該等承包商同意向本集團補償人民幣4,100萬元。截至2010年5月，本集團已達成遼寧省國土資源廳的要求，即在瀋陽項目下建於運動及休閒公園土地內的俱樂部會所已被沒收，而本集團已支付罰款約人民幣1,470萬元，並被要求恢復非法佔用作興建高爾夫球場及俱樂部會所的農地部分。沒收俱樂部會所及恢復農地部分導致本集團撇減總賬面值人民幣3,060萬元(見附註13)的物業、廠房及設備。由於承包商的補償人民幣4,100萬元已部分補償罰款及物業、廠房及設備的撇減，本集團產生虧損人民幣430萬元(如附註6披露)。截至2010年12月31日止年度，本集團已收取人民幣600萬元，而第三方承包商承諾於截至2011年12月31日止年度償還其餘金額。於2010年12月31日，概無就該事宜計提進一步撥備，原因是該事宜已於2010年6月正式結案，而董事預期應收款項可全數清償。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

18. 預付款項及其他應收款項 (續)

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
6個月內	39,892	334,131
6個月至1年	35,143	156
1年至2年	292,580	755
2年至3年	360	19,331
3年以上	18,969	610
	386,944	354,983

上表已包括其他應收款項壞賬撥備人民幣18,510,000元，其尚未償還接近四年，且預期不會被收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

除以上已減值應收款項外，概無結餘為已逾期或已減值。

19. 應收賬款

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
待售土地開發產生的應收款項	566,131	374,545
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	7,688	51,075
其他	5,328	5,203
	579,147	430,823

應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
6個月內	29,940	164,472
6個月至1年	320,790	14,640
1年至2年	44,381	156,993
2年至3年	112,305	27,991
3年以上	71,731	66,727
	579,147	430,823

以上結餘為無抵押及免息。於各報告日期結束時的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2010年12月31日，概無應收賬款被撇銷(2009年：零)。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

19. 應收賬款 (續)

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
未逾期亦未減值	571,420	408,062
已逾期但未減值：		
30日內	256	618
30至60日	-	667
61至90日	-	1,127
91至120日	1	517
120日以上	7,470	19,832
	579,147	430,823

已逾期但未減值的應收款項與多個與本集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動及該等結餘仍被視作可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

20. 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
手頭現金	383	310	2	1
銀行現金	1,166,666	1,365,302	102,728	6,762
短期銀行存款	-	100,000	-	-
現金及現金等價物	1,167,049	1,465,612	102,730	6,763
受限制銀行存款	214,000	43,759	-	7,758
	1,381,049	1,509,371	102,730	14,521

銀行現金賺取按基於每日銀行存款利率的浮動利率的利息。短期銀行存款乃於一日至三個月之間的可變期間作出，其乃按本集團的即時現金需要得出，並按各短期銀行存款利率賺取利息。

於2010年12月31日的受限制銀行存款主要包括金額人民幣1.78億元（2009年：零），乃作為200,140,000港元的銀行貸款的抵押品，以及人民幣3,600萬元（2009年：人民幣3,600萬元），乃有關就人民幣6億元的銀行貸款將予支付的利息。於2009年12月31日的受限制銀行存款亦包括金額1,135,000美元，乃有關於2010年3月12日支付予優先票據的利息，其已附帶於利息儲備賬內。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

20. 現金及銀行結餘(續)

按以下貨幣計值的現金及存款的賬面值載列如下：

以下貨幣的人民幣等值：	本集團		本公司	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
新加坡元	92	72	92	72
人民幣	1,278,254	1,494,781	-	-
港元	93,500	6,682	9,137	6,682
美元	9,203	7,836	93,501	7,767
	1,381,049	1,509,371	102,730	14,521

人民幣不可自由轉換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行轉換人民幣為其他貨幣。

21. 股本

本集團及本公司

	截至2010年 12月31日止年度		截至2009年 12月31日止年度	
	股份數目(千股)*	金額*	股份數目(千股)*	金額*
已發行及繳足普通股				
法定普通股：	10,000,000		10,000,000	
已發行及繳足普通股：				
年初股本	3,140,659	2,497,385	2,006,025	2,115,240
年內增加：				
於行使根據管理層購股權計劃授出的管理層的購股權後發行股份	-	5,592	2,753	5,569
由第三批可轉換債券轉換的普通股	754,146	283,696	-	-
出售庫存股份	-	(7,820)	-	-
因私人配售後發行股份	-	-	902,295	244,252
因購回優先票據發行股份	-	-	229,586	132,324
年終股本	3,894,805	2,778,853	3,140,659	2,497,385

* 本公司的股份並無面值。於2007年曾進行股份分拆，據此，一股於股份分拆前存在的股份已分拆為75,000股股份。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

21. 股本 (續)

本集團及本公司 (續)

普通股(庫存股份除外)的持有人有權於董事會宣派股息且經股東批准時收取股息。所有普通股均在無限制下每股附帶一票。

庫存股份	截至2010年 12月31日止年度		截至2009年 12月31日止年度	
	股份數目 (千股)	金額*	股份數目 (千股)	金額*
於年初	55,768	37,294	600	180
年內收購	-	-	55,168	37,114
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層購股權後發行	(4,129)	(2,761)	-	-
年內出售	(51,639)	(34,533)	-	-
於年終	-	-	55,768	37,294

庫存股份與由本公司持有的本公司股份有關。

截至2010年12月31日止年度，4,129,000股庫存股份於行使根據管理層購股權計劃授出的管理層購股權後發行，並於公開市場出售51,639,000股庫存股份，以換取所得款項總額達5,402,000新加坡元(相等於人民幣26,713,000元)。截至2009年12月31日止年度，本公司透過於新加坡交易所進行購買而收購55,168,000股本公司股份。就收購股份已付的總金額為人民幣37,114,000元，並呈列為股東權益內的部分。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

22. 其他儲備

本集團

	重組時 推算的 權益出資	僱員權益 福利儲備	可轉換債券 的權益部分	於購回第二批 可轉換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2009年1月1日	224,032	25,400	–	163,433	191,805	604,670
給予管理層的以權益結算購股權	–	12,485	–	–	–	12,485
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層的購股權後發行股份	–	(5,569)	–	–	–	(5,569)
第三批可轉換債券的權益部分	–	–	137,415	–	–	137,415
於2009年12月31日	224,032	32,316	137,415	163,433	191,805	749,001
給予管理層的以權益結算購股權	–	5,574	–	–	–	5,574
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層的購股權後發行股份	–	(8,353)	–	–	–	(8,353)
轉換第三批可轉換債券時發行股份	–	–	(137,415)	–	–	(137,415)
於2010年12月31日	224,032	29,537	–	163,433	191,805	608,807

本公司

	重組時 推算的 權益出資	僱員權益 福利儲備	可轉換債券 的權益部分	於購回第二批 可轉換債券時 收取出資	其他儲備	總計
於2009年1月1日	1,557,445	25,400	–	163,433	191,805	1,938,083
給予管理層的以權益結算購股權	–	12,485	–	–	–	12,485
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層的購股權後發行股份	–	(5,569)	–	–	–	(5,569)
第三批可轉換債券的權益部分	–	–	137,415	–	–	137,415
於2009年12月31日	1,557,445	32,316	137,415	163,433	191,805	2,082,414
給予管理層的以權益結算購股權	–	5,574	–	–	–	5,574
於行使根據管理層購股權計劃授出的 管理層的購股權後發行股份	–	(8,353)	–	–	–	(8,353)
轉換第三批可轉換債券時發行股份	–	–	(137,415)	–	–	(137,415)
於2010年12月31日	1,557,445	29,537	–	163,433	191,805	1,942,220

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

22. 其他儲備 (續)

其他儲備的性質及用途

重組時推算的權益出資

本公司應用權益結合法為於2006年12月20日發生的共同控制業務綜合入賬。此為因應用權益結合法而入賬的本公司應佔的本集團淨資產與股本和保留盈利總和之間的差額。

僱員股權福利儲備

僱員股權福利儲備指授予管理層的以權益結算的購股權(見附註30)。該儲備指自以權益結算的購股權授出日以來錄得的管理層提供的服務累計價值，並將於行使購股權時減少。

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
於年初	32,316	25,400
年內以權益結算的購股權成本	5,574	12,485
於行使購股權後轉撥	(8,353)	(5,569)
於年終	29,537	32,316

可轉換債券的權益部分

此為第三批可轉換債券的權益部分(見附註25)。

於購回第二批可轉換債券時收取出資

此為就本公司購回第二批可轉換債券時由上置集團有限公司的股東上置投資控股有限公司(「上置投資」)的出資。

其他儲備

此為購回第二批可轉換債券時的第二批可轉換債券權益部分公允價值變動。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

23. 計息銀行借貸

計息銀行借貸全部以人民幣計值(除200,140,000港元的貸款外)如下：

	本集團		本公司	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
銀行貸款－經抵押	2,168,589	2,157,000	170,299	—

銀行借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
6個月內	190,299	100,000	170,299	—
6個月至9個月	49,990	—	—	—
9個月至12個月	230,000	210,000	—	—
1年至2年	325,000	250,000	—	—
2年至5年	802,000	870,000	—	—
5年以上	571,300	727,000	—	—
	2,168,589	2,157,000	170,299	—

本集團的銀行借貸於截至2010年及2009年12月31日止年度分別按介乎5.76%至6.73%及5.35%至6.37%的浮動利率計息。

長期及短期銀行借貸

於2010年12月31日，銀行借貸人民幣2,168,589,000元(2009年：人民幣2,157,000,000元)已由本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2010年12月31日的賬面淨值分別為人民幣516,437,000元(2009年：人民幣558,978,000元)、人民幣610,000,000元(2009年：人民幣584,000,000元)、人民幣391,573,000元(2009年：人民幣298,410,000元)及人民幣178,000,000元(2009年：零)。此外，於2010年12月31日，本金額人民幣149,990,000元的長期銀行貸款(2009年：零)已由本公司主席施建先生擔保。

本集團於2010年12月31日有未提取信貸融通人民幣5,000萬元(2009年：零)。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

24. 優先票據

本集團及本公司

於2008年9月12日，本金額人民幣5.933億元於2011年9月12日到期的17.75%美元結算優先已抵押擔保票據（「優先票據」）由本公司發行，作為購回5.0%美元結算可轉換債券（「第二批可轉換債券」，原先於2007年2月13日發行，其全部均已於2009年前獲轉換或購回）的代價的一部分。

於2009年9月11日，本公司按私人配售方式合共新發行本公司的229,586,468股普通股（公允價值為人民幣1.32億元）以及達到人民幣3.40億美元等值的現金，已自票據持有人完成購回本金額人民幣505,940,000元（賬面值人民幣4.97億元）的優先票據。因此，本集團就購回錄得人民幣24,744,000元的收益。本公司透過(i)發行合共人民幣2.76億元於2016年到期的2%可轉換債券（見附註25）及(ii)透過私人配售予上置集團有限公司的全資附屬公司華通投資有限公司（「華通」）的方式發行金額達人民幣8,400萬元的合共222,295,064股股份撥支上述現金代價。已購回的優先票據已被註銷，而於購回後的尚未償還金額已減至人民幣87,360,000元。

於2010年11月19日，本公司以總現金代價人民幣90,332,000元（即本金額另加截至2010年11月19日的所有累計但未繳利息人民幣2,972,000元），完成購回所有尚未償還的本金額人民幣87,360,000元（賬面值人民幣86,155,000元，包括累計利息）的優先票據。購回導致虧損人民幣4,177,000元，且於購回後並無尚未清償的優先票據。

優先票據賬面值於截至2010年及2009年12月31日止年度的變動如下：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
年初賬面值	84,363	550,835
利息開支（按實際年利率25.75厘確認）	17,287	91,335
已付利息	(15,495)	(60,409)
購回	(86,155)	(497,398)
年終賬面值	-	84,363
即期部分	-	(84,363)
非即期部分	-	-

由於其餘優先票據的若干契約條款於2009年12月31日尚未遵守，其可能會導致優先票據持有人要求即時償還尚未償還本金及累計及未付利息，本集團因而於2009年12月31日將優先票據分類為流動負債。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

25. 可轉換債券

本集團及本公司

第三批可轉換債券

於2009年9月9日，本公司向本公司股東華通發行本金總額人民幣275,994,000元的2016年到期兩(2)%可轉換債券(「第三批可轉換債券」)。債券持有人有權於發行日至到期日期間隨時按每股人民幣0.3660元(按於條款及條件內固定的匯率換算自0.07872新加坡元)的轉換價轉換全數債券為754,145,894股本公司股份。於到期日，第三批可轉換債券應按本金額連同未付累計利息贖回。

根據第三批可轉換債券的條款，第三批可轉換債券的嵌入式股權轉換權為本公司的股權工具。因此，可轉換債務包括兩個部分：金融負債(直接債務)及股權工具(轉換權，即授予持有人權利轉換第三批可轉換債券為固定數目的本公司普通股的買入權)。因此，本公司已自2009年9月9日以來於其財務狀況表獨立呈列負債及權益部分。主債務工具初步按公允價值(扣除相關交易成本)確認，而其後乃按攤銷成本計量。

轉換第三批可轉換債券

於2010年4月20日，本公司因轉換第三批可轉換債券配發及發行754,145,894股股份予華通。第三批可轉換債券的負債及權益部分的賬面值分別自負債及其他儲備轉撥至股本。

第三批可轉換債券的主債務於截至2010年及2009年12月31日止年度的賬面值變動如下：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
年初主債務賬面值	144,115	-
於發行後初步確認的主債務賬面值(於發行後的公允價值)	-	138,579
按實際年利率13.49厘確認的利息開支	5,560	5,536
已付利息	(3,394)	-
轉換為股份	(146,281)	-
年終主債務賬面值	-	144,115
減：即期部分－累計票息(附註27)	-	(1,709)
年終的非即期部分	-	142,406

第三批可轉換債券的公允價值乃由戴德梁行及月峰精算顧問有限公司估值。

於2010年及2009年12月31日，概無尚未清償之衍生金融負債。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

26. 遞延收入

本集團	附註	2010年12月31日	2009年12月31日
來自以下各項的遞延收入：			
出售高爾夫俱樂部會籍	(i)	538,176	562,675
土地開發	(ii)	895,670	639,940
		1,433,846	1,202,615

附註：

- (i) 來自出售高爾夫俱樂部會籍的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。
- (ii) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收／應收自土地部門的金額中未確認為收入的部分，原因是仍在進行已售地塊應佔的公共配套設施的開發。已收／應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內完成，故遞延收入會被分類為流動負債。

27. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
應付賬款	917,806	1,265,252
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,131	28,488
薪酬及福利	6,103	5,158
其他應付稅項：		
應付營業稅	262,891	176,860
應付房產稅	30,686	25,406
應付土地使用稅	13,270	10,407
其他雜項稅	10,760	4,743
代表長春管委會估計應付建築商款項	113,681	132,125
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	64,473	26,477
有關宣傳服務的應付代理費	4,057	42,000
興建交通樞紐的責任	–	53,222
潛在投資的保證金	–	43,605
其他應付款項	34,652	42,631
第三批可轉換債券累計票息(附註25)	–	1,709
銀行借貸累計利息	4,067	3,603
	1,487,577	1,861,686





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

27. 應付賬款、其他應付款項及應計費用(續)

以上負債的條款及條件為：

- 應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。
- 給予代理的高爾夫俱樂部會籍佣金應計費用於收取相關高爾夫俱樂部會籍期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 銀行借貸應付利息一般於整個財政年度內按季清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
一年內	556,085	903,808
1至2年	226,411	285,174
2年以上	135,310	76,270
	917,806	1,265,252

28. 應收／應付關聯方款項

本集團	附註	2010年12月31日	2009年12月31日
應收關聯方款項：			
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司	(i)	-	47,000
應收聯營公司款項		-	3
		-	47,003
應付關聯方款項：			
上置集團有限公司		-	11
其他		-	1
		-	12

(i) 於2009年12月31日的結餘指貸款予上置集團有限公司部分擁有的附屬公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司。該貸款及應收聯繫人款項為免息、無抵押及按要求償還。該貸款已於截至2010年12月31日止年度全數償還予本集團。

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

29. 客戶墊款

本集團

客戶墊款主要指於截至2010年及2009年12月31日止年度內就土地出售、酒店業務及高爾夫業務預先收取的出售所得款項。所有客戶墊款預期會於相關服務提供時確認為收入，其為不可退款，除非本集團不能提供有關服務。

30. 僱員福利及董事薪酬

僱員福利 (本集團)

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
僱員福利開支 (包括董事)：		
薪酬及薪金	49,066	49,144
社會福利 (退休金除外)	4,215	5,568
退休金 - 界定供款計劃	3,467	2,131
員工福利及花紅	12,230	9,259
以股份為基礎付款 (管理層購股權計劃)	5,574	12,485
	74,552	78,587

董事薪酬

董事酬金詳情如下：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
袍金	1,689	1,538
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	9,649	7,776
以股權結算購股權開支	7,483	11,531
退休金計劃供款	107	143
	18,928	20,988





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬(續)

董事薪酬(續)

董事名稱及其於有關期間的薪酬載列如下：

截至2010年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	以股權		總計
			結算購股權 開支	退休計劃 供款	
施建	-	866	-	-	866
李耀民	-	1,731	1,977	-	3,708
鄭衛豪(於2010年辭任)*	-	1,315	-	51	1,366
顧必雅	-	1,339	1,001	-	2,340
茅一平	-	1,339	826	-	2,165
楊勇剛	-	713	1,702	-	2,415
施冰	-	940	-	-	940
宋亦青(於2010年委任)	-	1,406	-	56	1,462
余偉亮	208	-	1,977	-	2,185
陳頌國	407	-	-	-	407
羅永威	358	-	-	-	358
林炳麟	358	-	-	-	358
江紹智	358	-	-	-	358
	1,689	9,649	7,483	107	18,928

* 鄭衛豪於2010年辭任。因此，給予鄭衛豪的未歸屬管理層購股權計劃已根據管理層購股權計劃的條款被沒收，過往累計的相關以股權結算購股權開支(人民幣2,610,000元)已於2010年撥回。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬(續)

董事薪酬(續)

董事名稱及其於有關期間的薪酬載列如下：(續)

截至2009年12月31日止年度	袍金	薪金、津貼 及實物福利	以股權		總計
			結算購股權 開支	退休計劃供款	
施建	–	220	–	–	220
李耀民	–	1,432	2,687	–	4,119
鄭衛豪	–	1,858	1,361	93	3,312
顧必雅	–	664	1,361	–	2,025
茅一平	–	1,424	1,122	–	2,546
楊勇剛	–	477	2,313	–	2,790
施冰	–	825	–	–	825
余偉亮	123	876	2,687	50	3,736
陳頌國	389	–	–	–	389
羅永威	342	–	–	–	342
林炳麟	342	–	–	–	342
江紹智	342	–	–	–	342
	1,538	7,776	11,531	143	20,988

誠如上表所列，董事並無豁免任何薪酬。

五名最高薪酬僱員

截至2010年及2009年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員全部均為董事，其薪酬詳情載於上文董事薪酬。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬(續)

管理層購股權計劃

於2007年7月5日，本公司董事會通過決議案，以按以下比例獎勵合共380股股份（於2007年10月16日的股份分拆後相等於28,500,000股股份，而於股份分拆前的一股現有股份相等於股份分拆後的75,000股股份）予若干本公司董事及僱員（「獲賦權人士」），作為彼等持續服務本公司的獎勵。

獲授權人士	獲配發的股份數目	
	於股份分拆前	股份分拆後的 相等數目
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭衛豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大寓	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張琮	3	225,000
總計	380	28,500,000

根據管理層購股權計劃的條款，股份已配發及將歸屬如下：(a)10%於本公司於新交所主板上市日期後12個月完結時；(b)15%於本公司於新交所主板上市日期後24個月完結時；(c)20%於本公司於新交所主板上市日期後36個月完結時；(d)25%於本公司於新交所主板上市日期後48個月完結時；及(e)其餘30%於本公司於新交所主板上市日期後60個月完結時。

管理層購股權計劃乃按相關獲賦權人士於歸屬日期仍在本集團服務且彼並無於該等日期提交離職通知為基準。行使價為每股人民幣8元（於股份分拆前）。管理層購股權計劃乃作為上文指定服務期（「歸屬期」）內獲賦權人士將予提供的服務補償入賬。由於已授出的股份於獲賦權人士完成其於歸屬期間的服務前不會歸屬，本公司將會於歸屬期間確認開支。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

30. 僱員福利及董事薪酬 (續)

已授購股權的公允價值

本集團委託的戴德梁行有限公司評估該等管理層購股權計劃的公允價值，其估計於授出日期的加權平均公允價值為每股人民幣151,717元（於股份分拆前，見附註21）。

已授出的股權結算購股權的公允價值經考慮購股權授出的條款及條件，於授出日期使用二元購股權定價模式估計。以下為於授出日期估值所用模型的主要數據：

假設：

估計股價（於股份分拆前）	人民幣151,724元
行使價（於股份分拆前）	人民幣8元
行使到期日	無到期日
股息回報率（每年）	0.00%
無風險利率（每年）	5.24%
波動率（每年）	28.40%

模型所用的波動乃按風險背景與本集團風險背景可資比較的上市公司的歷史波動得出。

合共擁有43股股份（於股份分拆前）的部分獲賦權人士於截至2010年12月31日結束時離開，故彼等於管理層購股權計劃項下的權利已根據管理層購股權計劃的條款被沒收。

於截至2010年及2009年12月31日止年度概無有關任何管理層購股權計劃的註銷或修訂。

變動

下表顯示管理層購股權計劃的數目及變動：

	2010年12月31日 股份數目 (於股份分拆後)	2009年12月31日 股份數目 (於股份分拆後)
年初尚未行使	24,772,500	27,750,000
年內沒收	(2,250,000)	(225,000)
年內行使	(4,128,750)	(2,752,500)
年終尚未行使	18,393,750	24,772,500
年終可予行使	4,905,000	4,128,750

截至2010年12月31日止年度，於購股權行使日期的加權平均股價為0.13新加坡元（截至2009年12月31日止年度：0.07新加坡元）。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

31. 關聯方交易

就該等財務報表而言，倘本集團有能力直接或間接控制一方或對該方作出財務及經營決策方面行使重大影響（反之亦然），或倘本集團與該方乃受到共同控制或共同重大影響，則該方會被視為與本集團有關聯。關聯方可以為個人或其他實體。

在考慮各可能關聯方關係時，乃將注意力投放於關係的內容，且並不純粹屬法律形式。

於2010年及2009年12月31日，上置集團有限公司的全資附屬公司華通分別持有本集團股份的61.54%及50.07%。於2009年9月，本集團發行第三批可轉換債券（見附註25）予華通。由於第三批可轉換債券可於任何時候轉換為本公司股份，而在有關轉換後，華通將持有本公司股份逾50%，就會計而言，華通自此成為本公司的母公司。本公司於此前為華通的聯營公司。

上置投資控股有限公司為上置集團有限公司的最大股東。其於2010年及2009年12月31日分別持有上置集團有限公司已發行股本的34.64%及34.64%。

(a) 除附註23、25、28及30所詳述的交易外，本集團於截至2010年及2009年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

	附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
與母公司、同系附屬公司、其受本公司部分主要 管理人員直接或間接施以重大影響或其重大投票權 屬於本公司部分主要管理人員的各方交易：			
土地開發收入	(i)	313,723	289,977
出售附屬公司	(ii)	3,040	—
物業管理服務開支	(iii)	5,562	—
提供予上置集團有限公司另一家附屬公司的貸款	(iv)	—	47,000
已償還貸款	(iv)	47,000	—
發行新普通股予華通	(v)	—	244,252
發行第三批可轉換債券予華通	25	—	275,994

附註：

- (i) 2010年的金額來自本集團應佔的土地銷售所得款項，乃由本集團開發及由機關透過公開招拍掛出售，由上置集團有限公司的附屬公司無錫仲慶房地產開發有限公司（2009年：上置集團有限公司的附屬公司上海綠洲花園置業有限公司）購買。人民幣162,167,000元已於截至2010年12月31日止年度確認（2009年：人民幣258,685,000元）及人民幣151,556,000元乃遞延作為於2010年12月31日興建公共配套設施的收入（2009年：人民幣31,292,000元）。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

31. 關聯方交易 (續)

(a) 除附註23、25、28及30所詳述的交易外，本集團於截至2010年及2009年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：(續)

(ii) 截至2010年12月31日止年度，本集團與上置集團有限公司的附屬公司上海上置物業管理有限公司訂立協議，以出售其於其中一家附屬公司上海美蘭湖物業管理有限公司的全部股權。應付現金總購買代價人民幣3,040,000元乃按附屬公司於2010年3月28日的資產淨值得出。權益轉讓已於2010年6月18日完成，並導致本集團產生投資虧損人民幣636,000元。

(iii) 上海美蘭湖物業管理有限公司(於2010年出售的前附屬公司，見上文附註(ii))就羅店新城鎮提供物業管理服務予上海金羅店開發。

於2010年7月，上海金羅店開發與上海美蘭湖物業管理訂立協議，據此，上海美蘭湖物業管理同意繼續向上海金羅店開發提供物業管理服務，由2010年7月1日至2012年12月31日，固定管理費為每月人民幣869,373.90元，其中上海美蘭湖物業管理須負責支付管理層員工的薪金及其社會保險及法定福利，以及其他管理開支，包括有關羅店新城鎮公共空間及共用設施的日常營運及維修和保險、清潔及環境衛生，維持新城鎮的綠化及公共秩序、管理及相關稅項。管理費乃經參考上海美蘭湖物業管理就管理羅店新城鎮所產生的成本釐定。

(iv) 截至2009年12月31日止年度，本集團提供免息貸款予關聯方。該貸款已於2010年6月29日全數償還(見附註28(i))。

(v) 截至2009年12月31日止年度，本公司已於購回優先票據後向華通發行6.8億股新普通股及222,295,064股股份。

第(ii)項構成於2010年訂立的關連交易，第(iii)項則構成於2010年訂立的持續關連交易。關連交易及持續關連交易的定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A章。

(b) 本集團主要管理人員的補償金：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
薪酬及薪金	16,227	14,223
以股份為基礎付款(管理層購股權計劃)	8,184	12,485
社會保障費用	218	197
退休金－界定供款計劃	303	330
社會福利及花紅	2,138	2,127
	27,070	29,362

董事薪酬的進一步詳情載於附註30。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

32. 有關待售土地或物業開發的資本承擔及承擔

於各報告末，本集團有關待售土地或物業開發的資本承擔及承擔如下：

本集團	2010年12月31日	2009年12月31日
有關待售土地開發的承擔：		
已訂約但未撥備	2,062,227	2,216,317
已授權但未訂約	4,780,887	5,312,403
有關待售開發中物業的承擔：		
已訂約但未撥備	356,383	—
已授權但未訂約	192,676	—
有關在建投資物業的承擔：		
已訂約但未撥備	3,900	101,179
已授權但未訂約	144,895	169,066
有關物業、廠房及設備及租賃土地的承擔：		
已訂約但未撥備	312,219	270,017
已授權但未訂約	2,506,806	2,531,860
總計	10,359,993	10,600,842

由於本集團於上海、無錫及瀋陽訂立三項城鎮開發項目，故其擁有重大承擔，而該等承擔乃按各個項目的合約、可行性研究及詳細計劃量化。因此，本集團每年為主要項目公司編製現金流量預算，並定期更新現金流量預算。

於2010年12月31日，在已訂約但未撥備的承擔中，人民幣17.39億元乃並無指定到期付款日期（2009年：人民幣18.10億元）。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

33. 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借貸、應付賬款及其他應付款項、其他借貸以及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要目標為就本集團的業務籌措資金。本集團有多項金融資產，如應收賬款、現金及短期存款，其乃直接來自其營運。本集團面對的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作對沖或交易用途。董事會審閱及協定政策，以管理下文概述的各項風險：

利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具以管理其利率風險。該等借貸的利率及償還期披露於附註23。

下表顯示在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對利率合理可能變動的敏感度（主要為對浮息借貸的影響）。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損（本集團權益的一部分）的其後影響除外。

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
利率增加／(減少)(基點)	100/(100)	100/(100)
除稅前溢利(減少)／增加	(20,070)/20,070	(21,670)/21,670

外幣風險

所有本集團的經營實體均位於中國內地，而大部分交易均以人民幣計值。本集團面對產生自以美元收取的高爾夫會籍費的外匯風險。此外，本集團已透過銀行借款籌措一些港元資金。本集團並無對沖其外匯風險，因其預期所籌措的銀行存款將於不久將來用於公司一般營運資金。

人民幣為不可自由兌換的貨幣，兌換人民幣為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規例及法規。





財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

下表說明在所有其他可變因素維持不變下，本集團的除稅前溢利對美元或港元匯率合理可能變動的敏感度(因貨幣資產及負債的賬面值變動)。本集團的權益並不受影響，惟下文所披露的除稅前溢利的變動對累計虧損(本集團權益的一部分)的其後影響除外。

	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
美元匯率增加/(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加/(減少)	927/(927)	900/(900)
港元匯率增加/(減少)	10%/(10%)	10%/(10%)
除稅前溢利增加/(減少)	(7,680)/7,680	(3,690)/3,690

信貸風險

信貸風險來自現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款項，其結餘指本集團面對的最高信貸風險。於2010年及2009年12月31日，大部分應收賬款乃源自待售土地開發的收入，亦有附註18(b)所述的大量其他應收款項乃來自長春管委會，故有集中風險。管理層認為，來自應收賬款的信貸風險被視為低企，原因是待售土地開發乃透過公開招拍掛出售予合資格土地買家，其資格已由相關政府部門核證，而買家已支付作為履約保證的所得款項的一部分予政府部門。

高爾夫俱樂部會籍買家一般獲授主要介乎12至24個月的每月分期付款期。根據相關銷售協議，倘分期付款逾期超過三個月，本集團可取消買家的會籍。本集團並無淨風險，原因是來自出售高爾夫俱樂部會籍的遞延收入高於相關應收款項。因此，倘買家的會籍因未付款而被取消，對除稅前溢利並無不利影響。

流動資金風險

本集團的政策為維持充裕的現金及現金等價物或透過使用銀行貸款、債權證及其他借貸獲得可動用資金，以達到其按其策略計劃於可見將來的承擔。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表概述本集團金融負債按合約非折現付款的到期資料。

本集團

2010年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明合約 到期日期	總計
計息貸款	171,082	29,974	386,160	1,390,621	696,528	-	2,674,365
應付賬款	506,236	-	-	-	-	411,570	917,806
其他負債	248,097	-	-	-	-	-	248,097
	<u>925,415</u>	<u>29,974</u>	<u>386,160</u>	<u>1,390,621</u>	<u>696,528</u>	<u>411,570</u>	<u>3,840,268</u>

2009年12月31日	按要求	少於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	無訂明合約 到期日期	總計
計息貸款	-	30,773	398,837	1,443,047	883,608	-	2,756,265
優先票據	92,076	-	-	-	-	-	92,076
第三批可轉換債券	-	2,760	2,760	22,080	287,034	-	314,634
應付賬款	781,614	-	-	-	-	483,638	1,265,252
其他負債	373,718	-	-	-	-	-	373,718
	<u>1,247,408</u>	<u>33,533</u>	<u>401,597</u>	<u>1,465,127</u>	<u>1,170,642</u>	<u>483,638</u>	<u>4,801,945</u>

本公司

於2010年12月31日，本公司所有金融負債於各報告日期均可按要求償還。

公允價值

除下文所示者外，本集團的金融工具的公允價值與其賬面值並無重大不同。公允價值估計乃按特定時間作出，並根據相關市場資料及適當估值模型得出。

	賬面值		公允價格	
	2010年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
優先票據	-	84,363	-	92,076
第三批可轉換債券 - 主債務	-	144,115	-	143,720



財務報表附註

截至2010年12月31日止財政年度

(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保其維持強勁信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構並因應經濟狀況對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整給予股東的股息款項、發行債券、可轉換債券或新股份。

由於本集團從事土地開發，其需要大量資金。本集團透過緊密監管其資本負債比率（管理層的定義為債務淨額除以資本再加上債務淨額）管理資本。

就資本管理而言，自2010年起，本集團於計算資本負債比率前改變界定債務淨額及權益的方式，以與行業慣例更為一致。債務淨額包括計息銀行貸款、優先票據及第三批可轉換債券，且不包括應付賬款及其他應付款項。權益包括母公司擁有人應佔股權及非控股權益。各報告期末的資本負債比率如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
計息貸款及借貸	2,168,589	2,157,000
優先票據	–	84,363
第三批可轉換債券（非即期部分）	–	142,406
減：現金及銀行結餘	(1,381,049)	(1,509,371)
債務淨額	787,540	874,398
資本：		
權益	3,297,526	2,809,157
資本及債務淨額	4,085,066	3,683,555
資本負債比率	19.28%	23.74%

所持抵押品

於2010年及2009年12月31日，本集團並無持有任何抵押品。



(除另有指明者外，所有金額乃以人民幣千元列示)

34. 出售附屬公司

截至2010年12月31日止年度，本集團出售其於上海美蘭湖物業管理有限公司的全部97.6%權益（見附註31(a)(ii)）。

	2010年6月18日 (未經審計)
於出售日期的淨資產：	
投資於本集團另一家附屬公司的非控股股權	500
物業、廠房及設備	576
遞延稅項資產	248
應收本集團款項	3,505
存貨	54
應收賬款及其他應收款項	110
現金及銀行結餘	3,376
應付賬款及其他應付款項及應計項目	(4,693)
	3,676
出售附屬公司虧損（附註6）	(636)
應收代價	3,040

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	2010年12月31日
應收代價	3,040
減：尚未收取的金額	-
截至2010年12月31日收取的現金	3,040
已處置現金及銀行結餘	(3,376)
因出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(336)

35. 批准財務報表

該等財務報表已於2011年3月10日獲董事會批准及授權刊發。





持股分析

於2011年3月2日

已發行及繳足股本

已發行及繳足股本	:	人民幣2,778,853,426元
已發行股份總數（不包括庫存股份）	:	3,894,804,926股
庫存股份總數	:	0
股份類別	:	無面值普通股
投票權	:	每股一票

截至2011年3月2日按持股規模向股東作出的分派

持股規模	股東人數	%	股份數目	%
1 – 999	6	0.07	2,139	–
1,000 – 10,000	4,088	46.64	17,105,800	0.44
10,001 – 1,000,000	4,603	52.52	400,009,583	10.27
1,000,001及以上	68	0.79	3,477,687,404	89.29
	<u>8,765</u>	<u>100.00</u>	<u>3,894,804,926</u>	<u>100.00</u>

截至2011年3月2日的二十大股東

股東姓名／名稱	股份數目	%
1 華通投資有限公司	2,396,781,817	61.54%
2 RAFFLES NOMINEES (PTE) LTD	317,462,386	8.15%
3 HKSCC NOMINEES LIMITED	209,197,000	5.37%
4 PRIMEMODERN LIMITED	125,887,500	3.23%
5 CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	73,558,000	1.89%
6 UOB KAY HIAN PTE LTD	45,262,250	1.16%
7 LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	33,346,000	0.86%
8 DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	33,127,000	0.85%
9 OCBC SECURITIES PRIVATE LTD	21,864,000	0.56%
10 PHILLIP SECURITIES PTE LTD	18,661,000	0.48%
11 KIM ENG SECURITIES PTE. LTD.	16,399,451	0.42%
12 GRAND WEALTH RESOURCES LIMITED	15,000,000	0.39%
13 CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	12,630,000	0.32%
14 UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES PTE LTD	12,604,000	0.32%
15 PHONG CHONG YEE	7,119,000	0.18%
16 DBS NOMINEES PTE LTD	7,008,000	0.18%
17 WONG CHIN KION	7,000,000	0.18%
18 PETER TAY KWONG LAIN	6,540,000	0.17%
19 HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	6,042,000	0.16%
20 SHAN LIHUA	5,444,000	0.14%
總計：	<u>3,370,933,404</u>	<u>84.55%</u>

附註：

%：按於2011年3月2日有3,894,804,926股股份（不包括持有作為庫存股份的股份）。

持股分析

於2011年3月2日

主要股東

本公司於2011年3月2日的主要股東（按主要股東登記冊所記錄）如下：

	普通股數目			
	直接權益	%	間接權益	%
華通	2,396,781,817	61.54	-	-
上置集團	-	-	2,396,781,817	61.54
上置投資控股	-	-	2,396,781,817	61.54
施建	-	-	2,396,781,817	61.54
OZ Management, L.P.)	-	-	412,765,037	10.60
Och-Ziff Holding Corporation)				
Och Ziff Capital Management Group, LLC)				
Daniel Saul Och)				

附註：

- (1) 由於華通投資有限公司（「華通」）是上置集團有限公司（「上置集團」）的全資附屬公司，上置集團被視為擁有權益。
- (2) 由於上置投資控股有限公司（「上置投資」）為上置集團的控股股東，而後者則被視為於華通於本公司的全部股權中擁有權益，上置投資控股被視為擁有權益。
- (3) 由於施建先生為上置集團的控股股東（透過上置投資控股），其被視為於華通於本公司的全部股權中擁有權益。
- (4) OZ Management, L.P.（「OZM」）管理多個持有本公司股份的基金（「OZ Funds」）的投資。因此，OZM被視為於OZ Funds持有的全部412,765,037股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期的本公司已發行股份總數的10.60%。

Och-Ziff Holding Corporation（「OZH」）為唯一普通合夥人，並獲授權管理及代表OZM。因此，OZH透過OZM被視為於OZ Funds持有的全部412,765,037股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份總數的10.60%。

Och-Ziff Capital Management Group, LLC（「OZCM」）為OZH的唯一股東。因此，OZCM透過OZH及繼而透過OZM被視為於OZ Funds持有的全部412,765,037股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份總數的10.60%。

Daniel Saul Och（「DSO」）持有不少於20.0%的OZCM表決權。因此，DSO透過OZCM及繼而透過OZH及OZM被視為於OZ Funds持有的全部412,765,037股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份總數的10.60%。

Raffles Nominees (Pte) Ltd為412,765,037股本公司股份的登記持有人。



持股分析

於2011年3月2日

自由流通量

於2011年3月2日，本公司已發行股份總數約27.71%乃由公眾人士持有（按本公司已取得資料為基準）。本公司並無尚未清償庫存股份、優先股或已發行可轉換股本證券。

因此，本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第723條以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8.08條。



三
三
三

