

二零零九年 年報



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



	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事局主席報告書	4
副主席／集團總裁報告書	5
董事及高級管理層	8
物業詳情	10
管理層討論與分析	24
董事會報告	29
公司管治報告	39
公司資料	42
獨立核數師報告	43
合併綜合收益表	44
財務狀況表	45
合併股東權益變動表	47
合併現金流量表	49
財務報表附註	50

上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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

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

# 財務摘要

## 業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零零九 百萬港元	二零零八 百萬港元	二零零七 百萬港元	二零零六 百萬港元	二零零五 百萬港元
營業額淨額	2,831	3,740	3,350	2,621	1,309
毛利	1,237	895	637	1,147	460
除稅前溢利	1,525	1,677	1,670	1,103	504
稅項	(507)	(893)	(642)	(731)	(167)
除稅後溢利	1,018	784	1,028	372	337
非控股股東權益	(233)	(536)	(9)	(318)	(73)
母公司股東應佔溢利	785	248	1,019	54	302
股息	(159)	—	(96)	(44)	(69)
每股盈利					
— 基本	24.47 港仙	8.91 港仙	42.95 港仙	2.91 港仙	18.38 港仙
— 攤薄	23.70 港仙	8.64 港仙	41.81 港仙	2.91 港仙	17.68 港仙
資產總值	34,674	21,307	19,622	10,244	6,083
負債總額	23,366	13,434	13,039	7,289	4,508
資產淨值	11,308	7,873	6,583	2,955	1,575
現金儲備	4,603	1,575	1,939	1,026	1,396
股東資金	8,192	6,473	5,800	2,558	1,445

	截至十二月三十一日止				
	二零零九	二零零八	二零零七	二零零六	二零零五
股東資金回報率(%)	10%	4%	18%	2%	19%
流動比率(倍)	1.62x	1.65x	1.59x	1.49x	1.28x
總負債與股東資金比率(倍)	2.07x	1.71x	1.98x	2.85x	3.23x
淨負債與股東資金比率(倍)*	2.29x	1.83x	1.91x	2.45x	2.23x

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



## 施建

董事局主席

2010年為上置集團進入中國房地產行業的第17年，同時為集團於香港交易所上市的第11年。我們過去十多年來，一直堅持以「可持續發展」的核心理念，為集團未來10年的發展奠定紮實的基礎。今天，集團已建立了一支具不斷學習及創新精神的團隊，集團員工多達逾3,000人，集團總資產已近港幣350億元，地產項目亦由以上海為基地，拓展至上海週邊城市，而且北至遼寧省的瀋陽市，南達海南省的海口市；項目類型亦由純住宅開發，擴展至綜合性商業地產（酒店、零售和辦公樓）。不斷重覆堅持高質的建設，為我們於2009年贏得合同銷售總量突破人民幣50億元的輝煌成績。我們深信，尤以來自上海和海口的發展項目，將能為2010年的銷售添上動力。

已定位為國際金融，貿易，航運和經濟中心的上海仍然是集團的主要市場；而將打造成為國際旅遊島的海南島，亦將為集團帶來新的增長動力。

五年前，我們開始籌組商業地產項目，堅信其將會為集團帶來長遠恆久的價值。今天，我們商業地產項目的規模已漸漸形成，並開始對集團的收入帶來貢獻。於上海，位於市中心的酒店、商舖和購物中心已全面投入運營；於瀋陽，

同樣位於市中心的大型商場，租客亦續步進駐。另外，位於上海市大虹橋及閘北區兩個發展核心的辦公樓、酒店以及海口市的酒店亦已全面開展籌建，落成後將進一步充實集團商業地產項目的組合。

我們屬下於新加坡交易所上市將近三年的中國新城鎮發展有限公司，於2009年錄得上市後的首次年度盈利。其獨特的土地開發商業模式，經過了8年時間的歷練，肯定了卓然出眾的成就。我們深信，中國新城鎮未來將繼續為集團的整體收入作出非常可觀的貢獻。

我深信，集團已認清目標，並部署好掌握國內房地產未來發展的機遇。我謹借此機會，感謝各股東、投資者和銀行在過去一年所給予的信任和支持，亦感謝董事局各成員的貢獻。另外，我對集團各管理層和員工的出色表現表示嘉獎，並希望大家繼續為集團未來的發展作出貢獻。

最後，董事局建議派發末期股息每股0.044港元。

施建  
董事會主席

二零一零年四月十六日

## 業務回顧

本集團二零零九年在售物業主要有上海的綠洲雅賓利花園二期、綠洲香島花園、美蘭湖高爾夫別墅、華府海景、綠洲中環中心，海口的外灘中心和沈陽的綠洲悠山美地等項目。二零零九年一至十二月，本集團共完成合同金額約為59.3億港元，合同銷售樓面面積為303,921平方米。

項目公司	銷售合同金額 (千港元)	銷售合同面積 (平方米)
上海雅賓利	1,591,406	46,030
上海綠洲香島花園	1,396,611	98,518
上海美蘭湖高爾夫別墅	1,100,494	39,298
上海華府海景	627,652	40,915
上海綠洲中環中心	494,111	18,596
海南海口海港城	348,819	29,139
瀋陽綠洲悠山美地	69,624	13,015
其他項目	298,715	18,410
合計	5,927,432	303,921

本集團二零零九年度錄得之營業額淨額約為28.3億港元(二零零八年：37.4億港元)，比二零零八年下降24.3%。二零零九年度之毛利，約為12.4億港元(二零零八年：8.9億港元)，比二零零八年增長約38%。二零零九年度之毛利率約為44%。(二零零八年：24%)

## 營業額淨額之性質

	2009 (千港元)	2008 (千港元)
住宅開發銷售	1,633,588	3,705,960
土地基礎設施建設	958,725	-
酒店經營	167,631	102,010
物業出租	120,612	72,939
物業管理	60,673	53,443
高爾夫球場營運	34,504	-
建造智能化網絡基礎設施	10,367	4,103
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡設備安裝	4,786	6,340
其他收入	1,870	-
	2,992,756	3,944,795
減：銷售税金	(162,160)	(204,930)
總營業額	2,830,596	3,739,865

其中各商業地產項目於2009年均比去年錄得增長。

## 開發項目

集團正開發的主要項目包括上海的華府海景、美蘭湖高爾夫別墅、華府一號、上置香島原墅、海上華府、綠洲香島花園、綠洲雅賓利花園和綠洲中環中心共8個；瀋陽的瀋陽雅賓利花園和瀋陽綠洲悠山美地共2個和海口的海口外灘中心。

集團主要的商業地產項目有4個，3個在上海，1個在瀋陽。相信續漸對集團的收入帶來重要貢獻。

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

### 新增土地儲備

截至二零零九年十二月三十一日，集團現有主要開發項目共11個，年內於上海新增2個項目，建築面積共約140,000平方米。集團開發項目總可出售面積約為370多萬平方米，可供本集團未來5年持續開發之用。

集團附屬公司CNTD集中於發展新城鎮，業務分佈於上海、無錫及瀋陽地區，總涵蓋土地面積約35.5平方公里，可供出售的總建築面積約1,600萬平米。

### 工程建設

本集團根據二零零九年初制訂的開發進度及工程節點，有序推進各個項目工程，保質保量地完成了各項工程建設工作，在項目開發及建設的過程中，針對各項目的特點與具體情況，不斷總結經驗教訓與優化工藝流程，工程管理和全裝修工程逐步形成了規範化操作的書面文件，使批量施工中各個環節處於有章可循，使成本處於可控狀態，同時集團下屬的弱電智能化與物業管理等配套公司也在標準化與規範化方面取得積極進展，共同為集團的精品戰略與市場銷售提供了強有力的支持。

集團將在二零一零年加快各項目的開發進度。

### 公司財務與資本運作

#### 回購2億美金高息債券

集團於二零零九年七月分別配售5.2億新股以及發行面值人民幣4.469億元之可換股債券，並分別取得3倍及2.5倍超額認購，集資金額達1.3億美元。隨後在七月份成功回購共計1.28億美元的高息債，進一步改善集團的資本結構。

### 投資活動

#### 增持中國新城鎮發展有限公司股份

經過二零零九年五月和九月本集團對中國新城鎮發展有限公司(中國新城鎮)增持股份及購買可換股債券，以及二零零九年十二月中國新城鎮自身回購部分股份，本集團對於中國新城鎮的持股比例上升至50%以上。

#### 收購遼寧高校20%股權

二零零九年十月公告，集團已獲得股東批准進行收購，完成後集團對遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司的控股權將會從70%增加至90%，從而進一步增加了對瀋陽雅賓利項目相應的物業開發權益。截至二零零九年十二月三十一日，此收購交易尚未完成。

## 上置集團已獲中國農業銀行總行 58.71 億元的集團授信

二零零九年，本集團獲中國農業銀行總行認定為優質客戶，並獲得總額 58.71 億元的集團授信，成為農業銀行總行重點支持的房地產優質客戶，當符合有關基本條件後，集團屬下的項目公司便可分別提取總值 58.71 億元的授信。

## 集團榮譽

### 上置集團榮獲「二零零九房地產百強企業」稱號

二零零九年三月二十八日，中國地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院四家機構發佈《二零零九中國房地產百強企業研究總報告》，上置集團在「二零零九中國房地產百強企業」的總排名位列第 22 位，並榮登二零零九年「成長性 TOP10 企業」。

### 美蘭湖花園

通過建設部 3A 級住宅性能認證預審，並且獲得「第六屆上海市優秀住宅綜合金獎」。

### 綠洲雅賓利花園

榮獲上海市第六屆優秀住宅評選三個獎項：規劃設計獎、房型設計獎、全裝修獎；以及榮獲上海「四高」優秀小區、「上海住宅產業化全裝修技術平台參與企業」、「二零零九全裝修成品房滿意度測評示範項目·示範企業」等各項榮譽稱號。

### 綠洲中環中心

辦公樓被評為上海市建設工程「白玉蘭」獎（市優質工程）、獲得國家優質工程獎（相當於國家魯班獎）。還獲得了精英首選總部商務樓、最佳商業潛力獎、鋒采地產大獎、2009 年度摩登地標等稱號。

## 業務展望與分析

二零零九年的中國房地產市場經歷了一個急轉向上的行情。經濟刺激計劃和寬松的貨幣政策是支持房地產市場回暖的重要宏觀因素。各級政府出台的房地產相關政策也起到了積極的推動作用。年初，貫徹房地產優惠政策刺激房市；年中，加大土地供給，整頓市場秩序；年末，防範泡沫擴大，遏制房價過快上漲。二零零九年十二月初召開的中央經濟工作會議提出，二零一零年經濟工作要「保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和適度寬松的貨幣政策，根據新形勢新情況著力提高政策的針對性和靈活性」。這就意味著二零一零年宏觀調控政策不會出現大的轉向和波動，政策的穩定也將確保宏觀經濟的繼續快速恢復增長。

上置集團已走過了將近二十年的發展歷程，上市也已十年，發展至今集團已經成為一家以房地產、新城鎮的開發與經營為主營業務、擁有十幾個在建項目的綜合性房地產開發集團公司，業務已逐步拓展至華南、東北區域省會城市。同時與各大金融機構建立了良好的合作關係，並已積累了豐富的客戶資源。

在成功經歷了跌宕起伏的經濟發展狀況以及多變的市場環境之後，我們對未來的房地產業以及集團今後的發展更加充滿信心，相信宏觀調控後的市場將更加理性和穩健。在新的一年里，我們將進一步樹立世界性的眼光和胸懷，整合集團各方面資源，以專業化的團隊、優質的產品以及規範的運作不斷在創新中求得更大的發展。

集團將把握機會推進各項目進度，並密切留意最新的政策，據此而調整發展策略。

### 虞海生

副主席／集團總裁

二零一零年四月十六日

## 董事

### 執行董事

施建先生，五十六歲，為本集團董事局主席，本集團之創始人。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理；一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有近二十年的房地產業投資和企業經營管理經驗。施建先生為本集團之附屬公司，於新加坡上市，中國新城鎮發展有限公司之董事局主席。施建先生為中國新城鎮發展有限公司之執行董事兼副總裁施冰先生之父親。

李耀民先生，五十九歲，為本集團董事局副主席、聯營總裁。李先生主管本集團房地產物業開發與發展。彼於一九九三年加盟本集團。於一九九二年至一九九三年，曾任上海 Golden World Commercial Building Co., Ltd. 總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。

虞海生先生，五十六歲，為本集團董事局副主席、行政總裁。虞先生主持本集團資本運作、住宅科技工作。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。

蔣旭東先生，四十六歲，為本集團執行董事、營運總裁。蔣先生協同主持本集團房地產物業開發與發展。畢業於一九八六年在上海同濟大學工業與民用建築專業，後獲得 MBA 學位。彼於一九九七年加盟本集團。一九八六年至一九九七年供職於上海市房屋土地管理局，任部門主管。蔣先生擁有近二十年之房地產開發與經營管理經驗。

余偉亮先生，四十九歲，為本集團執行董事、聯席行政總裁。余先生持有加拿大多倫多約克大學管理學士學位，為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。余先生曾經在香港及中華人民共和國（「中國」）的私人及上市企業任職，擁有超過二十年多的財務及行政經驗。余先生並曾在香港、中國及美國的國際會計師事務所工作。二零零四年五月至二零零七年四月期間，余先生為本公司之首席財務官。而在接受是次委任前，他曾經為本公司在新加坡證券交易所上市之現時子公司中國新城鎮發展有限公司（「CNTD」）之執行董事及聯席副主席。余先生現在擔任 CNTD 的非執行董事及聯席副主席之職務。

### 非執行董事

張永銳先生，六十歲，為本公非執行董事。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲準於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會副主席。張先生另外為其他多家香港上市公司之董事（包括數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司）及分別於二零零七年退任大福證券集團有限公司及正興（集團）有限公司之董事職務，及於二零零九年退任中國平安保險（集團）股份有限公司之董事職務。

金炳榮先生，六十一歲，為本公司非執行董事。金先生於一九九七年畢業於上海復旦大學，獲國際金融碩士學位。彼於行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任行長。金先生於一九八四年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海分行擔任職行長。

## 獨立非執行董事

姜燮富先生，六十七歲，彼於二零零三年二月至二零零八年二月任職於上海市人大常委會常委城市建設和環境保護委員會副主任委員。曾任上海市房屋土地資源管理局黨委書記，彼持有上海師範大學頒授之歷史系學士學位。

葉怡福先生，五十四歲，為本公司獨立非執行董事。葉先生持有Sheffield大學之理學士學位，主修化學工程。彼為英國特許公認會計師。葉先生從事金融服務行業二十五餘年，具有豐富的金融、財務管理、銀行及投資之經驗。

潘龍清先生，六十一歲，高級經濟師。由一九七五至二零零三年，潘先生為中國政府官員並曾擔任多項要職，其中包括上海市南匯縣副縣長，上海市金山縣黨委書記、縣長，上海市農業委員會副主任兼市體改委副主任，上海市松江區區委副書記、區長、區委書記等。由二零零三至二零零五年期間，他為上海市對外經濟貿易委員會黨委書記和主任及上海市外國投資工作委員會主任；由二零零五至二零零九年五月期間，潘先生為上海國際集團有限公司之黨委書記、副董事長、總經理及其主要附屬公司-上海國際信託有限公司之黨委書記及董事長。由二零零六至二零零九年初期間，他亦擔任在上海證券交易所上市之上海浦東發展銀行股份有限公司董事一職。潘先生現出任中國會計學會信託分會會長、上海農村商業銀行董事及在香港聯合交易所有限公司主版上市之中國龍工控股有限公司獨立非執行董事。除以上所披露，潘先生在獲委任前三年內並沒有在其他上市公眾公司擔任董事職務。



性質： 商鋪  
 位置／方向： 上海市盧灣區／市中心  
 總面積： 11,330 平方米  
 地址： 上海市盧灣區馬當路 222 號

土地用途	面積(平方米)
商鋪	11,330



# 華府海景



性質： 商住  
 位置／方向： 上海市金山區山陽鎮／西南面  
 土地面積： 54 畝 (35,832 平方米)  
 可建面積： 115,793 平方米  
 地址： 上海市金山區山陽鎮海光村 151/2 地塊

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	51,267	51,267	2008	2010
商鋪	12,315	12,315	2008	2010
綜合樓(商業)	1,994	1,994	2008	2010
辦公樓	25,380	25,380	2008	2010
公建	24,837	0	2008	2010



# 美蘭湖高爾夫別墅(美蘭湖花園)



性質：住宅  
 位置／方向：上海市寶山區／北面  
 土地面積：180.89畝(120,594.8平方米)  
 可建面積：138,175平方米  
 地址：上海市寶山區羅店新鎮A3-2地塊

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	52,420	36,348	2008	2010
住宅二期	35,780	29,990	2009	2011
住宅三期	42,536	19,770	2009	2011
商業	800	800	2008	2010
公建	1,064	0	2009	2011



# 瀋陽綠洲悠山美地



性質：住宅  
 位置／方向：遼寧省瀋陽市／東南面  
 土地面積：638.6畝(425,732平方米)  
 可建面積：497,086平方米  
 地址：瀋陽市東陵區李相新城072109005、072109007、08-04號地塊

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
聯排別墅一期	162,386	162,386	2008	2010
聯排別墅二期	69,985	69,985	2008	2010
小高層一期	35,618	35,618	2010	2011
小高層二期	17,407	17,407	2010	2011
公建	7,730	0	2008	2010
住宅三期(08-04)	203,960	203,960	2011	2013





性質：住宅  
 位置／方向：上海市寶山區／東北面  
 土地面積：145 畝 (96,786 平方米)  
 可建面積：116,210 平方米  
 地址：上海市寶山區羅店新鎮 D2-2 地塊

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	116,210	116,210	2009	2011





性質： 商業  
 位置／方向： 遼寧省瀋陽市／市中心  
 土地面積： 42.8 畝 (25,820 平方米)  
 總面積： 245,252 平方米  
 地址： 瀋陽沈河區團結路9號

土地用途	面積(平方米)
商業	245,252





性質：住宅  
 位置／方向：上海市閔行區／西南面  
 土地面積：103,164 平方米  
 可建面積：18,054 平方米  
 地址：閔行區馬橋鎮355街坊 1/1 丘

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	18,054	18,054	2010	2011





性質：住宅  
 位置／方向：上海市松江區／西南面  
 土地面積：706畝(471,000平方米)  
 可建面積：579,498平方米  
 地址：中國上海市松江區九亭鎮莘松路1288弄

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	96,587	96,587	2000	2001
住宅二期	45,730	45,730	2002	2003
住宅三期(A1)	18,645	18,645	2003	2005
住宅三期(A2)	29,304	29,304	2003	2005
住宅三期(A3)	51,533	51,533	2004	2006
住宅三期(B1-2)	117,454	117,454	2005	2007
住宅三期(B3)	61,017	61,017	2007	2009
住宅三期(C1-2)	125,519	125,519	2008	2010
公建	33,709	33,709	2008	2009





性質： 綜合  
 位置／方向： 上海市閘北區／市中心  
 土地面積： 309 畝 (165,428 平方米)  
 可建面積： 608,307 方米  
 地址： 上海市中興路 699 號

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	70,059	70,059	2005	2007/8
住宅二期	46,823	46,823	2008	2010
住宅三期	141,000	141,000	2010	2012
住宅四期	50,300	50,300	2012	2014
公建	127,994	0	2010	2012
商鋪	59,631	59,631	2013	2016
辦公樓	106,500	106,500	2013	2016
會所	6,000	2,013	2013	2016



# 綠洲中環中心



性質： 綜合  
 位置／方向： 上海市普陀區／市中心  
 土地面積： 114畝 (75,875平方米)  
 可建面積： 311,546平方米  
 地址： 上海市普陀區金沙江路1628弄

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	48,445	48,445	2002	2005
住宅二期	18,126	18,126	2002	2006
辦公樓(3#、7#)	49,071	49,071	2006	2007
公建	69,549	0	2004	2007
商鋪	34,348	0	2004	2007
辦公樓(1#、2#)	55,007	27,532	2006	2008
辦公樓	37,000	37,000	2010	2012





性質：住宅、商舖  
 位置／方向：遼寧省瀋陽市／市中心  
 土地面積：238 畝 (158,536 平方米)  
 可建面積：954,217 平方米  
 地址：瀋陽市和平區南大街 2007-024 號宗地

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	122,376	121,876	2009	2011
商業一期	4,431	4,431	2009	2011
住宅二期	140,000	140,000	2011	2013
住宅三期	303,683	303,683	2012	2014
住宅四期	190,484	190,484	2013	2015
辦公樓	151,477	151,477	2014	2016
商業二期	38,766	38,766	2015	2017
公建	3,000	0	2011	2017



## 海口外灘中心



性質： 綜合  
 位置／方向： 海南省海口市／市中心  
 土地面積： 341畝 (227,273平方米)  
 可建面積： 907,019平方米  
 地址： 海口市濱海大道北側新港片區

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	84,914	84,914	2008	2011
酒店式公寓一期	22,540	22,540	2010	2012
商業一期	4,063	4,063	2008	2011
住宅二期	221,520	221,520	2010	2012
商業二期	19,251	19,251	2010	2012
住宅三期	237,080	237,080	2011	2013
商業三期	2,440	2,440	2011	2013
住宅四期	142,800	142,800	2013	2015
商業四期	77,411	77,411	2013	2015
辦公和酒店四期	95,000	95,000	2013	2015





性質：住宅、商業  
 位置／方向：上海市黃浦區／市中心  
 土地面積：56畝(37,129平方米)  
 可建面積：211,813平方米  
 地址：上海市黃浦區717-719街坊

土地用途	可建面積(平方米)	可售面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	70,693	70,693	2011	2014
住宅二期	30,297	30,297	2012	2015
商業一期	41,939	41,939	2011	2014
商業二期	10,800	10,800	2012	2015
公建	58,084	0	2011	2015

# 斯格威鉑爾曼大酒店



性質： 酒店  
 位置／方向： 上海市盧灣區／市中心  
 土地面積： 21 畝 (14,279 平方米)  
 總面積： 101,047 平方米  
 地址： 上海市盧灣區打浦路 15 號

土地用途	面積(平方米)
酒店	101,047



## 財務評論

### 營業額及股東應佔溢利

本集團二零零九年度之收益淨額約為28.31億港元(二零零八年：37.4億港元)，比二零零八年下降24.3%。股東應佔溢利約為7.85億港元，比二零零八年的約2.48億港元增長216.5%。

### 流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持平穩。於二零零九年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為46.03億港元(二零零八年：15.75億港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為91.19億港元(二零零八年：48.08億港元)，比去年上升89.7%。流動比率輕微地下降至1.62倍(二零零八年：1.65倍)的平穩水平。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總負債與權益總計比率上升至2.07倍(二零零八年：1.71倍)。於年度終了日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之四十五(二零零八年：百分之五十一)。以本集團淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款港幣約46.03億元)佔總股本(權益總計加淨應付款及借款)為計算基準。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

#### 中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)之權益變動

本公司之全資附屬公司Sinopower於二零零九年五月五日訂立一項認購協議，以每股中國新城鎮股份0.051新元之認購價認購680,000,000股中國新城鎮股份。認購股份於二零零九年五月十五日配發予Sinopower。於完成日期，是次股份認購交易造成本公司於中國新城鎮之持股由32.03%增加至49.24%。由於中國新城鎮在其董事及行政人員於二零零九年五月行使管理層購股權計劃規定之購股權後向其董事及行政人員發行2,977,500股新股份，故其後Sinopower於中國新城鎮之股權由49.24%攤薄至約49.19%。

於二零零九年七月二十八日，Sinopower與中國新城鎮訂立(a)股份認購協議(「Sinopower股份認購協議」)，據此，倘中國新城鎮向債券持有人發行一定數量之新股份以結算中國新城鎮之債券，Sinopower有條件同意以每股認購股份0.07872新元之認購價認購至多293,795,512股認購股份；因此，Sinopower於中國新城鎮之持股比例在中國新城鎮之優先債結算前後將維持在49.19%；及(b)可換股債券認購協議，據此，Sinopower有條件同意認購中國新城鎮發行之可換股債券。

於二零零九年九月九月，中國新城鎮透過向Sinopower配發222,295,064股中國新城鎮股份完成Sinopower股份認購協議，並根據可換股債券認購協議向Sinopower發行本金額為人民幣275,994,230元之可換股債券。該等交易完成後，本公司保持於中國新城鎮持有約49.19%股權，以及可於任何時間兌換為中國新城鎮股份之可換股債券，而一旦兌換完成，Sinopower於中國新城鎮之持股比例將超過50%。

由於中國新城鎮於二零零九年十二月十一日至二零零九年十二月二十九日期間購回其55,168,000股股份，故截至二零零九年十二月三十一日本公司於中國新城鎮之間接持股權益由約49.19%增加至約50.07%。

在編製財務報表時，中國新城鎮自2009年9月9日起被視為本公司之子公司。

#### 收購上海綠杉置業有限公司(「綠杉」)

於二零零九年九月二十三日，上海住富房地產(「住富」，本公司持有50.36%權益之附屬公司)與綠杉之現有兩名股東訂立一項注資協議，該兩名股東分別持有綠杉之90%及10%股權。注資前，綠杉之註冊資本為人民幣5,000,000元，並在閔行區擁有一幅103,164平方米土地。根據該協議，住富將向綠杉注入人民幣41,950,000元，並在注資完成後擁有綠杉之55%股權。住富之注資已於二零零九年十二月完成。

#### 收購遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)之20%額外股權

於二零零九年十月二十八日，本公司之全資附屬公司Konmen與Ng Chi Ming Ken先生(「金怡賣方」)訂立金怡收購協議，據此，金怡賣方有條件同意出售，以及Konmen有條件同意購買金怡之全部已發行股本及金怡之免息股東貸款38,960,000港元，總代價為750,000,000港元。簽訂金怡收購協議(惟須達致若干條件)後，250,000,000港元已作為按金及部分款項以現金支付，以及餘額500,000,000港元將由本公司透過於完成時發行承兌票據支付，而本公司承諾將於二零一一年十月二十八日或之前向金怡賣方支付餘款。金怡持有遼寧高校(本公司持有70%權益之附屬公司)之20%股權。

該交易已於二零零九年十二月四日獲股東特別大會通過。截至二零零九年十二月三十一日，該交易一直未完成，原因是尚未達致部分條件。

#### 出售於瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳投資」)及瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司(「新世紀酒店管理」)之權益

華銳投資為本公司持有51%權益之附屬公司，目前主要發展項目為瀋陽華府天地一期工程，包括住宅單元、寫字樓、商場及酒店。於二零零九年十一月二十三日，上置之全資附屬公司Starweb與Vanco Resources Limited訂立一項股份出售協議，據此，Starweb同意以總代價150,000,000港元出售其於華銳投資之51%股權，其中10,000,000港元須自該協議日期起計20日內支付，而餘額將於股份轉讓完成後6個月內支付。股份轉讓登記已於二零零九年十一月三十日完成。

新世紀酒店管理為本公司持有51%權益之附屬公司，擁有並經營萊星頓酒店(Lexington Hotel)。本公司之全資附屬公司Moony Hill與Fortune River Holdings Limited訂立一項股份出售協議，據此，Moony Hill同意以總代價150,000,000港元出售其於新世紀酒店管理之51%股權，其中10,000,000港元須自該協議日期起計20日內支付，而餘額將於股份轉讓完成後6個月內支付。股份轉讓登記已於二零零九年十二月三日完成。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為3,159人(二零零八年：2,716人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為1.279億港元(二零零八年：8,199萬港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

## 資產抵押及或有負責

於財務期間終了日，本集團銀行借款中約72.76億港元(二零零八年:41.13億港元)由本集團之若干租賃土地、投資物業、物業、機器及設備，及以供出售的持有或發展中物業作抵押，詳情載於財務報表附註31。

於二零零九年十二月三十一日，本集團為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序，無所提供之擔保之或有負債(二零零八年:1,500萬港元)。詳情載於財務報表附註42。

根據中國境內相關法律上置房產對蒙山存續分立之前產生的，應付款項承擔連帶責任。該應付款項於2009年12月31日金額為港幣122萬。(人民幣249萬元)。詳情載於財務報表附註42。

於二零零九年十二月三十一日止，本公司擁有以供出售之持有或開發中物業之明細如下：

項目名稱	土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	完成日期	完工進度	控股比例
華府海景	住宅	51,267	51,267	2008	2010	58%	98.75%
華府海景	商舖	12,315	12,315	2008	2010	58%	98.75%
華府海景	綜合樓(商業)	1,994	1,994	2008	2010	58%	98.75%
華府海景	辦公樓	25,380	25,380	2008	2010	58%	98.75%
華府海景	公建	24,837	0	2008	2010	58%	98.75%
美蘭湖高爾夫別墅	住宅一期	52,420	36,348	2008	2010	81%	99%
美蘭湖高爾夫別墅	住宅二期	35,780	29,990	2009	2011	40%	99%
美蘭湖高爾夫別墅	住宅三期	42,536	19,770	2009	2011	1%	99%
美蘭湖高爾夫別墅	商業	800	800	2008	2010	81%	99%
美蘭湖高爾夫別墅	公建	1,064	0	2009	2011	40%	99%
瀋陽綠洲悠山美地	聯排別墅一期	162,386	162,386	2008	2010	80%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	聯排別墅二期	69,985	69,985	2008	2010	80%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	小高層一期	35,618	35,618	2010	2011	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	小高層二期	17,407	17,407	2010	2011	0%	100%
瀋陽綠洲悠山美地	公建	7,730	0	2008	2010	80%	100%

項目名稱	土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	完成日期	完工進度	控股比例
瀋陽綠洲悠山美地	住宅三期(08-04)	203,960	203,960	2011	2013	0%	100%
上置香島原墅	住宅	116,210	116,210	2009	2011	1%	98.75%
閔行項目	住宅	18,054	18,054	2010	2011	0%	27.70%
綠洲香島花園	住宅三期(C1-2)	125,519	125,519	2008	2010	91%	98.75%
綠洲香島花園	公建	33,709	33,709	2008	2010	91%	98.75%
綠洲雅賓利花園	住宅二期	46,823	46,823	2008	2010	68%	100%
綠洲雅賓利花園	住宅三期	141,000	141,000	2010	2012	0%	100%
綠洲雅賓利花園	住宅四期	50,300	50,300	2012	2014	0%	100%
綠洲雅賓利花園	公建	127,994	0	2010	2012	0%	100%
綠洲雅賓利花園	商鋪	59,631	59,631	2013	2016	0%	100%
綠洲雅賓利花園	辦公樓	106,500	106,500	2013	2016	0%	100%
綠洲雅賓利花園	會所	6,000	2,013	2013	2016	0%	100%
綠洲中環中心	辦公樓	37,000	37,000	2010	2012	0%	96.80%
瀋陽雅賓利花園	住宅一期	122,376	121,876	2009	2011	30%	70%
瀋陽雅賓利花園	商業一期	4,431	4,431	2009	2011	30%	70%
瀋陽雅賓利花園	住宅二期	140,000	140,000	2011	2013	0%	70%
瀋陽雅賓利花園	住宅三期	303,683	303,683	2012	2014	0%	70%
瀋陽雅賓利花園	酒店四期	190,484	190,484	2013	2015	0%	70%
瀋陽雅賓利花園	辦公樓五期	151,477	151,477	2014	2016	0%	70%
瀋陽雅賓利花園	商業六期	38,766	38,766	2015	2017	0%	70%
瀋陽雅賓利花園	公建	3,000	0	2011	2017	0%	70%
海口外灘中心	住宅一期	84,914	84,914	2008	2011	32%	79%
海口外灘中心	酒店式公寓一期	22,540	22,540	2010	2012	0%	79%
海口外灘中心	商業一期	4,063	4,063	2008	2011	32%	79%
海口外灘中心	住宅二期	221,520	221,520	2010	2012	0%	79%
海口外灘中心	商業二期	19,251	19,251	2010	2012	0%	79%
海口外灘中心	住宅三期	237,080	237,080	2011	2013	0%	79%
海口外灘中心	商業三期	2,440	2,440	2011	2013	0%	79%
海口外灘中心	住宅四期	142,800	142,800	2013	2015	0%	79%
海口外灘中心	商業四期	77,411	77,411	2013	2015	0%	79%
海口外灘中心	辦公和酒店四期	95,000	95,000	2013	2015	0%	79%

項目名稱	土地用途	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工日期	完成日期	完工進度	控股比例
琴海苑	住宅一期	70,693	70,693	2011	2014	動拆遷階段	100%
琴海苑	住宅二期	30,297	30,297	2012	2015	動拆遷階段	100%
琴海苑	商業一期	41,939	41,939	2011	2014	動拆遷階段	100%
琴海苑	商業二期	10,800	10,800	2012	2015	動拆遷階段	100%
琴海苑	公建	58,084	0	2011	2015	動拆遷階段	100%

於二零零九年十二月三十一日止，本公司持有已完工之投資物業之明細如下：

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	控股比例
上海華府天地	商鋪	11,330	100%
瀋陽華府天地	商業	245,252	51%
綠洲中環中心	商鋪	33,681	96.80%
綠洲中環中心	辦公樓(2#)	27,475	96.80%
上海環球大廈2605, 2606, 26(3A), 2803, 2806 and 28(3A)單元	辦公樓	732	98%
中國上海市羅店北歐風情街	商業	72,494	36.37%
中國無錫市吳文化街	商業	12,162	45.06%

於二零零九年十二月三十一日止，本公司持有以下酒店：

項目名稱	土地用途	面積(平方米)	控股比例
斯格威鉑爾曼大酒店	酒店(自用)	101,047	58.34%
上海美蘭湖皇冠假日酒店	酒店	38,240	36.37%

於二零零九年十二月三十一日止，本公司持有以供出售之開發中土地及基礎建設之明細如下：

項目名稱	佔地面積(平方公里)	完工進度	控股比例
上海羅店新鎮	6.8	89%	36.37%
無錫鴻山新鎮	8.68	26%	45.06%
瀋陽李相新鎮	20	20%	45.06%

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審核之財務報表。

## 主要業務

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

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

## 分類資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務劃分之營業額及經營業務貢獻分析，載於財務報表附註4。

## 業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第44頁的合併綜合收益表。本公司董事局並無建議派發中期股息。董事會已決議建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股4.4港仙(二零零八年：無)。

## 銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註31。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註30。

## 可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零零九年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備總額約2.46億港元(二零零八年：580萬港元)。此外，於二零零九年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為43.76億港元(二零零八年：37.25億港元)。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

### 1. 配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份

於二零零九年六月二十九日，瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(「配售代理」)、上置投資控股有限公司(「售股股東」)及本公司訂立有條件配售及認購協議，據此，售股股東同意透過配售代理(而配售代理同意促使認購)按盡力基準向不少於六名承配人按每股配售股份0.96港元價格配售520,000,000股股份(「配售股份」)。承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方。承配人及其最終實益擁有人亦獨立於售股股東及並非與其一致行動人士。根據配售及認購協議，售股股東同意認購數目與於根據配售及認購協議之配售完成日期已或將成功出售之配售股份相同之新股份(「認購股份」)，而本公司同意按認購價(即每股認購股份0.96港元，與配售價相同)向售股股東配發及發行認購股份。認購股份已於二零零九年七月發行。

### 2. 發行可轉換為本公司股份之二零一四年到期以人民幣計值並以美元結算之6%可換股債券

於二零零九年六月二十九日，本公司與瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行(「聯席賬冊管理人」)訂立債券認購協議，據此，聯席賬冊管理人各自同意盡最大努力促使投資者認購及支付本公司將發行本金總額最多為人民幣446,900,000元(相當於約506,800,000港元)之債券。可換股債券已於二零零九年七月發行。

### 3. 回購二零一三年到期2億美元高息債券

本公司於二零零九年六月九日開始(i)以現金購買任何及所有200,000,000美元二零一三年到期擔保優先票據(「票據」)的收購要約「收購要約」及(ii)票據持有人修訂票據信託契據之若干條款之徵求同意。於二零零九年七月十四日，(1)持有158,199,000美元票據本金額(佔已發行票據合共本金總額約79.10%)的持有人的同意書已獲有效交付且並無撤銷；及(2)128,539,000美元票據本金額(佔已發行票據合共本金總額約64.27%)之同意書已獲有效交付且並無撤銷。於結算收購要約及徵求同意後，金額71,461,000美元的票據將維持未行使。

### 4. 轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券

於二零零九年，本集團根據轉換二零一三年到期2.5厘可換股債券(「可換股債券」)配發及發行下述股份。因此，此可換股債券已全數轉換。

月份	股份
五月	149,999,998
七月	149,999,999
總計：	299,999,997

除上文所披露外，截至2009年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註16及17。

## 關聯方交易

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的關聯方交易載於財務報表附註47。

## 董事

於本年度內及至本報告日期止，本公司之董事為：

### 執行董事

施建先生  
李耀民先生  
虞海生先生  
蔣旭東先生  
李偉民先生(辭任於二零零九年六月三日)  
余偉亮先生(委任於二零零九年六月三日)

### 非執行董事

張永銳先生  
金炳榮先生

### 獨立非執行董事

楊國榮先生(辭任於二零零九年六月三日)  
姜燮富先生  
葉怡福先生  
潘龍清先生(委任於二零零九年六月三日)

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

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，施建先生、虞海生先生、蔣旭東先生、余偉亮先生、葉怡福先生及潘龍清先生將於股東週年大會上告退，惟符合資格膺選連任。

## 董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

## 董事的服務協議

截至二零零九年十二月三十一日，所有執行董事已與本公司簽訂服務協議，其任期及條款如下：

董事姓名	服務合約日期	期限	固定年度薪酬	終止通知期及／代通知金
<b>執行董事</b>				
施建	二零零七年七月一日，並訂立日期為二零零九年一月十九日之第一份補充合約及日期為二零一零年一月十一日之第二份補充合約	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	每年2,000,000港元，惟二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為1,500,000 港元	六個月通知／代通知金
李耀民	二零零七年七月一日	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	1,500,000港元	六個月通知／代通知金
虞海生	二零零七年七月一日，並訂立日期為二零零九年一月十九日之第一份補充合約及日期為二零一零年一月十一日之第二份補充合約	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	每年2,500,000港元，惟二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日止期間為2,000,000 港元	六個月通知／代通知金
蔣旭東	二零零七年七月一日	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	2,000,000港元	六個月通知／代通知金
余偉亮	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至二零一二年六月二日	2,200,000港元	六個月通知／代通知金
<b>非執行董事</b>				
金炳榮	二零零八年七月一日	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	330,000港元	一個月通知／代通知金
張永銳	二零零八年七月一日，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年330,000港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年360,000港元	一個月通知／代通知金

董事姓名	服務合約日期	期限	固定年度薪酬	終止通知期及／代通知金
<b>獨立非執行董事</b>				
姜燮富	二零零八年七月一日，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年240,000港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年330,000港元	一個月通知／代通知金
葉怡福	二零零八年七月一日，並訂立日期為二零一零年一月六日之補充合約	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	每年220,000 港元，惟二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日止期間為每年330,000 港元	一個月通知／代通知金
潘龍清	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至二零一一年六月二日	360,000港元	一個月通知／代通知金

根據相關服務合約，各董事有權享有年度花紅，其金額由董事會不時釐定(惟在任何情況下不得超過本公司除稅及非控股股東權益後溢利之10%)。

於2009年12月31日，以下每一位董事都與本公司之子公司中國新城鎮訂立了服務合約，具體條款如下：

2009年9月至12月的薪酬

董事姓名	薪酬 港幣	管理層股票 期權計劃 (MSOP) 港幣	總計 港幣
李耀民	625,000	962,107	1,587,107
施建	250,000		250,000
余偉亮	80,000	962,107	1,042,107
	955,000	1,924,214	2,879,214

與CNTD訂立的服務合約皆從2007年6月29日至2012年6月28日，合約終止補償金為6個月通知／代通知金。

除上述外，概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

## 董事的股份權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉），或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
施建	2,076,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,250,480,045	34.70%
李耀民	2,220	—	—	2,220	0.00006%
虞海生	1,065,987	—	—	1,065,987	0.03%

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份（於最後實際可行日期佔合共已發行股本約30.48%）及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份（於最後實際可行日期佔合共已發行股本約4.16%，其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG倫敦分行）。施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有上置投資已發行股本63%。上置投資之餘下37%權益由本公司之其他管理層成員（包括但不限於虞海生先生、李耀民先生、余偉亮先生及蔣旭東先生）、施建先生及／或司曉東女士之其他親屬及非關連人士持有。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份或相關股份或債券權益中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入本文所述之登記冊內；或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

## 董事的合約權益

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

## 董事獲得股份的權利

於二零零九年，所有董事皆沒有獲授予或行使任何本公司購股權。

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

## 主要股東的權益

截至二零零九年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部分第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目 (附註1)	已發行股本 總數概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	1,250,480,045 (L) (附註2)	34.70%
上置投資	實益擁有人	1,248,400,938 (L)	34.64%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及 擁有股份擔保 權益之人士	327,565,725 (L) 115,578,000 (S)	9.09% 3.21%

附註1：「L」指於股份之好倉，而「S」指於股份之淡倉。

附註2：該等股份包括由司曉東女士持有之2,220股股份，由其配偶施建先生持有之2,076,887股股份以及上置投資擁有權益之1,248,400,938股股份。該1,248,400,938股股份包括由上置投資持有之1,098,400,938股股份及上置投資根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議貸出之150,000,000股股份(其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG倫敦分行)。

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

## 購股權計劃

經二零零二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期（無歸屬期）即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二零零九年十一月十一日（以較早者）屆滿。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度內本公司並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 中國新城鎮管理層股票期權計劃（「MSOP」）

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

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

有資質人員	分配之中國新城鎮期權份數	
	分拆前	相等於中國新城鎮 分拆後期權份數
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭衛豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張瓊	3	225,000
合計	380	28,500,000

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

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

## 認股股票期權之公允價值

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

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

自2007年12月31日起至2009年12月31日，共有兩名有資質人員從中國新城鎮離職，其共持有97.5萬份中國新城鎮之股權(於中國新城鎮分拆後)，因此根據管理層股票期權計劃的規定，他們在該計劃中享有的權利相應失效。

## 本年度變動情況

本年度管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2009年12月31日 中國新城鎮股份數 (拆股後)	2008年12月31日 中國新城鎮股份數 (拆股後)
年初尚未行權	27,750,000	27,750,000
本年取消	(225,000)	-
本年行權	(2,752,500)	-
年末尚未行權	24,772,500	27,750,000
年末可行權	4,128,750	2,775,000

基於股份之支付費用在中國新城鎮發展有限公司成為本公司之子公司之後的期間，即2009年9月9日至2009年12月31日期間確認了大約為4,470千港元之股份期權費用。

## 主要客戶與供應商

於截至2009年12月31日止之年度，本集團從上海地方政府分享之土地基礎設施建設收入比例為29% (2008: 無)。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2009年度及2008年度，本集團從其他單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

年內本集團購自最大之首五名供應商之購貨額少於集團之總購貨額的30%。

## 董事遵守董事進行證券交易的守則

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

## 公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核全年財務報表。

## 退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之其他僱員福利內。

## 核數師

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

代表董事局

施建

主席

香港

二零一零年四月十六日

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

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

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

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

每名董事出席之董事會及委員會會議數目如下：

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

附註：

1. 出席之會議數目(召開之會議數目)
2. 余偉亮先生及潘龍清先生於二零零九年六月三日獲委任。

## 董事會的運作

截止二零零九年十二月三十一日，董事會由本公司十名董事（「董事」）組成，其中包括本公司執行董事，獨立非執行董事和非執行董事。董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會主要專注於整體策略及政策，特別關注集團的增長和財務表現。

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

## 薪酬委員會

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

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

## 審核委員會

本公司於二零零一年十一月十二日成立審核委員會。審核委員會的主要職責包括參考董事會不時制定的公司宗旨和目標，檢討及釐定每位執行董事和高級管理層的薪酬福利；以及檢討本公司之購股權計劃。

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

- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會已經就審閱中期及年度業績召開兩次會議。

## 內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分之百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達成目標而設。

## 核數師酬金

年內，本公司之核數師 – 安永會計師事務所，收取人民幣889.3萬元(相等於1,009.2萬港元)包括CTND審計服務費人民幣383.3萬元，以及與發行面值為4.469億人民幣可轉換債券相關之服務費人民幣188萬元(相等於213.3萬港元)。

## 董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，所有董事於二零零九年全年已遵守標準守則所規定之標準。

## 投資者關係和股東權利

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

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

## 董事局

施 建(董事局主席)  
 李耀民(董事局副主席)  
 虞海生(董事局副主席兼行政總裁)  
 蔣旭東(營運總裁)  
 李偉民(首席財務官)(辭任於二零零九年六月三日)  
 余偉亮(聯席行政總裁)(委任於二零零九年六月三日)  
 張永銳\*  
 金炳榮\*  
 楊國榮\*\*(辭任於二零零九年六月三日)  
 姜燮富\*\*  
 葉怡福\*\*  
 潘龍清\*\*(委任於二零零九年六月三日)

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

## 法定代表

施 建  
 李耀民

## 公司秘書

李國華

## 法律顧問

胡關李羅律師行

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港： 中信嘉華銀行有限公司

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

## 註冊辦事處

Clarendon House  
 2 Church Street  
 Hamilton HM11  
 Bermuda

## 香港辦事處

香港，灣仔  
 港灣道1號  
 會展廣場辦公大樓25樓  
 2501室

## 主要股份登記處

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

## 香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司  
 香港灣仔  
 皇后大道東二十八號  
 金鐘匯中心二十六樓

## 股票代號

1207

## 互聯網互聯網址

[www.sre.com.cn](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)

**致：上置集團有限公司全體股東**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第 44 至 158 頁的上置集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(以下簡稱「貴集團」)財務報表，包括於 2009 年 12 月 31 日的合併及公司的財務狀況表與截至該日止年度的合併綜合收益表、合併股東權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

### **董事就財務報表須承擔的責任**

按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製並真實且公允地列報財務報表是貴公司董事的責任。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編製及真實而公允地列報相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報；選擇和運用恰當的會計政策；及作出合理的會計估計。

### **核數師的責任**

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表發表意見。我們依據百慕達 1981 年公司法第 90 條的規定，僅向貴公司全體股東報告，除此以外，並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審核準則的規定進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等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財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### **意見**

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於 2009 年 12 月 31 日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

**安永會計師事務所**

執業會計師

香港

中環金融街 8 號國際金融中心二期 18 樓

2010 年 4 月 16 日

2009年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2009	2008
收入	5	2,830,596	3,739,865
銷售成本	7	(1,593,931)	(2,844,987)
<b>毛利</b>		<b>1,236,665</b>	894,878
其他收益－淨額	6	1,087,899	1,411,217
銷售及分銷成本	7	(198,916)	(75,685)
管理費用	7	(345,047)	(251,350)
<b>營運利潤</b>		<b>1,780,601</b>	1,979,060
財務收入	8	16,884	152,521
財務成本	9	(179,114)	(11,063)
財務(成本)／收入－淨額		(162,230)	141,458
應佔聯營企業之虧損		(93,927)	(443,186)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,524,444</b>	1,677,332
所得稅	12	(506,662)	(893,471)
<b>本年淨利潤</b>		<b>1,017,782</b>	783,861
<b>其他綜合收益</b>			
報表折算差額		15,786	412,968
<b>本年度其他綜合收益，扣除稅金</b>		<b>15,786</b>	412,968
<b>本年度綜合收益</b>		<b>1,033,568</b>	1,196,829
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		785,081	247,936
非控股股東權益		232,701	535,925
		<b>1,017,782</b>	783,861
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	797,350	645,810
非控股股東權益		236,218	551,019
		<b>1,033,568</b>	1,196,829
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益 (每股以港仙表示)	15		
－基本		24.47	8.91
－攤薄		23.70	8.64

應付股息及本年預計分配股息在附註14中詳細披露。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

## 財務狀況表

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	16	2,684,121	1,668,269	3,229	282
已完工投資物業	17	6,329,400	5,248,073	–	–
在建投資物業	17	193,879	–	–	–
預付土地租賃款	18	565,492	885,914	–	–
商譽	19	453,788	447,495	–	–
於子公司之投資	20(a)	–	–	4,433,839	4,565,875
應收子公司款項	20(b)	–	–	1,346,117	1,073,459
於聯營企業之權益	21(a)	87,807	530,402	–	–
遞延所得稅資產	34	177,588	19,811	–	–
長期應收款項	27	106,365	–	–	–
其他非流動資產	22	362,935	279,042	279,485	279,042
		<b>10,961,375</b>	9,079,006	<b>6,062,670</b>	5,918,658
<b>流動資產</b>					
預付土地租賃款	18	7,954,454	6,654,264	–	–
以供出售之持有或開發中物業	23	4,705,378	3,096,513	–	–
以供出售之開發中土地及基礎建設	24	4,353,169	–	–	–
存貨		19,852	30,885	–	–
應收子公司股利		–	–	727,651	390,573
應收聯營企業款項	21(b)	1,825	138,968	–	132,438
預付款項及其他流動資產	25	261,014	66,404	51,506	555
其他應收款	26	1,329,071	642,145	86	–
應收賬款	27	401,322	18,165	–	–
預付所得稅款項		83,820	5,303	–	–
現金及銀行存款	28	4,602,822	1,575,476	84,821	170,687
		<b>23,712,727</b>	12,228,123	<b>864,064</b>	694,253
<b>資產總計</b>		<b>34,674,102</b>	21,307,129	<b>6,926,734</b>	6,612,911

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
<b>權益和負債</b>					
<b>權益</b>					
已發行股本及股本溢價	29	4,736,489	4,003,101	4,736,489	4,003,101
其他儲備	30	1,221,202	1,019,625	714,834	527,086
留存溢利	30	2,234,050	1,449,859	246,098	5,817
歸屬於母公司股東權益合計		8,191,741	6,472,585	5,697,421	4,536,004
非控股股東權益		3,115,939	1,400,776	–	–
<b>權益總計</b>		<b>11,307,680</b>	<b>7,873,361</b>	<b>5,697,421</b>	<b>4,536,004</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	31	5,942,549	3,045,114	293,366	216,865
有擔保高級票據	32	552,463	1,537,947	552,463	1,537,947
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	33	639,041	–	–	–
遞延所得稅負債	34	1,638,787	1,430,596	–	–
		8,772,840	6,013,657	845,829	1,754,812
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	31	1,589,958	1,495,640	45,950	142,620
可換股債券－主債務部分	35	312,219	62,008	312,219	62,008
衍生金融工具負債	36	–	88,470	–	88,470
預售開發中物業之預收賬款	37	4,943,649	1,171,996	–	–
應付賬款	38	3,176,373	1,357,377	–	–
其他應付款項及應計項目	39	2,339,360	2,241,817	25,315	21,024
當期所得稅負債		1,428,561	983,491	–	–
有擔保高級票據，流動部分	32	95,813	–	–	–
建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入	33	696,291	–	–	–
應付關聯公司款項	40	11,358	19,312	–	7,973
		14,593,582	7,420,111	383,484	322,095
<b>負債總計</b>		<b>23,366,422</b>	<b>13,433,768</b>	<b>1,229,313</b>	<b>2,076,907</b>
<b>負債及權益總計</b>		<b>34,674,102</b>	<b>21,307,129</b>	<b>6,926,734</b>	<b>6,612,911</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>9,119,145</b>	<b>4,808,012</b>	<b>480,580</b>	<b>372,158</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>20,080,520</b>	<b>13,887,018</b>	<b>6,543,250</b>	<b>6,290,816</b>

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

施建  
董事會主席

虞海生  
董事會副主席兼行政總裁

# 合併股東權益變動表

2009年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 歸屬於母公司股東權益合計

	已發行股本		購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股 債券中包 含認股權		留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
	及股本溢價 (附註29)	資產重 估儲備					債券中包 含認股權	債券中包 含認股權				
於2009年1月1日	4,003,101	7,238	248	214,076	722,123	75,940	-	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361	
本年度綜合收益	-	-	-	-	12,269	-	-	785,081	797,350	236,218	1,033,568	
應佔聯營公司以權益結算之購股權之變動	-	-	-	-	-	3,969	-	-	3,969	-	3,969	
出售物業已實現重估儲備	-	(740)	-	-	-	-	-	740	-	-	-	
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	1,630	-	-	-	(1,630)	-	-	-	
可換股債券行權增加股本	247,212	-	-	-	-	-	-	-	247,212	-	247,212	
新股發行	486,176	-	-	-	-	-	-	-	486,176	-	486,176	
新發行之可換股債券認股權	-	-	-	-	-	-	179,361	-	179,361	-	179,361	
應佔子公司管理層以權益 結算之購股權變動	-	-	-	-	-	2,198	-	-	2,198	2,272	4,470	
處置子公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,974)	(210,974)	
收購子公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,756,098	1,756,098	
於子公司所佔權益之變動	-	-	-	-	-	2,890	-	-	2,890	(45,043)	(42,153)	
應付子公司非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,408)	(23,408)	
於2009年12月31日	4,736,489	6,498*	248*	215,706*	734,392*	84,997*	179,361*	2,234,050	8,191,741	3,115,939	11,307,680	

2009年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計									
	已發行股本 及股本溢價 (附註29)	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於2008年1月1日	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
本年度綜合收益	-	-	-	-	397,874	-	247,936	645,810	551,019	1,196,829
於聯營企業所佔權益之變動	-	-	-	-	-	75,940	-	75,940	-	75,940
購買非控股股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
子公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	100,397	100,397
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	-	-	-	9,631	-	-	-
2007年股利										
- 現金股利(附註14)	-	-	-	-	-	-	(49,051)	(49,051)	-	(49,051)
- 股票股利(附註14)	46,774	-	-	-	-	-	(46,774)	-	-	-
應付子公司非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,682)	(33,682)
於2008年12月31日	4,003,101	7,238*	248*	214,076*	722,123*	75,940*	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361

\* 於2009年12月31日，合併財務報表中其他儲備合計港幣1,221,202千元(2008年：港幣1,019,625千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

2009年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2009	2008
<b>經營活動之現金流量</b>			
來自/(用於)經營活動的現金	41	3,112,001	(504,384)
已付利息		(471,367)	(433,183)
已付所得稅		(288,897)	(118,208)
經營活動之現金淨流入/(流出)		2,351,737	(1,055,775)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、機器及設備		(84,428)	(288,913)
處置物業、機器及設備		1,952	5,738
處置投資物業		34,044	-
支付投資物業建造之款項		(114,260)	(151,639)
支付土地出讓金		(105,175)	-
收購子公司，扣除購入之現金	45	(121,289)	(26,784)
處置子公司	46	(3,718)	-
為收購子公司追加權益所支付誠意金之退回		-	41,374
支付收購子公司之誠意金		(25,906)	-
增加於聯營企業之投資		(145,631)	(14,023)
處置權益投資		-	199,685
支付投資及收購物業之誠意金		-	(403,040)
定期存款(原期限大於3個月)之增加		(2,953)	(4,997)
收取聯營企業之股利		8,521	-
收取利息		16,551	16,727
投資活動之現金淨流出		(542,292)	(625,872)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行可換股債券所得款項淨額		479,236	162,932
發行新股所得款項淨額		486,176	-
非控股股東減資		(227)	-
子公司購買其自身股票		(42,153)	-
抵押銀行存款之減少/(增加)		55,134	(95,932)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款		(40,894)	-
取得短期借款		-	737,045
歸還短期借款		(453,566)	(1,299,467)
取得長期借款		5,366,301	1,569,355
歸還長期借款		(3,563,036)	(446,647)
贖回可換股債券所支付款項		-	(46,406)
收取子公司非控股股東之增資款項		-	100,397
贖回有擔保高級票據之所得款項淨額		(817,715)	-
派發予子公司非控股股東之股利		(21,798)	(33,682)
派發予本公司股東之股利	14	-	(49,051)
融資活動之現金淨流入		1,447,458	598,544
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		3,256,693	(1,083,103)
現金及現金等價物，年初餘額		873,523	1,851,769
匯率變動對現金及現金等價物之影響		3,686	104,857
現金及現金等價物，年末餘額	28	4,134,112	873,523

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

## 1 公司資料

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

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)主要於中國大陸從事房地產開發，大規模新城鎮開發建設及酒店經營業務。

### 2.1 編製基準

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

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

#### 合併基礎

##### 2009年1月1日起之合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2009年12月31日的財務報表。

子公司的經營成果自購買之日起合併，該收購日是本集團取得控制權之日期，並繼續合併子公司直至控制權終止。各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。本集團內部各公司之間的交易及結餘產生的所有收入、開支、未實現收益及虧損於合併時予以抵銷。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基礎(續)

#### 2009年1月1日起之合併基礎(續)

於子公司之權益，若變動未導致失去控制權，作為權益交易處理。

損失會分配給非控股股東，即使其會導致負餘額。

如果本集團失去對子公司的控制，則：

- 終止確認該子公司之資產(包括商譽)及負債。
- 終止確認非控股股東權益賬面價值。
- 終止確認記錄於權益中的匯兌儲備累計值。
- 確認收到對價的公允價值。
- 確認剩餘權益的公允價值。
- 確認損益。
- 將母公司之前在其它綜合收益中確認歸屬於該子公司的部分結轉至當期損益。

#### 2009年1月1日前之合併基礎

上述要求採用未來適用法，與其相比，2009年1月1日前的合併基礎主要有以下區別：

- 非控股股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司子公司的經營成果和淨資產中享有的權益。非控股股東權益在合併綜合收益表和合併財務狀況表之權益中單獨列示。對收購非控股股東權益採用母公司實體延伸法進行會計處理，根據該方法，收購淨資產的對價和股份賬面價值之間的差額確認為商譽。
- 分配給非控股股東的本集團損失以沖減至零為限。任何超出的損失均歸屬於母公司，除非非控股股東由於法定義務需要承擔。
- 如果失去控制，本集團之剩餘權益為失去控制日當天其享有的淨資產份額。

### 營業周期

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

## 2.2 會計政策及披露的變化

除以下部分外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號的修訂	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(經修訂)	股份支付——行權條件及取消
香港財務報告準則第3號(經修訂)、 香港會計準則第27號(經修訂)及 之後對香港會計準則第7號、第 12號、第21號、第28號及第31 號的修訂	企業合併和合併及單體財務報表(提前採用)
香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具：披露——改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號的修訂	金融工具呈報及財務報表之呈列——可沽售金融工具及 清盤時產生之責任
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第9號及香港會計準則 第39號的修訂	對解釋公告第9號嵌入式衍生工具的重新評估及香港會 計準則第39號金融工具：確認與計量——嵌入式衍生工 具的修訂
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第15號	建造房地產之協議
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第16號	對境外業務淨投資之套期
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第18號	客戶轉讓資產(自2009年7月1日採用)
香港財務報告準則的改進(2008年10月)香港財務報告準則的修訂	

採用以上新制訂和經修訂準則造成的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第1號首次執行香港財務報告準則及香港會計準則第27號合併及單體財務報表的修訂——於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之投資成本

修訂的香港會計準則第27號要求所有附屬公司、共同控制實體和聯營公司所發放的股利必須在母公司單體報表中確認為損益。不再要求區分收購前與收購後產生的利潤。然而，這些股利的發放要求公司考慮其中是否存在減值跡象。此修訂採取未來適用法。

- (b) 香港財務報告準則第2號的修訂股份支付——行權條件及取消

修訂的香港財務報告準則第2號闡明瞭行權條件僅包含服務期限條件及業績條件。其它條件均屬於非行權條件。當在經濟實體或簽約方可控制的情況下，由於未能滿足非行權條件而無法行權，則應取消該以股份為基礎的支付。

## 2.2 會計政策及披露的變化(續)

### (c) 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)合併及單體財務報表

於2009年度，本集團開始採用香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)合併及單體財務報表。香港財務報告準則第3號(經修訂)對發生於採用該準則報告年度年初之後的企業合併之會計處理進行了重大修訂。對於分步收購取得的子公司，不需要在每一步收購時都以公允價值確認資產和負債並計算商譽，而是以收購日之前所持有的對該子公司投資的公允價值，本次購買所支付對價的公允價值與收購淨資產公允價值的差額確認為商譽。非控股股東權益根據其所佔可辨認淨資產公允價值份額或者按照公允價值計量。與收購相關的費用通常確認為費用(而不是包含在商譽中)。或有對價必須在收購日按照公允價值確認與計量。期後或有對價公允價值的變動參照其他相應的香港財務報告準則，通常確認為損益(而不是調整商譽)。

修訂的香港會計準則第27號要求對子公司權益的變動(不失去控制)，作為股東之間的交易。因此，該類交易不會產生商譽，也不會影響損益。同時，該修訂還改變了對子公司損失的會計處理方法以及失去對子公司控制時的會計處理。

在執行香港財務報告準則第3號(經修訂)和香港會計準則第27號(經修訂)的修訂後，本集團也執行了香港會計準則第7號現金流量表，香港會計準則第12號所得稅，香港會計準則第21號匯率變動的影響，香港會計準則第28號於聯營企業的投資和香港會計準則第31號於合營企業的投資相應之修訂。

上述其他相應的修訂對本集團會計政策無重大影響。

由於採用修訂的準則而導致的會計政策變更採用未來適用法處理，因此對本集團於2008年度之合併財務報表無影響。準則的修訂影響2009年本公司對中國新城鎮發展有限公司的企業合併(分步購並)(如附註45(1)中詳細敘述)，以及收購後對其增加持股的會計處理。於2009年度，修訂的準則下的會計處理導致約4,900萬港元的歸屬於母公司之可分配淨利潤的增加(並由此導致基本及稀釋之每股收益分別增加1.53港仙及1.44港仙)，相應的資產重估儲備減少約5,200萬港元，其他儲備增加約300萬港元。修訂的準則對2009年度合併財務報表中的淨資產無影響。

### (d) 香港財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露——改善金融工具的披露

修訂的香港財務報告準則第7號要求對公允價值計量和流動性風險做出額外披露。對於所有確認為以公允價值計量的金融資產，其公允價值計量相關事項都需要按獲得來源分三個層級予以披露。此外，準則要求披露第3層級公允價值期初期末餘額之調節表以及各層級間之重大轉換。修訂也闡明瞭對於衍生工具交易和流動性管理資產的流動性風險披露的需求。對於公允價值計量的披露呈列在財務報表附註49，流動性風險的披露並未受到該修訂的重大影響，呈列在財務報表附註50。

## 2.2 會計政策及披露的變化(續)

(e) 香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號分部報告，具體說明瞭經濟實體如何基於使主要決策者決定分配分部資源和評估分部表現的信息，以披露經營分布信息。這項準則也要求披露分部之生產產品，提供服務，地理位置以及從集團之主要客戶取得收入的相關信息。集團認定香港財務報告準則第8號中對經營分部的認定與先前香港會計準則第14號中對業務分部的認定一致。該修正披露及相關比較信息呈列在財務報表附註4。

(f) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈報

香港會計準則第1號(經修訂)改變了財務報表的列報和披露。修訂後的準則劃分了所有者和非所有者的權益變動。所有者權益變動表只反映所有者之間交易的詳細內容，非所有者的權益變動作為單列項目列報。另外，該準則引入了綜合收益表，包含所有確認為損益的收入和費用以及直接在權益中確認的收入和費用，以單張報表或兩張關聯報表列示。本集團選擇在單張報表中予以列示。

(g) 香港會計準則第23號(經修訂)借款成本

修訂的香港會計準則23號要求當借款成本直接歸屬於與獲得、建造或生產符合利息資本化條件的資產時，應予以資本化。由於本集團現行借款成本政策與修訂的準則一致，因此修訂後的準則對集團的財務狀況和經營成果無影響。

(h) 香港會計準則第32號金融工具：呈報及香港會計準則第1號財務報表呈報——可沽售金融工具及清盤時產生之責任

對於滿足某些特定條件的可沽售金融工具及會在清盤時產生特別負債的金融工具，修訂的香港會計準則第32號提供了有限的可將其劃分為權益之例外情況。香港會計準則第1號(經修訂)要求披露這些劃分為權益的可沽售金融工具及負債的相關信息。由於本集團當前沒有此金融工具或負債，該修訂對本集團財務狀況和經營成果無影響。

(i) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第9號嵌入式衍生工具的重新評估及香港會計準則第39號(經修訂)金融工具：確認與計量－嵌入式衍生工具

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第9號(經修訂)要求公司在將混合金融資產從以公允價值計量且其變動計入當期損益類別轉出時，需分析是否需要將嵌入式衍生工具從主合同中予以分拆。此分析基於企業成為合同一方當日或合同發生任何顯著影響現金流當日之孰後日期之情形。香港會計準則第39號修訂為：如果嵌入式衍生工具不能單獨計量，則整個混合工具必須全部劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具。該修訂對集團的財務狀況和經營成果無影響。

## 2.2 會計政策及披露的變化(續)

(j) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第13號*客戶忠誠計劃*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第13號要求將客戶忠誠獎勵在其發生的銷售交易下單獨核算。銷售交易所收取的對價必須在忠誠獎勵和銷售之其餘部分之間分攤。分攤至忠誠獎勵之金額基於公允價值確定並遞延至獎勵兌現或負債終止。由於集團目前沒有客戶忠誠獎勵方案，此解釋對集團的財務狀況和經營成果無影響。

(k) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第15號*建造房地產之協議*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第15號取代了香港解釋第3號收入——*出售發展中物業的預完成合同*。該解釋闡明瞭房地產建造合同在何種情形下以及如何記錄為香港會計準則11號所規範的建造合同或香港會計準則18號收入所規範的商品勞務銷售合同。該解釋對集團建造活動的記錄無影響。

(l) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第16號*對境外業務之淨投資進行套期*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第16號對境外業務淨投資套期業務的記錄作出了規範。包括闡明瞭：(i) 套期會計可能僅適用於境外業務與母公司因功能性貨幣不同所產生的匯兌差異；(ii) 集團下任何實體都可持有套期工具；(iii) 處置境外業務時，因淨投資和有效套期會計下的套期工具所形成的累計變動應作重分類調整至當期損益。

(m) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第18號*客戶轉讓資產(自2009年7月1日採用)*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第18號客戶轉讓資產：對從客戶收取的固定資產，或為收購或建造該固定資產而收取的現金作出規範，前提是該等資產必須用於聯繫客戶或能夠提供持續的商品或服務供應機會，或兩者兼而有之。

## 2.2 會計政策及披露的變化(續)

- (n) 2008年10月，香港會計師公會頒布其對香港財務報告準則的首次改善，其中載列多項香港財務報告準則修訂。除香港財務準則第5號持有待售非流動資產及非持續經營——計劃出售於子公司之控制權益於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效外，集團於2009年1月1日起採納了所有修訂。採納其中部分修訂導致會計政策之變更，該等修訂均不會對本集團構成重大財務影響。

對本集團影響較大的修訂列示如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具的披露：移除了利息總收入作為財務成本構成的條款。
- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：闡明了依據香港會計準則第39號所劃定的交易性資產或負債並不能自動劃分為財務報表中的流動部分。
- 香港會計準則第16號固定資產：以「公允價值減出售成本」替代了「淨出售價格」。固定資產可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值中較高者。

此外，持有待租固定資產如果在租賃後通常會在日常經營中出售，則該資產需要在租賃結束後轉入存貨中待售。

- 香港會計準則第28號於聯營企業之投資：闡明了於聯營企業之投資，在進行減值測試時，作為一項單個資產，並且減值損失不再分配至含在該投資餘額中之商譽。
- 香港會計準則第36號資產減值：當折現現金流用於估計公允價值減出售成本時，需要進一步披露與進行折現現金流估計使用價值時所作之披露相一致的信息(例如折現率或增長率)。
- 香港會計準則第38號無形資產：公司擁有產品或收到服務之權利時，廣告和推廣費用應確認為費用。

極少數情況下存在充分證據支持無形資產採用非直線攤銷法的條款被移除。

- 香港會計準則第40號投資物業：修正了投資物業之範圍，使其包括在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業。公司自2009年1月1日起以未來適用法採用此修正案。公司關於投資物業的會計政策為持續以公允價值計量並將公允價值變動計入損益。接受修正案後，在建投資物業公允價值取其首次公允價值可確實計量與物業完成之較早者。

由於採用該修訂，本集團於本年度在建投資物業公允價值變動損失為592千港元(附註17)。

## 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)  
香港財務報告準則第1號的修訂

香港財務報告準則第2號的修訂  
香港財務報告準則第9號

香港會計準則第24號(經修訂)

香港會計準則第32號的修訂

香港會計準則第39號的修訂

香港(國際財務報告解釋委員會)  
解釋公告第14號的修訂

香港(國際財務報告解釋委員會)  
解釋公告第17號

香港(國際財務報告解釋委員會)  
解釋公告第19號

香港財務報告準則第5號的修訂  
(2008年10月發佈)

香港解釋公告第4號(經修訂)  
(2009年12月修訂)

首次執行香港財務報告準則<sup>1</sup>

首次執行香港財務報告準則——對首次執行者的額外豁免<sup>2</sup>  
香港財務報告準則第1號經修訂首次採用香港財務報告  
準則——首次執行香港財務報告準則第7號比較信息披露  
之有限豁免

股份支付——集團內以現金結算的以股份支付之交易<sup>3</sup>

金融工具<sup>6</sup>

關聯方交易<sup>5</sup>

供股的分類<sup>3</sup>

金融工具的確認與計量——合資格的被套期項目<sup>1</sup>

最低資金要求的預付款<sup>5</sup>

分配給所有者的非現金資產<sup>1</sup>

發行權益工具償還金融負債<sup>4</sup>

持有待售的非流動資產和終止經營——計劃出售子公司  
控股股權<sup>1</sup>

租賃——確定香港土地租賃期間的長度<sup>2</sup>

除上述新制訂和經修訂的準則外，香港會計師公會發布了2009年對香港財務報告準則的改進，更正和澄清了一系列香港財務報告準則中存在的不一致之處。對香港財務報告準則第2號，香港會計準則第38號，香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第9號，以及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第16號的修訂將於2009年7月1日或之後開始的會計年度生效。對香港財務報告準則第5號，香港財務報告準則第8號，香港會計準則第1號，香港會計準則第7號，香港會計準則第17號，香港會計準則第36號，香港會計準則第38號以及香港會計準則第39號的修訂均有明確的過渡安排，一般從2010年1月1日或之後開始的會計年度生效。

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於2010年2月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>5</sup> 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效。

<sup>6</sup> 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效。

## 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第1號(經修訂)的頒布旨在改進準則的結構。該修訂並不會影響首次執行香港財務報告準則的企業對香港財務報告準則第1號的應用。由於本集團並非首次採用香港財務報告準則，該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

香港財務報告準則第1號的修訂豁免了對香港財務報告準則油氣資產及租賃進行追溯調整的要求。由於擴大了確認油氣資產成本方法的選擇，現行關於解除債務的豁免已同時被修訂。該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

香港財務報告準則第2號的修訂解釋了對於以現金結算的股份支付交易，如果接受商品或服務的企業沒有義務結算如何在其單獨立財務報表上進行會計處理。該修訂同時引用了已納入香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告8號—香港財務報告準則2號的範圍和香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告11號—香港財務報告準則2號—集團和庫存股交易。本集團自2010年1月1日接受香港財務報告準則第2號修正案。該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

於2009年11月頒布的香港財務報告準則第9號是旨在完全取代香港會計準則39號金融工具：確認和計量的整體項目第一階段之第一部分。此階段主要解決金融資產的分類和計量。與過去金融資產的四分類不同，公司應根據其如何管理金融資產(其業務模式)及金融資產的合同現金流量特點，將金融資產劃分為以成本攤銷或公允價值持續計量的金融資產。該準則的目的是對香港會計準則39號金融工具：確認與計量的簡化。

香港會計準則39號計劃於2010年底被香港財務報告準則第9號替代。本集團預計不會提前採用香港財務報告準則第9號。本集團預計新準則的採用不會對合併財務報表產生重大影響。

香港會計準則第24號(經修訂)明確並簡化了關聯方的定義。經修訂的準則亦為與政府相關的實體提供了部分豁免，以不披露其於同一政府或受同一政府控制，共同控制或重大影響的實體間的交易。本集團預計自2011年1月1日採用香港會計準則第24號(經修訂)，該修訂預計會影響合併財務報表。

香港會計準則第32號經修訂修改了金融負債的定義。以任何一種貨幣固定金額購買固定數量的實體自身權益工具的權利、期權或認股權證為權益工具，但前提是實體提供的權利，期權或認股權證是按比例分配給現有的、同一類型實體自身非衍生權益工具的持有者。本集團預計自2011年1月1日接受香港會計準則第32號經修訂。該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

香港會計準則第39號的修訂明確了被套期項目中單邊風險的指定以及特定情況下通脹作為套期風險或套期部分的指定。明確了允許實體指定部分的公允價值變動風險或者金融工具的現金流風險為被套期項目。本集團預計自2010年1月1日接受香港會計準則第39號修訂本。該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

### 2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第14號的修訂刪除了當有最低資金要求時,在某些特定情況下未來提存款項預付款的會計處理而導致的非原解釋公告本意的後果。該修訂要求將提存款項的預付款確認為一項年金資產。通過減少未來提存款項獲得的經濟利益為以下兩項之和:(1)預付的未來服務成本;(2)估計的未來服務成本超出沒有預付未來服務成本時所需的預計最低資金要求提存款項。本集團預計於2011年1月1日開始採用該修訂,該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第17號規範了向所有者分配非現金資產的會計處理實務。該解釋闡明瞭(i)應付股利應當在股利分配獲得批准,不再由企業任意決定時確認;(ii)實體應當以分配資產的公允價值淨額來計量應付股利;(iii)實體應將已付股利和被分配資產賬面價值的差額確認為當期損益。香港會計準則第10號*報告期後事項*和香港財務報告準則第5號*持有待售的非流動資產和終止經營*相應作出修訂。儘管該解釋可能會引起會計政策的一定變化,但解釋將不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第19號規範了當某一實體的金融負債的條款被重新商定而導致該實體向債權人發行權益工具以償還所有或部分債務的會計問題。本集團預計自2011年1月1日執行該解釋公告。該解釋闡明了按照香港會計準則第39號*金融工具: 確認和計量*,向債權人發行的權益工具是償還債務支付的對價,所償還的金融負債的賬面價值與所支付的對價的差額應確認為損益。所支付的對價應該按照所發行的權益工具的公允價值進行計量。如果該權益工具的公允價值不能可靠計量,應當採用所償還債務的公允價值。由於本集團未進行該交易,該解釋公告對本集團之合併財務報表不會產生重大影響。

香港財務報告準則第5號的修訂闡明了實體在對其子公司有出售計劃,並且該出售計劃將導致其失去對該子公司的控制權時,應該將該子公司的所有資產及負債確認為持有待售資產,而不管其是否對該子公司保留非控制性的權益。本集團預計自2010年1月1日執行該修訂。該變動必須以未來適用法採用並將影響未來失去子公司控制權的出售計劃。該修訂預計不會對本集團之合併財務報表產生重大影響。

2009年5月頒布的對2009香港財務報告準則的修訂,對部分香港財務報告準則作出了修訂。本集團預計自這些修訂生效時開始採用。每個準則均有各自的過渡性條款。儘管部分修訂會造成會計政策的變動,這些修訂預計不會對本集團合併財務報表產生重大影響。

香港解釋公告第4號*租賃－確定香港土地租賃期間的長度*是對包括在*香港財務報告準則2009年改進*中的香港會計準則第17號*租賃*的修訂進行的後續跟進。依照此修訂,香港解釋公告第4號的適用範圍擴大為所有的土地租賃,包含融資租賃。該解釋公告適用於所有的原來依照香港會計準則第16號,香港會計準則第17號和香港會計準則第40號計量的財產租賃。本集團預計該修訂不會對合併財務報表產生重大影響。

## 2.4 主要會計政策

### 子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策以從中取得利益的實體。

本公司綜合收益表中確認的子公司經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於子公司的投資，按成本減去減值損失列賬。

### 聯營企業

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

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

### 企業合併及商譽

#### 2009年1月1日後之企業合併

企業合併採用購併法。並購成本以並購日累計支付對價之公允價值及被收購方非控股股東權益之金額計量。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。收購發生的成本計入當期費用。

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 企業合併及商譽(續)

#### 2009年1月1日後之企業合併(續)

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

收購子公司、聯營企業產生的商譽指收購日企業合併時支付的對價超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中應佔的份額。如果支付的對價小於被收購方淨資產的公允價值，該差異確認為當期損益。初始確認後，商譽按照成本扣除減值損失後的金額計量。

收購聯營企業產生的商譽，計入相應投資的賬面金額，而不是在合併財務狀況表中以一項單獨可辨認的資產列示。

商譽的賬面價值需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

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

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

#### 2009年1月1日前的企業合併

與上述企業合併方法相比，主要有以下區別：

企業合併採用購買法。直接歸屬於收購的交易成本計入收購成本。非控股股東權益(之前稱為少數股東權益)按照被購併方可辨認淨資產所享有的份額計量。

## 2.4 主要會計政策(續)

### 企業合併及商譽(續)

#### 2009年1月1日前的企業合併(續)

分步進行的企業合併被分別看作是單獨的步驟。新增加的權益不影響之前確認的商譽。

當集團進行並購時，嵌入式衍生工具不會被從主合同中分離並重新計量，除非該並購導致合同的內容發生重大變化，從而影響其未來現金流。

當且僅當經濟利益很可能流出企業，並且金額可以可靠計量時，或有對價才會被確認。之後對或有對價的調整將會影響商譽。

#### 超過企業合併成本的部分

本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔的份額超過收購子公司、聯營企業的成本的部分，經重新評估後，立即確認為當期損益。

#### 商譽外的非金融資產減值

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

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 關聯方

在下列情況下，則另一方被視為本集團的關聯方：

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

### 物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 物業、機器和設備及其折舊(續)

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。

剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

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

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

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入和/或實現資本增值，而不是用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途，或在日常經營過程中為銷售而持有的土地和建築物的權益，包括一般情況下滿足投資物業定義之物業在經營性租賃下的租賃收益。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。從2009年1月1日開始，在建投資物業根據其公允價值最早能夠可靠計量與此投資物業完工時中較早者所確認的公允價值計量。在2008年12月31日之前，在建投資物業的賬面價值為成本與累計減值之差額。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額採用香港會計準則第16號中的資產重估的會計處理方式。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應確認為當期損益。

## 2.4 主要會計政策(續)

### 經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益。作為出租人，本集團對經營租賃提供激勵措施而發生的費用在總租金中扣除後在整個租賃期內按直線法確認，除非其他系統的方法更能體現該等由出租資產而獲得的收益在租賃期內的合理分配。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內予以確認。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認和計量

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

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

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收賬款、其他應收款。

#### 後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量(續)

#### 以公允價值計量且變動計入損益的金融資產(續)

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

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

#### 貸款及應收款項

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

#### 可供出售金融資產

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

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量(續)

#### 可供出售金融資產(續)

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

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

### 金融資產的減值

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

#### 以攤余成本計量的資產

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 金融資產的減值(續)

#### 以攤餘成本計量的資產(續)

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

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

#### 以成本計量的金融資產

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

#### 可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則將其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值的差額，扣除原已計入損益的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益。

對於可供出售權益工具而言，減值的客觀證據包括公允價值顯著地或持續地低於其成本。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入損益的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，應通過權益轉回，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

#### 金融資產終止確認

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

- 獲取金融資產所產生的現金流量的權利屆滿；
- 本集團轉移了獲取一項金融資產產生的現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了需無重大延誤地向第三方全額支付這些現金流量的義務；並且(a)實質上轉讓了與該金融資產相關的幾乎全部風險和回報，或(b)雖然實質上既未轉讓亦未保留與該金融資產相關的幾乎所有風險和回報，但轉移了金融資產的控制權。

## 2.4 主要會計政策(續)

### 金融負債

#### 初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括應付帳款，其他應付款，應付關聯公司款項，衍生金融工具，計息銀行貸款及其他借款，有擔保高級票據，以及可換股債券。

#### 後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

#### 計息貸款和借款

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

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

#### 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 金融負債(續)

#### 可換股債券

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

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

#### 金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

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

#### 金融工具的抵銷

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

#### 金融工具的公允價值

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

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

### 以供出售之開發中土地及基礎設施建設

開發中土地及基礎設施建設按成本及可變現淨值孰低計量。

開發中土地及基礎設施建設成本包括累計開發成本，原材料成本，建造期間相關借款的資本化借款利息以及其他可直接歸屬於該土地建設的成本。

可變現淨值為本集團從政府部門銷售土地中獲得的收益分成，減去達到完工狀態尚須之成本及根據當時市場情況為實現收入預計將要發生的成本。

### 存貨

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

### 現金及現金等價物

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

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

### 準備

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

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 所得稅

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

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

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

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

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

於每一報告期末對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。於每一報告期末應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

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

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團, 而且收入可以可靠計量, 則按以下基礎確認收入:

#### 物業銷售

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

#### 開發中土地及基礎建設

本公司某些子公司被獲准對政府持有的土地進行土地規劃及公共設施之基礎設施的建設和準備工作, 在政府將完成規劃的土地以拍賣方式出售給土地購買方後, 本集團從中取得一定比例的收益。

本集團提供土地購買方進行包括土地基礎設施規劃及周邊公共設施的建設工作。由於公共設施建設一般於規劃土地出售給購買方後完成, 且某些公共設施建設在出售時並未完成, 因此其獨立於土地基礎設施規劃建設。總收益按照公允價值在已完成及未完成的建設工作中分配。

由於在政府完成土地銷售之前, 發展中基礎設施建設相關的收入(隨土地一並銷售的部分)無法準確計量, 因此不確認相關收入。

由完成基礎設施建設而取得的收入, 在政府以拍賣方式將土地出售給購買方時, 土地的相關風險和收益轉移時確認。由未完工的基礎建設產生的遞延收入在完工時確認。

#### 高爾夫球場經營

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

#### 高爾夫俱樂部會籍收入

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 物業經營租賃

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

#### 網絡基礎設施銷售

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

#### 建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益

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

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

#### 物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

#### 酒店經營收入

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

#### 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

#### 股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

## 2.4 主要會計政策(續)

### 以股份結算之交易

本公司之子公司, 中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)建立了一個股票期權計劃以激勵和獎勵對中國新城鎮集團經營有杰出貢獻的參與者。中國新城鎮的員工(包括高級管理層)以股份結算的形式獲得權益工具(「股權結算交易」)作為其向公司提供服務的報酬。

該股權結算交易之成本由其在授予日的公允價值計量, 由本集團聘請的評估師用適當的定價模型確定。

該交易之成本在員工業績及/或勞務條件滿足的期間內確認, 同時使權益增加, 在相關獎勵完全歸屬於相關員工時(「可行權日」)停止確認。可行權日前截止每個報告期末確認的股權結算交易累計費用反映的是以過去等待期和本集團對於最終可行權益工具之最佳估計。某個期間內確認的損益反映的是該期間起止日之間累計費用的變動。

對於未能最終可行權的獎勵不確認為費用, 除非其可行權條件為市場條件, 即在其他業績條件都滿足的情況下, 無論該市場條件是否滿足, 該獎勵都視為可行權。

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

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

未行使的期權稀釋作用將在適當時反映在稀釋每股收益中。

### 其他僱員福利

#### 僱員養老金計劃

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率7.03% (不包括在核算獨立於其他企業的中國新城鎮及其子公司) (2008：8.02%) 計算資本化借款費用。中國新城鎮本年的加權平均資本化率為9.97%。

### 政府補助

政府補助(包括非現金撥款)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在損益中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

### 股利

董事建議擬派發的期末股利作為在財務狀況表權益內對留存溢利的分配單獨列示，直至其在股東大會上被批准。此等股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

### 外幣

#### (a) 功能和列報貨幣

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

#### (b) 交易及結餘

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

## 2.4 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

#### (c) 集團公司

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

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

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

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

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

### 或有事項

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

### 3. 重大會計估計及判斷

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

#### 判斷

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

##### *投資物業和自用房地產的劃分*

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

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

#### 估計的不確定性

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

##### *商譽的減值*

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2009年12月31日的賬面價值為港幣4.54億元(2008年：港幣4.47億元)。詳見附註19。

### 3. 重大會計估算及判斷(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 投資物業公允價值的估計

投資物業在2009年12月31日及2008年12月31日的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以未來現金流折現法或以基於該物業現有租約的淨租賃收入做出的收益法進行估計。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果相反。本集團在作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

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

##### 開發中土地基礎設施建設的賬面價值

本集團開發中土地基礎設施建設以成本與可變現淨值孰低計量。企業合併中的開發中土地基礎設施建設收購日之公允價值(本集團之成本)由本集團及獨立且有資質的評估師採用未來現金流折現法或其他恰當的方法進行評估確定。本集團基於經驗及相關建設的性質，對每塊土地及其附屬公共設施建設的成本及可變現淨值進行分攤，即，從政府機構取得的土地銷售收入，扣減建設成本以及在現有市場條件下為實現在建土地附屬設施銷售收入而支付的成本。

如果成本高於預計可變現淨值，開發中土地基礎設施建設須以可變現淨值列報。相關減值的計量涉及判斷和估計。當預期與初始估計產生差異時，估計變更期間的公允價值及土地減值將相應調整。

##### 遞延所得稅資產及當期所得稅費用

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

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

### 3. 重大會計估算及判斷(續)

#### 估計的不確定性(續)

##### 衍生金融工具及其他金融工具的公允價值的估計

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

應以公允價值進行初始確認的可換股債券(包括分配至主債務部分的價值，確認為金融負債或權益的換股權，及可換股債券中的其他衍生工具部分)的公允價值，不能從活躍市場獲取，而是利用包括現金流折現法和期權定價模型等估值技術確定。這些估值模型所使用的參數均從可觀察的市場獲得，但對於某些不適用的因素，必須使用大量假設以得出公允價值。估計包括諸如信用風險、市場風險及波動性等參數。對於這些因素的估計變更會影響這些金融工具的公允價值之披露。

##### 非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一報告日評估是否有跡象表明非金融資產存在減值損失。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

#### 4. 經營分部報告

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

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

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

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 4. 經營分部報告(續)

業務分部分析如下：

	2009年					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
<b>分部收入</b>						
對外銷售	1,552,399	910,900	113,320	159,196	94,781	2,830,596
分部間銷售	-	-	-	-	9,686	9,686
	1,552,399	910,900	113,320	159,196	104,467	2,840,282
<b>調整：</b>						
分部間銷售抵銷						(9,686)
收入						2,830,596
分部利潤/(損失)	253,150	532,297	628,570	(121,281)	487,865	1,780,601
財務收入						16,884
財務成本						(179,114)
財務成本淨額						(162,230)
應佔聯營企業之損益						(93,927)
除所得稅前利潤						1,524,444
<b>分部資產及負債</b>						
分部資產	16,771,222	6,036,235	6,753,736	2,212,531	2,812,571	34,586,295
於聯營企業之權益						87,807
總資產						34,674,102
分部負債	13,316,164	2,525,710	1,842,959	68,476	5,613,113	23,366,422
總負債	13,316,164	2,525,710	1,842,959	68,476	5,613,113	23,366,422
<b>其他分部信息：</b>						
折舊及攤銷	89,306	2,815	1,087	15,687	31,169	140,064
資本性支出*	20,663	1,221	121,311	91,342	6,602	241,139
衍生金融工具公允價值損失	-	-	-	-	89,055	89,055
投資物業公允價值溢利	-	-	(476,162)	-	-	(476,162)
計提/(轉回)減值損失	2,739	-	-	-	(106,765)	(104,026)

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 4. 經營分部報告(續)

	2008年				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
<b>分部收入</b>					
對外銷售	3,515,811	67,663	96,886	59,505	3,739,865
分部間銷售	–	–	–	46,424	46,424
	3,515,811	67,663	96,886	105,929	3,786,289
<b>調整：</b>					
分部間銷售抵銷					(46,424)
收入					3,739,865
<b>分部利潤／(損失)</b>	852,599	1,369,402	(107,322)	(135,619)	1,979,060
財務收入					152,521
財務成本					(11,063)
財務收入淨額					141,458
應佔聯營企業之損益					(443,186)
<b>除所得稅前利潤</b>					1,677,332
<b>分部資產及負債</b>					
分部資產	12,907,980	5,354,972	1,817,715	696,060	20,776,727
於聯營企業之權益					530,402
<b>總資產</b>					21,307,129
分部負債	9,696,931	1,871,065	55,297	1,810,475	13,433,768
<b>總負債</b>	9,696,931	1,871,065	55,297	1,810,475	13,433,768
<b>其他分部信息：</b>					
折舊及攤銷	6,493	112	91,484	525	98,614
資本性支出*	6,583	184,339	256,256	1,512	448,690
衍生金融工具公允價值溢利	–	–	–	7,240	7,240
投資物業公允價值溢利	–	(1,394,587)	–	–	(1,394,587)
計提減值損失	–	–	38,827	104,882	143,709

\* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(288,135千港元)、投資物業的增加(102,377千港元)、預付土地租賃款(非流動部分)的增加(58,178千港元)。

#### 4. 經營分部報告(續)

##### 地區信息

- (a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。
- (b) 非流動資產

	2009	2008
香港	3,229	282
中國大陸	10,223,451	8,249,469
	<b>10,226,680</b>	8,249,751

上述非流動資產以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產。

##### 主要客戶信息

於2009年度，本集團從上海地方政府分享之土地基礎設施建設收入比例為29%(2008：無)。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2009年度及2008年度，本集團從其他單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

## 5. 收入

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

收入分析如下：

	2009	2008
物業銷售收入	1,633,588	3,705,960
土地開發及基礎設施建設收入	958,725	-
酒店經營收入	167,631	102,010
物業出租收入(附註17)	120,612	72,939
物業管理收入	60,673	53,443
高爾夫經營收入	34,504	-
建造智能化網絡設施收入	10,367	4,103
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	4,786	6,340
其他收入	1,870	-
	<b>2,992,756</b>	3,944,795
減：銷售税金	<b>(162,160)</b>	(204,930)
總收入	<b>2,830,596</b>	3,739,865

(i) 營業税金及附加

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

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 6. 其他收益－淨額

	2009	2008
投資物業公允價值溢利(附註17)	476,162	1,394,587
以公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具 －公允價值(損失)／溢利淨額(附註35)	(89,055)	7,240
物業、機器及設備處置收益淨額	81	542
稀釋聯營企業之權益的損失	－	(41,616)
處置子公司之溢利(附註46)	43,349	－
處置以成本計價，且無活躍市場報價的權益投資之溢利	－	178,326
處置投資物業之溢利	26,397	－
物業、機器和設備減值損失(附註16)	－	(38,827)
贖回可換股債券2之溢利	－	12,783
於聯營企業之權益減值轉回／(損失)	104,403	(104,320)
贖回有擔保高級票據之溢利	179,102	－
對聯營企業增加投資時聯營企業淨資產超過支付對價之溢利	300,415	－
對收購日前持有中國新城鎮發展有限公司之權益根據 收購日公允價值進行重新評估之損失	(184,398)	－
收購日被收購公司(中國新城鎮發展有限公司)淨資產 超過累計支付對價、非控股股東及收購日前持有該公司股份 在收購日之公允價值之溢利	236,350	－
其他	(4,907)	2,502
	<b>1,087,899</b>	<b>1,411,217</b>

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**7. 按性質分類的費用**

	2009	2008
存貨成本(不含折舊)	1,475,766	2,757,227
物業、機器及設備折舊(附註16)	135,860	98,614
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	103,511	75,465
— 股本結算之認股權費用	4,470	—
— 其他社會福利費	31,745	17,656
	<b>139,726</b>	<b>93,121</b>
物業經營租賃費用	14,091	9,308
核數師酬金	12,225	4,215
應收賬款壞賬準備(附註27)	377	562
物業銷售佣金	90,782	8,290
廣告成本	46,317	51,169
其他稅金	43,180	31,538
差旅費	16,899	12,897
辦公費	7,472	3,546
展覽費	11,137	5,324
水電費	14,975	1,711
財務顧問費	21,030	9,506
業務招待費	8,702	7,331
其他費用	99,355	77,663
	<b>2,137,894</b>	<b>3,172,022</b>

**8. 財務收入**

	2009	2008
銀行存款利息	15,766	16,727
匯兌淨損益	1,118	135,794
	<b>16,884</b>	<b>152,521</b>

## 9. 財務成本

財務成本列示如下：

	2009	2008
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	301,490	298,908
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	56,410	–
有擔保高級票據利息－須於5年內全部償還(附註32)	111,494	140,915
可換股債券2利息－須於5年內全部償還(附註35)	–	4,220
可換股債券3利息－須於5年內全部償還(附註35)	8,708	100
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註35)	25,392	–
	<b>503,494</b>	444,143
減：資本化作為以供出售之持有或開發中物業、 在建投資物業及在建工程的成本	<b>(324,380)</b>	(433,080)
財務成本	<b>179,114</b>	11,063

2009年度，利息加權平均資本化率為7.03% (不包含不與本集團旗下其他子公司相互融資的中國新城鎮發展有限公司及其子公司)(2008年：8.02%)。中國新城鎮發展有限公司2009年度利息加權平均資本化率為9.97%。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**10. 董事薪酬**

按照上市公司規則和香港公司條例第161節，本年度董事薪酬披露如下：

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

董事姓名	薪金	2008		合計
		袍金		
<b>執行董事</b>				
— 施建先生	2,000	—	—	2,000
— 李耀民先生	1,500	—	—	1,500
— 虞海生先生	2,500	—	—	2,500
— 蔣旭東先生	2,000	—	—	2,000
— 李偉民先生	2,200	—	—	2,200
<b>非執行董事</b>				
— 張永銳先生	—	330	—	330
— 金炳榮先生	—	315	—	315
<b>獨立非執行董事</b>				
— 楊國榮先生	—	165	—	165
— 耿毓修先生(已於2008年離職)	—	60	—	60
— 葉怡福先生	—	220	—	220
— 姜燮富先生(自2008年起任職)	—	112	—	112
合計	10,200	1,202	—	11,402

## 10. 董事薪酬(續)

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

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

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

- \*\* 李偉民先生自2009年6月3日起卸任公司董事，但仍擔任公司財務總監職務；其本年薪酬為2,200千港幣(擔任董事期間的薪酬為846千港幣，擔任公司財務總監期間薪酬為1,354千港幣)。

於2009及2008年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的雇主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2009及2008年度，無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員包括五名\*(2008年：四名)董事，其薪酬詳見如上附註10。2009年內餘下兩名非董事(2008年：一名)的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2009	2008
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	4,616	2,000

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2009	2008
0-1,000,000 港元	-	-
1,000,001 港元-1,500,000 港元	-	-
1,500,001 港元-2,000,000 港元	1	1
2,000,001 港元-3,000,000 港元	1	-

\* 2009年，虞海生先生、蔣旭東先生及一位非董事員工的薪酬相同，並列為五位最高薪酬人士中的第五名。

## 12. 所得稅

	2009	2008
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	210,417	258,230
— 中國大陸土地增值稅(c)	54,947	31,827
	265,364	290,057
遞延所得稅(附註34)		
— 中國大陸企業所得稅	139,967	329,456
— 中國大陸土地增值稅	-	91,161
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	101,331	182,797
	241,298	603,414
本年稅項支出	506,662	893,471

## 12. 所得稅(續)

### (a) 中國大陸企業所得稅

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

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2009年12月31日，預付所得稅餘額為5,700萬港元(2008年：無)。

### (b) 其他所得稅

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

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

### (c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

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

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%-2%。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2009年12月31日，預付土地增值稅約2,682萬港元(2008年：約530萬港元)。

### (d) 中國大陸代扣代繳所得稅

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 12. 所得稅(續)

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

	2009	2008
除所得稅前利潤	1,524,444	1,677,332
按適用稅率25%計算之稅項金額	381,111	419,333
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(1,605)	-
歸屬於應佔聯營企業的損益的所得稅影響	23,482	110,797
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(13,736)	(30,747)
無須納稅之收入	(140,399)	(9,007)
未確認的稅務虧損	83,622	97,310
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的5-10%代扣代繳所得稅之影響	101,331	182,797
處置子公司溢利應納稅	17,909	-
中國大陸企業所得稅	451,715	770,483
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	54,947	122,988
本年稅項支出	506,662	893,471

本集團應佔聯營企業的稅項約為港幣50萬元(2008：港幣5,470萬元)，計入合併綜合收益表中的「應佔聯營企業的溢利及虧損」。

## 13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2009年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的溢利240,281千港元(2008：4,069千港元)(附註30(b))。

## 14. 已派發及擬派發股息

	2009	2008
擬派發期末股息—每普通股每股0.044港元(2008：無)	158,571	-

2010年4月16日董事會提議，向股東宣派2009年股息158,571千港元，根據已發行的3,603,881,194股普通股，宣派的股息為每普通股0.044港元。該派息計劃須經即將召開的年度股東大會批准。該擬派發之股息並不反映為應付股利。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 14. 已派發及擬派發股息(續)

於2009年度，本集團未發放股利(2008年度：每股0.035港元)。

根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股普通股派發每股0.035港元的股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利。於2008年6月16日(股東應於該日作出選擇)，持有總計1,401,453,570股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了49,050,875港元的現金股利；其餘，持有總計1,336,390,551股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股1.016港元配發了46,037,076股股票(附註29)。

## 15. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

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

在計算稀釋每股收益時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而作出相應調整。本公司有一類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券(附註35)。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益為扣除可換股債券利息費用和股票分拆後的嵌入衍生工具公允價值變動的稅後數。

用以計算基本每股收益和稀釋每股收益的收入和股份數據列示如下：

	2009	2008
<b>收益</b>		
用以計算基本每股收益的歸屬於 本公司普通股股東的利潤	785,081	247,936
可換股債券衍生金融工具部分的 公允價值溢利，除稅淨額(附註35)	-	(7,240)
可換股債券的利息，除稅淨額(附註9)	25,392	100
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於 母公司普通股股東的利潤	810,473	240,796
	<b>股票數量</b>	
	2009	2008
	(千股)	(千股)
<b>股數</b>		
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之加權平均數	3,207,690	2,783,881
對稀釋普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券	211,694	2,466
	3,419,384	2,786,347

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 16. 物業、機器及設備

## 本集團

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2009 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
<b>成本</b>							
年初餘額	1,083,612	-	2,813	729,815	43,038	-	1,859,278
收購子公司(附註45)	917,578	707,989	-	66,516	44,398	197,102	1,933,583
增加	3,491	269	-	8,580	25,617	(7,511)	30,446
在建工程轉入	116	-	-	-	-	(27,601)	(27,485)
處置子公司(附註46)	(227,165)	-	-	(160,624)	(6,167)	-	(393,956)
其他處置	-	-	(1,113)	(1,708)	(4,397)	-	(7,218)
匯兌折算差額	2,455	643	4	1,153	123	151	4,529
年末餘額	1,780,087	708,901	1,704	643,732	102,612	162,141	3,399,177
<b>累計折舊</b>							
年初餘額	60,492	-	1,155	109,741	19,621	-	191,009
收購子公司(附註45)	319,413	81,454	-	38,196	25,365	-	464,428
計提(附註7)	52,177	6,501	90	66,221	10,871	-	135,860
處置子公司(附註46)	(48,264)	-	-	(21,134)	(2,292)	-	(71,690)
其他處置	-	-	(1,002)	(1,133)	(3,212)	-	(5,347)
匯兌折算差額	404	79	1	252	60	-	796
年末餘額	384,222	88,034	244	192,143	50,413	-	715,056
<b>賬面淨值</b>							
年末餘額	1,395,865	620,867	1,460	451,589	52,199	162,141	2,684,121
年初餘額	1,023,120	-	1,658	620,074	23,417	-	1,668,269

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 16. 物業、機器及設備(續)

### 本集團

	2008					
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
<b>成本</b>						
年初餘額	752,607	2,650	537,405	39,980	151,240	1,483,882
增加	57,083	–	8,768	6,661	215,623	288,135
在建工程轉入	224,918	–	149,883	–	(374,801)	–
處置	–	–	(3,646)	(6,508)	–	(10,154)
匯兌折算差額	49,004	163	37,405	2,905	7,938	97,415
年末餘額	1,083,612	2,813	729,815	43,038	–	1,859,278
<b>累計折舊和減值</b>						
年初餘額	9,878	943	26,899	16,206	–	53,926
計提(附註7)	24,062	153	68,152	6,247	–	98,614
減值(附註6)	25,730	–	13,097	–	–	38,827
處置	–	–	(1,203)	(3,755)	–	(4,958)
匯兌折算差額	822	59	2,796	923	–	4,600
年末餘額	60,492	1,155	109,741	19,621	–	191,009
<b>賬面淨值：</b>						
年末餘額	1,023,120	1,658	620,074	23,417	–	1,668,269
年初餘額	742,729	1,707	510,506	23,774	151,240	1,429,956

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約118,164千港元(2008年：約87,760千港元)，計入銷售費用約2,520千港元(2008年：1,418千港元)及計入管理費用約15,176千港元(2008年：約9,436千港元)。

於2009年12月31日，賬面淨值為806,860千港元(2008：824,187千港元)的斯格威大酒店，以及中國新城鎮發展有限公司旗下賬面淨值為589,005千港元的上海美蘭湖皇冠假日大酒店及美蘭湖會議中心均被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註31)。

### 物業、機器及設備減值準備

由於近年來經濟下滑，並且於2008年，酒店經營發生虧損，本集團對於瀋陽萊星頓酒店經營的物業、機器及設備進行了減值測試。根據測試結果計提減值準備，金額為38,827千港元。由於萊星頓酒店於2009年被處置，因此計提的減值轉回。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 16. 物業、機器及設備(續)

## 本公司

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

	2008		合計
	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	
<b>成本</b>			
年初餘額	1,047	646	1,693
匯兌折算差額	55	3	58
年末餘額	1,102	649	1,751
<b>累計折舊</b>			
年初餘額	943	478	1,421
計提	–	36	36
匯兌折算差額	8	4	12
年末餘額	951	518	1,469
<b>賬面淨值</b>			
年末餘額	151	131	282
年初餘額	104	168	272

## 17. 投資物業

本集團

### 已完工投資物業

	2009	2008
年初餘額	5,248,073	1,842,375
在建投資物業轉入	-	1,028,699
以供出售之開發中物業轉入	-	593,571
預付土地租賃款轉入(附註18)	-	246,126
公允價值溢利(附註6)	476,754	1,394,587
成本增加	53,772	-
處置	(7,647)	-
因收購子公司增加(附註45)	549,189	-
匯兌折算差額	9,259	142,715
年末餘額	<b>6,329,400</b>	5,248,073

### 在建投資物業

	2009	2008
年初餘額	-	880,124
因收購子公司增加(附註45)	126,914	-
增加	67,389	102,377
轉入已完工投資物業	-	(1,028,699)
公允價值損失(附註6)	(592)	-
匯兌折算差額	168	46,198
年末餘額	<b>193,879</b>	-

於2009年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

位於上海市中心之3層商舖，其公允價值約為11.8億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至6年。

位於上海市中心8棟多層商舖和辦公樓的部分樓宇，其公允價值約為12.51億港幣。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至12年。

位於瀋陽市中心之7層商舖，其公允價值約為33.05億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至16年。

位於上海市的商業街，其公允價值約為4.77億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1年。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 投資物業(續)

位於無錫市的商業街，其公允價值約為0.78億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1年。

於2009年12月31日，本集團之投資物業由具備專業資質的外部評估師—仲量聯行西門有限公司及戴德梁行有限公司進行評估。由於上述投資物業無活躍交易市場，同時缺乏類似位置及狀況的投資物業，評估師根據收益法(長期回歸方法或未來現金流折現法)模型估值。模型主要採用以下參數：

	2009	2008
折現率		
上海綠洲中環中心	6.5%-6.8%	5.9%-6.9%
上海華府天地商舖	5%-6%	5%-6.5%
瀋陽華府天地商舖	5%-6%	*
上海美蘭湖風情街	9%-10%	9%-10.5%
無錫吳文化街	4%-5%	4%-5%

\* 2008年12月31日，仲量聯行西門有限公司採用未來現金流折現法對瀋陽華府天地商舖公允價值進行評估。採用的折現率為9.5%。由於2009年瀋陽華府天地商舖的入駐率有所上升，仲量聯行採用了長期回歸法對其進行評估。折現率為5%-6%。

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

本集團已完工投資物業及在建投資物業之賬面價值分析如下：

	2009	2008
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	1,202,109	1,151,103
10至50年期之租賃	5,321,170	4,096,970
	<b>6,523,279</b>	5,248,073

投資物業已用於銀行計息借款之抵押，詳見附註31。

本集團在當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2009	2008
物業出租收入(附註5)	120,612	72,939
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(50,245)	(24,873)
物業出租收入扣除直接運營費用之淨額	<b>70,367</b>	48,066

## 18. 預付土地租賃款

### 本集團

	2009	2008
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	4,368,784	3,505,965
– 10至50年期之租賃	4,151,162	4,034,213
	<b>8,519,946</b>	7,540,178

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2009	2008
年初餘額	7,540,178	6,663,010
增加	1,395,832	1,032,067
收購子公司(附註45)	690,137	199,439
出售已完工之物業	(92,222)	(324,232)
攤銷至可供出售之開發中物業	(178,738)	(199,426)
轉入投資物業(附註17)	–	(246,126)
處置子公司(附註46)	(843,871)	–
攤銷至酒店成本	(4,204)	(3,141)
匯兌折算差額	12,834	418,587
年末餘額	<b>8,519,946</b>	7,540,178
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	565,492	885,914
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	7,954,454	6,654,264
	<b>8,519,946</b>	7,540,178

於2009年12月31日，本集團總值24.04億港元(2008年：22.63億港元)的經營租賃土地已作為本集團之計息銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註31)。

## 19. 商譽

### 本集團

	2009	2008
<b>成本</b>		
年初餘額	447,495	422,627
收購子公司(附註45)	5,582	-
匯兌折算差額	711	24,868
年末餘額	453,788	447,495
<b>累計減值</b>		
年初及年末餘額	-	-
<b>賬面淨值</b>		
年末餘額	453,788	447,495
年初餘額	447,495	422,627

### 商譽的減值

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下兩個主要的現金產出單元瀋陽雅賓利房地產開發項目及華府天地二期(原名琴海苑)房地產開發項目，進行減值測試。

上述兩個現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的兩塊目前其上物業正在開發中的土地。這兩個現金產出單元相關的物業將在未來的1到8年以內出售。

瀋陽雅賓利房地產開發項目及華府天地二期開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來9年及5年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為19.13%及13.2%。5年期後的現金流量是基於符合房地產市場的普遍行情所預測。本集團聘用了專業評估師以協助預計使用價值。

分攤至主要的兩個現金產出單元的商譽的賬面價值如下所示：

	2009	2008
瀋陽雅賓利房地產開發項目	359,628	359,058
華府天地二期房地產開發項目	86,162	86,026

## 19. 商譽(續)

### 商譽的減值(續)

為進行減值測試，管理層用於計算使用價值所依據的假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率
- 通貨膨脹率：與決定銷售價格相關的預計增長率基於市場的趨勢，約為3%~4%

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

## 20. 於子公司之投資及應收子公司款項

### (a) 於子公司之投資

#### 本公司

	2009	2008
非上市公司權益投資，按成本列示	4,433,839	4,565,875

如下為2009年12月31日之主要子公司詳情：

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海信東實業有限公司(「信東」)	中國 1993年5月28日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產中介服務
上海上置物業管理 有限公司(「上置物業」)	中國 1995年9月1日	98.57%	98.57%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業 有限公司(「綠洲花園」)	中國 1998年9月29日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)****(a) 於子公司之投資(續)**

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海永高建設 有限公司(「永高建設」)	中國 1999年8月4日	98.96%	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技 及提供建造服務
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)	中國 2000年8月11日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海) 有限公司(「安信置地」)	英屬維爾京群島 2001年9月29日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
上海安信復興置地 有限公司(「安信復興」)	中國 2002年4月16日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業 有限公司(「航頭高夫」)	中國 2002年6月14日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海金午置業 有限公司(「上海金午」)	中國 2002年8月12日	96.80%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發
上海金心置業有限公司 (原上海琴海置業 有限公司)(「金心」)	中國 2002年10月28日	100%	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司 (「斯格威」)	中國 2002年12月9日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀投資發展 有限公司(「華銳世紀投資」)(i)	中國 2004年12月22日	-	51%	30,123,800美元	30,123,800美元	房地產開發
瀋陽華銳世紀資產管理有限 公司(「華銳資產管理」)(ii)	中國 2007年10月30日	51%	51%	31,936,200美元	31,936,200美元	房地產開發
瀋陽華建置業 有限公司(「瀋陽華建」)	中國 2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	房地產開發
上海碩誠置業 有限公司(「碩誠」)	中國 2003年1月29日	100%	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發

2009年12月31日 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

## 20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

### (a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海良事實業 有限公司(「良事」)	中國 2006年5月24日	50.36%	50.36%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發 有限公司(「上置房產」)	中國 2008年10月16日	49.86%	49.86%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產 發展有限公司(「遼寧高校」)(iii)	中國 2000年12月4日	70%	70%	639,500,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業 有限公司(「海口世紀」)	中國 2008年6月25日	79%	79%	296,000,000元 人民幣	320,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司(「綠康」)	中國 2007年7月13日	98.95%	100%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
瀋陽華府天地萊星頓酒店 管理有限公司(「萊星頓酒店」)	中國 2007年12月25日	-	51%	120,000美元	120,000美元	酒店經營
海口世紀華府商務管理 有限公司(「海口世紀管理」)	中國 2008年10月20日	100%	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業 有限公司(「綠杉」)(iv)	中國 2004年8月4日	27.70%	-	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司 (「香島」)(vi)	中國 2009年7月21日	98.75%	-	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	房地產開發
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」)(v)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	50.07%	-*	2,497,385,135元 人民幣	100億股 (無面值)	土地開發建設
上海金羅店開發有限公司(v)	中國 2002年9月26日	36.37%	-*	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地開發建設
上海美蘭湖高爾夫 俱樂部有限公司(v)	中國 2004年7月6日	34.55%	-*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	高爾夫經營管理

2009年12月31日 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

**20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)****(a) 於子公司之投資(續)**

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海美蘭湖物業管理有限公司(v)	中國 2005年6月23日	35.49%	—*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海君逸會娛樂有限公司(v)	中國 2005年7月28日	36.37%	—*	1,680,000元 人民幣	1,680,000元 人民幣	娛樂服務
上海嘉通實業有限公司(v)	中國 2006年4月12日	50.07%	—*	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	諮詢服務及物業管理
上海美蘭湖酒店經營管理 有限公司(v)	中國 2006年4月25日	36.37%	—*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	酒店及俱樂部管理
上海金羅店基礎設施 建設有限公司(v)	中國 2009年3月19日	36.32%	—*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	交通樞紐建設及房地產開發
上海美蘭湖旅游發展有限公司(v)	中國 2009年12月29日	32.73%	—*	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	旅游信息提供及婚禮 禮儀服務
無錫鴻山新城鎮開發有限公司(v)	中國 2007年3月6日	45.06%	—*	192,689,000元 人民幣	192,689,000元 人民幣	房地產開發及管理
瀋陽李相新城鎮發展有限公司(v)	中國 2007年3月6日	45.06%	—*	747,677,000元 人民幣	747,677,000元 人民幣	房地產開發及管理
上海智源管理諮詢有限公司(v)	中國 2007年6月21日	50.07%	—*	1,513,000元 人民幣	1,513,000元 人民幣	企業投資諮詢
無錫鴻山新城鎮綠化 環保有限公司(v)	中國 2007年8月17日	45.06%	—*	372,204,000元 人民幣	372,204,000元 人民幣	項目綠化、維護 及旅游景区管理
長春汽車新城產業 建設有限公司(v)	中國 2007年11月15日	40.06%	—*	220,267,000元 人民幣	220,267,000元 人民幣	土地開發建設
瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身) 俱樂部有限公司(v)	中國 2008年3月6日	50.07%	—*	17,704,000元	17,704,000元	運動管理

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)****(a) 於子公司之投資(續)**

名稱	註冊成立地 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
瀋陽隕石山旅游開發 建設有限公司(v)	中國 2008年3月13日	50.07%	-*	351,150,000元 人民幣	351,150,000元 人民幣	園林維護及旅遊景區管理
無錫鴻山新鎮商業經營 與管理有限公司(v)	中國 2008年3月18日	45.06%	-*	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	企業管理

\* 於2009年9月9日，中國新城鎮發展有限公司被視為本公司之子公司。

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

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

與於子公司之投資相關的交易如下：

- (i) 於2009年11月23日，通過某直接控制之子公司，本公司與第三方簽署股權轉讓協議，同意以1.5億港幣為對價轉讓本公司持有之華銳世紀投資51%股份。其中，1,000萬港幣須在協議簽訂後20個工作日內支付(於2009年12月31日後收到)，剩餘部分必須在股權轉讓完畢後6個月內支付。股權轉讓登記已於2009年11月30日完成。
- (ii) 於2009年7月24日，華銳資產管理有限公司董事會通過決議，決定將華銳資產管理有限公司分立為兩個公司，部分資產(主要包括萊星頓酒店)、負債及440,000美元股本注入新成立的公司，即瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司(「新世紀酒店管理」)，華銳資產管理有限公司現有股東將按照現在華銳資產管理中持股比例持有新公司股份。華銳資產管理及新世紀酒店管理之合併資產、負債及股本及所有者權益在分立前後未發生改變。分立已經完成，新世紀酒店管理於2009年10月27日正式成立。

於2009年11月27日，通過某直接控制之子公司，本公司與第三方簽署股權轉讓協議，同意以1.5億港幣為對價轉讓本公司持有之新世紀酒店管理51%股份。其中，1,000萬港幣須在協議簽訂後20個工作日內支付(於2009年12月31日後收到)，剩餘部分必須在股權轉讓完畢後6個月內支付。股權轉讓登記已於2009年12月3日完成。

## 20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

### (a) 於子公司之投資(續)

- (iii) 於2009年10月28日，本公司之全資子公司康明，與金怡之股東Ng Chi Ming Ken先生(「金怡賣方」)簽署收購協議，據此，金怡賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買金怡全部發行股份及出讓之價值3,896萬港元之無息股東貸款，涉及對價為7.5億港元。2.5億港元在賣方滿足某些事宜時於簽署收購協議時以現金支付，剩餘5億港元將通過本公司於2011年10月28日(或之前)收購完成時向金怡賣方發行承兌票據支付。金怡擁有本公司佔70%股份之子公司遼寧高校後勤集團房地產發展有限公司20%的股份。

本公司於2009年12月4日召開之特別股東大會批准該項交易。於2009年12月31日，由於某些條件尚未滿足，該交易尚未完成。

- (iv) 於2009年9月23日，本公司持有50.36%股份之子公司住富，與綠杉兩個現有股東(分別持有綠杉90%及10%之股份)簽訂注資協議。注資前，綠杉股本為500萬元人民幣。根據協議，住富將注資綠杉人民幣4,195萬元，注資完成後，住富將持有綠杉55%的股份。該注資已於2009年12月完成。企業合併具體信息參見財務報表附註45。
- (v) 於2008年12月31日，中國新城鎮發展有限公司為本公司持有32.03%股份之聯營公司。本公司於2009年度在該公司的間接股份投資變化如下：

於2009年5月5日，本公司之全資子公司華通，與中國新城鎮發展有限公司簽訂認購協議，協議以每股0.051新加坡元的價格認購該公司6.8億股股份。華通於2009年5月15日認購了股份。該股權認購交易完成後，華通對中國新城鎮發展有限公司的股權由32.03%上升至49.24%。由於中國新城鎮管理層股票期權計劃的實施，部分董事及高管行權認購公司發行的2,977,500股股票。中國新城鎮所發行之股票使得華通佔中國新城鎮權益由49.24%稀釋至49.19%。

於2009年7月28日，華通與中國新城鎮發展有限公司(a)簽訂認購協議(「華通股權認購協議」)，同意在該公司發行新股用以贖回債權人持有的該公司的債券的條件下，以每股0.07872新加坡元的價格認購該公司293,795,512份股份；從而在高級票據贖回前後，華通在該公司佔股比例均為49.19%；(b)簽訂認購可換股債券協議，同意有條件的認購該公司發行的可換股債券。

於2009年9月9日，中國新城鎮發展有限公司將222,295,064份股份出售於華通，並發行面值為275,994,230元人民幣的可換股債券，用以履行與華通的可換股債券認購協議。該交易完成後，本公司繼續持有該公司49.19%的股權，外加可隨時轉換的可換股債券，若行使換股權，則華通對該公司之投資將超過50%。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 20. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

### (a) 於子公司之投資(續)

#### (v) (續)

2009年12月11日至2009年12月29日之間，本公司回購中國新城鎮發展有限公司55,168,000份股份，本公司於2009年12月31日對該公司之非直接投資由49.19%上升至50.07%。

在編製財務報表時，中國新城鎮自2009年9月9日起被視為本公司之子公司。本公司於此日前對該公司的股權投資按照當日該公司股票之公允價值進行計量，由此造成的184,398千港元之損失計入當期損益。

(vi) 香島為2009年7月21日根據中華人民共和國法律成立的公司，註冊資本為2億元人民幣。本集團擁有其98.75%的股份。

### (b) 應收子公司款項

#### 本公司

本公司所有的應收子公司款項均無抵押且無固定還款期限。除對應收安信置地的款項約7,370萬港元(2008:7,370萬港元)的餘額收取3%(2008:3%)的年利率以及應收華銳資產管理的450萬美元款項按倫敦同業拆放利率收取利息，其他應收子公司款項均不計息。

## 21. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項

### (a) 於聯營企業之權益

#### 本集團

	2009	2008
應佔淨資產	87,807	634,722
減：減值準備	—	(104,320)
	<b>87,807</b>	<b>530,402</b>
上市公司的股票市值	—	114,354

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**21. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)****(a) 於聯營企業之權益(續)**

於2009年本集團之聯營企業的詳情如下列示：

名稱	註冊成立 地點及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		2009	2008			
上海住宅產業新技術發展 股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 1997年5月6日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限 公司(「奧達光」)	中國 2000年3月23日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計算機軟 硬件的開發和銷售
上海電信寬頻網絡 有限公司(「寬頻」)	中國 2000年10月24日	39.59%	39.59%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
中國新城鎮發展有限 公司(「中國新城鎮」)*	英屬維爾京群島 2006年1月4日	—*	32.03%	2,497,385,135元 人民幣	100億股 (無面值)	土地開發建設
上海美蘭湖藝術展覽有限公司	中國 2006年4月25日	7.28%	—	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	藝術展覽

\* 中國新城鎮發展有限公司於2009年9月9日起被視為本公司之子公司，於2009年度對該公司之權益投資變化參見附註20(a)(v)。因此，中國新城鎮之聯營公司為本公司之聯營公司。

## 21. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)

### (a) 於聯營企業之權益(續)

根據本集團董事之意見，上述列示之聯營公司對本年集團經營成果產生影響，或佔本集團淨資產的重要部分。

上述聯營公司財務期間與本集團相一致。本集團之合併財務報表已對與中國新城鎮發展有限公司從2009年1月1日至2009年9月9日(該公司於該日終止作為本集團之聯營公司)之間的交易進行了調整，調整以本公司在聯營公司的權益為限。

本集團與聯營企業之投資通過全資及非全資之子公司進行。

所有上述聯營公司在本集團財務報表中以權益法列示。

#### 主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

#### (1) 中國新城鎮發展有限公司

2008

#### 中國新城鎮及其子公司於合併財務報表中的資產和負債

流動資產	4,515,600
非流動資產	2,741,597
流動負債	(3,644,532)
非流動負債	(1,258,617)
淨資產	2,354,048
歸屬於：	
非控股股東權益	407,190
母公司股東	1,946,858
	2,354,048



2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**21. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)****(b) 應收聯營企業款項**

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應收聯營企業				
– 中國新城鎮	–	132,438	–	132,438
– 寬頻	1,825	6,530	–	–
	<b>1,825</b>	<b>138,968</b>	<b>–</b>	<b>132,438</b>

於2008年8月17日，本公司與中國新城鎮簽署意向書，本公司有意以人民幣20億元收購中國新城鎮某些物業。本公司已支付誠意金1,600萬美元(約123,998千港元)。若該收購未在2009年6月30日(其後該期限延後至2010年6月30日)之前獲得本公司及中國新城鎮雙方股東大會通過並完成地方土地管理部門進行產權變更登記，該誠意金將全額返還本公司。該意向書已於2009年終止。本公司已支付的誠意金作為2009年9月華通收購中國新城鎮新發行的普通股之對價。

本集團之應付聯營企業款項餘額在財務報表附註40中披露。

**22. 其他非流動資產**

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
收購公司之預付款(a)	305,391	279,042	279,485	279,042
應付代理商之遞延佣金	57,526	–	–	–
其他	18	–	–	–
	<b>362,935</b>	<b>279,042</b>	<b>279,485</b>	<b>279,042</b>

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

於2009年12月，本公司之子公司上置房產與第三方訂立兩份收購協議。根據協議，上置房產同意分別以人民幣7,525萬元及3,880萬元從轉讓方收購兩家公司股權。收購完成後，上置房產將持有這兩家在中國大陸註冊的房地產開發公司100%的股權。於2009年12月31日，上述收購尚未完成。上置房產已根據收購協議支付誠意金人民幣2,281萬元(約25,906千港元)。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**23. 以供出售之持有或開發中物業****本集團**

	2009	2008
原值		
— 在中國上海	3,634,893	2,631,348
— 在中國瀋陽	810,719	276,324
— 在中國海南	259,766	188,841
合計	<u>4,705,378</u>	3,096,513
	2009	2008
預計交房日期		
— 一年之內	3,428,077	1,624,268
— 一年之後	1,277,301	1,472,245
合計	<u>4,705,378</u>	3,096,513

於2009年12月31日及2008年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行(詳見附註31)。

**24. 以供出售之開發中土地及基礎建設****本集團**

	2009	2008
原值：		
— 中國大陸	<u>4,353,169</u>	—

以供出售之開發中土地及基礎設施預計將在正常的營業周期(超過十二個月)內實現收益。

如附註2.4收入確認會計政策中所提到的，以供出售之開發中土地及基礎設施的收益實現取決於政府對相關土地及基礎設施的銷售時間，該時間具有不確定性，並且不受本集團控制，同時根據以供出售之開發中土地及基礎設施在實現收益時所確認的銷售成本每年會有顯著變化。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 25. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
預付營業稅	177,205	49,293	—	—
預付材料採購款	81,324	14,141	50,146	—
其他	2,485	2,970	1,360	555
	<b>261,014</b>	<b>66,404</b>	<b>51,506</b>	<b>555</b>

## 26. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應收非控股股東之款項	—	2,610	—	—
與收購康明投資有限公司相關之應收款項 (a)	550,382	545,211	—	—
施工單位的報銷費用	—	19,514	—	—
與中國新城鎮長春項目相關之應收款項 (b)	366,132	—	—	—
處置子公司之相關收益 (附註 20(a)(i)&(ii) 及 46)	300,474	—	—	—
向未註冊之被投資公司出資	10,789	—	—	—
應收政府補助	21,022	—	—	—
其他	80,272	74,810	86	—
	<b>1,329,071</b>	<b>642,145</b>	<b>86</b>	<b>—</b>

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

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

## 26. 其他應收款(續)

### (a) (續)

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

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

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

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

上述款項中，本集團已於2007年收到5.15億元人民幣(5.49億港元)。截至2009年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款項約為4.85億人民幣(約5.5億港元)(2008年：約4.8億人民幣(約5.45億港元))。

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

- (b) 本集團預計應收長春汽車產業開發區管理委員會(「長春開發區管委會」)人民幣3.22億元。於2009年12月，中國新城鎮發展有限公司與其某子公司之非控股股東長春開發區管委會達成協議，決定中止長春之土地建設開發項目。根據協議，長春開發區管委會應全部償還建造成本及相關費用，並以此為基礎加收10%的年利息作為融資成本。中國新城鎮與長春開發區管委會達成一致，同意聘請專業人士進行工程審計，以確定長春開發區管委會應付金額。長春開發區管委會同意於2010年支付上述金額。2009年，已收到1,000萬元人民幣。該交易未對本集團損益產生重大影響。

上述資產均未過期或減值。上述與應收款項相關之金融資產無拖欠情況。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 27. 應收賬款

### 本集團

	2009	2008
應收賬款	411,635	28,085
減：壞賬準備	(10,313)	(9,920)
	<u>401,322</u>	18,165
長期應收賬款	106,365	–
	<u>507,687</u>	18,165

	2009	2008
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	326,226	–
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	50,794	–
酒店運營產生之應收賬款	5,455	5,255
物業租賃產生之應收賬款	4,367	3,159
物業出售產生之應收賬款	9,708	8,769
減：壞賬準備	(6,123)	(3,910)
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡設備安裝產生之應收賬款	8,429	10,902
減：壞賬準備	(3,655)	(6,010)
其他業務產生之應收賬款	6,656	–
減：壞賬準備	(535)	–
	<u>401,322</u>	18,165
長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	99,152	–
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	7,213	–
	<u>106,365</u>	–
	<u>507,687</u>	18,165

在本報告日期末，根據自確認日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2009	2008
6個月以內	201,473	17,574
6個月到1年	16,717	–
1年至2年	181,490	591
2年以上	118,320	9,920
	<u>518,000</u>	28,085

## 27. 應收賬款(續)

本集團的物業開發銷售、酒店和高爾夫(不包括高爾夫俱樂部會員)經營銷售通常為現金銷售，集團的其他業務主要採用賒銷制。集團的信用期如下：

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

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

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2009	2008
既未逾期也未減值	473,679	10,181
已到期但未減值：		
30天以內	1,759	—
30天到60天	758	—
60天到90天	1,399	—
90天到120天	587	—
120天以上	29,505	7,984
	<b>507,687</b>	<b>18,165</b>

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 27. 應收賬款(續)

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2009	2008
年初	9,920	10,934
計提(附註7)	377	562
沖銷	–	(2,237)
匯兌折算差額	16	661
年末	10,313	9,920

上述計提之應收賬款減值準備為個別計提之減值準備，金額為約1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)，該應收賬款賬面金額約為1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)。個別計提減值準備之應收賬款都是賬齡超過2年，僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

## 28. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
現金	1,820	1,557	31	14
活期及通知存款	4,018,720	843,618	84,790	170,673
原期限小於或等於3個月的定期存款	113,572	28,348	–	–
現金及現金等價物	4,134,112	873,523	84,821	170,687
原期限大於3個月的定期存款	7,950	4,997	–	–
已抵押之存款(a)	126,292	181,426	–	–
開發項目下的限制性存款(b)	284,770	515,530	–	–
與借款利息相關的限制性存款(c)	49,698	–	–	–
現金及銀行存款	4,602,822	1,575,476	84,821	170,687

(a) 於2009年12月31日，約1.26億港元(2008年：約1.81億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註31)。

(b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。

(c) 分別有1,135千美元及3,600萬人民幣的金額與中國新城鎮於2010年3月應付有擔保高級票據利息及於2009年10月取得的6億元人民幣銀行借款相關，已存入利息儲備賬戶。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 28. 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
港元	12,900	169,601	4,362	168,655
美元	95,465	5,102	80,459	2,005
新加坡元	85	—	—	—
人民幣	4,494,372	1,400,773	—	27
	<b>4,602,822</b>	<b>1,575,476</b>	<b>84,821</b>	<b>170,687</b>

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

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

## 29. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**29. 已發行股本及股本溢價(續)****本集團及本公司**

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
<b>於2008年1月1日</b>	2,737,844	273,784	3,682,543	3,956,327
發放股票股利(附註14)	46,037	4,604	42,170	46,774
<b>於2008年12月31日</b>	2,783,881	278,388	3,724,713	4,003,101

普通股的授權數目總額為80億股(2008年：80億股)，每股面值為0.10港元(2008年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

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

於2009年12月31日和2008年12月31日，本公司無未行使的股票期權。中國新城鎮發展有限公司的管理層股票期權計劃詳細陳述於附註30(a)。

- (b) 於2009年度，本公司發行的以下可換股債券(「可換股債券3」)以每普通股0.55港幣的價格轉換為以下數量的普通股：

普通股發行日期	可換股債券3每普通股轉換 價格0.55港幣	
	可換股債券面值	新發行普通股數量
2009年5月	82,500,000	149,999,998
2009年7月	82,500,000	149,999,999
合計	165,000,000	299,999,997

- (c) 2009年6月29日，上置投資控股有限公司(「上置投資」)以及本公司同瑞士瑞信銀行(香港)及德意志銀行香港分行簽訂了配股協議。根據配股協議，上置投資控股有限公司同意有條件地認購5.2億股新股，約為本公司在配股之前發行股份數量的17.72%以及認購擴股後發行股份數量的15.06%。新股認購價為每股0.96港幣。發行成本約為13,024千港元。

### 30. 其他儲備

#### (a) 本集團

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

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

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

#### 中國新城鎮管理層股票期權計劃(「MSOP」)

鑒於中國新城鎮自2009年9月9日起被視為本公司之子公司，本集團之合併財務報表包含了中國新城鎮的管理層股票期權計劃。該計劃自設立之日的詳細信息如下：

於2007年7月5日，中國新城鎮董事會通過對董事及員工(「符合資格者」)實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮的貢獻，總共涉及380份股份(相等於中國新城鎮股票分拆後2,850萬股份)，列示如下：

符合資格者	分配之中國新城鎮期權份數	
	股票分拆前	份數／相當於中國新城鎮 股票分拆後股份數
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭偉豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張琮	3	225,000
合共	380	28,500,000

### 30. 其他儲備(續)

#### (a) 本集團(續)

##### 中國新城鎮管理層股票期權計劃(「MSOP」)(續)

與管理層股票期權計劃(「MSOP」)相對應，股份的分配及歸屬如下：(a)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿12個月時支付10%；(b)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿24個月時支付15%；(c)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿36個月時支付20%；(d)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿48個月時支付25%；(e)剩餘之30%於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿60個月時支付。

該計劃的前提是相關符合資格者在行權日仍然供職於中國新城鎮，且沒有提出離職。行權價為每股人民幣8元(2007年中國新城鎮股票分拆前，分拆後行權價為每75,000股中國新城鎮股票為人民幣8元)。該計劃是對符合資格者在上述供職期間(「等待期」)內提供勞務之報酬。鑒於符合資格者只有在等待期內完成任職才可認股的股份行權，中國新城鎮將在等待期內確認相關費用。

##### 中國新城鎮管理層股票期權計劃－認股股票期權之公允價值

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

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

自2007年12月31日起至2009年12月31日，共有兩名符合資格者從中國新城鎮離職，其共持有97.5萬份中國新城鎮之股權(於中國新城鎮股票分拆後)，因此根據管理層股票期權計劃的規定，他們在該計劃中享有的權利相應失效。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**30. 其他儲備(續)****(a) 本集團(續)****本年度變動情況**

本年度管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2009年 中國新城鎮股份數 (拆股後)	2008年 中國新城鎮股份數 (拆股後)
年初尚未行權	27,750,000	27,750,000
本年失效	(225,000)	-
本年行權	(2,752,500)	-
年末尚未行權	24,772,500	27,750,000
年末可行權	4,128,750	2,775,000

**(b) 本公司**

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券 中包含之 認股權	留存溢利	合計
2009年1月1日餘額	248	526,838	-	5,817	532,903
本年度綜合收益	-	8,387	-	240,281	248,668
可換股債券 <sup>4</sup>	-	-	179,361	-	179,361
2009年12月31日餘額	248	535,225	179,361	246,098	960,932
	購股權儲備	匯兌儲備	留存溢利	合計	
2008年1月1日餘額	248	262,489	97,573	360,310	
本年度綜合收益	-	264,349	4,069	268,418	
分配2007年股利					
- 現金股利(附註14)	-	-	(49,051)	(49,051)	
- 股票股利(附註14)	-	-	(46,774)	(46,774)	
2008年12月31日餘額	248	526,838	5,817	532,903	

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 31. 計息銀行及其他借款

#### 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
短期銀行借款				
— 抵押借款	90,857	453,566	—	—
長期銀行借款一年內到期部分				
— 抵押借款	1,453,151	984,266	—	84,000
— 無抵押借款	45,950	57,808	45,950	58,620
一年內到期借款合計	1,589,958	1,495,640	45,950	142,620
長期銀行借款				
— 抵押借款	5,732,283	2,902,150	247,294	130,275
其他長期借款				
— 無抵押借款	210,266	142,964	46,072	86,590
長期借款合計	5,942,549	3,045,114	293,366	216,865
長期銀行借款到期情況如下：				
— 1年內到期	1,499,101	1,042,074	45,950	142,620
— 1至2年內到期	1,293,989	1,360,568	119,869	128,413
— 2至3年內到期	1,166,882	1,447,717	173,497	74,027
— 3年至5年內到期	1,067,903	236,829	—	14,425
— 5年後到期	2,413,775	—	—	—
	7,441,650	4,087,188	339,316	359,485
減：一年內到期之長期借款	(1,499,101)	(1,042,074)	(45,950)	(142,620)
長期借款	5,942,549	3,045,114	293,366	216,865

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 31. 計息銀行及其他借款(續)

#### 本集團及本公司(續)

#### 短期銀行借款－抵押借款

於2009年12月31日，約0.91億港元之短期銀行借款(2008年：約4.54億港元)系由本集團之投資物業以及物業、機器及設備抵押。

#### 長期銀行借款－抵押借款

於2009年12月31日，長期銀行借款中包括約71.85億港元(2008年：約38.86億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業以及以供出售之持有或開發中物業抵押。同時，於2009年12月31日，本金為4億港元的長期銀行借款(2008：無)由本公司董事會主席施建先生提供擔保。

#### 其他長期借款－無抵押借款

於2009年12月31日，約0.92億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2008年：約2.01億港元)，該借款作為終止於2007年度訂立的交叉貨幣掉期交易的對價。約1.64億之無抵押長期借款來源於一子公司少數股東之委托貸款。

#### 銀行借款抵押安排合計

於2009年12月31日，如前文所披露本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及借款授信額度系由銀行存款約1.26億港元(2008年：約1.81億港元)(附註28)，租賃土地約24.04億港元(2008年：約22.63億港元)(附註18)、投資物業約61.15億港元(2008年：約52.09億港元)、以供出售之持有或開發中物業約19.66億港元(2008年：約15.14億港元)及物業、機器及設備約17.95億港元(2008年：約14.56億港元)(附註16)抵押。

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2009			2008		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	6.37%	—	—	5.99%
長期銀行借款	2.80%	—	5.77%	4.27%	—	7.34%
其他長期借款	—	6.01%	7.07%	—	6.01%	—

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 31. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司(續)

借款的貨幣為(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
港元	637,517	501,678	247,294	214,275
美元	92,022	145,210	92,022	145,210
人民幣	6,802,968	3,893,866	—	—
	<b>7,532,507</b>	<b>4,540,754</b>	<b>339,316</b>	<b>359,485</b>

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2009	2008
浮息授信額度		
— 1年內到期	261,215	39,687
— 1年以上到期	—	—
	<b>261,215</b>	<b>39,687</b>

本集團和部分銀行簽訂了共計70億人民幣(約79.5億港元)(2008年：70億人民幣，約79.4億港元)的戰略合作協議，供集團進行項目開發。所以，本集團在具備合適的抵押或擔保(土地使用權、物業等)的條件下，可以申請取得銀行貸款。

### 32. 有擔保高級票據

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
<b>非流動部分</b>				
上置集團有擔保高級票據(a)	552,463	1,537,947	552,463	1,537,947
<b>流動部分</b>				
中國新城鎮有擔保高級票據(b)	95,813	—	—	—
	<b>648,276</b>	<b>1,537,947</b>	<b>552,463</b>	<b>1,537,947</b>

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**32. 有擔保高級票據 (續)**

## 上置集團有擔保高級票據

上置集團有擔保高級票據初始確認值的原幣值如下：

	美元千元
有擔保高級票據的賬面價值	200,000
減：發行費用	(6,841)
初始確認值	193,159

上置集團有擔保高級票據賬面價值變動如下：

	2009		2008	
	美元千元	折合港幣 千元	美元千元	折合港幣 千元
年初金額	198,448	1,537,947	197,595	1,540,928
匯兌損益	-	680	-	(9,622)
加：利息費用(附註9)	13,081	101,409	18,103	140,915
減：支付的利息費用	(11,707)	(90,756)	(17,250)	(134,274)
減：贖回金額(包括預提的利息)	(128,582)	(996,817)	-	-
年末金額	71,240	552,463	198,448	1,537,947

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 32. 有擔保高級票據 (續)

#### 中國新城鎮有擔保高級票據

中國新城鎮有擔保高級票據賬面價值變動如下：

	2009		2008	
	人民幣 千元	折合港幣 千元	人民幣 千元	折合港幣 千元
年初金額	-	-	-	-
收購子公司(附註45)	83,231	94,452	-	-
匯兌損益	-	76	-	-
加：利息費用(附註9)	8,886	10,085	-	-
減：支付的利息費用	(7,754)	(8,800)	-	-
年末金額	84,363	95,813	-	-

- (a) 於2006年4月24日，本公司發行總額為200,000,000美元的，按每年8.625%固定利率計息之有擔保高級票據(「有擔保高級票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保高級票據由本公司所有不在中國境內成立之投資控股子公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

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

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

於2006年4月25日，該有擔保高級票據開始於聯交所上市交易。

該有擔保高級票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

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

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

## 32. 有擔保高級票據(續)

### 中國新城鎮有擔保高級票據(續)

- (b) 於2008年9月12日，本集團當時之聯營公司中國新城鎮發行了利率為17.75%，以美元結算的有擔保高級票據(「中國新城鎮有擔保高級票據」)，本金金額為人民幣593,300,000元，到期日為2011年9月12日。

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

由於中國新城鎮2009年12月31日剩餘發行在外的有擔保高級票據的部分限制性條款未被滿足，這可能導致票據持有人要求中國新城鎮立刻償還發行在外票據的本金及應付未付利息，因此本集團將中國新城鎮有擔保高級票據分類為流動負債。

## 33. 遞延收入

### 本集團

		2009	2008
遞延收入：			
<b>非流動部分</b>			
銷售高爾夫俱樂部會籍	(i)	639,041	-
<b>流動部分</b>			
建造配套公共設施	(ii)	696,291	-
		1,335,332	-

### 附註：

- (i) 高爾夫俱樂部會籍銷售的收入被遞延，在預計的相關收益實現的年度內以直線法確認。
- (ii) 因出售土地和基礎設施而產生之遞延收入與因出售本集團開發之土地而應收或已收土地管理當局之款項，該款項尚未確認為收入，因與該出售土地相關之輔助性公眾設施尚在建造之中。除非本集團無法完成在建之工程外，此已收(或應收)款均不可退回。由於在建之工程預計將在正常運營期間內完成，該遞延收益劃分為流動負債。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 34. 遞延所得稅

#### 本集團

當有法定權利能將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅的變動如下：

	2009	2008
年初餘額	1,410,785	755,355
本年重分類至當期所得稅負債	(92,040)	—
處置子公司(附註46)	(28,942)	—
收購子公司(附註45)	(72,178)	—
在損益中確認(附註12)	241,298	603,414
匯兌折算差額	2,276	52,016
年末餘額	1,461,199	1,410,785

列示為：

	2009	2008
遞延所得稅資產	(177,588)	(19,811)
遞延所得稅負債	1,638,787	1,430,596
	1,461,199	1,410,785

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**34. 遞延所得稅(續)**

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

**遞延所得稅資產：**

	可於未來抵扣 之稅務虧損	高爾夫俱樂部 收入和成本的 計稅基礎與 賬面價值差異	其他	合計
於2008年1月1日	3,747	–	–	3,747
在綜合收益表確認	16,079	–	–	16,079
匯兌折算差額	(15)	–	–	(15)
於2008年12月31日	19,811	–	–	19,811
收購子公司(附註45)	15,071	126,865	42,696	184,632
在綜合收益表確認	16,169	3,478	(4,378)	15,269
匯兌折算差額	57	118	36	211
於2009年12月31日	<b>51,108</b>	<b>130,461</b>	<b>38,354</b>	<b>219,923</b>

**遞延所得稅負債：**

	公允價值 溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2008年1月1日	370,467	369,388	–	19,247	759,102
在綜合收益表確認	365,529	(24,472)	182,797	95,639	619,493
匯兌折算差額	26,168	22,222	1,618	1,993	52,001
於2008年12月31日	762,164	367,138	184,415	116,879	1,430,596
本年重分類至所得稅負債	–	–	–	(92,040)	(92,040)
處置子公司(附註46)	(4,441)	(24,501)	–	–	(28,942)
收購子公司(附註45)	34,395	78,059	–	–	112,454
在綜合收益表確認	133,791	(8,958)	101,331	30,403	256,567
匯兌折算差額	1,369	602	227	289	2,487
於2009年12月31日	<b>927,278</b>	<b>412,340</b>	<b>285,973</b>	<b>55,531</b>	<b>1,681,122</b>

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 34. 遞延所得稅(續)

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

	2009	2008
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(177,588)	(19,811)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	1,638,787	1,430,596
	<b>1,461,199</b>	1,410,785

未確認遞延所得稅資產的項目如下：

	2009	2008
稅務虧損	689,819	467,226
可抵扣暫時性差異	9,357	95,282
	<b>699,176</b>	562,508

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國大陸成立之外商投資企業對派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。該規定自2008年1月1日起生效，並僅適用於2007年12月31日之後產生的收益。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。對本集團來說，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須對從中國大陸子公司2008年1月1日後產生的淨利潤中分得的股利代扣代繳所得稅。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 35. 可換股債券

### 本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2009	2008
可換股債券3	-	62,008
可換股債券4	312,219	-
	312,219	62,008

### 可換股債券2

於2005年11月9日，本公司以每股普通股1.35港元(於2006年11月9日調整一次)的初始轉換價發行了面額總計3.86億港元的可換股債券，可換股債券2於2010年11月9日到期。該債券票面年利率為3.5%且於每年年初予以支付。若發生轉換或提前贖回，不要求償還預付利息。除提前贖回、轉換、購買及取消外，該可換股債券將於2010年11月9日按本金之110%贖回。可換股債券持有者行使轉換權時，本公司有權以相等值於可轉換股份市值的現金支付。

截至2008年12月31日，債券持有者行使提前贖回權，贖回所有可換股債券2，面值為43,500千港元。於2008年12月31日，無發行在外的可換股債券2。

### 可換股債券3

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

於2009年，債券持有者行使其轉換權，將面值為165,000千港元的可換股債券3全部轉換成本公司股票。於2009年12月31日，無發行在外的可換股債券3。

### 35. 可換股債券(續)

#### 可換股債券4

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

於2009年7月24日，可換股債券4於香港聯交所上市交易。

於2009年12月31日，發行在外的可換股債券的面值為446,900千元人民幣(等值於507,553千港元)。

於2009年12月31日，由於債券持有人在發行日41天后可行使轉換權，可換股債券4被列示為流動負債。

由於可換股債券2和可換股債券3中包含的嵌入式換股權不滿足本公司的權益工具定義，因此整個可換股債券2和可換股債券3被視為金融負債，並分為主債務部分及嵌入式衍生金融工具部分。嵌入式衍生金融工具為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。主債務部分按照發行收入扣除初始確認的嵌入式衍生金融工具價值與主債務部分相關交易費用後進行初始確認，並在其後按照攤余成本進行後續計量。

可換股債券4中包含的換股權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離並列式為權益。其他嵌入式衍生金融工具因其與主債務有密切聯繫而不與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值扣除分攤至負債部分交易成本後確認，並以攤余成本後續計量。剩餘部分(即：發行淨收入超出分配給負債部分之金額)記為權益部分(換股權)並記入股東權益。

可換股債券初始確認的金額如下：

	可換股債券2	可換股債券3	可換股債券4
可換股債券的發行總收入	386,000	165,000	507,149
直接歸屬於債務部分的發行費用	(19,811)	(7,382)	(17,378)
分離的嵌入式衍生金融工具	(93,906)	(95,710)	—
直接歸屬於權益部分的發行費用	—	—	(10,625)
權益部分(已扣除發行費用)	—	—	(179,361)
發行日主債務部分賬面價值	272,283	61,908	299,875

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**35. 可換股債券(續)**

截至2009年12月31日及2008年12月31日，主債務部分的變動如下：

	2009		合計
	可換股債券3	可換股債券4	
2009年1月1日主債務部分賬面價值	62,008	–	62,008
新發行主債務－可換股債券4	–	299,875	299,875
利息費用(附註9)	8,708	25,392	34,100
支付利息	(1,029)	–	(1,029)
匯兌損益	–	259	259
轉換金額	(69,687)	–	(69,687)
減：記入其他應付款中之應付利息	–	(13,307)	(13,307)
於2009年12月31日的主債務部分賬面價值	–	312,219	312,219
減：記錄於流動負債部分	–	(312,219)	(312,219)
記錄於非流動負債部份	–	–	–
	2008		合計
	可換股債券2	可換股債券3	
2008年1月1日主債務部分賬面價值	35,363	–	35,363
發行主債務部分－可換股債券3	–	61,908	61,908
利息費用(附註9)	4,220	100	4,320
贖回金額	(39,583)	–	(39,583)
於2008年12月31日的主債務部分賬面價值	–	62,008	62,008
減：記錄於流動負債部分	–	(62,008)	(62,008)
記錄於非流動負債部份	–	–	–

可換股債券2，可換股債券3及可換股債券4的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的實際年利率分別為14.1%，33.86%及19.93%。

**可換股債券之嵌入式衍生金融工具**

可換股債券發行時初始確認之分離嵌入式衍生金融工具公允價值如下：

	可換股債券2	可換股債券3	合計
可換股債券發行時初始確認之價值	93,906	95,710	189,616

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 35. 可換股債券(續)

截至2009年12月31日及2008年12月31日，可換股債券2及可換股債券3中嵌入的衍生金融工具之公允價值變動情況如下：

	2009		合計
	可換股債券3		
嵌入式衍生金融工具年初價值(附註36)			88,470
於損益中確認之公允價值變動損失(附註6)			89,055
轉換為股票			(177,525)
嵌入式衍生金融工具年末價值(附註36)			—
	2008		合計
	可換股債券2	可換股債券3	
嵌入式衍生金融工具年初價值	19,604	—	19,604
發行	—	95,710	95,710
於損益中確認之公允價值變動溢利(附註6)	—	(7,240)	(7,240)
贖回	(19,604)	—	(19,604)
嵌入式衍生金融工具年末價值(附註36)	—	88,470	88,470

嵌入在單個金融工具中的與主合同沒有緊密關係的多個嵌入式衍生金融工具(相關的債券持有者回售選擇權、發行者贖回選擇權、以及債券持有者換股權等)被視為一個複合嵌入式衍生金融工具，列報為衍生金融負債(詳見附註36)。

於2009年度及2008年度，嵌入式衍生金融工具的公允價值由仲量聯行西門有限公司評估，採用通用評估模型進行評估，其中包括但不局限於二項式定價模型等。

### 36. 衍生金融負債

#### 本集團和本公司

	2009	2008
內嵌於可換股債券3之衍生金融工具(附註35)	—	88,470
	—	88,470

衍生金融負債以公允價值計量。

### 37. 預售開發中物業之預收賬款

#### 本集團

	2009	2008
預售開發中物業之預收賬款	<b>4,943,649</b>	1,171,996

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。營業稅按照預收賬款的5%預交，由稅務機關徵收。

### 38. 應付賬款

#### 本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付賬款的賬齡分析如下：

	2009	2008
1年以內	<b>2,546,524</b>	1,329,720
1年至2年	<b>522,927</b>	27,657
2年以上	<b>106,922</b>	-
	<b>3,176,373</b>	1,357,377

應付賬款主要系物業開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 39. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應付土地租賃款	928,146	1,133,104	—	—
收取客戶及建築商押金	321,540	165,466	—	—
預收非控股股東之關聯方款項	—	229,034	—	—
應交營業稅及附加稅	301,651	54,973	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	7,884	7,871	—	—
應付子公司非控股股東之股利	11,801	10,191	—	—
拆遷補償費	269,211	509,149	—	—
審計費	4,429	680	—	—
商舖押金、代開發商收取的租金及 代收代付業主公共事業費	26,831	19,932	—	—
應代長春開發區管委會支付的工程款	150,057	—	—	—
土地服務費應交款	47,700	—	—	—
交通樞紐建設義務	60,445	—	—	—
項目投資意向金	49,522	—	—	—
預提高爾夫會費佣金	32,355	—	—	—
應付工資及福利費	11,977	9,004	—	—
應付可換股債券 <sup>3</sup> 發行成本	—	15,500	—	15,500
應付利息	19,158	6,825	13,307	3,432
其他	96,653	80,088	12,008	2,092
	<b>2,339,360</b>	<b>2,241,817</b>	<b>25,315</b>	<b>21,024</b>

### 40. 應付關聯公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應付：				
本公司之主要股東				
— 上置投資控股有限公司	—	7,973	—	7,973
聯營公司：				
— 住宅新科技	11,358	11,339	—	—
	<b>11,358</b>	<b>19,312</b>	<b>—</b>	<b>7,973</b>

於2009年12月31日及2008年12月31日，上述餘額均無擔保，不計息且無固定還款期限，且主要由披露於財務報表附註47之關聯交易而產生。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**41. 合併現金流量表**

除所得稅前利潤與來自／(用於)經營活動的現金調整如下：

	附註	2009	2008
除所得稅前利潤		1,524,444	1,677,332
調整：			
物業、機器及設備折舊		135,860	98,614
應收賬款壞賬準備		377	562
物業、機器及設備減值		–	38,827
於聯營企業之權益減值(轉回)／計提		(104,403)	104,320
物業、機器及設備處置收益淨額		(81)	(542)
應佔聯營企業之損益		93,927	443,186
衍生金融負債公允價值損失／(溢利)		89,055	(7,240)
贖回可換股債券 <sup>2</sup> 之溢利		–	(12,783)
贖回有擔保高級票據之溢利		(179,102)	–
已完工投資物業公允價值溢利		(476,754)	(1,394,587)
在建投資物業公允價值虧損		592	–
處置子公司之溢利		(43,349)	–
處置以成本法計量的無活躍市場報價的股權之溢利		–	(178,326)
稀釋聯營企業之權益的損失		–	41,616
增持聯營公司股份之所獲淨資產份額高於支付對價的部分		(300,415)	–
對收購日前於被收購公司擁有權益之重新評估 (根據收購日之公允價值)之損失		184,398	–
收購日被收購公司淨資產超過累計支付對價、 少數股東權益及收購日前持有該公司股份在收購日 之公允價值之溢利		(236,350)	–
處置投資物業之溢利		(26,397)	–
可換股債券 <sup>3</sup> 發行費用－嵌入式衍生金融工具部分		–	10,187
管理層股票期權費用		4,470	–
財務收入	8	(16,884)	(152,521)
財務成本	9	179,114	11,063
		<b>828,502</b>	<b>679,708</b>

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 41. 合併現金流量表(續)

	附註	2009	2008
限制性銀行存款(增加)/減少		230,760	(513,434)
預付土地租賃款增加		(1,261,620)	(505,268)
以供出售之持有或開發中物業減少/(增加)		(1,421,892)	852,519
存貨減少/(增加)		12,133	(6,213)
應收聯營企業款項減少/(增加)		6,860	7,973
預付款項及其他流動資產減少/(增加)		(856,357)	10,656
其他應收款減少/(增加)		(600,349)	490,396
應收賬款減少		123,396	36,089
應付帳款增加/(減少)		74,354	(238,824)
其他應付款項及預提項目增加/(減少)		1,322,587	(104,247)
應付關聯公司款項增加/(減少)		(12,516)	7,040
以供出售之開發中土地及基礎設施增加		652,379	—
遞延收入增加		242,963	—
預售開發中物業之預收款項增加/(減少)		3,770,801	(1,220,779)
來自/(用於)經營活動的現金		3,112,001	(504,384)

##### (a) 主要非現金交易

	2009	2008
中國新城鎮為本公司之聯營公司時以本公司 支付給中國新城鎮之誠意金 部分沖抵購買中國新城鎮股份款 將可換股債券3轉換為本公司股票 (附註29)	132,543 247,212	— —
發行新股派發股票紅利	—	46,774

#### 42. 或有負債

當蒙山房地產發展有限公司(「蒙山」)，本公司持有29.91%非直接股本之子公司分立時，上海上置房地產發展有限公司於2008年10月16日以有限責任公司形式成立。於2008年7月1日，蒙山股東通過決議，將蒙山分立為兩個公司，其中部分資產、負債及1,000萬股權從蒙山中注入新成立的公司，即上置房產。蒙山原有股東根據原有比例，即99%和1%，擁有上置房產的股份。2008年10月分立完成後，蒙山不再為本公司之子公司。

根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山分立之前發生的應付款項及債務承擔連帶責任。上置房產承擔連帶責任的蒙山的應付款項於2009年12月31日金額為122萬港元(2008：249萬港元)。

### 43. 經營租賃承諾

#### (a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註17)，租賃期為1年至16年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2009年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，收取的未來最低租金總額如下：

#### 本集團

	2009	2008
一年內	175,055	103,231
第二年至第五年	521,999	260,910
五年以上	360,283	56,589
	<b>1,057,337</b>	420,730

本集團於2009年度確認的或有租金為4,564千港幣(2008：1,131千港幣)。

#### (b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為3年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2009年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

#### 本集團

	2009	2008
一年內	8,998	7,589
第二年至第五年	14,537	5,931
	<b>23,535</b>	13,520

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 43. 經營租賃承諾(續)

##### (b) 承租方(續)

###### 本公司

	2009	2008
一年內	5,259	-
第二年至第五年	11,394	-
	<b>16,653</b>	-

#### 44. 支出承諾

除上文附註43(b)詳述的經營租賃承諾外，於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性支出承諾：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
已簽約但未撥備				
在建投資物業	114,911	-	-	-
開發中土地基礎設施建設	2,517,112	-	-	-
以供出售之持有或開發中物業	2,351,719	2,776,361	50,000	-
潛在企業合併的成本支付	853,634	108,498	-	108,498
尚未投資之資本金	-	2,325	-	2,325
購置固定資產及土地使用權	306,664	-	-	-
	<b>6,144,040</b>	2,887,184	<b>50,000</b>	110,823
已批准但未簽約				
在建投資物業	192,011	-	-	-
開發中土地基礎設施建設	6,033,393	-	-	-
以供出售之持有或開發中物業	3,163,732	1,740,937	-	-
購置固定資產及土地使用權	2,875,480	-	-	-
	<b>12,264,616</b>	1,740,937	-	-
	<b>18,408,656</b>	4,628,121	<b>50,000</b>	110,823

## 45. 企業合併

### (1) 中國新城鎮發展有限公司

於2009年9月9日，原本公司之聯營公司，中國新城鎮發展有限公司，被視為本公司之子公司。相關權益變動詳見附註20(a)(v)。

於2009年9月9日中國新城鎮發展有限公司之可辨認資產及負債的公允價值和2009年9月9日前賬面價值列示如下：

	收購日 公允價值	收購日前 賬面價值
現金及現金等價物	190,403	190,403
受限制銀行存款	8,804	8,804
應收賬款	402,336	402,336
應收聯營公司款項	2,187	2,187
其他應收款	24,971	24,971
存貨	4,666	4,666
以供出售之開發中土地及基礎設施	5,060,669	4,808,585
預付款項	16,309	16,309
於聯營公司之投資	227	227
物業、機器及設備(附註16)	1,469,155	1,457,606
遞延稅項資產(附註34)	150,237	150,044
已完工投資物業(附註17)	549,189	549,189
預付土地租賃款(附註18)	373,158	357,176
在建投資物業(附註17)	126,914	126,914
長期應收款項	57,274	57,274
其他資產	80,734	80,734
計息銀行貸款	(1,351,412)	(1,351,412)
應付帳款	(1,934,656)	(1,934,656)
應付關聯方款項	(4,540)	(4,540)
應交稅金	(297,298)	(297,298)
預收賬款	(27,903)	(27,903)
其他應付款及預提費用	(346,132)	(346,132)
遞延收益	(1,121,656)	(1,121,656)
遞延稅項負債(附註34)	(70,096)	-
有擔保高級票據(附註32)	(94,452)	(94,452)
可換股債券－主債務部分	(157,244)	(157,244)
非控股股東股權(其持有的可辨認淨資產之部分)	(1,721,683)	(399,348)
	1,390,161	2,502,784
在損益中確認的超過企業合併對價的部分	(236,350)	
對價	1,153,811	
對價支付：		
收購日前所持股份的公允價值	997,888	
為購買中國新城鎮可換股債券(「中國新城鎮可換股債券」) 之權益部分支付的現金	155,923	
	1,153,811	

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 45. 企業合併(續)

### (1) 中國新城鎮發展有限公司(續)

- \* 上述中國新城鎮於收購日的可辨認資產及負債包括其從發行可換股債券(用於在中國新城鎮發行可換股債券的同時回購部分有擔保高級票據)中獲得的款項，以及中國新城鎮可換股債券中的債務部分，不包括中國新城鎮可換股債券之權益部分。用以購買中國新城鎮可換股債券的權益部分所支付的價款看作是收購新城鎮權益所支付對價的一部分。

截至2009年12月31日的合併綜合收益表中包含自收購日起中國新城鎮的溢利2.2億港元。

若此企業合併發生在2009年初，本集團本年的收入和利潤將分別為2,815,332千港元和908,170千港元。

### (2) 綠杉置業

於2009年12月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，收購了綠杉置業55%的股權。綠杉置業是一家位於中國上海的房地產公司。

於收購日綠杉置業之可辨認資產及負債的公允價值和收購日前賬面價值列示如下：

	收購日 公允價值	收購日前 賬面價值
現金及現金等價物	49,118	49,118
預付土地租賃款(附註18)	316,979	285,125
遞延稅項負債(附註34)	(7,963)	—
計息銀行貸款及其他貸款	(281,658)	(281,658)
非控股股東權益(其持有的可辨認淨資產之部分)	(34,415)	—
	42,061	52,585
收購產生之商譽(附註19)	5,582	
合計對價	47,643	
對價支付：		
現金	47,643	

**45. 企業合併(續)****(2) 綠杉置業(續)**

於2009年度收購子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	中國新城鎮	綠杉	合計
支付中國新城鎮可換股債券股權部分的現金	(155,923)	不適用	不適用
支付中國新城鎮可換股債券之主債務部分的現金	(157,244)	不適用	不適用
總現金對價	(313,167)	(47,643)	(360,810)
取得的現金及現金等價物	190,403	49,118	239,521
收購子公司的現金及現金等價物淨(流出)／流入	(122,764)	1,475	(121,289)

由於收購綠杉置業之企業合併發生在年末，因此收購對本集團本年的收入和利潤無影響。

若收購綠杉置業之企業合併發生在2009年初，對本集團本年收入及經營成果影響很小。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 46. 處置子公司

於2009年11月底，本集團處置了於瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司、瀋陽華府天地萊星頓酒店管理有限公司和瀋陽華銳世紀投資發展管理有限公司之投資(附注(a)(i)(ii))。

	2009
處置日淨資產：	
現金及銀行存款	3,718
應收賬款	3,793
預付及其他應收款	579,679
存貨	3,569
物業、機器及設備(附註16)	322,266
以供出售之持有或開發中物業	120,309
預付土地租賃款(附註18)	843,871
遞延資產	559
應付賬款	(153,865)
應付職工薪酬	(775)
應交稅金	(1,203)
預收賬款	(31,912)
其他應付款及預提費用	(1,230,506)
遞延所得稅負債(附註34)	(28,942)
非控股股東之股權	(210,974)
	219,587
應收利息	37,538
	257,125
處置子公司收益(附註6)	43,349
	300,474
收到對價：	
應收賬款	300,474

處置子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	2009
應收賬款	300,474
減：遞延支付(附註26)	(300,474)
	-
截至報告日收到的現金	-
處置的現金及銀行存款	(3,718)
	(3,718)
處置子公司的現金及現金等價物淨流出	(3,718)

## 47. 關聯方交易

### 本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易及餘額，本集團與關聯方有下述交易。

於2009年12月31日上置投資控股有限公司擁有本公司34.64%的股份，剩餘65.36%股份由其他不同股東持有。

#### (a) 本年度的關聯方交易：

##### i) 從聯營企業採購及向聯營企業銷售

	2009	2008
購買中國新城鎮開發之土地對價中其中 新城鎮可從政府收取的部分 (i)*	329,070	249,482
為中國新城鎮提供智能化網絡基礎設施服務 (ii)	-	2,011
向電信寬頻銷售貨物 (ii)	4,074	5,457

\* 中國新城鎮於2009年9月9日後被視為本集團的子公司(詳見附註20(a)(v))，因此2009年9月之前中國新城鎮與本集團的交易披露為與聯營公司之交易。

(i) 於2009年1月1日至2009年9月9日止的會計期間，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向中國新城鎮購買了一地塊(2008年：三個地塊)用於項目開發。土地價款為479,394千港元(2008年：356,395千港元)。根據政府部門和中國新城鎮所簽訂的合約，中國新城鎮將從政府部門收到拍賣土地總對價中約定的部分。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 47. 關聯方交易(續)

### (a) 本年度的關聯方交易(續)：

#### i) 從聯營企業採購及向聯營企業銷售(續)

(ii) 服務與銷售價格由雙方商定。

#### ii) 銀行貸款擔保

	2009	2008
為聯營公司電信寬頻之銀行貸款提供擔保	–	4,082
由施建先生(主席)提供擔保的本集團銀行貸款(附註31)	<b>400,000</b>	–

於2009年度，電信寬頻償還了總額為1,020萬港元的貸款，本集團之子公司永高建設為其提供的針對上述貸款40%的擔保也相應撤銷。

#### iii) 本集團關鍵管理人員酬金

	2009	2008
薪金及其他短期僱員福利	<b>15,309</b>	14,736
基於股份的支付(管理層認股權計劃)	<b>1,924</b>	–
	<b>17,233</b>	14,736

以上交易不構成上市規則14A章節中定義的關連交易或持續關連交易。

## 48. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別的賬面價值如下：

### 本集團

金融資產	2009	2008
以攤餘成本計量的貸款及應收款項		
– 應收聯營企業款項	<b>1,825</b>	138,968
– 其他應收款	<b>1,329,071</b>	642,145
– 應收賬款	<b>507,687</b>	18,165
– 現金及銀行存款	<b>4,602,822</b>	1,575,476
	<b>6,441,405</b>	2,374,754

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**48. 金融工具按類劃分(續)****本集團(續)**

<b>金融負債</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	7,532,507	4,540,754
– 有擔保高級票據，非流動部分	552,463	1,537,947
– 有擔保高級票據，流動部分	95,813	–
– 可換股債券－主債務部分	312,219	62,008
– 應付賬款	3,176,373	1,357,377
– 應付關聯公司款項	11,358	19,312
– 其他	2,020,244	2,228,885
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		
– 衍生金融負債	–	88,470
	<b>13,700,977</b>	<b>9,834,753</b>

**本公司**

<b>金融資產</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
以攤餘成本計量的貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	727,651	390,573
– 應收子公司款項	1,346,117	1,073,459
– 應收聯營企業款項	–	132,438
– 其他應收款	86	–
– 現金及銀行存款	84,821	170,687
	<b>2,158,675</b>	<b>1,767,157</b>

<b>金融負債</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	339,316	359,485
– 有擔保高級票據	552,463	1,537,947
– 可換股債券－主債務部分	312,219	62,008
– 其他應付款	25,311	21,020
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		
– 衍生金融負債	–	88,470
	<b>1,229,309</b>	<b>2,068,930</b>

## 49. 公允價值層級

本集團運用以下公允價值層級來決定及披露以公允價值計量的金融工具的公允價值：

層級1：以在活躍市場上有報價的資產或負債(未調整)的公允價值為基礎確定。

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

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

於2009年12月31日，本集團不存在以公允價值計量的金融資產或金融負債。

## 50. 財務風險管理目標及政策

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

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具，本集團發行或持有的衍生金融工具屬於用於融資的嵌入式衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

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

### 利率風險

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

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**50. 財務風險管理目標及政策(續)****利率風險(續)**

	本集團		本公司	
	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
<b>人民幣利率的變動</b>				
+ 50 基點	(32,675)	(15,869)	-	-
- 50 基點	32,675	15,869	-	-
<b>港幣利率的變動</b>				
+ 50 基點	(3,300)	(2,530)	(1,300)	(1,080)
- 50 基點	3,300	2,530	1,300	1,080

**價格風險**

權益價格風險是指因市場價格的變動(除了來自於利率風險或匯率風險的變動)而引起的金融工具的公允價值變動的風險，不論此等變動是由個別金融工具或其發行人的特定因素引起的，還是某些影響整個交易市場中的所有相似金融工具的因素引起的。

本集團所受到的價格風險與受本公司自身股票市場價格變動的金融合同有關(主要是可換股債券內嵌的衍生金融工具，不包括權益部分)。於2008年12月31日存在的可換股債券3已於截至2008年度中轉股，內嵌的衍生金融工具已經被行權。可換股債券4中的內嵌衍生金融工具(不包括確認為權益的轉換期權)由於與主債務緊密相關，因此未分開核算。於2009年12月31日，本集團未持有受價格風險影響的重大金融合同。

下表列示了當其他變量保持不變時，本集團稅前利潤(源於可換股債券3內嵌的衍生金融工具的公允價值變動)對可能的本公司自身股票市場價格變動的敏感性分析。除了如下披露的稅前利潤對留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

**本集團及本公司**

	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
<b>本公司自身股票市場價格的上升/下降</b>		
+10%	-	(50,396)
-10%	-	33,559

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

### 匯率風險

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

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

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

	本集團		本公司	
	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(26,889)	(82,782)	(27,741)	(84,645)
- 5%	26,889	82,782	27,741	84,645
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(32,405)	(18,773)	(13,379)	(3,191)
- 5%	32,405	18,773	13,379	3,191

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款,以及應收聯營企業款項,此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對用於零售的發展中物業之銷售,對價需以現金支付,或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2009年12月31日,本公司持續監控信用風險,除在附註26和附註27中提到的重大應收款外,由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款,因此本集團不存在其他重大的信用集中度風險。

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

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項				
– 應收子公司股利	–	–	727,651	390,573
– 應收子公司款項	–	–	1,346,117	1,073,459
– 應收關聯公司款項	1,825	138,968	–	132,438
– 其他應收款	1,329,071	642,145	86	–
– 應收賬款	507,687	18,165	–	–
– 銀行存款	4,601,002	1,573,919	84,790	170,673
信用風險敞口總計	6,439,585	2,373,197	2,158,644	1,767,143

### 流動性風險

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

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

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

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動性風險(續)

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

#### 本集團

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

  

	2008				合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	
計息銀行借款及其他借款	–	397,227	1,337,909	3,261,155	4,996,291
有擔保高級票據	–	–	133,693	2,017,987	2,151,680
可換股債券	–	–	4,125	206,250	210,375
應付賬款	–	163,317	1,194,060	–	1,357,377
其他	13,663	112,832	1,771,714	295,420	2,193,629
	<b>13,663</b>	<b>673,376</b>	<b>4,441,501</b>	<b>5,780,812</b>	<b>10,909,352</b>

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**50. 財務風險管理目標及政策(續)****流動性風險(續)****本公司**

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

  

	2008					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	44,025	106,917	234,285	-	385,227
有擔保高級票據	-	-	133,693	2,017,987	-	2,151,680
可換股債券	-	-	4,125	206,250	-	210,375
其他	7,973	21,020	-	-	-	28,993
	<b>7,973</b>	<b>65,045</b>	<b>244,735</b>	<b>2,458,522</b>	<b>-</b>	<b>2,776,275</b>

**金融資產和金融負債之公允價值**

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

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款和應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保高級票據、可換股債券(包括內嵌的衍生金融負債，不包括權益部分)和應付款項。

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

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 50. 財務風險管理目標及政策(續)

### 金融資產和金融負債之公允價值(續)

#### 本集團

	2009		2008	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保高級票據	648,276	592,577	1,537,947	920,415
可換股債券－主債務部分	312,219	371,041	62,008	69,381

#### 本公司

	2009		2008	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保高級票據	552,463	488,005	1,537,947	920,415
可換股債券－主債務部分	312,219	371,041	62,008	69,381

### 資本管理

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

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2009年12月31日及2008年12月31日止的年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生重大變化。

2009年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**50. 財務風險管理目標及政策(續)****資本管理(續)**

由於本集團主要經營房地產開發，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，可換股債券之主債務部分，有擔保高級票據，應付賬款、和其他應付款及應計項目，減去現金及銀行存款。資本包括所有的權益科目(即已發行股本及股本溢價、其他儲備、留存溢利及非控股股東權益)。於資產負債表日的負債率(本集團為資本管理目的而定義)如下：

	2009	2008
計息銀行借款及其他借款(附註31)	7,532,507	4,540,754
應付賬款(附註38)	3,176,373	1,357,377
其他應付款及應計項目(附註39)	2,339,360	2,241,817
可換股債券—主債務部分(附註35)	312,219	62,008
有擔保高級票據(附註32)	648,276	1,537,947
減：現金及銀行存款(附註28)	(4,602,822)	(1,575,476)
淨負債	<b>9,405,913</b>	8,164,427
歸屬於母公司股東的權益	<b>8,191,741</b>	6,472,585
非控股股東權益	<b>3,115,939</b>	1,400,776
資本	<b>11,307,680</b>	7,873,361
資本和淨負債	<b>20,713,593</b>	16,037,788
負債率	<b>45%</b>	51%

## 51. 財務狀況表日後事項

除已在財務報表披露的事項外，重大財務狀況表日後事項如下：

- (a) 於2010年2月10日，本公司之全資子公司華通，與非關聯第三方(「轉讓方」)簽署有條件的買賣協議(「收購協議」)，同意以3.05億元人民幣(3.46億港元)為對價，有條件的購買弘盛發行的全部股份(「待售股份」)及總金額為2,874,257美元(約22,419千港幣)的無抵押、無息、即時償還的貸款(「貸款」)，該對價將在收購完成時以現金支付。弘盛是一家在百慕達成立的投資控股公司。收購完成後，將通過其位於香港的全資子公司間接擁有本公司持有51%股份的子公司華銳資產管理9%的股份。收購完成後，華銳資產管理將成為本公司擁有60%股份的子公司。

根據收購協議，轉讓方向華通發出不可撤銷的認購期權(「認購期權」)，華通可以要求轉讓方出售或完成對華通銷售最多40%之華銳資產管理之股權(「認購期權權益」)。購買價格為期權行使通知日前一個月當日認購期權權益之公允價值的90%，該價值須參考由華通委任並經轉讓方同意之獨立物業評估師對瀋陽華府天地商舖(包括土地使用權)的評估價值後達成一致。華通可以在完成日後兩年內隨時行使(可多次行使)該期權。

收購協議及所有的相關協議和文件已於2010年3月29日召開之本公司特別股東大會上批准，確認和/或修正。

收購的完成取決於某些條件於2010年11月10日或之前滿足或被華通豁免。截至本財務報告簽署日，由於某些條件尚未滿足，該收購尚未完成。

- (b) 於2010年2月，本公司與某銀行簽訂金融服務合作協議，銀行原則上同意給予本公司不高於100億元人民幣(相當於113.6億港幣)之有條件授信額度。該協議將在5年後到期，雙方也可協議將其展期。

## 52. 比較數字

如附註2.2中所述，由於本年度採用了新制訂及修訂的香港財務報告準則，財務報表中相關比較數字已根據新的要求進行調整。相應的某些賬戶根據本年披露要求進行重新編排。重新編排對財務報表之綜合收益沒有影響。

## 53. 財務報表的批准

本財務報表於2010年4月16日由董事會通過並批准發布。