

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



SRE GROUP LIMITED 上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

海外監管公告

此海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條而作出。

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)乃一家於新加坡證券交易所有限公司(「SGX-ST」)上市，亦為上置集團有限公司擁有50.07%權益之附屬公司，其於二零一零年二月二十六日(交易時間結束後)向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關截至二零零九年十二月三十一日止全年之未經審核財務報表。下文乃複製自該公告，僅供參考之用。

代表董事會
上置集團有限公司
施建
主席

香港，二零一零年二月二十六日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及余偉亮先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及潘龍清先生。

* 僅供識別

這份簡報概不構成銷售建議或售股遊說，以於美國或任何其他司法權區（指如不根據任何有關司法權區登記或認證而進行有關售股建議、遊說或銷售即屬違法者）購買任何證券。未經登記或申請豁免遵守登記規定，證券不得在美國發售或銷售。在美國，任何公開發售都將以章程方式提出。該份章程將包括有關提出售股的公司及其管理層的詳細資料，以及財務報表。中國新城鎮發展有限公司（「本公司」，連同其子公司統稱「集團」）並無在美國就證券進行公開售股。

這份簡報包含預估及前瞻性聲明，內容有關集團在物業開發計劃方面的目標和預期，以及其機會及業務計劃。上述前瞻性聲明並無集團未來業績表現的擔保，並可因為某些因素導致實際業績以及公司計劃和宗旨與前瞻性聲明所述呈重大差異。這些因素包括（但不限於）在公開競價過程中銷售土地的時機及價格；中國經濟及物業市場逆轉；住宅及商用物業存量及定價方面的波動；建築及其他承建商的業績表現；以及競爭。集團概無義務為反映其後的事項或情況而更新或修改任何前瞻性聲明。

中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬維爾京群島法律註冊成立為一家股份有限責任商業公司)

(公司註冊號：1003373)

截至2009年12月31日止全年的未經審核財務報表

第一部分 – 季度（第一、第二及第三季度）、半年及全年公告的所需資料

1(a) 集團綜合收益表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

1(a)(i) 截至2009年12月31日止財政年度的綜合收益表

集團	截至 2009 年	截至 2008 年	增（減）幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
收入	1,087,355	564,096	92.76
銷售成本	(435,048)	(369,101)	17.87
毛利	652,307	194,995	234.52
其他收入	8,419	16,159	(47.90)
銷售及分銷成本	(119,669)	(35,891)	233.42
管理費用	(133,523)	(165,911)	(19.52)
其他開支	(1,720)	(36,162)	(95.24)
回購高息票據的收益	24,744	-	N/A
可換股債券的虧損淨額（不連利息成本）	-	(287,826)	N/A
物業、機器及設備的減值虧損	(8,810)	(136,773)	(93.56)
已竣工投資物業的公允價值虧損	(14,163)	(488,160)	(97.10)
在建投資物業公允價值收益	39,036	-	N/A
營運利潤／（虧損）	446,621	(939,569)	(147.53)
財務成本	(104,352)	(193,696)	(46.13)
稅前利潤／（虧損）	342,269	(1,133,265)	(130.20)
所得稅	(98,809)	145,915	(167.72)
本年淨利潤／（虧損）	243,460	(987,350)	(124.66)
其他綜合收益	-	-	-
綜合收益合計	243,460	(987,350)	(124.66)

以下人士應佔：

母公司股東	166,630	(845,543)	(119.71)
非控股權益	76,830	(141,807)	(154.18)
	243,460	(987,350)	(124.66)
綜合收益歸屬於			
母公司股東	166,630	(845,543)	(119.71)
非控股權益	76,830	(141,807)	(154.18)
	243,460	(987,350)	(124.66)

1(a)(ii) 綜合收益表附註

a) 收益、其他收入與其他開支

收益

	截至 2009 年	截至 2008 年	增(減)幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
土地開發及基礎設施建設	1,043,097	497,305	109.75
酒店經營	31,325	34,047	(7.99)
高爾夫經營	72,380	78,667	(7.99)
投資物業租賃	6,384	593	976.56
其他	4,613	4,269	8.06
減：營業稅及附加費	(70,444)	(50,785)	38.71
	1,087,355	564,096	92.76

其他收入

	截至 2009 年	截至 2008 年	增(減)幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
匯兌收益淨額	300	-	N/A
利息收入	1,237	14,601	(91.53)
稅費返還	5,900	-	N/A
其他	982	1,558	(36.97)
	8,419	16,159	(47.90)

其他開支

	截至 2009 年	截至 2008 年	增(減)幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
匯兌虧損淨額	-	34,264	N/A
銀行手續費	1,099	1,174	(6.39)
其他	621	724	(14.23)
	1,720	36,162	(95.24)

b) 按業務單位劃分的開支

	截至 2009 年	截至 2008 年	增(減)幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
土地開發及基礎設施建設	351,785	278,468	26.33
酒店經營	35,324	39,787	(11.22)
高爾夫經營	40,682	44,485	(8.55)
其他	7,257	6,361	14.09
	435,048	369,101	17.87

c) 財務成本

	截至 2009 年	截至 2008 年	增(減)幅
	12 月 31 日止年度	12 月 31 日止年度	
	人民幣/千元	人民幣/千元	%
銀行及借款利息	84,362	123,351	(31.61)
CB2 利息	-	167,704	N/A
CB3 利息	5,536	-	N/A
高息票據利息	91,775	36,757	149.68
減：已被資本化的利息	(77,321)	(134,116)	(42.35)
	104,352	193,696	(46.13)

1(b)(i) 發行人及集團的財務狀況報表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

於2009年12月31日的財務狀況報表

	集團		本公司	
	2009年12月 31日	2008年12月 31日	2009年12月 31日	2008年12月 31日
(單位為人民幣/千元)				
非流動資產				
於子公司的投資	-	-	2,968,699	2,968,699
於聯營公司的投資	200	200	-	-
物業、機器及設備	1,235,292	1,255,185	256	323
已竣工投資物業	489,000	497,010	-	-
在建投資物業	170,710	39,740	-	-
預付土地租賃款	390,823	320,273	-	-
非流動應收賬款	93,655	124,841	-	-
遞延稅項資產	128,607	129,816	-	-
其他非流動資產	50,652	50,749	-	-
	2,558,939	2,417,814	2,968,955	2,969,022
流動資產				
開發中待售土地基礎設施	3,640,398	3,470,967	-	-
預付土地租賃款	162,588	-	-	-
存貨	3,820	3,459	-	-
應收子公司款項	-	-	252,906	74,265
應收關聯方款項	47,003	1,757	-	-
預付款	6,155	9,442	-	-
其他應收款	354,983	22,418	2	269
應收賬款	337,168	290,012	-	-
現金及銀行結存	1,509,371	184,253	14,521	47,411
	6,061,486	3,982,308	267,429	121,945
流動資產總值	6,061,486	3,982,308	267,429	121,945
資產總值	8,620,425	6,400,122	3,236,384	3,090,967

於2009年12月31日的財務狀況報表 (續)

(單位為人民幣/千元)	集團		本公司	
	2009年12月 31日	2008年12月 31日	2009年12月 31日	2008年12月 31日
權益				
母公司股東應佔權益：				
股本	2,497,385	2,115,240	2,497,385	2,115,240
庫存股份	(37,294)	(180)	(37,294)	(180)
其他儲備	749,001	604,670	2,082,414	1,938,083
累計虧損	(836,166)	(1,002,796)	(1,580,229)	(1,549,915)
	<u>2,372,926</u>	<u>1,716,934</u>	<u>2,962,276</u>	<u>2,503,228</u>
非控股權益	436,231	359,101	-	-
權益總額	<u>2,809,157</u>	<u>2,076,035</u>	<u>2,962,276</u>	<u>2,503,228</u>
非流動負債				
高息票據	-	518,809	-	518,809
可換股債券 – 主債務部份	142,406	-	142,406	-
計息銀行借款	1,847,000	-	-	-
出售高爾夫球會會籍的遞延收入	562,675	591,165	-	-
	<u>2,552,081</u>	<u>1,109,974</u>	<u>142,406</u>	<u>518,809</u>
流動負債				
高息票據	84,363	-	84,363	-
應付賬款	1,265,252	1,036,291	-	-
其他應付款項及應計項目	596,434	301,616	47,339	61,339
應付關連方款項	12	117,437	-	7,591
客戶預付款	4,568	89,161	-	-
計息銀行借款	310,000	1,137,000	-	-
建設輔助性公眾設施所產生的遞延收入	639,940	271,443	-	-
所得稅負債	358,618	261,165	-	-
	<u>3,259,187</u>	<u>3,214,113</u>	<u>131,702</u>	<u>68,930</u>
流動負債總額	<u>3,259,187</u>	<u>3,214,113</u>	<u>131,702</u>	<u>68,930</u>
負債總額	<u>5,811,268</u>	<u>4,324,087</u>	<u>274,108</u>	<u>587,739</u>
權益及負債總額	<u>8,620,425</u>	<u>6,400,122</u>	<u>3,236,384</u>	<u>3,090,967</u>
淨流動資產總值	<u>2,802,299</u>	<u>768,195</u>	<u>135,727</u>	<u>53,015</u>
總資產減流動負債	<u>5,361,238</u>	<u>3,186,009</u>	<u>3,104,682</u>	<u>3,022,037</u>

1(b)(ii) 集團借款及債務證券總額

i) 借款

集團	2009年12月31日 人民幣/千元	2008年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 – 有抵押	2,157,000	1,137,000
銀行借款 – 有擔保	-	-
銀行借款 – 無抵押	-	-
	<u>2,157,000</u>	<u>1,137,000</u>

a) 須於一年內或應要求償還的款項

銀行借款的還款期如下：

	2009年12月31日 人民幣/千元	2008年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 – 有抵押	310,000	1,137,000

b) 須於一年後償還的款項

	2009年12月31日 人民幣/千元	2008年12月31日 人民幣/千元
銀行借款 – 有抵押	1,847,000	-

c) 有關款項是否有抵押

見上表。

d) 任何抵押品的詳情

於2009年12月31日，銀行借款人民幣2,157,000千元（2008年：人民幣1,137,000千元）是以抵押集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、預付土地租賃款為抵押品，上述各項於2009年12月31日的賬面淨值分別是人民幣558,978千元（2008年：人民幣579,394千元）、人民幣584,000千元（2008年：人民幣420,000千元）及人民幣298,410千元（2008年：人民幣306,740千元）。

本期償還借款本金人民幣7,000萬元，上海項目和無錫項目分別取得新增借款人民幣10.1億元和人民幣0.8億元。

(單位：人民幣/百萬元)

項目	年期	利息	於2009年12月31日
上海羅店	15年	年利率5.346%	590
	10年	年利率5.346%	420
無錫鴻山	1年	年利率6.372%*	80

無錫項目為數人民幣0.8億元的借款將於2010年1月15日到期，但在2010年1月，該筆借款已展期至2010年6月，更新後的借款利率為6.48%。

ii) 高息票據

	於2009年12月31日	於2008年12月31日
(單位為人民幣/千元)		
發行時初始確認的賬面值 (公允價值)	-	514,078
年初賬面值	550,835	-
利息費用 (經實際利率25.75%攤銷)	91,335	36,757
已付利息	(60,409)	-
回購	(497,398)	-
年底賬面值	84,363	550,835

本公司於2009年7月31日購回高息票據未償還本金人民幣123,130,000元。此外，本公司於2009年9月再購回此票據未償還本金人民幣382,810,000元（見本公司日期為2009年8月13日的通函）。於2009年9月完成高息票據回購交易後，票據的未償還本金額減至現在的人民幣87,360,000元。

在2009年，該集團獲取了利率比高息票據低的銀行借款。由於新獲取的銀行借款總額超過了高息票據相關條款規定的限額，因此在2009年12月31日高息票據持有人有權要求立即償還票據剩餘本金，故集團將高息票據年末餘額重分類為流動負債。

iii) 可換股債券

	於2009年12月31日
(單位：人民幣/千元)	
權益部份	137,415
主債務部份 (按攤餘成本列示)	144,115

CB3	截至 2009 年 12 月 31 日止年度
發行時初始確認主債務部分賬面值 (發行時公允價值)	138,579
按實際利率確認之利息費用	5,536
已付利息	-
主債務部分年底賬面值	144,115
減:預提票面利息-計入流動負債部分	(1,709)
計入非流動負債部分	142,406

本公司於2009年9月向Sinopower發行本金為人民幣275,994,230元的可換股債券 (見本公司日期為2009年8月13日的通函)。可換股債券按票息率每年2厘計息，於2016年到期，可按每股新加坡幣0.07872元的兌換價 (新加坡幣以固定匯率4.649兌換為人民幣) 轉換成754,145,894股新普通股，按2009年12月31日的已發行股份總數3,084,891,032股 (不包括庫存股份) 計算，潛在攤薄影響9.43%。

1(c) 集團的合併現金流量表，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

合併現金流量表

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度	截至 2008 年 12 月 31 日止年度
	人民幣/千元	人民幣/千元
來自經營活動的現金流量		
稅前利潤 / (虧損)	342,269	(1,133,265)
調整項目：		
物業、機器及設備折舊	65,475	65,849
預付土地租賃款攤銷	8,550	8,843
物業、機器及設備減值虧損	8,810	136,773
在建投資物業的公允價值收益	(39,036)	-
已竣工投資物業公允價值虧損	14,163	488,160
CB2 的虧損淨額 (不含利息成本)	-	287,826
回購 CB2 的交易成本	-	29,739
回購高息票據的收益	(24,744)	-
外匯 (利潤) / 虧損	(300)	34,264
利息收入	(1,237)	(14,601)

利息開支	104,352	193,696
管理層購股權開支	12,485	16,884
	490,787	114,168
限制性存款增加	-	(55)
開發中待售土地基礎設施增加	(160,033)	(730,734)
存貨(增加)/減少	(361)	322
應收關聯方款項增加	(45,246)	(2)
預付款減少/(增加)	487	(2,606)
其他應收款增加	(494,479)	(7,268)
應收賬款減少	76,951	217,620
出售高爾夫球會會籍的遞延收入(減少)/增加	(28,490)	103,941
應付賬款及其他應付款增加	848,797	477,271
應付關聯方款項增加	63	116,420
經營活動的現金淨流入	688,476	289,077
來自投資活動的現金流量		
購置/興建物業、機器及設備	(95,890)	(177,498)
處置物業、機器及設備	173	128
(支付)/退回土地使用權有關款項	(102,869)	10,317
支付已竣工投資物業之款項	(69,379)	(8,984)
收取利息	1,237	14,601
投資活動的現金淨流出	(266,728)	(161,436)
來自融資活動的現金流量		
支付庫存股份之款項	(37,114)	(180)
(支付)/退回新股份的交易成本	(860)	22,349
發行本公司新股份所得款項	127,624	-
子公司非控股股東出資	300	-
發行可換股債券所得款項	275,994	-
取得銀行借款	1,090,000	-
回購可換股債券	-	(639,450)
回購CB2的交易費用	-	(6,955)
回購高息票據	(340,329)	-
償還銀行借款	(70,000)	(503,000)
償還來自關聯方的借貸	-	(350,000)
高息票據/可換股債券票息的限制性存款	38,518	(14,461)
銀行借款利息的限制性存款	(36,000)	-
支付利息	(142,545)	(184,839)
融資活動的現金淨流入/(流出)	905,588	(1,676,536)
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	1,327,336	(1,548,895)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	300	(31,624)
年初的現金及現金等價物	137,976	1,718,495
年末的現金及現金等價物	1,465,612	137,976
年末限制性存款	43,759	46,277
年末現金及銀行結餘	1,509,371	184,253

1(d)(i) 發行人及集團的報表，顯示(i)權益的全部變動或(ii)除因資本化發行及向股東分派而產生者外的權益變動，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

權益變動報表

集團

截至2008年12月31日止年度

	本公司股東應佔權益						
	已發行股本及 股本溢價	庫存股份	其他儲備	留存盈利/ (累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
2008年1月1日結餘	1,891,080	-	435,976	(157,253)	2,169,803	500,908	2,670,711
年度綜合收益/(虧損)	-	-	-	(845,543)	(845,543)	(141,807)	(987,350)
向管理層授出以權益 結算購股權	-	-	16,884	-	16,884	-	16,884
回購CB2之權益部分 的貢獻	-	-	(11,623)	-	(11,623)	-	(11,623)
因回購CB2導致發行 認購股份	175,125	-	-	-	175,125	-	175,125
因回購CB2導致授予 高息票據持有人股份	26,686	-	-	-	26,686	-	26,686
退回首次公開售股的多 付發行成本	22,349	-	-	-	22,349	-	22,349
回購CB2時間接股東權 益貢獻	-	-	163,433	-	163,433	-	163,433
庫存股份	-	(180)	-	-	(180)	-	(180)
2008年12月31日結餘	<u>2,115,240</u>	<u>(180)</u>	<u>604,670</u>	<u>(1,002,796)</u>	<u>1,716,934</u>	<u>359,101</u>	<u>2,076,035</u>

截至2009年12月31日止年度

	本公司股東應佔權益						
	已發行股本及 股本溢價	庫存股份	其他儲備	留存盈利/ (累計虧損)	合計	非控股權益	權益總額
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	604,670	(1,002,796)	1,716,934	359,101	2,076,035
綜合收益總額	-	-	-	166,630	166,630	76,830	243,460
管理層購股權	-	-	12,485	-	12,485	-	12,485
管理層購股權行使 子公司非控股股東出 資	5,569	-	(5,569)	-	-	-	-
配售時發行股份	-	-	-	-	-	300	300
配售時發行股份	244,252	-	-	-	244,252	-	244,252
回購高息票據時發行 認購股份	132,324	-	-	-	132,324	-	132,324
CB3的權益部分	-	-	137,415	-	137,415	-	137,415
庫存股份	-	(37,114)	-	-	(37,114)	-	(37,114)
2009年12月31日結餘	<u>2,497,385</u>	<u>(37,294)</u>	<u>749,001</u>	<u>(836,166)</u>	<u>2,372,926</u>	<u>436,231</u>	<u>2,809,157</u>

本公司

截至2008年12月31日止年度

(單位為人民幣/千元)	已發行股本及 股本溢價	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2008年1月1日結餘	1,891,080	-	1,769,389	(308,962)	3,351,507
綜合虧損總額	-	-	-	(1,240,953)	(1,240,953)
管理層購股權	-	-	16,884	-	16,884
回購CB2之權益部分的貢獻	-	-	(11,623)	-	(11,623)
因回購CB2導致發行認購股份	175,125	-	-	-	175,125
因回購CB2導致授予高息票據持有人股份	26,686	-	-	-	26,686
退回首次公開售股的多付發行成本	22,349	-	-	-	22,349
回購CB2時間接股東權益貢獻	-	-	163,433	-	163,433
回購股份	-	(180)	-	-	(180)
2008年12月31日結餘	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	2,503,228

截至2009年12月31日止年度

(單位為人民幣/千元)	已發行股本及 股本溢價	庫存股份	其他儲備	累計虧損	合計
2009年1月1日結餘	2,115,240	(180)	1,938,083	(1,549,915)	2,503,228
綜合收益總額	-	-	-	(30,314)	(30,314)
管理層購股權	-	-	12,485	-	12,485
管理層購股權行使	5,569	-	(5,569)	-	-
配售時發行股份	244,252	-	-	-	244,252
回購高息票據時發行認購股份	132,324	-	-	-	132,324
CB3的權益部分	-	-	137,415	-	137,415
庫存股份	-	(37,114)	-	-	(37,114)
2009年12月31日結餘	2,497,385	(37,294)	2,082,414	(1,580,229)	2,962,276

1(d)(ii) 自對上一個申報期間結束以來，公司股本因供股、發行紅利、股份回購、行使購股權或認股權證、轉換其他已發行股本證券、發行股份以換取現金或作為收購或其他目的的代價而產生的任何變動詳情。另請列出於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度相應期間結束時，在轉換全部尚未行使可換股證券時可予發行的股份數目及持有作為庫存股份的股份數目（如有），並與發行人的已發行股份總數（不包括庫存股份）並排。

本公司於2009年5月5日按發行價每股新加坡幣0.051元向Sinopower分配及發行680,000,000股股份。所得款項用途見日期為2009年7月27日的公告。

為了配合高息債券回購交易，本公司分別按照每股發行價新加坡幣0.0787元和新加坡幣0.1200元對Sinopower和高息票據持有人分配及發行了股數為222,295,064股和229,586,468股的新普通股股份。本公司向Sinopower發行了到期日為2016年，年息2厘，總額為人民幣275,994,230元的可換股票據。

根據管理層購股權計劃，多位董事及主要行政人員曾經行使他們的購股權。因此，本公司於2009年6月向創始管理團隊發行2,752,500股新股份。請參閱本公司日期為2007年11月5日的招股章程及2008年年報。

另外，本公司於2009年12月多次通過流通市場購回55,168,000股股份，回購價格幅度為每股新加坡幣0.135元至新加坡幣0.140元。於2009年12月31日，本公司共持有55,768,000股庫存股份。

	於2009年12月31日 股份數目	於2008年12月31日 股份數目
全面轉換SRE CB3時將予發行的股份 (附註A)	754,145,894	-
管理層購股權計劃下全部配額獲發放及行使時將予發行的股份	24,772,500	27,525,000
合計	778,918,394	27,525,000

附註：

A: 於2009年9月，本公司向Sinopower Investment Limited發行CB3，進一步詳情見日期為2009年8月13日的通函。

有關管理層購股權計劃的詳情見本公司日期為2007年11月5日的招股章程及2008年年報。

除管理層股份及CB3外，本公司於2009年12月31日並無其他尚未行使的可換股工具。

1(d)(iii) 請顯示於本申報財政期間結束時及於對上一個財政年度相應期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）。

	於2009年12月31日 股份數目	於2008年12月31日 股份數目
期初的已發行股份總數（不包括庫存股份）	2,005,425,000	1,401,025,000
發行新股份	1,131,881,532	605,000,000
行使管理層購股權所增加股份	2,752,500	-
減：庫存股份數目	(55,168,000)	(600,000)
期末的已發行股份總數（不包括庫存股份）	3,084,891,032	2,005,425,000

1(d)(iv) 顯示於本申報財政期間結束時全部銷售、轉讓、處置、註銷及／或動用庫存股份的聲明。

於2009年內，本公司從流通市場回購合共55,168,000股股份，現時以庫存股份方式持有。本公司並無註銷股份。

2 該等數據是否已經審計或審閱，以及依循審計準則或慣例。

該等數據並無經審計師審計或審閱。

3 若該等數據已經審計或審閱，審計師報告（包括任何保留意見或強調事項）。

不適用。

4 會計政策及計算方法是否與發行人最近期經審核年度財務報表所用者相同。

除了採納2009年生效的新的及修訂的國際財務報告準則以及國際財務報告詮釋委員會的詮釋以外，集團當期財務報表所採用的會計政策和計算方法於最近一期經審核的會計報表（截至2008年12月31日止財政年度）相一致。

**5 如會計政策及計算方法有任何變動（包括會計準則所規定者），有些什麼變動，以及該等變動的理
由及影響。**

國際會計準則第40號 – 投資物業：國際會計準則第40號已予修訂，使其範疇也包括在建投資物業。其後，若已竣工投資物業以公允價值計量，則該物業會按公允價值計量。集團已相應修訂其政策。該政策已自2009年1月1日起採用而不予追溯。在建投資物業公允價值變動收益人民幣3,900萬元已計入截至2009年12月31日止年度的會計報表。

**6 集團於本申報財政期間及於對上一個財政年度相應期間的每股普通股盈利，已扣除任何優先股股利
準備。**

年度每股普通股盈利，按股東應佔盈利計 算，已扣除就優先股股利的任何準備	集團	
	截至2009年12月31日 止年度	截至2008年12月31日 止年度
(i) 按已發行普通股加權平均數計算（人民幣）	0.0640	(0.5335)
(ii) 按全面攤薄基準計算（人民幣）	0.0597	(0.5335)

每股基本盈利金額乃按截至2009年12月31日止年度及截至2008年12月31日止年度母公司普通股股東應佔利潤為基準計算。

每股攤薄盈利／虧損金額乃按母公司普通股股東應佔利潤（經具攤薄影響的可換股債券對損益表的影響所調整），除以年度已發行普通股加權平均數加轉換全部具攤薄潛力的普通股為普通股後將予發行的普通股加權平均數後得出。僱員購股權股票自授權日起作為購股權及未行權股票處理，由於他們具有攤薄影響，他們已包括在2009年12月31日每股攤薄盈利的計算中（上年因具有反攤薄影響，因此不包含在2008年12月31日的每股攤薄盈利的計算中）。此外，2009年12月31日每股攤薄盈利的計算中假設CB3的轉股將對每股盈利帶來攤薄影響。

下表反映計算每股基本及攤薄盈利時所用的收益及股份數據：

	截至2009年12月31日 止年度	截至2008年12月31日 止年度
	人民幣/千元	人民幣/千元
本公司普通股股東應佔持續經營業務所佔利潤的收益／ （虧損）	166,630	(845,543)
減：具攤薄影響的可換股債券的淨影響	2,943	-
母公司普通股股東應佔利潤／（虧損）（經具攤薄影響的 可換股債券的影響所調整）	169,573	(845,543)
已發行普通股的加權平均數	2,603,796,888	1,584,838,699
加：管理層購股權計劃下具攤薄影響的普通股的淨影響	994,897	-
加：CB3 具攤薄影響的普通股的淨影響	235,541,457	-

用於計算每股攤薄盈利的普通股數目

2,840,333,242

1,584,838,699

於2008年4月，本公司議決採納CNTD購股權計劃（「購股權計劃」）及CNTD業績共用計劃（「該計劃」）。購股權計劃及該計劃旨在為合資格僱員提供參與本公司財務上成功的機會。股份須待達成若干業績表現目標及條件後方會歸屬，有此決定是為要確保利益與股東一致。於2009年內，並無股份根據購股權計劃及該計劃獲歸屬。

7 發行人及集團的每股普通股資產淨值，按發行人於(a)本申報財政期間；及(b)對上一個財政年度相應期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算。

每股普通股資產淨值，按發行人於申報財政期間結束時的已發行股份總數（不包括庫存股份）為基準計算（人民幣，經股份拆細後）	集團		本公司	
	2009年12月31日	2008年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
	0.9106	1.0864	0.9603	1.3235

8 集團業績表現回顧，乃合理解集團業務所需。必須包括就下列各項的討論：(a)任何影響本申報財政期間集團營業額、成本及盈利的重大因素，包括（如適用）季節或周期因素；及(b)任何影響本申報財政期間集團現金流量、營運資金、資產或負債的重大因素。

經營業績

2008年的疲弱市場氣氛於2009年第一季度持續，但到了第二季度，我們發覺對地塊的需求明顯復甦。與2008年相比，收入及運營利潤分別上升了93%及156%。

在年度餘下時間，銷售來自上海項目的兩塊土地及來自無錫項目的兩塊土地所產生的收益已予確認。具體而言，在2009年9月出售的上海地塊，錄得每平方米人民幣13,692元的歷史新高平均價格，比4月的銷售額上升231%。

銷售額詳情概述如下：

項目	地盤面積	地積比	合約價 (人民幣/百萬元)	平均價 (人民幣每平方米)
上海羅店	96,842 平方米	1.2 倍	422.40	4,362
上海羅店	102,246 平方米	1.5 倍	1,399.95	13,692
無錫鴻山	135,073 平方米	<0.8 倍	202.61	1,500
無錫鴻山	48,620 平方米	<0.8 倍	76.9	1,582

根據政府的新動遷政策以及金羅店開發有限公司在2009年7月與當地政府簽訂的相關協定。金羅店開發有限公司需在原先的動遷預算基礎上額外支付約人民幣6億元的動遷款。

此外，上海市政府批准了新修編的羅店新鎮控制性詳細規劃。根據該詳規，金羅店開發有限公司需承擔建設修編版詳規中新增的道路，學校和幼稚園等配套設施。集團估算了這些新增配套設施的建設成本預算，金額約為人民幣2.84億元。

因此，羅店新鎮的土地開發單位成本從人民幣1,192元每平方米上升到了人民幣2,057元每平方米。由於需承擔建設更多的配套設施，因而配套設施部分對應的收入和成本將會降低，該變化導致集團的稅前利潤減少人民幣7,000萬元。

於2009年，羅店的酒店受到上海的價格競爭之苦。收益由2008年人民幣3,400萬元略降至2009年人民幣3,100萬元。不過，同時經營開支亦削減了人民幣4,400萬元。酒店在本年度錄得人民幣400萬元的虧損。

高爾夫業務收益下降人民幣630萬元，是因為按計劃改善球道和果嶺所致，經營利潤則微跌人民幣250萬元。

我們的租務部在本年度明顯改善。租金收入總額由2008年微薄的人民幣59.3萬元增長至2009年的人人民幣640萬元。

非經營性質的活動

我們所申報的盈利因為在2009年9月完成購回高息票據所產生的非經常性收益人民幣2,470萬元而得益，此外因不予追溯地在本年度採納國際會計準則第40號，在建投資物業公允價值的上升也增加本年利潤人民幣3,900萬元。

但是，無錫吳文化街一期的公允價值損失人民幣1,410萬元及位於上海羅店的美蘭湖會議中心的固定資產減值虧損人民幣880萬元沖減了上述利潤。

無錫吳文化街在本年度下半年逐步推出租務活動。首個全年業績貢獻會在2010年開始，市場推廣正在逐步進行。

回顧年度內，集團從無錫新區政府收到合共人民幣590萬元退稅，這是一次性收益，但不會恆常出現。

財務成本

完成回購高息票據（見附註1b(ii)）後，利息開支大幅減少。本年度內，我們錄得總財務成本淨額人民幣1.04億元，當中包括來自多份債務工具（人民幣9,700萬元）及項目融資（人民幣8,400萬元）的人民幣1.81億元，部分以資本化利息人民幣7,700萬元抵銷。2008年的財務成本淨額則為人民幣1.94億元。

稅項

鑑於過去兩年都錄得虧損淨額，集團在截至2007年及2008年12月31日止各年度都錄得稅項抵免。不過，到了2009年，稅前純利人民幣3.42億元導致出現所得稅淨額人民幣9,880萬元。

資金流動性

收入大幅度上升，導致經營現金有約值人民幣4億元的相應增加，其中無錫項目動用人民幣0.98億元購買一幅商用地塊的土地使用權以發展酒店。整體上，現金及銀行結存在本年度明顯增加，由去年年底人民幣1.38億元增至人民幣15億元。

集團已取得新信貸融通額供日後的建築及開發所用。於2009年，集團已使用其持有的信貸額度共獲取人民幣10.9億元銀行貸款，詳情見附註1d(i)。

如果將回購及註銷絕大部分未行使高息票據一事包括在內，財務槓桿比率（以將計息債項淨額加應付款項／股東資本總值的公式計算）由去年62.3%降至53.6%。

9 若過往曾向股東披露預測或展望報表，與實際業績比較是否有任何差異。

不適用。

10 於本公告日期就集團所經營行業的重大趨勢及競爭狀況，以及任何可能在下一個申報期間及未來12個月影響到集團已知因素或事件的評論。

第二季度開始，樂觀情緒繼續推動國內地產及土地銷售。根據中國國家統計局及中國人民銀行資料，物業相關銀行貸款按年上升30.7%。數字為樓價飆升及多個位於一線城市的重點項目錄得破紀錄銷量帶來徵兆。

於2010年首周，國務院及住房和城鄉建設部頒佈多份政策指示，強調國家政府遏抑樓價過快增長的決定。按近期申報的物業銷售額可見，實際地產市場已經轉靜。

本公司相信，市場不明朗因素會影響到日後的土地銷售，並因而使我們的收益及利潤更難預知。

11 股利

(a) 所申報的本財政期間

有否宣佈派發所申報的本財政期間的任何股利？ 否

(b) 對上一個財政年度的相應期間

有否宣佈派發對上一個財政年度相應期間的任何股利？ 否

(c) 股利是否未扣稅、已扣稅或免稅。若屬未扣稅或已扣稅，請列明稅率及取得股利的國家。（若股東無需就所得股利課稅，必須說明）

不適用

(d) 支付日期

不適用

(e) 暫停股份過戶登記日期

不適用

12 如無宣佈／建議派發股利，作出相應聲明。

並無宣佈／建議派發截至2009年12月31日止財政年度的股利。

13 配售所得款項

於2009年12月31日，本公司將配售所得款項中的淨額人民幣4.036億元全數動用如下：

- (i) 人民幣3.403億元用於回購高息票據。
- (ii) 約人民幣0.604億元用於償還高息票據下的利息。

第二部分 全年公告所需的額外資料

(此部分不適用於第一、第二、第三季度或半年業績)

14 按發行人最近期經審核財務報表所呈列的方式呈列，集團按業務或地區分部劃分的分部收益及業績，連同對上一個財政年度相應期間的比較數字報表。

截至2009年12月31日止年度							
	開發土地基礎 設施	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他經營業務	調整及對銷	合計
分部業績							
對外銷售額	991,132	6,061	29,744	56,176	4,242	-	1,087,355
分部間銷售額	-	-	-	-	5,533	(5,533) ¹	-
分部銷售總額	991,132	6,061	29,744	56,176	9,775	(5,533)	1,087,355
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(8,082)	-	(29,901)	(26,032)	(1,460)	-	(65,475)
攤銷	(220)	-	(3,028)	(5,302)	-	-	(8,550)
回購高息票據的收益	-	-	-	-	24,744	-	24,744
物業、機器及設備的減值虧損	-	-	(8,810)	-	-	-	(8,810)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(14,163)	-	-	-	-	(14,163)
在建投資物業的公允價值收益	-	39,036	-	-	-	-	39,036
分部盈利/(虧損)	519,357	(13,334)	(45,829)	(10,779)	(2,794)	(104,352) ²	342,269
分部資產	5,160,670	748,192	726,764	867,069	988,923	128,807 ³	8,620,425
分部負債	2,250,744	91,299	38,258	635,983	279,362	2,515,622 ⁴	5,811,268
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	8,760	98,087	97,099	51,941	86	-	255,973

¹在編制合併報表時，分部間的銷售相互抵銷掉。

²分部盈利中不包括財務成本（人民幣104,352千元）。

³分部資產不包括對聯營企業的投資（人民幣200千元）和遞延所得稅資產（人民幣128,607千元），這些資產都在集團層面管理。

⁴分部負債不包括應付稅金（人民幣358,622千元）和銀行貸款（人民幣2,157,000千元），這些負債都在集團層面管理。

⁵資本性開支主要包括新增預付土地租賃款（非流動部分），新增物業、機器及設備，新增已竣工投資物業和在建投資物業。

截至2008年12月31日止年度

	開發土地基 礎設施	物業租賃	酒店經營	高爾夫經營	其他	調整及對銷	合計
分部業績							
分部銷售總額	466,446	558	32,194	61,210	3,688	-	564,096
分部間銷售額	-	-	-	-	6,552	(6,552) ¹	-
對外銷售額	466,446	558	32,194	61,210	10,240	(6,552)	564,096
載入損益表的其他分部項目							
折舊	(5,461)	-	(34,450)	(24,548)	(1,390)	-	(65,849)
攤銷	(513)	-	(3,028)	(5,302)	-	-	(8,843)
CB2 的虧損淨額（不連利息成本）	-	-	-	-	(287,826)	-	(287,826)
物業、機器及設備的減值虧損	-	-	(136,773)	-	-	-	(136,773)
已竣工投資物業的公允價值虧損	-	(488,160)	-	-	-	-	(488,160)
分部盈利/（虧損）	<u>131,471</u>	<u>(487,261)</u>	<u>(185,875)</u>	<u>(10,720)</u>	<u>(387,184)</u>	<u>(193,696)²</u>	<u>(1,133,265)</u>
分部資產	<u>3,429,983</u>	<u>538,507</u>	<u>629,653</u>	<u>841,162</u>	<u>830,801</u>	<u>130,016³</u>	<u>6,400,122</u>
分部負債	<u>1,466,748</u>	<u>137,504</u>	<u>53,023</u>	<u>675,515</u>	<u>593,132</u>	<u>1,398,165⁴</u>	<u>4,324,087</u>
其他披露資料							
資本性開支 ⁵	<u>28,108</u>	<u>94,574</u>	<u>39,643</u>	<u>107,685</u>	<u>9,507</u>	<u>-</u>	<u>279,517</u>

¹在編制合併報表時，分部間的銷售相互抵銷掉。

²分部盈利中不包括財務成本（人民幣193,696千元）。

³分部資產不包括對聯營企業的投資（人民幣200千元）和遞延所得稅資產（人民幣129,816千元），這些資產都在集團層面管理。

⁴分部負債不包括當期應付稅金（人民幣261,165千元）和銀行貸款（人民幣1,137,000千元），這些負債都在集團層面管理。

⁵資本性開支主要包括新增預付土地租賃款（非流動部分），新增物業、機器及設備，新增已竣工投資物業和在建投資物業。

15 回顧業績表現，導致按業務或地區分部劃分的營業額及盈利貢獻出現任何重大變動的因素。

與2008年相似，上海項目仍為本公司的主要盈利來源。不過，務請注意，無錫項目公司於2009年財政年度確認了兩塊地的銷售收入，其平均單價為每平方米土地人民幣1,541元，銷售收入總金額達人民幣1.14億元。若此銷情持續，除可帶來供日後發展用的經營現金外，有意義的是還可以開始使本公司的盈利更具地區多樣化。

2009年12月，本公司與合資夥伴長春汽車產業開發區管理委員會簽訂協議，終止長春項目的土地基礎設施開發工程。根據協議，地方政府將返還我們已投入的資本、若干相關開支，以及按每年10%計算按時間調整的補償。我們預期會在未來12個月內收到約人民幣2億元，其中人民幣1,000萬元已於2009年12月收到。預期交易不會帶來任何重大利潤，僅意味著在收到此應收款項時，我們的投資轉化成了現金。

瀋陽項目的主體規劃仍在修改過程中，故此，該項目在今年內不可能帶來重大貢獻。

羅店的商用資產（即酒店及高爾夫球場）的經營業績大致上與去年相若。本公司預期在可預見未來其不會有任何重大變化。

16 銷售額細目

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度 集團 人民幣/千元	截至 2008 年 12 月 31 日止年度 集團 人民幣/千元	增 / (減) 幅 %
上半年錄得的銷售額	319,348	481,320	(33.65)
上半年錄得扣除非控股權益前的經營利潤 / 虧損	23,310	33,449	(30.31)
下半年錄得的銷售額	838,451	133,561	527.77
下半年錄得扣除非控股權益前的經營利潤 / 虧損	220,150	(918,220)	123.98

17 發行人最新全年及上一全年的年度股利總額細目（以新加坡幣計值）。

上述有關期間內均無宣佈派發股利。

18 與有利益關係人士的交易

下表是集團於截至2009年12月31日止財政年度與有利益關係人士的交易詳情：

關聯方名稱	截至2009年12月31日止年度	
	本財政年度期間全部與有利益關係人士的交易之總值 (不計新加坡幣100,000元以下的以及按照規則第920條規定經股東授權進行的交易) (人民幣/千元)	本財政年度期間全部按照規則第920條規定經股東授權進行的與有利益關係人士的交易之總值 (不計新加坡幣100,000元以下的交易) (人民幣/千元)
Sinopower Investment Limited	47,000	520,246

於2009年11月2日，本公司向Sinopower某子公司提供免息貸款，總本金額人民幣4,700萬元，須應其要求償還。當時，與Sinopower所訂立全部交易的總值低於本公司最近期經審核有形資產淨值的3%。故此，這些交易無須特定股東授權。

於2009年間，我們已就下列兩宗交易取得股東授權：

於2009年5月5日，本公司向Sinopower發行680,000,000股新普通股。

於2009年9月，本公司通過向多位機構投資者發行總共229,586,468股新普通股，以及向本公司的主要股東Sinopower發行222,295,064股新普通股及本金額人民幣275,994,230元的可換股票據（見本公司日期為2009年8月13日的通函），進一步購回本金額人民幣382,810,000元的同一批未行使高息票據。

19 期後事項

不適用。

承董事會之命

李耀民
首席執行官／執行董事

2010年2月26日