



SRE GROUP LIMITED  
上置集團有限公司

(Stock Code: 1207)

2011年報



# 目錄

	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事會主席報告書	16
董事及高級管理層	23
管理層討論與分析	26
董事會報告	32
公司管治報告	44
公司資料	48
獨立核數師報告	49
合併綜合收益表	50
財務狀況表	51
合併股東權益變動表	53
合併現金流量表	55
財務報表附註	56

## 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、成都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總面積約達三千六百萬平方米。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				
	二零一一 百萬港元	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
營業額淨額	6,786	6,289	2,831	3,740	3,350
毛利	1,867	2,539	1,237	895	637
除稅前溢利	738	1,531	1,525	1,677	1,670
稅項	(319)	(815)	(507)	(893)	(642)
除稅後溢利	419	716	1,018	784	1,028
非控股股東權益	78	(86)	(233)	(536)	(9)
母公司股東應佔溢利	497	630	785	248	1,019
擬派發股息	–	(105)	(159)	–	(96)
每股盈利					
– 基本	11.48 港仙	17.00 港仙	23.71 港仙	8.59 港仙	41.17 港仙
– 攤薄	11.48 港仙	16.39 港仙	22.90 港仙	8.34 港仙	40.12 港仙
資產總值	43,656	40,742	34,674	21,307	19,622
負債總額	30,681	29,415	23,366	13,434	13,039
資產淨值	12,975	11,327	11,308	7,873	6,583
現金儲備	2,521	5,403	4,603	1,575	1,939
股東資金	10,489	8,545	8,192	6,473	5,800

	截至十二月三十一日止				
	二零一一	二零一零	二零零九	二零零八	二零零七
股東資金回報率(%)	5%	7%	10%	4%	18%
流動比率(倍)	1.82x	1.75x	1.66x	1.65x	1.59x
總負債與股東資金比率(倍)	2.36x	2.60x	2.07x	1.71x	1.98x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.68x	2.81x	2.29x	1.83x	1.91x

\* 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

# 【上海項目】







# 【上海項目】









# 【瀋陽項目】









# 【嘉興項目】







# 【無錫項目】









# 【海口項目】









# 董事會主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表董事局向諸位  
提呈上置集團有限公司  
截至2011年12月31日止之  
全年業績報告。



## 董事會主席報告書

### 業務回顧

本集團二零一一年在售物業主要有上海的香島原墅、美蘭湖高爾夫別墅、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瀋陽的綠洲悠山美地、綠洲雅賓利花園等項目。二零一一年一至十二月，本集團共完成合同金額約為27.56億港元，合同銷售樓面面積約154,675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)
瀋陽綠洲雅賓利花園	587,865	57,824
上海香島原墅	556,834	18,719
上海綠洲中環中心	497,062	14,339
上海美蘭湖高爾夫別墅	300,741	8,160
瀋陽綠洲悠山美地	206,954	27,145
上海華府海景	176,247	8,920
無錫江南華府	133,609	7,408
海口外灘中心	83,479	3,642
其他項目	213,020	8,518
合計	2,755,811	154,675

本集團二零一一年度錄得之營業額淨額約為67.86億港元(二零一零年:62.89億港元)，比二零一零年增長7.9%。二零一一年度之毛利，約為18.67億港元(二零一零年:25.39億港元)，比二零一零年下降約26.50%。二零一一年度之毛利率約為27.5%(二零一零年:40%)。

### 營業額淨額之分布：

營業額	2011 (千港元)	2010 (千港元)
物業銷售收入	5,731,745	4,589,437
土地開發收入	837,100	1,467,053
酒店經營收入	260,389	283,656
物業出租收入	155,773	137,031
物業管理收入	131,641	103,011
高爾夫經營收入	70,766	68,936
建造智能化網絡設施收入	4,250	9,114
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡設備安裝收入	900	2,610
其他收入	6,992	4,431
	7,199,556	6,665,279
減：營業稅金及附加費用	(413,553)	(376,505)
總收入	6,786,003	6,288,774



## 董事會主席報告書

### 開發項目

集團正在開發的項目主要包括上海的華府海景、香島原墅、美蘭湖高爾夫別墅、綠洲雅賓利花園、綠洲中環中心、百潤項目、美蘭湖矽谷項目和美蘭湖優湖(UHO)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香島花苑、碧水瀾灣；成都綠洲雅賓利花園。

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	上海黃浦區	654間房
上海華府天地商舖	上海黃浦區	約11,000平方米
綠洲中環中心	上海普陀區	約89,000平方米
瀋陽華府天地購物中心	瀋陽市金融走廊	約240,000平方米

### 土地整理和前期開發業務

二零一一年一月，上海金羅店開發有限公司，本公司之附屬公司，通過上海市規劃和國土資源管理局成功出讓羅店新鎮A1-3地塊的土地使用權。買家為遠洋地產(上海)有限公司。該土地佔地面積約為35,642平方米，出讓價格人民幣5.38億元(等值於港幣6.5億元)。出讓的地塊容積率約為2.5，平均樓板價約為每平方米人民幣6,038元。

### 開發項目地塊動遷工作

#### 上海雅賓利花園

上海雅賓利花園一二期項目成功熱銷，後續動遷工作正在推進過程中。截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民5760戶，已動遷單位132戶，完成應動遷總數的比例約為71%，為三期開工建設創造了有利條件。

#### 百潤項目

百潤項目截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民262戶、已動遷單位9戶、已動遷個體戶8戶，完成應動遷總數的比例約為70%，為二期工程建設創造了有利條件。

#### 瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園截止二零一一年十二月底，已動遷安置居民1316戶(面積83836平米)、已動遷個體戶13戶(面積3062平米)，完成應動遷總數的比例約為78%，為二期工程建設創造了有利條件。

## 董事會主席報告書

### 工程建設

本集團及下屬各項目公司根據二零一一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、進度三條主綫，以高效、精幹、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。

#### **華府海景**

華府海景於二零一一年四月通過驗收順利交房，截止年底住宅交房率已達95%，住宅已通過三A級住宅小區評審。

#### **美蘭湖優湖(UHO)項目**

美蘭湖優湖(UHO)項目於二零一一年十二月底主體結構及地下人防結構已驗收通過，目前正進入二結構的施工階段。

#### **美蘭湖矽谷項目**

美蘭湖矽谷項目於二零一一年十二月底A區主體結構封頂，綠化景觀完成。B區土建基本完成，外牆及門窗等工程施工完成80%。

#### **美蘭湖高爾夫別墅**

美蘭湖高爾夫別墅於二零一一年十二月底已全部通過驗收順利交房，截止年底交房率已達70%。

#### **香島原墅**

香島原墅B地塊標段於二零一一年十二月通過驗收順利交房，A地塊標段工程目前進入室內裝潢施工階段。

#### **瀋陽雅賓利花園**

瀋陽雅賓利花園一期項目於二零一一年十一月通過驗收順利交房，截止年底交房率已達77%。

#### **海口外灘中心**

海口外灘中心一期4幢住宅於二零一一年四月通過驗收順利交房，一期1號樓目前正在進行室內裝潢施工階段，威斯汀酒店工程截止目前已到地上7層。二期設計方案正在制定中，目前場地已完成平整。





## 董事會主席報告書

### 收購與處置事項

#### 集團進一步收購中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)之權益

二零一一年九月，本公司之全資附屬公司華通投資有限公司透過於新交所之若干市場交易增持 2.62 億股 CNTD 股份，相當於 CNTD 總股份約 6.72%，總代價為 1598.2 萬新加坡元(等值於 9,930 萬元港幣)。

#### 集團完成收購遼寧高校項目 7.5% 股權

二零一一年十一月，本集團通過本公司之全資附屬公司瀋陽綠怡酒店管理公司向上海錦美建築裝潢有限公司收購其擁有的遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「高校房地產」)7.5% 的股權，進而使得本集團對高校房地產及其開發之瀋陽雅賓利項目的權益由 90% 增加至 97.5%。

#### 無錫永慶房地產有限公司股權轉讓

二零一一年十月，本集團下屬之無錫仲慶房地產開發有限公司將全資持有的無錫永慶房地產有限公司的股權以約 2,000 萬元人民幣(等值於 2,467 萬元港幣)的對價轉讓予獨立第三方上海順富寬頻網絡工程有限公司。

### 融資及資本市場活動

二零一一年三月二十八日，上置投資控股有限公司(「上置投資」)以每股認購價為 0.81 港元完成認購本公司 7 億股認購股份。

二零一一年三月，上海百潤房地產有限公司與中國工商銀行股份有限公司上海市外灘支行簽訂貸款協議，成功獲得 5.35 億元人民幣(等值於 6.46 億元港幣)貸款。

二零一一年五月，上海金羅店開發有限公司就美蘭湖砂谷項目南區與中國民生銀行股份有限公司上海分行簽訂貸款協議，成功獲得 6 億元人民幣(等值於 7.25 億元港幣)貸款。

二零一一年十月，上海碩誠置業有限公司與中國農業銀行股份有限公司上海靜安支行簽訂貸款協議，成功獲得 7 億元人民幣(等值於 8.5 億元港幣)貸款。

二零一一年十月，無錫鴻山新城鎮開發有限公司與中誠信托有限責任公司簽訂信托貸款協議，成功獲得 7.51 億元人民幣(等值於 9.1 億元港幣)貸款。

二零一一年十一月，上置投資完成認購本公司 5.5 億港元之可換股票據，並於同日按每股 1.00 港元之換股價全數為公司股份。交易完成後，上置投資擁有權益佔公司經發行換股股份後的已發行股本的 52.26%。

## 董事會主席報告書

### 集團榮譽

#### 上置集團有限公司

榮獲「2011 中國房地產開發企業 100 強」、「2011 中國房地產開發企業華東 20 強」、「第八屆中國房地產網絡人氣榜 —2011 上海最具人氣品牌房企」等稱號。

#### 華府海景

華府海景 2011 年榮獲上海市節能省地型「四高」優秀小區、第七屆「上海市優秀住宅」金獎和「住房和城鄉建設部住宅性能認定 3A 級」稱號。

#### 上海斯格威鉑爾曼大酒店

上海斯格威鉑爾曼大酒店獲得全國旅游星級飯店評定委員會頒發的「五星級」酒店稱號。

#### 上海香島原墅

香島原墅榮獲「2011 年第八屆中國別墅節 中國別墅創新金獎」。

#### 瀋陽雅賓利花園

瀋陽雅賓利花園榮獲「2011 年度瀋陽市園林行業 — 優質樓盤景觀獎」。

#### 成都雅賓利花園

成都雅賓利花園榮獲「成都房地產第九屆金芙蓉杯(2011) 成都地產年度樓盤金獎」、「影響西部 — 2011 成都高端物業價值榜成都最具置業價值樓盤」。

### 業務展望

二零一一年，是國家對房地產業持續實施史上最嚴厲宏觀調控政策的一年。在「調結構、穩物價」的大背景下，從年初的限購、限貸和個別地區的限價、提高二套房購房首付款比例、開徵房地產稅，到年中的加大政府投入和貸款支持力度，確保保障性住房土地供應和開工建設數量，再到年末的房地產要調控到民眾滿意的「政治水平」和堅持房地產調控政策不動搖的 2012 年政策取向主基調。隨著調控的持續和深入，中國的房地產行業正在發生著質的變化，這些變化將引領中國房地產行業進入一個新的階段。

根據國家統計局發布的《二零一一年國民經濟和社會發展統計公報》，二零一一年全年全國房地產開發投資 61,740 億元，比上年增長 27.9%。其中，住宅投資 44,308 億元，增長 30.2%；辦公樓投資 2,544 億元，增長 40.7%；商業營業用房投資 7,370 億元，增長 30.5%。



## 董事會主席報告書

二零一一年，上海市房地產開發投資2170.31億元，比上年增長39.6%，保障房投資完成了479億元，比上年增長42.9%。全年商品房銷售面積1771.3萬平方米，下降13.8%，其中商品住宅銷售1473.72萬平方米，下降12.6%。

二零一二年，中央繼續加強房地產調控力度和決心不放鬆，限購等抑制性政策仍將繼續，擴大保障房供給不放鬆；貨幣政策出現微調，二零一二年貨幣政策將由二零一一年的穩中偏緊向穩健轉變。經濟快速增長，城市化加速的宏觀背景下，過分悲觀不符合我國房地產發展現階段，謹慎樂觀最符合市場實際情況。

二零一二年的房地產業將面臨冬天。在此背景下，集團新一輪五年發展戰略的實施不容動搖，集團上下建立做好支柱產業的決心和信心，牢牢把握城鎮化發展是中國最大內需這一堅實基礎，牢牢把握集團的城鎮化進程是低碳經濟發展的重要理念。年度策略以現金為主，利潤為輔，不盲目追求擴張，有序推進各項工作。以市場經濟的新體制、新要求，實現新目標。

二零一二年三月，國家發展改革委辦公廳下發了《關於公布第三批全國發展改革試點城鎮名單的通知》，CNTD下屬之無錫鴻山新城鎮開發有限公司所在的無錫市鴻山區鴻山街道位列其中，這將為集團的新城鎮開發建設提供進一步的發展動力。

二零一二年集團將根據經濟形勢的發展適時調整戰略，加大對商業地產的調整和整合，同時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。作為一家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。

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。

**施建**

董事局主席

二零一二年三月二十七日

# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

施建先生，五十八歲，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，於新加坡和香港上市，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，本公司執行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，六十一歲，於二零一一年十一月一日起不再擔任董事局副主席一職，但仍維持執行董事職務。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。李先生由二零一一年七月一日擔任 CNTD 聯席主席及行政總裁。他亦為本集團旗下多家公司的董事會成員。

虞海生先生，五十八歲，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，四十八歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為本集團副主席，並繼續擔任執行董事及營運總裁。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，四十八歲，為本集團執行董事。時先生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，並於二零一零年六月獲委任為本公司之董事。時先生於加入本公司之前，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。

張宏飛先生，三十五歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。持有上海大學經濟學碩士學位及武漢工程大學(原名武漢化工學院)工業外貿專科畢業證書。由一九九六年至一九九八年，張先生曾在三門峽化工機械有限公司外事辦工作。自二零零一年加盟本集團以來，張先生先後擔任本集團資產管理部副總經理及總經理，以及本集團副總裁。彼現時擔任本集團多間房地產項目公司總經理及／或董事長職位。張先生擁有逾十年的對外合作、資產管理以及房地產開發運營之經驗。



## 董事及高級管理層

施力舟先生，二十九歲，自二零一一年十一月一日起獲委任為執行董事。持有英國泰恩河畔紐卡素諾桑比亞大學環球金融管理碩士學位以及英國蘭卡斯特大學金融學士學位。施先生在本公司物業發展領域中擁有3年經驗。自二零零七年六月起，彼為上海住富房地產發展有限公司聯席總經理，並自二零一零年三月起擔任本公司企業財務總經理。彼亦由二零一零年十一月三十日至二零一二年三月二十九日，獲委任為中國新城鎮發展助理總裁兼副董事。彼亦為本集團於上海的百潤項目的聯席總經理以及本公司附屬公司上海綠杉置業有限公司董事。施先生獲委任為執行董事後，彼將繼續擔任上海住富房地產發展有限公司聯席總經理以及上海百潤項目的聯席總經理。施先生為董事會主席施建先生的侄子及中國新城鎮發展聯席行政總裁及執行董事施冰先生的堂兄。

### 非執行董事

張永銳先生，六十二歲，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，六十三歲，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。金先生於一九八一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

姜燮富先生，六十九歲，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，五十六歲，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，六十歲，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。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，包括香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)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

## 董事及高級管理層

席執行官。二零零五年，卓先生與他人共同創立科星創投基金並任董事長，二零零八年起出任紀源資本管理合夥人。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(香港交易所上市公司，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(香港交易所上市公司，股份代號：218)的獨立非執行董事。

袁普先生，六十一歲，高級經濟師，於二零一一年七月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。由一九七零年至一九九四年，袁先生為中國政府官員並在國務院不同部門工作過，曾擔任中華人民共和國化學工業部生產綜合司副處長、政策法規司處長、國務院經濟貿易辦公室政策法規司處長及國家經濟貿易委員會研究室處長。一九九五年至一九九九年期間，袁先生擔任中國機電設備招標中心副主任。由一九九九年至二零零零年，袁先生擔任中國中小企業對外合作協調中心主任、中國中小企業發展促進中心主任，並同時擔任中國中小企業國際合作協會常務副會長兼秘書長。





# 管理層討論與分析

## 財務評論

### 營業額及股東應佔溢利

本集團二零一一年度之收益淨額約為67.86億港元(二零一零年：62.89億港元)，比二零一零年上升7.9%。股東應佔溢利約為4.97億港元，比二零一零年的約6.30億港元下降21.11%。

### 流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持平穩。於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為25.21億港元(二零一零年：54.03億港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為139.86億港元(二零一零年：126.48億港元)，比去年上升10.58%。流動比率輕微地上升至1.82倍(二零一零年：1.75倍)的水平。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率下降至2.36倍(二零一零年：2.60倍)。於年度終了日，本集團之淨負債與資本比率維持於約49%(二零一零年：40%)。以本集團淨負債(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(權益總計加淨負債)為計算基準。

### 對附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

#### 集團進一步收購中國新城鎮發展有限公司(「CNTD」)之權益

二零一一年九月，本公司之全資附屬公司華通投資有限公司透過於新交所之若干市場交易增持2.62億股CNTD股份，相當於CNTD總股份約6.72%，總代價為1,598.2萬新加坡元(等值於9,930萬元港幣)。

#### 集團完成收購遼寧高校項目7.5%股權

二零一一年十一月，本集團通過本公司之全資附屬公司瀋陽綠怡酒店管理公司向上海錦美建築裝潢有限公司收購其擁有的遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「高校房地產」)7.5%的股權，進而使得本集團對高校房地產及其開發之瀋陽雅賓利項目的權益由90%增加至97.5%。

#### 無錫永慶房地產有限公司股權轉讓

二零一一年十月，本集團下屬之無錫仲慶房地產開發有限公司將全資持有的無錫永慶房地產有限公司的股權以約2,000萬元人民幣(等值於2,467萬元港幣)的對價轉讓予獨立第三方上海順富寬頻網絡工程有限公司。

## 管理層討論與分析

### 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為3,520人(二零一零年:3,599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1.7億港元(二零一零年:1.385億港元)，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137.05億港元(二零一零年:116.42億港元)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32。

本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購住房的《房地產證》辦出及抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於房產出售合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

### 以供出售之開發中物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
海口外灘中心	中國海南省海口市龍華區泰華路18號	住宅一期	83,978	2012	95%	79%
		酒店	45,458	2013	30%	79%
		商業一期	2,051	2011	100%	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	2016	0%	79%
		商業三期	20,000	2016	0%	79%
		住宅四期	100,000	2018	0%	79%
		商業四期	30,250	2018	0%	79%
		辦公和酒店四期	184,030	2018	0%	79%



## 管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
綠杉海上華府	中國上海閔行區馬橋鎮昆陽北路3888號	住宅	103,164	2014	0%	27.70%
綠洲雅賓利花園	中國上海閘北區中興路699號	住宅三期	158,800	2015	0%	100%
		住宅四期	47,000	2018	0%	100%
		商業	40,000	2018	0%	100%
		酒店、辦公樓	100,500	2018	0%	100%
綠洲中環中心	中國上海普陀區金沙江路1628弄	辦公樓	42,000	2012	30%	95.79%
上置香島原墅	中國上海寶山區美豐路88弄	住宅	112,745	2012	80%	98.75%
瀋陽雅賓利花園	中國遼寧省瀋陽市和平區和平南大街	住宅一期	123,829	2011	100%	97.50%
		商業一期	4,429	2011	100%	97.50%
		住宅二期	119,820	2015	0%	97.50%
		商業二期	2,281	2015	0%	97.50%
		住宅三期	50,900	2015	0%	97.50%
		住宅四期	16,618	2017	0%	97.50%
		住宅五期	160,940	2016	0%	97.50%
	辦公樓/商業	465,354	2017	0%	97.50%	

## 管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
無錫江南華府	CNTD的無錫 鴻山新城鎮之 內	住宅	50,465	2012	80%	98.75%
夏波海波	中國上海浦東 新區永發路	住宅	48,288	未決定	0%	98.75%
黃浦百潤	中國上海黃浦 區保屯路99弄	住宅	28,645	2014	0%	50.36%
		商業	5,000	2014	0%	50.36%
		公建	7,000	2014	0%	50.36%
華府一號(琴海苑)	中國上海黃浦 區大興街	住宅一期	70,693	未決定	0%	100%
		住宅二期	30,297	未決定	0%	100%
		商業一期	41,939	未決定	0%	100%
		商業二期	10,800	未決定	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	中國遼寧省瀋 陽市東陵區李 相新城	聯排別墅一期	162,386	2013	75%	98.95%
		聯排別墅二期	69,985	2010	100%	98.95%
		住宅三期	256,985	2013	0%	98.95%
嘉興湘府項目	中國浙江省嘉 興市南湖區靈 湖路1號	商住綜合-5#地塊	97,905	2013	50%	98.96%
		商住綜合-1#地塊	137,516	2013	10%	98.96%
美蘭湖優湖(UHO)項目	中國上海市寶 山區羅店新鎮	商住綜合	39,317	2013	45%	44.70%
美蘭湖硅谷中心	中國上海市寶 山區羅店新鎮	商業	97,000	2015	27%	44.70%



## 管理層討論與分析

項目名稱	位置	土地用途	面積 (平方米)	預計 完成日期	完工進度	控股比例
江南華府 II 期	CNTD 的無錫 鴻山新城鎮之 內	住宅	83,055	2014	7%	55.38%
成都綠洲雅賓利花園	成都郫縣紅光 鎮三觀村	住宅	215,202	2013	14%	44.70%

### 已完工之投資物業之明細：

項目名稱	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
上海華府天地	中國上海盧灣區 馬當路 222 弄 1 號至 6 號	商鋪	11,330	100%
瀋陽華府天地	中國遼寧省瀋陽市 瀋河區哈爾濱路 118 號	商業	245,252	60%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路 1628 弄	商鋪	32,143	95.79%
綠洲中環中心	中國上海普陀區 金沙江路 1628 弄	停車場	57,045	95.79%
上海環球大廈 2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A) 單元	中國上海靜安區 愚園路 172 號	辦公樓	732	98%
中國上海市羅店北歐風情街	中國上海市寶山區 羅店新鎮	商業	72,494	44.70%
無錫項目的零售街	中國江蘇省無錫市新區 鴻山新鎮新鴻路	商業	12,162	55.38%
上海大型購物中心	中國上海市寶山區 羅店新鎮	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	位置	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	中國上海盧灣區 打浦路15號	酒店	101,047	56%
上海美蘭湖皇冠假日酒店	中國上海市寶山區 羅店新鎮	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	位置	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	位於寶山區， 地鐵7號線連接 上海市中心	6.8	866,082	95.79%	44.70%
無錫鴻山新鎮	位於無錫新區， 毗鄰高新科技園區， 非常鄰近無錫市中心 及無錫機場	8.68	3,170,000	61.55%	55.38%
瀋陽李相新鎮	位於東陵區， 非常鄰近瀋陽市中心 及毗鄰瀋陽桃仙國際機場	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」)截至二零一一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

截至二零一一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

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第48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。本公司二零一一年無擬派發股息(二零一零年：每股2.9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32。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動分別載於合併股東權益變動表以及財務報表附註31。

## 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，本公司無可供作現金分派的儲備(二零一零年：1.248億港元)。此外，於二零一一年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為52.96億港元(二零一零年：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。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

#### 1. 配售及認購新股份

二零一一年三月二十八日，上置投資控股有限公司（「上置投資」）以每股認購價為0.81港元完成認購本公司7億股認購股份。

#### 2. 發行及轉換為本公司股份之二零一六到期之2%可換股債券

二零一一年十一月，上置投資完成認購本公司5.5億港元之可換股票據，並於同日按每股1.00港元之換股價全數為公司股份。交易完成後，上置投資擁有權益佔公司經發行換股股份後的已發行股本的52.26%。

### CNTD 之證券變動

於2011年4月6日及2011年12月22日，CNTD分別向行使於2007年7月5日採納的管理層購股權計劃下贖回的第三批及第四批購股權的合資格人士配發及發行4,905,000股及6,131,250股新普通股。

### 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。

### 關聯方交易

本集團截至二零一一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。



## 董事會報告

### 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  
余偉亮先生(辭任於二零一一年七月一日)  
張宏飛先生(委任於二零一一年十一月一日)  
施力舟先生(委任於二零一一年十一月一日)

#### 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  
袁普先生(委任於二零一一年七月一日)

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，施建先生、蔣旭東先生、張永銳先生、葉怡福先生、張宏飛先生、施力舟先生及袁普先生將於股東週年大會上退任。所有以上董事，除了葉怡福先生將不會膺選連任外，均符合資格並會膺選連任。

### 董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。



## 董事會報告

### 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
<b>執行董事</b>				
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 並減少至 1,000,000港元， 自二零一一年 十一月一日生效	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 並增加至 2,500,000港元， 自二零一一年 十一月一日生效	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
張宏飛	二零一一年十月二十八日	二零一一年十一月一日至 二零一四年十月三十一日	人民幣480,000元 加720,000港元	六個月書面通知
施力舟	二零一一年十月二十八日	二零一一年十一月一日至 二零一四年十月三十一日	人民幣360,000元 加600,000港元	六個月書面通知
<b>非執行董事</b>				
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

## 董事會報告

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
<b>獨立非執行董事</b>				
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
袁普	二零一一年六月二十四日	二零一一年七月一日至 二零一三年六月三十日	330,000港元	一個月書面通知

施建先生、虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生分別於2012年1月至6月被調降薪酬總金額500,000港元、500,000港元、300,000港元及500,000港元。本決定乃參照本公司業績及盈利能力以及行業薪酬基準及現行市況而釐定。

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，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

## 董事會報告

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，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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	7,246,991	2,324 (附註1)	2,590,127,604 (附註2)	2,597,376,919	52.40%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.10%
虞海生	6,236,091	—	—	6,236,091	0.13%
卓福民	—	140,000 (附註3)	—	140,000	0.003%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等2,590,127,604股股份由上置投資控股有限公司（「上置投資」）所持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置投資已發行股本63%，施先生因此被視作擁有該等2,590,127,604股股份的權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。



## 董事會報告

## (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	估股份之概約百分比
施建	—	—	2,658,781,817 (附註)	2,658,781,817	68.07%
李耀民	4,147,500	—	—	4,147,500	0.11%

附註：由於施建先生透過上置投資控股有限公司（「上置投資」）而身為上置的控股股東，因此彼被視作擁有華通投資有限公司（「華通」）於本公司所持有之全部股份之權益。施建先生的配偶亦於上置擁有微不足道的直接股權。於財政年度初，華通持有2,396,781,817股普通股份及於2011年9月14日由OZ Master Fund, Ltd.、OZ Asia Master Fund, Ltd.、OZ Global Special Investments Master Fund, L.P.、Gordel Holdings Ltd.、Goldman Sachs & Co. Profit Sharing Master Trust及OZ Select Master Fund, Ltd.購買262,000,000股股份。

## (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	估中國新城鎮發展所持股份之概約百分比
李耀民	—	1,777,500	1,777,500	0.05%

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。

## 董事會報告

### 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

二零一一年十一月，上置投資完成認購本公司5.5億港元之可換股票據，並於同日按每股1.00港元之換股價全數為公司股份。交易完成後，上置投資擁有權益佔公司經發行換股股份後的已發行股本的52.26%。

於二零一一年，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

截至二零一一年十二月三十一日，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與淡倉

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	2,597,376,919 (L) (附註2)	52.40%
上置投資	實益擁有人	2,590,127,604 (L) (附註3)	52.26%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及 擁有股份抵押 權益之人士	285,596,712 (L) 120,730,297 (S) 646,000 (P)	5.76% 2.43% 0.01%

## 董事會報告

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2,324股股份，及其配偶施建先生所持有之7,246,991股股份以及上置投資於其中擁有權益之2,590,127,604股股份（包括上置投資所持有之2,440,127,604股股份及貸出股份）。
- (3) 該等股份包括上置投資所持有之2,440,127,604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價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。

截至二零一零年及二零一一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，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。

## 董事會報告

### 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2011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。

2011年12月31日及2010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：

	2011年 中國新城鎮股份數 (拆股後)	2010年 中國新城鎮股份數 (拆股後)
年初尚未行權	18,393,750	24,772,500
本年取消	-	(2,250,000)
本年行權	(11,036,250)	(4,128,750)
年末尚未行權	7,357,500	18,393,750
年末可行權	-	4,905,000

基於股份之支付費用在本年確認了大約為6,340千港元之股份期權費用。

### 主要客戶與供應商

於截至2011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11%(2010:22%)。

## 董事會報告

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2010年度及2011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

本集團二零一一年之公益性捐贈金額達9.1萬港元(二零一零年：2,221.6萬港元)。

## 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二零一一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、二零一零年及二零一一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  
二零一二年三月二十七日





# 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二零一零年度股東週年大會。

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。

截至二零一一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，並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，設立了三個分委員會，即審核委員會、薪酬委員會和提名委員會，而提名委員會於二零一二年三月二十七日設立。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)
<b>執行董事</b>			
施建	3(4)		
李耀民	4(4)		
虞海生	4(4)		
蔣旭東	4(4)		
余偉亮(附註2)	2(2)		
時品仁	3(4)		
張宏飛(附註3)	0(0)		
施力舟(附註3)	0(0)		
<b>非執行董事</b>			
張永銳	4(4)	2(2)	1(1)
金炳榮	3(4)	1(2)	
<b>獨立非執行董事</b>			
姜燮富	4(4)	2(2)	
葉怡福	4(4)	2(2)	1(1)
卓福民	4(4)	2(2)	1(1)
袁普(附註3)	1(2)		

附註：

1. 出席之會議數目(召開之會議數目)
2. 余偉亮先生辭任於二零一一年七月一日。
3. 張宏飛先生、施力舟先生及袁普先生分別於二零一一年十一月一日、十一月一日及七月一日獲委任。

## 公司管治報告

### 董事會的運作

截止二零一一年十二月三十一日，董事會由本公司十三名董事（「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。除於第23頁至第25頁的「董事及高級管理層」所披露外，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：(i) 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及高級管理層的薪酬福利及(ii) 審閱購股權計劃。

### 審核委員會

本公司於二零一一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、中期期告及年報；
- 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；

## 公司管治報告

- 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。

截至二零一一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。

### 提名委員會

本公司已於二零一二年三月二十七日設立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會人數不少於三名，而大部份之成員須為本公司之獨立非執行董事。提名委員會主席由董事會委任須為董事會主席或獨立非執行董事。提名委員會由經董事會委任的本公司董事組成。董事會已委任施建先生、袁普先生及卓福民先生為提名委員會成員，並委任施建先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：

- 至少每年檢討董事會之架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合本公司之公司策略而擬對董事會作出之變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或新委任以及董事（尤其是主席及行政總裁）繼任計劃之有關事宜向董事會提出建議；及
- 決定提名董事之政策。



## 公司管治報告

### 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 773 萬元(相等於 933.7 萬港元)包括 CTND 審計服務費人民幣 355 萬元。

### 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，所有董事於二零一一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  
 虞海生(聯席主席兼行政總裁)  
 蔣旭東(董事局副主席兼營運總裁)  
 時品仁  
 張宏飛  
 施力舟  
 張永銳\*  
 金炳榮\*  
 姜燮富\*\*  
 葉怡福\*\*  
 卓福民\*\*  
 袁 普\*\*

\* 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

許思慧

## 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： 中信銀行國際有限公司  
 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 Services Ltd  
 Rosebank 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](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto: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50頁至第160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2011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2011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

中環添美道1號中信大廈22樓

2012年3月27日





# 合併綜合收益表

截至2011年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2011	2010
收入	5	6,786,003	6,288,774
銷售成本	7	(4,919,236)	(3,749,581)
<b>毛利</b>		<b>1,866,767</b>	2,539,193
其它損失－淨額	6	(90,986)	(188,249)
銷售及分銷成本	7	(276,114)	(169,542)
管理費用	7	(383,267)	(434,660)
<b>營運利潤</b>		<b>1,116,400</b>	1,746,742
財務收入	8	148,028	71,317
財務成本	9	(531,994)	(312,946)
財務成本－淨額		(383,966)	(241,629)
應佔共同控制實體之損益		(1,076)	—
應佔聯營企業之損益		6,845	25,459
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>738,203</b>	1,530,572
所得稅	12	(319,204)	(815,083)
<b>本年淨利潤</b>		<b>418,999</b>	715,489
其它綜合收益			
報表折算差額		587,590	383,775
<b>本年度其它綜合收益，扣除稅金</b>		<b>587,590</b>	383,775
<b>本年度綜合收益</b>		<b>1,006,589</b>	1,099,264
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		496,707	629,652
非控股股東權益		(77,708)	85,837
		<b>418,999</b>	715,489
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	955,351	915,133
非控股股東權益		51,238	184,131
		<b>1,006,589</b>	1,099,264
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	15		
－基本		<b>11.48 港仙</b>	17.00 港仙
－攤薄		<b>11.48 港仙</b>	16.39 港仙

已派發及擬派發股息在附註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

2011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	
		2011	2010	2011	2010
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	16	3,000,131	2,627,299	2,147	2,712
已完工投資物業	17	6,604,711	6,624,338	–	–
在建投資物業	17	123,350	111,646	–	–
預付土地租賃款	18	507,906	399,796	–	–
商譽	19	648,558	671,979	–	–
於子公司之投資	20(a)	–	–	5,403,327	5,148,045
應收子公司款項	20(b)	–	–	2,788,543	2,153,125
於共同控制實體之投資	21	48,241	–	–	–
於聯營企業之投資	22(a)	77,372	72,182	–	–
衍生金融資產	37	54,027	55,894	–	–
遞延所得稅資產	35	604,208	432,186	–	–
長期應收款項	28	86,225	109,598	–	–
長期預付款項	26	821,086	–	–	–
其它非流動資產	23	58,561	57,974	–	–
		<b>12,634,376</b>	11,162,892	<b>8,194,017</b>	7,303,882
<b>流動資產</b>					
預付土地租賃款	18	12,418,981	11,017,446	–	–
以供出售之持有或開發中物業	24	8,095,259	6,124,508	–	–
以供出售之開發中土地	25	6,366,044	4,416,924	–	–
存貨		18,234	29,759	–	–
應收子公司股利		–	–	929,938	886,004
應收聯營企業款項	22(b)	304	8,113	–	–
預付款項及其它流動資產	26	372,213	671,331	3,293	3,117
其它應收款	27	945,266	1,186,348	–	–
應收賬款	28	101,948	607,865	–	–
預付所得稅款項		181,805	113,854	–	–
現金及銀行存款	29	2,521,487	5,402,966	69,320	158,162
		<b>31,021,541</b>	29,579,114	<b>1,002,551</b>	1,047,283
<b>資產總計</b>		<b>43,655,917</b>	40,742,006	<b>9,196,568</b>	8,351,165

## 財務狀況表

2011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	
		2011	2010	2011	2010
<b>權益和負債</b>					
<b>權益</b>					
已發行股本及股本溢價	30	5,791,714	4,736,489	5,791,714	4,736,489
其它儲備	31	1,689,923	1,142,493	1,227,993	909,129
留存溢利／(累計虧損)	31	3,006,887	2,665,801	(42,545)	124,762
歸屬於母公司股東權益合計		10,488,524	8,544,783	6,977,162	5,770,380
非控股股東權益		2,485,979	2,782,378	–	–
<b>權益總計</b>		<b>12,974,503</b>	11,327,161	<b>6,977,162</b>	5,770,380
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其它借款	32	10,200,708	8,863,028	–	171,548
可換股債券－主債務部分	36	–	354,548	–	354,548
有擔保優先票據	33	559,646	557,322	559,646	557,322
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	34	643,746	632,478	–	–
遞延所得稅負債	35	2,241,957	2,076,251	–	–
		13,646,057	12,483,627	559,646	1,083,418
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其它借款	32	3,763,889	3,169,554	1,124,880	980,454
可換股債券－主債務部分	36	515,814	–	515,814	–
預售開發中物業之預收賬款	38	2,565,079	4,546,137	–	–
應付賬款	39	5,259,024	3,358,631	–	–
其它應付款項及應計項目	40	2,001,353	2,421,148	19,066	516,913
當期所得稅負債		2,216,346	2,323,911	–	–
土地開發所產生之遞延收入	34	713,852	1,111,837	–	–
		17,035,357	16,931,218	1,659,760	1,497,367
<b>負債總計</b>		<b>30,681,414</b>	29,414,845	<b>2,219,406</b>	2,580,785
<b>負債及權益總計</b>		<b>43,655,917</b>	40,742,006	<b>9,196,568</b>	8,351,165
<b>淨流動資產／(負債)</b>		<b>13,986,184</b>	12,647,896	<b>(657,209)</b>	(450,084)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>26,620,560</b>	23,810,788	<b>7,536,808</b>	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2011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30)		資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 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
							其它 儲備					
於2011年1月1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	
本年綜合收益	-	-	-	-	458,644	-	-	496,707	955,351	51,238	1,006,589	
出售物業已實現重估儲備	-	(1,057)	-	-	-	-	-	1,057	-	-	-	
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	31,865	-	-	-	(31,865)	-	-	-	
發行新股	562,487	-	-	-	-	-	-	-	562,487	-	562,487	
應佔子公司管理層以權益結算之購股權變動	-	-	-	-	-	4,323	-	-	4,323	2,017	6,340	
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,982	25,982	
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	43,409	-	-	43,409	(346,793)	(303,384)	
控股股東因認購可換股債券 (「可換股債券5」)注資之公允價值 (附註36(b))	-	-	-	-	-	10,246	-	-	10,246	-	10,246	
可換股債券轉股(「可換股債券5」) (附註36(b))	429,448	-	-	-	-	-	-	-	429,448	-	429,448	
分派2010年終股利	63,290	-	-	-	-	-	-	(124,813)	(61,523)	-	(61,523)	
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,843)	(28,843)	
於2011年12月31日	5,791,714	1,211*	248*	291,131*	1,478,517*	(260,545)*	179,361*	3,006,887	10,488,524	2,485,979	12,974,503	

## 合併股東權益變動表

截至2011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30)		資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	可換股 債券中 包含認股權		留存 溢利	非控股 股東權益	權益 合計
							其它 儲備				
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

\* 於2011年12月31日，合併財務報表中其它儲備合計港幣1,689,923千元(2010年：港幣1,142,493千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

截至2011年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2011	2010
<b>經營活動之現金流量</b>			
用於經營活動的現金	41	(1,907,041)	(1,350,070)
已付利息		(924,124)	(668,171)
已付所得稅		(611,065)	(150,535)
經營活動之現金淨流出		(3,442,230)	(2,168,776)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(792,893)	(196,644)
處置物業、機器及設備		4,957	4,349
支付投資物業之款項		(96,158)	(149,376)
預付土地租賃款		-	(266)
收購子公司，扣除購入之現金		(8,819)	(223,685)
於共同控制實體之投資		(48,315)	-
於聯營企業之投資		(2,748)	-
處置／清盤子公司	44	22,546	300,000
定期存款(原期限大於3個月)之減少／(增加)		268,567	(265,551)
收取聯營企業之股利		16,071	36,443
收取利息		51,249	30,111
投資活動之現金淨流出		(585,543)	(464,619)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行可換股債券所得款項		546,531	-
發行新股所得款項		567,000	-
新股發行之費用		(4,513)	-
子公司現有股份上市產生的開支付款		(5,015)	(32,046)
出售子公司庫存股所得款項		-	30,676
子公司管理層行使以權益結算之認股權所得款項		2	-
收購非控股股東權益及相關衍生金融資產		(802,213)	(662,698)
收購非控股股東權益之預付款項		(192,000)	-
抵押銀行存款之增加		(15,402)	(971,369)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款減少		3,962	7,390
取得短期借款		329,345	329,885
歸還短期借款		(129,745)	(90,857)
取得長期借款		3,394,976	8,008,926
歸還長期借款		(2,268,245)	(4,215,693)
收取非控股股東對子公司注資之款項		25,982	154,456
贖回有擔保優先票據之所得款項淨額		-	(103,734)
派發現金股利予子公司之非控股股東		(28,843)	(44,664)
派發現金股利予本公司股東	14	(61,523)	(158,571)
融資活動之現金淨流入		1,360,299	2,251,701
現金及現金等價物之減少淨額		(2,667,474)	(381,694)
現金及現金等價物，年初餘額		3,887,304	4,134,112
匯率變動對現金及現金等價物之影響		136,165	134,886
現金及現金等價物，年末餘額	29	1,355,995	3,887,304

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

2011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。

於2011年12月31日，本公司之母公司上置投資控股有限公司持有本公司之股份比例為52.26%(2010:34.64%)，剩餘47.74%之股份由眾多不同的股東持有。

## 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2011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。

對於可能出現的會計政策的不一致，本報表將做出調整。

子公司之綜合收益，不論溢利還是虧損，都會分配給非控股股東。

## 財務報表附註

2011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)

#### 合併基礎(續)

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。

#### 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—對首次採用者在香港財務報告準則第7號下披露比較期間信息的有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港會計準則第32號的修訂	對香港會計準則第32號金融工具的修訂：列報—供股的分類
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號的修訂	對香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號的修訂—預付款項的最低資金要求
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
香港財務報告準則的改進(2010年)	2010年5月頒布的部分香港財務報告準則的改進

上述新制訂和經修訂準則對財務報表無重大影響。



## 財務報表附註

2011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

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。本集團預計於下列準則生效時採用。

香港財務報告準則第1號的修訂	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 去除固定日期 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號的修訂	披露－金融資產與金融負債的抵銷 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露對其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號的修訂	財務報表之呈列－其他綜合收益項目之呈列 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號的修訂	香港會計準則第12號所得稅的修訂－遞延稅項：標的資產的收回 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年)	員工福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(2011年)	單體財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營企業及合營企業之投資 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號的修訂	香港會計準則第32號金融工具列報的修訂－金融資產與金融負債 的抵銷 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第20號	地表礦藏於生產階段之剝除成本 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2012年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效。

預計可能將對本集團之財務報表產生重大影響的變動的進一步說明如下：

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。於該項目的後期階段，套期保值會計及減值將被考慮。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。

香港財務報告準則第10號建立了一個單一的控制模式，該模式適用於包括特殊目的實體及結構化實體在內的所有實體。它包括對「控制」的新定義，以確定哪些實體需要進行合併。與香港會計準則第27號及香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第12號合併－特殊目的實體相比，該準則引起的變化要求本集團之管理層進行重大判斷，以確定哪些實體需要合併。該準則取代了香港會計準則第27號：合併及單體財務報表中有關合併財務報表會計處理的部分，同時包括了香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第12號提出的問題。



## 財務報表附註

2011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)

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號於合營企業之投資及香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方非貨幣注資。它描述了共同控制的聯合安排的會計處理。他將聯合安排僅劃分成共同經營及合營企業，並刪除了可採用比例合併法核算合營企業之選擇權。

香港財務報告準則第12號包括子公司、聯合安排、聯營企業及結構化實體的披露要求，該披露要求之前包含於香港會計準則第27號合併及單體財務報表，香港會計準則第31號於合營企業之投資及香港會計準則第28號於聯營企業之投資。該準則同時對上述類型的實體提出了更多新的披露要求。

隨着香港財務報告準則第10號、第11號及第12號的發布，香港會計準則第27號及第28號做出了相應修訂。

香港財務報告準則第13號對公允價值進行了準確定義，並作為香港財務報告準則中其他規定使用公允價值計量及披露要求之單一來源。該準則並未規定何時應以公允價值計量，而系闡述若另一準則規定以公允價值計量時，公允價值應如何計量。

香港會計準則第12號的修訂闡述了以公允價值計量的投資物業之遞延稅項的計算方法。該修訂引入了一個可辯解的推定，即以公允價值計量的投資物業之遞延稅項應建立在其賬面金額能通過出售來實現之基礎上。此外，該修訂還包含了香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第21號所得稅－重估價非折舊性資產之回收的要求，即根據香港會計準則第16號的要求，採用重估模型計量的非折舊性資產之遞延稅項應以銷售為基礎。

### 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。

#### 共同控制實體

本集團對共同控制實體的投資採用權益法進行計量。共同控制實體，即受到共同控制之實體，任何參與方均無法單方面控制該實體之經營活動。

根據權益法，於共同控制實體之投資以本集團應佔其淨資產之份額扣除減值損失後列示於財務狀況表。與該投資相關的商譽包含於該投資的賬面價值中，不進行攤銷，也不進行單獨的減值測試。

## 財務報表附註

2011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)

#### 共同控制實體(續)

應佔共同控制實體經營成果之份額反映於綜合收益表。若有直接確認於該共同控制實體所有者權益之變動，本集團將確認相應份額，並於所有者權益變動表中披露(若適用)。因本集團和共同控制實體之間內部交易而產生之未實現損益，按本集團投資所佔份額進行抵銷。

本集團應佔共同控制實體損益之份額列示於合併綜合收益表中。該損益為該共同控制實體歸屬於權益所有者之稅後利潤。該共同控制實體之報告期間與其投資者相同。可能存在的不同的會計政策已經調整一致。

若喪失共同控制，本集團對剩餘部分投資以公允價值計量。處置股權取得對價與剩餘股權公允價值之和，減去原共同控制實體於喪失共同控制日之賬面餘額的差額，計入當期損益。若剩餘股權仍有重大影響，則作為聯營企業核算。

#### 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實體。

本集團對聯營企業之投資在合併財務狀況表中，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內部交易而產生之未實現損益，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之投資中，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。

#### 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。非控股股東權益的其他構成部分以公允價值計量。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。

## 財務報表附註

2011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(續)

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,則無需重新計量,其後續結算仍在權益內進行。在實例中,若該或有對價不屬於香港會計準則第39號規定的範圍,則其根據相應的香港會計準則進行計量。

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。

#### 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/以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。



## 財務報表附註

2011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)

#### 非金融資產減值(續)

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，只有在於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，另一方被視為本集團之關聯方：

(a) 個人或該個人之近親屬為本集團之關聯方，若該個人：

- (i) 對本集團控制或聯合控制；
- (ii) 對本集團具有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體系另一實體之聯營或共同控制實體(或某集團之聯營或共同控制實體，而另一實體屬於該集團成員)；
- (iii) 該實體與本集團共同合資第三方；
- (iv) 某實體為第三方之共同控制實體而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體系本集團或本集團關聯方之員工之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員。

## 財務報表附註

2011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。

## 財務報表附註

2011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)

#### 投資物業

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

#### 經營租賃

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

2011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。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

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。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日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。

本集團根據在近期是否有意出售該項金融資產來評估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。初始確認後，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不可進行重分類，該評估不影響該類資產。

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余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，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，計入財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

## 財務報表附註

2011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(續)

##### 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。股權投資在未被認定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認定為可供出售金融資產。被認定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。

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。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在綜合收益表中確認。

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。新的攤余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。

## 財務報表附註

2011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)

#### 金融資產終止確認(續)

若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，本集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未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涉入，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。

#### 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。

#### 以攤余成本計量的金融資產

對以攤余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。



## 財務報表附註

2011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(續)

##### 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，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融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。

##### 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賬款、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。

## 財務報表附註

2011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)

##### 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，採用攤余成本進行計量。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余成本計量時產生的收益或損失記入當期綜合收益表。

攤余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。攤余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。

##### 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。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日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。

##### 可換股債券

同時包含香港會計準則32號下定義的負債和權益部分的可換股債券在發行時，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))的公允價值根據相類似的非可換股債券的市場利率確定，作為金融負債。初始確認時，若有需與主債務部分相分離之嵌入式衍生金融工具，其主債務部分按照攤余成本確認為負債，與主債務相分離的嵌入式衍生工具作為以公允價值計量的衍生金融負債。若無需與主債務相分離的嵌入式衍生工具，則其負債部分以攤余成本計量。發行所得的其餘部分分配至換股權，扣除交易費用後，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發行所得為基礎在兩者間進行分配。

## 財務報表附註

2011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)

##### 可換股債券(續)

若該可換股債券之換股權不滿足權益的定義，則該可換股債券僅包含負債及衍生工具。初始確認時，整個可換股債券將被確認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，或其嵌入式衍生金融工具(包括所有需與主債務相分離的嵌入式衍生金融工具)與主債務相分離，作為以公允價值計量的衍生金融負債，主債務(即該可換股債券之剩餘部分)則以攤余成本計量。若嵌入式衍生金融工具與其主債務相分離，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部分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。

#### 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。



## 財務報表附註

2011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)

#### 衍生金融工具(續)

##### 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。

#### 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。



## 財務報表附註

2011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)

#### 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余成本中的較高者計量。

#### 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。

## 財務報表附註

2011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)

#### 所得稅(續)

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是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。

#### 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。



## 財務報表附註

2011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(續)

##### 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。

##### 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。

## 財務報表附註

2011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(續)

##### 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。

#### 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。

## 財務報表附註

2011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(續)

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。所有股權結算之獎勵比照該方法處理。

未行使的期權稀釋作用反映在稀釋每股收益中。

#### 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(2010年14% 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。

估用的一般借款，根據所估用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

## 財務報表附註

2011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)

#### 政府補助

政府補助(包括非現金補助)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。

#### 股利

董事會提議擬分派之年終股利在股東大會批准之前，在財務狀況表權益部分作為留存溢利的分配。該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。所有貨幣性資產之結算或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。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同(即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入綜合收益表，其匯兌損益則相應計入綜合收益表)。



## 財務報表附註

2011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)

#### 外幣(續)

##### (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。

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。

## 財務報表附註

2011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

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：

##### *經營租賃承諾—本集團為租出方*

集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租出物業的所有權之所有重大風險和回報。

##### *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。某些物業中一部分用於賺取租金或資本升值，另一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理。若上述部分物業能夠分開出售或者在融資租賃條件下能夠分開出租，本集團則對該等部分分別進行會計處理。若上述部分不能分開出售，則只有在其中僅有很小一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理的情況下確認為投資物業。同時，需要針對單個物業進行判斷，以確認其配套服務是否重要使得該物業不符合投資物業的條件。

#### 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2011年12月31日的賬面價值為港幣6.49億元(2010年：港幣6.72億元)。

商譽減值詳見附註19。



## 財務報表附註

2011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)

##### 投資物業公允價值的估計

投資物業在2011年12月31日及2010年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法，假設於穩定市場環境中之收益除以市場收益率之直接資本化法，及參考其他類似物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。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，除非其無法可靠計量。在公允價值無法可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

2011年投資物業及在建投資物業之公允價值變動詳見附註17。

##### 待售土地開發及以供出售之發展中物業之賬面價值

本集團待售土地開發及以供出售之發展中物業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佔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。

以供出售之發展中物業之成本為具體可確認的成本，包括取得成本，開發支出、借款費用及其他可直接歸屬於該開發項目的相關支出。可變現淨值由管理層根據當期市場狀況估計正常商業交易之預計售價，減去至完工時估計將要發生之成本及銷售費用。

倘成本高於預計可變現淨值，須就待售土地開發及以供出售之發展中物業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及以供出售之發展中物業之賬面值及準備作出相應調整。

## 財務報表附註

2011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)

##### *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。

2011年遞延所得稅資產及負債，所得稅詳見附註35及附註12。

##### *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。

2011年應收款項減值詳見附註27(c)項及(d)項。

##### *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。

2011年物業、機器及設備詳見附註16。



## 財務報表附註

2011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

無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離的嵌入式衍生工具)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、市場風險及波動率等參數。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。

衍生金融工具及其它金融工具之公允價值，詳見附註36，37及附註47。

##### 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。

## 財務報表附註

2011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

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；及
- 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

2011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：

	2011					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	
<b>分部收入</b>						
對外銷售	5,416,545	801,211	158,156	245,605	164,486	6,786,003
分部間銷售	-	51,837	-	818	428,522	481,177
	<b>5,416,545</b>	<b>853,048</b>	<b>158,156</b>	<b>246,423</b>	<b>593,008</b>	<b>7,267,180</b>
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵銷						(481,177)
收入						<b>6,786,003</b>
<b>分部利潤/(損失)</b>	<b>1,094,697</b>	<b>(54,714)</b>	<b>205,108</b>	<b>(122,550)</b>	<b>(6,141)</b>	<b>1,116,400</b>
財務收入						148,028
財務成本						(531,994)
財務成本淨額						(383,966)
應佔共同控制實體之損益						(1,076)
應佔聯營企業之損益						6,845
<b>除所得稅前利潤</b>						<b>738,203</b>
<b>分部資產及負債</b>						
分部資產	24,296,773	7,773,331	6,874,523	1,953,080	2,632,597	43,530,304
於共同控制實體之投資						48,241
於聯營企業之投資						77,372
<b>總資產</b>						<b>43,655,917</b>
分部負債	16,198,523	3,533,876	2,928,844	74,226	7,945,945	30,681,414
<b>總負債</b>	<b>16,198,523</b>	<b>3,533,876</b>	<b>2,928,844</b>	<b>74,226</b>	<b>7,945,945</b>	<b>30,681,414</b>
<b>其它分部信息：</b>						
折舊及攤銷	10,562	11,451	266	154,514	27,076	203,869
資本性支出*	7,053	1,530	69,009	47,854	229,406	354,852
衍生金融工具公允價值損失	-	-	-	-	105,765	105,765
投資物業公允價值損失	-	-	129,590	-	-	129,590
商譽減值	55,562	-	-	-	-	55,562
其他應收款減值損失	-	241,078	-	-	27,067	268,145

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣255,306千元)，投資物業的增加(港幣68,448千元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(港幣31,098千元)。

## 財務報表附註

2011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(續)：

	2010					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其它業務	
<b>分部收入</b>						
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
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵銷						(305,220)
收入						6,288,774
<b>分部利潤/(損失)</b>	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
<b>除所得稅前利潤</b>						1,530,572
<b>分部資產及負債</b>						
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
<b>其它分部信息：</b>						
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
其他應收款減值損失	–	–	–	–	21,256	21,256

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(港幣96,491千元)，投資物業的增加(港幣123,950千元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(港幣4,228千元)。



## 財務報表附註

2011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

2011年12月31日，本集團99%以上(2010年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

## 主要客戶信息

於截至2011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約為11%(2010:22%)。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2011年度及2010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。

收入分析如下：

	2011	2010
物業銷售收入	5,731,745	4,589,437
土地開發收入	837,100	1,467,053
酒店經營收入	260,389	283,656
物業出租收入(附註17)	155,773	137,031
物業管理收入	131,641	103,011
高爾夫經營收入	70,766	68,936
建造智能化網絡設施收入	4,250	9,114
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	900	2,610
其他收入	6,992	4,431
	<b>7,199,556</b>	6,665,279
減：營業稅金及附加	<b>(413,553)</b>	(376,505)
總收入	<b>6,786,003</b>	6,288,774

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 5. 收入(續)

#### (i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售及預售開發物業，土地開發，酒店經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入的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。

### 6. 其他損失－淨額

	2011	2010
投資物業公允價值溢利／(損失)淨額(附註17)	129,590	(137,842)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具		
－公允價值溢利／(損失)淨額	105,765	(6,178)
物業、機器及設備處置損失淨額	(23)	(20,162)
處置子公司之溢利(附註44)	309	-
購買子公司之溢利	-	28,940
贖回有擔保優先票據之損失	-	(4,798)
聯營企業稀釋溢利	-	375
商譽減值損失(附註19)	(55,562)	-
其他應收款壞賬準備	(268,145)	(21,256)
捐贈	(91)	(22,216)
其他	(2,829)	(5,112)
	<b>(90,986)</b>	<b>(188,249)</b>

於2010年度，金額為人民幣18,510千元(港幣21,256千元)之其他應收款壞賬準備已從管理費用(附註7)重分類至其他損失。本集團認為，該重分類更恰當的呈列了本集團之經營成果。

## 財務報表附註

2011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

	2011	2010
已銷物業及土地成本(不含折舊)	4,751,680	3,615,770
物業、機器及設備折舊(附註16)	190,682	169,071
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	145,335	114,324
— 股本結算之認股權費用	6,340	6,400
— 其他社會福利費	39,713	39,337
	191,388	160,061
物業經營租賃費用	7,910	11,625
本公司之核數師酬金	9,337	11,582
物業及土地銷售佣金	9,066	30,387
廣告成本	83,681	69,430
高爾夫球賽相關費用	120,130	—
各項稅金	61,943	51,698
差旅費	21,273	25,001
辦公費	10,379	7,605
展覽費	8,862	11,270
水電費	24,049	19,536
財務顧問費	3,120	4,037
業務招待費	14,659	11,484
可換股債券之發行費用	3,469	—
子公司現有股份上市產生開支	—	36,814
其他費用	66,989	118,412
	5,578,617	4,353,783

## 8. 財務收入

	2011	2010
銀行存款利息	60,883	34,295
匯兌淨損益	87,145	37,022
	148,028	71,317

## 財務報表附註

2011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

財務成本分析如下：

	2011	2010
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	630,137	391,730
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	252,317	183,108
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還(附註33)	51,094	70,589
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註36)	71,007	61,407
可換股債券4預期存續期縮短而產生之賬面金額調整 －須於5年內全部償還(附註36)	101,862	-
	<b>1,106,417</b>	706,834
減：資本化利息	<b>(574,423)</b>	(393,888)
財務成本	<b>531,994</b>	312,946

於2011年度，利息加權平均資本化率為7.38% (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)(2010年:6.81%)。中國新城鎮發展有限公司2011年度利息加權平均資本化率為6.55%(2010年:6.45%)。



## 財務報表附註

2011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	養老金 計劃	2011		合計
			袍金	管理層股票 期權計劃*	
執行董事					
- 施建先生	3,000	-	-	-	3,000
- 李耀民先生	3,500	-	-	1,532	5,032
- 虞海生先生	2,500	-	-	-	2,500
- 蔣旭東先生	2,000	-	-	-	2,000
- 時品仁先生	2,517	-	-	-	2,517
- 余偉亮先生(於2011年離職)	2,751	86	-	1,532	4,369
- 張宏飛先生(自2011年起任職)	699	-	-	-	699
- 施力舟先生(自2011年起任職)	100	-	-	-	100
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
- 袁普先生(自2011年起任職)	-	-	165	-	165
- 姜燮富先生	-	-	362	-	362
- 卓福民先生	-	-	360	-	360
合計	17,067	86	1,907	3,064	22,124

董事姓名	薪金	養老金 計劃	2010		合計
			袍金	管理層股票 期權計劃*	
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(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

## 財務報表附註

2011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。同時身為中國新城鎮發展有限公司董事的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31。

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。

於2011及2010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2011及2010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五名(2010年：四名)董事，其薪酬詳見如上附註10。2010年內餘下一名非董事的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2011	2010
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	—	2,200

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2011	2010
2,000,001 港元—3,000,000 港元	—	1

## 財務報表附註

2011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

	2011	2010
即期稅項		
－中國大陸企業所得稅(a)	452,591	719,484
－中國大陸土地增值稅(c)	(47,372)	277,190
	405,219	996,674
遞延所得稅(附註35)		
－中國大陸企業所得稅	(184,561)	(275,073)
－中國大陸土地增值稅	64,723	(9,831)
－中國大陸代扣代繳所得稅(d)	33,823	103,313
	(86,015)	(181,591)
本年稅項支出	319,204	815,083

## (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《中華人民共和國企業所得稅法》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，除某家子公司適用24% (2010：22%) 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2011年12月31日，預付所得稅餘額為2700萬港元(2010年：5500萬港元)。

## (b) 其他所得稅

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

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

## (c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

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

## 財務報表附註

2011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」)(續)

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%–5%(2010年：1%–5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2011年12月31日，預付土地增值稅約1.55億港元(2010年：約5,900萬港元)。

本集團某已完工之房地產開發項目於本年度進行了土地增值稅清算，根據清算結果，以前年度計提的金額為1.9億元人民幣(約2.29億港元)之土地增值稅不再需要支付，並於2011年度計入當期利潤。

#### (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%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：

	2011	2010
除所得稅前利潤	738,203	1,530,572
按適用稅率25%計算之稅項金額	184,551	382,643
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(27)	(402)
歸屬於應佔聯營企業及共同控制實體損益之所得稅影響	(1,442)	(6,365)
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	(4,338)	(66,840)
無須納稅之收入	(2,053)	(11,628)
未確認的稅務虧損	114,493	71,415
不可抵扣的費用	68,645	75,588
確認之以前年度稅務虧損	(91,799)	-
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	33,823	103,313
中國大陸企業所得稅	301,853	547,724
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	17,351	267,359
本年稅項支出	319,204	815,083

本集團應佔聯營企業的稅項為310萬港元(2010：370萬港元)，計入合併綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。本年無應佔共同控制實體的稅項(2010年：無)。



## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2011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損失42,494千港元(2010溢利：37,235千港元)(附註31(b))。

### 14. 已派發及擬派發股息

本公司2011年無擬派發股息。

根據2011年5月31日召開的董事會之決議，本公司採用以股代息方式分派2010年股息，每股股息為0.029港元，本公司股東可選擇以現金收取該股息以代替全部或部分以股代息配額。據此，持有本公司2,121,471,498份股權之股東選擇現金股息，本公司於2011年支付現金股息約61,523千港元；持有本公司2,182,409,696份股權之股東選擇以股代息，102,743千股本公司股份以每股0.616港元進行分配(附註30)。

### 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。

在計算攤薄每股收益時，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36)，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31(a))及其可換股債券。

截至2010年12月31日止年度，在計算攤薄每股收益時，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的稅後數。中國新城鎮之管理層購股權被視為期權並自授出日起未獲使用。

截至2011年12月31日止年度，由於可換股債券及中國新城鎮之管理層購股權不具有稀釋性，在計算攤薄每股收益時未予以考慮。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2011	2010
<b>收益</b>		
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	496,707	629,652
可換股債券主債務部分利息，除稅淨額	-	61,407
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	496,707	685,647

## 財務報表附註

2011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	
	2011 (千股)	2010 (千股)
<b>股數</b>		
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	4,328,131	3,703,810
對攤薄普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券	-	479,928
	<b>4,328,131</b>	<b>4,183,738</b>

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

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2011 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
<b>成本</b>							
年初餘額	1,817,439	702,762	2,113	704,681	114,390	186,898	3,528,283
增加	26	1,720	-	13,276	16,431	223,853	255,306
在建工程轉入	2,977	57,781	-	-	-	(60,758)	-
以供出售之持有或開發中物業轉入	23,531	-	-	-	-	154,338	177,869
其他處置	(3,755)	-	-	(6,607)	(3,757)	-	(14,119)
匯兌折算差額	90,604	36,110	105	35,077	5,950	16,002	183,848
年末餘額	1,930,822	798,373	2,218	746,427	133,014	520,333	4,131,187
<b>累計折舊</b>							
年初餘額	452,641	107,894	336	274,120	65,993	-	900,984
計提(附註7)	57,137	20,399	151	96,754	16,241	-	190,682
其他處置	(199)	-	-	(6,005)	(2,935)	-	(9,139)
匯兌折算差額	23,652	5,783	12	15,487	3,595	-	48,529
年末餘額	533,231	134,076	499	380,356	82,894	-	1,131,056
<b>賬面淨值</b>							
年末餘額	1,397,591	664,297	1,719	366,071	50,120	520,333	3,000,131
年初餘額	1,364,798	594,868	1,777	430,561	48,397	186,898	2,627,299

## 財務報表附註

2011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)

## 本集團(續)

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2010 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
<b>成本</b>							
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	-	-	-	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
<b>累計折舊</b>							
年初餘額	384,222	88,034	244	192,143	50,413	-	715,056
收購子公司	-	-	-	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
<b>賬面淨值</b>							
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

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約167,556千港元(2010年：約133,811千港元)，計入銷售費用約3,436千港元(2010年：約5,650千港元)及計入管理費用約19,690千港元(2010年：約29,610千港元)。

於2011年12月31日，賬面淨值為1,403,972千港元(2010：1,361,346千港元)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32)。

## 財務報表附註

2011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

	2011		合計
	家具及 辦公設備	交通工具	
<b>成本：</b>			
年初餘額	635	3,398	4,033
其他處置	(135)	–	(135)
匯兌折算差額	29	169	198
年末餘額	529	3,567	4,096
<b>累計折舊：</b>			
年初餘額	454	867	1,321
計提	40	629	669
其他處置	(118)	–	(118)
匯兌折算差額	21	56	77
年末餘額	397	1,552	1,949
<b>賬面淨值：</b>			
年末餘額	132	2,015	2,147
年初餘額	181	2,531	2,712
		2010	
	家具及 辦公設備	交通工具	合計
<b>成本：</b>			
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
<b>累計折舊：</b>			
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
<b>賬面淨值：</b>			
年末餘額	181	2,531	2,712
年初餘額	191	3,038	3,229



## 財務報表附註

2011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

## 本集團

## 已完工投資物業

	2011	2010
年初餘額	6,624,338	6,329,400
從在建投資物業轉入	35,158	199,623
從以供出售之持有或開發中物業轉入 公允價值溢利／(損失)(附註6)	136,892	—
公允價值溢利／(損失)(附註6)	140,780	(135,864)
成本調整	16,061	9,292
轉入以供出售之持有或開發中物業	(652,957)	—
轉入預付土地租賃款(附註18)	(16,809)	—
匯兌折算差額	321,248	221,887
年末餘額	6,604,711	6,624,338

## 在建投資物業

	2011	2010
年初餘額	111,646	193,879
增加	52,387	114,658
轉入已完工投資物業	(35,158)	(199,623)
公允價值損失(附註6)	(11,190)	(1,978)
匯兌折算差額	5,665	4,710
年末餘額	123,350	111,646

於2011年12月31日，已完工投資物業主要包括如下物業：

位於上海市黃浦區之3層商鋪，其公允價值約為13.52億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至7年。

位於上海市普陀區7棟多層商鋪和辦公樓的部分樓宇，其公允價值約為9.69億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年。

位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為34.21億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年。

位於上海市寶山區的商業街，其公允價值約為5.18億港元。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2.34億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為3至20年。

## 財務報表附註

2011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)

#### 本集團(續)

位於無錫市鴻山新城的商業街，其公允價值約為0.91億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為3至6年。

於2011年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)及戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)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：

	2011	2010
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% – 6.5%	6.5% – 6.8%
上海綠洲中環中心－車庫	5.5% – 6%	–
上海華府天地商舖	6% – 6.5%	6.25% – 6.5%
瀋陽華府天地商舖	5% – 6%	5% – 6%
上海北歐風情街	6.5% – 7%	9% – 10%
無錫項目零售街	4% – 5%	4% – 5%
上海購物中心	4% – 5%	4% – 5%

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：

	2011	2010
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	1,351,906	1,236,431
10至50年期之租賃	5,376,155	5,499,553
	<b>6,728,061</b>	6,735,984

已用於銀行借款抵押之投資物業，詳見附註32。

## 財務報表附註

2011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)

## 本集團(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：

	2011	2010
物業出租收入(附註5)	155,773	137,031
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(34,154)	(27,966)
物業出租收入扣除直接運營費用之淨額	121,619	109,065

## 18. 預付土地租賃款

## 本集團

	2011	2010
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	9,215,580	7,909,868
– 10至50年期之租賃	3,666,078	3,507,374
位於其他國家，無固定期限	45,229	–
	12,926,887	11,417,242

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：

	2011	2010
年初餘額	11,417,242	8,519,946
添置	2,494,873	2,343,484
收購子公司	–	1,222,926
從投資物業轉入(附註17)	16,809	–
攤銷至可供出售之開發中物業	(255,058)	(249,822)
出售已完工之物業	(831,275)	(725,611)
處置子公司(附註44)	(488,261)	–
攤銷	(13,187)	(14,286)
匯兌折算差額	585,744	320,605
年末餘額	12,926,887	11,417,242
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	507,906	399,796
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	12,418,981	11,017,446
	12,926,887	11,417,242

## 財務報表附註

2011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(續)

於2011年12月31日，本集團總值66.38億港元(2010年：36.59億港元)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32)。

### 19. 商譽

#### 本集團

	2011	2010
<b>成本</b>		
年初餘額	671,979	453,788
收購子公司	-	196,069
匯兌折算差額	32,141	22,122
年末餘額	704,120	671,979
<b>累計減值</b>		
年初餘額	-	-
確認商譽減值(附註6)	55,562	-
年末餘額	55,562	-
<b>賬面淨值</b>		
年末餘額	648,558	671,979
年初餘額	671,979	453,788

#### 商譽減值測試

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：

- 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- 華府天地二期房地產開發項目
- 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年以內達到可出售狀態。



## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 19. 商譽(續)

## 商譽減值測試(續)

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3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15.5%(2010：17.2%)，14.7%(2010：16.5%)，16.2%(2010：20.6%)。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，以協助預計使用價值。

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2011	2010
瀋陽雅賓利房地產開發項目	390,592	372,138
華府天地二期房地產開發項目	93,581	89,160
百潤房地產開發項目	178,061	169,648
其他開發項目	41,886	41,033
	704,120	671,979

為進行減值測試，在仲量聯行協助下管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 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

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。

於2011年12月31日，本集團對商譽進行了減值測試，並確定收購百潤產生的商譽的賬面價值高於其可收回金額。考慮到當前的市場情況，管理層估計百潤項目的預計售價不能達到2011年以前預期的水平。該主要假設的變動使得現金產出單元的使用價值顯著減少。因此，本公司於2011年12月31日之合併報表中計提了0.46億元人民幣(約0.56億港元)商譽減值損失(2010年：無)。

## 財務報表附註

2011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

#### (a) 於子公司之投資

##### 本公司

	2011	2010
非上市公司權益投資，按成本列示	5,403,327	5,148,045

於2011年12月31日，本公司直接或間接持有之以下子公司權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海信東實業有限公司	中國 1993年5月28日	-	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%	42,200,000元	42,200,000元	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%	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%	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	中國 2000年8月11日	-	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%	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%	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%	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%	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%	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%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發

## 財務報表附註

2011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	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海斯格威大酒店有限公司	中國 2002年12月9日	-	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」)	中國 2007年10月30日	-	60%	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%	45,000,000美元	45,000,000美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司	中國 2003年1月29日	-	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	-	98.75%	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%	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」)(i)	中國 2000年12月4日	-	97.5%	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%	320,000,000元 人民幣	320,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽緣康置業有限公司	中國 2007年7月13日	-	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%	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%	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%	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	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

## 財務報表附註

2011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	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海海波房地產綜合開發有限公司	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	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	中國 2007年9月26日	-	98.96%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國 2011年3月14日	-	98.96%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	採購管理
富利投資有限公司	澳大利亞 2010年11月19日	-	76%	1,000元澳幣	1,000元澳幣	房地產開發
上海華建置業管理有限公司	中國 2011年6月24日	-	100%	-	50,000美元	物業管理
上海上置物聯網有限公司	中國 2011年6月24日	-	83.78%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	物聯網
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國 2005年6月23日	-	98.57%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
中國新城鎮開發有限公司 (「中國新城鎮」)(ii)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	-	68.07%	2,801,179,902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 (「金羅店」)(ii)	中國 2002年9月26日	-	49.44%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地開發
上海美蘭湖康體文化發展有限公司 (前稱上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司)(ii)	中國 2004年7月6日	-	46.97%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	高爾夫俱樂部管理



## 財務報表附註

2011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	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
上海君逸會娛樂有限公司(ii)	中國 2005年7月28日	-	49.44%	1,680,000元 人民幣	1,680,000元 人民幣	娛樂服務提供商
上海美蘭湖酒店經營管理有限公司(ii)	中國 2006年4月25日	-	49.44%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	酒店管理
上海美蘭湖醫院投資有限公司(前稱Shanghai Luodian Infrastructure Development Co., Ltd.)(ii)	中國 2009年3月16日	-	49.44%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	醫院投資及健康諮詢
上海美蘭湖旅遊發展有限公司(ii)	中國 2009年12月29日	-	44.50%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	旅遊信息及婚禮禮儀服務
上海金羅店國際旅行社有限公司(ii)	中國 2010年6月18日	-	44.50%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	旅遊服務
成都上置置業有限公司(ii)	中國 2010年12月20日	-	49.44%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
上海嘉通實業有限公司(ii)	中國 2006年4月12日	-	68.07%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	諮詢服務
無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「無錫鴻山」)(ii)	中國 2007年3月6日	-	61.26%	355,271,457元 人民幣	355,271,457元 人民幣	土地開發
瀋陽李相新城置業有限公司(ii)	中國 2007年3月6日	-	61.26%	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(ii)	中國 2007年6月21日	-	68.07%	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(ii)	中國 2007年8月17日	-	61.26%	372,204,000元 人民幣	372,204,000元 人民幣	無錫項目綠化、維護及旅遊景區管理
無錫鴻慶房地產開發有限公司(ii)	中國 2010年4月27日	-	61.26%	8,000,000元 人民幣	8,000,000元 人民幣	房地產開發

## 財務報表附註

2011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	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
長春新城汽車產業建設有限公司(ii)	中國 2007年11月15日	-	54.46%	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(ii)	中國 2008年3月6日	-	68.07%	17,704,000元 人民幣	17,704,000元 人民幣	運動管理
瀋陽隕石山旅遊開發建設有限公司(ii)	中國 2008年3月13日	-	61.26%	340,050,000元 人民幣	340,050,000元 人民幣	園林維護及旅遊景區管理
無錫鴻山新城鎮商業經營管理有限公司(ii)	中國 2008年3月18日	-	61.26%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	企業管理
上海恒常商貿有限公司(ii)	中國 2011年5月9日	-	68.07%	500,000美元	500,000美元	採購管理
上海元頤實業有限公司(ii)	中國 2011年8月2日	-	68.07%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	採購管理

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2011年11月18日，本公司的全資子公司瀋陽綠怡酒店管理有限公司，與遼寧高校非控股股東達成收購協議，以人民幣1.85億元(約港幣2.23億元)購買遼寧高校7.5%之股權。此交易於2011年底前完成。至此，本公司擁有遼寧高校之股份從90%增加至97.5%。部分的收購款人民幣1.68億元(約港幣2.03億元)已於2011年內以現金支付。

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8200萬港元，抵減其他儲備。

## 財務報表附註

2011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2011年4月，根據管理層認股權計劃，中國新城鎮發行4,905,000份新股。2011年9月14日，本公司之全資子公司華通按照對價15,982,000新幣(約9,900萬港幣)加計相關印花稅及相關費用從第三方購置中國新城鎮2.62億股股權。於2011年12月，根據管理層認股權計劃，中國新城鎮發行6,131,250份新股。由於上述交易，本集團持有中國新城鎮之股份由61.54%上升至68.07%。

上述交易包含購置子公司非控股股東權益，其淨資產份額超過支付對價的部分，金額為1.25億港幣，計入其他儲備。

隨集團持有中國新城鎮股權變動，本集團持有中國新城鎮下屬子公司及聯營企業股權也隨之變動。

- (iii) 2011年，本集團處置了子公司無錫永慶房地產開發有限公司(“無錫永慶”，詳見附註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，不計息，且無固定還款期限(2010年：除對安信置地的應收款項約7,370萬港元按年利率3%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之外，其他應收子公司款項均無抵押，不計息，且無固定還款期限)。

### 21. 於共同控制實體之投資

#### 本集團

	2011
非上市公司投資	
應佔淨資產	48,241
	48,241

## 財務報表附註

2011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. 於共同控制實體之投資(續)

#### 本集團(續)

- (i) 於2011年，本集團之下屬子公司上海金羅店開發有限公司享有上海美蘭湖國際文化藝術有限公司50%之權益，後者為共同控制實體，從事藝術品業務。

本集團應佔共同控制實體於2011年12月31日之資產及負債，及截至2011年12月31日止年度之收入及開支如下：

2011年12月31日

#### 應佔共同控制實體之財務狀況表：

流動資產	10,154
非流動資產	1,182
流動負債	(4)
淨資產	11,332

#### 應佔共同控制實體之收入及虧損：

營業收入	202
銷售開支	(422)
管理費用	(779)
其他收入	16
除稅前虧損	(983)
除稅後虧損	(983)

- (ii) 於2011年，本集團之下屬子公司無錫鴻山享有無錫新區新瑞醫院管理有限公司60%之權益，後者為共同控制實體，從事醫療業務。

本集團應佔共同控制實體於2011年12月31日之資產及負債，及截至2011年12月31日止年度之收入及開支如下：

2011年12月31日

#### 應佔共同控制實體之財務狀況表：

流動資產	36,909
淨資產	36,909

#### 應佔共同控制實體之收入及虧損：

管理費用	(110)
其他收入	17
除稅前虧損	(93)
除稅後虧損	(93)



## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 22. 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

	2011	2010
非上市股權 應佔淨資產 減：減值準備	77,372 —	72,182 —
	<u>77,372</u>	<u>72,182</u>

於2011年12月31日，本公司直接或間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點 及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司持有	子公司持有			
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%	100,000,000元人民幣	100,000,000元人民幣	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡 有限公司(「寬頻」)	中國 2000年10月24日	—	19.80%	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
上海上信華府投資管理有限公司	中國 2011年7月14日	—	24.75%	9,100,000元人民幣	9,100,000元人民幣	投資諮詢
上海美蘭湖藝術展覽有限公司	中國 2006年4月25日	—	9.89%	1,000,000元人民幣	1,000,000元人民幣	藝術展覽

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。

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。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 22. 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)

##### 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

	2011	2010
資產	312,452	377,094
負債	(107,023)	(182,898)
收入	206,024	193,444
除稅後利潤	41,724	63,652

#### (2) 住宅新技術

	2011	2010
資產	131,268	134,083
負債	(3,447)	(6,743)
收入	13,357	7,646
除稅後利潤	(5,763)	32,626

#### (b) 應收聯營企業款項

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
應收聯營企業				
— 寬頻	304	8,113	—	—
	304	8,113	—	—

2010年12月31日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(約700萬港元)。該應收款項不計息，無固定到期日。

## 財務報表附註

2011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. 其他非流動資產

## 本集團

	2011	2010
高爾夫會籍遞延佣金	57,606	56,970
其他	955	1,004
	<b>58,561</b>	<b>57,974</b>

## 24. 以供出售之持有或開發中物業

## 本集團

	2011	2010
原值		
– 在中國上海	5,519,288	3,991,432
– 在中國瀋陽	1,110,785	1,196,374
– 在中國無錫	527,189	198,286
– 在中國嘉興	421,444	38,925
– 在中國海口	280,637	699,491
– 在中國成都	228,242	–
– 在澳大利亞悉尼	7,674	–
	<b>8,095,259</b>	<b>6,124,508</b>

## 本集團

	2011	2010
預計交房日期		
– 一年之內	5,638,616	3,939,019
– 一年之後	2,456,643	2,185,489
	<b>8,095,259</b>	<b>6,124,508</b>

於2011年及2010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32)。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 25. 以供出售之開發中土地

#### 本集團

	2011	2010
原值：		
中國大陸	<b>6,366,044</b>	4,416,924

以供出售之開發中土地是指新城鎮開發項目所在地區之土地的開發成本。儘管本集團不擁有這些土地的所有權或使用權，但本集團被授權在那些新城鎮開發項目之土地上，進行與基礎設施及公共配套有關之建設及準備工作。一旦當地政府將地塊出售，本集團有權從出售地價款中收取一部分款項(包括相關之公共事業費，如有)。

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。相關地塊銷售實現後，以供出售之開發中土地於銷售成本中確認(附註7)。

### 26. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
<b>非流動</b>				
預付款項(a)	<b>821,086</b>	-	-	-
	<b>821,086</b>	-	-	-
<b>流動</b>				
預付營業稅	<b>105,887</b>	172,639	-	-
預付款項(b)	<b>258,070</b>	483,391	-	-
其他	<b>8,256</b>	15,301	<b>3,293</b>	3,117
	<b>372,213</b>	671,331	<b>3,293</b>	3,117



## 財務報表附註

2011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 預付款項及其他流動資產(續)

- (a) 上述2011年12月31日非流動預付款項餘額主要包括預付建造無錫體育公園工程款1.80億元人民幣(約港幣2.22億元)，預付建造無錫酒店工程款1.30億元人民幣(約港幣1.60億元)，預付建造無錫醫院工程款2.00億元人民幣(約港幣2.47億元)。

上述非流動預付款項還包括付給非控股股東用於購買股權的誠意金港幣1.92億元。如附註37所述，本集團可以行使一項選擇權，購買至多40%華銳資產管理之股權(「股權」)。支付誠意金表示本集團有意向購買該股權，但支付該款項並不同於行使該選擇權。該誠意金不計息，本集團可以在任何時刻要求對方返還，且無需支付任何罰金。

- (b) 上述2011年12月31日流動預付款項主要包括瀋陽土地租賃款1.37億元人民幣(約港幣1.69億元)(2010年12月31日主要包括：一筆成都預付土地租賃款2.14億元人民幣(約港幣2.51億元)，以及一筆瀋陽預付土地租賃款1.37億元人民幣(約港幣1.61億元))。

### 27. 其他應收款

#### 本集團

	2011	2010
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	580,586	551,201
與處置子公司之相關應收賬款(b)	94,153	491
與中國新城鎮長春項目相關之應收款項(c)	246,193	343,281
項目保證金	37,005	35,257
應收政府補助	22,832	21,256
土地投標保證金	-	111,827
應收兩個第三方施工單位賠償金(d)	43,173	41,133
應收政府之拆遷補償金	51,881	-
應收多繳之稅金	27,112	-
其他	139,001	103,158
	<b>1,241,936</b>	1,207,604
減：壞賬準備(c)及(d)	<b>(296,670)</b>	(21,256)
其他應收款，淨額	<b>945,266</b>	1,186,348

## 財務報表附註

2011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. 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」)，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。原股東也有權通過轉讓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2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元(「承諾書」)。

## 財務報表附註

2011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. 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)。2011年，遼寧高校在與物業相關的日常經營活動中對相關負債的部分清償導致該應收款項餘額增加了0.02億人民幣(0.02億港元)，根據上述協議，該筆款項將由原股東或轉讓方償付。截至2011年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款項為4.71億人民幣(約5.81億港元)(2010年：4.69億人民幣(約5.51億港元))。

(b) 於2011年8月，本集團簽署協議以處置全資子公司無錫永慶，該處置於2011年10月完成。由於永慶不再為本公司之子公司，於2011年12月31日，其應付本集團7,600萬元人民幣(9,400萬港元)計入本集團之其他應收款。

(c) 於2009年12月，本集團與汽車產業開發區管理委員會(「長春管委會」)達成協議(「2009年協議」)，中止本集團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，由於工程審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將餘下結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年終。然而，直至2011年12月31日，自長春管委會的總收款僅為約人民幣6,100萬元(7,500萬港元)。於2011年，本集團與長春管委會達成協議，以應付管委會的動遷費用人民幣7,400萬元(9,100萬港元)抵銷部分應收款項。於2011年12月31日，剩餘結餘約人民幣1.99億元(2.45億港元)仍未清償。鑒於該筆結餘賬齡已逾兩年，儘管本集團竭力收回應收款項，長春管委會未能遵守經延長還款期限並終止與本集團合作，雖本集團將繼續追討有關款項，然而考慮到現時狀況，本集團仍就未清償結餘作出人民幣1.99億元(2.41億港元)的全額壞賬撥備(2010年12月31日：無撥備)。

## 財務報表附註

2011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. 其他應收款(續)

- (d) 以上於2011年12月31日之其他應收款項結餘亦包括人民幣3,500萬元(4,300萬港元)的應收兩名第三方承包商款項。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並於2010年就此發出行政處罰決定通知。於2010年，儘管本集團指示第三方承包商停止於農地上興建高爾夫球場，該等承包商仍繼續有關建築工程，故該等承包商同意向本集團補償人民幣4,100萬元(4,800萬港元)。截至2011年12月31日止年度，本集團並無自承包商收回任何款項(2010年收回人民幣600萬元，約700萬港元)。就一名尚有人民幣1,400萬元(1,700萬港元)未清償應收款項之承包商，本集團於2012年2月15日與該名承包商達成一項補充協議，以應付承包商賬款抵銷未清償結餘。就另一名尚有為數人民幣2,100萬元(2,600萬港元)未清償應收款項之承包商，考慮到有關款項逾期已超過一年，且2011年並未自該承包商收回任何款項，儘管本集團會繼續催收有關款項，然而本集團已就此作出人民幣2,100萬元(2,600萬港元)之壞賬撥備(2010年12月31日：無撥備)。

除上述(c)項及(d)項，以及應收政府補助22,832千港元(已逾期且已全額計提減值準備)及1,704千港元已逾期已減值之應收款項外，其他應收款項均未逾期或減值，並且與應收款項相關之金融資產均無違約情況。





## 財務報表附註

2011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. 應收賬款

## 本集團

	2011	2010
應收賬款	112,568	617,983
減：壞賬準備	(10,620)	(10,118)
	101,948	607,865
長期應收賬款	86,225	109,598
	188,173	717,463
	2011	2010
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	72,390	555,791
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	4,461	8,977
酒店運營產生之應收賬款	3,244	10,010
物業租賃產生之應收賬款	152	3,660
物業出售產生之應收賬款	20,150	28,934
其他	12,171	10,611
減：壞賬準備	(10,620)	(10,118)
	101,948	607,865
長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	86,119	109,540
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	106	58
	86,225	109,598
	188,173	717,463

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：

	2011	2010
6個月以內	22,510	57,294
6個月到1年	9,236	394,640
1年至2年	54,096	52,588
2年以上	112,951	223,059
	198,793	727,581

## 財務報表附註

2011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. 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：

	2011	2010
既未逾期也未減值	177,214	684,250
已到期未減值		
30天以內	4,652	5,804
30天到60天	1,115	1,110
60天到90天	-	12,879
90天到120天	-	2
120天以上	5,192	13,418
	188,173	717,463

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其它信用增級。

## 財務報表附註

2011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. 應收賬款(續)

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2011	2010
年初	10,118	10,313
核銷	–	(541)
匯兌折算差額	502	346
年末	10,620	10,118

2011年末發生應收賬款核銷(2010：50萬港元)。

## 29. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
現金	2,019	1,894	27	15
活期及通知存款	1,302,474	3,883,060	69,293	158,147
原期限小於或等於3個月的定期存款	51,502	2,350	–	–
現金及現金等價物	1,355,995	3,887,304	69,320	158,162
原期限大於3個月的定期存款	4,934	273,501	–	–
已抵押之存款(a)	1,113,063	1,097,661	–	–
開發項目之限制性存款(b)	3,654	98,631	–	–
政府監管之限制性存款(c)	5,495	–	–	–
法律仲裁之限制性存款(d)	–	3,561	–	–
借款利息之限制性存款(e)	38,346	42,308	–	–
現金及銀行存款	2,521,487	5,402,966	69,320	158,162

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 29. 現金及銀行存款(續)

- (a) 於2011年12月31日，約11.13億港元(2010年：約10.98億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註32)。
- (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) 根據中國相關法規，本集團某些物業開發公司被要求將預售物業所得款項存放於某指定之銀行，以保證相關物業之開發建造工作。於2011年12月31日，該類保證金餘額約500萬港元(2010年：無)。
- (d) 於2010年12月31日，限制性存款系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。2011年該訴訟已結案，本集團無損失。
- (e) 該餘額中有3,100萬元人民幣(折合港幣3,800萬元)(2010年：3,600萬人民幣，折合港幣4,200萬元)是與銀行借款有關的限制性存款。

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	
	2011	2010	2011	2010
港元	74,435	267,946	62,990	157,965
美元	59,388	16,083	6,329	196
新加坡元	167	109	1	1
澳元	2,201	—	—	—
人民幣	2,385,296	5,118,828	—	—
	<b>2,521,487</b>	<b>5,402,966</b>	<b>69,320</b>	<b>158,162</b>

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。



## 財務報表附註

2011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. 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2011年1月1日	3,603,881	360,388	4,376,101	4,736,489
發行股票股利	102,743	10,274	53,016	63,290
可換股債券轉股時發行股份	550,000	55,000	374,448	429,448
發行股份	700,000	70,000	492,487	562,487
於2011年12月31日	4,956,624	495,662	5,296,052	5,791,714

  

	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

普通股的授權數目總額為80億(2010年：80億)，每股面值為0.10港元(2010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2011年12月31日和2010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31(a)。

## 財務報表附註

2011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. 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：



## 財務報表附註

2011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. 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 相等於中國新城鎮	
	分拆前	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

2011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. 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2011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。

2011年12月31日及2010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：

	2011 中國新城鎮 股份數(拆股後)	2010 中國新城鎮 股份數(拆股後)
年初尚未行權	18,393,750	24,772,500
本年取消	-	(2,250,000)
本年行權	(11,036,250)	(4,128,750)
年末尚未行權	7,357,500	18,393,750
年末可行權	-	4,905,000

2011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0.07新加坡元(2010年12月31日會計期間：0.13新加坡元)。



## 財務報表附註

2011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. 其他儲備(續)

## (b) 本公司

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券	(累計虧損) ／留存溢利	其他	合計
2011年1月1日餘額	248	729,520	179,361	124,762	-	1,033,891
本年總收入和費用	-	308,618	-	(42,494)	-	266,124
與可換股債券發行相關購股 權之公允價值	-	-	-	-	10,246	10,246
現金及股票股利	-	-	-	(124,813)	-	(124,813)
2011年12月31日餘額	248	1,038,138	179,361	(42,545)	10,246	1,185,448
	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券	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

## 財務報表附註

2011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. 計息銀行及其他借款

#### 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
短期銀行借款				
– 抵押借款	200,140	200,140	–	–
其他短期借款				
– 抵押借款	185,025	–	–	–
– 無抵押借款	144,320	129,745	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	2,349,574	2,637,662	1,108,086	947,302
其他長期借款一年內到期部分				
– 抵押借款	769,356	51,332	–	–
– 無抵押借款	115,474	150,675	16,794	33,152
一年內到期借款合計	3,763,889	3,169,554	1,124,880	980,454
長期銀行借款				
– 抵押借款	9,668,575	8,306,434	–	155,683
其他長期借款				
– 抵押借款	532,133	446,711	–	–
– 無抵押借款	–	109,883	–	15,865
長期借款合計	10,200,708	8,863,028	–	171,548
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	3,234,404	2,839,669	1,124,880	980,454
– 1至2年內到期	4,474,692	1,768,369	–	171,548
– 2至3年內到期	1,639,553	2,507,839	–	–
– 3年至5年內到期	1,375,668	1,481,880	–	–
– 5年後到期	2,710,795	3,104,940	–	–
	13,435,112	11,702,697	1,124,880	1,152,002
減：一年內到期之長期借款	(3,234,404)	(2,839,669)	(1,124,880)	(980,454)
長期借款，非流動部分	10,200,708	8,863,028	–	171,548

## 財務報表附註

2011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. 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2011年12月31日，約2億港元之短期銀行借款(2010年：2億港元)系由銀行存款抵押。

## 其他短期借款－抵押借款

於2011年12月31日，約1.85億港元(2010年：無)之其他短期借款來源於第三方信托基金，由本集團位於嘉興之土地抵押。

## 其他短期借款－無抵押借款

無抵押短期銀行借款約1.44億港元(2010年：約1.3億港元)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2011年12月31日，長期銀行借款中包括約120.18億港元(2010年：約109.44億港元)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1.23億港元(2010年：1.76億港元)由本公司董事長施建先生擔保。

## 其他長期借款－抵押借款

於2011年12月31日，約7.79億港元之長期借款來源於第三方信托基金，系由本集團子公司上海金羅店開發有限公司72.63%股權，該股權若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)，兩個地塊及其上附著建築物之使用權(其於2011年12月31日之賬面淨值為3.4億港元)作抵押。該筆貸款亦由本公司執行主席施建先生提供擔保。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。

於2011年12月31日，約5.22億港元(2010年：4.98億港元)長期借款來源於第三方信托基金，系由本集團子公司金午之95%股權，該股權若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。

## 財務報表附註

2011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. 計息銀行及其他借款(續)

#### 本集團及本公司(續)

#### 其他長期借款－無抵押借款

於2011年12月31日，約0.17億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2010年：約0.49億港元)，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0.99億港元之無抵押長期借款來源於信托公司(2010年：約2.12億港元)。

#### 銀行及其他借款抵押安排合計

於2011年12月31日，銀行存款約11.13億港元(2010年：約10.98億港元)(附註29)，租賃土地約66.38億港元(2010年：約36.59億港元)(附註18)，投資物業約67.08億港元(2010年：約64.14億港元)，以供出售之持有或開發中物業約32.61億港元(2010年：約29.39億港元)及物業、機器及設備約14.04億港元(2010年：約13.61億港元)(附註16)，對百潤100%股東權益投資成本約0.62億港元(2010年：0.59億港元)，對金午95%的股東權益投資成本約5.18億港元(2010年：4.94億港元)，對金羅店的股權投資成本約4.91億港元(2010年：無)為作為集團長期借款和相關銀行業務之抵押品。

於2011年12月31日，銀行借款約10.37億港元(2010年：7.15億港元)系由未來物業預售所得款項的一部分抵押。對部分該等項目，需要將物業預售所得額中約定的金額轉入受限制銀行賬戶，直至有關受限制銀行賬戶結餘達致有關貸款的未結清餘額。對其他該等物業，有關銀行貸款需要在預售的物業達到一定比例時進行償還。





## 財務報表附註

2011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. 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：

	2011			2010		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	3.68%	—	—	1.79%	—	—
其他短期借款	—	—	9.69%	—	—	5.56%
長期銀行借款	2.63%	—	7.34%	2.76%	—	5.89%
其他長期借款	—	6.01%	11.57%	—	6.01%	11.56%

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	
	2011	2010	2011	2010
港元	1,308,226	1,303,124	1,108,086	1,102,985
美元	16,794	49,017	16,794	49,017
人民幣	12,639,577	10,680,441	—	—
	<b>13,964,597</b>	<b>12,032,582</b>	<b>1,124,880</b>	<b>1,152,002</b>

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2011	2010
浮息授信額度		
— 1年內到期	521,648	16,453
— 1年以上到期	664,611	458,338
	<b>1,186,259</b>	<b>474,791</b>

## 財務報表附註

2011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. 有擔保優先票據

#### 本集團及本公司

	2011	2010
本公司有擔保優先票據	559,646	557,322

#### 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：

	2011		2010	
	美元千元	折合港幣千元	美元千元	折合港幣千元
年初金額	71,605	557,322	71,240	552,463
匯兌損益	-	(27,902)	-	(16,874)
匯兌折算差額	-	27,110	-	18,891
加：利息費用(附註9)	6,564	51,094	6,529	50,737
減：支付的利息費用	(6,164)	(47,978)	(6,164)	(47,895)
年末金額	72,005	559,646	71,605	557,322

## 財務報表附註

2011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. 有擔保優先票據(續)

本集團及本公司(續)

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：

- i) 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
- ii) 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。

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，本公司以現金回購票面金額總計128,539千港元(佔票面餘額總計2億美元的本金之64.27%)之有擔保優先票據。回購該票據後，剩餘71,461,000美元之本金於2011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。

## 財務報表附註

2011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. 遞延收入

#### 本集團

		2011	2010
遞延收入產生於：			
非流動部分			
高爾夫俱樂部會籍	(i)	643,746	632,478
流動部分			
土地開發	(ii)	713,852	1,111,837
		<u>1,357,598</u>	<u>1,744,315</u>

- (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。

### 35. 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。





## 財務報表附註

2011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. 遞延所得稅(續)

## 本集團(續)

遞延所得稅的變動如下：

	2011	2010
年初餘額	1,644,065	1,461,199
收購子公司	–	310,653
在損益中確認(附註12)	(86,015)	(181,591)
匯兌折算差額	79,699	53,804
年末餘額	1,637,749	1,644,065

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2010年1月1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
在損益中確認	74,738	(3,361)	51,103	27,427	149,907
匯兌折算差額	5,225	6,820	12,770	2,836	27,651
於2011年12月31日	153,353	142,429	299,540	75,727	671,049

## 財務報表附註

2011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. 遞延所得稅(續)

#### 本集團(續)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：(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2010年1月1日	927,278	412,340	285,973	55,531	1,681,122
收購子公司	-	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
在損益中確認	32,624	(84,368)	33,823	81,813	63,892
匯兌折算差額	47,181	33,771	20,634	5,764	107,350
於2011年12月31日	<b>1,017,327</b>	<b>666,551</b>	<b>456,108</b>	<b>168,812</b>	<b>2,308,798</b>

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：

	2011	2010
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(604,208)	(432,186)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	2,241,957	2,076,251
	<b>1,637,749</b>	1,644,065

## 財務報表附註

2011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. 遞延所得稅(續)

## 本集團(續)

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2011	2010
稅務虧損	866,258	786,191
	866,258	786,191

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。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之子公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等子公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。未確認遞延所得稅負債(即與代扣代繳所得稅相關之暫時性差異)總金額約3,200萬(2010年：無)。

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。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 36. 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：

	2011	2010
可換股債券4—主債務部分(a)	515,814	354,548
	515,814	354,548

#### (a) 可換股債券4

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天後至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。2012年7月23日（「賣出期權行權日」），債券持有者將有權利行使其權利（「賣出期權」），要求本公司以與可換股債券4之100%賬面金額加計未支付之利息之等值美金，回購全部或部分可換股債券4。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。

於2009年7月24日，可換股債券4於香港交易所上市交易。

於2011年及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中包含的轉股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。其他嵌入式衍生金融工具之經濟特徵及風險與主債務有密切聯繫，不與主債務相分離。負債部分初始以其公允價值扣除分攤至負債部分的交易費用後淨額確認，並以攤余成本後續計量。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（即扣減了分攤至負債部分的淨發行所得）歸為權益部分（轉股權）並記入股東權益。



## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 36. 可換股債券(續)

## 本集團及本公司(續)

## (a) 可換股債券4(續)

可換股債券初始確認的金額如下：

	可換股債券4
可換股債券的發行總收入	507,149
直接歸屬於債務部分的發行費用	(17,378)
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	299,875

本年度可換股債券4主債務部分的變動如下：

	2011	2010
年初主債務部分賬面價值	354,548	312,219
利息費用(附註9)	71,007	61,407
預期存續期縮短而產生之賬面金額調整(附註9)	101,862	-
支付利息	(32,169)	(30,792)
匯兌折算差額	20,566	11,714
年末主債務部分賬面價值	515,814	354,548
減：記錄於流動負債部分	515,814	-
記錄於非流動負債部分	-	354,548

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為19.93%。

由於市場環境變化，2011年債券持有者行使嵌於可換股債券4之賣出期權之可能性顯著增加。鑒於可換股債券4之預計存續期將縮短，本公司增加其賬面價值約0.84億元人民幣(約1.02億元港元)，相應的利息費用也有所調整。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 36. 可換股債券(續)

#### 本集團及本公司(續)

#### (b) 可換股債券5

2011年5月6日，本公司和上置投資控股有限公司(「認購方」，本公司之控股股東)簽署了一項可轉債認購協議(「可換股債券5認購協議」)，按照協議，認購方同意認購本公司以5.5億元港元本金面值發行的可換股債券5，其初始轉換價每股1港元。該債券票面年利率為2%，每半年付息一次。債券持有人有權在距到期日30日前將可換股債券5轉為普通股。本公司將有權在發行日起屆滿一年後要求以本金以及預提的利息之100%的價格贖回。

由於認購事宜所有條件均已在2011年6月14日達成，可換股債券認購原定將於2011年9月12日完成(2011年6月14日的90天後)。

在2011年9月6日，認購方和本公司同意將認購的完成日推遲至2011至12月30日或本公司與認購方書面協定之其他日期。在2011年11月10日，本公司和認購方同意在當日完成可換股債券5。同日，認購方向本公司發出通知以每股1港元之換股價轉換本金為5.5億元港元的可換股債券5。

由於協議簽署、認購／發行可換股債券5所有條件達成的日期以及認購／發行完成的日期之間的較長的間隔，以及預先確定的發行／認購價格的存在，因此本公司在可換股債券5認購協議下的權利和義務滿足衍生工具的定義，該衍生工具應以公允價值計量且其變動計入當期損益。

該衍生金融工具(資產)的初始公允價值，10,246千元港元，計入權益。發行／認購完成日(2011年11月10日)該衍生金融資產的公允價值增至120,552千元港元，於是在2011年內產生110,306千元港元的收益(附註6)。

由於可換股債券5中嵌入的換股權不滿足權益工具的定義，而是一項負債，在發行時本公司將整個可換股債券5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。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 36. 可換股債券(續)

本集團及本公司(續)

#### (b) 可換股債券5(續)

2011年11月10日，可換股債券5發行時，認購方支付了5.5億元港元發行對價。該對價相當於當日可換股債券5的公允價值，429,448千港元以及衍生金融資產的公允價值120,552千港元兩者之合計。相關發行費用金額為3,469千港元計為費用(附註7)。

由於可換股債券5在2011年11月10日(與發行同日)的換股，賬面金額為429,448千元港元的可換股債券5被轉入已發行股本及股本溢價。

衍生金融工具和可換股債券5的公允價值均由仲量聯行採用包括但不限於二項式結構模型的通用評估方法進行評估。

可換股債券5本年之變動如下：

	2011
發行日之公允價值	429,448
轉股	(429,448)
年末賬面價值	-

### 37. 衍生金融資產

本集團

	2011	2010
對非控股股東權益之買入期權	54,027	55,894
	54,027	55,894

該衍生金融資產為有權買入至多40%華銳資產權益的買入期權，行權價格為獨立評估師對該股權評估之公允價值的90%。該期權系在一項與華銳資產管理的非控股股東的交易中獲得，可由本公司在從2010年5月起的兩年內任意時間多次行權。

金融衍生工具的公允價值是由漢華評估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。

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 38. 預售開發中物業之預收賬款

#### 本集團

	2011	2010
預售開發中物業之預收賬款	2,565,079	4,546,137

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。

### 39. 應付賬款

#### 本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2011	2010
1年以內	4,273,196	2,670,441
1年至2年	643,046	337,099
2年以上	342,782	351,091
	5,259,024	3,358,631

應付賬款主要系物業及土地開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。





## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 40. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2011	2010	2011	2010
應付土地租賃款	839,078	799,437	—	—
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	35,038	75,770	—	—
收取客戶及建築商押金及應付款項	158,638	150,615	—	—
應交營業稅及附加稅	436,347	389,870	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	6,095	5,807	—	—
應付子公司非控股股東款項	11,213	—	—	—
應付子公司非控股股東之股利	11,179	10,651	—	—
拆遷補償費	6,423	93,660	—	—
商鋪押金、代開發商收取的租金及 代收代付業主公共事業費	49,063	36,069	—	—
應代長春委員會支付的工程款	32,266	133,601	—	—
項目投資意向金	135,685	—	—	—
預提高爾夫會費佣金	31,004	29,535	—	—
應付工資及福利費	14,759	21,934	—	—
應付利息費用	25,457	20,029	17,738	15,250
應付收購子公司之前股東款項	12,335	21,154	—	—
應付子公司之原非控股股東股權收購款	20,970	500,000	—	500,000
應付國際高爾夫公開賽款項	25,450	—	—	—
成都菜市場建設義務	16,928	—	—	—
其他	133,425	133,016	1,328	1,663
	<b>2,001,353</b>	<b>2,421,148</b>	<b>19,066</b>	<b>516,913</b>

## 財務報表附註

2011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

(a) 除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	附註	2011	2010
除所得稅前利潤		738,203	1,530,572
調整：			
物業、機器及設備折舊		190,682	169,071
其他應收款壞賬準備		268,145	21,256
物業、機器及設備處置損失淨額		23	20,162
應佔聯營企業之損益		(6,845)	(25,459)
應佔共同控制實體之損益		1,076	—
衍生金融工具公允價值(溢利)/損失		(105,765)	6,178
贖回有擔保優先票據之損失		—	4,798
已完工投資物業公允價值(溢利)/損失		(140,780)	135,864
在建投資物業公允價值損失		11,190	1,978
處置子公司之溢利		(309)	—
收購子公司之溢利		—	(28,940)
商譽減值損失		55,562	—
可換股債券5之發行費用		3,469	—
稀釋聯營企業之權益的溢利		—	(375)
管理層股票期權費用		6,340	6,400
子公司現有股份上市產生的開支		—	36,814
財務收入	8	(148,028)	(71,317)
財務成本	9	531,994	312,946
		<b>1,404,957</b>	<b>2,119,948</b>

## 財務報表附註

2011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(續)

	2011	2010
限制性銀行存款減少	93,043	182,578
其他非流動資產減少	1,004	-
預付土地租賃款增加	(1,439,377)	(1,322,442)
以供出售之持有或開發中物業增加	(834,243)	(648,277)
存貨減少/(增加)	12,730	(9,068)
應收聯營企業款項減少	-	1,354
預付款項及其它流動資產減少/(增加)	326,171	(371,216)
其它應收款減少/(增加)	23,414	(112,600)
應收賬款減少/(增加)	553,129	(167,808)
應付賬款增加/(減少)	1,669,440	(267,610)
其它應付款項及預提項目增加/(減少)	353,982	(548,488)
應付聯營企業款項減少	-	(11,358)
待售土地開發(增加)/減少	(1,527,757)	95,483
遞延收入(減少)/增加	(382,888)	265,538
預售開發中物業之預收款項減少	(2,160,646)	(556,104)
用於經營活動的現金	(1,907,041)	(1,350,070)

## (b) 主要非貨幣交易

	2011	2010
應付子公司之原非控股股東股權收購款(附註40)	20,970	500,000
企業合併以預付款項清償之部分	-	310,061
應付收購子公司之前股東款項(附註40)	12,335	21,154

## 財務報表附註

2011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，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2011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

	2011	2010
一年內	117,106	159,056
第二年至第五年	323,525	296,259
五年以上	68,591	122,342
	509,222	577,657

本集團於2011年度確認的或有租金為10,739千港幣(2010：8,467千港幣)。





## 財務報表附註

2011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(續)

## (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2011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

	2011	2010
一年內	7,201	9,456
第二年至第五年	2,251	7,219
五年以上	1,110	1,175
	<b>10,562</b>	17,850

## 本公司

	2011	2010
一年內	5,255	5,257
第二年至第五年	876	6,132
	<b>6,131</b>	11,389

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 43. 承諾及或有事項

- (a) 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	
	2011	2010	2011	2010
已簽約但未撥備				
在建投資物業	9,962	4,583	-	-
待售土地開發	1,512,599	2,423,583	-	-
以供出售之持有或開發中物業	2,485,241	2,107,673	-	-
購置固定資產及土地使用權	1,607,050	366,928	-	-
	<b>5,614,852</b>	<b>4,902,767</b>	-	-
已批准但未簽約				
在建投資物業	192,323	170,284	-	-
待售土地開發	5,779,957	5,618,624	-	-
以供出售之持有或開發中物業	1,641,516	1,737,764	-	-
購置固定資產及土地使用權	3,445,562	3,395,176	-	-
	<b>11,059,358</b>	<b>10,921,848</b>	-	-
	<b>16,674,210</b>	<b>15,824,615</b>	-	-

除此外，於2011年12月31日，本集團應佔共同控制實體損益本身無資本性承諾。

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人拖欠還款，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在財務報表中就該等擔保作出撥備。

## 財務報表附註

2011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. 處置子公司

於截至2011年12月31日止之年度，本集團處置了持有無錫永慶之100%股權。

	2011年10月18日 (未審數)
處置淨資產	
預付土地租賃款，流動部分	488,261
以供出售之持有或開發中物業	155
現金及銀行存款	2,124
其他應付款及預提費用	(466,179)
	24,361
處置子公司之溢利(附註6)	309
	24,670
收到現金對價	24,670
	24,670

處置子公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：

	2011
現金對價	24,670
處置的現金及銀行存款	(2,124)
	22,546
處置子公司有關的現金及現金等價物淨流入	22,546

## 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。

## (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

	2011	2010
向電信寬頻銷售貨物(i)	840	3,912
從住宅新技術採購貨物(i)	9,832	3,052
	10,672	7,004

(i) 銷售價格由雙方協定。

## 財務報表附註

2011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)：

##### ii) 銀行貸款擔保

	2011	2010
由施建(董事會主席)對本集團銀行及其他貸款提供擔保(附註32)	902,171	176,272

##### iii) 關鍵管理人員酬金

	2011	2010
薪金及其他短期僱員福利	24,901	22,311
基於股份之支付(管理層認股權計劃)	3,064	4,540
	27,965	26,851

##### 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

	2011	2010
出售物業之收入	1,738	7,975
	1,738	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。



## 財務報表附註

2011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)：

## v) 發行新股

於2011年3月，本公司以每股0.81港元的價格定向發行了7億新股給上置投資控股有限公司。

## vi) 發行可換股債券5

於2011年5月，本公司與上置投資控股有限公司簽署了可換股債券5之發行協議。面值為5.5億港元之可換股債券5於2011年11月10日發行。於發行日，根據可換股債券5之條款，上置投資控股有限公司將可換股債券5轉換為本公司之5.5億份股權。關於該交易，詳見附註36(b)。

上述第v)項及第vi)項之認購協議及清洗豁免分別由獨立股東於2011年1月27日及2011年6月14日特別股東大會通過投票表決方式批准。

上述第(v)項及第vi)項於2011年構成香港交易所證券上市規則第14A章所界定之關連交易。

## 46. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

## 本集團

金融資產	2011	2010
貸款及應收款項		
— 應收聯營企業款項	304	8,113
— 其他應收款	945,266	1,186,348
— 應收賬款	188,173	717,463
— 現金及銀行存款	2,521,487	5,402,966
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	54,027	55,894
	<b>3,709,257</b>	<b>7,370,784</b>

## 財務報表附註

2011年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 46. 金融工具按類別劃分(續)

#### 本集團(續)

金融負債	2011	2010
以攤余成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	13,964,597	12,032,582
– 有擔保優先票據	559,646	557,322
– 可換股債券—主債務部分	515,814	354,548
– 應付賬款	5,259,024	3,358,631
– 其他	1,533,319	2,009,344
	<b>21,832,400</b>	<b>18,312,427</b>

#### 本公司

金融資產	2011	2010
貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	929,938	886,004
– 應收子公司款項	2,788,543	2,153,125
– 現金及銀行存款	69,320	158,162
	<b>3,787,801</b>	<b>3,197,291</b>

金融負債	2011	2010
以攤余成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	1,124,880	1,152,002
– 有擔保優先票據	559,646	557,322
– 可換股債券—主債務部分	515,814	354,548
– 其他	19,066	516,913
	<b>2,219,406</b>	<b>2,580,785</b>

## 財務報表附註

2011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

#### 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無重大差異。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。

#### 本集團及本公司

	2011		2010	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	559,646	426,969	557,322	493,621
可換股債券－主債務部分	515,814	551,805	354,548	443,726

於2011年，本集團進行了與可換股債券5發行(附註36(b))及收購某子公司之非控股股權相關之衍生金融工具交易。於2011年12月31日及2010年12月31日，上述衍生金融工具採用包括二項式結構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，波動率及收益率曲線在內的多項參數。其賬面價值與公允價值一致。

## 財務報表附註

2011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(續)

#### 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：

#### 本集團

於2011年12月31日

	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(附註37)	—	—	54,027	54,027

於2010年12月31日

	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(附註37)	—	—	55,894	55,894



## 財務報表附註

2011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(續)

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：

	2011	2010
衍生金融資產		
於2011年1月1日	55,894	—
增加(與可換股債券5之發行協議相關，詳見附註36(b))	10,246	62,072
確認於綜合收益表其他損益之溢利/(損失)，淨額	105,765	(6,178)
發行可換股債券5後結算(附註36(b))	(120,552)	—
匯兌折算差額	2,674	—
於2011年12月31日	54,027	55,894

於2011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(2010：無)。

以公允價值計量的負債：

於2011及2010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賬款。

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。

## 財務報表附註

2011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)

#### 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和其他借款相關。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32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	
	2011 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2011 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(63,200)	(49,209)	-	-
- 50 基點	63,200	49,209	-	-
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(6,541)	(5,515)	(6,541)	(5,515)
- 50 基點	6,541	5,515	6,541	5,515

## 財務報表附註

2011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計價的銀行存款、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	
	2011 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2011 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(25,642)	(29,457)	(28,294)	(30,251)
- 5%	25,642	29,457	28,294	30,251
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(52,090)	(67,598)	(52,662)	(73,097)
- 5%	52,090	67,598	52,662	73,097

## 財務報表附註

2011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)

#### 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2011年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註27和附註28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資產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	
	2011	2010	2011	2010
金融資產				
衍生金融資產	54,027	55,894	—	—
貸款及應收款項				
— 應收子公司股利	—	—	929,938	886,004
— 預付子公司款項	—	—	2,788,543	2,153,125
— 應收聯營企業款項	304	8,113	—	—
— 其他應收款	945,266	1,186,348	—	—
— 應收賬款	188,173	717,463	—	—
— 現金及銀行存款	2,519,468	5,401,072	69,293	158,147
信用風險敞口總計	3,707,238	7,368,890	3,787,774	3,197,276



## 財務報表附註

2011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，本集團及本公司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

	2011					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	201,996	210,312	4,844,532	8,501,091	3,215,380	16,973,311
有擔保優先票據	-	-	47,904	579,359	-	627,263
可換股債券	-	16,538	567,790	-	-	584,328
應付賬款	839,422	27,148	4,090,494	301,960	-	5,259,024
其他	70,925	63,094	330,462	1,043,226	155	1,507,862
	1,112,343	317,092	9,881,182	10,425,636	3,215,535	24,951,788

## 財務報表附註

2011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(續)

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

#### 本集團(續)

	即期	2010			5年以上	合計
		小於3個月	3至12個月	1至5年		
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
應付賬款	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

#### 本公司

	即期	2011			5年以上	合計
		小於3個月	3至12個月	1至5年		
計息銀行借款及其他借款	-	4,946	1,140,748	-	-	1,145,694
有擔保優先票據	-	-	47,904	579,359	-	627,263
可換股債券	-	16,538	567,790	-	-	584,328
其他	-	-	1,328	-	-	1,328
	-	21,484	1,757,770	579,359	-	2,358,613

	即期	2010			5年以上	合計
		小於3個月	3至12個月	1至5年		
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

## 財務報表附註

2011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)

#### 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2011年及2010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。

淨負債包括計息銀行及其他借款，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。權益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：

	2011	2010
計息銀行借款及其他借款(附註32)	13,964,597	12,032,582
可換股債券－主債務部分(附註36)	515,814	354,548
有擔保優先票據(附註33)	559,646	557,322
減：現金及銀行存款(附註29)	(2,521,487)	(5,402,966)
淨負債	12,518,570	7,541,486
歸屬於母公司股東的權益	10,488,524	8,544,783
非控股股東權益	2,485,979	2,782,378
資本	12,974,503	11,327,161
資本和淨負債	25,493,073	18,868,647
負債率	49%	40%

### 49. 財務報表的批准

本財務報表於2012年3月27日由董事會通過並批准發布。