

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



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

二零一零年度業績公佈

上置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績：

合併綜合收益表

截至2010年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2010	2009
收入	4	6,288,774	2,830,596
銷售成本	5	<u>(3,749,581)</u>	<u>(1,593,931)</u>
毛利		2,539,193	1,236,665
其它(損失)/收益—淨額		(166,993)	1,087,899
銷售及分銷成本	5	(169,542)	(198,916)
管理費用	5	<u>(455,916)</u>	<u>(345,047)</u>
營運利潤		<u>1,746,742</u>	<u>1,780,601</u>
財務收入		71,317	16,884
財務成本		<u>(312,946)</u>	<u>(179,114)</u>
財務成本—淨額		(241,629)	(162,230)
應佔聯營企業之損益		<u>25,459</u>	<u>(93,927)</u>

	附註	2010	2009
除所得稅前利潤		1,530,572	1,524,444
所得稅	6	<u>(815,083)</u>	<u>(506,662)</u>
本年淨利潤		<u>715,489</u>	<u>1,017,782</u>
其它綜合收益			
報表折算差額		<u>383,775</u>	<u>15,786</u>
本年度其它綜合收益，扣除税金		<u>383,775</u>	<u>15,786</u>
本年度綜合收益		<u>1,099,264</u>	<u>1,033,568</u>
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		629,652	785,081
非控股股東權益		<u>85,837</u>	<u>232,701</u>
		<u>715,489</u>	<u>1,017,782</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東		915,133	797,350
非控股股東權益		<u>184,131</u>	<u>236,218</u>
		<u>1,099,264</u>	<u>1,033,568</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	7		
— 基本		<u>17.47 cents</u>	<u>24.47 cents</u>
— 攤薄		<u>16.79 cents</u>	<u>23.70 cents</u>

已派發及本年擬派發股息在附註 8 中詳細披露。

財務狀況表

2010年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2010	2009	2010	2009
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備		2,627,299	2,684,121	2,712	3,229
已完工投資物業		6,624,338	6,329,400	—	—
在建投資物業		111,646	193,879	—	—
預付土地租賃款		399,796	565,492	—	—
商譽		671,979	453,788	—	—
於子公司之投資		—	—	5,148,045	4,433,839
應收子公司款項		—	—	2,153,125	1,346,117
於聯營企業之投資		72,182	87,807	—	—
衍生金融資產		55,894	—	—	—
遞延所得稅資產		432,186	177,588	—	—
長期應收款項	9	109,598	106,365	—	—
其它非流動資產		57,974	362,935	—	279,485
		<u>11,162,892</u>	<u>10,961,375</u>	<u>7,303,882</u>	<u>6,062,670</u>
流動資產					
預付土地租賃款		11,017,446	7,954,454	—	—
以供出售之持有或開發中物業		6,124,508	4,705,378	—	—
以供出售之開發中土地		4,416,924	4,353,169	—	—
存貨		29,759	19,852	—	—
應收子公司股利		—	—	886,004	727,651
應收聯營企業款項		8,113	1,825	—	—
預付款項及其它流動資產		671,331	261,014	3,117	51,506
其它應收款		1,186,348	1,329,071	—	86
應收賬款	9	607,865	401,322	—	—
預付所得稅款項		113,854	83,820	—	—
現金及銀行存款		5,402,966	4,602,822	158,162	84,821
		<u>29,579,114</u>	<u>23,712,727</u>	<u>1,047,283</u>	<u>864,064</u>
資產總計		<u>40,742,006</u>	<u>34,674,102</u>	<u>8,351,165</u>	<u>6,926,734</u>

	附註	本集團		本公司	
		2010	2009	2010	2009
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價		4,736,489	4,736,489	4,736,489	4,736,489
其它儲備		1,142,493	1,221,202	909,129	714,834
留存溢利		2,665,801	2,234,050	124,762	246,098
		<u>8,544,783</u>	<u>8,191,741</u>	<u>5,770,380</u>	<u>5,697,421</u>
歸屬於母公司股東權益合計		8,544,783	8,191,741	5,770,380	5,697,421
非控股股東權益		2,782,378	3,115,939	—	—
		<u>11,327,161</u>	<u>11,307,680</u>	<u>5,770,380</u>	<u>5,697,421</u>
負債					
非流動負債					
計息銀行及其它借款		8,863,028	5,942,549	171,548	293,366
可換股債券－主債務部分		354,548	312,219	354,548	312,219
有擔保優先票據		557,322	552,463	557,322	552,463
出售高爾夫球會會籍之遞延收入		632,478	639,041	—	—
遞延所得稅負債		2,076,251	1,638,787	—	—
		<u>12,483,627</u>	<u>9,085,059</u>	<u>1,083,418</u>	<u>1,158,048</u>

	附註	本集團		本公司	
		2010	2009	2010	2009
流動負債					
計息銀行及其它借款		3,169,554	1,589,958	980,454	45,950
預售開發中物業之預收賬款		4,546,137	4,943,649	—	—
應付帳款	10	3,358,631	3,176,373	—	—
其它應付款項及應計項目		2,421,148	2,339,360	516,913	25,315
當期所得稅負債		2,323,911	1,428,561	—	—
有擔保優先票據，流動部分		—	95,813	—	—
土地開發所產生之遞延收入		1,111,837	696,291	—	—
應付聯營公司款項		—	11,358	—	—
		<u>16,931,218</u>	<u>14,281,363</u>	<u>1,497,367</u>	<u>71,265</u>
負債總計		<u>29,414,845</u>	<u>23,366,422</u>	<u>2,580,785</u>	<u>1,229,313</u>
權益總計和負債		<u>40,742,006</u>	<u>34,674,102</u>	<u>8,351,165</u>	<u>6,926,734</u>
淨流動資產／(負債)		<u>12,647,896</u>	<u>9,431,364</u>	<u>(450,084)</u>	<u>792,799</u>
資產總額減流動負債		<u>23,810,788</u>	<u>20,392,739</u>	<u>6,853,798</u>	<u>6,855,469</u>

合併股東權益變動表

截至2010年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股 債券中包 含認股權	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於2010年1月1日	4,736,489	6,498	248	215,706	734,392	84,997	179,361	2,234,050	8,191,741	3,115,939	11,307,680
本年綜合收益	-	-	-	-	285,481	-	-	629,652	915,133	184,131	1,099,264
出售物業已實現重估儲備	-	(4,230)	-	-	-	-	-	4,230	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	43,560	-	-	-	(43,560)	-	-	-
應佔子公司管理層以權益結算 之購股權變動	-	-	-	-	-	3,954	-	-	3,954	2,446	6,400
佔子公司權益減少	-	-	-	-	-	(7,933)	-	-	(7,933)	7,933	-
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,456	154,456
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	(399,541)	-	-	(399,541)	(639,013)	(1,038,554)
分派2009年終股利	-	-	-	-	-	-	-	(158,571)	(158,571)	-	(158,571)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,514)	(43,514)
於2010年12月31日	<u>4,736,489</u>	<u>2,268*</u>	<u>248*</u>	<u>259,266*</u>	<u>1,019,873*</u>	<u>(318,523)*</u>	<u>179,361*</u>	<u>2,665,801</u>	<u>8,544,783</u>	<u>2,782,378</u>	<u>11,327,161</u>

歸屬於母公司股東權益合計

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

* 於2010年12月31日，合併財務報表中其它儲備合計港幣1,142,493千元(2009年：港幣1,221,202千元)。

合併現金流量表

截至2010年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2010	2009
經營活動之現金流量			
(用於)／來自經營活動的現金	11	(1,350,070)	3,112,001
已付利息		(668,171)	(471,367)
已付所得稅		(150,535)	(288,897)
		<hr/>	<hr/>
經營活動之現金淨(流出)／流入		(2,168,776)	2,351,737
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(196,644)	(84,428)
處置物業、機器及設備		4,349	1,952
處置投資物業		–	34,044
支付投資物業建造之款項		(149,376)	(114,260)
支付預付土地租賃款		(266)	(105,175)
收購子公司，扣除購入之現金		(223,685)	(121,289)
處置／清盤子公司		300,000	(3,718)
支付收購子公司之誠意金		–	(25,906)
增加於聯營企業之投資		–	(145,631)
定期存款(原期限大於3個月)之增加		(265,551)	(2,953)
收取聯營企業之股利		36,443	8,521
收取利息		30,111	16,551
		<hr/>	<hr/>
投資活動之現金淨流出		(464,619)	(542,292)

融資活動之現金流量

發行可換股債券所得款項	–	479,236
發行新股所得款項	–	486,176
子公司現有股份上市產生的開支付款	(32,046)	–
出售子公司庫存股所得款項	30,676	–
非控股股東撤資	–	(227)
收購子公司非控股股東權益及相關衍生金融資產	(662,698)	–
子公司購買其庫存股	–	(42,153)
抵押銀行存款之(增加)/減少	(971,369)	55,134
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款 減少/(增加)	7,390	(40,894)
取得短期借款	329,885	–
歸還短期借款	(90,857)	(453,566)
取得長期借款	8,008,926	5,366,301
歸還長期借款	(4,215,693)	(3,563,036)
收取非控股股東對子公司注資之款項	154,456	–
贖回有擔保優先票據之所得款項淨額	(103,734)	(817,715)
派發現金股利予子公司之非控股股東	(44,664)	(21,798)
派發現金股利予本公司股東	(158,571)	–
	<hr/>	<hr/>
融資活動之現金淨流入	2,251,701	1,447,458
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(381,694)	3,256,903
現金及現金等價物，年初餘額	4,134,112	873,523
匯率變動對現金及現金等價物之影響	134,886	3,686
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物，年末餘額	3,887,304	4,134,112
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1 編製基準

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

營業周期

本集團的營業周期是購買並取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現（例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地）。

2 會計政策及披露的變化

除以下部分外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次執行香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號的修訂	對香港財務報告準則第1號首次執行香港財務報告準則的修訂－對首次採用者的額外豁免
香港財務報告準則第2號的修訂	對香港財務報告準則第2號股份支付的修訂－集團以現金結算的股權支付交易
香港會計準則第39號的修訂 香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第17號	對香港會計準則第39號金融工具的修訂：確認與計量－可套期項目 向所有者分配非貨幣資產
香港財務報告準則的改進 （2008年10月）中的香港財務報告準則第5號	對香港財務報告準則第5號的修訂－持有待售的非流動資產和終止經營－計劃出售於子公司之控股權益
香港財務報告準則的改進 （2009年）	2009年5月頒佈的部分香港財務報告準則的改進
香港－詮釋4的修訂	對香港－詮釋4租賃的修訂－釐定香港土地租賃期限
香港－詮釋5	財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還還款的定期貸款的分類

除下述對香港財務報告準則的改進（2009年）中香港財務報告準則第1號的修訂的進一步描述，新制訂和經修訂準則對財務報表無重大財務影響。

採用以上新制訂和經修訂準則對財務報表的主要影響如下：

香港財務報告準則第1號財務報表的呈列：一項負債若含有在任何時間須按照交易對手的意願以發行其權益工具來結算的條款不影響其流動性分類。

該修訂對合併綜合收益表無影響。對財務狀況表影響匯總如下：

集團及公司	2010年12月31日	2009年12月31日
非流動負債：		
可換股債券－主債務部分增加	354,548	312,219
流動負債：		
可換股債券－主債務部分減少	(354,548)	(312,219)

對本集團和本公司的資產總額，負債總額或淨資產無影響。

由於該可換股債券於2009年內發行，因此對2009年1月1日的財務狀況表沒有影響。

3. 經營分部

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

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

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

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

業務分部分析如下：

	2010					合計
	物業開發	土地開發	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	4,360,186	1,382,696	138,524	269,261	138,107	6,288,774
分部間銷售	–	205,250	–	1,393	98,577	305,220
	<u>4,360,186</u>	<u>1,587,946</u>	<u>138,524</u>	<u>270,654</u>	<u>236,684</u>	<u>6,593,994</u>
<i>調整：</i>						
分部間銷售抵銷						(305,220)
收入						<u>6,288,774</u>
分部利潤／(損失)	<u>1,303,814</u>	<u>718,347</u>	<u>(39,043)</u>	<u>(21,651)</u>	<u>(214,725)</u>	1,746,742
財務收入						71,317
財務成本						(312,946)
財務成本淨額						(241,629)
應佔聯營企業之損益						25,459
除所得稅前利潤						<u>1,530,572</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>22,031,440</u>	<u>6,686,681</u>	<u>6,967,206</u>	<u>2,025,077</u>	<u>2,959,420</u>	40,669,824
於聯營企業之投資						72,182
總資產						<u>40,742,006</u>
分部負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	29,414,845
總負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	<u>29,414,845</u>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	9,988	9,663	123	128,217	35,041	183,032
資本性支出*	6,397	7,211	124,427	51,233	35,401	224,669
衍生金融工具公允價值損失淨額	–	–	–	–	6,178	6,178
投資物業公允價值損失	–	–	137,842	–	–	137,842
計提減值損失	–	–	–	–	21,256	21,256

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(96,491千港元)，投資物業的增加(123,950千港元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(4,228千港元)。

2009

	物業開發	土地開發	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	合計
分部收入						
對外銷售	1,552,399	910,900	113,320	159,196	94,781	2,830,596
分部間銷售	—	—	—	—	9,686	9,686
	<u>1,552,399</u>	<u>910,900</u>	<u>113,320</u>	<u>159,196</u>	<u>104,467</u>	<u>2,840,282</u>
調整：						
分部間銷售抵銷						(9,686)
收入						<u>2,830,596</u>
分部利潤／(損失)	<u>253,150</u>	<u>532,297</u>	<u>628,570</u>	<u>(121,281)</u>	<u>487,865</u>	<u>1,780,601</u>
財務收入						16,884
財務成本						(179,114)
財務成本淨額						(162,230)
應佔聯營企業之損益						(93,927)
除所得稅前利潤						<u>1,524,444</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>16,771,222</u>	<u>6,036,235</u>	<u>6,753,736</u>	<u>2,212,531</u>	<u>2,812,571</u>	<u>34,586,295</u>
於聯營企業之投資						87,807
總資產						<u>34,674,102</u>
分部負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	<u>23,366,422</u>
總負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	<u>23,366,422</u>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	6,587	2,815	1,087	98,406	31,169	140,064
資本性支出*	20,663	1,221	121,311	91,342	6,602	241,139
衍生金融工具公允價值損失	—	—	—	—	89,055	89,055
投資物業公允價值溢利	—	—	(476,162)	—	—	(476,162)
(轉回)／計提減值損失	2,739	—	—	—	(106,765)	(104,026)

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

地區信息

(a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

	2010	2009
香港	2,712	3,229
中國大陸	10,432,346	10,223,451
	<u>10,435,058</u>	<u>10,226,680</u>

上述非流動資產以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶信息

於截至2010年12月31日止之年度，本集團從上海地方政府分享之土地開發收入比例為22%（2009：29%）。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2010年度及2009年度，本集團從其他單獨的客戶或已知在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

4. 收入

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

收入分析如下：

	2010	2009
物業銷售收入	4,589,437	1,633,588
土地開發收入	1,467,053	958,725
酒店經營收入	283,656	167,631
物業出租收入	137,031	120,612
物業管理收入	103,011	60,673
高爾夫經營收入	68,936	34,504
建造智能化網絡設施收入	9,114	10,367
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	2,610	4,786
其他收入	4,431	1,870
	<u>6,665,279</u>	<u>2,992,756</u>
減：銷售稅金	(376,505)	(162,160)
總收入	<u>6,288,774</u>	<u>2,830,596</u>

(i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售及預售開發物業，土地開發，酒店經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入或預售收入的5%，高爾夫球場經營的20%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

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

5 按性質分類的費用

	2010	2009
存貨成本(不含折舊)	3,615,770	1,475,766
物業、機器及設備折舊	169,071	135,860
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	114,324	103,511
— 股本結算之認股權費用	6,400	4,470
— 其他社會福利費	39,337	31,745
	<u>160,061</u>	<u>139,726</u>
物業經營租賃費用	11,625	14,091
核數師酬金	11,582	12,225
應收賬款壞賬準備	—	377
其他應收款壞賬準備	21,256	—
物業及土地銷售佣金	30,387	90,782
廣告成本	69,430	46,317
其他稅金	51,698	43,180
差旅費	25,001	16,899
辦公費	7,605	7,472
展覽費	11,270	11,137
水電費	19,536	14,975
財務顧問費	4,037	21,030
業務招待費	11,484	8,702
子公司現有股份上市產生開支	36,814	—
其他費用	118,412	99,355
	<u>4,375,039</u>	<u>2,137,894</u>

6 所得稅

	2010	2009
即期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	719,484	210,417
－中國大陸土地增值稅(c)	277,190	54,947
	<u>996,674</u>	<u>265,364</u>
遞延所得稅		
－中國大陸企業所得稅	(275,073)	139,967
－中國大陸土地增值稅	(9,831)	—
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	103,313	101,331
	<u>(181,591)</u>	<u>241,298</u>
本年稅項支出	<u>815,083</u>	<u>506,662</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的中華人民共和國所得稅法規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅，除少數子公司適用22%（2009：20%）的優惠稅率。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2010年12月31日，預付所得稅餘額為5,500萬港元（2009年：5,700萬港元）。

(b) 其他所得稅

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

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅（「土地增值稅」）

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

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%-5%（2009年：1%-2%）。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2010年12月31日，預付土地增值稅約5,900萬港元（2009年：約2,682萬港元）。

(d) 代扣代繳所得稅

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

7 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

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

在計算稀釋每股收益時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而作出相應調整。本公司具有稀釋性的潛在普通股有：本公司可換股債券、中國新城鎮潛在普通股(其中包括管理層股票期權計劃和可換股債券)。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益為扣除可換股債券利息費用和分拆後的嵌入衍生工具公允價值變動的稅後數。管理層股票期權被視為購股權並自授出日起未獲使用。

用以計算基本每股收益和稀釋每股收益的收入和股份數據列示如下：

	2010	2009
收益		
用以計算基本每股收益的歸屬於本公司普通股股東的利潤	629,652	785,081
可換股債券的利息，除稅淨額	61,407	25,392
子公司潛在攤薄普通股淨效應	(5,412)	—
	<u>685,647</u>	<u>810,473</u>
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於母公司普通股股東的利潤	<u>685,647</u>	<u>810,473</u>
		股票數量
	2010	2009
股數	(千股)	(千股)
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	3,603,881	3,207,690
對攤薄普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券	479,928	211,694
	<u>4,083,809</u>	<u>3,419,384</u>

於財務狀況表日至本公告的完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

8 已派發及擬派發股息

	2010	2009
擬派發期末股息－每普通股0.029港元(2009：0.044港元)	<u>104,513</u>	<u>158,571</u>

2011年3月25日董事會提議，向股東宣派2010年股息104,513千港元，根據已發行的3,603,881,194股普通股，宣派的股息為每普通股0.029港元。該派息計劃須經即將召開的年度股東大會批准。該宣派之股息並不反映為應付股利。

於2010年度，本集團發放股利約158,571千港元(每股0.044港元)(2009年度：無)。

9 應收賬款

本集團

	2010	2009
應收賬款	617,983	411,635
減：壞賬準備	<u>(10,118)</u>	<u>(10,313)</u>
	<u>607,865</u>	<u>401,322</u>
長期應收款項	<u>109,598</u>	<u>106,365</u>
	<u>717,463</u>	<u>507,687</u>

	2010	2009
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	555,791	326,226
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	8,977	50,794
酒店運營產生之應收賬款	10,010	5,455
物業租賃產生之應收賬款	3,660	4,367
物業出售產生之應收賬款	28,934	9,708
網絡硬件設備銷售及職能化住宅網絡設備 安裝產生之應收賬款	-	8,429
其他	10,611	6,656
減：壞賬準備	<u>(10,118)</u>	<u>(10,313)</u>
	<u>607,865</u>	<u>401,322</u>
長期應收款項		
土地開發產生之應收賬款	109,540	99,152
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	<u>58</u>	<u>7,213</u>
	<u>109,598</u>	<u>106,365</u>
	<u>717,463</u>	<u>507,687</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2010	2009
6個月以內	57,294	201,473
6個月到1年	394,640	16,717
1年至2年	52,588	181,490
2年以上	223,059	118,320
	<u>727,581</u>	<u>518,000</u>

本集團的物業出售，酒店運營，高爾夫經營（除高爾夫俱樂部會員經營）業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員：採用分期收款方式，信用期在2年到3年之間；
- 土地開發：無明確指定信貸條款，應收款項表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以收回。然而，部分款項（例如公共配套費）需要經過1年以上的時間；
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

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

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2010	2009
既未逾期也未減值	684,250	473,679
已到期但未減值：		
30天以內	5,804	1,759
30天到60天	1,110	758
60天到90天	12,879	1,399
90天到120天	2	587
120天以上	13,418	29,505
	<u>717,463</u>	<u>507,687</u>

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2010	2009
年初	10,313	9,920
計提	—	377
核銷	(541)	—
匯兌折算差額	346	16
	<u>10,118</u>	<u>10,313</u>

上述計提之應收賬款減值準備為個別計提之減值準備，金額為約1,000萬港元(2009：約1,000萬港元)，該應收賬款賬面金額約為1,000萬港元(2009：約1,000萬港元)。個別計提減值準備之應收賬款都是賬齡超過2年，僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

10 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2010	2009
1年以內	2,670,441	2,546,524
1年至2年	337,099	522,927
2年以上	351,091	106,922
	<u>3,358,631</u>	<u>3,176,373</u>

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

11 合併現金流量表

除所得稅前利潤與(用於)／來自經營活動的現金調整如下：

	附註	2010	2009
除所得稅前利潤		1,530,572	1,524,444
調整：			
物業、機器及設備折舊		169,071	135,860
應收賬款壞賬準備		-	377
其他應收款壞賬準備		21,256	-
轉回於聯營企業之權益減值		-	(104,403)
物業、機器及設備處置損失／(收益)淨額		20,162	(81)
應佔聯營企業之損益		(25,459)	93,927
衍生金融工具公允價值損失		6,178	89,055
贖回有擔保優先票據之損失／(溢利)		4,798	(179,102)
已完工投資物業公允價值損失／(溢利)		135,864	(476,754)
在建投資物業公允價值損失		1,978	592
處置子公司之溢利		-	(43,349)
收購子公司之溢利		(28,940)	-
增持聯營公司股份之所獲淨資產份額			
高於支付對價的部分		-	(300,415)
對收購日前於被收購公司擁有權益之			
重新評估(根據收購日之公允價值)之損失		-	184,398
收購日被收購公司淨資產超過累計支付對價、			
少數股東權益及收購日前持有該公司股份			
在收購日之公允價值之溢利		-	(236,350)
處置投資物業之溢利		-	(26,397)
稀釋聯營企業之權益的溢利		(375)	-
管理層認股權費用		6,400	4,470
子公司現有股份上市產生的開支		36,814	-
財務收入		(71,317)	(16,884)
財務成本		312,946	179,114
		2,119,948	828,502

	2010	2009
限制性銀行存款減少	182,578	230,760
預付土地租賃款增加	(1,322,442)	(1,261,620)
以供出售之持有或開發中物業增加	(648,277)	(1,421,892)
存貨(增加)／減少	(9,068)	12,133
應收聯營企業款項減少	1,354	6,860
預付款項及其它流動資產增加	(371,216)	(856,357)
其它應收款增加	(112,600)	(600,349)
應收賬款(增加)／減少	(167,808)	123,396
應付帳款(減少)／增加	(267,610)	74,354
其它應付款項及預提項目(減少)／增加	(548,488)	1,322,587
應付聯營公司款項減少	(11,358)	(12,516)
待售土地開發增加	95,483	652,379
遞延收入增加	265,538	242,963
預售開發中物業之預收款項(減少)／增加	(556,104)	3,770,801
	<u>(1,350,070)</u>	<u>3,112,001</u>
(用於)／來自經營活動的現金		

(a) 主要非貨幣交易

	2010	2009
應付子公司之原非控股股東股權收購款	500,000	—
企業合併以預付款項清償之部分	310,061	—
應付收購子公司之前股東款項	21,154	—
中國新城鎮為本公司之關聯公司時以上置 集團支付給中國新城鎮之誠意金部分		
沖抵購買中國新城鎮股份款	—	132,543
將可換股債券3轉換為本公司股本及資本公積	—	247,212
	<u>—</u>	<u>389,755</u>

12 財務狀況表日後事項

於2010年12月9日，上置投資控股有限公司於本公司簽訂認購協議，據此，按每股認購股份0.81港元之價格，認購本公司700,000,000股認購股份。獨立股東已於2011年1月27日舉行之股東特別大會上通過投票方式通過了該認購決議。

業績及股息

本集團二零一零年度之收益淨額約為 62.89 億港元(二零零九年：28.31 億港元)，比二零零九年上升 122.15%。股東應佔溢利約為 6.30 億港元，比二零零九年的約 7.85 億港元下降 19.75%。

董事會已決議建議以每股 0.029 港仙派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：0.044 港元)。

該等末期股息將透過向股東以股代息方式支付，股東可選擇以現金方式收取末期股息(或其部分)，代替該等股份股息(「以股代息計劃」)。待股東於股東周年大會上批准後，一份載有以股代息計劃之詳情連同相關選擇表格之通函將於二零一一年五月寄發予股東。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據以股代息計劃將發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持平穩。於二零一零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為 54.03 億港元(二零零九年：46.03 億港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為 126.48 億港元(二零零九年：94.31 億港元)，比去年上升 34.1%。流動比率輕微地上升至 1.75 倍(二零零九年：1.62 倍)的水平。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至 2.60 倍(二零零九年：2.07 倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之四十(二零零九年：百分之二十六)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款港幣約 54.03 億元)佔總股本(權益總計加淨借款)為計算基準。

董事會主席報告書

二零一零年在上置集團有限公司(「本集團」)的發展歷程中是又一個具有里程碑意義的年份。本集團附屬之中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)繼二零零七年十一月在新加坡證券交易所成功上市之後，於二零一零年十月二十二日，以介紹方式在香港證券交易所實現兩地掛牌上市。

本集團在香港上市迄今已有十二年，CNTD 自新加坡上市至今也已有三年多的時間，期間經歷了國際經濟環境的波動以及國家經濟發展和房地產行業發展的起伏。本集團始終堅持質量為本、服務社會和可持續發展的理念，認真分析市場與政策的變化所帶來的挑戰與機遇，堅定信心、調整思路、大膽探索，為集團業務的持續、健康發展奠定堅實的基礎。

二零一零，房地產市場經歷了號稱史上最為嚴厲的宏觀調控，宏觀調控政策涵蓋土地、金融、稅收等各個方面，對房地產市場今後的發展趨勢將產生深遠的導向作用。房地產行業將加快整合的步伐，宏觀調控政策、市場競爭對房地產企業的資本實力和開發能力提出了更高的要求。

本集團將依據國家十二五規劃發展導向，規劃新一輪五年發展目標，著力強化對集團資本實力及融資能力、集團組織結構和管控體系、企業品牌和產品品牌以及企業文化的全方位整合、創新和提高，以保證可持續的發展。本集團深信，房地產行業將逐漸走向平穩的發展之路，本集團也會取得良好的經濟效益和社會效益。

本集團視員工為企業發展最寶貴的財產，在二零一零年內對本集團的員工提供了有針對性的全面培訓，組織員工參加了國際、國內知名院校主辦的與專業相關的各種課程的學習和交流。本集團深信，優秀的員工和訓練有素的團隊將對本集團今後的發展作出重要貢獻。

我謹借此機會，感謝各股東、投資者、銀行和其他金融機構在過去一年所給予的信任和支持，亦感謝董事局各成員的貢獻。另外，我對集團各管理層和全體員工的出色表現和忠誠服務表示贊賞和感謝，並希望大家繼續堅定信心、團結一致，為集團未來的發展作出貢獻。

聯席主席兼行政總裁報告書

業務回顧

本集團二零一零年在售物業主要有上海的香島原墅、美蘭湖花園、華府海景、綠洲中環中心，海南海口的外灘中心，江蘇無錫的江南華府和遼寧沈陽的綠洲悠山美地、雅賓利花園等項目。二零一零年一至十二月，本集團共完成合同金額約為49.6億港元，合同銷售樓面面積約23.96萬平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海香島原墅	1,367,702	48,321
上海美蘭湖高爾夫別墅	1,242,788	36,704
海口海港城	611,899	35,781
瀋陽雅賓利	541,897	52,498
上海華府海景	406,142	22,456
無錫仲慶	337,713	18,310
瀋陽綠洲悠山美地	113,928	17,132
上海綠洲雅賓利	84,244	790
上海綠洲中環中心	82,338	2,803
其他項目	<u>173,021</u>	<u>4,775</u>
合計	<u><u>4,961,672</u></u>	<u><u>239,570</u></u>

本集團二零一零年度錄得之營業額淨額約為62.9億港元(二零零九年: 28.3億港元)，比二零零九年增長122%。二零一零年度之毛利約為25.4億港元(二零零九年: 12.4億港元)，比二零零九年增長約104.8%。二零一零年度之毛利率約為40%。(二零零九年: 44%)

收入淨額之分布：

收入	2010 (千港元)	2009 (千港元)
物業銷售收入	4,589,437	1,633,588
土地開發收入	1,467,053	958,725
酒店經營收入	283,656	167,631
物業出租收入	137,031	120,612
物業管理收入	103,011	60,673
高爾夫經營收入	68,936	34,504
建造智能化網絡設施收入	9,114	10,367
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	2,610	4,786
其它收入	4,431	1,870
	<u> </u>	<u> </u>
減：銷售税金	(376,505)	(162,160)
	<u> </u>	<u> </u>
總收入	<u><u>6,288,774</u></u>	<u><u>2,830,596</u></u>

開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的華府海景、美蘭湖花園、香島原墅、綠洲香島花園、綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心和百潤項目；遼寧瀋陽的雅賓利花園、綠洲悠山美地；江蘇無錫的江南華府；海南海口的外灘中心以及浙江嘉興的湘府（暫定名）項目。

集團主要的商業地產項目有4個，其中3個在上海，1個在瀋陽。借助於上海世博會，商業地產特別是位於上海的酒店經營取得了歷史性的發展。在持續嚴厲的調控政策影響下，住宅市場遭受抑制凸顯了商業地產的投資方向，商業地產的發展趨勢樂觀。商業地產的穩定發展對集團的收入將帶來愈益重要的貢獻。

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

新增土地儲備

位於上海浦東新區區內鎮外1街坊47/19丘地塊及47/8丘地塊的開發權，土地面積分別為38,589平方米和19,589平方米。

位於上海黃浦區半淞園街道798街坊1/4丘地塊的開發權，可供開發的土地面積約為13,395平方米，為市中心稀缺地段。

位於江蘇無錫鴻山新城鎮之新鴻路西側、錫義路北側6-010-035-002地塊土地的開發權，土地面積為48,620平方米。

分別位於浙江嘉興湘家蕩潭湘路北側、環湖路西南側及嘉興湘家蕩廣場北側、環湖路東側的兩幅地塊，土地面積合計為129,857.4平方米，為集團首次在浙江省取得優質土地儲備。

位於無錫新區鴻山街道EW3路北側、新鴻路西側XDG(XQ)-2010-25住宅用地的使用權，土地面積為127,637平方米。

位於成都市郫縣紅光鎮三觀村二、三、四社地塊(宗地編號PX3-5-3)住宅及公共服務設施用地的使用權，土地面積為90,981.84平方米。

土地整理和前期開發業務

二零一零年二月八日，由CNTD之附屬公司——無錫鴻山新城鎮開發有限公司完成土地前期開發的無錫鴻山XDG(XQ)-2008-21和XDG(XQ)-2008-28住宅用地的使用權，通過政府土地主管部門以合計24,400萬元的價格成功出讓，土地面積合計為119,680平方米。

二零一零年八月四日，由CNTD之附屬公司——上海金羅店開發有限公司完成土地前期開發的羅店新鎮F1-4和F1-6住宅用地的使用權，通過政府土地主管部門以合計189,980萬元的價格成功出讓，土地面積合計為151,151平方米。

二零一零年十二月二十七日，由CNTD之附屬公司——無錫鴻山新城鎮開發有限公司完成土地前期開發的無錫鴻山XDG(XQ)-2010-25住宅用地的使用權，通過政府土地主管部門以38,200萬元的價格成功出讓，土地面積為127,637平方米。

工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一零年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各項目開發建設工程。結合各個公司的實際情況，在設計、工程建設等關鍵環節，嚴格事前計劃、事中控制，做到施工前目標明確，質量標準明確。質量管理、技術方案先行，嚴格質量管理程序，圍繞安全、質量、進度三條主線，以高效、精乾、務實的態度展開工作。以有效保障工程質量目標、進度目標、安全目標、投資目標的實現。

香島原墅

香島原墅 A 地塊標段工程於二零一零年十二月基本完成了結構封頂，進入外裝飾和外保溫施工階段；B 地塊標段工程於二零一零年十月完成了結構封頂。

江南華府

從設計開始，歷經一年的時間，江南華府最後一幢「億元豪宅」的精裝修工作於七月三十一日完成，軟裝配置八月底到位，該棟獨立別墅於九月十五日推向市場。

華府海景

截至二零一零年十月底，已基本完成 1# 至 5# 樓的幕牆工程，十二月通過了消防、防雷、環境檢測、綠化、環衛、通郵、交通等驗收，並基本完成了景觀綠化工程。

瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園全年工程開工面積約 13 萬平方米，截至二零一零年底一期五棟樓都達到室內毛坯房基本完工的要求。

收購

集團收購華銳資產 9% 股權

二零一零年五月，本集團收購了瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「華銳資產公司」）9% 股權，進而使本集團對瀋陽華府天地購物中心商業物業擁有的權益達到 60%。

集團收購 CNTD 股份及轉換債券

二零一零年四月，本集團在新交所以 6,675 萬港元的價格收購 97,939,859 股 CNTD 股份，同日華通投資(本集團之全資附屬公司)向 CNTD 發出行使債券轉換權利的通知，前述收購事項及債券轉換完成後，本集團對 CNTD 的持股比例增加至 62.36%。

中國新城鎮發展有限公司(CNTD)在香港介紹上市

二零一零年十月二十二日，本集團附屬之中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)以介紹上市的形式在香港交易所主板上市，從而 CNTD 在繼二零零七年十一月十四日在新加坡上市之後，實現在香港和新加坡的兩地掛牌。

集團完成收購遼寧高校項目 20% 股權

二零一零年十二月，本集團完成對金怡投資有限公司 100% 股權的收購，進而使得本集團對遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「高校房地產」)及其開發之瀋陽雅賓利項目的權益由 70% 增加至 90%。

融資事項

二零一零年三月，上海斯格威大酒店有限公司與中國工商銀行股份有限公司上海市黃浦支行及中國農業銀行股份有限公司上海靜安支行簽訂銀團貸款協議，成功獲得前述兩家銀行新增的 5 億元人民幣貸款。

二零一零年八月，通過與上海國際信託有限公司合作發起「上信·攢金」成熟物業投資信託 a 系列——綠洲中環中心股權投資集合資金信託計劃，獲得 6 億元人民幣資金。

二零一零年十一月，瀋陽華銳世紀資產管理有限公司與中國銀行股份有限公司瀋陽分行簽訂貸款協議，成功獲得其新增的約 5 億元人民幣貸款。

集團榮譽

上置集團有限公司

榮獲「2010 中國房地產百強企業—穩健性 TOP10」稱號、「全國慈善事業先進單位」和「上海市慈善事業先進單位」稱號。

華府海景

3# 住宅樓通過上海市「白玉蘭」工程驗收。

上海雅賓利花園

二期項目獲得「上海市建築工程白玉蘭獎」。

香島原墅

榮獲「2010年中國別墅節-中國經典別墅綜合獎」、「2010-2011年度上海樂居信心、人氣樓盤」和「2010年上海地產十大期待樓盤」等稱號。

遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司

榮獲「2010年度瀋陽市建設單位安全先進單位」稱號。

海口世紀海港城置業有限公司

榮獲「海南誠信房地產開發企業獎」；海口外灘中心榮獲「2010海南最具投資地產項目」。

上海上置物業管理有限公司

榮獲「全國物業管理先進單位」稱號和「上海市質量管理獎」。

上海美蘭湖物業管理有限公司

榮獲「上海市物業管理誠信承諾A級企業」稱號。

業務展望

二零一零年中國房地產市場的走勢可謂一波三折。年初市場迎來強勁反彈，四月十七日即出台號稱史上最嚴厲的樓市調控政策——「新國十條」，成為貫穿二零一零年房地產市場的主基調。隨後，各地相繼推出與之配套的房地產調控政策，樓市在歷經短暫低迷之後，七、八月份又迅速回暖，然而九月二十九日更加細化的「新五條」政策出台，之後多個城市先後推出限購令。頻頻出台的房地產調控政策，使得二零一零年成為房地產調控年。

根據國家統計局發佈的《二零一零年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一零年全年全國房地產開發投資48,267億元，比上年增長33.2%。其中，商品住宅投資34,038億元，增長32.9%；辦公樓投資1,807億元，增長31.2%；商業營業用房投資5,599億元，增長33.9%。

二零一零年，全國商品房銷售面積10.43億平方米，比上年增長10.1%。其中，商品住宅銷售面積增長8.0%，辦公樓增長21.9%，商業營業用房增長29.9%。商品房銷售額5.25萬億元，比上年增長18.3%。12月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲6.4%，環比上漲0.3%。70個大中城市房屋及新建商品住宅銷售價格月度同比漲幅呈現先上升後回落趨勢。

國土資源部的數據顯示，二零一零年全國土地出讓成交總價款2.7萬億元，同比增加70.4%。

根據上海市統計局發佈的《二零一零年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年新建住宅銷售價格指數比上年增長7.6%。在新建住宅銷售價格指數中，商品住宅價格指數比上年增長8%。

二零一一年是國家經濟和社會發展「第十二個五年計劃」的開局之年。國家經濟發展面臨的形勢仍然複雜。國家將保持宏觀經濟政策的連續性、穩定性，提高針對性、靈活性、有效性，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，處理好保持經濟平穩較快發展、調整經濟結構、管理通脹預期的關係，防止經濟出現大的波動。

本集團至今已走過了將近二十年的發展歷程，上市也已十餘年，已發展成為業務兼有新城鎮開發及土地二級開發的綜合性房地產集團。二零一零年本集團附屬之CNTD成功實現在香港和新加坡的兩地掛牌上市，為本集團及CNTD今後的資本運作開拓了更為廣闊的平臺，也為今後更好地參與新城鎮開發奠定了良好的基礎。

二零一一年集團將根據經濟形勢的發展適時調整戰略，加大對商業地產的開發投資比重，並進一步增加在全國二、三線甚至三、四線有發展潛力的城市的項目拓展，為集團新一輪的五年發展打下扎實的基礎。作為一傢具有社會責任感的企業，本集團在項目發展中將加強對項目的精細化操作和科學化管理，以優質的建築物業，為業主服務，創造更加美好的生活。

購買、出售或贖回上市證券 出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2010年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

購買、出售或贖回子公司上市證券，中國新城鎮有限公司(「新城鎮」)

(i) 轉讓庫存股份

於2010年4月7日，新城鎮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。

(ii) 轉換可轉換債券

於2010年4月19日，新城鎮接收本公司之子公司，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股新普通股份。

(iii) 出售庫存股份

於2010年7月7日，新城鎮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) 轉換可轉換債券

於2010年11月19日，新城鎮按本金另加自2010年9月12日(包括該日)起至贖回期期間所有累計但未繳利息贖回所有尚未償還的本金額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。

除上文所披露外，截至2010年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售任何子公司上市證券。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為3,599人(二零零九年：3,159人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.385億港元(二零零九年：1.279億港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

企業管治

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

董事遵守董事進行證券交易之守則

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

暫停股份過戶登記

本公司將於2011年5月26日（星期四）至2011年5月31日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間不會登記股份的轉讓。為符合資格收取建議末期股息、出席即將舉行的股東週年大會及於會上投票，股東須最遲於2011年5月25日（星期三）下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票送達本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五名成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審核委員會亦已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核全年財務報告。

謝辭

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

刊發全年業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(<http://www.equitynet.com.hk/sre/>)及香港交易及結算有限公司網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零一零年年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命

施建

主席

香港，二零一一年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生。

* 僅供識別