



上海實業城市開發集團有限公司  
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

## 植根未來



上海實業城市開發  
集團有限公司

二零一零年年報

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號：563





## 目錄

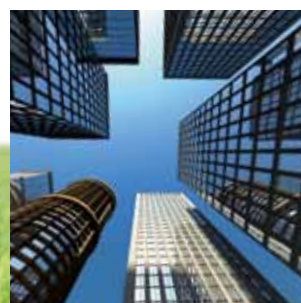
10	公司資料
11	財務摘要
12	主席致辭
14	與總裁會談
16	土地儲備
18	項目資料
26	管理層討論及分析
28	董事及高級管理層簡介
32	企業管治報告
39	董事報告
49	獨立核數師報告
51	綜合全面收入報表
52	綜合財務狀況表
54	綜合股本權益變動表
56	綜合現金流量表
58	財務報表附註
124	財務概要



# 茁壯成長

上海實業城市開發集團有限公司(「上實城開」)目前在中國十一個城市擁有十五個房地產項目，分佈在內地重點城市，包括北京、三河、瀋陽、天津、上海、西安、成都、重慶、長沙、深圳及珠海，大部分為中、高檔住宅物業，並已在建設期，土地儲備逾1,200萬平方米，為集團的長遠發展奠定良好基石。







# 創造價值

集團的核心價值體現於企業文化中，秉持市場導向、追求卓越的精神，不僅要求旗下項目必須能為社會創造價值，更鼓勵員工敢想敢做，為建立集團成為長青企業而奮鬥。







高效溝通是集團與投資者、客戶、員工、合作夥伴、供應商、政府部門等所有權益相關者建立互信的基礎。集團將以坦誠和開放的態度，繼續與各權益相關者緊密聯繫，努力達至共贏局面。





# 高效沟通





# 眾志成城







員工是集團最重要的資產，兩者理念必須如出一轍，締造團隊精神。集團鼓勵員工虛懷若谷，相互交流，共同為集團發展而奮鬥。







住屋是廣大市民的重要資產，集團作為負責任的發展商，對旗下項目質量及建造工程均一絲不苟，同時顧及對當地社區的影響，務求配合社會發展，建構理想生活家園。





# 具承擔 的發展商





## 董事

執行董事

蔡育天先生

倪建達先生

錢世政先生

周軍先生

楊彪先生

陳安民先生

賈伯煒先生

獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士

黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士

范仁達先生

李家暉先生

## 授權代表

賈伯煒先生

余富熙先生

## 公司秘書

余富熙先生

## 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited

6 Front Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳秘書商務有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 法律顧問

禮德齊伯禮律師行

Conyers Dill & Pearman

## 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

3005-3007室

電話：(852) 2544 8000

傳真：(852) 2544 8004

網址：<http://www.siud.com>

## 上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股

代號：0563

二零一一年到期零息可換股債券

代號：2528

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓



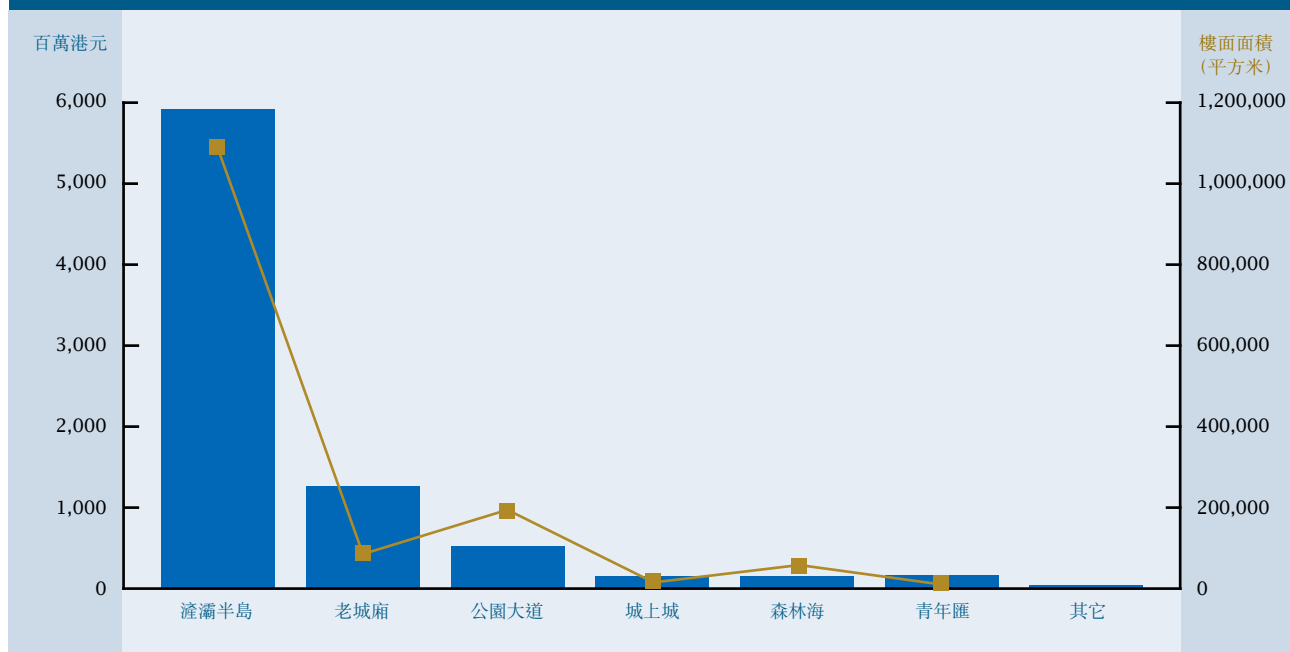
## 財務摘要

	截至二零一零年 十二月三十一日止年度	截至二零零九年 十二月三十一日止八個月	變動%
<b>財務摘要 (千港元)</b>			
營業額	<b>4,110,291</b>	513,086	701.1
本公司股本持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(749,649)</b>	(2,106,392)	64.41
<b>每股財務資料 (港仙)</b>			
盈利(虧損)			
— 基本	<b>(32.55)</b>	(108.26)	
— 攤薄	<b>(32.55)</b>	(127.94)	

	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日	變動%
自客戶收取之預售款項(千港元)	<b>8,417,661</b>	8,763,402	(3.95)
<b>財務比率</b>			
負債淨額對股東資本比率(%)	<b>37.2</b>	69.1	
流動比率	<b>1.56</b>	1.50	

附註：負債淨額＝總貸款(包括銀行借貸、應付貸款、優先票據及可換股票據)減現金及現金等價物及已就銀行貸款作出抵押之受限制銀行存款。

## 客戶預售收款分析





2010年是上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」；前稱中新地產）不平凡的一年！上海實業控股有限公司（「上實控股」）自2010年6月完成對上實城開的收購，正式為歷時近兩年的策劃工作畫上完滿句號。自此上實城開之股票恢復買賣，為集團矢志成國內房地產翹楚奠定穩健基礎。

### 否極泰來

集團自上實控股成為控股股東後，財務狀況得以加強，借貸比率及手頭現金均大幅改善。於2010年下半年，集團進行一系列架構重整，更換董事會成員以引入各方面的專才。所有新委任的獨立非執行董事均是其各自專業領域之佼佼者，享有崇高社會地位。而各項目公司的管理架構亦進行優化，改善各項目的經營狀況，提高效益。此外，集團於期內更改公司名稱，藉以反映母公司對集團的龐大支持，並標榜「上海實業」之卓越品牌。在內部監控方面，集團改聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師，另委任羅兵咸永道會計師作風險評估，藉以提高集團的企業管治水平，提升長遠競爭力。

上實控股旗下房地產業務涵蓋物業開發和物業投資，兼具住宅及商用物業的特色，當中更以長江三角一帶之業務最為蓬勃。上實城開擁有土地儲備逾1,200萬平方米，項目遍佈全國多個主要省市，藉著與上實控股業務優勢互補，將令集團的項目進一步優化，業務版圖進一步擴大，兩者效益進





一步提高。集團於年底恢復於公開市場收購土地，與上實控股子公司成功合作投得上海地塊，為上實城開加快業務發展，做大、做強邁出重要一步。集團本身的專業團隊以及房地產業務經驗，與上實控股將締造協同效益，擴大業務規模，提升競爭優勢，為上實控股整合旗下房地產業務起著關鍵作用。

集團未來的基本營運方針，將以(1)市場導向為基礎，發展步伐及生產效益均須與市場接軌；(2)推動以業績為本的企業文化，保持業務增長勢頭；(3)妥善利用資本市場，為加速擴展業務提供有利條件；(4)提升項目營運能力，改善各自營利能力；以及(5)知人善任，努力維繫集團最重要資產——人才。

### 任重道遠

「士不可以不弘毅，任重而道遠！」展望將來，集團仍需整合資源，隨市場需求變化而完善業務策略。管理層會繼續加快拓展業務，為集團爭取在國內房地產業佔領先地位而努力不懈，致力為股東提升投資回報，以答謝一直對集團的支持。

集團過去兩年為完成轉換控股股東及準備恢復股票買賣而付出了大量心力，期間亦有賴各專業團體之鼎力支持。誠言，各員工對集團不離不棄，堅守崗位，協助集團渡過重重難關，為集團建構穩固基礎作出莫大貢獻，我僅代表董事會向各人致以衷心謝意！並與集團全體員工努力邁進，創見明天！



蔡育天

主席

2011年3月18日



集團將來的業務重點將立足於長三角，並放眼主要沿海城市，成為負責任的房地產發展商，為顧客提供物有所值的優質房屋，致力成為業內翹楚，並為股東、員工及集團本身創造價值。

倪建達  
總裁



?

自上實控股成為控股股東，對集團帶來甚麼裨益？

■ 上實控股是上海市政府在香港上市的旗艦企業，實力雄厚。成為集團控股股東後，大大提升集團的經濟實力和財務實力。而新管理層在房地產及相關行業平均擁有逾20年經驗，並以發展中、高檔房地產為主，能準確掌握市場訊息及變化，將帶領集團優化項目規劃及增添建築特色。此外，新管理層與房地產產業鏈中的各個業務夥伴有深遠合作關係，無論在原材料供應、樓房設計、建築工程、以至項目銷售均可為集團帶來規模效益。

■ 由於上實控股雄據上海市和長三角地區之房地產領導地位多年，在當地獲取優質土地資源較具優勢，集團在上實控股的大力支持下，發展前景必更加秀麗。

?

新管理層如何提升上實城開之企業管治？

■ 新管理層認為良好企業管治是發展長青企業之鑰，所以更換控股股東後即著力改善內部監控程序，委任德勤·關黃陳方會計師行為核數師，並安排羅兵咸永道會計師為集團作全面風險評估，並作出一系列改善措施，建立較高水平的企業管治制度，將有利集團長遠發展。





上實城開將來擴大業務會否以長三角一帶為主？

- 承襲上實控股的卓越品牌、業內經驗及企業文化，集團的競爭優勢於長三角一帶將特別顯著，在當地擴展業務必事半功倍，長遠佔集團業務比重勢必提高。現時集團業務範圍遍及全國，在不同省市均有發展成熟的項目，未來亦不會以地域自限，最重要視乎市場機會及其經濟效益。



上實城開2011年有何重點項目？

- 集團位於西安的項目採用滾動式開發模式，現已進入成熟階段，因其位處滄河與灞河之交匯點，四周風景怡人，道路網絡完善，擁有國際級配套設施，並設有五星級的凱賓斯基酒店，項目備受客戶青睞，所以來年將成為集團之主要收入來源。
- 集團另一重點項目是重慶的城上城。項目位處九龍坡區、高新區及渝中區交匯處之黃金三角要塞，毗鄰輕軌二號線，地勢優越。項目集大型商業、五星級酒店、辦公室及住宅為一體，是目前重慶主城區內最大的綜合式地產項目之一，由加拿大著名設計師負責設計，以多元化、開放性、國際化、激情式的空間概念為規劃設計理念，建成後必大受歡迎！



普遍市場預期中國政府將繼續推出措施壓抑樓市，集團將如何面對挑戰？

- 中國房屋需求龐大，其價格升幅對民生影響不容忽視，集團絕對贊同中國房地產市場必須有秩序及健康發展。惟中國房地產市場一向競爭激烈，管理層亦一直抱著居安思危的態度，不論有否調控措施，集團亦秉承「上海實業」的優良傳統，致力提高效益，不斷引進新思維，以推出能改善市民生活質素的樓房為己任，這正是集團賴以成功的理念。



對上實城開有何長、短期目標

- 集團短期內有三大目標
  - 1) 改善財務狀況 — 增加集團手頭現金，減低借貸比率，改善營運狀況以迎接加速業務發展的新挑戰。
  - 2) 提升項目質素 — 利用新管理層的優秀經驗及專業認識，改善項目規劃以至建築設計，藉以提高產品檔次及售價，顯著提升毛利率。
  - 3) 提升產量 — 準確掌握市況，在2011年加快新動工及復工面積至350萬平方米，增加可供出售樓房數目以提升集團收入。
- 長遠而言，集團將增加投資物業的比例，以平衡物業銷售的週期，擴大穩定收益的比重；此外，我們會把所有項目重點集中在追求回報率的層面，而不是單以量取勝。集團將來的業務重點將立足於長三角，並放眼全國主要城市。作為負責任的房地產發展商，集團將為顧客提供物有所值的優質房屋，致力成為業內翹楚，並為股東、員工及集團本身創造價值。



本集團於11個城市擁有15個項目，包括中、高端住宅、服務式公寓、酒店、商用及辦公室樓宇。於2010年12月31日，本集團土地儲備約為12.72百萬平方米。

本集團已對土地儲備進行了調整，日後將採取審慎策略購入土地。





## 土地儲備詳情

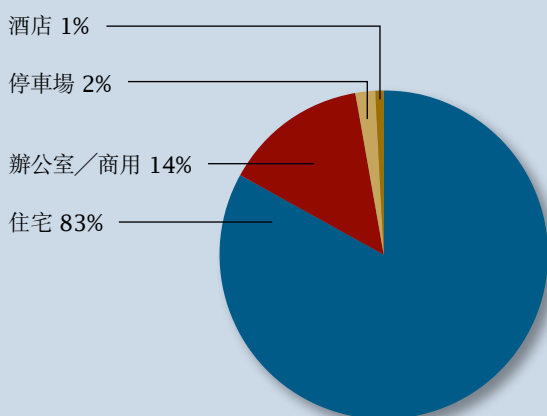
項目	城市	建築面積 (平方米)	可出售 建築面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	發展中 (平方米)	預計落成日期	日後發展 (平方米)	所有權 (%)
後現代城	北京	523,833	454,610	454,610	-	整體已落成	-	100%
青年匯	北京	352,905	289,700	256,922	32,778	2007-2011年，分期落成	-	100%
西釣魚台嘉園	北京	250,836	220,647	175,682	-	2007-2011年，分期落成	44,965	90%
燕郊	三河	460,000	433,333	-	-	2011-2013年，分期落成	433,333	100%
老城廂	天津	752,883	646,205	498,544	80,750	2006-2012年，分期落成	66,911	100%
北辰	天津	2,263,000	2,125,500	-	-	2012-2014年，分期落成	2,125,500	40%
九久青年城	上海	213,755	162,888	140,720	22,168	2009-2012年，分期落成	-	100%
梅隴南方商務區	上海	421,300	421,300	-	-	-	421,300	25%
滄瀾半島	西安	3,534,736	3,205,699	467,322	1,441,165	2008-2013年，分期落成	1,297,212	71.5%*
太原街	瀋陽	244,950	216,215	-	216,215	2010-2012年，分期落成	-	80%
城上城	重慶	802,532	745,080	523,533	221,547	2008-2012年，分期落成	-	100%
公園大道	成都	625,670	521,836	-	295,482	2011-2013年，分期落成	226,354	100%
森林海	長沙	1,073,600	1,005,862	157,136	93,197	2007-2013年，分期落成	755,529	67%
淇澳島	珠海	1,090,000	770,000	-	-	2012-2014年，分期落成	770,000	100%
鳳凰大廈	深圳	106,190	79,391	79,391	-	整體已落成	-	91%
<b>總計</b>		<b>12,716,190</b>	<b>11,298,266</b>	<b>2,753,860</b>	<b>2,403,302</b>		<b>6,141,104</b>	

\* 為可售面積

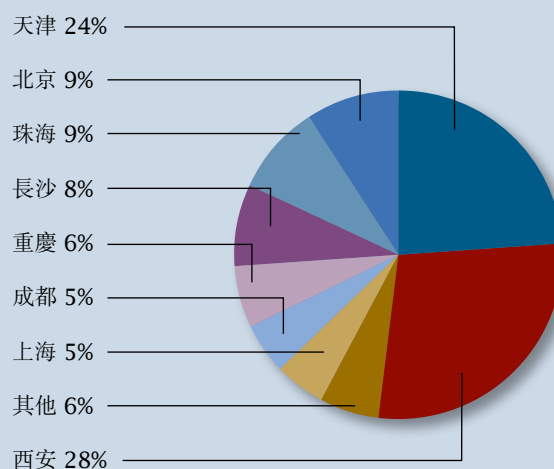
## 土地儲備

於2010年12月31日

### 以類別劃分



### 以地區劃分





## 北京



### 後現代城

**地址**  
北京市朝陽區百子灣路16號

**類別**  
住宅／商業

**特點**  
項目緊鄰中央商業區。第一期主要是針對在中央商業區白領客戶群，在產品的設計上增添許多新穎元素，更加突出了產品的時尚感和前衛性。第二期主要以辦公室為主，專為在東區密集的增長型公司而設計。整個項目開發分為五個階段，現已全部開發並銷售完畢。

### 青年匯

**地址**  
北京市朝陽區青年路甘露園中里2號

**類別**  
住宅／商業

**特點**  
項目位於朝陽區青年路和朝陽北路交匯處，毗鄰現在興建的地鐵6號線，面對朝陽大型商業綜合商場——朝北大悅城，距中央商業區的核心圈僅為3.8公里。項目三面均為綠化帶，一面臨水，形成了得天獨厚的景觀效果。項目整體開發分為三期進行，第一和第二期已開發及售罄，第三期已進入開發階段。







## 西釣魚台嘉園

### 地址

北京市海澱區西釣魚台村1、2號地段

### 類別

住宅／酒店式公寓

### 特點

項目位於西三環，東臨釣魚台，西瀕昆玉河，北靠137公頃的玉淵潭，享有京城最大的67公頃的巨幅水域。對於缺水的北京而言，擁有不可多得的臨河景觀更增加了項目的優越性。項目主要以臨河的豪華公寓為賣點，針對的客戶群為富裕人士。整體項目開發分為三期，第一期和第二期已開發並銷售完畢，不久會開發第三期。

## 三河



### 燕郊

#### 地址

河北省燕郊經濟技術開發區

#### 類別

住宅／商業／酒店

#### 特點

燕郊經濟技術開發區位於北京東部，距離天安門僅30餘公里，有京通、京哈兩條高速路連接，實際車程可控制在40分鐘之內。同時，河北省方面也已就八通線東延至燕郊與北京達成一致，如此便利的交通條件為兩地房地產市場的融合創造了良好的條件。項目計劃開發成集酒店、商業和住宅為一體的大型商住物業。

\* 效果圖



## 上海



### 九久青年城

**地址**  
上海市松江區九亭鎮滬松公路  
1519號

**類別**  
住宅／商業

**特點**  
項目距上海市中心40公里，是上海西南交通要塞。項目座落於地鐵9號線九亭站上蓋，該站是中心城區進入松江的第一站。項目由八棟小型LOFT公寓、一棟辦公樓、一棟精裝小公館及商店所組成，具備交通匯處、人流集散及商業商務群聚的綜合樞紐特點。項目總共分為三期銷售，第一期及第二期已全部售罄，第三期將於2011年上半年開售。



### 梅隴南方商務區

**地址**  
上海市閔行區梅隴鎮南方商務區

**類別**  
商業／酒店／辦公室

**特點**  
項目臨近滬閔高架，位處交通要道，計劃開發成為大型綜合商用物業，主要針對閔行區附近快速增長的企業。項目現處前期籌備及設計工作。



# 天津



## 老城廂

**地址**  
天津市南開區老城廂

**類別**  
住宅／商業／寫字樓／酒店

**特點**  
項目位於天津市核心區，地勢優越，已經成為了天津市中心的地標性建築物。項目為集合住宅、商業及酒店的大型綜合性社區。住宅項目包括別墅、LOFT公寓及高層住宅等。



\* 效果圖



## 北辰

**地址**  
天津市宜興阜舊村

**類別**  
住宅／商業／公寓／酒店

**特點**  
項目屬舊村改造計劃，毗鄰京津鐵路，地處交通要塞。計劃建成集多種物業類型的綜合性住宅商業區，規模龐大，由本集團聯合五礦置業公司共同開發，第一期拆遷工程已經完成。

## 西安



### 滻灞半島

**地址**  
西安市滻灞經濟開發區辛家廟東湖路

**類別**  
住宅／商業／酒店

**特點**  
位於西安滻灞生態核心區滻灞大道與滻河交匯處，是一座佔地3,854畝的西北生態地區，盤踞滻河與灞河中的三角洲。從區域建設發展來說，道路網完善，市政公交開通作業，以及2萬畝國家級濕地公園和2011年即將舉辦的世界園藝博覽會，奠定了該項目作為西安地產業翹楚的地位。

滻灞半島共規劃地塊12個，其中包括歐亞經濟論壇永久會址凱賓斯基酒店，相應的配套如商業、教育、醫療、購物廣場等生活必需設施，正逐步建成。

## 重慶



### 城上城

**地址**  
重慶市高新區袁家崗奧體路1號

**類別**  
住宅／商業／辦公室／酒店

**特點**  
位處重慶主城區中央，踞守九龍坡區、高新區、渝中區三區交匯黃金三角要塞，毗鄰城市動脈輕軌二號線和重慶奧體中心。項目集大型商業、五星級酒店、辦公、住宅為一體，是目前重慶主城區內最大的複合式地產項目之一。項目由加拿大著名公司設計，融合多元化、開放性、國際化等空間觀念，將源自西方的HOPSCA國際生活主義發揚光大，是重慶罕有的特點鮮明的都市綜合體。





# 瀋陽



\* 效果圖



## 太原街

**地址**  
瀋陽市太原商業街

**類別**  
酒店／商業／酒店式公寓

**特點**  
以太原街為核心的「太原商貿區」是瀋陽市中心地帶最繁華的商貿街區，歷史底蘊深厚，商業貿易經久不衰，素有「關外第一街」的美譽。集購物、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級酒店式公寓為一體，屬市內地標性複合型商業綜合體項目，項目建成後將與太原北街以及中華路現有商業區形成完整的「太原商業核心區」。

# 成都



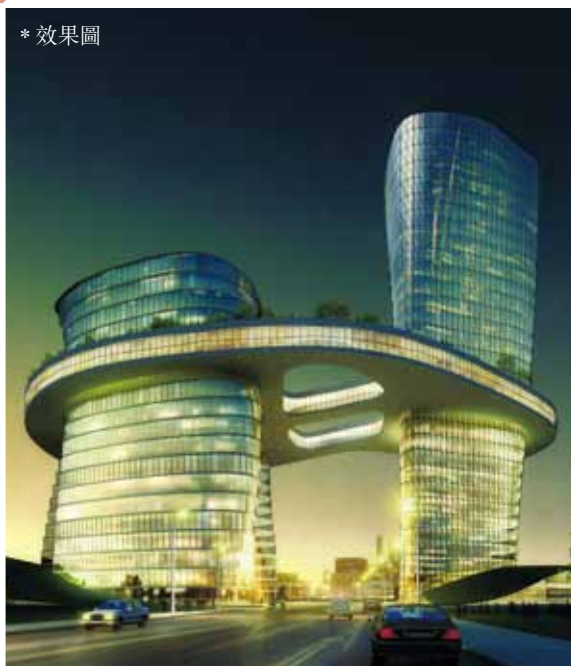
## 公園大道

**地址**  
成都市溫江區湧泉鎮清泉北街66號

**類別**  
住宅／商業

**特點**  
位於成都市光華大道北側，北望江安省，幾分鐘可到達成都主城區。項目整體採用組團式圍合佈局，營造超闊樓宇間距，四面景致開揚，地鐵4號線、輕軌、公交車等構成全方位完善交通網絡。項目分為兩期進行，第一期已在建設過程中。

\* 效果圖



## 長沙



### 森林海

#### 地址

長沙市望城縣高塘嶺鎮郭亮北路140號

#### 類別

住宅／商業

#### 特點

位於市政府鉅資打造的湘江新區核心區域，南臨現代生態科技產業園區——目前正在建設大型名品購物折扣中心奧特萊斯；西向為望城繁華區域，北向斑馬湖，東北為雷鋒大道。項目總體定位為「百萬平米生態新城」，設計理念新穎，配套設施齊全，整體的綠化率高達40%以上。產品以景觀多層、花園洋房、電梯洋房、透天聯排為主，為新古典主義建築風格，營造了高舒適度的低密度景觀社區。



## 深圳



### 鳳凰大廈

#### 地址

深圳市福田區深南路2008號

#### 類別

寫字樓／商業／公寓

#### 特點

位於福田區的中心地帶，鄰接深圳市主要的交通幹線——深南大道。集團聯合另一主要股東鳳凰衛視控股有限公司共同開發，項目由一棟辦公樓及一個商場組成，現已全部開發並銷售完畢。



# 珠海



\* 效果圖



## 淇澳島

**地址**  
珠海市香洲區淇澳島

**類別**  
別墅／商業／酒店

**特點**  
位於淇澳島內的規劃主路（淇澳東線道路）東側，距離市中心約20公里。計劃開發成為集酒店與別墅群為一體的大型商住物業，現在處於前期籌備工作的階段。

回顧二零一零年，本集團順利完成了股權重組。自上實控股於六月二十四日完成收購並成為本集團控股股東後，集團的財務狀況大為改善，並於同年完成了對董事會的重組，引進全新管理思維，釐定發展方向及營運策略，為集團今後發展奠定穩固基礎。

本集團房地產業務包括住宅及商用物業的物業發展和物業投資，旗下項目遍佈全國重點城市，多年來於房地產業建立了穩固根基。另一方面，上實控股致力於打造強勢核心業務格局，重點培育房地產、基建及消費品業務，作為控股股東其將與本集團優勢互補，有利優化兩者之產業結構的戰略佈局。本集團冠以上海實業之卓越品牌，將成為上實控股的重要房地產業務平台。

### 業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團全年營業額約為41.1億港元(二零零九年十二月三十一日止八個月：5.1億港元)，同比增長701.1%，年內主要銷售收入來自天津老城廂、上海九久青年城及北京青年匯，三個項目分別佔本年度銷售收入約58%、29%和11%。

本公司股東應佔虧損為7.5億港元，較去年虧損21.1億港元已錄得大幅改善，主要因為銷售情況理想，銷售費用對比收入大幅減少，經常性的每月行政費用降低，債務降低後財務費用也相應減少。二零一零年每股基本虧損為32.55港仙，每股攤薄虧損為32.55港仙。(二零零九年十二月三十一日止八個月：每股基本虧損108.26港仙，每股攤薄虧損127.84港仙)。

於二零一零年一月，本集團增持旗下燕郊項目10%的權益，總代價為人民幣2,500萬元(約相當於2,800萬港元)。完成該交易後，本集團已持有燕郊項目的全部權益。同年10月，本集團通過競標方式，聯同上海城開(集團)有限公司及城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業以總代價人民幣24.29億元(約相當於28.13億港元)成功投得位於上海梅隴南方商務區地塊的土地使用權。該項目的地塊總面積約為87,246平方米，可出售面積約為421,300平方米。本集團擁有該項目的25%權益。

本公司在年內通過向上實控股發行新股，成功募集了15.86億港元以改善財務狀況，令負債情況得到顯著改善，於二零一零年十二月，集團提前全數償還珠海項目涉及人民幣12億元之貸款及全部利息，淨借貸比率由二零零九年十二月三十一日的69.1%降至二零一零年十二月三十一日的37.2%。於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為23.82億港元(二零零九年十二月三十一日：16.27億港元)。資產淨值合共76.4億港元(二零零九年十二月三十一日：66.6億港元)，流動比率約為1.56(二零零九年十二月三十一日：1.50)。



## 股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（截至二零零九年十二月三十一日止八個月：零）。

## 展望

二零一一年中國房地產業將面臨多項挑戰，包括通脹威脅、利率走勢、原材料價格升幅、工資上漲等，惟本集團對中國房地產中長期的發展仍充滿信心。中國的城市化進程持續，加上國民收入不斷提高，市民對住房品質的要求亦相應提高，相信房地產業在未來的日子仍可保持增長。本集團財務狀況日趨穩健，在新管理層領導下，來年將改變過去數年的收縮策略，積極推動業務擴張。

於二零一一年，本集團會加快現有項目的施工進度及產品銷售速度，並提升產品質素，積極搶佔現有項目地區的市場份額。西安滄瀾半島項目仍然是來年預售收入的主要來源，推出項目類型包括住宅和別墅，其次為成都公園大道項目、重慶城上城項目、上海九久青年城項目，皆會推出新的單位以供銷售。

憑藉上實控股的雄厚實力，本集團得以在資金、人才、品牌等各方面獲得大力支持。展望未來，本集團將積極把握機會，尋找潛在收購目標，將來的業務重點將立足於長三角，並放眼全國主要城市，矢志成為中國房地產業翹楚。

## 董事及高級管理層簡介

上排(由左至右)：陳安民、周軍、錢世政、楊彪、賈伯煒

下排(由左至右)：范仁達、杜惠愷、蔡育天、倪建達、黃英豪、李家暉



### 錢世政先生，執行董事

錢先生，58歲，為上海實業(股份代號：363)執行董事兼副行政總裁。彼亦為上實集團副總裁，以及上海城開(集團)有限公司之董事。彼畢業於復旦大學，獲經濟學碩士和管理學博士學位，並曾在復旦大學任教。彼於一九九八年一月加入上實集團，並曾擔任上實集團首席會計師及內部審計部總經理，現為長沙中聯重工科技發展股份有限公司(股份代號：1157)及其證券於中國龍工控股有限公司(股份代號：3339)之獨立非執行董事，以及上海證券交易所上市公司海通證券股份有限公司副董事長。彼在財務與會計理論及實務方面累積逾20多年經驗。

### 倪建達先生，執行董事兼總裁

倪先生，47歲，為上海實業(股份代號：363)副行政總裁及上海城開(集團)有限公司董事兼總裁。彼先後畢業於上海大學和澳大利亞La Trobe大學，獲工商管理碩士學位。倪先生曾任上海徐匯房地產經營有限公司總經理、上海城開(集團)有限公司副總經理及中國華源集團公司房地產部總經理等職務，在房地產、經濟及管理方面累積逾20多年專業經驗。倪先生於二零零三年被推選為上海市人大代表，先後被授予全國25名最具改革理念的中國企業家、二零零六年中國住交會十大風雲人物之一、二零零七年博鰲論壇—中國地產20年最具影響力人物及二零零五年上海房地產18年十大企業家等榮譽稱號。彼曾任上海市青年聯合會副主席，現為上海市青年企業家協會會長及上海市房地產業協會副會長。

### 執行董事

#### 蔡育天先生，執行董事兼主席

蔡先生，61歲，為上海實業(股份代號：363)副董事長、行政總裁及執行董事及上實集團執行董事兼總裁。彼同時亦為上海城開(集團)有限公司、上海上實南洋大酒店有限公司及中環保水務投資有限公司之董事長，及新加坡上市公司Asia Water Technology Ltd.之非執行主席。蔡先生畢業於華東師範大學世界經濟專業，獲碩士學位及曾為副研究員。蔡先生曾任中華企業公司行政總裁。自一九八七年九月起至二零零五年十一月止期間，彼先後擔任上海市房產管理局副局長、局長、上海市房屋土地管理局局長、上海市房屋土地資源管理局局長等職務。蔡先生在房地產、經濟及行政管理方面累積逾20多年經驗。



## 獨立非執行董事

### 杜惠愷先生，太平紳士，獨立非執行董事兼薪酬委員會主席

杜先生，66歲，為新世界中國地產有限公司(股份代號：917)之非執行董事兼副主席、新創建集團有限公司(股份代號：659)之非執行董事兼副主席、利福國際集團有限公司(股份代號：1212)之執行董事及東亞銀行有限公司(股份代號：23)之獨立非執行董事，而截至二零一零年一月十三日，彼亦為海通國際證券集團有限公司(股份代號：665)之執行董事(該等公司均為香港上市公眾公司)。彼亦為新世界酒店(集團)有限公司及豐盛珠寶有限公司董事。杜先生自一九九五年起獲邀出任加拿大商會駐港總監成員。此外，彼為中國人民政協會議上海市第十一屆常務委員及港澳委員召集人。於二零零五年六月，杜先生獲摩洛哥王國委任為駐港名譽領事。

### 黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事兼提名委員會主席

黃博士，48歲，現職律師、中國司法部委託公証人及中國法學會理事。彼為黃乾亨、黃英豪律師事務所的首席合夥人。黃博士亦為香港資源控股有限公司(股份代號：2882)之執行董事以及亞洲水泥(中國)控股公司(股份代號：743)、中國海外發展有限公司(股份代號：688)及金利來集團有限公司(股份代號：533)之獨立非執行董事，而直

### 楊彪先生，執行董事

楊先生，47歲，為上海城開(集團)有限公司之副董事長。楊先生曾於上海師範大學任教，亦曾出任上海徐匯區審計局副局長、徐匯區國有資產監督管理委員會主任。彼擁有多年教學、行政及管理經驗。

### 陳安民先生，執行董事及常務副總裁

陳先生，60歲，為執行董事。彼為上海城開(集團)有限公司之董事兼常務副總裁。彼亦為深圳證券交易所上市公司中國海誠工程科技股份有限公司之董事。彼為高級經濟師。陳先生曾任上海興業房產股份有限公司之副董事長及寧波富邦精業集團股份有限公司之董事。陳先生於建築及物業發展行業累積逾30多年經驗。

### 賈伯煒先生，執行董事

賈先生，44歲，於財務及管理方面有豐富經驗。彼畢業於新疆財經學院貨幣銀行學系，於二零零零年獲得其研究生學歷。於二零零三年，彼獲得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。賈先生有25年工作經驗。於加入本公司前，彼於新天國際葡萄酒業股份有限公司(股份於上海證券交易所A股形式上市之貿易公司)出任總經理及董事。

### 周軍先生，執行董事

周先生，42歲，為上海實業(股份代號：363)執行董事兼副行政總裁。彼亦為上實集團副總裁及上海星河數碼投資有限公司、上海滬寧高速公路(上海段)發展有限公司、上海路橋發展有限公司、上海實業管理(上海)有限公司、聯合潤通水務股份有限公司及上海申渝公路建設發展有限公司之董事長，以及上海城開(集團)有限公司、上海實業投資(上海)有限公司及中環水務投資有限公司之董事，以及新加坡上市公司Asia Water Technology Ltd.之非執行董事。彼先後畢業於南京大學和復旦大學，分別獲國際金融專業經濟學學士及碩士學位，並為上海市人大代表。彼於一九九六年四月加入上海實業(集團)有限公司前，曾於中國國泰證券有限公司(現為國泰君安證券公司)任職。彼曾擔任上實置業集團(上海)有限公司副總經理、上海聯合實業股份有限公司(現為上海市醫藥股份有限公司)副總經理及上實集團投資策劃部總經理之職位。周先生在證券、金融、房地產、項目策劃等方面累積逾十多年專業經驗。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層履歷

陳安民，執行董事及常務副總裁



(履歷請參閱第 29 頁)

舒暢，副總裁



52 歲，曾先後畢業於北京第二外國語學院和美國紐約大學，獲法國文學碩士及經濟學碩士

學位。舒先生曾任中國人民對外友好協會歐洲司二處處長、美國摩根投資銀行經理、華晨五洲電子商務有限公司董事及總裁、君安投資有限公司董事長、上海汽車工業(集團)總公司財務部總監和資產經營部總監、上海汽車集團股份有限公司董事、錦江國際(集團)有限公司董事、投資發展總監及北京汽車投資有限公司副總經理等職。彼在企業及財務管理等方面積逾 20 年經驗。

黃非，副總裁



46 歲，碩士研究生學歷，曾任公交第三電車公司團委書記、徐匯區城建開發總公司工會主席、上海城開(集團)有限公司銷售中心經理、上海城開房地產經紀公司總經理，現任上海城開(集團)有限公司黨委委員、副總裁，上海萬源房地產開發有限公司財務副總經理。

管理碩士學位，現為上海交通大學的哲學博士生。范先生為於香港聯交所上市的公眾公司香港資源控股有限公司(股份代號：2882)、統一企業中國控股有限公司(股份代號：220)、利民實業有限公司(股份代號：229)、建聯集團有限公司(股份代號：385)、人和商業控股有限公司(股份代號：1387)及中信資源控股有限公司(股份代號：1205)之獨立非執行董事，並為深圳證券交易所上市之深圳世聯地產顧問股份有限公司(股份代號：002285)之獨立董事。

李家暉先生，獨立非執行董事兼審核委員會主席

李先生，56 歲，現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人。彼亦分別為香港會計師公會執業資深會計師、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼現為深圳證券交易所上市公司萬科企業股份有限公司之獨立董事兼審核委員會主席、中港照相器材集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席、四海國際集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(前稱中國航空技術國際控股有限公司)之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員、招商局國際有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員及金利來集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員(全部公司均於聯交所上市)。

至二零零八年七月十一日、直至二零一零年十一月二十九日及直至二零一零年六月十八日，彼亦分別為國際金融社控股有限公司(現稱為首華財經網絡集團有限公司)(股份代號：8123)之非執行董事、勤+緣媒體服務有限公司(股份代號：2366)之非執行董事及長城科技股份有限公司(股份代號：74)之獨立非執行董事(該等公司均為於聯交所上市之公眾公司)。黃博士現亦擔任多家上市或跨國集團之董事職位，包括：Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、渤海產業投資基金管理公司及香港航空有限公司，該等公司均在中國或亞洲擁有重大投資。黃博士現為中華人民共和國政治協商會議全國委員會委員。彼亦為香港特別行政區選舉委員會委員，負責選舉香港行政長官。彼亦為「新世紀論壇」的副召集人，及「香港法律論壇」的共同發起人。黃博士於一九九六年至一九九八年間出任香港立法會議員，一九九八年獲選為香港十大傑出青年之一，並於二零零三年獲選為世界十大傑出青年。

范仁達先生，獨立非執行董事兼投資委員會主席

范先生，51 歲，現為東源資本有限公司主席兼董事總經理。彼之專業為管理、企業融資、合併及收購、風險資本、公司整合及重組等領域。范先生曾於多間國際金融機構擔任要職，並於一間聯交所上市之公眾公司擔任董事總經理。范先生於美國達拉斯大學取得工商



#### 鮑景桃，首席財務官



35歲，於2006年加入本公司。彼先後畢業於安徽財經大學和西南財經大學，分別獲經濟學學士及金融學碩士。鮑女士曾先後在大型國有銀行、證券公司及地產公司任職，於金融及財務管理方面有豐富經驗。

#### 余富熙，公司秘書



47歲，於2011年3月加入本公司，同時亦為上實控股（股份代號：363）的公司秘書。彼先後畢業於香港城市理工學院（現為香港城市大學）和英國Wolverhampton大學，分別獲公司秘書及行政專業文憑和法學學士。余先生為香港特許秘書公會、英國特許秘書及行政人員公會、英國特許公認會計師公會資深會員。余先生在國際會計師事務所、跨國企業和大型國有企業積二十多年公司秘書實務工作經驗。

#### 葉維琪，副總裁



47歲，碩士研究生學歷，曾任上海遠東航空技術進出口公司財務部經理、上海大世界廣場有限公司計劃財務部經理、上海大世界（集團）公司計劃財務部副經理、上海城開（集團）有限公司審計室主任、投資發展部經理、總經理助理，現任上海城開（集團）有限公司副總裁，上海寰宇投資有限公司總經理。

#### 鐘濤，副總裁



38歲，碩士研究生學歷，曾任上實置業集團（上海）有限公司項目經理、上海星河數碼投資有限公司總經理助理、上實管理（上海）有限公司策劃總監，現任上海城開（集團）有限公司副總裁。

董事會欣然提呈本份載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告。

## 企業管治守則

除下述者外，本公司已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）：

### (a) 守則第A.4.1條條文（「守則第A.4.1條」）

守則第A.4.1條訂明非執行董事應按特定任期委任及重選連任。

本公司目前的非執行董事並非按特定任期委任，此乃偏離守則第A.4.1條。

根據本公司之公司細則條文，年內獲董事會委任之所有董事須於股東大會上退任及重選連任。此外，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事（或如非三或三之倍數，則為最接近數目但不少於三分之一）須予退任。輪值告退之董事須為該等自重選或委任起在任最長時間之董事。回顧年度之安排詳情載於本公司日期為二零一一年四月十一日之通函。鑑於本公司目前之董事退任及重選規定，本公司認為其已採取足夠措施遵守守則第A.4.1條之規定。

### (b) 守則第E.1.2條條文（「守則第E.1.2條」）

守則第E.1.2條訂明董事會主席應出席股東週年大會。

董事會前主席劉義先生積極參與本集團之中國業務運營，故未能出席本公司於二零一零年五月二十八日舉行之二零一零年股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會前主席高岭先生因其他緊急業務事宜，而未能出席上述大會。

## 本公司獨立非執行董事之組成

張青林先生於二零一零年二月十九日身故後，本公司於二零一零年二月十九日至二零一零年七月四日之中期期間僅餘兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會成員，分別為聶梅生女士及高岭先生，故並不符合上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。於二零一零年七月五日，杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生獲委任為獨立非執行董事，而聶梅生女士及高岭先生於同日辭任獨立非執行董事職務。

## 企業管治常規

本集團致力恪守奉行高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東權益。

本公司深明高標準企業管治對本公司持續穩健增長之重要性，並已根據其業務需要採取積極步驟加強企業管治常規。

本公司之企業管治常規以守則所載原則、守則條文及若干建議最佳常規為基礎。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守守則所載之守則條文，惟若干守則條文偏離情況除外，詳情於上文有關段落說明。



本公司亦已實行守則所載若干建議最佳常規。

本公司將繼續增強其業務經營及增長相關之企業管治常規，並不時檢討其企業管治常規以確保符合守則並配合有關最新發展。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄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」）。本公司已就所有董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度內有否未遵守標準守則之情況向彼等作出特定查詢，而彼等各自確認已全面遵守標準守則及有關董事進行證券交易之操守準則所載之規定標準。

## 會議之常規及進行

年度會議時間表及每次會議之議程一般會事先向本公司董事提供。

董事會例會之通知會於舉行會議前最少14日送呈所有董事，而其他董事會會議一般會發出合理通知。委員會會議之通知則按有關職權範圍所規定通知期發出。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠資料會於每次董事會會議或委員會會議前最少3日向全體董事／委員會成員寄發，以便董事瞭解本公司最新發展及財政狀況及使董事在知情情況下作出決定。於需要時，董事會及每位董事亦可單獨及獨立聯絡高級管理層。

高級管理層、財務總監或公司秘書亦會出席董事會例會，且於需要時出席其他董事會及委員會會議，就本公司業務發展、財務及會計事項、遵守法規事宜、企業管治及其他重大事項提供意見。

公司秘書／委員會秘書負責記錄並保存所有董事會會議及委員會會議之記錄。會議記錄草稿於每次會議後合理時期內交予董事傳閱並發表意見，其已簽立文本定稿可供董事查閱。

本公司之公司細則載有條文，規定有關董事於批准彼等或彼等之任何聯繫人士擁有重大利益之交易時放棄投票且不計入會議法定人數。根據董事會現行慣例，涉及主要股東或董事之利益衝突之任何重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上審議及處理。

## 董事會

董事會共同負責制訂本集團之整體策略、審閱及監察本集團之業務表現、編製及批准財務報表、推薦委任或重選董事、考慮及批准重大合約及交易以及其他重大政策及財務事宜。董事會亦會就授予高級管理層管理本集團日常業務及行政職能之權力作出清晰指示。

全體董事均可充分和適時獲取所有相關資料及公司秘書之建議及服務，以確保遵守董事會處事程序及所有適用規則及規例。

每位董事可向董事會提出要求，在有需要時尋求獨立專業人士意見並由本公司支付開支。

於本報告日期，董事會由11名成員組成，包括七名執行董事及四名獨立非執行董事。最少一名獨立非執行董事具備上市規則所規定之相關財務管理專業知識。除「董事及公司秘書履歷」一節披露者外，董事會成員彼此間並無關係。

本公司已就其董事及高級管理層因企業活動產生之法律訴訟責任為董事作出適當保險安排。

## 董事出席記錄

守則條文第A.1.1條規定，董事會會議應每年最少舉行四次，大約每季一次。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司共舉行21次董事會會議，其中兩次乃為常規會議，以批准截至二零零九年十二月三十一日止八個月之末期業績及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績。本公司另舉行兩次定期董事會會議，以檢討及批准財務及營運表現、考慮及批准整體策略及政策，以及授出本公司之購股權。其餘董事會會議乃就本公司業務發展及營運舉行。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄（親身出席和電話會議）載列如下：

董事姓名	出席／會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
蔡育天先生 <sup>(1)</sup>	8/8		
倪建達先生 <sup>(1)</sup>	8/8		
錢世政先生 <sup>(1)</sup>	7/8		
周軍先生 <sup>(1)</sup>	7/8		
楊彪先生 <sup>(1)</sup>	6/8		
陳安民先生 <sup>(1)</sup>	7/8		
賈伯煒先生	19/21		
劉義先生 <sup>(2)</sup>	8/13		
牛曉榮女士 <sup>(2)</sup>	5/13		
元崑先生 <sup>(2)</sup>	7/13		
劉岩女士 <sup>(2)</sup>	6/13		
鮑景桃女士 <sup>(2)</sup>	12/13		
林君誠先生 <sup>(2)</sup>	12/13		
<b>非執行董事</b>			
黎亮先生 <sup>(2)</sup>	7/13		
<b>獨立非執行董事</b>			
杜惠愷先生，太平紳士 <sup>(1)</sup>	8/8	2/2	1/1
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士 <sup>(1)</sup>	8/8	2/2	
范仁達先生 <sup>(1)</sup>	8/8	2/2	1/1
李家暉先生 <sup>(1)</sup>	8/8	2/2	
聶梅生女士 <sup>(2)</sup>	9/13	2/2	1/1
高岭先生 <sup>(2)</sup>	9/13	2/2	1/1
張青林先生 <sup>(3)</sup>	3/4	1/2	



附註：

- (1) 蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生、杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生於二零一零年七月五日獲委任為董事。
- (2) 劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生、劉岩女士、林君誠先生、黎亮先生、聶梅生女士及高岭先生於二零一零年七月二十六日辭任董事職務。鮑景桃女士於二零一零年七月二十七日辭任董事職務。
- (3) 張青林先生於二零一零年二月十九日身故。

本公司已接獲獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，本公司認為彼等均為獨立。

鑑於本公司之性質及業務目標，董事會具備符合本公司業務所需之適當技術及經驗。董事名單及彼等各自之履歷載於本報告第28至第30頁。

## 主席及總裁

蔡育天先生為董事會主席。賈伯焯先生於二零一零年八月二十日辭任本公司行政總裁後，倪建達先生獲委任為本公司總裁。主席及總裁之職能為兩個完全分設之職位。主席負責領導董事會，並確保董事會有效運作。總裁亦承擔行政總裁之職責，負責本集團之日常營運、業務發展及管理。

## 薪酬委員會

薪酬委員會現時由本公司兩名獨立非執行董事及一名副總裁組成，分別為范仁達先生、杜惠愷先生(委員會主席)及葉維琪先生。於二零一零年七月五日前，薪酬委員會僅由兩名成員組成，分別為聶梅生女士及高岭先生。

薪酬委員會之主要職責為：

1. 就本公司關於董事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會作出推薦意見；
2. 肩負釐定所有執行董事及高級管理層特定薪酬組合之責任，並提呈董事會審批；
3. 參考董事會不時決定之公司目標及宗旨審閱及批准與表現掛鈎之薪酬；
4. 審閱及批准就執行董事及高級管理層失去職位或離任而應付予彼等之賠償；
5. 審閱及批准關於撤換或免除董事之賠償安排；及
6. 確保董事或其任何聯繫人士概無參與其本身薪酬之決定。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以審議全體董事及本公司高級管理人員之薪酬組合。

## 董事提名

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，提名委員會（「提名委員會」）已成立，現時由本公司兩名獨立非執行董事范仁達先生及黃英豪博士（委員會主席）及一名執行董事倪建達先生組成。提名委員會之主要職責為就填補董事會及高級管理層空缺或增選之候選人向董事會提出建議。所有董事均由提名委員會根據職位空缺、候選人之能力及經驗、是否具備必要技能及資格以及獨立身份及行事持正等考慮因素提名委任。

於年內，提名委員會並無舉行會議。

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司之外聘核數師就對財務報表之申報責任所發出之聲明載於第49及50頁之「獨立核數師報告」內。

於二零一零年十一月十九日，德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）獲委任為本公司核數師，以取代國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（「國富浩華」，前稱為「陳葉馮會計師事務所有限公司」）（其於二零一零年十一月十八日辭任本公司核數師）。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，向本公司核數師德勤及國富浩華支付之酬金如下：

	千港元
審核服務	
一 就截至二零一零年十二月三十一日止年度支付之審核費用	4,300
非審核服務	1,330

## 審核委員會

審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，分別為杜惠愷先生、黃英豪博士、范仁達先生及李家暉先生（委員會主席）。於二零一零年七月五日前，審核委員會由兩名成員組成，分別為聶梅生女士及高岭先生。

審核委員會之主要職責為：

1. 審閱本集團採納之會計原則及慣例；
2. 審閱本集團之財務申報程序及本集團內部控制制度；及
3. 審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範圍及向外聘核數師支付之相關審核費用。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內曾舉行四次審核委員會會議。審核委員會之主席李家暉先生具備有關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.21條之規定。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務之範圍及應付予外聘核數師之相關審核費用，以供董事會批准。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 投資委員會

投資委員會（「投資委員會」）已於年內成立。其現時由一名獨立非執行董事范仁達先生（其亦為投資委員會主席）、一名執行董事周軍先生及葉維琪先生（副總裁）組成。



投資委員會之主要職責為：

1. 對公司長期發展戰略規劃進行研究並提出意見；
2. 對公司重大投資項目進行研究並提出意見；
3. 對公司重大資本運作，資產經營項目進行研究並提出意見；
4. 對其他影響公司發展的重大事項進行研究並提出意見；
5. 對投資項目進行後評估；及
6. 對以上事項進行檢查。

## 問責性

董事負責監察各財政期間賬目之編製，而賬目須真實公平地反映本公司及本集團之具體狀況，以及本集團期內業績及現金流量。於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表時，已按持續基準採用香港會計師公會所頒佈適用於本集團業務並與財務報表相關之適當香港財務報告準則及香港會計準則。本公司已獲全體董事確認彼等對編製財務報表之責任。核數師之責任為根據其審核結果對該等財務報表作出獨立意見，並向本公司全體股東匯報其意見，除此之外不作其他用途。核數師概不會就其報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

## 內部監控

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會檢討本集團內部監控制度之效能。有關檢討涉及本集團財務、營運、合規及風險管理方面，包括本集團在會計及財務申報職能方面之資源、員工資歷及經驗之充足性以及彼等之培訓計劃及有關預算。

董事會負責維持妥善之內部監控制度，以保障股東之投資及本公司資產，並每年檢討該制度之效能。

本集團之內部監控制度乃為促進有效及高效率運作、確保財務申報之可靠性及遵守適用法例及規例、識別及管理潛在風險以及保障本集團資產而設。高級管理人員須定期檢討及評估監控程序，並監察任何風險因素，以及就任何轉變及已識別風險之發現及措施向審核委員會報告。

年內，董事會委任獨立專業公司對日期為二零一零年六月二十四日之公告（「公告」）所述之內部監控報告所識別之發現進行跟進審閱。此跟進報告（「跟進報告」）之發現已被審閱，而本公司董事會及高級管理層認為，公告所披露有關「對重大交易之合約監控」及「現金付款之授權」之內部監控不足之處已大為改善，同時已就公告所述之監控不足之處之其他範疇之補救取得一定進度。

董事會及高級管理層致力繼續加強本集團之內部監控系統。為監管內部監控系統之效能，除本集團之內部審核職能外，董事會將自二零一一年起委任獨立專業公司對本集團之經選定範疇進行內部監控審閱。

## 與股東及投資者之溝通

董事會明白與全體股東保持良好溝通之重要性。本公司於向股東寄發之年報及中期報告中提供關於本公司業務之廣泛資料。董事會將利用股東大會作為與股東溝通之寶貴平台，並解答股東之提問。本集團進行之若干交易之詳情亦會適時以公佈形式向股東披露，以促進股東瞭解本集團之活動。

自年內出現控股股東變動以來，本公司不斷加強與其投資者之溝通，專責高級管理人員與機構投資者及分析員保持定期聯繫，確保彼等獲悉本公司之最新發展。本公司會適時處理投資者查詢，為投資者提供相關資料。

為推動有效溝通，本公司設有網站[www.siud.com](http://www.siud.com)，公眾人士可於該網站查閱最新資料，包括本公司業務發展及營運、財務數據、企業管治常規及其他資料。股東及投資者可直接致函本公司之香港主要營業地點或傳真至(852)2544 8004查詢。另一方面，本集團亦建立投資者資料庫，適時主動向關心本集團的投資者發放訊息。

過去一年，本集團委派高級管理人員會見分析員及基金經理，適時報告本公司的最新發展狀況，並安排他們參觀本集團旗下不同項目以促進了解。此外，本集團亦積極參與各大投資銀行定期舉行的投資者會議，務求主動講解未來發展策略，讓投資者更好理解本集團的潛在投資價值。

應本公司要求，股份及可換股債券由二零零八年一月二十二日上午十時十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發有關若干股價敏感資料之公告。股份及可換股債券已由二零一零年六月二十五日上午九時三十分起恢復買賣。

## 股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東大會就各項重大事宜(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

本公司之公司細則載列股東於股東大會要求就決議案以按股數投票方式表決之權利及程序。



# 董事報告

董事會謹此呈報截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司及聯營公司之業務分別載於綜合財務報表附註46及18。

## 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第51頁之綜合全面收入報表。

## 投資物業

本集團投資物業於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 物業、廠房及設備

本集團其他物業、廠房及設備於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註16。

## 股本

本公司股本於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之詳情載於綜合財務報表附註36。

## 高級票據／認股權證

本公司高級票據／認股權證於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之詳情載於綜合財務報表附註34。

## 外匯風險

貨幣風險之詳情載於綜合財務報表附註39(b)(i)。

## 流動資金及資本資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為23.8億港元。其資產淨值約為76.4億港元。本集團之流動比率約為1.56。與行業慣例一致，本集團按資本負債比率監管其資本結構。此比率乃按負債淨額除以本公司股東應佔總權益計算。就此而言，本集團將負債淨額界定為負債總額(包括應付貸款、銀行借貸、可換股貸款票據及高級票據)減現金及現金等價物。於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為37.9%。

董事會相信，其流動資產、資金及日後收益將足以應付日後業務擴充及營運資金所需。

## 或然負債

或然負債之詳情載於綜合財務報表附註43。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘有586名僱員(包括香港及中國辦事處)(二零零九年十二月三十一日：622名)。

本集團之僱員酬金政策乃由薪酬委員會根據僱員表現、經驗及能力制訂。

本公司董事之酬金乃由薪酬委員會參照本公司營運業績、個別表現及市場比較統計數字制訂。

員工福利包括強制性公積金計劃供款以及與本集團溢利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅。

本集團一直視員工為最寶貴資產，當聘任新員工或維繫現有人才，本集團將參考經濟環境及同業等因素，從而作出合理薪酬待遇。本集團現有購股權計劃及其他激勵員工計劃，鼓勵優秀員工繼續為集團創造價值。

本集團亦會每年舉辦內部會議，包括全國各地主管之間進行的場外會議及交流，以提升士氣及建立團隊精神。同時，為面對瞬間萬變的社會環境及提升專業水平，本集團亦會提供培訓課程予表現卓越的員工，並提倡終身學習的精神，為建構本集團成長青企業作好準備。



## 重大收購及出售事項

本公司之重大出售事項之詳情載於綜合財務報表附註40。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內概無發生重大收購及出售事項。

## 本集團之資產抵押

若干銀行存款約5,400萬港元(二零零九年十二月三十一日：5,500萬港元)已抵押予銀行，作為銀行授予預售物業買家之長期按揭貸款之抵押，因此該等存款亦被分類為非流動資產。待該等物業之產權證轉至相關買家名下後，該等已抵押存款將獲解除。

本集團位於中國總賬面值分別約9億港元(二零零九年十二月三十一日：20億港元)、零港元(二零零九年十二月三十一日：3.10億港元)及30億港元(二零零九年十二月三十一日：29億港元)之若干存貨、一項酒店物業及若干投資物業已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註31。

存貨約3.85億港元已質押作以人民幣計值之應付貸款之抵押。應付貸款之詳情載於綜合財務報表附註32。

## 本公司之可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無可供分派儲備。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司於以下情況不得自實繳盈餘宣派或派付股息或作出分派：

- (a) 本公司無法或將於派息後無法支付到期負債；或
- (b) 其資產可變現價值將因而少於其負債以及已發行股本及股份溢價賬之總和。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司有股份溢價賬7,073,988,000港元(二零零九年十二月三十一日：5,515,551,000港元)可以繳足紅股形式分派。

## 股本

本公司於二零一零年十二月三十一日之已發行及繳足股本約為105,173,000港元，分為2,629,332,189股每股面值0.04港元之普通股。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無可換股票據或認股權證獲轉換為本公司普通股。

## 董事

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

### 執行董事

蔡育天先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
倪建達先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
錢世政先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
周軍先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
楊彪先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
陳安民先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
賈伯煒先生  
劉義先生(於二零一零年七月二十六日辭任)  
牛曉榮女士(於二零一零年七月二十六日辭任)  
元崑先生(於二零一零年七月二十六日辭任)  
劉岩女士(於二零一零年七月二十六日辭任)  
鮑景桃女士(於二零一零年七月二十七日辭任)  
林君誠先生(於二零一零年七月二十六日辭任)

### 非執行董事

黎亮先生(於二零一零年七月二十六日辭任)

### 獨立非執行董事

杜惠愷先生，太平紳士(於二零一零年七月五日獲委任)  
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士(於二零一零年七月五日獲委任)  
范仁達先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
李家暉先生(於二零一零年七月五日獲委任)  
聶梅生女士(於二零一零年七月二十六日辭任)  
高岭先生(於二零一零年七月二十六日辭任)  
張青林先生(於二零一零年二月十九日身故)

根據本公司之公司細則第86(2)條，蔡育天先生、倪建達先生、錢世政先生、周軍先生、楊彪先生、陳安民先生、杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生告退，惟其符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任。

根據本公司之公司細則第87條，賈伯煒先生將輪值告退，惟其符合資格並願意重選連任。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會重選連任之董事，概無訂立本集團不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

本公司並無與蔡育天先生、賈伯煒先生、錢世政先生及周軍先生訂立服務合約，且彼等並無指定任期。

倪建達先生、楊彪先生、陳安民先生、杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生與本公司已簽訂服務合約，全部任期為三年。



## 董事及公司秘書履歷

董事及公司秘書履歷載於本報告第28及31頁。

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零一零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條設置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及購股權之相關股份中擁有之權益如下：

### 好倉

董事姓名	身分	所持已發行 普通股數目	所授出購股權之 相關股份數目	佔本公司 已發行股本百分比
蔡育天	實益擁有人	—	9,000,000 (附註)	0.34%
倪建達	實益擁有人	—	8,000,000 (附註)	0.30%
錢世政	實益擁有人	—	7,000,000 (附註)	0.27%
周軍	實益擁有人	—	7,000,000 (附註)	0.27%
楊彪	實益擁有人	—	7,000,000 (附註)	0.27%
陳安民	實益擁有人	—	7,000,000 (附註)	0.27%
賈伯焯	實益擁有人	—	7,000,000 (附註)	0.27%
杜惠愷	實益擁有人	—	1,000,000 (附註)	0.04%
黃英豪	實益擁有人	—	1,000,000 (附註)	0.04%
范仁達	實益擁有人	—	1,000,000 (附註)	0.04%
李家暉	實益擁有人	—	1,000,000 (附註)	0.04%

附註：該等購股權乃由本公司根據於二零零二年十二月十二日採納之購股權計劃授出。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），以及須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之任何權益及淡倉。

## 購股權

根據本公司股東於二零零二年十二月十二日通過之決議案，本公司已採納購股權計劃（「購股權計劃」），有關購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註37。

於二零一零年十二月三十一日，尚未行使購股權之相關股份為111,500,000股，相當於二零一零年十二月三十一日本公司之已發行股本4.24%。

下表披露本公司購股權於截至二零一零年十二月三十一日止年度之變動：

類別名稱	於 二零一零年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於 二零一零年 十二月三十一日 尚未行使
<b>董事</b>					
蔡育天先生	—	9,000,000	—	—	9,000,000
倪建達先生	—	8,000,000	—	—	8,000,000
錢世政先生	—	7,000,000	—	—	7,000,000
周軍先生	—	7,000,000	—	—	7,000,000
楊彪先生	—	7,000,000	—	—	7,000,000
陳安民先生	—	7,000,000	—	—	7,000,000
賈伯煒先生	2,500,000	7,000,000	—	(2,500,000)	7,000,000
杜惠愷先生	—	1,000,000	—	—	1,000,000
黃英豪博士	—	1,000,000	—	—	1,000,000
范仁達先生	—	1,000,000	—	—	1,000,000
李家暉先生	—	1,000,000	—	—	1,000,000
劉義先生#	10,000,000	—	—	(10,000,000)	—
牛曉榮女士#	8,625,000	—	—	(8,625,000)	—
元崑先生#	6,000,000	—	—	(6,000,000)	—
劉岩女士#	10,700,000	—	—	(10,700,000)	—
鮑景桃女士#	250,000	—	—	(250,000)	—
<b>僱員</b>	87,550,000	55,500,000	—	(87,550,000)	55,500,000
<b>合計</b>	<b>125,625,000</b>	<b>111,500,000</b>	<b>—</b>	<b>(125,625,000)</b>	<b>111,500,000</b>

#附註： 劉義先生、牛曉榮女士、元崑先生及劉岩女士已於二零一零年七月二十六日辭任本公司董事職務，而鮑景桃女士已於二零一零年七月二十七日辭任本公司董事職務。

已授出之購股權詳情如下：

授出／接納日期	行使期	每股行使價	緊接授出日期前之收市價
二零零六年四月四日	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.60 港元*	4.36 港元*
二零零六年十一月十七日	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72 港元*	3.92 港元*
二零零七年三月十四日	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92 港元*	4.00 港元*
二零一零年九月二十四日	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98 港元	2.74 港元

\*附註：上述行使價及上述收市價已按本公司先前之公告所披露4合1計算。

### 董事購買股份或債權證之安排

除綜合財務報表附註37所詳述之購股權計劃外，於截至二零一零年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### 關連交易

除綜合財務報表附註44所載之交易外，截至二零一零年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，本集團與關連人士曾進行以下交易：

#### 收購位於上海市的地塊

於二零一零年九月二十九日，本公司全資附屬公司力暉投資有限公司（「力暉」）、上海城開（集團）有限公司（「上海城開」）及城開綠碳（天津）股權投資基金合伙企業（「城開綠碳」）以代價人民幣2,429,000,000元（相當於約2,813,000,000港元）成功投得一幅位於上海市梅隴鎮地盤面積8.73公頃（約131畝）之地塊（「地塊」）之土地使用權。

地塊發展擬由一間合營公司進行，該合營公司分別由力暉擁有25%、上海城開擁有40%及城開綠碳擁有35%。因此，力暉將負責支付25%代價。

上海實業控股有限公司（「上實控股」）為本公司的控股股東，而上海城開為上實控股的非全資附屬公司，故為本公司的關連人士。上海城開或會收購城開綠碳的權益。因此，收購亦構成本公司的關連交易。

交易詳情刊載於日期為二零一零年九月三十日之公告及日期為二零一零年十一月二日之通函。



## 買賣協議

於二零一零年一月十九日，上實控股全資附屬公司穎佳有限公司（「穎佳」）與鄺松校先生（本公司前執行董事兼主席，其於二零零九年八月二十二日辭任）全資擁有之公司Invest Gain Limited（「賣方」）訂立買賣協議，據此，（其中包括）賣方已有條件同意出售而穎佳已有條件同意購買500,000,000股本公司股份（「出售股份」），總代價為1,160,000,000港元，相等於每股出售股份約2.32港元。

## 認購協議

於二零一零年一月十九日，穎佳與本公司訂立認購協議，據此，（其中包括）本公司已有條件同意在買賣協議完成之情況下向穎佳配發及發行而穎佳已有條件同意認購683,692,000股本公司股份（「認購股份」），認購價為1,585,784,000港元（「認購事項」）。

儘管上實控股本身及穎佳為獨立第三方，認購協議乃作為整體交易之一部分或就整體交易而訂立（其亦構成整體交易之一部分），故根據上市規則第14A章，認購協議亦構成本公司一項關連交易，並須遵守上市規則之申報及公告規定，包括上市規則第14A.18條之獨立股東批准規定。

上述交易詳情刊載於日期分別為二零一零年一月十九日及二零一零年六月二十四日之公告以及日期為二零一零年五月十四日之通函。

## 董事於合約之權益

除綜合財務報表附註44所披露者外，於二零一零年十二月三十一日或截至二零一零年十二月三十一日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 主要股東於本公司之權益

於二零一零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，下列股東已通知本公司於本公司已發行股本中之有關權益：

## 本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	擁有權益之本公司 股份數目	佔本公司已發行股 本百分比
上實控股(附註1)	好倉	由受控制法團持有	1,233,692,000 (附註3)	46.92%
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)(附註2)	好倉	由受控制法團持有	1,233,692,000 (附註3)	46.92%
Invest Gain Limited (附註4)	好倉	實益擁有人	222,156,995	8.45%
	淡倉	實益擁有人	50,000,000 (附註3)	1.90%
鄺松校先生(附註4)	好倉	由受控制法團持有	222,156,995 (附註3)	8.45%
	好倉	實益擁有人	2,407,500	0.09%
	淡倉	由受控制法團持有	50,000,000 (附註3)	1.90%
劉輝女士(附註5)	好倉	配偶持有	224,564,495	8.54%
	淡倉	配偶持有	50,000,000 (附註3)	1.90%

附註：

- 該等股份由上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司持有。
- 上實集團透過其附屬公司(分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、上海實業財務有限公司、南洋國際貿易有限公司、香港天廚味精有限公司、上海實業貿易有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司持有上實控股約53%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之1,233,692,000股股份中擁有權益。
- 該等由Invest Gain Limited持有的50,000,000股股份(淡倉)抵押予穎佳有限公司。因此，上實控股及上實集團被視為或被當作於該等50,000,000股股份中擁有權益。
- 該等股份乃由鄺松校先生全資實益擁有之公司Invest Gain Limited持有。
- 劉輝女士被視為於其配偶鄺松校實益持有之權益／股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一零年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄，概無人士(有關權益載於上文「董事於股份及相關股份之權益」一節之本公司董事除外)於本公司股份、相關股份或債券中持有權益或淡倉。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總銷售額佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度總收入約2.5%，而本集團最大客戶之銷售額則佔本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度總收入約0.5%。

本集團五大供應商之總購貨額佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度總購貨額約50.3%，而本集團最大供應商之購貨額則佔本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度總購貨額約26.9%。

董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%之任何本公司股東概無於本集團五大客戶及供應商之股本中擁有任何權益。

## 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 足夠公眾持股量

根據本公司公開所得資料及據本公司董事所知，於本報告日期，本公司維持上市規則所規定公眾持股量。

## 購買、出售或贖回證券

於二零一零年六月二十四日，本公司按每股普通股2.32港元之價格，向其於二零一零年十二月三十一日之中介控股公司上實控股之全資附屬公司穎佳發行683,692,000股每股面值0.04港元之普通股。於二零一零年十月十五日，本公司就所接獲之有效認沽權通知，支付合共約65,408,000港元以贖回本金總額為50,160,000港元之本公司二零一一年到期之零息可換股債券。緊隨該項贖回後，仍有本金總額約為2,000,000港元之債券尚未贖回。除上述者外，本公司確認本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 財務概要

本集團過往四個財政年度、截至二零零九年十二月三十一日止八個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績以及資產及負債概要載於本報告第124頁。

## 非調整報告期後事項

非調整報告期後事項之詳情載於財務報表附註45。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於二零零八年六月十日辭任本公司核數師，而陳葉馮會計師事務所有限公司獲董事會委任填補臨時空缺。

陳葉馮會計師事務所有限公司基於其與華德匡成會計師事務所有限公司之業務合併而辭任後，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年一月十八日獲委聘為本公司核數師，以填補臨時空缺。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司於二零一零年十一月十八日辭任本公司核數師，而德勤•關黃陳方會計師行於二零一零年十一月十九日獲董事會委任填補臨時空缺。

除上述者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

德勤•關黃陳方會計師行將任滿告退，惟符合資格並願意接受續聘。有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案將於股東週年大會提呈。

## 致謝

本人謹向董事會、我們的管理層和所有員工就他們在本年度的不懈努力；以及向我們的客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團的持續鼎力支持致以真誠的感謝。

代表董事會

蔡育天

主席

二零一一年三月十八日



# 獨立核數師報告

## Deloitte. 德勤

致上海實業城市開發集團有限公司  
(前稱中新地產集團(控股)有限公司)  
股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本行已審核載於第51頁至第123頁之上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收入報表、綜合股本權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製呈列真實且公平意見之綜合財務報表，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

本行之責任是根據本行之審核，對此等綜合財務報表作出意見並按照百慕達公司法第90條，僅向全體股東報告本行之意見。除此之外，本報告不可用作其他用途。本行概不就本報告之內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選用之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製真實且公平地呈列之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適用於該等情況之審核程序，但並非為就公司之內部監控效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

本行相信，本行得到足夠及適當之審核憑證以作為提供該審核意見之基礎。

## 意見

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實且公平地反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

## 其他事項

貴集團由二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間之綜合財務報表由另一核數師審核，其於二零一零年四月九日對該等報表作出未經修訂意見。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年三月十八日

# 綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
收入	6	4,110,291	513,086
銷售成本		(3,476,750)	(448,138)
毛利		633,541	64,948
其他收入	7(a)	30,841	20,450
其他收益及虧損	7(b)	134,497	(23,943)
投資物業公平值變動		7,130	(158,337)
存貨之減值虧損		(178,326)	(124,398)
分銷及銷售開支		(401,945)	(252,359)
一般及行政開支		(566,800)	(394,571)
融資成本	8	(359,661)	(132,342)
贖回可換股貸款票據之(虧損)收益		(3,163)	426,074
應佔聯營公司虧損		(3,244)	(1,789)
出售附屬公司之收益		—	336,866
出售一間聯營公司之虧損		—	(5,100)
分類為持作出售之資產減值虧損		—	(1,790,000)
除稅前虧損		(707,130)	(2,034,501)
所得稅	10	(128,778)	(149,798)
年/期內虧損	9	(835,908)	(2,184,299)
年/期內其他全面收入(開支)			
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額		160,954	(1,235)
出售附屬公司權益時轉撥匯兌差額			
變現金額至損益之重新分類調整		—	(145,234)
出售一間聯營公司權益時轉撥匯兌差額			
金額至損益之重新分類調整		—	(22,681)
出售持作出售之落成物業時轉撥			
重估收益變現金額至損益之重新分類調整		(17)	(270)
年/期內其他全面收入(開支)		160,937	(169,420)
年/期內全面開支總額		(674,971)	(2,353,719)
以下人士應佔年/期內虧損：			
本公司擁有人		(749,649)	(2,106,392)
非控股權益		(86,259)	(77,907)
		(835,908)	(2,184,299)
以下人士應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(607,721)	(2,275,812)
非控股權益		(67,250)	(77,907)
		(674,971)	(2,353,719)
每股虧損			
基本(港仙)	14	(32.55)	(108.26)
攤薄(港仙)	14	(32.55)	(127.84)



# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	3,003,575	2,949,328
物業、廠房及設備	16	857,660	740,362
預付租賃款項	17	85,856	85,238
於一間聯營公司之權益	18	330,401	328,380
應收一間聯營公司款項	19	80,292	—
受限制銀行存款	20	54,191	55,023
衍生財務工具－發行人贖回權	33	—	600
遞延稅項資產	30	—	24,142
		<b>4,411,975</b>	<b>4,183,073</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	18,042,959	14,462,055
應收貸款	22	—	412,626
貿易及其他應收款項	23	702,770	783,926
預付租賃款項	17	2,339	2,300
應收一間聯營公司款項	19	—	77,602
出售資產應收代價	24	21,381	1,370,386
預付所得稅及土地增值稅		362,895	339,673
銀行結餘及現金	25	2,381,542	1,627,196
		<b>21,513,886</b>	<b>19,075,764</b>
分類為持作出售之資產	35	—	2,732,943
		<b>21,513,886</b>	<b>21,808,707</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	2,358,019	1,918,894
應付非控股股東款項	27	52,347	48,055
應付關連公司款項	27	2,466	2,466
收購附屬公司應付代價	28	350,262	443,592
已收取銷售物業預售所得款項	29	8,417,661	8,763,402
銀行貸款	31	120,901	702,240
應付貸款	32	1,471,810	1,402,200
衍生財務工具－認股權證	34	16,600	29,600
應付所得稅及土地增值稅		998,891	1,238,927
應付股息		6,423	6,473
可換股貸款票據	33	2,607	—
		<b>13,797,987</b>	<b>14,555,849</b>
分類為持作出售資產之相關負債	35	—	835
		<b>13,797,987</b>	<b>14,556,684</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,715,899</b>	<b>7,252,023</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,127,874</b>	<b>11,435,096</b>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	31	514,408	768,064
可換股貸款票據	33	—	62,136
高級票據	34	2,974,260	2,942,803
遞延稅項負債	30	996,924	1,002,111
		<b>4,485,592</b>	<b>4,775,114</b>
		<b>7,642,282</b>	<b>6,659,982</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	36	105,173	77,826
儲備		7,017,806	5,995,603
本公司擁有人應佔權益		<b>7,122,979</b>	<b>6,073,429</b>
非控股權益		519,303	586,553
		<b>7,642,282</b>	<b>6,659,982</b>

載於第51頁至123頁之綜合財務報表於二零一一年三月十八日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

倪健達  
董事

錢世政  
董事

# 綜合股本權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股貸款票 據權益儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元 (附註(a))	匯兌儲備 千港元	累計(虧損) 溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零九年五月一日	77,826	5,515,551	44,365	208,384	46,229	796,775	1,627,254	8,316,384	755,759	9,072,143
期間虧損	—	—	—	—	—	—	(2,106,392)	(2,106,392)	(77,907)	(2,184,299)
期間其他全面開支：										
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,235)	—	(1,235)	—	(1,235)
出售附屬公司權益時轉撥匯兌差額變 現金額至損益之重新分類調整	—	—	—	—	—	(145,234)	—	(145,234)	—	(145,234)
出售聯營公司權益時轉撥匯兌差額變 現金額至損益之重新分類調整	—	—	—	—	—	(22,681)	—	(22,681)	—	(22,681)
出售持作出售之落成物業時轉撥公平值 收益變現金額至損益之重新分類調整	—	—	—	—	(270)	—	—	(270)	—	(270)
本期間全面開支總額	—	—	—	—	(270)	(167,150)	(2,106,392)	(2,275,812)	(77,907)	(2,353,719)
於贖回可換股貸款票據時轉撥至累計(虧損) 溢利	—	—	(41,785)	—	—	—	61,566	19,781	—	19,781
非控股權益減少										
— 於出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(79,914)	(79,914)
— 於收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,385)	(11,385)
確認以權益結算及股份為基礎之付款	—	—	—	13,076	—	—	—	13,076	—	13,076
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	77,826	5,515,551	2,580	221,460	45,959	627,625	(417,572)	6,073,429	586,553	6,659,982



	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股貸款票 據權益儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	其他重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計(虧損) 溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(749,649)	(749,649)	(86,259)	(835,908)
本年度其他全面收入：										
換算為呈報貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	141,945	—	141,945	19,009	160,954
出售持作出售之落成物業時轉撥公平值 收益變現金額至損益之重新分類調整	—	—	—	—	(17)	—	—	(17)	—	(17)
本年度全面開支總額	—	—	—	—	(17)	141,945	(749,649)	(607,721)	(67,250)	(674,971)
發行股份	27,347	1,558,437	—	—	—	—	—	1,585,784	—	1,585,784
於贖回可換股貸款票據時轉撥至累計虧損	—	—	(2,560)	—	—	—	4,681	2,121	—	2,121
確認以權益結算及以股份為基礎之付款	—	—	—	69,366	—	—	—	69,366	—	69,366
於註銷購股權時轉撥至累計虧損	—	—	—	(227,083)	—	—	227,083	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	105,173	7,073,988	20	63,743	45,942	769,570	(935,457)	7,122,979	519,303	7,642,282

附註：

- (a) 其他重估儲備包括所購入聯營公司額外權益而成為本公司附屬公司之公平值(扣除遞延稅項)與賬面值之差額。此儲備將於出售附屬公司或於附屬公司出售與其有關之資產時(以較早者為準)於損益確認。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
<b>經營活動</b>		
除稅前虧損	<b>(707,130)</b>	(2,034,501)
經以下調整：		
投資物業公平值變動	<b>(7,130)</b>	158,337
物業、廠房及設備折舊	<b>42,530</b>	28,868
攤銷預付租賃款項	<b>2,399</b>	1,533
分類為持作出售之資產減值虧損	—	1,790,000
融資成本	<b>359,661</b>	132,342
利息收入	<b>(13,884)</b>	(13,231)
出售投資物業虧損	—	23,639
出售物業、廠房及設備虧損	—	51
衍生財務工具公平值收益	<b>(12,400)</b>	(3,100)
贖回可換股貸款票據之虧損(收益)	<b>3,163</b>	(426,074)
存貨之減值虧損	<b>178,326</b>	124,398
出售附屬公司之收益	—	(336,866)
出售一間聯營公司之虧損	—	5,100
應佔聯營公司虧損	<b>3,244</b>	1,789
應收貿易賬款減值虧損	—	6,840
出售持作出售之落成物業時自權益轉撥	<b>(17)</b>	(270)
以權益結算及股份為基礎之付款開支	<b>69,366</b>	13,076
匯兌收益	<b>(104,521)</b>	(1,235)
營業資金變動前之經營現金流量	<b>(186,393)</b>	(529,304)
存貨增加	<b>(184,726)</b>	(2,615,522)
持作買賣證券投資減少	—	1,513
貿易及其他應收款項減少(增加)	<b>107,360</b>	(94,973)
貿易及其他應付款項增加	<b>204,009</b>	467,656
自出售物業收取之預售所得款項(減少)增加	<b>(643,791)</b>	3,347,814
經營(所用)所得現金	<b>(703,541)</b>	577,184
已付中華人民共和國(「中國」)所得稅及土地增值稅	<b>(433,855)</b>	(191,552)
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(1,137,396)</b>	385,632

	附註	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月三十一日 千港元
<b>投資活動</b>			
出售附屬公司所得款項	40(b)	836,154	1,767,782
出售聯營公司權益所得款項		518,966	120,897
應收貸款還款(墊款)		422,176	(412,626)
出售投資物業所得款項		54,334	160,911
已收利息		13,884	13,231
受限制銀行存款減少		2,726	137,406
出售物業、廠房及設備所得款項		485	54
購買物業、廠房及設備之付款		(133,559)	(222,815)
墊款予一間聯營公司		—	(74,857)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>1,715,166</b>	<b>1,489,983</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項		1,586,165	—
關連公司貸款墊款		1,289,956	—
第三方貸款墊款		173,974	—
新造銀行貸款所得款項		129,231	302,100
非控股股東墊款		2,554	—
向第三方償還應付貸款		(1,426,583)	(604,200)
償還銀行貸款		(1,000,386)	(1,357,500)
已付利息		(479,103)	(603,357)
收購附屬公司之應付代價付款		(107,150)	(22,800)
贖回可換股貸款票據之付款		(65,408)	(544,856)
發行股份開支		(381)	—
已付股息		(50)	—
還款予關連公司		—	(415)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>102,819</b>	<b>(2,831,028)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>680,589</b>	<b>(955,413)</b>
<b>於年/期初之現金及現金等價物</b>		<b>1,662,692</b>	<b>2,618,105</b>
外幣匯率變動之影響		38,261	—
<b>於年終之現金及現金等價物，相等於</b>		<b>2,381,542</b>	<b>1,662,692</b>
銀行結餘及現金		2,381,542	1,627,196
現金及現金等價物(包括分類為持作出售之資產)		—	35,496
		<b>2,381,542</b>	<b>1,662,692</b>



## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於年內進行資本重組後，上海實業控股有限公司（「上實控股」）已成為本公司之母公司。其最終母公司為上海實業（集團）有限公司（「上海實業」），亦為一家於香港註冊成立之私人有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於年報「公司資料」一節披露。

本集團主要業務為於中國進行物業發展、物業投資及酒店經營。

由於本公司於聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，綜合財務報表乃以港元呈列。本公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。

根據於二零零九年十二月十一日之董事會會議，本集團及本公司之財政年度結算日已由四月三十日更改為十二月三十一日，以使本集團之年度報告期結算日與其從事物業發展業務之主要營運附屬公司一致。因此，綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合股本權益變動表以及綜合財務報表相關附註中涵蓋二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止八個月期間之比較數字未能與涵蓋二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日止十二個月期間之本期間者比較。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算及股份為基礎之支付交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本（二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份）
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 註釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 註釋第5號	財務報表之列報 — 借款人對包含按要還款條款之定期貸款之分類

### 香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號（二零零八年經修訂）已導致本集團有關於本集團附屬公司擁有權益之變動之會計政策有所改變。

當因交易、事件或其他情況失去附屬公司之控制權，經修訂準則規定本集團按其賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益，並確認已收代價之公平值。於前附屬公司之任何保留權益於失去控制權當日按其公平值確認。所得差額乃於損益內確認為收益或虧損。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度應用其他新訂及經修訂準則及詮釋對該等綜合財務報表呈報數額及/或該等綜合財務報表所載披露事宜並無重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓財務資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 註釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款項 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 註釋第19號	以股本工具撤減財務負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(按適用者)或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產(修訂本)主要處理投資物業遞延稅項之計量方式，投資物業遞延稅項乃根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量。根據該等修訂，為使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。董事預期，應用香港會計準則第12號(修訂本)或會對就使用公平值模式計量投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。本集團現正就香港會計準則第12號(修訂本)之影響進行評估。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載之會計政策解釋，若干財務工具及投資物業按公平值計量，以及分類為持作出售之資產按賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制之實體(即其附屬公司)之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

就於本年度/期間購入或出售之附屬公司而言，其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止(視乎情況而定)計入全面收入報表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合賬目時對銷。

於附屬公司之非控股權益乃與本集團於當中之股權分開呈列。

#### 分配全面收入總額至非控股權益

附屬公司之全面收入及開支總額乃歸於本公司擁有人及非控股權益，即便此會導致非控股權益出現赤字結餘。於二零一零年一月一日前，適用於非控股權益而超過非控股權益於附屬公司股權之虧損乃就本集團權益作出分配，惟以非控股權益具有約束力之責任及能夠作出額外投資以補足虧損為限。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

##### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於附屬公司之擁有權權益並不導致本集團失去附屬公司控制權之變動乃入賬為股權交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值會被調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。非控股權益獲調整之賬面值與已付或已收代價之公平值之間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權，出售之溢利或虧損乃按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總和及(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值之差額計算得出。當附屬公司之若干資產乃按重估金額或公平值計量及已於其他全面收入確認及於權益累計相關累計收益或虧損，過往於其他全面收入中確認及於權益累計之金額乃猶如本公司已直接出售相關資產(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)而入賬。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值乃被視作根據香港會計準則第39號財務工具：確認及計量項下之其後會計法之初步確認公平值或(當適用)於初步確認於聯營公司或共同控制實體之投資時之成本。

##### 於一間聯營公司之投資

聯營公司為投資者擁有重大影響力且並非附屬公司及於合資企業之權益之實體。重大影響力為參與被投資方財務及經營政策決定之權力，惟並非對該等政策之控制權或共同控制權。

聯營公司之業績與資產及負債使用權益會計法納入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資初步於綜合財務狀況表按成本確認，並其後予以調整以確認本集團分佔之聯營公司溢利或虧損及其他全面收入。當本集團分佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(其包括實質上組成本集團於聯營公司淨投資之一部分之任何長期權益)，本集團會終止確認其分佔之進一步虧損。額外虧損僅在本集團已代表該聯營公司產生法律或推定責任或作出付款時方予以確認。

收購成本超過於收購日期確認之本集團分佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之淨公平值之任何數額乃確認為商譽，其乃計入投資之賬面值內。

本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之淨公平值超過收購成本之任何數額在經重新評估後即時於損益內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 於一間聯營公司之投資(續)

香港會計準則第39號之規定適用於釐定是否需要就本集團於一間聯營公司之投資確認任何減值虧損。在有需要時，於投資(包括商譽)之全部賬面值會作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值，透過比較其可收回金額(在用價值與公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值以進行減值測試。任何已確認減值虧損組成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回乃根據香港會計準則第36號確認，以該投資之可收回金額其後增加為限。

當集團實體與其聯營公司交易，與聯營公司之交易所產生之溢利及虧損乃於本集團之綜合財務報表內確認，僅以與本集團無關連之聯營公司權益為限。

#### 持作出售非流動資產

當非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過銷售交易而不是透過持續使用收回時，則會被分類為持有作出售。僅當出售是很有可能發生及當非流動資產(或出售組別)能夠以其現時狀況可予立即出售時，方被視作符合此條件。管理層必須承擔銷售，其應預期於分類日期起計一年內符合資格確認為已完成銷售。

當本集團承擔涉及失去附屬公司控制權之銷售計劃，該附屬公司之所有資產及負債乃在符合上述準則時分類為持作出售，而不論本集團是否將會於出售後保留於其前附屬公司之非控股權益。

分類為持有作出售之非流動資產(及出售組別)會按其過往賬面值與公平值減銷售成本之較低者計量。

倘本集團已將非流動資產(或出售組別)分類為持作出售，但不再符合上述準則，則本集團不再將資產(或出售組別)分類為持作出售。

本集團按下列之較低者計量不再分類為持作出售(或不再列入分類為持作出售之出售組別)之非流動資產：

- (a) 於資產(或出售組別)被分類為持作出售前之賬面值，並就倘該資產(或出售組別)未有被分類為持作出售而應確認之任何折舊、攤銷或重估予以調整，及
- (b) 於其後決定不作出售當日之可收回金額。

本集團於不再符合上述準則期間之損益內載入對不再被分類為持作出售之非流動資產之賬面值之任何必要調整。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業使用公平值模型按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損乃於其產生期間計入損益內。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認資產而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目取消確認之期間計入損益。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持有作生產用途或供應貨物或服務，或行政用途之土地及樓宇(下述發展中樓宇除外)，乃按成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃確認以在考慮其估計剩餘價值後，使用直線法撇銷物業、廠房及設備項目(在建工程除外)減其估計可使用年期之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法乃於各報告期末審閱，而估計之任何變動之影響乃追溯入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按銷售所得款項與該資產賬面值之間之差額釐定，並於損益內確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 作未來擁有人佔用用途之發展中樓宇

當樓宇正在發展作生產或行政用途之過程中，於建築期間計提之預付租賃款項攤銷撥備乃計入為在建樓宇之成本之一部分。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。該等樓宇之折舊於其可供使用時(即該等樓宇在其按能夠按管理層擬定之方式經營所需之位置及狀況時)開始。

#### 減值虧損

於報告期末，本集團檢討其資產之賬面值，以釐定是否有該等資產已出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何有關跡象，該資產之可收回金額乃被估計以釐定減值虧損之程度(如有)。倘資產之可收回金額被估計為低於其賬面值，該資產之賬面值會被減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

當其後撥回減值虧損，該資產之賬面值會被增加至其可收回金額之經修訂估計，惟致使已增加之賬面值不會超過倘於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損之撥回乃即時確認為收入。

#### 租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人者，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

##### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

##### 本集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

##### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分時，本集團根據評估各部分擁有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，獨立評估將各部分分類為融資或經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)乃於租賃起始時按租賃權益於土地部分及樓宇部分之相對公平值之比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘租賃款項之分配可被可靠地計量，入賬為經營租賃之租賃土地權益乃於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法於租賃期內攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債於綜合財務狀況表中確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平值計入損益之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時於財務資產或財務負債(按適用者)之公平值計入或扣除。收購按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

#### 財務資產

本集團之財務資產可分為貸款及應收款項。

#### 實際利率法

實際利率法乃為計算有關期間財務資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率乃按財務資產之預計年期或(倘適用)較短期間內於初步確認時實質折現估計未來現金收款(包括構成實際利率完整部份之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至賬面淨值之利率。利息收入乃按實際利率法就債務工具確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收一間聯營公司款項、出售資產之應收代價、受限制銀行存款、銀行結餘及現金)均使用實際利率法計算按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

#### 貸款及應收款項減值

貸款及應收款項乃於報告期末就減值跡象進行評估。財務資產在有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認貸款及應收款項後發生之一項或以上事件而受到影響時予以減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手方之重大財務困難；或
- 違反合約，如違反或拖欠利息或本金付款；或
- 借貸人有可能將會破產或進行財務重組。

倘有客觀證據顯示資產已經減值，會在損益內確認減值虧損，並計量為資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量現值之差額。應收款項組合減值之客觀證據可包括本集團之過往收款經驗、與應收款項違約有關之國家或地方經濟環境之可觀察變動。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務資產(續)

##### 貸款及應收款項減值(續)

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃直接以減值虧損扣除。過往已撇銷金額之其後收回乃計入損益內。

倘於其後期間，減值虧損之金額減少，而該減少可與於確認減值虧損後發生之事件客觀地有關，則過往已確認之減值虧損乃透過損益撥回，以於減值日期撥回之資產賬面值不得超過倘未有確認減值而應有之攤銷成本為限。

##### 財務負債及股本工具

由集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排性質以及財務負債及股本工具之定義分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之財務負債一般分類為其他財務負債。

##### 實際利率法

實際利率法為計算財務負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為於財務負債預期年期或(如適用)較短期間實際折現估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

##### 財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款項、應付非控股股東、關連公司款項、就收購附屬公司應付代價、銀行貸款、應付貸款及高級票據，其後乃使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 可換股貸款票據

本集團所發行且載有負債及轉換選項部分之可換股貸款票據會於初步確認時分開分類為各項目。將會以固定金額之現金或另一項財務資產交換固定數目之本公司本身之股本工具之轉換權乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃使用類似非可換股債務之當前市場利率釐定。發行可換股貸款票據之所得款項總額與指派至負債部分之公平值之間之差額(代表持有人轉換貸款票據至股本之轉換權)乃計入權益(可換股貸款票據股本儲備)內。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

##### 財務負債及股本工具(續)

##### 可換股貸款票據(續)

於其後期間，可換股貸款票據之負債部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分(指可轉換負債部分至本公司普通股之選項)將維持於可換股貸款票據股本儲備內，直至嵌入式選項獲行使為止，在該情況下，可換股貸款票據股本儲備所列之結餘將會轉撥至股份溢價。倘該選項於屆滿日期仍未獲行使，可換股貸款票據股本儲備所列之結餘將會解除至累計溢利/虧損。於選項獲轉換或屆滿時，概不會於損益內確認收益或虧損。

有關發行可換股貸款票據之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至債務及股本部分。有關股本部分之交易成本乃直接於權益內扣除。有關負債部分之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並於可換股貸款票據期間內使用實際利率法攤銷。

##### 股本工具

由本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

##### 嵌入式衍生工具

嵌入非衍生主合約之衍生工具在其風險及特性與主合約之風險及特性並不緊密相關以及主合約在於損益內確認之公平值有所變動時並非按公平值計量時被視作獨立衍生工具。

##### 衍生財務工具

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初步確認，其後於報告期末重新計量至其公平值。所得收益或虧損會即時於損益內確認。

##### 取消確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿，或財務資產已轉讓而本集團已將財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則會取消確認財務資產。完全取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間之差額乃於損益內確認。

財務負債於有關合約訂明之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認。取消確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之間之差額乃於損益內確認。

##### 存貨

待售發展中物業、持作出售物業及酒店業務存貨乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。

在發展過程中之物業之成本包括於發展期內之已資本化土地使用權、發展成本及借貸成本。

酒店業務存貨之成本乃使用加權平均成本法計算，並包括所有購買成本。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 退休福利計劃成本

定額供款退休福利計劃、強制性公積金計劃及國家管理退休福利計劃之付款在僱員已提供使其有權享有供款之服務時作為費用扣除。

#### 以股份為基礎付款交易

以權益結算及股份為基礎付款交易

經參考於授出日期授出之購股權公平值所釐定之已收取服務公平值乃於歸屬期間連同權益(購股權儲備)之相應增加以直線法支銷。

於報告期末,本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間內修訂估計之影響(如有)乃連同購股權儲備之相應調整於損益內確認。

當購股權獲行使時,過往於購股權儲備內確認之金額將會轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使,過往於購股權儲備內確認之金額將會轉撥至累計溢利(虧損)。

#### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利得出。應課稅溢利與綜合全面收入報表內申報之溢利有所不同,原因是其不包括於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目,且進一步不包括永遠不屬應課稅或可扣減之項目。本集團就即期稅項之責任乃使用於報告期末已經實行或大致實行之稅率計算得出。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認,以應課稅溢利將可能動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額乃來自商譽或來自初步確認(業務合併除外)並不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債,則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時性差額確認,惟本集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額可能將不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣減暫時性差額所產生之遞延稅項資產僅以可能將有充裕應課稅溢利動用以抵銷暫時性差額之利益及預期其可於可見將來撥回方予確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末審閱，並扣減至不再有可能有充裕應課稅溢利將用以容許將予收回全部或部分資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期應用於負債獲清償或資產獲變現期間之稅率，根據於報告期末已經實行或大致實行之稅率(稅法)計量。遞延稅項負債及資產之計量反映因本集團預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式而將於報告期末出現之稅務後果。遞延稅項乃於損益內確認，除非其關於在其他全面收入確認或於權益內直接確認之項目，在該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量，並指在日常業務過程中就已售貨品及已提供服務應收代價(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自在日常業務過程中出售物業之收益乃在各物業已落成並交付予買家時確認。於符合以上收益確認準則前已自買家收取之按金及分期款項乃在流動負債項下計入綜合財務狀況表。

根據經營租賃應收之租金收入乃於租賃期間所涵蓋之期間按相等分期款項於損益內確認。已授出租賃獎勵乃作為應收淨租賃付款總額之完整部分於損益內確認。或然租金乃在其賺取之會計期間內確認為收入。

來自酒店業務之收益包括房間租金、餐飲銷售及其他配套服務，其乃在提供服務時確認。

來自財務資產之利息收入乃在可能有經濟利益將流入本集團且收益金額可被可靠地計量時確認。來自財務資產之利息收入乃按時間基準經參考尚未償還本金及按適用實際利率(即將估計未來現金收款於財務資產之預期年內實際折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率)累計。

#### 政府補助

在合理地保證本集團將會符合政府補助之附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助乃於本集團確認擬以補助用作彌償之相關成本為開支期間內按系統化基準於損益內確認。應收作為已產生開支或虧損補償或作為對本集團提供即時財務支援而並無未來有關成本之政府補助乃在其成為應收期間於損益內確認。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 借貸成本

為購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本乃加入至該等資產之成本,直至該等資產已大致可供其擬定用途或銷售之時為止。就有待於合資格資產支銷之特定借貸之暫時性投資所賺取之投資收入乃自符合資格作資本化之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時,以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之當前匯率換算為各自之功能貨幣(即該實體經營所在主之要經濟地區之貨幣)入賬。於報告期末,以外幣計值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之當前匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於彼等產生期間於損益賬內確認,在此情況下,有關匯兌差額乃於其他全面收入確認及於權益中累計,並於出售海外業務時由權益重新分類至損益。重新換算以公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額於該期間計入損益內。

就呈列綜合財務報表而言,集團實體之資產及負債乃按於報告期末之當前匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元(「港元」)),而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入內確認及於權益(換算儲備)內累計。

### 4. 關鍵估計主要來源

於應用本集團之會計政策(載於附註3)時,本公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會被持續檢討。倘會計估計之修訂將僅影響修訂期間,則會於該期間確認會計估計之修訂,或倘修訂影響本期間及未來期間,則會於修訂及未來期間確認會計估計之修訂。

以下為對於將來之主要假設,及於報告期末之其他估計不明朗因素之主要來源,其存在或需對下個財政年度內之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

#### 4. 關鍵估計主要來源(續)

##### 貿易及其他應收款項、應收貸款、出售資產應收代價及應收一間聯營公司款項減值

本集團估計因債務人未能作出所需付款而引起之貿易及其他應收款項、應收貸款、出售資產應收代價及應收一間聯營公司款項之減值虧損。本集團按貿易及其他應收款項結餘之賬齡、債務人信譽程度及歷史撇銷經驗作出估計。倘債務人之財務狀況轉差，實際撇銷將會高於估計。

當有減值虧損之客觀證據時，本集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額按該項資產賬面值與按該財務資產之原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現估計未來現金流量之現值(不包括並未發生之未來信貸虧損)之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項、應收貸款、出售資產應收代價及應收一間聯營公司款項之賬面值合共達804,443,000港元(二零零九年：2,644,540,000港元)。

##### 即期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於釐定稅項撥備金額及相關稅項付款時間時須作出估計。大量交易及計算之最終稅項釐定於日常業務過程中無法確定。倘該等事項之最終稅項結果有別於最初入賬金額，有關差額將影響作出相關釐定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為將可能有未來應課稅溢利用以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故已確認有關若干暫時性差額及稅項虧損之遞延稅項。倘預期與最初估計不同，有關差額將影響有關估計變更之期間之遞延稅項確認。

於二零一零年十二月三十一日，遞延稅項之賬面值為零(二零零九年：24,142,000港元)及應付企業所得稅之賬面值為539,333,000港元(二零零九年：645,568,000港元)。

##### 中華人民共和國(「中國」)土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃就土地價值之增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

本集團在中國須繳納之土地增值稅已計入本集團之所得稅中。然而，本集團未能就其若干物業發展項目與不同稅務機關最終確認其土地增值稅退稅。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷，而在日常業務過程中亦未能確定最終稅項釐定。本集團按照管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事項之最終稅額結果與最初入賬之金額不同，該等差額將會影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延所得稅撥備。於二零一零年十二月三十一日，土地增值稅撥備之賬面值為459,558,000港元(二零零九年：573,359,000港元)，其包括應付所得稅及土地增值稅。

#### 4. 關鍵估計主要來源(續)

##### 發展中物業及持作出售物業之撇減

本集團之發展中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。本集團根據近期經驗及有關物業之性質並按現行市況估計售價、發展中物業竣工成本及銷售物業產生之成本。

倘若竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須就發展中物業及／或持作出售之落成作出撇減。該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對物業之賬面值及撇減作出相應調整。

此外，鑑於中國物業市場之波動及個別物業之獨有性質，成本及收益之實際結果可能會高於或低於報告期末之估計數額。物業撇減之任何增加或減少將對未來年度之損益構成影響。截至二零一零年十二月三十一日止年度，有關存貨之減值虧損178,326,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：124,398,000港元)已於損益內確認。於二零一零年十二月三十一日，發展中物業及持作出售物業之賬面值分別為16,878,217,000港元(二零零九年：13,677,143,000港元)及1,159,806,000港元(二零零九年：780,952,000港元)。

##### 確認及分配發展中物業之建造成本

物業之發展成本乃於興建階段入賬為發展中物業，並將會於確認物業銷售時轉撥至損益內。於最終結算有關銷售物業之發展成本及其他成本前，該等成本乃由本集團按管理層之最佳估計予以累計。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期。與發展某一期直接相關之特定成本會作為該期之成本入賬。各期共有之成本根據各期之估計成本佔整個項目總估計成本之百分比分配至各期，或倘上述分配不能切實執行，共有成本則根據可銷售面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本之任何增加或減少將會影響未來年度之損益。

#### 5. 分部資料

就資源分配及評估分部表現而向本公司董事會(即主要經營決策者)報告之資料乃集中於交付貨物及所提供服務之類別。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之經營分部如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售商業及住宅物業。

## 5. 分部資料(續)

物業租賃 — 於中國藉租賃辦公室及住宅物業賺取租金收入以及長遠自物業升值賺取利益。

酒店經營 — 於中國從事出租酒店客房、租賃購物商場以及於餐廳提供餐飲服務及於酒店內其他服務及設施，如接線、住客接送及洗衣服務等。本集團於二零零八年七月開始其酒店經營。

### 分部收益及業績

本集團之收益及業績按經營分部分分析如下。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
<b>收益</b>				
對外銷售	4,033,379	17,278	59,634	4,110,291
分部間銷售	—	—	1,603	1,603
分部收益	4,033,379	17,278	61,237	4,111,894
對銷				(1,603)
集團收益				4,110,291
分部(虧損)溢利	(280,067)	501	(45,391)	(324,957)
未分配融資成本				(338,285)
未分配其他收益及虧損				102,026
未分配企業開支				(85,785)
衍生財務工具公平值變動收益				12,400
贖回可換股貸款票據虧損				(3,163)
以權益結算及股份為基礎之付款開支				(69,366)
除稅前虧損				(707,130)



## 5. 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月止期間

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
<b>收益</b>				
對外銷售	477,796	7,345	27,945	513,086
分部間銷售	—	—	4,591	4,591
分部收益	477,796	7,345	32,536	517,677
對銷				(4,591)
集團收益				513,086
分部虧損	(583,234)	(219,772)	(44,561)	(847,567)
未分配融資成本				(103,330)
未分配其他收益及虧損				8,423
未分配企業開支				(49,891)
衍生財務工具公平值變動收益				3,100
贖回可換股貸款票據收益				426,074
以權益結算及股份為基礎之付款開支				(13,076)
分類為持作出售之 資產之減值虧損				(1,790,000)
出售附屬公司收益				336,866
出售聯營公司虧損				(5,100)
除稅前虧損				(2,034,501)

可呈報分部之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分部(虧損)溢利乃各分部賺取之(虧損)溢利，不包括分攤融資成本、未分配其他收益及虧損、未分配企業開支、衍生財務工具公平值變動收益、贖回可換股貸款票據(虧損)收益、以權益結算及股份為基礎之付款開支、分類為持作出售資產之減值虧損、出售附屬公司收益及出售聯營公司虧損。此乃向本公司董事會呈報之措施，以進行資源分配及評估分部表現。

分部間銷售乃按現行市場價格計算。

本集團並無分配持作出售資產之減值虧損至分部業績，而持作出售資產/負債之相關資產及負債乃分配至分部資產/負債。

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

本集團之資產及負債按可呈報分部分分析如下：

#### 分部資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>		
物業發展	20,052,311	19,386,601
物業租賃	3,095,927	3,066,882
酒店經營	811,077	815,331
分部資產總值	23,959,315	23,268,814
遞延稅項資產	—	24,142
預付所得稅及土地增值稅	362,895	339,673
出售資產應收代價	—	1,349,154
衍生財務工具	—	600
未分配銀行及現金結餘	1,436,264	733,465
未分配企業資產	167,387	275,932
綜合資產	25,925,861	25,991,780

#### 分部負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>負債</b>		
物業發展	11,209,867	13,058,678
物業租賃	550,052	435,098
酒店經營	42,429	44,377
分部負債總值	11,802,348	13,538,153
可換股貸款票據	2,607	62,136
高級票據	2,974,260	2,942,803
衍生財務工具	16,600	29,600
應付所得稅及土地增值稅	998,891	1,238,927
遞延稅項負債	996,924	1,002,111
應付股息	6,423	6,473
未分配應付貸款	1,000,000	—
未分配企業負債	485,526	511,595
綜合負債	18,283,579	19,331,798

為監控分部表現及於分部之間分配資源：

- 除遞延稅項資產、預付所得稅及土地增值稅、出售資產應收代價、衍生財務工具、未分配銀行及現金結餘及未分配企業資產外，所有資產均分配至經營分部；及

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

- 除可換股票據、高級票據、衍生財務工具、應付所得稅及土地增值稅、遞延稅項負債、應付股息、未分配應付貸款及未分配企業負債外，所有負債均分配至經營分部。

### 其他分部資料

包括於分部業績及分部資產計量之金額：

	物業發展 千港元	物業租賃 千港元	酒店經營 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
投資物業公平值變動	—	7,130	—	7,130
銀行存款利息收入	4,521	325	38	4,884
利息開支	—	(21,376)	—	(21,376)
物業、廠房及設備折舊	(10,777)	(424)	(30,518)	(41,719)
有關存貨之減值虧損	(178,326)	—	—	(178,326)
攤銷預付租賃款項	—	—	(2,339)	(2,339)
分佔一間聯營公司虧損	(3,244)	—	—	(3,244)
於一間聯營公司之權益	330,401	—	—	330,401
增添物業、廠房及設備	6,106	—	125,842	131,948
<b>截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間</b>				
投資物業公平值變動	—	(158,337)	—	(158,337)
銀行存款利息收入	4,308	700	27	5,035
利息開支	(10,283)	(18,729)	—	(29,012)
物業、廠房及設備折舊	(4,984)	(706)	(22,246)	(27,936)
有關存貨之減值虧損	(124,398)	—	—	(124,398)
應收貿易賬款減值虧損	(6,840)	—	—	(6,840)
攤銷預付租賃款項	—	—	(1,533)	(1,533)
分佔一間聯營公司虧損	(1,789)	—	—	(1,789)
於一間聯營公司之權益	328,380	—	—	328,380
分類為持作出售之資產	2,732,943	—	—	2,732,943
增添物業、廠房及設備	3,516	—	217,639	221,155

### 主要產品及服務收益

來自本集團物業發展、物業租賃及酒店經營收益之分析載於附註6。

## 5. 分部資料(續)

### 其他分部資料(續)

#### 地區資料

由於本集團所有分部均於中國經營，而大部分客戶均位於中國，故毋須披露地區資料。

#### 主要客戶資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，並無客戶佔本集團總收益10%以上。

## 6. 收益

收益指銷售物業之收益(減營業稅)、物業租賃之租金收入(減營業稅)及酒店經營之收益(減營業稅)。

本集團於年/期內之收益分析如下：

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
銷售物業之收益	4,033,379	477,796
物業租賃之租金收入	17,278	7,345
酒店經營之收益	59,634	27,945
	4,110,291	513,086

## 7(a) 其他收入

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
政府無條件津貼	16,186	5,980
銀行存款利息收入	13,884	9,469
因取消收購一間公司而延遲退還按金之利息	—	3,762
其他	771	1,239
	30,841	20,450



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7(b) 其他收益及虧損

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
高級票據之匯兌收益	102,026	—
衍生財務工具之公平值變動收益	12,400	3,100
其他匯兌收益淨額	20,071	3,487
出售投資物業之虧損淨額	—	(23,639)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(51)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(6,840)
	<b>134,497</b>	<b>(23,943)</b>

### 8. 融資成本

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	47,724	66,025
於五年內毋須全數償還之銀行貸款	41,556	18,728
應付貸款	246,592	227,785
可換股貸款票據	4,634	14,015
高級票據	335,657	223,097
借貸成本總額	<b>676,163</b>	<b>549,650</b>
減：於發展中物業資本化之金額	<b>(316,502)</b>	<b>(417,308)</b>
	<b>359,661</b>	<b>132,342</b>

年內之資本化借貸成本乃於一般借貸中產生，並就合資格資產開支應用資本化年率10.8%(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：12.7%)計算得出。

## 9. 年度／期間虧損

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
年度／期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	43,185	29,805
減：於發展中物業資本化之折舊	(655)	(937)
	42,530	28,868
攤銷預付租賃款項	2,339	1,533
核數師酬金	4,300	4,100
投資物業租金收入總額(附註)	(17,278)	(7,345)
減：經營開支	4,533	2,780
	(12,745)	(4,565)
董事酬金(附註11)	48,308	14,695
其他員工成本		
退休福利計劃之供款	9,504	6,319
以權益結算及股份為基礎之付款開支	37,349	9,219
薪金、工資及其他福利	111,464	86,782
	158,317	102,320
員工成本總額	206,625	117,015
減：於發展中物業資本化之員工成本	(24,861)	(20,020)
	181,764	96,995
確認為開支之持作出售物業成本	3,459,998	437,015
確認為開支之酒店經營存貨成本	10,592	12,127

附註：包括來自投資物業之或然租金收入8,327,000港元(二零零九年：2,052,000港元)。

## 10. 所得稅

綜合全面收入報表所示稅項指：

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅	92,412	196,940
中國土地增值稅	84,103	32,129
	176,515	229,069
過往期間撥備不足(超額撥備)：		
中國企業所得稅	41,630	—
中國土地增值稅(附註)	(74,878)	—
	(33,248)	—
遞延稅項(附註30)	(14,489)	(79,271)
	128,778	149,798

附註：於二零一零年，集團實體完成清償位於北京之其中一物業項目之稅項，導致土地增值稅超額撥備約74,878,000港元，而相關企業所得稅撥備不足約為18,720,000港元。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司於二零零八年一月一日起之稅率為25%。

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則其可獲豁免。

由於本集團並無於香港產生或取得任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據百慕達及英屬處女群島之規則及規例，本集團毋須就截至二零一零年十二月三十一日止年度繳納任何百慕達及英屬處女群島所得稅(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：無)。

## 10. 所得稅(續)

年度/期間之稅項支出可與綜合全面收入報表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
除稅前虧損	(707,130)	(2,034,501)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	(176,783)	(530,632)
分佔聯營公司虧損之稅務影響	811	447
不可扣稅支出之稅務影響	144,982	513,127
毋須課稅收入之稅務影響	(32,422)	(1,647)
未確認稅項虧損之稅務影響	120,699	122,130
動用過往未確認之稅項虧損	(21,289)	—
未確認可扣減暫時性差額之稅務影響	24,561	—
按優惠稅率計算之所得稅	—	(1,173)
年度/期間土地增值稅撥備	84,103	32,129
過往期間土地增值稅超額撥備	(74,878)	—
可在中國企業所得稅扣減土地增值稅之稅務影響	(2,306)	(8,032)
過往年度企業所得稅撥備不足	41,630	—
在其他司法權區經營之附屬公司稅率不同之影響	19,309	—
其他	361	1,330
年度/期間稅項支出	128,778	149,798



## 11. 董事酬金

已付或應付21位(二零零九年：13位)董事各自之酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金			總酬金 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元 (附註1)	
<b>執行董事：</b>					
劉義(附註ii)	—	1,795	—	—	1,795
牛曉榮(附註ii)	—	1,860	—	—	1,860
元崑(附註ii)	—	1,980	—	—	1,980
劉岩(附註ii)	—	1,556	—	—	1,556
賈伯煒	—	2,835	—	4,002	6,837
鮑景桃(附註ii)	—	693	—	—	693
林君誠(附註ii)	—	1,505	8	—	1,513
蔡育天(附註iii)	—	—	—	5,145	5,145
陳安民(附註iii)	—	1,031	—	4,002	5,033
倪建達(附註iii)	—	1,237	—	4,574	5,811
錢世政(附註iii)	—	—	—	4,002	4,002
楊彪(附註iii)	—	1,031	—	4,002	5,033
周軍(附註iii)	—	—	—	4,002	4,002
<b>非執行董事：</b>					
黎亮(附註ii)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
杜惠愷(附註iii)	190	—	—	572	762
黃英豪(附註iii)	190	—	—	572	762
范仁達(附註iii)	190	—	—	572	762
李家暉(附註iii)	190	—	—	572	762
聶梅生(附註ii)	—	—	—	—	—
高嶺(附註ii)	—	—	—	—	—
張青林(附註iv)	—	—	—	—	—
總計	760	15,523	8	32,017	48,308

## 11. 董事酬金(續)

截至二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間

	其他酬金				總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以股份為 基礎之付款 千港元 (附註1)	
<b>執行董事：</b>					
鄺松校(附註v)	—	900	—	14	914
劉義(附註ii)	—	1,800	—	996	2,796
牛曉榮(附註ii)	—	1,200	—	996	2,196
元崑(附註ii)	—	1,420	—	652	2,072
劉岩(附註ii)	—	1,200	—	615	1,815
賈伯煒	—	2,000	—	531	2,531
鮑景桃(附註ii)	—	910	—	53	963
林君誠(附註ii)	—	1,400	8	—	1,408
<b>非執行董事：</b>					
黎亮(附註ii)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
聶梅生(附註ii)	—	—	—	—	—
高嶺(附註ii)	—	—	—	—	—
張青林(附註iv)	—	—	—	—	—
黎文良(附註vi)	—	—	—	—	—
總計	—	10,830	8	3,857	14,695

附註：

- i. 以股份為基礎之付款指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之公平值。該等購股權之價值乃根據本集團就以股份為基礎之付款會計政策計量。

授予董事及其他僱員之購股權詳情(包括主要條款及已授出購股權數目)載於附註37。

- ii. 該等董事於二零一零年七月二十六日辭任，惟鮑景桃除外。鮑景桃於二零一零年七月二十七日辭任董事職務。
- iii. 該等董事於二零一零年七月五日獲委任。
- iv. 該董事於二零一零年二月十九日身故。
- v. 該董事於二零零九年八月二十二日辭任。
- vi. 該董事於二零零九年五月九日辭任。

### 11. 董事酬金(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度及於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引彼等加盟本集團或加盟本集團時之獎金或離職賠償。概無董事於年度／期間放棄或同意放棄任何酬金。

### 12. 僱員酬金

於二零一零年，本集團五名最高薪酬人士皆為本公司董事，彼等之酬金詳情載於附註11。

於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，在本集團五名最高薪酬人士中，四名為本公司董事，彼等之薪酬已於附註11披露。其餘一名人士之酬金如下：

	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
薪金及其他福利	189
以股份為基礎之付款	2,656
退休福利計劃供款	5
	<u>2,850</u>

### 13. 僱員退休福利

本集團為該等合資格於香港參與強制性公積金計劃(「強制性公積金計劃」)之僱員運營強制性公積金計劃。強制性公積金計劃之資產由受託人控制之基金所持有，獨立於本公司資產。本集團及僱員均須向強制性公積金計劃作出供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟每月有關收入上限為20,000港元。

根據中國相關勞工規例及法規，本集團參與由有關地方政府機關管理之定額供款退休計劃(「計劃」)，據此，本集團須向計劃作出供款，供款額介乎合資格僱員薪金之18%至22%。地方政府機關須負責支付退休僱員之全數退休金。

除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利之責任。

## 14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算得出：

### 虧損

	二零一零年一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
用作計算每股基本虧損之虧損：		
本公司擁有人年度／期間應佔虧損	(749,649)	(2,106,392)
具攤薄性潛在普通股之影響：		
可換股貸款票據利息(扣除稅項)	—	12,925
可換股票據衍生工具部分已確認收益	—	(600)
贖回可換股票據已確認收益	—	(436,711)
用作計算每股攤薄盈利之虧損	(749,649)	(2,530,778)

### 股份數目

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千股	截至二零零九年 十二月三十一日 止八個月 千股
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	2,303,408	1,945,640
具攤薄性潛在普通股之影響：		
可換股貸款票據	—	33,883
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	2,303,408	1,979,523

計算每股攤薄虧損時並不假設：

- (i) 轉換本公司尚未行使之可換股票據，因其行使將導致截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股虧損減少；及
- (ii) 行使本公司之購股權／認股權證，因該等購股權／認股權證於截至二零一零年十二月三十一日止年度及二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間高於平均市場價格。



## 15. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零九年五月一日	3,313,447
於損益確認公平值減少淨額	(158,337)
出售	(205,782)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	2,949,328
匯兌調整	101,451
於損益確認公平值增加淨額	7,130
出售	(54,334)
於二零一零年十二月三十一日	3,003,575

本集團位於中國之投資物業於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該等日期進行之估值得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司乃估值師公會之會員，並擁有適當之專業資格及有近期於有關地點對類似之物業進行估值之經驗。是次估值乃參考容許作復歸收入潛力之租金收入淨額及類似地點及狀況下類似物業之交易價格所提供之市場憑證(按適用者)而作出。

本集團所有為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公平值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團若干投資物業已抵押以獲取授予本集團之銀行信貸，詳情載於附註31。

以上列示之投資物業賬面值包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於中國之土地		
中期租賃	3,003,575	2,949,328

## 16. 物業、廠房及設備

	酒店大樓 千港元	酒店傢俬 及設備 千港元	租賃物業 改善 千港元	其他傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
<b>成本</b>							
於二零零九年五月一日	214,076	256,175	2,030	26,536	47,063	65,267	611,147
於完成時轉撥	21,999	10,601	—	—	—	(32,600)	—
添置	—	3,053	1,342	967	2,926	214,527	222,815
出售							
— 透過出售附屬公司	—	—	—	(3,418)	(2,246)	—	(5,664)
— 其他	—	(44)	—	—	(858)	—	(902)
轉撥至分類為持作出售之資產 (附註35)	—	—	—	(730)	(637)	—	(1,367)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	236,075	269,785	3,372	23,355	46,248	247,194	826,029
匯兌調整	8,964	10,238	59	723	1,368	8,563	29,915
於完成時轉撥	40,360	40,995	—	—	—	(81,355)	—
添置	5,351	10,904	980	3,165	1,985	111,174	133,559
出售	—	—	(677)	(592)	(112)	—	(1,381)
轉撥至分類為持作出售之資產 (附註35)	—	—	—	730	637	—	1,367
於二零一零年十二月三十一日	290,750	331,922	3,734	27,381	50,126	285,576	989,489
<b>折舊</b>							
於二零零九年五月一日	7,849	16,628	1,965	13,814	18,654	—	58,910
期內撥備	6,106	15,941	131	2,688	4,939	—	29,805
於出售時對銷							
— 透過出售附屬公司	—	—	—	(1,205)	(600)	—	(1,805)
— 其他	—	(12)	—	—	(785)	—	(797)
轉撥至分類為持作出售之資產 (附註35)	—	—	—	(234)	(212)	—	(446)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	13,955	32,557	2,096	15,063	21,996	—	85,667
匯兌調整	906	1,227	59	478	757	—	3,427
年內撥備	24,736	5,782	383	4,455	7,829	—	43,185
出售時對銷	—	—	(677)	(156)	(63)	—	(896)
轉撥自分類為持作出售之資產	—	—	—	234	212	—	446
於二零一零年十二月三十一日	39,597	39,566	1,861	20,074	30,731	—	131,829
<b>賬面值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	251,153	292,356	1,873	7,307	19,395	285,576	857,660
於二零零九年十二月三十一日	222,120	237,228	1,276	8,292	24,252	247,194	740,362

**16. 物業、廠房及設備(續)**

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)按以下年率以直線法折舊：

酒店大樓	25年
酒店傢俬及設備	5-20年
租賃物業改善	5年
其他傢俬及設備	3-5年
汽車	5-8年

本集團於根據經營租賃持作自用之租賃土地以及酒店大樓及裝修有質押權益，以抵押授予本集團之一般銀行融通，其詳情載於附註31。

**17. 預付租賃款項**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於中國之中期租賃土地就申報目的分析為：		
流動資產	2,339	2,300
非流動資產	85,856	85,238
	<b>88,195</b>	<b>87,538</b>

**18. 於一間聯營公司之權益**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本扣除已確認減值虧損	324,249	330,170
分佔收購後溢利及其他全面收入(扣除已收股息)	6,152	(1,790)
	<b>330,401</b>	<b>328,380</b>

## 18. 於一間聯營公司之權益(續)

下表僅載列對本集團業績或資產構成主要影響之一間聯營公司(其為非上市企業)之詳情：

聯營公司名稱	實體形式	註冊成立/ 註冊及營運地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	擁有權比例		主要業務
				本集團 實際權益	由附屬公司 持有	
天津市億嘉合置業 有限公司 (「億嘉合置業」)	註冊成立	中國	人民幣38,000,000元	40%	40%	物業發展

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團與五礦置業公司(「五礦」，一間於中國成立之公司)訂立買賣協議及補充協議，據此，本集團同意出售而五礦同意購買本集團於在中國成立並於天津從事物業發展之公司億嘉合置業之40%股本權益。出售後，本集團持有億嘉合置業之40%權益，該公司成為本集團之一間聯營公司。於是次出售前，本集團持有億嘉合置業之80%股本權益。

在出售在億嘉合置業之40%股本權益(「出售」)完成後，本集團於期內同意向在出售完成後擁有億嘉合置業股本權益之60%之億嘉合置業主要股東五礦質押本集團於出售後在億嘉合置業之股權，作為可能違反本集團於補充協議項下責任之抵押。本集團之責任主要如下：

- (i) 本集團負責就位於天津北辰區宜興埠舊村之土地(「該土地」)承辦物業發展項目之初步發展工程(「該項目」)，包括拆遷工作以及取得規劃批准及土地清理工作；
- (ii) 五礦負責就組成該土地部分總建築面積800,000平方米之第7及8號地段清拆及遷置開支注資合共人民幣1,584,000,000元(約相當於1,796,000,000港元)(「五礦注資」)，而本集團則負責支付任何超出五礦注資之實際清拆及遷置開支差額；及
- (iii) 倘該項目的股權有任何變動，則受影響之退出股東須向該項目新股東完整及全面披露一切相關事宜及法律文件以及訂約各方就該項目合作之協定條款。

出售及權益股份質押之詳情載於本公司於二零零九年七月十五日刊發之通函。



**18. 於一間聯營公司之權益(續)**

有關本集團聯營公司之概要財務資料載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	2,026,812	1,756,267
總負債	(1,663,823)	(1,391,675)
資產淨值	362,989	364,592
本集團分佔一間聯營公司資產淨值	145,196	146,175
加：於收購時已付土地出讓金	185,205	185,205
本集團分佔一間聯營公司資產淨值總額	330,401	328,380

	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 五月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 千港元
收入	—	—
年/期內虧損	(8,110)	(4,416)
年/期內本集團分佔一間聯營公司虧損	(3,244)	(1,789)

**19. 應收一間聯營公司款項**

應收一間聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，該金額將不會於十二個月內償還。因此，應收一間聯營公司款項於二零一零年十二月三十一日被分類為非流動資產。

**20. 受限制銀行存款**

本集團已就提供予本集團物業單位之買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。本集團根據該等協議存入款項，以作為按揭人分期償還按揭貸款之抵押品。倘若按揭人未能支付按揭分期付款，有關銀行可提用最多達尚未支付按揭分期款項金額之抵押存款，而假如存款結餘不足，則可要求本集團支付尚欠餘額。當物業業權契據抵押予銀行，作為有關按揭貸款之抵押品時，此等受限制銀行存款將獲解除，時間一般為物業業權契據移交買家後一年內。因此，預期以上受限制銀行存款不會於一年內解除。

質押存款附帶固定年利率2.25厘至4.55厘(二零零九年：1.71厘至3.6厘)。

## 21. 存貨

於綜合財務狀況表之存貨包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
產品開發		
發展中物業	16,878,217	13,677,143
持作出售之物業	1,159,806	780,952
	18,038,023	14,458,095
酒店經營		
餐飲及其他	4,936	3,960
	18,042,959	14,462,055

所有發展中物業及持作出售之落成物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，發展中物業約3,423,909,000港元(二零零九年：743,969,000港元)及持作出售之物業約212,000,000港元(二零零九年：172,083,000港元)按可變現淨值列賬。

本集團若干發展中物業及持作出售之落成物業已質押作為本集團銀行貸款之抵押品，詳情載於附註31。於二零一零年十二月三十一日，發展中物業10,418,721,000港元(二零零九年：9,130,420,000港元)預期會於超過一年後收回。

## 22. 應收貸款

來自獨立第三方之非貿易無抵押應收貸款包括：

	到期日	實際利率	賬面值	
			二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣208,000,000元 定息應收貸款	二零一零年三月二十八日	5%	—	235,786
人民幣156,000,000元 定息應收貸款	二零一零年三月二十八日	5%	—	176,840
			—	412,626

所有本金額已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內全數清償。

## 23. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	6,769	39,495
其他應收款項	33,068	60,811
墊款予承建商	65,006	42,377
預付銷售佣金	156,302	155,354
預付其他稅項	418,528	441,461
按金及預付款項	23,097	44,428
貿易及其他應收款項總額	702,770	783,926

本集團容許對其酒店企業客戶提供90日之平均信貸期。以下為應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按於報告期末之發票日期呈列之賬齡分析。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-90日	661	16,442
91-180日	—	6,284
>180日	6,108	16,769
	6,769	39,495

## 已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
91-180日	—	6,284
>180日	6,108	16,769
總計	6,108	23,053

已逾期但並無計提減值虧損撥備之應收貿易賬款與多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，且此等結餘仍被視為可悉數收回，故管理層相信毋須就此等結餘作出減值撥備。

## 24. 出售資產之應收代價

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售下列各項之應收代價：		
投資物業	21,381	21,232
一間聯營公司	—	513,000
附屬公司(附註40b)	—	836,154
	<b>21,381</b>	<b>1,370,386</b>

## 25. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎每年0.001厘至0.360厘之市場利率計息(二零零九年：0.001厘至0.360厘)。

## 26. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中物業之應計開支	1,765,031	1,054,251
應付本公司前附屬公司前股東款項(附註(a))	141,032	137,039
應付承建商之保留金	1,766	1,712
就代客戶支付開支自其收取款項	99,799	98,168
應付利息	143,148	199,085
應計支出及其他應付款項	196,765	393,225
其他應付稅項(附註(b))	10,478	35,414
	<b>2,358,019</b>	<b>1,918,894</b>

附註：

(a) 該等金額屬非貿易性質、免息及須按要求償還。

(b) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付城市維護建設稅及應付營業稅。

## 27. 應付非控股股東／關連公司款項

應付非控股股東及關連公司款項為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。該等關連公司由本公司前控股股東鄺松校先生控制。鄺松校先生於二零一零年十二月三十一日為本公司之主要股東。



## 28. 收購附屬公司之應付代價

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購瀋陽向明陽益置業有限公司(「向明陽益置業」，一間於中國成立以於中國瀋陽進行物業發展項目之公司)合共80%股本權益，總現金代價約為609,800,000港元。於二零一零年十二月，應付代價70,771,000港元(二零零九年：68,500,000港元)尚未清償。

於二零零七年十一月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購珠海市淇州島影視城有限公司(「淇州島影視城」，一間於中國成立以於中國珠海進行物業發展項目之公司)100%股本權益，總現金代價約為3,076,232,000港元。於二零一零年十二月，應付代價151,094,000港元(二零零九年：146,051,000港元)尚未清償。

於二零零七年十二月，本集團與獨立第三方訂立購買協議，以收購中歐城開有限公司(「中歐城開」，一間於中國成立以於中國河北省進行發展項目之公司)之90%股本權益，總現金代價約為547,260,000港元。中歐城開成為本公司之全資附屬公司。於二零一零年十二月，應付代價101,439,000港元(二零零九年：160,740,000港元)尚未清償。

於二零零八年六月三十日，本集團收購北京君合百年房地產開發有限公司(「君合百年」，一間於中國成立以於中國北京進行物業開發之公司)12%股本權益，總代價為人民幣82,090,000元(相等於約93,369,000港元)。於收購前，本集團持有君合百年之43.95%權益，而此已作為於一間聯營公司之權益入賬。君合百年於收購後隨即成為本集團擁有55.95%權益之附屬公司。於二零一零年十二月，應付代價26,958,000港元(二零零九年：68,400,000港元)尚未清償。

由於各買賣協議之若干條件於報告期末尚未達成，故尚未支付應付代價。

## 29. 出售物業之已收預售所得款項

出售物業之已收預售所得款項指就物業單位銷售已收而未有根據本集團收益確認政策確認為收益之所得款項。金額2,126,251,000港元(二零零九年：2,754,024,000港元)預期會於超過一年後確認為收益。

### 30. 遞延稅項

以下為於當前及過往年／期內之已確認主要遞延稅項負債及資產及其變動：

	可換股 貸款票據 千港元	重估投資物業 千港元	發展中物業／ 持作出售之 物業之公平值 調整 千港元	酒店物業之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 設備減值 千港元	總計 千港元
於二零零九年五月一日	(12,165)	(533,239)	(608,598)	(19,974)	24,832	(1,149,144)
出售附屬公司	—	—	81,267	—	—	81,267
贖回可換股貸款票據	10,637	—	—	—	—	10,637
於損益(扣除)計入	1,090	66,637	12,097	137	(690)	79,271
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	(438)	(466,602)	(515,234)	(19,837)	24,142	(977,969)
匯兌調整	—	(16,069)	(17,313)	(684)	419	(33,647)
贖回可換股貸款票據	203	—	—	—	—	203
於損益(扣除)計入	230	(1,783)	40,394	209	(24,561)	14,489
於二零一零年十二月三十一日	(5)	(484,454)	(492,153)	(20,312)	—	(996,924)

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已經抵銷。以下為就財務申報而言之遞延稅項結餘分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延稅項資產	—	24,142
遞延稅項負債	(996,924)	(1,002,111)
	(996,924)	(977,969)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約1,534,698,000港元(二零零九年：1,044,403,000港元)及可扣減暫時性差額98,244,000港元(二零零九年：零)可用以抵銷未來溢利，其須待香港稅務局及中國稅務局確認後方可作實。由於未來溢利流之不可預測性，概無就該等虧損及可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。於報告期末尚未確認之稅項虧損將於下列年度屆滿。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
二零一一年	1,101	1,064
二零一二年	21,914	21,180
二零一三年	239,628	280,122
二零一四年	484,010	503,219
二零一五年	372,409	—
無限期	415,636	238,818
	1,534,698	1,044,403

**30. 遞延稅項(續)****未確認遞延稅項負債**

根據於二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法，並無於中國成立或設有業務之非駐居企業或於中國成立或設有業務但相關收入並非實際與於中國成立或設有業務相關，則將須就各類被動收入(如源自中國之股息)按10%稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港所訂立於二零零六年十二月八日生效之雙重徵稅安排，倘香港投資者於中國投資實體之投資不少於25%股本權益，則預扣所得稅稅率會減至5%。於二零零八年二月二十二日，財政部及國家稅務總局批准財稅(2008)1號，據此，於二零零七年十二月三十一日前自外資企業保留盈利作出之股息分派將獲豁免繳納預扣所得稅。

於二零一零年十二月三十一日，有關若干附屬公司之未分配溢利之暫時性差額自二零零八年起為698,600,000港元(二零零九年：763,700,000港元)。由於本集團能控制撥回暫時性差額之時間，且該等暫時性差額不大可能於可見將來撥回，故尚未就分派該等累計溢利之應付預扣稅項確認遞延稅項負債34,900,000港元(二零零九年：38,800,000港元)。

**31. 銀行貸款**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押銀行貸款須於以下期間內償還		
一年內	120,901	702,240
一年後但於兩年內	183,092	116,850
兩年後但於五年內	—	321,754
五年後	331,316	329,460
	635,309	1,470,304
減：於流動負債項下列示之於一年內到期款項	(120,901)	(702,240)
	514,408	768,064

所有銀行貸款均以人民幣計值，並為浮動利率借貸，按中國之中國人民銀行借貸基準利率計息。本集團之銀行貸款按介乎每年4.86厘至6.05厘(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：5.40厘至6.43厘)之實際利率計息。

### 31. 銀行貸款(續)

已作為擔保銀行貸款之抵押品所質押之資產如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業	2,960,604	2,912,586
存貨	900,605	2,011,311
物業、廠房及設備	—	309,658
	<b>3,861,209</b>	<b>5,233,555</b>

此外，集團實體之資產淨值已質押予銀行以抵押授予本集團之銀行貸款。該集團實體於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約為595,175,500港元(二零零九年：零)。

於二零一零年十二月三十一日，北京新松投資集團有限公司已作出企業擔保319,048,000港元(二零零九年：384,032,000港元)，該公司乃由本公司前主要股東鄺松校先生控制。

### 32. 應付貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
關連方之應付貸款(附註(a))	1,294,881	—
應付貸款甲(附註(b))	176,929	—
應付貸款乙(附註(c))	—	1,368,000
應付貸款丙(附註(d))	—	34,200
獨立第三方之應付貸款	176,929	1,402,200
	<b>1,471,810</b>	<b>1,402,200</b>

附註：

- (a) 於二零一零年十二月二十九日，本公司與上實控股(其自二零一零年六月起成為本公司之中介控股公司)之全資附屬公司上海實業財務有限公司訂立貸款協議，據此，上海實業財務有限公司同意授予本公司本金金額1,000,000,000港元，其為無抵押及按年利率5.5厘計息。該貸款將於二零一一年十二月三十日償還予上海實業財務有限公司。

於二零一零年十二月，本集團通過一份由上海浦東發展銀行監管之信託貸款協議，自上實控股所控制之公司上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)取得借貸人民幣250,000,000元(相等於約294,881,000港元)。該貸款結餘按年利率6.972厘計息，並須於二零一一年十二月二十八日償還。該貸款乃用作本集團之物業項目發展。

- (b) 本集團向一家金融機構取得貸款人民幣150,000,000元(相當於約176,929,000港元)(「應付貸款甲」)。所得款項用作撥付物業發展。應付貸款甲以(i)本集團若干位於中國賬面總值約為人民幣325,752,000元(相等於約384,232,000港元)之發展中物業；及(ii)本公司於中國一家全資附屬公司天津中新濱海房地產開發有限公司(「天津濱海」)註冊資本10%之股本質押作抵押。此貸款須於二零一一年七月七日償還，並按年利率12厘計息。

- (c) 於二零零七年十一月二十九日，本集團與獨立第三方訂立貸款協議，據此授出一項人民幣1,500,000,000元之定期貸款(「應付貸款乙」)，須於二零零九年十二月五日償還。該貸款按年利率20厘計息，並以於淇州島影視城之股本權益質押及押記本公司全資附屬公司運德集團有限公司之全部已發行股本抵押。此外，應付貸款乙乃由本公司若干全資附屬公司之間以就該名獨立第三方為受益人將本公司若干全資附屬公司之集團間結餘從屬以及本公司及本公司若干附屬公司所提供之公司擔保作抵押。



### 32. 應付貸款(續)

附註：(續)

(c) (續)

於二零零九年十二月二日，本集團藉同意分九個分期於二零一一年十二月五日前作出償還，就應付貸款乙重新融資。本集團可償還全數貸款，並就於二零一零年十二月五日或二零一一年六月五日累計之利息獲得若干提前償還回扣。於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間內，本集團未能根據還款時間表償還應付貸款乙。因此，全部貸款金額於二零零九年十二月三十一日到期。該金額已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內全數償還。

(d) 根據於二零零七年二月訂立之協議，一名獨立第三方(「貸款人丙」)就一間附屬公司(「項目公司」)之30%註冊資本出資人民幣60,000,000元，及向項目公司授出一項貸款融通人民幣240,000,000元(「應付貸款丙」)，然而，根據該協議，貸款人丙無權分享項目公司之任何溢利。本集團有責任以代價人民幣60,000,000元向貸款人丙購買項目公司之30%註冊資本，並於該協議日期起計24個月內償還貸款人民幣240,000,000元，另加保證額外金額人民幣100,000,000元。由於本集團有合約責任根據該協議交付現金，而貸款人丙儘管擁有權益惟並無項目公司之溢利分佔權，故應付貸款丙被分類為財務負債。

於二零零八年，本集團以人民幣60,000,000元自貸款人丙購買項目公司註冊資本之30%。於二零零九年十二月三十一日，本集團已清償應付貸款丙之人民幣210,000,000元，而其餘人民幣30,000,000元(相等於34,200,000港元)則尚未償還。尚未償還結餘已於截至二零一零年十二月三十一日止年度全數償還。

### 33. 可換股貸款票據

於二零零六年六月十二日，本公司按面值發行本金額1,340,000,000港元之零息可換股貸款股票據(「二零一一年可換股貸款票據」)。二零一一年可換股貸款票據將於二零一一年五月十一日(「到期日」)以本金額之135.7%贖回。二零一一年可換股貸款票據在聯交所上市。

二零一一年可換股貸款票據之持有人有權按初步換股價每股1.5048港元(可作反攤薄調整)轉換全部或任何部分二零一一年可換股貸款票據為本公司股份。換股權可於二零一一年可換股貸款票據發行日期後60日或之後，直至(並包括)到期日之前七日之營業日辦公時間結束為止隨時行使。

於二零零九年六月十二日，二零一一年可換股貸款票據持有人可將二零一一年可換股貸款票據售回本公司，價格為本金額之120.103%(「持有人贖回權」)。由於持有人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，持有人贖回權乃於每個報告日期以公平值分開獨立列賬為衍生財務工具。持有人贖回權於二零零九年六月十二日屆滿。

於二零零九年六月十二日後任何時間但不遲於到期日前七個營業日，倘在收到贖回通知當日前連續30個交易日中，有任何20日交易日股份之收市價最少達到適用提早贖回額除以換股比率之130%，本公司可隨時按預先釐定贖回額贖回全部(但非一部分)二零一一年可換股貸款票據(「發行人贖回權」)。由於發行人贖回權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，發行人贖回權乃於每個報告期末以公平值獨立列賬為衍生財務工具。發行人贖回權於二零一零年十二月三十一日之公平值為並不重大(二零零九年：600,000港元)。因此，衍生財務工具之公平值變動扣除600,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：進賬600,000港元)至本年度損益賬。

### 33. 可換股貸款票據(續)

倘本公司股份不再在聯交所上市或不再獲准在聯交所買賣，每位二零一一年可換股貸款票據持有人將有權按其選擇要求本公司在給予持有人通知後第二十個營業日按提早贖回金額贖回二零一一年可換股貸款票據(「除牌認沽權」)。由於除牌認沽權之經濟特點及風險與主合約並非密切相關，除牌認沽權乃於每個報告期末以公平值獨立列賬為衍生財務工具。除牌認沽權於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平值並不重大。

二零一一年可換股票據含負債部分、持有人贖回權、發行人贖回權、除牌認沽權及權益部分。權益部分於權益之「可換股貸款票據權益儲備」項下呈列。負債部分之實際利率為9.44厘。

根據二零一一年可換股貸款票據之條款及條件，持有人兌換權之兌換價已就於二零零七年十月二十九日之股份合併調整，持有人可以經調整兌換價每股6.0193港元兌換二零一一年可換股貸款票據為繳足股份。行使兌換權時可發行股份數目已減至二零一一年可換股貸款票據下尚餘可發行股份之四分之一，於二零零七年十月二十九日起生效。

截至二零一零年十二月三十一日止年度及二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日止期間，概無二零一一年可換股貸款票據獲兌換為本公司新普通股。

於二零零九年一月十一日，本公司宣佈，(其中包括)本公司建議按二零一一年可換股貸款票據持有人之選擇修訂持有人贖回權之條款，令二零一一年可換股貸款票據持有人可行使持有人贖回權，要求本公司於二零零九年六月十二日按二零一一年可換股貸款票據每10,000港元本金額支付6,300港元之價格，贖回全部二零一一年可換股貸款票據(「修訂持有人贖回權條款」)。

二零一一年可換股貸款票據持有人會議於二零零九年五月十三日舉行，二零一一年可換股貸款票據持有人通過特別決議案批准修訂持有人贖回權條款。

於二零零九年六月十二日，根據二零一一年可換股貸款票據之條款及條件，本公司贖回本金總額為864,850,000港元之二零一一年可換股貸款票據，總代價為544,855,500港元(「二零零九年贖回」)。緊隨二零零九年贖回後，本金額52,160,000港元仍然尚未贖回，並已於損益中確認二零零九年贖回帶來之收益約426,074,000港元。

於二零一零年十月十五日，根據二零一一年可換股貸款票據之條款及條件，本公司贖回本金總額為50,160,000港元之二零一一年可換股貸款票據，總代價為65,408,000港元(「二零一零年贖回」)。緊隨二零一零年贖回後，本金額2,000,000港元仍然尚未贖回，並已於損益中確認二零一零年贖回帶來之虧損約3,163,000港元。

### 34. 高級票據／認股權證

於二零零七年七月二十三日，本公司發行4,000單位面值400,000,000美元(相等於約3,120,000,000港元)之高級票據(「二零一四年高級票據」)及264,000,000份認股權證(「二零一二年認股權證」)。二零一四年高級票據按每年9.75厘計息，並將於二零一四年七月二十三日到期(「票據到期日」)。二零一四年高級票據以本公司於發行日期所有現有附屬公司擔保，但不包括根據中國法律成立之附屬公司。

二零一四年高級票據及二零一二年認股權證於發行後立即分開，而二零一二年認股權證可與二零一四年高級票據分開。

二零一二年認股權證由發行日起至二零一二年七月二十三日止任何時間均可以行使價每股1.68港元(可作反攤薄調整)行使，以認購本公司股份。二零一二年認股權證以港元計值，而認股權證之結算乃按淨股份結算基準構成。由於二零一二年認股權證可以固定金額現金交換固定數目本公司股份以外方式支付，故二零一二年認股權證已分類作衍生財務負債及按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

於二零一零年十二月三十一日，二零一二年認股權證之公平值為16,600,000港元(二零零九年：29,600,000港元)。因此，認股權證公平值變動13,000,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：2,500,000港元)已於年度損益賬內扣除。

根據二零一二年認股權證之條款及條件，於二零零七年十月二十九日，二零一二年認股權證認購價已於本公司股份按4合1之基準合併後調整。二零一二年認股權證持有人有權以現金按已調整認購價每股6.72港元認購繳足股份。於行使二零一二年認股權證時可予發行之股份數目已減少至於二零零七年十月二十九日之二零一二年認股權證下尚餘可發行股份數目的四分之一。

於二零一零年十二月三十一日，共有66,000,000份(二零零九年：66,000,000份)尚未行使之二零一二年認股權證。倘全面行使尚未行使之二零一二年認股權證，則會導致發行總認購價值為443,520,000港元(二零零九年：443,520,000港元)之66,000,000股(二零零九年：66,000,000股)額外股份。

於票據到期日任何時間，本公司可按相等於票據本金額100%加上以下較高者之贖回價贖回全部或部分二零一四年高級票據：(i)已贖回之二零一四年高級票據之本金金額之1%及(2)(A)於該贖回日(i)二零一四年高級票據之本金金額之100%加上(ii)二零一四年高級票據於票據到期日前之所需餘下應付利息(採用相等於可資比較國庫券發行之折現率另加100個基點計算)，超過(B)二零一四年高級票據於該贖回日期之本金額(「二零一四年高級票據—100%發行人贖回權」)。由於二零一四年高級票據—100%發行人贖回權之經濟特質及風險並非與主體合約密切關連，因此，於各報告日期，二零一四年高級票據—100%發行人贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據—100%發行人贖回權於二零一零年及二零零九年十二月三十一日均並不重大。

### 34. 高級票據／認股權證(續)

於二零一一年七月二十三日前任何時間，本公司可藉股本發售中一次或多次出售本公司之普通股之現金所得款項淨額，以二零一四年高級票據本金金額109.75%之贖回價，贖回二零一四年高級票據本金金額最多35%（「二零一四年高級票據－發行人35%贖回權」）。由於二零一四年高級票據－發行人35%贖回權之經濟特質及風險並非與主合約密切關連，因此，於各報告日期，二零一四年高級票據－發行人35%贖回權已按公平值分開列作衍生財務工具。二零一四年高級票據－發行人35%贖回權之公平值於二零一零年及二零零九年十二月三十一日並不重大。

二零一四年高級票據包含負債部分、二零一二年認股權證、二零一四年高級票據－發行人100%贖回權及二零一四年高級票據－發行人35%贖回權。於二零一零年十二月三十一日，負債部分之實際利率為11.35厘（二零零九年：11.35厘）。

### 35. 分類為持作出售之出售組別

於二零零九年十二月三十一日，董事決議透過出售本公司附屬公司淇州島影視城，出售一幅位於中國珠海市淇澳島之土地。與多名有意人士之磋商已於二零零九年十二月三十一日進行。

於二零一零年一月十九日，本集團與Turbo Wise Limited（「Turbo Wise」，一間由本公司當時之主要股東鄺松校先生全資擁有之公司）訂立協議，在遵守若干條件下，按代價2,500,000,000港元出售淇州島影視城（「出售協議」）。

因此，本公司董事認為出售淇州島影視城極有可能，而預期將於十二個月內出售之淇州島影視城應佔之資產及負債已於二零零九年十二月三十一日被分類為持作出售之資產，並於綜合財務狀況表內獨立呈列。由於出售所得款項預期會少於淇州島影視城之資產及負債之賬面淨值，故已於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間在損益內確認減值虧損1,790,000,000港元。

此外，i) 穎佳有限公司（「穎佳」，一間上實控股之全資附屬公司）與Investment Gain Limited（「Investment Gain」，一間鄺松校先生控制之公司）之買賣協議，據此，穎佳將自鄺松校先生收購500,000,000股本公司普通股（「買賣協議」）及ii) 穎佳與本公司之認購協議，以認購683,692,000股本公司股份（「認購協議」）之完成須待（其中包括）完成出售淇州島影視城後方告作實。



**35. 分類為持作出售之出售組別(續)**

於二零零九年十二月三十一日，淇州島影視城之主要資產及負債類別分類為持作出售如下：

	千港元
發展中物業，按成本	4,486,145
減：減值虧損	(1,790,000)
發展中物業，按公平值減出售成本	2,696,145
物業、廠房及設備	921
貿易及其他應收款項	381
現金及現金等價物	35,496
分類為持作出售之總資產	2,732,943
貿易及其他應付款項	285
應付所得稅	550
分類為持作出售之總負債	835

於二零一零年五月十一日，穎佳、Invest Gain及本公司訂立補充協議，以放棄將出售淇州島影視城作為買賣協議及認購協議之條件。同時，本公司與Turbo Wise訂立終止協議。以終止出售協議。因此，出售淇州島影視城並不被視為極有可能，並終止將淇州島影視城之資產及負債分類為持作出售及納入物業發展分部。

**36. 股本**

	股份數目 千股	金額 千港元
<b>每股面值0.04港元之普通股</b>		
法定：		
於二零零九年五月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	10,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零九年五月一日及二零零九年十二月三十一日	1,945,640	77,826
根據私人配售發行股份	683,692	27,347
於二零一零年十二月三十一日	2,629,332	105,173

於二零一零年六月二十四日，本公司按每股2.32港元之價格，向上實控股之全資附屬公司穎佳有限公司發行683,692,000股每股面值0.04港元之普通股，總代價約為1,585,784,000港元。所得款項已用作減低本集團借貸及於投資機會湧現時供本集團作日後發展。該等新股份在所有方面與其他已發行股份享有相同地位。

### 37. 購股權

根據本公司於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會，本公司採納購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，可於行使根據該計劃授出而尚未行使之所有尚未行使購股權及根據其他計劃授出而尚未行使之購股權後可予發行之股份總數不得超過本公司不時之已發行股本之30%。於任何12個月期間內，於行使授予各參與者之購股權後已發行及將予發行之股份最高數目不得超過本公司於任何時候之已發行股本之1%。授出購股權要約可自經簽署接納函件（包括本公司收取代價1.00港元）當日起計21日內獲接納。已授出購股權之行使期可由董事釐定，惟不得遲於要約日期起計10年。有關已授出購股權之股份之認購價乃由本公司董事釐定，惟在任何情況下必須為下列各項之最高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零一零年十二月三十一日，有關根據該計劃之已授出且尚未行使之購股權之本公司股份數目為111,500,000股（二零零九年：125,625,000股），相當於該日之本公司已發行股份之4.2%（二零零九年：6.5%）。

### 37. 購股權(續)

下表披露本公司購股權於年/期內之變動。

承授人	授出日期	於二零一零年				於二零一零年		每股行使價 (可予反攤薄 調整) 港元
		一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	十二月三十一日 尚未行使	行使期	
本公司董事	二零零六年四月四日	8,625,000	—	—	(8,625,000)	—	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年十一月十七日	21,950,000	—	—	(21,950,000)	—	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年三月十四日	7,500,000	—	—	(7,500,000)	—	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
	二零一零年九月二十四日	—	56,000,000	—	—	56,000,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
		<b>38,075,000</b>	<b>56,000,000</b>	<b>—</b>	<b>(38,075,000)</b>	<b>56,000,000</b>		
僱員	二零零六年四月四日	4,500,000	—	—	(4,500,000)	—	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年十一月十七日	43,050,000	—	—	(43,050,000)	—	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年三月十四日	40,000,000	—	—	(40,000,000)	—	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
	二零一零年九月二十四日	—	55,500,000	—	—	55,500,000	二零一零年九月二十四日至 二零二零年九月二十三日	2.98
		<b>87,550,000</b>	<b>55,500,000</b>	<b>—</b>	<b>(87,550,000)</b>	<b>55,500,000</b>		
於年終可予行使					<b>44,600,000</b>			
加權平均行使價 (港元)		3.78	2.98	—	3.78	2.98		

### 37. 購股權 (續)

承授人	授出日期	於二零零九年五月一日			於二零零九年十二月三十一日			每股行使價 (可予反攤薄 調整) 港元
		尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	尚未行使	行使期	
本公司董事	二零零六年四月四日	8,625,000	—	—	—	8,625,000	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年十一月十七日	21,950,000	—	—	—	21,950,000	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年三月十四日	7,500,000	—	—	—	7,500,000	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
		<u>38,075,000</u>	—	—	—	<u>38,075,000</u>		
僱員	二零零六年四月四日	4,500,000	—	—	—	4,500,000	二零零六年四月四日至 二零一六年四月三日	3.6
	二零零六年十一月十七日	43,050,000	—	—	—	43,050,000	二零零六年十一月十七日至 二零一六年十月二十二日	3.72
	二零零七年三月十四日	40,000,000	—	—	—	40,000,000	二零零七年三月十四日至 二零一七年三月六日	3.92
		<u>87,550,000</u>	—	—	—	<u>87,550,000</u>		
於年終可予行使						<u>103,575,000</u>		
加權平均行使價 (港元)		3.78	—	—	—	3.78		

於二零一零年九月二十四日，111,500,000份購股權已授予本集團董事及僱員。該等購股權於兩年內分三批歸屬，而已授出購股權之估計公平值為129,898,000港元。

該等公平值乃使用二元模式計算。該等模式之數據如下：

	二零一零年
於要約日期之每股收市價	2.98港元
行使價	2.98港元
預期波幅	50%
預期年期	5.6年
無風險利率	2.18%
預期股息回報	0%

預期波幅乃以本公司股價於過去四年之歷史波動釐定。模型內使用之預期年期已按管理層之最佳估計，就不可轉讓性、行使限制及行為考慮作出調整。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度就本公司授出之購股權確認總開支69,366,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：13,076,000港元)。



### 37. 購股權(續)

預期歸屬之已授出購股權數目已減少，以反映於完成歸屬期前平均沒收已授出購股權之13%之歷史經驗，故購股權開支已被調整。

二元模式已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

### 38. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據持續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行貸款、應付貸款、高級票據及可換股貸款票據、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事積極及定期檢討資本結構。作為該檢討之一部分，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團之目標資產負債比率為不超過100%，乃按負債淨額(包括應付貸款、高級票據、可換股貸款票據及銀行貸款減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)對權益之比例釐定。於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為37.2%(二零零九年：69.1%)。根據董事之推薦意見，本集團將透過已發行新股份以及股份購回及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

### 39. 財務工具

#### 39a. 財務工具類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>財務資產</b>		
衍生財務工具		
發行人之贖回權	—	600
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,577,582	3,643,139
<b>財務負債</b>		
衍生財務工具		
認股權證	16,600	29,600
財務負債	5,835,776	6,709,392

### 39. 財務工具(續)

#### 39b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括衍生財務工具、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應收貸款、貿易及其他應收款項、應付貸款、貿易及其他應付款項、應收一間聯營公司款項、應付非控股股東及關連公司款項、出售資產之應收代價、收購附屬公司之應付代價、銀行貸款、可換股貸款票據及高級票據。財務工具之詳情披露於各附註內。與該等財務工具相關之風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地推行適當措施。

本集團積極及定期回顧及管理其資本結構，以嚴格控制債務水平。本集團維持有關收購土地之政策為僅在項目發展可在短期內開展方作出收購，以盡量減低收購及發展已收購土地之間之時期，故本集團之資本可被有效地部署。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團所有產生收益之業務均以人民幣進行。本集團就以人民幣以外貨幣計值之財務交易而承受外幣風險。人民幣兌外幣貶值或升值均可對本集團之業績構成影響。本集團並無對沖外幣風險。

本集團外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債		資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元(「美元」)	(3,108,019)	(3,076,562)	480,932	1,942
港元	(1,016,526)	(74,103)	1,116,227	934,546

**39. 財務工具(續)****39b. 財務風險管理目標及政策(續)**

市場風險(續)

**(i) 貨幣風險(續)****敏感度分析**

本集團主要承受美元及港元貨幣與相關集團實體功能貨幣人民幣之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%(二零零九年:5%)之敏感度。5%(二零零九年:5%)為內部向主要管理層人員申報外幣風險時所用之敏感度,代表管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括尚未清償外幣計值貨幣項目。下文之正數/負數表示當人民幣分別兌美元及港元升值5%(二零零九年:5%)對除稅後溢利之減少/增加。就人民幣分別兌美元及港元貶值5%(二零零九年:5%)而言,將會對虧損有相等及相反之影響。

	美元負債		(i)	港元資產	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度/期間溢利或虧損	109,681	128,365		(4,163)	(35,923) (ii)

(i) 此主要由於年/期終之美元計值尚未清償高級票據之風險。

(ii) 此主要由於二零一零十二月三十一日之港元計值銀行結餘及應付貸款及於二零零九年十二月三十一日之以港元計值之出售資產應收代價、銀行結餘及可換股貸款票據之風險。

**(ii) 利率風險**

本集團承受有關浮息銀行貸款(有關該等借貸之詳情見附註31)及銀行結餘及現金之現金流量利率風險。本集團之政策為按浮動利率維持其銀行借貸,以盡量減低公平值利率風險。

本集團亦承受有關定息應付貸款、可換股貸款票據、高級票據及受限制銀行存款之公平值利率風險。本集團現時並無就公平值利率風險訂立任何對沖工具。

本集團就財務負債所承受之利率風險詳述於本附註流動資金風險管理內。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團之人民幣計值借貸所產生之中國人民銀行基準借貸利率波動。

## 39. 財務工具(續)

### 39b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 利率風險(續)

##### 敏感度分析

本集團並不預計因利率變動而導致對其計息資產造成任何重大影響，原因是銀行存款之利率並不預期會大幅改變。

下文之敏感度分析乃按本集團之浮息借貸之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未清償之本集團之浮息借貸(其借貸成本並不符合資格作資本化)乃於整年尚未清償而編製。100個基點(二零零九年：100個基點)增加或減少用於向主要管理層人員內部申報利率風險，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率增加／減少100個基點(二零零九年：100個基點)及所有其他變數維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會增加／減少2,485,000港元(二零零九年：增加／減少2,880,000港元)。

本集團之利率敏感度已於當期年度內有所減少，主要由於浮息銀行借貸減少。

#### (iii) 其他價格風險

本集團承受本公司自身股價變動所產生之股權價格風險，以本公司自身之股權工具相關之本集團財務衍生工具之公平值為限。於報告期末，本集團透過本公司發行之可換股貸款票據及認股權證附帶之贖回權利(分別披露於附註33及34)承受此風險。

概無呈列其他價格風險之敏感度分析，原因是本公司董事認為本公司自身股價之合理可能變動將不會對損益產生重大影響。

#### 信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，本集團承受之最高信貸風險將會使本集團因交易對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而出現財務損失之信貸風險乃來自：

- 綜合財務狀況表所列各已確認財務資產之賬面值；及
- 附註43所披露有關本集團發出之財務擔保之或然負債金額。



### 39. 財務工具(續)

#### 39b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險(續)

為盡力減低信貸風險，本集團管理層已成立小組，負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各報告期末審閱各個別貿易債項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

銀行結餘及受限制銀行存款之信貸風險有限，原因是交易對手方為具有高信貸評級之銀行。

本集團按地區主要位於中國而有集中信貸風險，其於二零一零年十二月三十一日佔應收貿易賬款總額之100%(二零零九年：100%)。

就本集團提供擔保以抵押物業單位買家償還其按揭貸款之責任而言，倘該等買家拖欠還款，本集團須負責償還尚未償還按揭貸款連同違約買家結欠銀行之任何累計利息及罰款。在該等情況下，本集團能保留客戶按金，佔有相關物業之擁有權及出售該等物業以收回本集團支付予銀行之任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團就該等擔保之信貸風險已大幅減少。該等擔保已於附註43作出詳細披露。

本集團承受的信貸風險主要受到各客戶之個別特性而非客戶經營所在的行業或國家所影響，故重大集中信貸風險主要在本集團對個別客戶有重大接觸時產生。於報告期末，本集團在物業發展業務分部及酒店經營分部內並無重大集中信貸風險。

##### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監管及維持現金及現金等價物於管理層視為充裕之水平，以撥支本集團之業務及減低現金流動波動之影響。管理層監督銀行貸款之動用，並確保符合貸款契據。

本集團依賴銀行貸款、應付貸款及高級票據作為流動資金之主要來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無可供動用之未動用短期銀行貸款融通(二零零九年：零港元)。借貸一般按項目提取。

### 39. 財務工具(續)

#### 39b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

下表詳列本集團之非衍生財務負債之其餘合約到期日(按經協定償還條款)。該表已按財務負債之未經折現現金流量，根據本集團須作出付款之最早日期而編製。該表包括利息及本金之現金流量。倘利息流量屬浮息，未經折現金額乃來自於報告期末之利率曲線。

	加權平均 利率 %	按要求或 一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	於二零一零年	
						未經折現現金 流量總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
於二零一零年十二月三十一日							
<b>非衍生財務負債</b>							
貿易及其他應付款項	—	346,705	—	—	—	346,705	346,705
應付非控股股東款項	—	52,347	—	—	—	52,341	52,347
應付關連公司款項	—	2,466	—	—	—	2,466	2,466
收購附屬公司應付代價	—	350,262	—	—	—	350,262	350,262
銀行貸款	4.9-6.1	154,043	209,149	59,041	370,677	792,910	635,309
應付貸款	5.5-12.0	1,552,984	—	—	—	1,552,984	1,471,810
可換股票據	9.4	2,714	—	—	—	2,714	2,607
高級票據	11.4	304,200	305,033	3,728,400	—	4,337,633	2,974,260
已發出財務擔保：							
已擔保最高金額(附註43)	—	2,618,654	—	—	—	2,618,654	—
		<b>5,384,375</b>	<b>514,182</b>	<b>3,787,441</b>	<b>370,677</b>	<b>10,056,675</b>	<b>5,835,766</b>

**39. 財務工具(續)****39b. 財務風險管理目標及政策(續)**

## 流動資金風險(續)

	加權平均 利率 %	按要求或 一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	於二零零九年	
						未經折現現金 流量總額 千港元	十二月三十一日 之賬面值 千港元
於二零零九年十二月三十一日							
<b>非衍生財務負債</b>							
貿易及其他應付款項	—	377,836	—	—	—	377,836	377,836
應付非控股股東款項	—	48,055	—	—	—	48,055	48,055
應付關連公司款項	—	2,466	—	—	—	2,466	2,466
收購附屬公司應付代價	—	443,590	—	—	—	443,592	443,592
銀行貸款	5.4-6.4	773,508	160,392	387,108	379,340	1,700,348	1,470,304
應付貸款	20.0	1,675,800	—	—	—	1,675,800	1,402,200
可換股貸款票據	9.4	—	70,782	—	—	70,782	62,136
高級票據	11.4	304,200	304,200	4,033,433	—	4,641,833	2,942,803
已發出財務擔保：							
已擔保最高金額(附註43)	—	2,592,713	—	—	—	2,592,713	—
		6,178,170	535,374	4,420,541	379,340	11,513,425	6,709,392

以上所包括有關財務擔保之金額乃倘擔保之交易對手方作出金額申索，本集團可能須根據安排就全數擔保金額清償之最高金額。根據於報告期末之預期，本集團認為極有可能概無根據安排應付任何金額。然而，此項估計受限於變動，視乎交易對手方根據擔保作出申索之可能性，而其乃取決於交易對手方所持有之已擔保財務應收款項出現信貸虧損之可能性。

倘浮動利率之變動與於報告期末所釐定之該等利率估計有所不同，以上所包括有關非衍生財務負債之浮息利率工具之金額可予變動。

**39c. 公平值**

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

- 一 衍生工具之公平值乃使用已報價格計算得出。倘並無該等價格，其乃以折現現金流量分析使用工具期間之適用回報曲線(就無選項衍生工具而言)以及選項衍生工具之購股權價格模式(就有選項衍生工具而言)組成；及

### 39. 財務工具(續)

#### 39c. 公平值(續)

- 財務擔保合約之公平值乃參考就類似服務在公平交易中收取之費用釐定(當可取得有關資料),或透過比較借方在作出擔保時所收取之實際利率與估計借方會收取之利率,經參考利率差異作出估計(倘可作出有關資料之可靠估計)。
- 其他財務資產及負債之公平值乃根據一般公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

董事認為按攤銷成本於綜合財務報表內入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

#### 於綜合財務狀況表內確認之公平值計量

下表提供於初步確認後按公平值計量之財務工具之分析,乃按公平值之可觀察程度分為1至3級。

- 第1級公平值計量乃根據相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計算所得。
- 第2級公平值計量乃根據除第1級所包括報價以外而就資產或負債而言屬可觀察之輸入資料,直接(即作為價格)或間接(即來自價格)計算所得。
- 第3級公平值計量乃根據包括不能觀察之市場資料(不可觀察之輸入資料)之資產或負債之輸入資料之估價方法計算所得。

	第2級 及總計 二零一零年 千港元	第2級 及總計 二零零九年 千港元
<b>財務資產</b>		
衍生財務工具		
— 發行人之贖回權利	—	600
總計	—	600
<b>財務負債</b>		
衍生財務工具		
— 認股權證	16,600	29,600
總計	16,600	29,600

第1級及第2級之工具於本年度並無轉移。

## 40. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

#### (i) 君合百年

於二零零九年七月，本集團完成出售北京國銳民合投資有限公司(「北京國銳」)全部股本權益，總現金代價約為1,175,397,000港元。北京國銳擁有於中國成立並於中國北京從事物業開發之公司君合百年之55.95%股本權益。此項出售帶來出售收益約105,526,000港元。

#### (ii) 北京新松建築研究發展有限公司(「北京新松建築」)

於二零零九年八月，本集團完成出售於中國成立並從事設計及建築業務之公司北京新松建築之全部股本權益，現金代價約為1,129,000港元。此項出售帶來出售收益約1,815,000港元。

#### (iii) 億嘉合置業

於二零零九年六月，本集團完成出售於中國成立並於天津從事物業開發業務之公司億嘉合置業之40%股本權益，現金代價約為410,400,000港元。出售後，本集團保留億嘉合置業之40%權益，億嘉合置業因而成為本集團聯營公司。此項出售帶來出售收益約115,485,000港元。

#### (iv) 天津新潤房地產開發有限公司(「天津新潤」)

於二零零九年十二月，本集團完成出售Star Profit Group Limited(「Star Profit」)及其附屬公司之全部股本權益，總代價約為1,120,000,000港元。Star Profit之全資附屬公司Profit Kingsway Limited擁有於中國成立並於中國天津從事物業開發之公司天津新潤之全部股本權益。此項出售帶來出售收益約69,523,000港元。

#### (v) 北京世銘企業管理有限公司(「北京世銘」)

於二零零九年十二月，本集團完成出售於中國成立並於北京從事企業管理之公司北京世銘之全部股本權益，現金代價約為25,000港元。此項出售帶來出售收益約28,000港元。

#### (vi) 榮鑫(北京)企業管理有限公司、中新方圓科技(深圳)有限公司、天津中新同城房地產開發有限公司、天津中新泰華房地產開發有限公司及天津中新宜城房地產開發有限公司(「已取消註冊附屬公司」)

於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，本集團就於中國成立惟尚未展開任何業務之已取消註冊附屬公司申請並完成取消註冊程序。由於撥回匯兌儲備，此項出售帶來出售收益約44,489,000港元。



## 40. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售附屬公司概要

於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，有關出售附屬公司之已出售資產淨值概述如下：

	千港元
<b>已收代價：</b>	
現金	1,870,797
已收代價	836,154
已收總代價	2,706,951
<b>失去控制權之資產及負債分析：</b>	
廠房及設備	3,859
發展中物業	4,886,668
貿易及其他應收款項	3,961
預付所得稅	324
銀行結餘及現金	103,015
應計費用及其他應付款項	(104,693)
應付所得稅	(322)
遞延稅項負債	(81,267)
應付貸款	(615,719)
非控股股東就物業發展項目之墊款	(798,000)
應付集團公司款項	(472,424)
已出售資產淨值	2,925,402
<b>出售附屬公司之收益：</b>	
已收總代價	2,706,951
已出售資產淨值	(2,925,402)
非控股權益	79,914
轉撥至一間聯營公司權益之資產淨值	330,169
有關就失去附屬公司控制權自權益重新分類至損益之附屬公司之累計匯兌差額	145,234
	336,866
<b>就出售產生之現金流入淨額：</b>	
現金代價	1,870,797
減：已出售銀行結餘及現金	(103,015)
	1,767,782

於過往期間出售之附屬公司並無對本集團之業績及現金流量作出重大貢獻。

#### 41. 承擔

有關收購發展中物業之資本開支：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有關收購發展中物業 於綜合財務報表內已訂約但未撥備之開支	3,316,257	3,210,742
有關向一間聯營公司出資之已授權但未訂約資本開支	1,216,000	—

本集團負債支付拆遷安置開支實際金額超過五礦出資之任何剩餘金額。由於拆遷安置物業項目仍處於早期階段，本公司董事認為，資本承擔不可於二零一零年及二零零九年十二月三十一日量化。

#### 42. 經營租賃

##### 本集團作為承租人

年/期內就辦公室根據經營租賃已付之最低租賃付款為20,121,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：14,674,000港元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款之承擔到期如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	22,464	5,684
第二至第五年(包括首尾兩年)	25,250	2,285
	47,714	7,969

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業支付之租金。租約一般初步為期三個月至三年。

##### 本集團作為出租人

年內已賺取之物業租金收入為17,278,000港元(二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日：7,345,000港元)。若干本集團物業已就未來2至20年有已承擔租戶，並附有選擇權於該日後重續租賃，屆時會再次磋商所有條款。

或然租金收入乃按固定每月租金或佔用物業之相關營運之營業額之若干百分比之較高者計算得出。

## 42. 經營租賃(續)

### 本集團作為出租人(續)

於報告期末，本集團與租戶訂有下列未來最低租賃付款：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	36,311	39,602
第二至第五年(包括首尾兩年)	58,755	55,834
五年以上	38,561	15,004
	133,627	110,440

## 43. 或然負債

### (a) 公司擔保

#### (i) 就若干買家提供按揭貸款之擔保

本集團已就授予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並根據該等協議就該等銀行授予買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭分期款項，本集團須向銀行支付未能還款買家結欠之未償還按揭本金以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權及管有權。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款抵押予銀行時解除，此情況一般於物業業權契據移交予買家後一年內發生。於二零一零年十二月三十一日，由本公司附屬公司作擔保之未償還按揭總額約為2,618,654,000港元(二零零九年：2,377,313,000港元)。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大，且本公司董事認為，相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回償還結欠按揭本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中作出撥備。

#### (ii) 就授予一間前附屬公司之銀行貸款提供之擔保

本公司已就授予一間前附屬公司之銀行貸款與兩家銀行訂立協議提供公司擔保。根據擔保之條款，倘前附屬公司未能償還銀行貸款，本公司須向銀行償還之前附屬公司所結欠之未償還貸款本金以及應計利息及罰款。擔保將於悉數償還前附屬公司之銀行貸款時解除。本公司於報告期末於該等擔保項下之最高責任為前附屬公司之尚未償還銀行貸款金額人民幣零元(相等於約零港元)(二零零九年：224,000,000元(相等於約255,360,000港元))。

**43. 或然負債(續)****(a) 公司擔保(續)**

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有自前附屬公司之控股公司提供之按金人民幣36,000,000元(相等於約39,960,000港元)作該等擔保之抵押品，該按金已於融通屆滿後於截至二零一零年十二月三十一日止年度退回予前附屬公司之控股公司。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約之公平值於初步確認時屬微不足道，且本公司董事認為，前附屬公司拖欠還款之機會極微，而倘有拖欠還款之情況，前附屬公司資產淨值之可變現淨值足夠以收回償還銀行貸款之結欠本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保作出撥備。

**(b) 物業損毀保證**

根據中國法律及法規，買方購入之物業均能就某些特定損毀情況獲得為期一至兩年之維修保證。這類保證由項目有關承建商作出之背對背保證保障。

**(c) 法律訴訟**

本集團不時可能涉及在日常業務過程中產生之多項訴訟及法律程序。然而，訴訟受到本質上不明朗因素之影響，而可能損害本集團業務之該等或其他事宜之不利結果可能會不時產生。本公司董事現時並不知悉任何彼等相信將會個別或共同地對本集團之業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響之任何有關法律程序或申索。

**44. 關連人士交易****(a) 與關連人士之結餘**

與關連人士之結餘之詳情載於附註19、27及32。

**(b) 與主要管理人員之交易**

(i) 於二零零九年五月一日至二零零九年十二月三十一日期間，本公司董事劉義先生及劉岩女士與本公司之附屬公司訂立買賣協議，以購買本集團之物業，總代價分別約為1,335,000港元及1,265,000港元。於二零零九年十二月三十一日，本集團根據該等協議自劉岩女士收取金額約6,000港元作為按金。

(ii) 本集團主要管理人員之薪酬(包括附註11所披露向本公司董事支付之款項)如下：

	二零一零年 一月一日 至二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 五月一日 至二零零九年 十二月三十一日 千港元
短期僱員福利	16,283	10,830
離職後福利	8	8
股權報酬福利	32,017	3,857
	48,308	14,695

總薪酬已計入「員工成本」一項(見附註9)。

#### 44. 關連人士交易(續)

##### (c) 與關連人士交易

本集團於年/期內與關連人士訂立下列重大交易：

關連公司名稱	附註	交易性質	二零一零年	二零零九年
			一月一日至 二零一零年 十二月三十一日	五月一日至 二零零九年 十二月三十一日
			千港元	千港元
北京欣錦佳資產管理有限公司	(i)	已付樓宇管理費用	4,899	4,817
天津博華物業管理有限公司	(i)	已付代理費用	—	1,896
重慶中新嘉業物業管理有限公司	(i)	已付代理費用	—	2,843
北京西宇嘉業管理有限公司 — 深圳分公司	(ii)	已付代理費用	—	1,334
上海中大物業管理有限公司	(iii)	已付樓宇管理費用	697	—
上海實業財務有限公司	(iii)	已付財務成本	301	—
Moon Yik Company Limited	(iv)	已付租金開支及 管理費用	2,081	—

附註：

- (i) 本公司前控股股東鄺松校先生擁有該等實體之控股權益。
- (ii) 本公司前董事劉岩女士擁有該實體之控股權益。
- (iii) 該等實體為本公司之母公司上實控股之附屬公司。
- (iv) 該實體由本公司之母公司上實控股之獨立非執行董事控制。

除以上交易外，本集團已於年/期內訂立下列擔保及安排貸款：

- (i) 本集團與上實控股之附屬公司訂立貸款協議，其載於附註32(a)。
- (ii) 北京新松投資集團有限公司已作出企業擔保，其載於附註31。



#### 45. 報告期後事件

於二零一零年九月二十九日，本公司宣佈本公司之全資附屬公司力暉投資有限公司(「力暉」)與上海城開及城開綠碳(天津)股權投資基金合夥企業(「城開綠碳合夥企業」)(統稱「買方」)以代價人民幣24.29億元(相等於約28.13億港元)(「土地收購成本」)贏得收購土地使用權之投標。根據買方與上海土地交易中心日期為二零一零年九月二十九日之函件，力暉、上海城開及城開綠碳合夥企業之投資比例分別為25%、40%及35%。力暉、上海城開及城開綠碳合夥企業將會成立上海城開集團龍城置業有限公司(「合夥企業公司」)，以持有及開發該土地。合夥企業公司之註冊資本將為人民幣21.00億元(相等於約24.32億港元)，其中人民幣5.25億元(相等於約6.08億港元)將由力暉投入。合夥企業公司之投資總額將為人民42.00億元(相等於約48.64億港元)。合夥企業公司於二零一一年二月二十八日成立。

#### 46. 本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	於二零零九及 二零一零年年所持有已發 行股本/繳足 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
中置(北京)企業管理有限公司 (附註(b))	中國	200,000,000 港元	—	100%	投資控股
深圳鳳凰置業有限公司 (附註(a))	中國	10,000,000 美元	—	82%	物業投資
北京金馬文華園房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	12,000,000 美元	—	100%	物業發展
北京新松房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	人民幣 190,000,000 元	—	100%	物業發展
北京市御水苑房地產開發 有限責任公司(附註(c))	中國	人民幣 20,000,000 元	—	90%	物業發展
北京新松置地投資顧問 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 30,000,000 元	—	100%	投資控股
成都中新錦泰房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	人民幣 200,000,000 元	—	100%	物業發展

#### 46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	於二零零九及 二零一零年年所持有已發 行股本/繳足 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
西安滄瀾建設開發有限公司 (附註(a))	中國	86,880,000美元	—	71.5%	物業發展
西安中新滄瀾歐亞酒店發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 50,000,000元	—	71.5%	酒店營運
西安中新永榮房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新佳園房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新永佳房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新沁園房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新新柳域房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新華勝房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新榮景房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新濱河房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
西安中新永景房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 10,000,000元	—	71.5%	物業發展
湖南淺水灣湘雅溫泉花園 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 30,000,000元	—	67%	物業發展
重慶中華企業房地產發展 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 200,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新濱海房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	100,000,000港元	—	100%	物業發展

## 46. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/註冊及 經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本詳情	於二零零九及 二零一零年年所持有已發 行股本/繳足 註冊資本百分比		主要業務
			直接	間接	
天津中新華安房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 240,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新華城房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 80,000,000元	—	100%	物業投資
天津中新嘉業房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 120,000,000元	—	100%	物業發展
天津中新信捷房地產開發 有限公司(附註(b))	中國	人民幣 240,000,000元	—	100%	物業發展
天津凱津房地產開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 210,000,000元	—	100%	物業發展
上海九久廣場投資開發 有限公司(附註(c))	中國	人民幣 226,160,000元	—	100%	物業發展
瀋陽向明長益置業有限 公司(附註(a))	中國	63,750,000美元	—	80%	物業發展
珠海市淇洲島影視城有限 公司(附註(a))	中國	人民幣 90,000,000元	—	100%	物業發展
中歐城開有限公司(附註(c))	中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
北京盈通房地產開發 有限公司(附註(a))	中國	6,000,000美元	—	67.5%	一級土地發展

附註：

- (a) 該等公司在中國以中外合資合營企業形式成立。
- (b) 該等公司在中國以外商獨資企業形式成立。
- (c) 該等公司在中國以有限責任公司形式成立。

上表所列附屬公司僅包括本公司董事認為對本集團之本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部分之公司。本公司董事認為細列所有附屬公司詳情會令篇幅過於冗長。

## 47. 本公司之財務狀況表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3,826	3,145
於附屬公司之投資	—	—
應收附屬公司款項	12,051,307	13,101,192
衍生財務工具	—	600
	<b>12,055,133</b>	<b>13,104,937</b>
<b>流動資產</b>		
應收貸款	—	—
其他應收款項	313,990	327,766
按金及預付款項	182,569	76,044
銀行結餘及現金	1,429,860	75,777
	<b>1,926,419</b>	<b>479,587</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計費用	1,055,468	578,809
應付附屬公司款項	1,301,625	1,013,299
應付關連公司款項	2,466	2,466
應付股息	6,423	6,473
衍生財務工具	16,600	29,600
可換股貸款票據	2,607	—
應付貸款	1,000,000	1,368,000
	<b>3,385,189</b>	<b>2,998,647</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(1,458,770)</b>	<b>(2,519,060)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>10,596,363</b>	<b>10,585,877</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延負債	5	438
可換股貸款票據	—	62,136
高級票據	2,974,260	2,942,803
	<b>2,974,265</b>	<b>3,005,377</b>
<b>總資產減總負債</b>	<b>7,622,098</b>	<b>7,580,500</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	105,173	77,826
儲備	7,516,925	7,502,674
	<b>7,622,098</b>	<b>7,580,500</b>

## 財務概要

	截至四月三十日止年度			截至	截至二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年 十二月三十一日 止八個月	十二月三十一日 止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	2,779,845	5,029,260	2,534,580	513,086	4,110,291
除稅前溢利(虧損)	1,041,943	2,375,514	338,698	(2,034,501)	(707,130)
所得稅	(223,703)	(808,990)	(249,142)	(149,798)	(128,778)
年度/期間溢利(虧損)	818,240	1,566,524	89,556	(2,184,299)	(835,908)
應佔：					
本公司擁有人	833,319	1,550,486	126,567	(2,106,392)	(749,649)
非控股權益	(15,079)	16,038	(37,011)	(77,907)	(86,259)
年度/期間溢利(虧損)	818,240	1,566,524	89,556	(2,184,299)	(835,908)

	於四月三十日			於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債					
總資產	14,144,131	27,563,524	29,295,748	25,991,780	25,925,861
總負債	(8,632,580)	(18,484,201)	(20,223,605)	(19,331,798)	(18,283,579)
	5,511,551	9,079,323	9,072,143	6,659,982	7,642,282
股本擁有人					
本公司擁有人	4,958,831	8,374,052	8,316,384	6,073,429	7,122,979
非控股權益	552,720	705,271	755,759	586,553	519,303
	5,511,551	9,079,323	9,072,143	6,659,982	7,642,282