



上置

2010
年報



SRE GROUP LIMITED
上置集團有限公司
(股份代號: 1207)

目錄

頁碼

集團簡介	2
財務摘要	3
董事局主席報告書	16
行政總裁報告書	17
董事及高級管理層	22
管理層討論與分析	24
董事會報告	29
公司管治報告	40
公司資料	44
獨立核數師報告	45
合併綜合收益表	46
財務狀況表	47
合併股東權益變動表	49
合併現金流量表	51
財務報表附註	52

集團簡介

上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造及土地開發為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市。

本集團之房地產開發的區域佈局，以中國上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市和區域中心城市；本集團之房地產開發的物業組合，以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產營運的企業集團。

本集團開發的以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名的房地產物業，在中國上海、瀋陽、海口、無錫以及香港等海內外市場享有良好聲譽。

我們的土地開發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。

財務摘要

業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零一零 百萬港元	二零零九 百萬港元	二零零八 百萬港元	二零零七 百萬港元	二零零六 百萬港元
營業額淨額	6,289	2,831	3,740	3,350	2,621
毛利	2,539	1,237	895	637	1,147
除稅前溢利	1,531	1,525	1,677	1,670	1,103
稅項	(815)	(507)	(893)	(642)	(731)
除稅後溢利	716	1,018	784	1,028	372
非控股股東權益	(86)	(233)	(536)	(9)	(318)
母公司股東應佔溢利	630	785	248	1,019	54
擬派發股息	(105)	(159)	—	(96)	(44)
每股盈利					
— 基本	17.47 港仙	24.47 港仙	8.91 港仙	42.95 港仙	2.91 港仙
— 攤薄	16.79 港仙	23.70 港仙	8.64 港仙	41.81 港仙	2.91 港仙
資產總值	40,742	34,674	21,307	19,622	10,244
負債總額	29,415	23,366	13,434	13,039	7,289
資產淨值	11,327	11,308	7,873	6,583	2,955
現金儲備	5,403	4,603	1,575	1,939	1,026
股東資金	8,545	8,192	6,473	5,800	2,558

	截至十二月三十一日止				
	二零一零	二零零九	二零零八	二零零七	二零零六
股東資金回報率(%)	7%	10%	4%	18%	2%
流動比率(倍)	1.75x	1.66x	1.65x	1.59x	1.49x
總負債與股東資金比率(倍)	2.60x	2.07x	1.71x	1.98x	2.85x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.81x	2.29x	1.83x	1.91x	2.45x

* 淨負債與股東資金比率 = (負債總額 - 現金及銀行存款餘額) / 股東資金



上海 项目





上海项目





上海项目





海

口

項

目







嘉 興 項 目





潘

陽

項目



董事會主席報告書

二零一零年在上置集團有限公司及其子公司(「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 support，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讚賞和感謝，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。

施建

董事局主席

二零一一年三月二十五日



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	173,021	4,775
合計	4,961,672	239,570

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
減：銷售税金	(376,505)	(162,160)
總收入	6,288,774	2,830,596

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人民幣2.44億元的價格成功出讓，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人民幣18.998億元的價格成功出讓，土地面積合計為151,151平方米。

行政總裁報告書

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人民幣3.82億元的價格成功出讓，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」的精裝修工作於二零一零年七月三十一日完成，軟裝配置八月底到位，該棟獨立別墅於二零一零年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%。

集團收購中國新城鎮發展有限公司（「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%。於二零一零年十二月三十一日，本集團對CNTD的持股比例為61.54%。

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。

行政總裁報告書

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，二零一零年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，然而二零一零年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人民幣48,267億元，比上年增長33.2%。其中，商品住宅投資人民幣34,038億元，增長32.9%；辦公樓投資人民幣1,807億元，增長31.2%；商業營業用房投資人民幣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%。商品房銷售額人民幣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人民幣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。

虞海生

聯席主席／行政總裁

二零一一年三月二十五日

董事及高級管理層

董事

執行董事

施建先生，五十七歲，為本集團董事局主席，本集團之創始人。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。施先生於一九七零年至一九八六年間任職於中國人民解放軍。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理。一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有近二十年的房地產業投資和企業經營管理經驗。施建先生為本集團之附屬公司，於新加坡上市，中國新城鎮發展有限公司（「CNTD」）之董事局主席。施建先生為本集團旗下多家公司的董事司曉東女士之配偶，CNTD 聯席行政總裁施冰先生之父，CNTD 助理總裁及副董事施力舟先生之伯父。施先生亦為 CNTD 助理總裁左昕女士之家翁。施先生為本公司的控股股東。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

李耀民先生，六十歲，為本集團董事局副主席。彼於一九九三年加盟本集團。於一九九二年至一九九三年，曾任上海 Golden World Commercial Building Co., Ltd. 總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。李先生自二零一零年一月七日起擔任副主席及 CNTD 行政總裁。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

虞海生先生，五十七歲，為本集團董事局聯席主席、行政總裁。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。虞先生為 CNTD 助理總裁及副董事虞松明先生之父。

蔣旭東先生，四十七歲，為本集團執行董事、營運總裁。蔣先生畢業於一九八六年上海同濟大學工業與民用建築專業，後獲得 MBA 學位。彼於一九九七年加盟本集團。一九八六年至一九九七年供職於上海市房屋土地管理局，任部門主管。蔣先生擁有超過二十年之房地產開發與經營管理經驗。

時品仁先生，四十七歲，於二零一零年三月加入本公司，並於二零一零年六月獲委任為本公司之董事。持有上海電視大學金融學士學位，是一位經濟師。於二零一零年三月加入本公司之前，時先生曾經在中國農業銀行先後擔任多項職務包括上海市崇明縣支行及閔行支行行長及上海市分行房地產信貸部總經理，擁有超過二十年銀行及行政經驗。

余偉亮先生，五十歲，為本集團執行董事、聯席行政總裁。余先生持有加拿大多倫多約克大學管理學士學位，為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。余先生曾經在香港及中華人民共和國（「中國」）的私人及上市企業任職，擁有超過二十年多的財務及行政經驗。余先生並曾在香港、中國及美國的國際會計師事務所工作。二零零四年五月至二零零七年四月期間，余先生為本公司之首席財務官。余先生現在擔任 CNTD 的非執行董事及聯席副主席之職務。而在接受新委任前，他曾經為 CNTD 之執行董事及聯席副主席。

董事及高級管理層

非執行董事

張永銳先生，六十一歲，為本公司非執行董事。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲準於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會副主席。張先生另外為其他多家香港上市公司之董事(包括數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司)及分別於二零零七年退任大福證券集團有限公司及正興(集團)有限公司之董事職務，及於二零零九年退任中國平安保險(集團)股份有限公司之董事職務。

金炳榮先生，六十二歲，為本公司非執行董事。金先生於一九九七年畢業於上海復旦大學，獲國際金融碩士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任行長。金先生於一九八四年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海分行擔任職行長。

獨立非執行董事

姜豐富先生，六十八歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零三年至二零零八年任職於上海市人大常委會常委城市建設和環境保護委員會副主任委員。曾任上海市房屋土地資源管理局黨委書記，彼持有上海師範大學頒授之歷史系學士學位。

葉怡福先生，五十五歲，為本公司獨立非執行董事。葉先生持有Sheffield大學之理學士學位，主修化學工程。彼為英國特許公認會計師。葉先生從事金融服務行業超過三十年，具有豐富的金融、財務管理、銀行及投資之經驗。

卓福民先生，五十九歲，於二零一零年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事，兼任本公司之審核委員會及薪酬委員會成員。卓先生於一九八三年畢業於上海交通大學機電分校，並於一九九七年自復旦大學取得經濟碩士學位。卓先生擁有逾三十年基金管理及資本市場經驗。一九八七年至一九九五年，卓先生擔任上海市政府經濟體制改革辦公室處長及主任助理等高級職位。一九九五年至二零零二年，卓先生曾先後任上海實業(集團)有限公司多個高級職位，包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司上海實業控股有限公司(股份代號：363)的首席執行官及副董事長及醫藥公司上實醫藥科技集團有限公司董事長兼執行董事。卓先生於二零零二年至二零零五年擔任祥峰中國投資公司(環球風險基金管理公司Vertex Management Group的全資子公司)董事長兼首席執行官。二零零五年，卓先生與他人共同創立投資基金SIG Capital Limited，專門投資消費品、新能源及保健行業。卓先生自二零零八年起同時為風險投資基金GGV Capital的管理合夥人。卓先生曾擔任上海證券交易所上市公司中華企業股份有限公司(股份代號：600675)的獨立董事。現時，彼為大全新能源有限公司(紐約證券交易所上市公司，股份代號：DQ)的董事及碧生源控股有限公司(聯交所上市公司，股份代號：926)的非執行董事。彼亦擔任分眾傳媒控股有限公司(納斯達克證券市場上市公司，股份代號：FMCN)及申銀萬國(香港)有限公司(聯交所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事。

管理層討論與分析

財務評論

營業額及股東應佔溢利

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%。

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:1.66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,本集團之淨負債與資本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(計息銀行及其他借款,有擔保優先票據,可換股債務之主債務部份,不包括應付賬款及其他應付款,減除現金及銀行存款)佔總資本(權益總計加淨借款)為計算基準。

對附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

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%。

集團收購中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)股份通過私人配售及通過轉換可轉換債券於股票

二零一零年四月,本集團以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,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%。於二零一零年十二月三十一日,本集團對CNTD以持股比例為61.54%。

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CNTD以介紹上市的形式在香港交易所主板上市,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%。

管理層討論與分析

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。

資產抵押及或有負責

於財務期間終了日，本集團銀行借款中約116.42億港元(二零零九年:72.76億港元)由本集團之若干資產包括租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，以供出售的持有或發展中物業及於子公司之權益作抵押，詳情載於財務報表附註31。

於二零一零年十二月三十一日，本集團為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序，無所提供之擔保之或有負債(二零零九年:無)。

根據中國境內相關法律上置房產對蒙山存續分立之前產生的，應付款項承擔連帶責任。該應付款項於2010年12月31日金額為港幣72萬。(二零零九年:港幣122萬元)。

以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	預計完成日期／	完工進度	控股比例
			完成日期		
海口外灘中心	住宅一期	84,914	2011	69%	79%
	酒店一期	46,393	2012	0%	79%
	商業一期	2,000	2011	69%	79%
	住宅二期	220,400	2014	0%	79%
	商業二期	19,540	2014	0%	79%
	住宅三期	197,640	2018	0%	79%
	商業三期	20,000	2018	0%	79%
	住宅四期	100,000	2020	0%	79%
	商業四期	30,250	2020	0%	79%
	辦公和酒店四期	184,030	2020	0%	79%
綠杉海上華府	住宅	103,164	2014	0%	27.70%

管理層討論與分析

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	預計完成日期／		完工進度	控股比例
			完成日期			
綠洲雅賓利花園	住宅三期	150,000	2014		0%	100%
	住宅四期	60,800	2014		0%	100%
	商業	50,000	2016		0%	100%
	辦公樓	106,500	2016		0%	100%
綠洲中環中心	辦公樓	35,000	2013		0%	95.79%
美蘭湖高爾夫別墅	住宅二期	22,997	2011		60%	99%
	住宅三期	29,162	2011		40%	99%
	商業	1,086	2010		100%	99%
	地下車庫	16,508	2011		60%	99%
上置香島原墅	住宅	112,745	2012		43%	98.75%
瀋陽雅賓利花園	住宅一期	123,829	2011		60%	90%
	商業一期	4,429	2011		60%	90%
	住宅二期	119,820	2014		0%	90%
	商業二期	2,281	2014		0%	90%
	住宅三期	50,900	2014		0%	90%
	住宅四期	16,618	2015		0%	90%
	住宅五期	160,940	2017		0%	90%
	辦公樓/商業	465,354	2017		0%	90%
無錫江南華府	住宅	50,465	2011		40%	98.75%
夏波海波	住宅	48,288	未動工		0%	98.75%
黃浦百潤	住宅	28,645	2013		動拆遷階段	50.36%
	商業	5,000	2013		動拆遷階段	50.36%
	公建	7,000	2013		動拆遷階段	50.36%

管理層討論與分析

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	預計完成日期／		完工進度	控股比例
			完成日期			
琴海苑	住宅一期	70,693	2014		動拆遷階段	100%
	住宅二期	30,297	2015		動拆遷階段	100%
	商業一期	41,939	2014		動拆遷階段	100%
	商業二期	10,800	2015		動拆遷階段	100%
華府海景	住宅	51,420	2011		90%	98.75%
	商鋪	13,529	2011		90%	98.75%
	辦公樓	26,429	2011		90%	98.75%
瀋陽綠洲悠山美地	聯排別墅一期	162,386	2010		100%	98.95%
	聯排別墅二期	69,985	2010		100%	98.95%
	小高層一期	35,618	2011		61%	98.95%
	小高層二期	17,407	2011		61%	98.95%
	住宅三期(08-04)	203,960	2013		0%	98.95%
嘉興湘府項目	商住綜合	233,276	2015		2%	100%
SOHO	商住綜合	39,317	2013		0%	44.70%
美蘭湖矽穀	商業	97,000	2015		0%	44.70%
無錫鴻慶	住宅	83,055	2012		0%	55.38%
成都郫縣	住宅	215,202	2013		0%	44.70%

已完工之投資物業之明細：

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	控股比例
上海華府天地	商鋪	11,330	100%
瀋陽華府天地	商業	245,252	60%
綠洲中環中心	商鋪	33,681	95.79%
綠洲中環中心	辦公樓(2#)	27,475	95.79%
上海環球大廈 2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A) 單元	辦公樓	732	98%
中國上海市羅店北歐風情街	商業	72,494	44.70%
無錫項目的零售街	商業	12,162	55.38%
上海大型購物中心	超市	21,356	44.70%

管理層討論與分析

持有酒店之明細：

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	酒店	101,047	56%
上海美蘭湖皇冠假日酒店	酒店	38,240	44.70%

持有以供出售之開發中土地及基礎建設之明細：

項目名稱	佔地面積 (平方公里)	可供出售 剩餘土地 (平方米)	完工進度	控股比例
上海羅店新鎮	6.8	866,082	91.09%	44.70%
無錫鴻山新鎮	8.68	3,170,000	51.69%	55.38%
瀋陽李相新鎮	20	11,840,000	45.42%	55.38%

董事會報告

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審計之財務報表。

主要業務

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、大規模新城鎮開發建設、物業租賃及酒店經營業務。

本集團的營業額及除稅前溢利主要來自於中華人民共和國銷售及預售物業以及土地開發及基礎設施建設。

分部資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務及地理區域劃分之營業額及經營業務利潤分析，載於財務報表附註4。

業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第46頁的合併綜合收益表。本公司董事局並無建議派發中期股息。董事會已決議建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.9港仙(二零零九年：4.4港仙)。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註30。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零一零年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備總額約1.25億港元(二零零九年：2.46億港元)。此外，於二零一零年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為43.76億港元(二零零九年：43.76億港元)。

優先購買權

根據百慕達公司法或本公司細則，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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) 回購優先票據

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。

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。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註16及17。

董事會報告

關聯方交易

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的關聯方交易載於財務報表附註45。

董事

於本年度內及至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

施建先生
李耀民先生
虞海生先生
蔣旭東先生
時品仁先生(委任於二零一零年六月二日)
余偉亮先生

非執行董事

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事

姜燮富先生
葉怡福先生
卓福民先生(委任於二零一零年十一月三十日)
潘龍清先生(辭任於二零一零年十一月三十日)

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，李耀民先生、虞海生先生、時品仁先生、金炳榮先生、姜燮富先生及卓福民先生將於股東週年大會上告退，惟符合資格膺選連任。

董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

董事的服務協議

(a) 與本公司訂立之服務合約／委任書

下列每位執行董事已與本公司訂立服務合約，而以下各位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，其年期及條件載列如下：

董事姓名	服務合約／委任書日期	年期	現行固定 年度薪酬	終止通知期 或代通知金
執行董事				
施建	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,000,000港元	六個月書面通知
李耀民	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	1,500,000港元	六個月書面通知
虞海生	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,500,000港元	六個月書面通知
蔣旭東	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,000,000港元	六個月書面通知
時品仁	二零一零年六月二日	二零一零年六月二日至 二零一三年六月一日	2,000,000港元	六個月書面通知
余偉亮	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至 二零一二年六月二日	2,200,000港元	六個月書面通知
非執行董事				
金炳榮	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000港元	一個月書面通知
張永銳	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	360,000港元	一個月書面通知
獨立非執行董事				
姜燮富	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000港元	一個月書面通知
葉怡福	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000港元	一個月書面通知
卓福民	二零一零年十一月三十日	二零一零年十一月三十日至 二零一二年十一月二十九日	360,000港元	一個月書面通知

董事會報告

於服務協議期限之第一個週年後，執行董事之固定年度薪酬將由董事會或董事會轄下薪酬委員會(視情況而定)釐定。每位董事亦有權根據有關服務合約收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關財政年度之經審計綜合財務報表所示本公司除稅後及少數股東權益後純利之10%。

(b) 與中國新城鎮發展訂立之服務合約／委任書

施建先生及李耀民先生各自亦已與中國新城鎮發展訂立服務合約，而余偉亮先生已與本公司之附屬公司中國新城鎮發展訂立委任書，其年期及條件概述如下：

董事姓名	服務合約／委任書日期	年期	現行固定年度薪酬	終止通知期或代通知金
施建	二零一零年十月七日	二零一零年十月二十二日至二零一三年十月二十一日	1,000,000 港元	六個月書面通知或代通知金
李耀民	二零一零年十月七日	二零一零年十月二十二日至二零一三年十月二十一日	2,000,000 港元	六個月書面通知或代通知金
余偉亮	二零一零年十月七日	二零一零年十月二十二日至二零一三年十月二十一日	240,000 港元，中國新城鎮發展董事會另行釐定除外	一個月書面通知

上述施建先生及李耀民先生之固定年度薪酬須經中國新城鎮發展董事會及中國新城鎮發展薪酬委員會不時檢討。施建先生及李耀民先生各自亦享有酌情表現花紅，可由中國新城鎮發展董事會釐定。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無董事與本集團任何成員訂立或擬訂立服務合約(惟不包括屆滿或倘本集團不支付賠償(法定賠償除外)則可於一年內予以終止的服務合約)。

董事的股份權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定該等董事被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港交易所之權益及淡倉，或(iv)根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉如下：

(i) 本公司於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	7,246,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,255,650,045	34.84%
李耀民	5,172,220	—	—	5,172,220	0.14%
虞海生	6,235,987	—	—	6,235,987	0.17%
卓福民	—	140,000 (附註3)	—	140,000	0.004%

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括上置投資控股有限公司(「上置投資」)所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份(即150,000,000股股份，於二零一零年十二月三十一日佔本公司已發行股本約4.16%)。
- 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

(ii) 於中國新城鎮發展股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	—	—	2,396,781,817 (附註)	2,396,781,817	61.54%
李耀民	1,481,250	—	—	1,481,250	0.04%
余偉亮	888,750	—	—	888,750	0.02%

董事會報告

附註：該等2,396,781,817股股份由本公司之全資附屬公司華通投資有限公司持有。上置投資為本公司之控股股東，擁有本公司已發行股本逾30%權益。因施建先生與其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本63%權益，故根據證券及期貨條例，施先生被視為於該等2,396,781,817股股份中擁有權益。

(iii) 於根據中國新城鎮發展管理層授出所授予購股權之好倉

董事姓名	根據中國新城鎮發展管理層授出可行使之股份數目	根據中國新城鎮發展管理層授出獲授但並未行使之股份數目	合計	佔中國新城鎮發展所持股份之概約百分比
李耀民	1,185,000	3,258,750	4,443,750	0.11%
余偉亮	1,185,000	3,258,750	4,443,750	0.11%

除上文所披露者外，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份或債券權益中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港交易所（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港交易所；或根據收購守則規定在本通函內須予披露。

董事的合約權益

於年終或年內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

董事獲得股份的權利

於二零一零年，沒有董事獲授予或行使任何本公司購股權。

除下文在「購股權計劃」所披露者外，在本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括公司債券）而獲益。

主要股東的權益

截至二零一零年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

本公司於股份之好倉

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益 及公司權益	1,255,650,045 (L) (附註2)	34.84%
上置投資	實益擁有人	1,248,400,938 (L) (附註3)	34.64%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及 擁有股份抵押 權益之人士	197,735,164 (L) 107,868,000 (S) 646,000 (P)	5.48% 2.99% 0.02%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉，「S」代表於股份之淡倉及「P」代表可供借出之股份。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,220股股份，及其配偶施建先生所持有之7,246,887股股份以及上置投資於其中擁有權益之1,248,400,938股股份(包括上置投資所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份)。
- (3) 該等股份包括上置投資所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份。

除上文所披露者外，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)或法團擁有股份或相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

購股權計劃

經二零零二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於公司股票面值或購股權授出日期前五個交易日在香港交易所錄得的平均收市價或購股權授出日在香港交易所的收市價三者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期(無歸屬期)即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二零零九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

中國新城鎮管理層股票期權計劃

由於中國新城鎮於2009年9月9日開始被視為本公司之子公司，其實行的管理層股票期權計劃包括在本集團之合併財務報表中。該計劃開始實行後的細節如下：

於2007年7月5日，中國新城鎮董事會通過一個對董事及員工（「有資質人員」）實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮的貢獻，總共涉及380份期權（相等於2007年中國新城鎮分拆後2,850萬股份），其中包括本公司的董事李耀民先生和余偉亮先生，每人分別獲得了79份額（相當於股權拆分後5,925,000股），列示如下：

有資質人員	分配之中國新城鎮期權份數	
	分拆前	相等於中國新城鎮分拆後期權份數
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
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張瓊	3	225,000
合計	380	28,500,000

根據管理層股票期權計劃的規定，分授予之期權按照下述規則行權：(a)待中國新城鎮於新加坡交易所主板上市日12個月後，可行權10%；(b)於新加坡交易所主板上市日24個月後，可行權15%；(c)於新加坡交易所主板上市日36個月後，可行權20%；(d)於新加坡交易所主板上市日48個月後，可行權25%；(e)於新加坡交易所主板上市日60個月後，可行權剩餘之30%。

該計劃的前提是相關有資質人員在行權日仍然供職於中國新城鎮，且沒有提出離職。行權價為每股人民幣8元（在2007年分析前，分析後，行權價格為8元人民幣每75,000股）。該計劃是對有資質人員在上述供職期間（「等待期」）內提供勞務之報酬。鑒於有資質人員只有在等待期內完成任職才可認股的股份行權，中國新城鎮將在等待期內確認相關費用。

認股股票期權之公允價值

以股份為基礎的股票期權於授予日之公允價值約為人民幣2.023元每股(於2007年中國新城鎮分拆後)。管理層股票期權計劃沒有取消或修改，且未因企業合併而被取代。於2009年9月9日，其公允價值約為人民幣0.576元每股。

股票期權之公允價值估值使用二項式期權定價模型。然而，鑒於以股份為基礎的股票期權行權價格接近於零元每股(於2007年中國新城鎮分拆後)，中國新城鎮股票價格成為估值模型中唯一關鍵參數，而估計在授予日該股票價格約為每股人民幣2.023(於2007年中國新城鎮分拆後)，與2009年9月9日報價為人民幣0.576元每股(於2007年中國新城鎮拆股後)。

到2010年12月31日為止，有幾名有資質人員從中國新城鎮離職，其共持有43份中國新城鎮之股權(於中國新城鎮分拆前)，因此根據管理層股票期權計劃的規定，取消他們在該計劃中享有的權利。

2010年12月31日及2009年12月31日會計期間，均無股票期權棄權和修改的情況發生。

本年度變動情況

本年度管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2010年 中國新城鎮股份數 (拆股後)	2009年 中國新城鎮股份數 (拆股後)
年初尚未行權	24,772,500	27,750,000
本年取消	(2,250,000)	(225,000)
本年行權	(4,128,750)	(2,752,500)
年末尚未行權	18,393,750	24,772,500
年末可行權	4,905,000	4,128,750

基於股份的股份費用在本年確認了大約為6,400千港元之股份期權費用。

主要客戶與供應商

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基礎設施建設收入比例為22%(2009:29%)。

董事會報告

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2009年度及2010年度，本集團從其他單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。年內本集團從最大之首五名客戶獲取的收入少於集團之總收入的30%。

年內本集團購自最大之首五名供應商之購貨額少於集團之總購貨額的30%。

捐贈

本集團二零一零年之公益性捐贈金額達2,221.6萬港元(二零零九年：1,443.5萬港元)。

董事遵守董事進行證券交易的守則

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。

公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開顯示，本公司一直為持上市規則所訂明之公眾持股量。

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。審核委員會由五成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審計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計全年財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之其他僱員福利內。

核數師

截至二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之財務報表經安永會計師事務所審計，本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，重聘安永會計師事務所為本公司下年度之核數師。

代表董事局

施建

主席

香港

二零一一年三月二十五日

公司管治報告

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。

董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的公司管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

截至二零一零年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

董事會已為本公司制訂了合適的公司管治框架，據此主要為集團制訂方向和策略、監察表現和管理本集團的風險。在董事會下，設立了兩個分委員會，即審核委員會和薪酬委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。

年內，董事會無論何時均緊遵上市規則有關最少須委任三名獨立非執行董事的規定，而其中一位具有相關專業資歷或具有會計或財務管理專業知識的專業人員。

每名董事出席之董事會及委員會會議數目如下：

	董事會 (附註1)	審核委員會 (附註1)	薪酬委員會 (附註1)
執行董事			
施建	4(4)		
李耀民	4(4)		
虞海生	4(4)		
蔣旭東	4(4)		
余偉亮	4(4)		
時品仁(附註2)	2(4)		
非執行董事			
張永銳	3(4)	1(2)	1(2)
金炳榮	3(4)	2(2)	
獨立非執行董事			
姜燮富	4(4)	2(2)	
葉怡福	4(4)	2(2)	2(2)
卓福民(附註2)	0(0)	0(0)	0(0)
潘龍清(附註3)	4(4)	2(2)	2(2)

附註：

1. 出席之會議數目(召開之會議數目)
2. 時品仁先生及卓福民先生分別於二零一零年六月二日和十一月三十日獲委任。
3. 潘龍清先生辭任於二零一零年十一月三十日。

公司管治報告

董事會的運作

截止二零一零年十二月三十一日，董事會由本公司十一名董事（「董事」）組成，其中包括本公司執行董事，獨立非執行董事和非執行董事。董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會主要專注於整體策略及政策，特別關注集團的增長和財務表現。

董事會的會議記錄須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對公司管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在特定情況下徵求獨立專業人員意見的程式。

薪酬委員會

本公司根據守則，成立一個以獨立非執行董事佔大多數成員的薪酬委員會。薪酬委員會的多數成員是本公司獨立非執行董事組成，彼等每年計劃最低限額召開一次會議。委員會主席為葉怡福先生，另兩名成員為卓福民先生和張永銳先生。除了張永銳先生，其餘全部成員均為獨立非執行董事。委員會處理事務的法定人數為兩名。

薪酬委員會的主要職責包括，參考董事會不時制定的公司宗旨和目標，檢討及釐定每位執行董事和高級管理層的薪酬福利及審閱購股權計劃。

審核委員會

本公司於二零零一年十一月十二日成立審核委員會。審核委員會的主要職責包括：

- 考慮並推薦委任、重新委任及或罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進的方面任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度及季度報表、中期報告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；
- 檢討及考慮在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；

- 考慮報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況。

審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權利進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最低限度每年與外聘核數師在管理層不在場的情況下開一次會議。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會已經就審閱中期及年度業績召開兩次會議。

董事局對財務報告的責任

本公司董事的責任為編製賬目，而核數師的責任是根據彼等之審核對集團綜合財務報表作出意見，有關彼等之責任詳見本年報「獨立核數師報告書」部份。董事局須確保其負責編製財務報告之賬目須真實及公平地反映有關財務期間內集團財務狀況及業績與現金流量。為此，董事局已選取及貫徹應用合適的會計政策，並作出審慎、公平及合理的判斷及估計，按持續基準編製財務報告。此外，董事局亦須負責確保集團財務申報制度的有效運作、集團保存了可於任何時候合理準確披露集團財務狀況的妥善會計記錄及集團已僱用了足夠合資格及經驗人士協助有關編製工作等事宜。

內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

核數師酬金

年內，本公司之核數師 – 安永會計師事務所，收取人民幣763萬元(相等於876.3萬港元)包括CTND審計服務費人民幣345萬元，以及與CNTD於香港交易所上市相關之服務費人民幣245.5萬元(相等於281.9萬港元)。

公司管治報告

董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，所有董事於二零一零年全年已遵守標準守則所規定之標準。

投資者關係和股東權利

本公司通過各種正規的溝通渠道向股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期和年報；(ii) 股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與公司董事會交流的平臺；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為公司和股東及投資者提供交流渠道；及(v) 本公司在香港的股份過戶登記處為所有股東提供有一切與股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過公佈中期及年報和／或寄發通函、通告及其他公佈，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。

公司資料

董事局

施 建(董事局主席)
李耀民(董事局副主席)
虞海生(聯席主席兼行政總裁)
蔣旭東(營運總裁)
時品仁
余偉亮(聯席行政總裁)
張永銳*
金炳榮*
姜燮富**
葉怡福**
卓福民**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

法定代表

施 建
李耀民

公司秘書

李國華

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中信嘉華銀行有限公司
中國農業銀行

中國： 中國農業銀行
中國工商銀行
中國銀行
上海浦東發展銀行
中國民生銀行

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港辦事處

香港，灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓25樓
2501室

主要股份登記處

Butterfield Corporate Service Ltd
Rose Bank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke,
Bermuda

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

獨立核數師報告

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們審計了附於第46頁至第156頁的上置集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」) 合併財務報表，包括2010年12月31日的合併財務狀況表和母公司財務狀況表，截至該日止年度的合併綜合收益表、合併股東權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他解釋信息。

董事對合併財務報表的責任

貴公司董事的責任是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求真實且公允地編製該等合併財務報表，並對與編製合併財務報表相關的內部控制負責，以使財務報表不存在由於舞弊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該等合併財務報表發表審計意見。我們依據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向貴公司全體股東報告，除此之外並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定執行審計工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施審計工作以對合併財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，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而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，我們考慮與真實且公允地編製合併財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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的、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

意見

我們認為，上述合併財務報表已經按照香港財務報告準則的規定編製，真實且公允地反映貴公司和貴集團2010年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的經營成果和現金流量，並已按照香港公司條例的披露要求編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號國際金融中心二期18樓

2011年3月25日

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	5	6,288,774	2,830,596
銷售成本	7	(3,749,581)	(1,593,931)
毛利		2,539,193	1,236,665
其它(損失)/收益—淨額	6	(166,993)	1,087,899
銷售及分銷成本	7	(169,542)	(198,916)
管理費用	7	(455,916)	(345,047)
營運利潤		1,746,742	1,780,601
財務收入	8	71,317	16,884
財務成本	9	(312,946)	(179,114)
財務成本—淨額		(241,629)	(162,230)
應佔聯營企業之損益		25,459	(93,927)
除所得稅前利潤		1,530,572	1,524,444
所得稅	12	(815,083)	(506,662)
本年淨利潤		715,489	1,017,782
其它綜合收益			
報表折算差額		383,775	15,786
本年度其它綜合收益，扣除稅金		383,775	15,786
本年度綜合收益		1,099,264	1,033,568
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		629,652	785,081
非控股股東權益		85,837	232,701
		715,489	1,017,782
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	915,133	797,350
非控股股東權益		184,131	236,218
		1,099,264	1,033,568
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	15		
—基本		17.47 港仙	24.47 港仙
—攤薄		16.79 港仙	23.70 港仙

已派發及本年擬派發股息在附註14中詳細披露。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

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	16	2,627,299	2,684,121	2,712	3,229
已完工投資物業	17	6,624,338	6,329,400	–	–
在建投資物業	17	111,646	193,879	–	–
預付土地租賃款	18	399,796	565,492	–	–
商譽	19	671,979	453,788	–	–
於子公司之投資	20(a)	–	–	5,148,045	4,433,839
應收子公司款項	20(b)	–	–	2,153,125	1,346,117
於聯營企業之投資	21(a)	72,182	87,807	–	–
衍生金融資產	36	55,894	–	–	–
遞延所得稅資產	34	432,186	177,588	–	–
長期應收款項	27	109,598	106,365	–	–
其它非流動資產	22	57,974	362,935	–	279,485
		11,162,892	10,961,375	7,303,882	6,062,670
流動資產					
預付土地租賃款	18	11,017,446	7,954,454	–	–
以供出售之持有或開發中物業	23	6,124,508	4,705,378	–	–
以供出售之開發中土地	24	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	21(b)	8,113	1,825	–	–
預付款項及其它流動資產	25	671,331	261,014	3,117	51,506
其它應收款	26	1,186,348	1,329,071	–	86
應收賬款	27	607,865	401,322	–	–
預付所得稅款項		113,854	83,820	–	–
現金及銀行存款	28	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821
		29,579,114	23,712,727	1,047,283	864,064
資產總計		40,742,006	34,674,102	8,351,165	6,926,734

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
權益和負債				
權益				
已發行股本及股本溢價	29	4,736,489	4,736,489	4,736,489
其它儲備	30	1,142,493	1,221,202	909,129
留存溢利	30	2,665,801	2,234,050	124,762
歸屬於母公司股東權益合計		8,544,783	8,191,741	5,770,380
非控股股東權益		2,782,378	3,115,939	-
權益總計		11,327,161	11,307,680	5,770,380
負債				
非流動負債				
計息銀行及其它借款	31	8,863,028	5,942,549	171,548
可換股債券－主債務部分	35	354,548	312,219	354,548
有擔保優先票據	32	557,322	552,463	557,322
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	33	632,478	639,041	-
遞延所得稅負債	34	2,076,251	1,638,787	-
		12,483,627	9,085,059	1,083,418
流動負債				
計息銀行及其它借款	31	3,169,554	1,589,958	980,454
預售開發中物業之預收賬款	37	4,546,137	4,943,649	-
應付帳款	38	3,358,631	3,176,373	-
其它應付款項及應計項目	39	2,421,148	2,339,360	516,913
當期所得稅負債		2,323,911	1,428,561	-
有擔保優先票據，流動部分	32	-	95,813	-
土地開發所產生之遞延收入	33	1,111,837	696,291	-
應付聯營企業款項	40	-	11,358	-
		16,931,218	14,281,363	1,497,367
負債總計		29,414,845	23,366,422	2,580,785
負債及權益總計		40,742,006	34,674,102	8,351,165
淨流動資產/(負債)		12,647,896	9,431,364	(450,084)
資產總額減流動負債		23,810,788	20,392,739	6,853,798

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

施建
董事會主席

虞海生
董事會聯席主席兼行政總裁

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	資產重估儲備	購股權儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	可換股		留存溢利	非控股股東權益	權益合計
	及股本溢價(附註29)						債券中包含認股權				
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)	-	-	-
應估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
估子公司權益減少	-	-	-	-	-	(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	4,736,489	2,268*	248*	259,266*	1,019,873*	(318,523)*	179,361*	2,665,801	8,544,783	2,782,378	11,327,161

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 (附註29)	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
於聯營企業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	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

* 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)。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

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	41	(1,350,070)	3,112,001
已付利息		(668,171)	(471,367)
已付所得稅		(150,535)	(288,897)
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)
預付土地租賃款		(266)	(105,175)
收購子公司，扣除購入之現金	44	(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
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	14	(158,571)	–
融資活動之現金淨流入		2,251,701	1,447,458
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
現金及現金等價物，年末餘額	28	3,887,304	4,134,112

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

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)

1 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其它公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在香港交易所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號，會展廣場辦公大樓25樓2501室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)本年主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，大規模新城鎮開發建設，物業租賃及酒店經營業務。

2.1 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，除已完工投資物業、在建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。

在編製此等財務報表時，本公司管理層充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2010年度的財務報表。各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。本集團內部各公司之間的交易、結餘、未實現損益及股利於合併時予以全額抵銷。

子公司即使發生虧損，該虧損仍會分配給非控股股東。

對子公司之權益變動，若不失去控制權的，則作為權益交易。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。將母公司以前年度在其它綜合收益中確認的部分結轉至當期損益或留存溢利中。

財務報表附註

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)

2.1 編製基準(續)

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)。

2.2 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月頒布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。

2.2 會計政策及披露的變化(續)

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、負債總額及淨資產無影響。

由於該可換股債券於2009年內發行(詳見附註35)，因此對2009年1月1日的財務狀況表沒有影響。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的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號的修訂	首次採用香港財務報告準則－首次執行香港財務報告準則第7號比較信息披露之有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號的修訂	嚴重的惡性通脹及就首次採納者移除固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號的修訂	香港財務報告準則第7號金融工具披露的修訂－金融資產轉移 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號的修訂	遞延稅項：基礎資產的收回 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ³
香港會計準則第32號的修訂	香港會計準則第32號金融工具的修訂：呈列－供股的分類 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號	最低資金要求的預付款項 ³
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第19號	以權益工具償還金融負債 ²

財務報表附註

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)

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

除上述新制訂和修訂的準則外，香港會計師公會發布了2010年對香港財務報告準則的改進，更正和澄清了一系列香港財務報告準則中存在的不一致之處。對香港財務報告準則第3號，香港會計準則第27號的修訂將於2010年7月1日或之後開始的會計年度生效，對香港財務報告準則第1號，香港財務報告準則第7號，香港會計準則第1號，香港會計準則第34號，以及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第13號的修訂從2011年1月1日或之後開始的會計年度生效，但均有明確的過渡安排。

- 1 於2010年2月1日或以後開始之會計期間生效。
- 2 於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效。
- 3 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效。
- 4 於2011年7月1日或以後開始之會計期間生效。
- 5 於2012年1月1日或以後開始之會計期間生效。
- 6 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第1號的修訂豁免了香港財務報告準則的首次執行者提供2009年3月因香港財務報告第7號之修訂改進金融工具披露所導致的額外披露。從而使得首次執行者與已執行者適用的香港財務報告第7號的修訂中的過渡性條文一致。該修訂不會對本集團財務報表產生重大財務影響。

於2010年12月，香港會計師公會頒布另一個對香港財務報告準則第1號的修訂，該修訂允許經歷嚴重惡性通貨膨脹的企業採用新的推定成本豁免。同時，它還去除了香港財務報告準則第1號中與終止確認及首日利得或損失相關的固定日期的規定。本集團預計該修訂對本集團財務報告無影響。

香港財務報告準則第7號之修訂頒布於2010年10月。該修訂要求披露更多的信息，以便於報表使用者更好地瞭解金融資產的轉移交易，包括瞭解金融資產轉移方所保留的風險可能帶來的影響。如果報告期末發生的轉移交易金額比重較大，該修訂還要求增加相關披露。目前，該修訂不會對本集團財務報表產生影響。

所頒布的香港財務報告準則第9號反映替代香港會計準則第39號項目的第一階段工作，並應用於按香港會計準則第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。於該項目的後面階段，對沖會計及減值將被考慮。預期此項目會於2011年完成。本集團預計將自該準則生效日起執行該準則。本集團將會量化採納香港財務報告準則第9號第一階段以及其他階段(一經頒布)的影響，以呈列全面情況。

香港會計準則第12號之修訂發布於2010年12月。該修訂主要關注於以香港會計準則第40號投資物業的公允價值模型進行計量的投資物業之遞延稅項確認。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港會計準則第24號(經修訂)明確並簡化了關聯方之定義。經修訂的準則亦為與政府相關的實體提供了部分披露豁免，以不必披露實體與政府及政府相關實體間的所有的交易詳情。本集團預計自2011年1月1日起執行香港會計準則第24號(經修訂)且預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港會計準則第32號之修訂發布於2009年10月。該修訂為實體以其功能貨幣以外的供股權提供豁免，使其免於因視供股權為衍生金融工具而將公允價值變動於損益內入帳。在滿足特定條件下，這些供股權可以被分類為權益工具。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號之修訂發布於2009年12月。該修訂刪除了當有最低資金要求時，在某些特定情況下未來提存金預付款的會計處理而導致的非原解釋公告本意的後果。該修訂要求將提存金的預付款確認為一項年金資產。通過減少未來提存金獲得的經濟利益為以下兩項之和：(1) 預付的未來服務成本；(2) 估計的未來服務成本超出沒有預付未來服務成本時所需的預計最低資金要求提存金。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第19號規範了當某一實體的金融負債的條款被重新商定而導致該實體向債權人發行權益工具以償還所有或部分債務的會計問題。該解釋公告闡明瞭按照香港會計準則第39號金融工具：確認和計量，向債權人發行的權益工具是償還債務支付的對價，所償還的金融負債的賬面價值與所支付的對價的差額應確認為損益。所支付的對價應該按照所發行的權益工具的公允價值進行計量。如果該權益工具的公允價值不能可靠地計量，應當採用所償還債務的公允價值。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

2010年5月頒布了一系列對香港財務報告準則的修訂。本集團預計自2011年1月1日起執行這些修訂。每個準則均有各自的過渡性條款。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

2.4 主要會計政策

子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策以從中取得利益的實體。

本公司綜合收益表中確認的子公司經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於子公司的投資，除了根據香港財務報告準則第5號歸屬於以出售為目的持有的子公司的投資，均按成本減去減值損失列賬。

聯營企業

聯營企業指本集團對其持有通常不低於20%表決權的長期權益並且對其有重大影響的主體，但該主體並不是本集團的子公司或共同控制企業。

本集團對聯營企業之投資在合併資產負債表中，以根據權益法核算的本集團所佔淨資產份額減去減值損失後的餘額列賬。本集團應佔聯營企業收購後經營成果和儲備的份額分別計入合併綜合收益表和合併儲備中。因本集團和聯營企業之間的內部交易而產生的未實現損益，除非有證據表明該內部交易資產存在資產減值外，按本集團投資所佔份額進行抵銷。收購聯營企業產生的商譽包括在本集團於聯營企業權益部分內，且不再單獨進行減值測試。可能存在的不同的會計政策已經調整一致。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次並購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並合理分類及確認。其中包括將嵌入式衍生工具與其主合同相分離。

如果企業合併是分步進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，按照香港會計準則第39號的要求，確認為當期損益或其它綜合收益。如果將或有對價分類為權益工具，則其在最終所有者權益中結算前無需重新計量。

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項小於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其它資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

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

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

2.4 主要會計政策(續)

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、金融資產、投資物業、商譽和非流動資產/已出售為目的的處置組)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其它資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期綜合收益表。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯方

在下列情況下，則另一方被視為本集團的關聯方：

- (a) 對方，直接或間接通過一家或多家中介，(i) 控制本集團或受本集團控制或與本集團同受共同控制；(ii) 在本集團擁有權益，從而對本集團有重大影響；或(iii) 對本集團擁有共同控制；
- (b) 對方是本集團的聯營企業；
- (c) 對方是本集團與其他方共同控制企業；
- (d) 對方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 對方為上述(a)或(d)提到的任何人士之親密家庭成員；
- (f) 對方為由上述(d)或(e)提到的任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響的主體或者這樣一個主體的重大表決權掌握在上述(d)或(e)提到的任何人士手中；或
- (g) 對方是一項為集團僱員或者作為集團關聯方的任何實體的僱員所設立的退休福利計劃。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。

物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年限如下：

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其它建築物	20年
高爾夫球相關經營設備	高爾夫球場40至50年，高爾夫俱樂部建築物30年，俱樂部設備10年，俱樂部家具及辦公設備5年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

2.4 主要會計政策(續)

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，並作為融資租賃入帳。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期綜合收益表。

在建投資物業以公允價值計量，其公允價值變動引起的損益計入當期綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期綜合收益表。

租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

投資及其它金融資產

初始確認和計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融資產恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。本集團在初始確認時對金融資產進行分類。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收賬款、其它應收款以及衍生金融工具。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

投資及其它金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。此類金融資產包括本集團持有的並未被指定為符合香港會計準則第39號準則定義下的套期關係的衍生金融工具。衍生工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其被指定為有效的套期工具。此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期綜合收益表中的其他收益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

本集團根據在近期是否有意出售該項金融資產來評價其是否仍舊適合被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益(交易性)的金融資產。在極少數的情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，本集團可以選擇重分類該項金融資產。重分類至貸款及應收款項或可供出售金融資產由該金融資產的性質決定。該評價不影響任何以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產在初始指定時使用公允價值選擇權。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將獨立按公允價值計價。嵌入式衍生金融工具的公允價值變動記入當期綜合收益表。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤餘成本扣除減值準備後計量。計算攤餘成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在綜合收益表中的財務收入，發生減值所產生的損失確認為當期損益。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認為可供出售金融資產。被認為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其它金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期綜合收益表。利息和股利的收入按照相關「收入確認」準則在綜合收益表中確認為「其它收益」。由此類投資減值產生的虧損，從「可供出售投資重估儲備」轉為「可供出售金融資產的減值損失」，並計入當期綜合收益表。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。當金融資產符合貸款及應收款項定義，並且集團有意向及能力將該資產持有至可預見的未來或到期日，可以將其重分類至貸款及應收款項。僅當某一實體有意向及能力將金融資產持有至到期日，可以將其重分類至持有至到期投資。

金融資產從可供出售金融資產科目轉出時，之前確認在權益的累計收益或損失根據剩餘年限採用實際利率在綜合收益表內進行確認。新的攤餘成本與預計未來現金流之間的差異也在資產剩餘年限中採用實際利率進行攤銷。如果該資產發生減值，則原先計在所有者權益中的金額計入當期綜合收益表。

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

如若本集團已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續參與該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

若本集團以就已轉讓資產作出擔保的形式繼續參與，則按該項資產的原始賬面值與本集團可能須償還的對價金額上限的較低者計量。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其它明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。如果該筆貸款為浮動利率貸款，則用於測算減值損失的利率為當期實際利率。

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值準備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在綜合收益表中確認為損失的沖減。

以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其它綜合收益中確認。

金融負債

初始確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融負債劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。本集團在初始確認金融負債時對該金融負債進行分類。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為計息貸款和借款，則以公允價值加上直接歸屬於該貸款和借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付帳款、其它應付款，應付聯營企業款項，衍生金融工具、計息銀行貸款及其它借款、有擔保優先票據，以及可換股債券。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

計息貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失記入當期綜合收益表。

攤餘成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

金融負債(續)

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失記入當期綜合收益表。在當期綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

可換股債券

香港會計準則32號下定義的同時包含負債和權益部分的可換股債券發行時，其負債部分(包括主債務以及除權益部分以外的嵌入式衍生工具(如有))的公允價值根據類似的非可換股債券的市場利率確認。主債務部分按照攤餘成本確認為負債，如有與主債務相分離的嵌入式衍生工具，則作為以公允價值計量的衍生金融負債，直到轉換或贖回為止。發行收入的其餘部分分配至換股權，扣除交易費用，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的收入為基礎在此兩者間分配。

若可換股債券包含負債和衍生工具，其換股權有嵌入金融衍生工具的特徵，則應分離於其負債部分。在初始確認時，可換股債券的衍生工具部分(包括所有需要與主合同分離的嵌入衍生工具)以公允價值計量，並且作為衍生工具的一部分列示。任何超過衍生金融工具初始確認成本的發行所得額構成主債務部分(作為負債)。交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分，與衍生工具部分相關的則直接計入當期綜合收益表。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在綜合收益表中確認。

2.4 主要會計政策(續)

金融工具的抵銷

只有當且僅當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務報表中。

金融工具的公允價值

在活躍市場上交易的金融工具之公允價值參考市場報價或做市商報價(多頭為買入價，空頭為賣出價)確定，不扣減交易成本。對於沒有活躍市場的金融工具，公允價值採用估價技術確定。估價技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格；參考實質上幾乎全部相同的其他金融工具的當前公允價值；現金流量折現法；期權定價模型及其它估值模式。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期綜合收益表。

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況(如合同約定的基礎現金流)劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團將在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具(且未使用套期會計)，該衍生工具被劃分為非流動(或分為流動和非流動兩部分)以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

持有或開發中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其它直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定其在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

以供出售開發中土地

以供出售開發中土地成本包括累計開發成本，材料成本，建造期間相關借款的資本化借款利息以及其他可直接歸屬於該以供出售開發中土地的成本。

以供出售開發中土地以成本和可變現淨值孰低計量。可變現淨值為按當前市場狀況政府部門出售本集團開發的土地所得款項中本集團應佔的收入，減去為實現來自出售待售土地開發的收入而預期將要發生的成本。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店和高爾夫球場經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

準備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併綜合收益表中的財務費用。

於企業合併中確認的或有負債初始確認時以其公允價值計量。期後以：(i) 根據上述計提準備的一般原則確認的金額；及(ii) 在適當情況下，初始確認金額扣減按照收入確認原則計算的累計攤餘成本中的較高者計量。

2.4 主要會計政策(續)

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率(以及稅法)，並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認為以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

物業銷售收入根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。在物業銷售完成前根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售開發中物業之預收賬款。

土地開發收入

本集團獲受權利於一定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。當地方政府通過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，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。

高爾夫球場經營

高爾夫球場經營收入為球場及設備使用收入，高爾夫球場提供之服務、食品、飲料等，於服務提供或商品出售時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會員制為會員以低於對非會員的售價提供服務和產品。高爾夫俱樂部會籍收入依照權責發生制以直線法在會期內攤銷確認。

物業經營租賃

經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否收取支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。

2.4 主要會計政策(續)

收入確認(續)

網絡基礎設施銷售

網絡基礎設施銷售收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。本集團既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出商品實施有效控制。

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

酒店經營收入

酒店經營收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

以股份結算之交易

本公司之子公司，中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)建立了一個股權激勵計劃以獎勵及回報對中國新城鎮業務的成功作出杰出貢獻的合資格參與者。中國新城鎮的員工(包括高級管理層)收取以股份結算交易形式的薪酬，而員工則提供服務作為股權工具的對價(「股權結算之交易」)。

該交易之成本經參考其授予日的公允價值計量，由本集團聘請的評估師採用適當的定價模型確定。

該交易之成本在員工業績及／或勞務條件滿足的期間內確認，同時使權益增加，在相關員工完全有權享有獎勵當日(「行權日」)結束。該交易之累計相關費用在財務報告日確認直至行權日期間，反映轉歸期終止前本集團對由於將被行權的權益交易之最優估計。一段期間內確認的損益反映該期間起止日之間確認的累計費用。

未能最終行權的獎勵不進行確認，除非其行權條件取決於市場環境，即在其它條件都滿足的情況下，是否行權與市場環境無關。

若該股權結算之獎勵的條件變更，最小費用以假設條件沒有變更的情況確認。由條件變更引起的額外費用也將確認，從而增加基於權益支付計劃的總公允價值，或在變更日使員工受益。

當該獎勵取消時，視同在取消日行權，並同時確認所有未確認的相關費用。儘管如此，如果有新的獎勵計劃用於替代已取消的計劃，並在授權日指明為替代計劃，則新舊計劃視作為對舊計劃的修改，按照前述方法處理。

未行使的期權稀釋作用反映在稀釋每股收益中。

2.4 主要會計政策(續)

其它僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2009年19%-22%)。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於後附的合併綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其它應盡的義務。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

政府補助

政府補助(包括非現金撥款)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在合併綜合收益表中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

財務報表附註

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)

2.4 主要會計政策(續)

股利

股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港交易所上市，港幣被選為本公司的列報貨幣，用以呈報合併財務報表。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有匯兌損益差額計入綜合收益表。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

2.4 主要會計政策(續)

外幣(續)

(c) 集團公司(續)

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反復出現的現金流交易則按照全年加權平均利率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行對沖的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務報表中不予確認。

3. 重大會計估計及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其它資產。

判斷是對各單項物業作出的，以確定配套服務是否如此重大以致於使該物業不符合投資物業的定義。

財務報表附註

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)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其它關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險列示如下：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2010年12月31日的賬面價值為港幣6.72億元(2009年：港幣4.54億元)。詳見附註19。

投資物業公允價值的估計

投資物業在2010年12月31日及2009年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以未來現金流折現法或以基於該物業現有租約的淨租賃收入做出的收益法進行估計。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果相反。本集團在做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其不可可靠計量。在公允價值不能可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以現金流折現法或剩餘價值法確定。

待售土地開發之賬面價值

本集團待售土地開發以成本與可變現淨值孰低計量。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估的成本及其可變現淨值，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將要發生的成本。

倘成本高於預計可變現淨值，須就待售土地開發之成本超出其可變現淨值的金額計提準備。該準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之期間內的待售土地開發之賬面值及準備作出相應調整。

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

遞延所得稅資產及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能有足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。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最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值準備／減值準備轉回。

物業、機器及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、機器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、機器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周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、機器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、機器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。

財務報表附註

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)

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計的不確定性(續)

土地開發收入計量

來自本集團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確定，原因是該等部分的建築工程性質類似。

土地基建部分應佔之收入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確認。然而，公共配套設施應佔之收入就土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。公共配套設施未竣工部分應佔的收入於財務狀況表內作為遞延收入，確認為流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。

衍生金融工具及其它金融工具的公允價值的估計

不在活躍市場交易的金融工具(如可換股債券中分離的衍生工具部分)的公允價值需要採用估值技術來確定。本集團運用其判斷根據每一財務狀況表日的市場條件選擇不同的估值方法並做出假設。

應以公允價值進行初始確認(或之後有任何需要分開計量的嵌入式衍生工具)的可換股債券(包括分配至主債務部分的價值，確認為金融負債或權益的換股權，及可換股債券中的其它衍生工具部分)的公允價值，不能從活躍市場獲取，則利用包括現金流折現法和期權定價模型等估值技術確定。這些估值模型所使用的參數均從可觀察的市場獲得，但對於某些不適用的因素，必須使用一定假設以得出公允價值。假設包括諸如信用風險、市場風險及波動性等參數。對於這些因素的估計變更會影響該等金融工具公允價值之披露。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

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

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地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。

財務報表附註

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)

4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2010					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	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
	4,360,186	1,587,946	138,524	270,654	236,684	6,593,994
調整：						
分部間銷售抵銷						(305,220)
收入						6,288,774
分部利潤/(損失)	1,303,814	718,347	(39,043)	(21,651)	(214,725)	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						1,530,572
分部資產及負債						
分部資產	22,031,440	6,686,681	6,967,206	2,025,077	2,959,420	40,669,824
於聯營企業之投資						72,182
總資產						40,742,006
分部負債	16,595,220	2,582,665	3,307,966	146,400	6,782,594	29,414,845
總負債	16,595,220	2,582,665	3,307,966	146,400	6,782,594	29,414,845
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	-	-	-	-	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)。

財務報表附註

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)

4. 經營分部報告(續)

	2009					
	物業開發	土地開發	物業租賃	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
	1,552,399	910,900	113,320	159,196	104,467	2,840,282
調整：						
分部間銷售抵銷						(9,686)
收入						2,830,596
分部利潤/(損失)	253,150	532,297	628,570	(121,281)	487,865	1,780,601
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						1,524,444
分部資產及負債						
分部資產	16,771,222	6,036,235	6,753,736	2,212,531	2,812,571	34,586,295
於聯營企業之投資						87,807
總資產						34,674,102
分部負債	13,316,164	2,525,710	1,842,959	68,476	5,613,113	23,366,422
總負債	13,316,164	2,525,710	1,842,959	68,476	5,613,113	23,366,422
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)。

財務報表附註

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)

4. 經營分部報告(續)

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
	10,435,058	10,226,680

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佔總收入比例為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。

5. 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；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

5. 收入(續)

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(附註17)	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
	6,665,279	2,992,756
減：銷售税金	(376,505)	(162,160)
總收入	6,288,774	2,830,596

(i) 營業税金及附加

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%，高爾夫球場經營收入的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。

財務報表附註

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)

6. 其他收益／(損失)－淨額

	2010	2009
投資物業公允價值溢利／(損失)(附註17)	(137,842)	476,162
以公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具－公允價值損失淨額	(6,178)	(89,055)
物業、機器及設備處置收益／(損失)淨額	(20,162)	81
處置子公司之溢利	–	43,349
處置投資物業之溢利	–	26,397
購買子公司之溢利(附註44)	28,940	–
於聯營企業之投資減值轉回	–	104,403
贖回有擔保優先票據之溢利／(損失)(附註32)	(4,798)	179,102
對聯營企業增加投資時聯營企業淨資產超過支付對價之溢利	–	300,415
對收購日前持有中國新城鎮發展有限公司之權益根據收購日公允價值進行重新評估之損失	–	(184,398)
收購日被收購公司(中國新城鎮發展有限公司)淨資產超過累計支付對價、非控股股東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
聯營企業稀釋損失(附註21(a)(i))	375	–
捐贈	(22,216)	(14,435)
其他	(5,112)	9,528
	(166,993)	1,087,899

財務報表附註

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)

7. 按性質分類的費用

	2010	2009
已銷物業及土地成本(不含折舊)	3,615,770	1,475,766
物業、機器及設備折舊(附註16)	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
	160,061	139,726
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(附註27)	-	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
	4,375,039	2,137,894

8. 財務收入

	2010	2009
銀行存款利息	34,295	15,766
匯兌淨損益	37,022	1,118
	71,317	16,884

財務報表附註

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)

9. 財務成本

財務成本列示如下：

	2010	2009
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	391,730	301,490
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	183,108	56,410
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還(附註32)	70,589	111,494
可換股債券3利息－須於5年內全部償還(附註35)	—	8,708
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註35)	61,407	25,392
	706,834	503,494
減：資本化利息	(393,888)	(324,380)
財務成本	312,946	179,114

於2010年度，利息加權平均資本化率為6.81% (不包含不與本集團旗下其他子公司相互融資的中國新城鎮發展有限公司及其子公司)(2009年:7.03%)。中國新城鎮發展有限公司2010年度利息加權平均資本化率為6.45%(2009年:9.97%)。

財務報表附註

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)

10. 董事薪酬

按照上市公司規則和香港公司條例第161節，本年度董事薪酬披露如下：

董事姓名	薪金	2010 基於股份 的支付 (管理層股票 期權計劃)*		合計
		袍金		
執行董事				
– 施建先生	3,000	–	–	3,000
– 李耀民先生	3,500	–	2,270	5,770
– 虞海生先生	2,500	–	–	2,500
– 蔣旭東先生	2,000	–	–	2,000
– 時品仁先生(自2010年起任職)**	1,164	–	–	1,164
– 余偉亮先生	2,440	–	2,270	4,710
非執行董事				
– 張永銳先生	–	360	–	360
– 金炳榮先生	–	330	–	330
獨立非執行董事				
– 葉怡福先生	–	330	–	330
– 潘龍清先生(已於2010年離職)	–	330	–	330
– 姜燮富先生	–	330	–	330
– 卓福民先生(自2010年起任職)	–	30	–	30
合計	14,604	1,710	4,540	20,854

董事姓名	薪金	2009 基於股份 的支付 (管理層股票 期權計劃)*		合計
		袍金		
執行董事				
– 施建先生	1,750	–	–	1,750
– 李耀民先生	2,125	–	962	3,087
– 虞海生先生	2,000	–	–	2,000
– 蔣旭東先生	2,000	–	–	2,000
– 余偉亮先生(自2009年起任職)	1,434	–	962	2,396
– 李偉民先生(已於2009年離職)	846	–	–	846
非執行董事				
– 張永銳先生	–	330	–	330
– 金炳榮先生	–	330	–	330
獨立非執行董事				
– 楊國榮先生(已於2009年離職)	–	69	–	69
– 潘龍清先生(自2009年起任職)	–	210	–	210
– 葉怡福先生	–	220	–	220
– 姜燮富先生	–	272	–	272
合計	10,155	1,431	1,924	13,510

財務報表附註

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)

10. 董事薪酬(續)

- * 2007年7月5日，中國新城鎮發展有限公司董事會通過決議，決定將380份額(相當於股權拆分後28,500,000股)作為股權激勵，激勵部分董事及員工(「符合資格者」)繼續為公司服務。李耀民先生及余偉亮先生分別獲得了79份額(相當於股權拆分後5,925,000股)。該管理層股票期權計劃的詳細內容參見附註30(a)。

該管理層股票期權計劃建立在相關符合資格者在可行權日仍在中國新城鎮發展有限公司任職，並在可行權日未提交離職申請的基礎上。行權價為每股人民幣8元(中國新城鎮股票分拆前)。該計劃被當作是相關符合資格者於此期間(「等待期」)為公司提供服務的福利。由於該部分股權在符合資格者歸屬期結束前不會發放，中國新城鎮發展有限公司在等待期內將其確認為費用。

上述表格中基於股份的支付費用為中國新城鎮發展有限公司成為本公司之子公司之後的期間，即當期及2009年9月9日至2009年12月31日期間之費用。

- ** 時品仁先生受聘為公司執行董事之前擔任本公司副總裁職位。其本年薪酬為1,867千港幣(擔任董事之前的薪酬為703千港幣，擔任董事期間的薪酬為1,164千港幣)。

於2010及2009年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2010及2009年度，無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員包括四名(2009年：五名)董事，其薪酬詳見如上附註10。2010年內餘下一名非董事(2009年：兩名)的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2010	2009
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	2,200	4,616

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2010	2009
0-1,000,000 港元	-	-
1,000,001 港元-1,500,000 港元	-	-
1,500,001 港元-2,000,000 港元	-	1
2,000,001 港元-3,000,000 港元	1	1

12. 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
	996,674	265,364
遞延所得稅(附註34)		
– 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
	(181,591)	241,298
本年稅項支出	815,083	506,662

(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5500萬港元(2009年：5700萬港元)。

(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。

財務報表附註

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)

12. 所得稅(續)

(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。

按照適用於本集團的除所得稅前利潤的一般適用之稅率25%(2009:25%)而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2010	2009
除所得稅前利潤	1,530,572	1,524,444
按適用稅率25%計算之稅項金額	382,643	381,111
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(402)	(1,605)
歸屬於應佔聯營企業的損益的所得稅影響	(6,365)	23,482
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分) 的所得稅影響	(66,840)	(13,736)
無須納稅之收入	(11,628)	(140,399)
未確認的稅務虧損及不可抵扣之費用	147,003	83,622
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳 所得稅之影響	103,313	101,331
處置子公司溢利應納稅	–	17,909
中國大陸企業所得稅	547,724	451,715
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	267,359	54,947
本年稅項支出	815,083	506,662

本集團應佔聯營企業的稅項為370萬港元(2009：50萬港元)，計入合併綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2010年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的溢利37,235千港元(2009溢利：240,281千港元)(附註30(b))。

14. 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)	104,513	158,571

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)。

15. 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。本公司稀釋性的潛在普通股為可換股債券(附註35)，以及中國新城鎮之潛在普通股，包括中國新城鎮管理層購股權計劃(附註30(a))及其可換股債券。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。管理層購股權被視為期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(附註9)	61,407	25,392
子公司可換債券潛在攤薄普通股淨效應	(5,412)	-
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	685,647	810,473

財務報表附註

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)

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利(續)

	股票數量	
	2010 (千股)	2009 (千股)
股數		
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
	4,083,809	3,419,384

於財務狀況表日至本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。

16. 物業、機器及設備

本集團

	2010						
	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本							
年初餘額	1,780,087	708,901	1,704	643,732	102,612	162,141	3,399,177
收購子公司(附註44)	-	-	-	540	2,742	-	3,282
增加	8,186	2,506	342	41,123	11,322	33,012	96,491
轉入	-	14,332	-	-	-	(14,332)	-
其他處置	(32,197)	(46,933)	-	(3,988)	(6,043)	-	(89,161)
匯兌折算差額	61,363	23,956	67	23,274	3,757	6,077	118,494
年末餘額	1,817,439	702,762	2,113	704,681	114,390	186,898	3,528,283
累計折舊							
年初餘額	384,222	88,034	244	192,143	50,413	-	715,056
收購子公司(附註44)	-	-	-	237	1,782	-	2,019
計提(附註7)	55,228	21,364	82	76,520	15,877	-	169,071
其他處置	(1,433)	(4,951)	-	(3,185)	(4,149)	-	(13,718)
匯兌折算差額	14,624	3,447	10	8,405	2,070	-	28,556
年末餘額	452,641	107,894	336	274,120	65,993	-	900,984
賬面淨值							
年末餘額	1,364,798	594,868	1,777	430,561	48,397	186,898	2,627,299
年初餘額	1,395,865	620,867	1,460	451,589	52,199	162,141	2,684,121

16. 物業、機器及設備(續)

本集團

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2009 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本							
年初餘額	1,083,612	-	2,813	729,815	43,038	-	1,859,278
收購子公司	917,578	707,989	-	66,516	44,398	197,102	1,933,583
增加	3,491	269	-	8,580	25,617	(7,511)	30,446
在建工程轉入	116	-	-	-	-	(27,601)	(27,485)
處置子公司	(227,165)	-	-	(160,624)	(6,167)	-	(393,956)
其他處置	-	-	(1,113)	(1,708)	(4,397)	-	(7,218)
匯兌折算差額	2,455	643	4	1,153	123	151	4,529
年末餘額	1,780,087	708,901	1,704	643,732	102,612	162,141	3,399,177
累計折舊							
年初餘額	60,492	-	1,155	109,741	19,621	-	191,009
收購子公司	319,413	81,454	-	38,196	25,365	-	464,428
計提(附註7)	52,177	6,501	90	66,221	10,871	-	135,860
處置子公司	(48,264)	-	-	(21,134)	(2,292)	-	(71,690)
其他處置	-	-	(1,002)	(1,133)	(3,212)	-	(5,347)
匯兌折算差額	404	79	1	252	60	-	796
年末餘額	384,222	88,034	244	192,143	50,413	-	715,056
賬面淨值							
年末餘額	1,395,865	620,867	1,460	451,589	52,199	162,141	2,684,121
年初餘額	1,023,120	-	1,658	620,074	23,417	-	1,668,269

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約133,811千港元(2009年：約118,164千港元)，計入銷售費用約5,650千港元(2009年：2,520千港元)及計入管理費用約29,610千港元(2009年：約15,176千港元)。

於2010年12月31日，賬面淨值為1,361,346千港元(2009：1,395,865千港元)房屋及建築物被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註31)。

財務報表附註

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)

16. 物業、機器及設備(續)

本公司

	2010		合計
	家具及 辦公設備	交通工具	
成本：			
年初餘額	588	3,284	3,872
增加	26	–	26
匯兌折算差額	21	114	135
年末餘額	635	3,398	4,033
累計折舊：			
年初餘額	397	246	643
計提	43	598	641
匯兌折算差額	14	23	37
年末餘額	454	867	1,321
賬面淨值：			
年末餘額	181	2,531	2,712
年初餘額	191	3,038	3,229

	2009			合計
	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	
成本：				
年初餘額	1,102	649	–	1,751
增加	–	80	3,281	3,361
處置	(1,113)	(132)	–	(1,245)
匯兌折算差額	11	(9)	3	5
年末餘額	–	588	3,284	3,872
累計折舊：				
年初餘額	951	518	–	1,469
計提	–	45	246	291
處置	(1,002)	(117)	–	(1,119)
匯兌折算差額	51	(49)	–	2
年末餘額	–	397	246	643
賬面淨值：				
年末餘額	–	191	3,038	3,229
年初餘額	151	131	–	282

17. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2010	2009
年初餘額	6,329,400	5,248,073
在建投資物業轉入	199,623	–
公允價值溢利／(損失)(附註6)	(135,864)	476,754
成本調整	9,292	53,772
處置	–	(7,647)
因收購子公司增加	–	549,189
匯兌折算差額	221,887	9,259
年末餘額	6,624,338	6,329,400

在建投資物業

	2010	2009
年初餘額	193,879	–
因收購子公司增加	–	126,914
增加	114,658	67,389
轉入已完工投資物業	(199,623)	–
公允價值損失(附註6)	(1,978)	(592)
匯兌折算差額	4,710	168
年末餘額	111,646	193,879

於2010年12月31日，已完工投資物業主要包括如下物業：

位於上海市盧灣區之3層商鋪，其公允價值約為12.36億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至6年。

位於上海市普陀區8棟多層商鋪和辦公樓的部分樓宇，其公允價值約為13.06億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1.5至10年。

位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為32.65億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至16年。

位於上海市寶山區的商業街，其公允價值約為4.94億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至10年。

位於上海市寶山區的超市，其公允價值約為2.23億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為20年。

財務報表附註

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)

17. 投資物業(續)

位於無錫市鴻山新城的商業街，其公允價值約為0.81億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至6年。

於2010年12月31日，本集團之投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行西門有限公司及戴德梁行有限公司進行評估。由於上述投資物業無活躍交易市場，同時缺乏類似位置及狀況的投資物業，評估師根據收益法(長期回歸方法或未來現金流折現法)模型估值。模型主要採用以下參數：

	2010	2009
回報率		
上海綠洲中環中心－辦公室	4.1%-4.4%	4.1%-4.4%
上海綠洲中環中心－商業街	6.5%-6.8%	6.5%-6.8%
上海華府天地商舖	6.25%-6.5%	5%-6%
瀋陽華府天地商舖	5%-6%	5%-6%
上海美蘭湖風情街	9%-10%	9%-10%
無錫項目的零售街	4%-5%	4%-5%
上海大型購物中心	4%-5%	N/A

對於在建投資物業的估值，考慮到已經發生的建造成本和該物業完工前將要發生的建造成本後，參考相關市場的可比銷售數據進行。

本集團已完工投資物業及在建投資物業之賬面價值分析如下：

	2010	2009
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	1,236,431	1,202,109
10至50年期之租賃	5,499,553	5,321,170
	6,735,984	6,523,279

投資物業已用於銀行借款之抵押，詳見附註31。

17. 投資物業(續)

本集團在當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2010	2009
物業出租收入(附註5)	137,031	120,612
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(27,966)	(50,245)
物業出租收入扣除直接運營費用之淨額	109,065	70,367

18. 預付土地租賃款

本集團

	2010	2009
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	7,909,868	4,368,784
– 10至50年期之租賃	3,507,374	4,151,162
	11,417,242	8,519,946

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2010	2009
年初餘額	8,519,946	7,540,178
添置	2,343,484	1,395,832
收購子公司(附註44)	1,222,926	690,137
攤銷至可供出售之開發中物業	(249,822)	(178,738)
出售已完工之物業	(725,611)	(92,222)
處置子公司	–	(843,871)
攤銷	(14,286)	(4,204)
匯兌折算差額	320,605	12,834
年末餘額	11,417,242	8,519,946
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	399,796	565,492
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	11,017,446	7,954,454
	11,417,242	8,519,946

財務報表附註

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)

18. 預付土地租賃款(續)

本集團

於2010年12月31日，本集團總值36.59億港元(2009年：24.04億港元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註31)。

19. 商譽

本集團

	2010	2009
成本		
年初餘額	453,788	447,495
收購子公司(附註44)	196,069	5,582
匯兌折算差額	22,122	711
年末餘額	671,979	453,788
累計減值		
年初及年末餘額	-	-
賬面淨值		
年末餘額	671,979	453,788
年初餘額	453,788	447,495

商譽的減值

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下三個主要的現金產出單元進行減值測試：

- (a) 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- (b) 華府天地二期(原名琴海苑)房地產開發項目
- (c) 百潤房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到7年以內出售。

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地二期開發項目及百潤開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來7年，5年及4年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為17.2%(2009: 19.13%)，16.5%(2009: 13.2%)，20.6%(2009: 不適用)。5年期後的現金流量是基於符合房地產市場的普遍行情所預測。本集團聘用了專業評估師，仲量聯行西門有限公司，以協助預計使用價值。

19. 商譽(續)

商譽的減值(續)

分攤至主要的三個現金產出單元的商譽的賬面價值如下所示：

	2010	2009
瀋陽雅賓利房地產開發項目	372,138	359,628
華府天地二期房地產開發項目	89,160	86,162
百潤房地產開發項目	169,648	-

為進行減值測試，管理層用於計算使用價值所依據的假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率
- 通貨膨脹率：與決定銷售價格相關的預計增長率基於市場的趨勢，約為4%-5%

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

20. 於子公司之投資及應收子公司款項

(a) 於子公司之投資

本公司

	2010	2009
非上市公司權益投資，按成本列示	5,148,045	4,433,839

財務報表附註

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)

20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

如下為2010年12月31日之主要子公司詳情：

名稱	註冊成立地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2010	2009			
上海信東實業有限公司	中國1993年5月28日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海上置物業管理有限公司	中國1995年9月1日	98.57%	98.57%	5,000,000元人民幣	5,000,000元人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司	中國1998年9月29日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國1999年8月4日	98.96%	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及提供 建造服務
上海住富房地產發展有限公司 (「住富」)	中國2000年8月11日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 2001年9月29日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國2002年4月16日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國2002年6月14日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國2007年10月18日	99%	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發
上海金午置業有限公司(「金午」)	中國2002年8月12日	95.79%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物業租賃
上海金心置業有限公司	中國2002年10月28日	100%	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司	中國2002年12月9日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)(i)	中國2007年10月30日	60%	51%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
瀋陽華建置業有限公司	中國2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	物業租賃

20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2010	2009			
上海碩誠置業有限公司	中國2003年1月29日	100%	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海良事實業有限公司	中國2006年5月24日	50.36%	50.36%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發有限公司(「上置房產」)	中國2008年10月16日	98.75%	49.86%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產發展有限公司(「遼寧高校」)(ii)	中國2000年12月4日	90%	70%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司	中國2008年6月25日	79%	79%	320,000,000元 人民幣	320,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司	中國2007年7月13日	98.95%	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理有限公司	中國2008年10月20日	100%	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業有限公司	中國2004年8月4日	27.70%	27.70%	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司	中國2009年7月21日	98.75%	98.75%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	房地產開發
上海夏波實業有限公司(「夏波」)	中國1995年9月14日	98.75%	—	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司(「海波」)	中國1996年12月27日	98.75%	—	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國2002年5月16日	50.36%	—	112,000,000元 人民幣	112,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司(「仲慶」)	中國2008年7月11日	98.75%	—	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司(「嘉興」)	中國2007年9月26日	100%	—	25,800,000美元	49,900,000美元	房地產開發
中國新鎮開發有限公司(「中國新鎮」)(iii)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	61.54%	50.07%	2,778,853,426 元人民幣	100億股 (無票面價值)	土地開發
上海金羅店開發有限公司(iii)	中國2002年9月26日	44.70%	36.37%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地開發

財務報表附註

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)

20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2010	2009			
上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司 (iii)	中國2004年7月6日	42.46%	34.55%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	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	98.57%	35.49%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海君逸會娛樂有限公司(iii)	中國2005年7月28日	44.70%	36.37%	1,680,000元 人民幣	1,680,000元 人民幣	娛樂服務提供商
上海嘉通實業有限公司(iii)	中國2006年4月12日	61.54%	50.07%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	諮詢服務
上海美蘭湖酒店經營管理 有限公司(iii)	中國2006年4月25日	44.70%	36.37%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	酒店管理
上海金羅店建設發展有限公司(iii)	中國2009年3月16日	47.39%	36.32%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	交通樞紐建設及房地產開發
上海美蘭湖旅游發展有限公司(iii)	中國2009年12月29日	40.23%	32.73%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	旅游信息及婚禮禮儀服務
無錫鴻山新城鎮開發有限公司(iii)	中國2007年3月6日	55.38%	45.06%	192,689,000元 人民幣	192,689,000元 人民幣	土地開發
瀋陽李相新城置業有限公司(iii)	中國2007年3月6日	55.38%	45.06%	747,667,000元 人民幣	747,667,000元 人民幣	土地開發
上海智源管理諮詢有限公司(iii)	中國2007年6月21日	61.54%	50.07%	1,513,000元 人民幣	1,513,000元 人民幣	企業投資諮詢
無錫鴻山新城鎮綠化環保 有限公司(iii)	中國2007年8月17日	55.38%	45.06%	372,204,000元 人民幣	372,204,000元 人民幣	無錫項目綠化、維護及旅游 景區管理
長春新城汽車產業建設 有限公司(iii)	中國2007年11月15日	49.24%	40.06%	220,267,000元 人民幣	220,267,000元 人民幣	土地開發
瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身) 俱樂部有限公司(iii)	中國2008年3月6日	61.54%	50.07%	17,704,000元 人民幣	17,704,000元 人民幣	運動管理
瀋陽隄石山旅游開發建設 有限公司(iii)	中國2008年3月13日	55.38%	50.07%	340,050,000元 人民幣	340,050,000元 人民幣	園林維護及旅游景区管理

20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2010	2009			
無錫鴻山新城鎮商業經營管理 有限公司(iii)	中國2008年3月18日	55.38%	45.06%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	企業管理
上海金羅店國際旅行社 有限公司(iii)	中國2010年6月18日	40.23%	-	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	旅游服務
成都上置置業有限公司(iii)	中國2010年12月20日	44.70%	-	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫鴻慶房地產開發有限公司(iii)	中國2010年4月27日	55.38%	-	8,000,000元 人民幣	8,000,000元 人民幣	房地產開發

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島或香港的幾家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司均為有限責任公司。

與於子公司之投資有關的主要交易列示如下：

- (i) 於2010年2月10日，本公司的全資子公司華通投資有限公司(「華通」)與擁有華銳資產管理非控股權益之最終控制權之股東簽訂了新的股權購買協議，以3.05億元人民幣購買弘盛有限公司100%的股權，該公司持有華銳資產管理9%的控制權，以及一項有權未來買入華銳資產管理至多40%股權的買入期權(附註36)。此交易於2010年已經完成。股權轉讓完成後，本公司持有的華銳資產管理的股權比例由51%增加到60%。

由於該交易屬於購買子公司的非控股股東權益，購買對價與所取得的淨資產份額之間的差異，約1.53億港元，抵減其他儲備。

財務報表附註

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)

20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

- (ii) 於2009年10月28日，本公司之全資子公司康明投資有限公司與第三方簽訂了收購協議，購買金怡投資有限公司(「金怡」)的全部已發行股份及一筆無息股東貸款。購買對價為7.5億港元，其中2.5億港元已經以現金支付，剩餘5億港元將於2011年10月28日(或之前)支付。金怡擁有遼寧高校20%的股份。此交易於2010年底前完成，至此本公司擁有的遼寧高校股份從70%增加至90%。

由於該交易屬於購買子公司的非控股股東權益，購買對價與所取得的淨資產份額之間的差異，約3.79億港元，抵減其他儲備。

- (iii) 於2010年4月19日，本公司的全資子公司華通，以每股0.12元新幣的價格在新加坡證券交易所購進了中國新城鎮97,939,859股股份，支付對價約為1,175萬新幣(等值於約6,675萬港元)，包含相關的印花稅和其他費用。華通同日對中國新城鎮發出通知宣稱行使全部可轉換債權(由華通於2009年7月28日購入)的換股權。債權轉換後，本公司持有的中國新城鎮的股份相應增加了754,145,894股。此次購買和債轉股使得本集團持有中國新城鎮的股份比例由50.01%增加到62.36%。

於2010年7月7日，中國新城鎮在公開市場(新交所)以每股0.105新幣的價格向本集團外的投資者出售了全部庫存股共51,639,250股。此次交易完成後，本集團持有的中國新城鎮的股權比例相應的從62.36%下降為61.54%。

由於該交易屬於購買子公司非控股股東權益，所取得的淨資產份額超過購買對價的差異，約1.35億港元，增加其他儲備。

對於所有中國新城鎮的子公司與聯營公司，歸屬於本集團的權益比例已按比例隨著本集團持有中國新城鎮權益比例的變化而變化。

- (iv) 本年度，本集團購買了五家子公司，分別為：夏波、海波、無錫仲慶、百潤、卓榮，相關信息請參見附註44。

(b) 應收子公司款項

本公司

本公司所有的應收子公司款項均無抵押且無固定還款期限。除對安信置地的應收款項約7,370萬港元(2009:7,370萬港元)按3%(2009:3%)的年利率收取利息，以及對華銳資產管理450萬美元借款按倫敦同業拆放利率收取利息外，其他應收子公司款項均不計息。

21. 於聯營企業之投資及應收聯營企業款項

(a) 於聯營企業之投資

本集團

	2010	2009
應佔淨資產	72,182	87,807
減：減值準備	-	-
	72,182	87,807
上市公司的股票市值	-	-

於2010年12月31日本集團之聯營企業的詳情列示如下：

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2010	2009			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 1997年5月6日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司	中國 2000年3月23日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計算機 軟硬件的開發和銷售
上海電信寬頻網絡有限公司 (「寬頻」)(i)	中國 2000年10月24日	19.80%	39.59%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
上海美蘭湖藝術展覽有限公司	中國 2006年4月25日	8.95%*	7.28%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	藝術展覽

* 本年度對中國新城鎮發展有限公司之權益投資變化參見附註20(a)(iii)。

(i) 於2010年4月16日，寬頻的股東同意吸收合併上海電信數碼通有限公司。吸收合併之後，本公司對寬頻的最終控股權比例從39.59%下降到19.80%，直接控制權從40%下降到20%。

根據本集團董事之意見，上述列示之本集團之聯營企業對本年經營成果產生影響，或實質構成本集團淨資產的一部分。

財務報表附註

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)

21. 於聯營企業之投資及應收聯營企業款項(續)

(a) 於聯營企業之投資(續)

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2010	2009
資產	377,094	205,911
負債	(182,898)	(60,741)
收入	193,444	139,478
利潤	63,652	39,487

(2) 住宅新技術

	2010	2009
資產	134,083	120,239
負債	(6,743)	(6,732)
收入	7,646	2,179
利潤	32,626	1,243

21. 於聯營企業之投資及應收聯營企業款項(續)

(b) 應收聯營企業款項

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
應收聯營企業				
— 寬頻	8,113	1,825	—	—
	8,113	1,825	—	—

上述應收聯營企業款項中包含應收寬頻股利600萬元人民幣(2009年12月31日：無)。

本集團之應付聯營企業款項在財務報表附註40中披露。

22. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
收購公司之預付款(a)	—	305,391	—	279,485
應付代理商之遞延佣金	56,970	57,526	—	—
其他	1,004	18	—	—
	57,974	362,935	—	279,485

- (a) 於2008年8月17日，本公司與第三方(「轉讓方」)簽署了一份意向書，有意以總金額5,000萬美元(約3.87億港元)收購一家位於嘉興的旅游度假投資管理公司100%的股權。本公司為此向轉讓方支付了3,600萬美元(約2.79億港元)作為收購誠意金。該誠意金免息，若意向書中所注明的收購條件未能在2009年6月30日之前滿足時，該誠意金將全額返還本公司。於2009年6月30日，本公司與轉讓方簽署備忘錄，將該期限延長至2010年6月30日。如附註44(5)中所述，該股權轉讓於本年內完成，預付款用於支付購買對價。

於2009年12月，本公司之子公司上置房產與第三方訂立兩份收購協議。根據協議，上置房產同意分別以人民幣7,525萬元及3,880萬元從轉讓方收購兩家公司股權。其中，已於2009年12月31日預付原股東人民幣2,300萬元(約2,600萬港元)。如附註44(1)和附註44(2)中所述，兩筆收購已在2010年1月完成，預付款用於支付購買對價。

財務報表附註

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)

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2010	2009
原值		
– 在中國上海	3,991,432	3,634,893
– 在中國瀋陽	1,196,374	810,719
– 在中國無錫	198,286	–
– 在中國嘉興	38,925	–
– 在中國海口	699,491	259,766
	6,124,508	4,705,378
	2010	2009
預計交房日期		
– 一年之內	3,939,019	3,428,077
– 一年之後	2,185,489	1,277,301
	6,124,508	4,705,378

於2010年及2009年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行(附註31)。

24. 以供出售之開發中土地

本集團

	2010	2009
原值：		
中國大陸	4,416,924	4,353,169

以供出售之開發中土地預計將在正常的營業周期(通常超過十二個月)內實現收益。

如附註2.4收入確認會計政策中所提到的，以供出售之開發中土地的收益實現取決於當地政府對相關地塊的銷售時間，因此具有不確定性，並且不受本集團控制，同時根據以供出售之開發中土地確認的銷售成本每年有顯著不同。

25. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
預付營業稅	172,639	177,205	—	—
預付款	483,391	81,324	—	50,146
其他	15,301	2,485	3,117	1,360
	671,331	261,014	3,117	51,506

上述2010年12月31日預付款項餘額包含一筆成都土地使用權預付款2.14億元人民幣(2009年12月31日：無)，以及一筆瀋陽土地使用權預付款1.37億元人民幣(2009年12月31日：無)。

26. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	551,201	550,382	—	—
與中國新城鎮長春項目相關之應收款項(b)	343,281	366,132	—	—
與處置子公司之相關應收賬款	491	300,474	—	—
項目保證金	35,257	—	—	—
向未註冊之被投資公司出資	—	10,789	—	—
應收政府補助(d)	21,256	21,022	—	—
土地投標保證金	111,827	—	—	—
應收兩個第三方施工單位賠償金(c)	41,133	—	—	—
其他	103,158	80,272	—	86
	1,207,604	1,329,071	—	86
減：減值準備(d)	(21,256)	—	—	—
其他應收款，淨額	1,186,348	1,329,071	—	86

財務報表附註

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)

26. 其他應收款(續)

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議股份」)，協議以16億港元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，轉讓方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以16億港元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司將以每股3.04港元的價格發行佔本公司已發行股份23.80%(擴股後為19.22%)的526,315,789股普通股。收購日本公司每股市價為3.36港元。

於2007年11月15日，轉讓方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議(「補充協議」)。

遼寧高校為兩處物業(「物業」)的開發商，並在2007年8月成功中標一塊面積達153,696平方米的地塊(「土地」)。物業及土地均位於中國瀋陽。土地購置款包括約1,192,680,960元人民幣的動遷款。除土地及未出售的物業外，遼寧高校還擁有其他資產及負債。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔相關負債，並就原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。原股東也有權通過賣方從本集團收到資產，該資產為尚未支付給原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東的部分。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔所有負債(「負債」)，並就原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2010年12月30日或之前，支付給本公司16億港元(「承諾書」)。

26. 其他應收款(續)

(a) (續)

之後，本公司於2009年6月26日公告，截至2009年4月30日，遼寧高校只取得了佔土地總面積28%的土地使用權。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。若在此日之前遼寧高校尚未取得剩餘部分的土地使用權，則要求轉讓方履行承諾。

上述款項中，本集團已於2007年收到5.15億元人民幣(5.49億港元)。截至2010年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款項為4.69億人民幣(5.51億港元)(2009年：4.85億人民幣(5.50億港元))。

- (b) 上述其他應收款在2010年12月31日的餘額包括一筆本集團應收長春汽車產業開發區管理委員會(「長春開發區管委會」)金額為2.92億人民幣的應收款(約3.43億港元)(2009年12月31日：3.22億元人民幣，折合港元約3.78億)。於2009年12月，本集團與長春開發區管委會達成協議(「2009年協議」)，決定中止本集團通過長春汽車新城產業建設有限公司於長春之土地建設開發項目。根據2009年協議，儘管協議中未詳細陳述償還計劃，長春開發區管委會已同意在2009年協議簽署之日起一年內全部償還，包括：其一，建造成本，將聘請獨立專業人士審定；其二，拆遷成本，已由本集團根據相關拆遷協議支付，並以此為基礎按10%的年利率，根據實際融資時間，支付利息作為融資成本(包括相關雜項支出)。於2010年12月31日之會計期間，本集團已經收到3,300萬元人民幣(折合港元約3,900萬元)(2009年：1,000萬元人民幣，折合港元1,200萬元)，其中1,900萬元(2009年：無)用於代表長春開發區管委會支付給施工方。另外，根據迄今為止工程審計的結果，估計應收長春開發區管委會之款項和應付施工方之款項均相應增加300萬元人民幣。到現在為止共計收到長春開發區管委會款項為5,100萬元人民幣(折合港元6,000萬元)(800萬元人民幣在2009年協議達成之前已經收到)。2010年12月，由於工程審計的耽擱和其他必須的程序尚未完成，長春開發區管委會來信申請餘款償還期限延長至從2010年年底到不遲於2011年年底。長春開發區管委會在信中承諾2009年協議的其他條款繼續有效，因此董事會認為該筆應收款將會足額償還，故未對該筆應收賬款於2010年12月31日之餘額計提壞賬準備(2009年：未計提)。該交易未對本集團之損益產生重大影響。

財務報表附註

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)

26. 其他應收款(續)

- (c) 上述2010年12月31日的其他應收款餘額還包含了一筆3,500萬元人民幣(折合港元約4,100萬元)來自兩個第三方建築施工方的應收賬款。2008年12月，由於非法佔用耕地建造高爾夫球場，遼寧國土資源管理局對此立案調查，並作出了行政處罰決定。雖然中國新城鎮集團已經對第三方建築施工方發出停止佔用耕地進行高爾夫球場施工的通知，但施工人員仍未停止施工，所以該建築施工方同意賠償集團4,100萬元人民幣(折合4,800萬港元)。直到2010年5月，集團已經完成了遼寧國土資源局做出的整治要求，即瀋陽項目在公共運動娛樂公園場地建造的高爾夫球場已經沒收充公，本集團支付了1,470萬元人民幣(折合1,700萬港元)的罰款，並按要求恢復非法佔用的農用耕地。因為俱樂部房屋的充公和農用耕地的恢復工作，本集團物業，機器及設備的賬面價值於本年度減少了約3,060萬元人民幣(折合3,600萬港元)。由於來自兩個第三方的賠款4,100萬元人民幣(折合港元約4,800萬元)部分抵消罰款和物業，機器及設備的損失，抵消後集團發生的淨損失為430萬元人民幣(折合500萬港元)。於2010年12月31日之會計期間，本集團收到了600萬元人民幣(折合700萬港元)賠款，第三建築施工方承諾在2011年12月31日之會計期間償還剩餘部分款項。

由於本案已於2010年6月結案，董事會認為該應收款能完全收回，因此於2010年12月31日沒有對此進一步計提壞賬準備。

- (d) 其他應收賬款計提了壞賬準備1,851萬元人民幣(折合約2,100萬港元)，此筆款項已經掛帳近4年，收回的可能性較小。本集團沒有持有與此筆應收款相關的抵押品或者其他信用擔保。

上述之外的其他資產均未過期或減值，並且與應收款項相關之金融資產均無違約情況。

27. 應收賬款

本集團

	2010	2009
應收賬款	617,983	411,635
減：壞賬準備	(10,118)	(10,313)
	607,865	401,322
長期應收賬款	109,598	106,365
	717,463	507,687
	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	(10,118)	(10,313)
	607,865	401,322
長期應收賬款		
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	58	7,213
	109,598	106,365
	717,463	507,687

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
	727,581	518,000

財務報表附註

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)

27. 應收賬款(續)

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
	717,463	507,687

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。

27. 應收賬款(續)

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(附註7)	–	377
核銷	(541)	–
匯兌折算差額	346	16
年末	10,118	10,313

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。

28. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
現金	1,894	1,820	15	31
活期及通知存款	3,883,060	4,018,720	158,147	84,790
原期限小於或等於3個月的定期存款	2,350	113,572	–	–
現金及現金等價物	3,887,304	4,134,112	158,162	84,821
原期限大於3個月的定期存款	273,501	7,950	–	–
已抵押之存款(a)	1,097,661	126,292	–	–
開發項目之限制性存款(b)	98,631	284,770	–	–
法律仲裁之限制性存款(c)	3,561	–	–	–
借款利息之限制性存款(d)	42,308	49,698	–	–
現金及銀行存款	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821

財務報表附註

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)

28. 現金及銀行存款(續)

- (a) 於2010年12月31日，約10.98億港元(2009年：約1.26億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註31)。
- (b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。
- (c) 限制性存款是根據與本集團子公司有關的法律仲裁訴訟進程要求所做出的凍結所致。管理層認為該訴訟的影響甚微。
- (d) 該餘額中有3,600萬元人民幣(折合港幣4,230.8萬元)(2009年：3,600萬人民幣，折合港幣4,088.6萬元)是即將支付的與60,000萬人民幣銀行借款相關的利息。2009年12月31日的餘額也包括了113.5萬元美元與應在2010年3月支付給中國新城鎮有擔保優先票據的利息相關的金額，該金額已經記在利息準備金賬戶。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
港元	267,946	12,900	157,965	4,362
美元	16,083	95,465	196	80,459
新加坡元	109	85	1	—
人民幣	5,118,828	4,494,372	—	—
	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中國大陸的中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率賺取利息。原期限小於或等於3個月的定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。現金及現金等價物及抵押存款的賬面價值與其公允價值相若。

29. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2010年1月1日及2010年12月31日	3,603,881	360,388	4,376,101	4,736,489
		金額		
	股份數目 (千股)	普通股	股本溢價	合計
於2009年1月1日	2,783,881	278,388	3,724,713	4,003,101
可換股債券轉股時發行股份(附註41)	300,000	30,000	217,212	247,212
發行股份	520,000	52,000	434,176	486,176
於2009年12月31日	3,603,881	360,388	4,376,101	4,736,489

普通股的授權數目總額為80億股(2009年：80億股)，每股面值為0.10港元(2009年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

- (a) 經2002年5月23日之特別股東大會批准，本公司設置了一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起10年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。購價由董事會決定並將取購股權授出日期前5個交易日在香港交易所取得的平均收市價和購股權授出日在香港交易所的收市價兩者中之較高者。

於2010年12月31日和2009年12月31日，無未行使的股票期權。中國新城鎮管理人員股票期權計劃詳見附註30(a)。

財務報表附註

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)

30. 其他儲備

(a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

中國新城鎮管理層股票期權計劃(「管理層購股權計劃」)

自從中國新城鎮在2009年9月9日被視為本公司的子公司以來，中國新城鎮的管理層購股權計劃被包含在本集團的合併報表中。自從啟動以來的管理層購股權計劃詳細信息如下：

於2007年7月5日，中國新城鎮董事會通過一個對董事及員工(「有資質人員」)實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮的貢獻，總共涉及380份期權(相等於中國新城鎮分拆後2,850萬股份)，列示如下：

30. 其他儲備(續)

(a) 本集團(續)

中國新城鎮管理層股票期權計劃(「管理層購股權計劃」)(續)

有資質人員	分配之中國新城鎮期權份數	
	分拆前	相等於中國新城鎮 分拆後期權份數
李耀民	79	5,925,000
餘偉亮	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
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張瓊	3	225,000
合計	380	28,500,000

根據管理層股票期權計劃的規定，分授予之期權按照下述規則行權：(a) 待中國新城鎮於新加坡交易所主板上市日12個月後，可行權10%；(b) 於新加坡交易所主板上市日24個月後，可行權15%；(c) 於新加坡交易所主板上市日36個月後，可行權20%；(d) 於新加坡交易所主板上市日48個月後，可行權25%；(e) 於新加坡交易所主板上市日60個月後，可行權剩餘之30%。

該計劃的前提是相關有資質人員在行權日仍然供職於中國新城鎮，且沒有提出離職。行權價為每股人民幣8元(在2007年分拆前，分拆後，行權價格為8元人民幣每75,000股)。該計劃是對有資質人員在上述供職期間(「等待期」)內提供勞務之報酬。鑒於有資質人員只有在等待期內完成任職才可認股的股份行權，中國新城鎮將在等待期內確認相關費用。

財務報表附註

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)

30. 其他儲備(續)

(a) 本集團(續)

中國新城鎮認股股票期權之公允價值

以股份為基礎的股票期權於授予日之公允價值約為人民幣2.023元每股(於2007年中國新城鎮股票分拆後)。管理層股票期權計劃沒有取消或修改，且未因企業合併而被取代。於2009年9月9日，其公允價值約為每股人民幣0.576元。

股票期權之公允價值估值使用二項式期權定價模型。然而，鑒於以股份為基礎的股票期權行權價格接近於零元每股(於2007年中國新城鎮股票分拆後)，中國新城鎮股票價格成為估值模型中唯一關鍵參數，而在授予日該股票價格估計約為每股人民幣2.023元(於2007年中國新城鎮股票分拆後)，於2009年9月9日，該股票報價為人民幣0.576元每股(於2007年中國新城鎮股票分拆後)。

到2010年12月31日為止，有幾名有資質人員從中國新城鎮離職，其共持有43份中國新城鎮之股權(於中國新城鎮分拆前)，因此根據管理層股票期權計劃的規定，取消他們在該計劃中享有的權利。

2010年12月31日及2009年12月31日會計期間，均無股票期權棄權和修改的情況發生。

本年度變動情況

本年度管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2010 中國新城鎮股份數 (拆股後)	2009 中國新城鎮股份數 (拆股後)
年初尚未行權	24,772,500	27,750,000
本年取消	(2,250,000)	(225,000)
本年行權	(4,128,750)	(2,752,500)
年末尚未行權	18,393,750	24,772,500
年末可行權	4,905,000	4,128,750

2010年12月31日會計期間中國新城鎮股份之日加權平均股價為0.13新加坡元(2009年12月31日會計期間：0.07新加坡元)。

30. 其他儲備(續)

(b) 本公司

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券中 包含之認股權	留存溢利	合計
2010年1月1日餘額	248	535,225	179,361	246,098	960,932
本年總收入和費用	-	194,295	-	37,235	231,530
現金股利	-	-	-	(158,571)	(158,571)
2010年12月31日餘額	248	729,520	179,361	124,762	1,033,891

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券中 包含之認股權	留存溢利	合計
2009年1月1日餘額	248	526,838	-	5,817	532,903
本年總收入和費用	-	8,387	-	240,281	248,668
可換股債券 ⁴	-	-	179,361	-	179,361
2009年12月31日餘額	248	535,225	179,361	246,098	960,932

財務報表附註

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)

31. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
短期銀行借款				
– 抵押借款	200,140	90,857	–	–
其他短期借款				
– 無抵押借款	129,745	–	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	2,637,662	1,453,151	947,302	–
其他長期借款一年內到期部分				
– 抵押借款	51,332	–	–	–
– 無抵押借款	150,675	45,950	33,152	45,950
一年內到期借款合計	3,169,554	1,589,958	980,454	45,950
長期銀行借款				
– 抵押借款	8,306,434	5,732,283	155,683	247,294
其他長期借款				
– 抵押借款	446,711	–	–	–
– 無抵押借款	109,883	210,266	15,865	46,072
長期借款合計	8,863,028	5,942,549	171,548	293,366
長期借款到期情況如下：				
– 1年內到期	2,839,669	1,499,101	980,454	45,950
– 1至2年內到期	1,768,369	1,293,989	171,548	119,869
– 2至3年內到期	2,507,839	1,166,882	–	173,497
– 3年至5年內到期	1,481,880	1,067,903	–	–
– 5年後到期	3,104,940	2,413,775	–	–
	11,702,697	7,441,650	1,152,002	339,316
減：一年內到期之長期借款	(2,839,669)	(1,499,101)	(980,454)	(45,950)
長期借款	8,863,028	5,942,549	171,548	293,366

31. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

短期銀行借款－抵押借款

於2010年12月31日，約2億港元之短期銀行借款(2009年：無)系由銀行存款抵押。2009年12月31日，約0.91億港元之短期銀行借款系由本集團之已完工投資物業以及物業、機器及設備抵押。

其他短期借款－無抵押借款

無抵押短期其他借款約1.3億港元(2009年：約1.64億港元)是來自本公司子公司之非控股股東的委托貸款。

長期銀行借款－抵押借款

於2010年12月31日，長期銀行借款中包括約109.44億港元(2009年：約71.85億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及股權抵押或質押。上述長期銀行借款中，本金為1.76億港元(2009年：4億港元)由本公司董事長施建先生擔保。

其他長期借款－抵押借款

於2010年12月31日，約4.98億港元長期借款來源於信托公司，系由本集團子公司股權質押(2009年：無)。

其他長期借款－無抵押借款

於2010年12月31日，約0.49億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2009年：約0.92億港元)，該借款作為終止於2007年度訂立的交叉貨幣掉期交易的對價，約2.12億港元之無抵押長期借款來源於信托公司。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2010年12月31日，銀行存款約10.98億港元(2009年：約1.26億港元)(附註28)，租賃土地約36.59億港元(2009年：約24.04億港元)(附註18)，投資物業約64.14億港元(2009年：約61.15億港元)，以供出售之持有或開發中物業約29.39億港元(2009年：約19.66億港元)及物業、機器及設備約13.61億港元(2009年：約13.96億港元)(附註16)，對百潤100%股東權益投資成本約為0.59億港元(2009年：無)，對金午95%的股東權益投資成本約為4.94億港元(2009年：無)作為集團長期借款和相關銀行業務之抵押品。

財務報表附註

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)

31. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	港元	2010 美元	人民幣	港元	2009 美元	人民幣
短期銀行借款	1.79%	—	—	—	—	6.37%
其他短期借款	—	—	5.56%	—	—	—
長期銀行借款	2.76%	—	5.89%	2.80%	—	5.77%
其他長期借款	—	6.01%	11.56%	—	6.01%	7.07%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
港元	1,303,124	637,517	1,102,985	247,294
美元	49,017	92,022	49,017	92,022
人民幣	10,680,441	6,802,968	—	—
	12,032,582	7,532,507	1,152,002	339,316

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2010	2009
浮息授信額度		
— 1年內到期	16,453	261,215
— 1年以上到期	458,338	—
	474,791	261,215

32. 有擔保優先票據

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
非流動部分				
本公司有擔保優先票據 (a)	557,322	552,463	557,322	552,463
流動部分				
中國新城鎮有擔保優先票據 (b)	—	95,813	—	—
	557,322	648,276	557,322	552,463

本公司有擔保優先票據

本公司有擔保優先票據初始確認公允價值的原幣值如下：

	美元千元
有擔保優先票據的賬面價值	200,000
減：發行費用	(6,841)
初始確認公允價值	193,159

本公司有擔保優先票據賬面價值變動如下：

	2010		2009	
	美元千元	折合港幣千元	美元千元	折合港幣千元
年初金額	71,240	552,463	198,448	1,537,947
匯兌損益	—	(16,874)	—	—
匯兌折算差額	—	18,891	—	680
加：利息費用(附註9)	6,529	50,737	13,081	101,409
減：支付的利息費用	(6,164)	(47,895)	(11,707)	(90,756)
減：贖回金額(包括預提的利息)	—	—	(128,582)	(996,817)
年末金額	71,605	557,322	71,240	552,463

財務報表附註

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)

32. 有擔保優先票據(續)

中國新城鎮有擔保優先票據

中國新城鎮有擔保優先票據賬面價值變動如下：

	2010		2009	
	人民幣千元	折合港幣千元	人民幣千元	折合港幣千元
年初金額	84,363	95,813	-	-
收購子公司	-	-	83,231	94,452
匯兌損益	-	1,067	-	76
加：利息費用(附註9)	17,287	19,852	8,886	10,085
減：支付的利息費用	(15,495)	(17,794)	(7,754)	(8,800)
減：回購金額(含應付利息)	(86,155)	(98,938)	-	-
年末金額	-	-	84,363	95,813

- (a) 於2006年4月24日，本公司發行總額為200,000,000美元的，按每年8.625%固定利率計息之有擔保優先票據(「有擔保優先票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保優先票據由本公司一些不在中國境內成立之投資控股子公司提供共同擔保。

自2006年10月24日起，有擔保優先票據之利息須於每半年即於4月24日及10月24日到期支付；對於有擔保優先票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- 於2009年4月24日前，本公司可選擇分一次或多次按相當於108.625%本金金額之贖回價直至贖回日期為止之應計及未支付利息，以及贖回總額最多達35%的票據；或
- 本公司可於到期日前隨時或不定時按等同票據本金金額100%之贖回價，另加適用溢價以及直至贖回日期為止之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

32. 有擔保優先票據(續)

中國新城鎮有擔保優先票據(續)

(a) (續)

於2006年4月25日，該有擔保優先票據開始於香港交易所上市交易。

該有擔保優先票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

於2009年6月9日，本公司發布收購要約，宣布以現金回購所有本公司本金為200,000,000美元的有擔保優先票據。持有128,539,000美元票據本金之持有人同意向本公司回售票據，約佔本金總額的64.27%。2009年回購票據後，本集團產生約179,102千港幣的溢利(附註6)。

據此，剩餘71,461,000美元之本金於2009年12月31日繼續存續。剩餘有擔保優先票據的償付條款並未變更。

(b) 於2008年9月12日，本集團聯營企業中國新城鎮發行了利率為17.75%，以美元結算的有擔保優先票據(「中國新城鎮有擔保優先票據」)，本金金額為人民幣593,300,000元，到期日為2011年9月12日。

2009年9月，中國新城鎮完成了回購本金為505,940千元人民幣的有擔保優先票據。該回購是中國新城鎮通過私募發行229,586,468股新股(公允價值為150,000千港幣)，募得等值於386,000千港元的美元完成的。回購後，於2009年12月31日，發行在外的中國新城鎮有擔保優先票據面值為87,360千元人民幣(等值於99,216千港元)。

2010年11月19日，中國新城鎮完成回購其全部未償付有擔保優先票據本金8,736萬元人民幣(包含應付利息的賬面價值8,615.5萬元人民幣)，共支付現金對價9,033.2萬元人民幣(也就是本金和截止至2010年11月19日為止計提的但尚未支付利息297.2萬元人民幣之和)回購導致虧損417.7萬元人民幣(折合港元479.8萬元)(附註6)，回購之後無任何未償付的中國新城鎮有擔保優先票據。

財務報表附註

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)

33. 遞延收入

本集團

		2010	2009
遞延收入產生於：			
非流動部分			
高爾夫俱樂部會籍	(i)	632,478	639,041
流動部分			
土地開發	(ii)	1,111,837	696,291
		1,744,315	1,335,332

- (i) 出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法確認。
- (ii) 土地開發產生之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，由於與已售地塊有關的公共配套設施的開發尚在進行中，而未確認為收入的部分。除非本集團不能完成土地開發工程，已收／應收金額均不可退回。由於預期剩餘土地開發工程會於正常營運周期內完成，故該遞延收入被分類為流動負債。

34. 遞延所得稅

本集團

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，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。

34. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

遞延所得稅的變動如下：

	2010	2009
年初餘額	1,461,199	1,410,785
本年重分類至當期所得稅負債	-	(92,040)
處置子公司	-	(28,942)
收購子公司(附註44)	310,653	(72,178)
在損益中確認(附註12)	(181,591)	241,298
匯兌折算差額	53,804	2,276
年末餘額	1,644,065	1,461,199

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來抵扣 之稅務虧損	高爾夫 俱樂部會員 費收入計稅 基礎與賬面 價值差異	股權轉讓 計稅基礎 與賬面 價值差異	其他 暫時性差異	合計
於2009年1月1日	19,811	-	-	-	19,811
收購子公司	15,071	126,865	-	42,696	184,632
在損益中確認	16,169	3,478	-	(4,378)	15,269
匯兌折算差額	57	118	-	36	211
於2009年12月31日	51,108	130,461	-	38,354	219,923
在損益中確認	19,877	3,880	230,282	5,642	259,681
匯兌折算差額	2,405	4,629	5,385	1,468	13,887
於2010年12月31日	73,390	138,970	235,667	45,464	493,491

財務報表附註

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)

34. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

遞延所得稅負債：

	公允價值 溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2009年1月1日	762,164	367,138	184,415	116,879	1,430,596
本年重分類至流動所得稅負債	-	-	-	(92,040)	(92,040)
處置子公司	(4,441)	(24,501)	-	-	(28,942)
收購子公司	34,395	78,059	-	-	112,454
在損益中確認	133,791	(8,958)	101,331	30,403	256,567
匯兌折算差額	1,369	602	227	289	2,487
於2009年12月31日	927,278	412,340	285,973	55,531	1,681,122
收購子公司(附註44)	-	310,653	-	-	310,653
在損益中確認	(21,511)	(26,571)	103,313	22,859	78,090
匯兌折算差額	31,755	20,726	12,365	2,845	67,691
於2010年12月31日	937,522	717,148	401,651	81,235	2,137,556

出於列示目的，部分遞延所得稅資產和負債已經在資產負債表中抵銷。以下為集團用於財務報告目的的遞延所得稅餘額分析：

	2010	2009
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(432,186)	(177,588)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	2,076,251	1,638,787
	1,644,065	1,461,199

34. 遞延所得稅(續)

本集團(續)

未確認遞延所得稅資產的項目如下：

	2010	2009
稅務虧損	786,191	689,819
可抵扣暫時性差異	3,436	9,357
	789,627	699,176

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅所得中抵減。以上項目未確認遞延所得稅資產，是由於考慮到未來不是很可能獲得用來抵扣上述稅務虧損及可抵扣暫時性差異的應稅所得。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國大陸成立之外商投資企業對派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。該規定自2008年1月1日起生效，並僅適用於2007年12月31日之後產生的收益。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。對本集團來說，適用稅率為10%。因此，本集團須對從中國大陸子公司2008年1月1日後產生的淨利潤中分得的股利代扣代繳所得稅。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

35. 可換股債券

本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2010	2009
可換股債券 ⁴	354,548	312,219
	354,548	312,219

財務報表附註

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)

35. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

可換股債券3

於2008年12月29日(「發行日」)，本公司以每股普通股0.55港幣(對股權稀釋進行調整)的初始轉換價發行了面額總計1.65億港幣的可換股債券(「可換股債券3」)，可換股債券3於2013年12月29日到期。該債券票面年利率為2.5%，每半年付息一次，利息於每年的6月29日和12月29日支付。自可換股債券發行日後60天至到期日(2013年12月29日)前7個工作日的期間內，債券持有者有權將可換股債券3轉換為本公司的普通股。債券持有者同時有權自發行日起屆滿三年後要求以本金之120%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。如果本公司股價上升到一定價格，本公司也有權在到期日前以給予持有者每年15%回報率的金額贖回部分可換股債券。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於2013年12月29日按本金之135%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。

截至2009年12月31日，債券持有者行使其轉換權，將面值為1.65億港幣的可換股債券3全部轉換成本公司股票。於2009年12月31日，無發行在外的可換股債券3。

可換股債券4

在2009年7月23日，公司發行了到期日為2014年7月23日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格每股1.056港元，公司普通股匯率固定為0.8818人民幣=1港幣。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年1月23日和7月23日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。債券持有者也具有發行日三年後任意時間要求以100%原價贖回的權利。若佔發行面值90%的債券(包括根據行權發行的)已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

35. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

可換股債券4(續)

於2009年7月24日，可換股債券4於香港交易所上市交易。

於2010年12月31日，發行在外的可換股債券的面值為446,900千元人民幣(等值於525,209千港元)。

可換股債券4中包含的轉換權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離單獨劃分為權益。嵌入式衍生金融工具在與主債務有密切聯繫時不能與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值和分攤至負債部分的淨交易成本確認，並以攤餘成本後續計量。負債部分的公允價值是以在發行日沒有轉換權的相似債券使用的市場利率估算的。剩餘部分(如：扣減了分攤至負債部分的淨收益)歸為權益部分(選擇權)並記入股東權益。

可換股債券初始確認的金額如下：

	可換股債券3	可換股債券4
可換股債券的發行總收入	165,000	507,149
直接歸屬於債務部分的發行費用	(7,382)	(17,378)
分離的嵌入式衍生金融工具	(95,710)	-
直接歸屬於權益部分的發行費用	-	(10,535)
權益部分(已扣除發行費用)	-	(179,361)
發行日主債務部分賬面價值	61,908	299,875

財務報表附註

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)

35. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

截至2010年及2009年度，主債務部分的變動如下：

	2010		合計
	可換股債券4		
2010年1月1日主債務部分賬面價值	312,219		312,219
利息費用(附註9)	61,407		61,407
支付利息	(30,792)		(30,792)
滙兌折算差額	11,714		11,714
於2010年12月31日的主債務部分賬面價值	354,548		354,548
減：記錄於流動負債部分	-		-
記錄於非流動負債部分	354,548		354,548

	2009		合計
	可換股債券3	可換股債券4	
2009年1月1日主債務部分賬面價值	62,008	-	62,008
可換股債券4新發行主債務	-	299,875	299,875
利息費用(附註9)	8,708	25,392	34,100
支付利息	(1,029)	-	(1,029)
滙兌折算差額	-	259	259
轉換金額	(69,687)	-	(69,687)
減：記入其他應付款中之應付利息	-	(13,307)	(13,307)
於2009年12月31日的主債務部分賬面價值	-	312,219	312,219
減：記錄於流動負債部分	-	(312,219)	(312,219)
記錄於非流動負債部分	-	-	-

可換股債券3及可換股債券4的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的實際年利率分別為33.86%及19.93%。

可換股債券之分離嵌入式衍生金融工具

可換股債券發行時初始確認之分離嵌入式衍生金融工具公允價值如下：

	可換股債券3
可換股債券發行時初始確認之價值	95,710

35. 可換股債券(續)

截至2009年度，可換股債券3中嵌入的衍生金融工具之公允價值變動情況如下：

	2009 可換股債券3
嵌入式衍生金融工具年初價值	88,470
計入損益的公允價值變動(附註6)	89,055
轉換為股票	(177,525)
嵌入式衍生金融工具年末價值	-

嵌入在單個金融工具中的與主合同沒有緊密關係的多個嵌入式衍生金融工具(相關的債券持有者回售選擇權、發行者贖回選擇權、以及債券持有者換股權等)被視為一個複合嵌入式衍生金融工具，列報為衍生金融負債。

36. 衍生金融工具

資產

	2010	2009
對非控股股東權益之買入期權	55,894	-
	55,894	-

該衍生金融工具為有權買入至多40%華銳資產權益的買入期權。該期權系在一項與華銳資產管理的非控股股東的交易(詳見附註20(a)(i))中獲得，可由本公司在從2010年5月起的兩年內任意時間不限次數行權。

金融衍生工具的公允價值是由漢華評值有限公司採用包括但不限於二項式結構模型的通用評估方法評估的。

財務報表附註

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)

37. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2010	2009
預售開發中物業之預收賬款	4,546,137	4,943,649

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

38. 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
	3,358,631	3,176,373

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。

39. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
應付土地租賃款	799,437	898,076	—	—
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	75,770	30,070	—	—
收取客戶及建築商押金及應付款項	150,615	321,540	—	—
應交營業稅及附加稅	389,870	301,651	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	5,807	7,884	—	—
應付子公司非控股股東之股利	10,651	11,801	—	—
拆遷補償費	93,660	269,211	—	—
審計費	13,811	4,429	—	—
商舖押金、代開發商收取的租金 及代收代付業主公共事業費	36,069	26,831	—	—
應代長春委員會支付的工程款	133,601	150,057	—	—
土地服務費應交款	4,768	47,700	—	—
交通樞紐建設義務	—	60,445	—	—
項目投資意向金	—	49,522	—	—
預提高爾夫會費佣金	29,535	32,355	—	—
應付工資及福利費	21,934	11,977	—	—
應付利息費用	20,029	19,158	15,250	13,307
應付收購子公司之前股東款項(附註41)	21,154	—	—	—
應付子公司之原非控股股東股權收購款 (附註20(a)(ii))	500,000	—	500,000	—
其他	114,437	96,653	1,663	12,008
	2,421,148	2,339,360	516,913	25,315

40. 應付聯營企業

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
聯營企業：				
— 住宅新技術	—	11,358	—	—
	—	11,358	—	—

財務報表附註

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)

41. 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	-
轉回於聯營企業之投資減值		-	(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)	-
增持聯營企業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)	-
管理層股票期權費用		6,400	4,470
子公司現有股份上市產生的開支		36,814	-
財務收入	8	(71,317)	(16,884)
財務成本	9	312,946	179,114
		2,119,948	828,502

41. 合併現金流量表(續)

	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
應付帳款增加／(減少)	(267,610)	74,354
其它應付款項及預提項目增加／(減少)	(548,488)	1,322,587
應付聯營企業款項減少	(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增加／(減少)	(556,104)	3,770,801
(用於)／來自經營活動的現金	(1,350,070)	3,112,001

(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(附註20(a)(ii))	500,000	—
企業合併以預付款項清償之部分(附註44)	310,061	—
應付收購子公司之前股東款項(附註39)	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	—	132,543
沖抵購買中國新城鎮股份款	—	247,212
將可換股債券3轉換為本公司股本及資本公積(附註29)	—	—

財務報表附註

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)

42. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註17)，租賃期為1年至20年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2010年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2010	2009
一年內	159,056	175,055
第二年至第五年	296,259	521,999
五年以上	122,342	360,283
	577,657	1,057,337

本集團於2010年度確認的或有租金為8,467千港幣(2009：4,564千港幣)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2010年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

本集團

	2010	2009
一年內	9,456	8,998
第二年至第五年	7,219	14,537
五年以上	1,175	–
	17,850	23,535

本公司

	2010	2009
一年內	5,257	5,259
第二年至第五年	6,132	11,394
	11,389	16,653

43. 有關待售土地或物業開發的資本性承諾及承諾

於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
已簽約但未撥備				
在建投資物業	4,583	114,911	-	-
待售土地開發	2,423,583	2,517,112	-	-
以供出售之持有或開發中物業	2,107,673	2,351,719	-	50,000
潛在企業合併的成本支付	-	853,634	-	-
購置固定資產及土地使用權	366,928	306,664	-	-
	4,902,767	6,144,040	-	50,000
已批准但未簽約				
在建投資物業	170,284	192,011	-	-
待售土地開發	5,618,624	6,033,393	-	-
以供出售之持有或開發中物業	1,737,764	3,163,732	-	-
購置固定資產及土地使用權	3,395,176	2,875,480	-	-
	10,921,848	12,264,616	-	-
	15,824,615	18,408,656	-	50,000

財務報表附註

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)

44. 企業合併

(1) 夏波

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，收購了夏波100%的股權。夏波是一家位於中國上海的房地產公司。

於收購日夏波之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日公允價值
預付土地租賃款(附註18)	88,504
預付款項及其他流動資產	54
其他應收款	4,868
現金及銀行存款	2,249
遞延稅項負債(附註34)	(59,778)
其他應付款及預提費用	(5,723)
可辨認淨資產公允價值合計	30,174
收購之商譽(附註19)	14,000
總對價	44,174
對價支付：	
現金	44,174
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	(2,249)
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	41,925

44. 企業合併(續)

(2) 海波

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，收購了海波100%的股權。海波是一家位於中國上海的房地產公司。

於收購日海波之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日公允價值
預付土地租賃款(附註18)	171,596
以供出售之持有或開發中物業	26,174
現金及銀行存款	25
遞延稅項負債(附註34)	(114,204)
其他應付款及預提費用	(22)
可辨認淨資產公允價值合計	83,569
收購之商譽(附註19)	2,104
總對價	85,673
對價支付：	
收購子公司已付之預付款項	26,194
現金	59,479
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	(85)
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	59,454

財務報表附註

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)

44. 企業合併(續)

(3) 百潤

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(住富)通過收購協議，收購了百潤100%的股權。百潤是一家位於中國上海的房地產公司。

於收購日百潤之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日公允價值
物業、機器及設備(附註16)	1,015
預付土地租賃款(附註18)	467,997
以供出售之持有或開發中物業	181,749
預付款項及其他流動資產	427
其他應收款	3,433
應收賬款	21,118
現金及銀行存款	205
遞延稅項負債(附註34)	(56,001)
應付帳款	(500,678)
其他應付款及預提費用	(110,698)
其他計息貸款	(115,991)
可辨認淨負債公允價值合計	(107,424)
收購之商譽(附註19)	164,348
總對價	56,924
減：應付原股東之現金	20,492
對價支付：	
現金	36,432

於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：

取得的現金及銀行存款	(205)
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	36,227

需根據實際清償負債情況確定是否支付人民幣4000萬元的或有對價，但是於收購日及2010年12月31日，本集團均認為未來不可能需要支付。

44. 企業合併(續)

(4) 仲慶

於2010年4月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，收購了仲慶100%的股權。仲慶是一家位於中國無錫的房地產公司。

於收購日仲慶之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日公允價值
物業、機器及設備(附註16)	105
預付土地租賃款(附註18)	104,296
以供出售之持有或開發中物業	2,497
預付款項及其他流動資產	2,275
其他應收款	27
現金及銀行存款	13,122
遞延稅項負債(附註34)	(3,643)
其他應付款及預提費用	(11,436)
可辨認淨資產公允價值合計	107,243
收購之商譽(附註19)	15,617
總對價	122,860
對價支付：	
現金	122,860
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	(13,122)
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	109,738

財務報表附註

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)

44. 企業合併(續)

(5) 卓榮有限公司

於2010年12月，本公司下屬一全資子公司(華通)通過協議收購了卓榮有限公司100%的股權，其於中國境內的全資子公司是一家位於中國嘉興的房地產公司。

於收購日卓榮有限公司之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日公允價值
物業、機器及設備(附註16)	143
預付土地租賃款(附註18)	390,533
以供出售之持有或開發中物業	22,328
其他應收款	1,746
現金及銀行存款	23,659
遞延稅項負債(附註34)	(77,027)
應付帳款	(12,934)
其他應付款及預提費用	(35,641)
可辨認淨資產公允價值合計	312,807
收購子公司之溢利(附註6)	(28,940)
總對價	283,867
對價支付：	
收購子公司已付之預付款項	283,867

於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：

取得的現金及銀行存款	(23,659)
投資活動取得的現金及現金等價物淨流入	(23,659)

所有確認的商譽均不能於以後年度稅前抵扣。

由於收購的子公司所持有的物業於2010年12月31日尚處於開發或預售階段，因此對本集團本年的收入和利潤無重大影響。

若所有企業合併均發生在本年初，對本集團本年收入及經營成果影響很小。

45. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易。

於2010年12月31日上置投資控股有限公司擁有本公司34.64%的股份(2009年12月31日：34.64%)，剩餘65.36%股份由公眾持有。

(a) 本年度的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及向聯營企業銷售

	2010	2009
購買中國新城鎮開發之土地對價中其中新城鎮可從政府收取的部分 (i)	-	329,070
為中國新城鎮提供智能化網絡基礎設施服務 (ii)	-	-
向電信寬頻銷售貨物 (ii)	3,912	4,074
從住宅新技術採購貨物 (ii)	3,052	-

(i) 於2009年1月1日至2009年9月9日止的會計期間，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向中國新城鎮購買了一地塊用於項目開發。土地價款約為479,346千港元。根據政府部門和中國新城鎮所簽訂的合約，中國新城鎮將從政府部門收到拍賣土地總對價中約定的部分。

(ii) 銷售價格由雙方協定。

ii) 銀行貸款擔保

	2010	2009
由施建(董事會主席)對本集團銀行貸款提供擔保(附註31)	176,272	400,000

iii) 關鍵管理人員酬金

	2010	2009
薪金及其他短期僱員福利	22,311	15,309
基於股份之支付(管理層認股權計劃)	4,540	1,924
	26,851	17,233

財務報表附註

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)

45. 關聯方交易(續)

本集團(續)

(a) 本年度的關聯方交易(續)：

iv) 向關鍵管理人員以及與其關係密切的家庭成員出售物業

	2010	2009
出售物業之收入*	7,975	—
	7,975	—
預售開發中物業之預收賬款—向關鍵管理人員 以及與其關係密切的家庭成員預售物業	1,653	—

* 出售物業的價格由雙方協定，於合同載明。

46. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別的賬面價值如下：

本集團

金融資產	2010	2009
貸款及應收款項		
—應收聯營企業款項	8,113	1,825
—其他應收款	1,186,348	1,329,071
—應收賬款	717,463	507,687
—現金及銀行存款	5,402,966	4,602,822
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
—衍生金融資產	55,894	—
	7,370,784	6,441,405
金融負債	2010	2009
以攤餘成本計量的金融負債		
—計息銀行借款及其他借款	12,032,582	7,532,507
—有擔保優先票據，非流動部分	557,322	552,463
—有擔保優先票據，流動部分	—	95,813
—可換股債券—主債務部分	354,548	312,219
—應付帳款	3,358,631	3,176,373
—應付聯營公司款項	—	11,358
—其他	2,009,344	2,031,602
	18,312,427	13,712,335

46. 金融工具按類別劃分(續)

本公司

金融資產	2010	2009
貸款及應收款項		
— 應收子公司股利	886,004	727,651
— 應收子公司款項	2,153,125	1,346,117
— 其他應收款	—	86
— 現金及銀行存款	158,162	84,821
	3,197,291	2,158,675

金融負債	2010	2009
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	1,152,002	339,316
— 有擔保優先票據	557,322	552,463
— 可換股債券—主債務部分	354,548	312,219
— 其他	516,913	25,315
	2,580,785	1,229,313

財務報表附註

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)

47. 公允價值及公允價值層級

本集團與交易對手進行了一筆衍生金融工具的交易。該期權採用包括二項式點陣模型在內的估值方法進行計量。模型含有包括基礎股權價值在內的多項參數。該期權的賬面價值與公允價值一致。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露金融工具的公允價值：

層級1： 以在活躍市場上有報價的資產或負債(未調整)的公允價值為基礎確定。

層級2： 在對公允價值有重大影響的參數可以直接或間接的觀察到的情況下，以估值技術為基礎進行確定。

層級3： 在對公允價值有重大影響的任何參數不是通過市場觀察得到的情況下(不可觀察的參數)，以估值技術為基礎進行確定。

以公允價值計量的資產：

於2010年12月31日

本集團	層級1 港幣千元	層級2 港幣千元	層級3 港幣千元	合計 港幣千元
衍生金融資產	—	—	55,894	55,894

按層級3計量的衍生金融資產公允價值在本年的變動如下：

	2010
衍生金融資產	
於2010年1月1日	—
增加	62,072
確認於綜合收益表其他損益的虧損	(6,178)
於2010年12月31日	55,894

本集團於2009年12月31日無任何以公允價值計量的金融資產或金融負債。

本年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換(2009：無)。

以公允價值計量的負債：

於2010及2009年末本集團無以公允價值計量的金融負債。

48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行借款、可換股債券、有擔保優先票據、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付帳款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具，本集團持有的衍生金融工具為可能在未來用於收購少數股東股權的購買期權。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註31披露。

下表列示了於財務報告期末，當其他變量保持不變時，本集團及本公司稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團及本公司的權益不受影響。

	本集團		本公司	
	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(49,209)	(32,675)	-	-
- 50 基點	49,209	32,675	-	-
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(5,515)	(3,300)	(5,515)	(1,300)
- 50 基點	5,515	3,300	5,515	1,300

財務報表附註

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)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元或者港幣的銀行存款、有擔保優先票據、可換股債券及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的美元及港幣匯率變動的敏感性分析。除了如下披露的由稅前利潤對留存溢利(本集團及本公司權益的一部分)變動的的重大影響外，本集團及本公司的權益不受匯率的影響。

	本集團		本公司	
	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(29,457)	(26,889)	(30,251)	(27,741)
- 5%	29,457	26,889	30,251	27,741
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(67,598)	(32,405)	(73,097)	(13,379)
- 5%	67,598	32,405	73,097	13,379

48. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2010年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註26和附註27中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中及風險。

下表列示了財務狀況表相關科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩釋影響。

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
金融資產				
衍生金融資產	55,894	—	—	—
貸款及應收款項				
— 應收子公司股利	—	—	886,004	727,651
— 預付子公司款項	—	—	2,153,125	1,346,117
— 應收聯營企業款項	8,113	1,825	—	—
— 其他應收款	1,186,348	1,329,071	—	86
— 應收賬款	717,463	507,687	—	—
— 現金及銀行存款	5,401,072	4,601,002	158,147	84,790
信用風險敞口總計	7,368,890	6,439,585	3,197,276	2,158,644

財務報表附註

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)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之開發中物業，本集團亦開發並持有長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，通過發行可換股債券及新股份以增加長期借款及股本。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現合同未到期現金流量，本集團截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

本集團

	2010					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	201,060	147,017	3,602,461	6,935,031	3,667,940	14,553,509
有擔保優先票據	–	–	47,972	628,151	–	676,123
可換股債券	–	15,756	15,756	619,746	–	651,258
應付帳款	692,987	16,192	2,169,309	480,143	–	3,358,631
其他	298,666	3,916	681,214	999,426	6,092	1,989,314
	1,192,713	182,881	6,516,712	9,662,497	3,674,032	21,228,835

	2009					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	–	373,487	1,580,786	4,760,896	2,443,877	9,159,046
有擔保優先票據	104,572	–	47,797	673,667	–	826,036
可換股債券	–	15,227	15,227	629,365	–	659,819
應付帳款	543,610	428,506	1,846,099	358,158	–	3,176,373
其他	441,699	28,175	1,561,728	–	–	2,031,602
	1,089,881	845,395	5,051,637	6,422,086	2,443,877	15,852,876

48. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2010					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	5,630	994,260	172,360	-	1,172,250
有擔保優先票據	-	-	47,972	628,151	-	676,123
可換股債券	-	15,756	15,756	619,746	-	651,258
其他	-	-	501,663	-	-	501,663
	-	21,386	1,559,651	1,420,257	-	3,001,294

	2009					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	1,476	51,701	317,104	-	370,281
有擔保優先票據	-	-	47,797	673,667	-	721,464
可換股債券	-	15,227	15,227	629,365	-	659,819
其他	10,000	15,311	-	-	-	25,311
	10,000	32,014	114,725	1,620,136	-	1,776,875

財務報表附註

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)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及衍生金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保優先票據、可換股債券和應付款項。

除了下表列示的金融工具外，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

本集團

	2010		2009	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	557,322	493,621	648,276	592,577
可換股債券－主債務部分	354,548	443,726	312,219	371,041

本公司

	2010		2009	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	557,322	493,621	552,463	488,005
可換股債券－主債務部分	354,548	443,726	312,219	371,041

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2010年及2009年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發及大規模新城鎮建設，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

48. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

出於資本管理的目的，自2010年起，本集團改變了計算負債率之淨負債及資本的定義，以與行業慣例更為一致。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，有擔保優先票據，可換股債券之主債務部分，不包括應付賬款及其他應付款。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2010	2009
計息銀行借款及其他借款(附註31)	12,032,582	7,532,507
可換股債券－主債務部分(附註35)	354,548	312,219
有擔保優先票據(附註32)	557,322	648,276
減：現金及銀行存款(附註28)	(5,402,966)	(4,602,822)
淨負債	7,541,486	3,890,180
歸屬於母公司股東的權益	8,544,783	8,191,741
非控制權益	2,782,378	3,115,939
資本	11,327,161	11,307,680
資本和淨負債	18,868,647	15,197,860
負債率	40%	26%

49. 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與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決議。

50. 比較數字

如附註2.2中所述，由於本年度採用了新制定及修訂的香港財務報告準則，財務報表中相關比較數字已根據新的要求進行調整，某些相應的比較數字已根據本年的披露要求進行重新編排。

51. 財務報表的批准

本財務報表於2011年3月25日由董事會通過並批准發布。