

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61.54%權益之附屬公司，其於二零一一年三月十日向新加坡證券交易所有限公司發出公告(「該公告」)，內容有關二零一零年全年業績公告。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，二零一一年三月十日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；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、葉怡福先生及卓福民先生。

* 僅供識別

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



China New Town Development Company Limited 中國新城鎮發展有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立為商業股份有限公司)

香港股份代號：1278

新加坡股份代號：D4N.sj

2010年全年業績公告

中國新城鎮發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年12月31日止年度的經審核合併財務報表如下：

合併綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2009年 12月31日 止年度
收入	5	1,479,889	1,087,355
銷售成本	6	(567,278)	(435,048)
毛利		912,611	652,307
其他收入	5	13,130	8,419
銷售及分銷成本	6	(65,223)	(119,669)
管理費用	6	(196,734)	(133,523)
其他開支	5	(26,034)	(1,720)
購回優先票據(虧損)/收益	19	(4,177)	24,744
物業、廠房及設備減值虧損	11	-	(8,810)
已竣工投資物業公允價值收益/(虧損)	12	16,168	(14,163)
在建投資物業公允價值(虧損)/收益	12	(1,723)	39,036
經營溢利		648,018	446,621
財務成本	7	(97,861)	(104,352)
除稅前溢利		550,157	342,269
所得稅	8	(188,575)	(98,809)

	附註	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2009年 12月31日 止年度
除稅後溢利		361,582	243,460
其他綜合收入		—	—
綜合收入總額		361,582	243,460
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		246,794	166,630
非控股權益		114,788	76,830
		361,582	243,460
以下人士應佔綜合收入總額：			
母公司擁有人		246,794	166,630
非控股權益		114,788	76,830
		361,582	243,460
母公司普通股權持有人應佔			
每股盈利（每股人民幣）：	10		
每股基本盈利		0.0678	0.0640
每股攤薄盈利		0.0644	0.0597

財務狀況表

2010年12月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	本集團		本公司	
		2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
非流動資產					
於附屬公司的投資		–	–	2,617,549	2,968,699
於聯營公司的投資		200	200	–	–
物業、廠房及設備	11	1,175,322	1,235,292	198	256
已竣工投資物業	12	679,000	489,000	–	–
在建投資物業	12	95,000	170,710	–	–
預付土地租賃款項	13	236,285	390,823	–	–
非流動應收賬款	17	93,257	93,655	–	–
遞延稅項資產	8	120,010	128,607	–	–
其他資產		48,476	50,652	–	–
非流動資產總額		2,447,550	2,558,939	2,617,747	2,968,955
流動資產					
待售土地開發	14	3,590,414	3,640,398	–	–
待售開發中物業	15	74,094	–	–	–
預付土地租賃款項	13	326,232	162,588	–	–
存貨		4,032	3,820	–	–
應收附屬公司款項		–	–	496,312	252,906
應收關聯方款項		–	47,003	–	–
預付款項	16	254,155	6,155	–	–
其他應收款項	16	368,434	354,983	4	2
應收賬款	17	485,890	337,168	26	–
現金及銀行結餘		1,381,049	1,509,371	102,730	14,521
流動資產總額		6,484,300	6,061,486	599,072	267,429
資產總額		8,931,850	8,620,425	3,216,819	3,236,384

	附註	本集團		本公司	
		2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本		2,778,853	2,497,385	2,778,853	2,497,385
庫存股份		–	(37,294)	–	(37,294)
其他儲備		608,807	749,001	1,942,220	2,082,414
累計虧損		(641,653)	(836,166)	(1,679,381)	(1,580,229)
		<u>2,746,007</u>	<u>2,372,926</u>	<u>3,041,692</u>	<u>2,962,276</u>
非控股權益		551,519	436,231	–	–
權益總額		<u>3,297,526</u>	<u>2,809,157</u>	<u>3,041,692</u>	<u>2,962,276</u>
非流動負債					
可轉換債券 – 主債務	20	–	142,406	–	142,406
計息銀行借貸	18	1,698,300	1,847,000	–	–
出售高爾夫俱樂部 會籍遞延收入	21	538,176	562,675	–	–
遞延稅項負債	8	19,625	–	–	–
非流動負債總額		<u>2,256,101</u>	<u>2,552,081</u>	<u>–</u>	<u>142,406</u>
流動負債					
優先票據	19	–	84,363	–	84,363
計息銀行借貸	18	470,289	310,000	170,299	–
應付賬款	22	917,806	1,265,252	–	–
其他應付款項及應計款項	22	569,771	596,434	4,828	47,339
應付關聯方款項		–	12	–	–
客戶墊款		5,523	4,568	–	–
土地開發產生的遞延收入	21	895,670	639,940	–	–
即期所得稅負債		519,164	358,618	–	–
流動負債總額		<u>3,378,223</u>	<u>3,259,187</u>	<u>175,127</u>	<u>131,702</u>
負債總額		<u>5,634,324</u>	<u>5,811,268</u>	<u>175,127</u>	<u>274,108</u>
權益及負債總額		<u>8,931,850</u>	<u>8,620,425</u>	<u>3,216,819</u>	<u>3,236,384</u>
流動資產淨額		<u>3,106,077</u>	<u>2,802,299</u>	<u>423,945</u>	<u>135,727</u>
資產總額減流動負債		<u>5,553,627</u>	<u>5,361,238</u>	<u>3,041,692</u>	<u>3,104,682</u>

合併現金流量表

2010年12月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
經營活動現金流量			
除稅前溢利		550,157	342,269
經調整：			
物業、廠房及設備折舊	11	60,181	65,475
預付土地租賃款項攤銷	13	9,246	8,550
物業、廠房及設備減值虧損	11	–	8,810
出售物業、廠房及設備虧損		17,317	–
已竣工投資物業公允價值 (收益)／虧損	12	(16,168)	14,163
在建投資物業公允價值 虧損／(收益)	12	1,723	(39,036)
出售附屬公司虧損		636	–
購買優先票據虧損／(收益)	19	4,177	(24,744)
管理層購股權開支		5,574	12,485
現有股份上市產生的開支	6	32,058	–
利息收入	5	(9,752)	(1,237)
利息開支	7	97,861	104,352
		753,010	491,087
待售土地開發減少／(增加)		83,147	(160,033)
待售開發中物業增加		(68,459)	–
預付土地租賃款項增加		(17,112)	–
存貨增加		(266)	(361)
應收關聯方款項減少／(增加)		47,003	(45,246)
預付款項(增加)／減少		(248,000)	487
其他應收款項及資產減少／(增加)		15,000	(494,479)
應收賬款(增加)／減少		(149,370)	76,951
出售高爾夫俱樂部會籍遞延收入減少		(24,499)	(28,490)
土地開發產生的遞延收入增加		255,730	368,497
客戶墊款增加／(減少)		1,274	(84,593)
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加		(326,695)	587,678
應付關聯方款項(減少)／增加		(12)	63
經營活動現金流入淨額		320,751	711,561

附註	截至2010年 12月31日止年度	截至2009年 12月31日止年度
投資活動現金流量		
購置／建設物業、廠房及設備	(58,020)	(95,890)
出售物業、廠房及設備所得款項	785	173
土地使用權付款	(232)	(102,869)
投資物業付款	(121,985)	(69,379)
出售附屬公司	(336)	-
已收利息	6,109	1,237
	<u>(173,679)</u>	<u>(266,728)</u>
融資活動現金流量		
出售／(購買) 庫存股份	26,713	(37,114)
發行本公司新股份現金所得款項	-	127,624
附屬公司非控股股東出資	-	300
銀行借貸所得款項	320,299	1,090,000
償還銀行借貸	(310,010)	(70,000)
購回優先票據已付現金	19 (90,332)	(340,329)
發行可轉換債券所得款項	20 -	275,994
支付購回第二批可轉換債券產生的開支	-	(22,785)
就優先票據／可轉換債券票息 付款受限制的存款的現金解除	7,759	38,518
就銀行借貸利息付款作為 受限制存款存置的現金	(178,000)	(36,000)
已付利息	(141,877)	(142,545)
已付股息	(52,281)	-
現有股份上市產生的開支付款	(27,906)	-
新股份交易成本付款	-	(860)
	<u>(445,635)</u>	<u>882,803</u>
現金及現金等價物(減少)／增加 淨額	(298,563)	1,327,636
年初現金及現金等價物	<u>1,465,612</u>	<u>137,976</u>
年終現金及現金等價物	<u><u>1,167,049</u></u>	<u><u>1,465,612</u></u>

綜合權益變動表

2010年12月31日

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	附註	母公司擁有人應佔權益				總計	非控股權益	權益總額
		股本	庫存股份	其他儲備	累計虧損			
於2009年1月1日		2,115,240	(180)	604,670	(1,002,796)	1,716,934	359,101	2,076,035
綜合收入總額		-	-	-	166,630	166,630	76,830	243,460
給予管理層的以權益結算 購股權		-	-	12,485	-	12,485	-	12,485
因行使根據管理層購股權 計劃(「管理層購股權 計劃」)授出的管理層 購股權發行股份		5,569	-	(5,569)	-	-	-	-
附屬公司非控股權益的出資		-	-	-	-	-	300	300
因私人配售發行股份		244,252	-	-	-	244,252	-	244,252
因購回優先票據發行股份	19	132,324	-	-	-	132,324	-	132,324
第三批可轉換債券的權益 部份	20	-	-	137,415	-	137,415	-	137,415
庫存股份		-	(37,114)	-	-	(37,114)	-	(37,114)
於2009年12月31日		2,497,385	(37,294)	749,001	(836,166)	2,372,926	436,231	2,809,157
綜合收入總額		-	-	-	246,794	246,794	114,788	361,582
給予管理層的以權益結算 購股權		-	-	5,574	-	5,574	-	5,574
因行使根據管理層購股權 計劃授出的管理層購股權 發行股份及庫存股份		5,592	2,761	(8,353)	-	-	-	-
出售附屬公司引起的 非控股權益變動		-	-	-	-	-	500	500
轉換第三批可轉換債券時 發行股份		283,696	-	(137,415)	-	146,281	-	146,281
股息		-	-	-	(52,281)	(52,281)	-	(52,281)
出售庫存股份		(7,820)	34,533	-	-	26,713	-	26,713
於2010年12月31日		<u>2,778,853</u>	<u>-</u>	<u>608,807</u>	<u>(641,653)</u>	<u>2,746,007</u>	<u>551,519</u>	<u>3,297,526</u>

財務報表附註

(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

1. 一般資料

公司資料

本公司於2006年1月4日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）由一名股東註冊成立。經一連串重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹形式在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。因此，本公司在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。

本集團為中國內地的新城鎮開發商，主要在中國最大型的城市從事大規模新城鎮規劃及開發，其活動包括設計總體規劃、動遷安置現有居民和企業、平整和預備土地和安裝基建。本集團開發的新城鎮的住宅地塊的土地使用權其後由相關土地部門向房地產開發商出售，其所得款項按特定基準向本集團分配。本集團亦在該等新城鎮開發及管理商用物業。

按本公司董事（「董事」）意見，本公司最終控股公司為上置集團有限公司（「上置」），一間於百慕達註冊成立的公司。由於本公司經一連串股份配售及可轉換債券發行後自2009年9月成為上置的一家附屬公司（見附註20），本公司自此終止作為上置的聯營公司。

2. 編製基準

本集團的合併財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製而成。

財務報表已按歷史成本基準編製，惟於2010年及2009年12月31日的在建投資物業、若干金融工具及已竣工投資物業已按公允價值計量除外。財務報表以人民幣（「人民幣」）呈刊，除另有說明者外，所有金額均已湊整至最接近千位（'000）。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司於2010年12月31日的財務報表。附屬公司自收購日期（即本集團取得控制權當日）起全面綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止為止。

附屬公司的財務報表乃按與母公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。所有集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易產生的未變現收益及虧損以及股息乃於綜合入賬時全面對銷。

非控股權益指非本集團持有的股權所佔附屬公司損益及資產淨額的部份，其乃在合併綜合收益表獨立呈列及於合併財務狀況表內的權益中呈列，與母公司股東權益分列。即使出現赤字結餘，附屬公司內的虧損乃歸於非控股權益。於收購非控股權益時，代價與分佔收購資產淨額的賬面值之差異反映為擁有人之間的交易，並於權益中直接確認。

營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際財務報告準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產（例如待售土地開發），即使不預期於報告期末後十二個月內將其變現。

3. 會計政策及披露的變動

新訂及經修訂準則及詮釋

所採納的會計政策乃與過往財政年度所採納者一致，惟下列於2010年1月1日生效的新訂及經修訂國際財務報告準則及國際財務報告準則詮釋委員會的詮釋除外：

		生效日期
國際財務報告準則第1號	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則（經修訂）	2009年7月1日
國際財務報告準則第2號	國際財務報告準則第2號以股份為基礎付款：集團的以現金結算以股份為基礎付款交易（經修訂）	2010年1月1日
國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號	國際財務報告準則第3號業務合併（經修訂）及國際會計準則第27號合併及獨立財務報表（修訂本），包括對國際財務報告準則第2號、國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第7號、國際會計準則第21號、國際會計準則第28號、國際會計準則第31號及國際會計準則第39號的相應修訂	2009年7月1日
國際會計準則第39號	金融工具：確認及計量－合資格被套期項目	2009年7月1日
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產	2009年7月1日
國際財務報告準則的改進（2008年5月）		
國際財務報告準則的改進（2009年4月）		

該等準則及詮釋的採納載述如下：

國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則（經修訂）

國際財務報告準則第1號（經修訂）於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效。經修訂國際財務報告準則第1號修正因國際財務報告準則第1號與經修訂國際財務報告準則第3號業務合併及經修訂國際會計準則第27號合併及獨立財務報表（兩者均於2008年3月頒佈）之間的互動所產生的潛在技術問題。該修訂對本集團並無任何財務影響。

國際財務報告準則第2號－以股份為基礎付款（經修訂）

國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第2號的修訂本，其澄清集團以現金結算以股份為基礎付款交易的範疇及會計處理方法。本集團於2010年1月1日採納此項修訂。其對本集團的財務狀況或業績並無影響。

國際財務報告準則第3號業務合併（經修訂）及國際會計準則第27號合併及獨立財務報表（修訂本）

國際財務報告準則第3號（經修訂）引入對於其生效後出現的業務合併的會計處理方法的重大變動。該等變動影響非控股權益的估值、交易成本的會計處理方法、或然代價及分階段達成的業務合併的初始確認及其後續計量。該等變動將會影響商譽的確認金額、收購發生當期之業績及未來期間之業績。

國際會計準則第27號（修訂本）規定，附屬公司股權變動（未有失去控制權）乃入賬為與擁有人（以其作為擁有人身份）的交易。因此，該等交易將不再產生商譽，亦將不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了對附屬公司產生的虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理方法。國際財務報告準則第3號（經修訂）及國際會計準則第27號（修訂本）的變動影響於2010年1月1日後的收購或失去附屬公司控制權的交易及與非控股權益的交易。

該等經修訂準則引入的變動乃採用未來適用法，並不會對本集團的財務狀況或業績造成重大影響。

國際會計準則第39號－金融工具：確認及計量－合資格被套期項目

該修訂釐清實體可以指定金融工具的部份公允價值變動或現金流量可變性為被套期項目。此亦涵蓋在特定情況下指定通脹為被套期風險的部份。本集團認為，該修訂將不會對本集團的財務狀況或業績造成影響，原因是本集團並無訂立任何有關套期保值。

國際財務報告詮釋委員會第17號－向擁有人分派非現金資產

此項詮釋就實體分派非現金資產予股東作為儲備分派或股息的安排的會計處理方法提供指引。該詮釋對本集團的財務狀況及業績並無影響。

國際財務報告準則的改進

於2008年5月及2009年4月，國際會計準則理事會頒佈對其準則的多項修訂，主要旨在除去不一致性及釐清文字。各準則有獨立的過渡性條文。採納該等修訂對本集團的財務報表並無重大財務影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及營運位於中國內地。

- 土地開發分部負責開發土地基礎設施及建設公共配套設施；
- 物業租賃分部負責為投資物業提供物業租賃服務；
- 酒店經營分部負責提供房間、餐廳及會場服務；
- 高爾夫球場經營分部負責高爾夫球場管理服務；及
- 其他分部負責投資及物業管理服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利及虧損為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，本集團的融資（包括財務成本）及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

來自本集團應佔上海及無錫地方部門的土地出售所得款項的土地開發收入（包括相關公共配套設施費用（如有））佔截至2010年12月31日止年度收入的77%及17%（2009年：上海80%）。

按經營分部的分析如下：

	截至2010年12月31日止年度					調整及 對銷	總計
	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他		
分部業績							
對外銷售	1,382,783	3,668	50,564	39,989	2,885	-	1,479,889
分部間銷售	-	-	1,213	-	6,018	(7,231) ¹	-
分部銷售總額	<u>1,382,783</u>	<u>3,668</u>	<u>51,777</u>	<u>39,989</u>	<u>8,903</u>	<u>(7,231)</u>	<u>1,479,889</u>
業績							
折舊	(8,072)	-	(28,992)	(22,111)	(1,006)	-	(60,181)
攤銷	(233)	-	(3,711)	(5,302)	-	-	(9,246)
購回優先票據虧損	-	-	-	-	(4,177)	-	(4,177)
已竣工投資物業公允價值 收益	-	16,168	-	-	-	-	16,168
在建投資物業公允價值 虧損	-	(1,723)	-	-	-	-	(1,723)
分部溢利／(虧損)	<u>733,839</u>	<u>13,448</u>	<u>(37,171)</u>	<u>(26,879)</u>	<u>(35,219)</u>	<u>(97,861)²</u>	<u>550,157</u>
分部資產	<u>5,513,204</u>	<u>875,493</u>	<u>629,031</u>	<u>824,381</u>	<u>969,531</u>	<u>120,210³</u>	<u>8,931,850</u>
分部負債	<u>2,197,590</u>	<u>64,403</u>	<u>42,782</u>	<u>615,992</u>	<u>6,179</u>	<u>2,707,378⁴</u>	<u>5,634,324</u>
其他披露							
資本開支 ⁵	<u>6,279</u>	<u>99,844</u>	<u>12,759</u>	<u>29,797</u>	<u>75</u>	<u>-</u>	<u>148,754</u>

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利並不包括財務成本（人民幣97,861,000元）。

³ 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資（人民幣200,000元）及遞延稅項資產（人民幣120,010,000元），因該等資產以集團形式管理。

⁴ 分部內的負債並不包括應付即期所得稅（人民幣519,164,000元）、貸款（人民幣2,168,589,000元）及遞延稅項負債（人民幣19,625,000元），因該等負債以集團形式管理。

⁵ 資本開支包括預付土地租賃款項（非流動）（人民幣3,687,000元）、物業、廠房及設備（人民幣45,222,000元）以及已竣工投資物業及在建投資物業的增加（人民幣99,845,000元）。

截至2009年12月31日止年度

	土地開發	物業租賃	酒店經營	高爾夫 球場經營	其他	調整及 對銷	總計
分部業績							
對外銷售	991,132	6,061	29,744	56,176	4,242	–	1,087,355
分部間銷售	–	–	–	–	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
業績							
折舊	(8,082)	–	(29,901)	(26,032)	(1,460)	–	(65,475)
攤銷	(220)	–	(3,028)	(5,302)	–	–	(8,550)
購回優先票據收益	–	–	–	–	24,744	–	24,744
物業、廠房及設備減值 虧損	–	–	(8,810)	–	–	–	(8,810)
已竣工投資物業公允價值 虧損	–	(14,163)	–	–	–	–	(14,163)
在建投資物業公允價值 收益	–	39,036	–	–	–	–	39,036
分部溢利／(虧損)	<u>519,357</u>	<u>(13,334)</u>	<u>(45,829)</u>	<u>(10,779)</u>	<u>(2,794)</u>	<u>(104,352)²</u>	<u>342,269</u>
分部資產	<u>5,160,670</u>	<u>748,192</u>	<u>726,764</u>	<u>867,069</u>	<u>988,923</u>	<u>128,807³</u>	<u>8,620,425</u>
分部負債	<u>2,250,744</u>	<u>91,299</u>	<u>38,258</u>	<u>635,983</u>	<u>279,366</u>	<u>2,515,622⁴</u>	<u>5,811,268</u>
其他披露							
資本開支 ⁵	<u>8,760</u>	<u>98,087</u>	<u>97,099</u>	<u>51,941</u>	<u>85</u>	<u>–</u>	<u>255,972</u>

¹ 分部間銷售於綜合入賬時對銷。

² 各經營分部的溢利並不包括財務成本（人民幣104,352,000元）。

³ 分部內的資產並不包括於聯營公司的投資（人民幣200,000元）及遞延稅項資產（人民幣128,607,000元），因該等資產以集團形式管理。

⁴ 分部內的負債並不包括應付即期所得稅（人民幣358,618,000元）及貸款（人民幣2,157,000,000元），因該等負債以集團形式管理。

⁵ 資本開支包括預付土地租賃款項（非流動）（人民幣79,100,000元）、物業、廠房及設備（人民幣78,785,000元）以及已竣工投資物業及在建投資物業的增加（人民幣98,087,000元）。

5. 收入，其他收入及其他開支

收入

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
土地開發：		
開發土地基建	480,465	367,024
公共配套設施建設	975,776	676,073
酒店經營	53,318	31,325
高爾夫球場經營	60,030	72,380
投資物業租賃	3,884	6,384
其他	3,372	4,613
減：營業稅及附加費	(96,956)	(70,444)
	1,479,889	1,087,355

其他收入

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
外匯收益淨額	-	300
利息收入	9,752	1,237
退稅	1,863	5,900
其他	1,515	982
	13,130	8,419

其他開支

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
外匯虧損淨額	152	-
銀行費用	883	1,099
捐款	5,000	-
出售物業、廠房及設備虧損		
— 瀋陽俱樂部虧損	4,334	-
— 出售其他物業、廠房及設備	12,983	-
出售附屬公司虧損	636	-
其他	2,046	621
	26,034	1,720

6. 開支的性質

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
土地開發成本：	483,234	351,785
安置現有居民及企業以及準備原土地	420,593	308,707
興建公共設施－道路	41,338	26,978
興建公共設施－湖泊	8,095	5,938
興建公共設施－公園	5,228	3,735
興建公共設施－其他	7,980	6,427
物業、廠房及設備折舊	60,181	65,475
預付土地租賃款項攤銷	9,246	8,550
核數師酬金	5,905	3,833
現有股份上市產生的開支	32,058	-
僱員福利	74,552	78,587
存貨成本	19,924	12,967
能源費用	15,228	13,745
物業稅、印花稅及土地使用稅	13,724	11,534
就出售高爾夫俱樂部會籍而向代理人支付的佣金	1,469	1,462
壞賬撥備－非貿易	18,510	-
推廣服務代理費	17,955	78,000
財務顧問服務費	-	12,120
其他	77,249	50,182
銷售成本、銷售及分銷成本及管理費用總額	829,235	688,240

7. 財務成本

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
須於五年內全數償還的銀行及借款利息	68,807	4,890
毋須於五年內全數償還的銀行及借款利息	55,946	79,912
優先票據利息	17,287	91,335
第三批可轉換債券利息	5,560	5,536
減：資本化利息	(49,739)	(77,321)
	97,861	104,352

截至2010年及2009年12月31日止年度的借貸成本已分別按每年加權平均率6.45%及9.97%資本化。

8. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬處女群島註冊成立的稅務豁免公司。

由於本集團年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25% (2009年：25%)所得稅率繳納所得稅。

所得稅的主要部份為：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
所得稅扣除：		
即期所得稅	160,601	97,600
遞延稅項	27,974	1,209
損益賬內呈報之所得稅扣除	188,575	98,809

稅項抵免及會計溢利／(虧損) 乘以本集團適用所得稅稅率的積之間的對賬如下：

截至2010年12月31日止年度

	本公司及 英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	(49,450)		599,607		550,157	
按法定稅率計算的稅項	-	-	149,902	25.0%	149,902	27.2%
未確認稅項虧損	-	-	2,598	0.4%	2,598	0.5%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	16,450	2.7%	16,450	3.0%
預扣稅對本集團於中國 內地的附屬公司的 可分派溢利的影響	-	-	19,625	3.3%	19,625	3.6%
綜合收益表內呈報的所得稅	-		188,575		34.3%	

截至2009年12月31日止年度

	本公司及 英屬處女群島公司		中國內地		總計	
除稅前溢利／(虧損)	(30,416)		372,685		342,269	
按法定稅率計算的稅項	-	-	93,171	25.0%	93,171	27.2%
未確認稅項虧損	-	-	1,843	0.5%	1,843	0.5%
就稅項用途不可扣減的支出	-	-	3,795	1.0%	3,795	1.1%
綜合收益表內呈報的所得稅	-		98,809		28.9%	

其他綜合收入

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
年內與直接扣除或計入權益的項目相關的遞延稅項：		
直接於權益扣除的所得稅	-	-

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利，在遞延稅項資產及負債與同一稅局就同一應課稅實體徵收所得稅（如有）有關時以即期稅項資產抵銷即期稅項負債。

遞延所得稅有關下列各項：

	合併財務狀況表		合併綜合收益表	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
遞延稅項負債／(資產)				
預付土地租賃款項及 待售土地開發賬面淨值 及其稅基的淨差額	48,293	41,932	6,361	1,319
營運前開支	-	(47)	47	164
物業、廠房及設備賬面 淨值及其稅基的淨差額	(32,719)	(35,218)	2,499	(1,025)
投資物業賬面淨值及 其稅基的淨差額	3,871	(4,656)	8,527	13,164
可用於抵銷未來應課稅 收入的虧損	(15,404)	(17,410)	2,006	(9,603)
高爾夫俱樂部收入及相關 成本的會計處理所產生 的會計及稅基差額	(118,250)	(114,871)	(3,379)	(4,473)
出售附屬公司	-	-	(248)	-
其他應收款項減值撥備	(4,628)	-	(4,628)	-
10%預扣稅對本集團於中國 內地的附屬公司的可分派 溢利的影響	19,625	-	19,625	-
其他	(1,173)	1,663	(2,836)	1,663
	(100,385)	(128,607)		
遞延所得稅扣除			27,974	1,209
遞延稅項資產	(120,010)	(128,607)		
遞延稅項負債	19,625	-		

9. 本公司擁有人應佔溢利

截至2010年及2009年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利分別包括人民幣46,871,000元及人民幣30,314,000元的虧損，已於本公司財務報表內處理。

10. 每股盈利

每股基本盈利金額以母公司普通股權持有人截至2010年及2009年12月31日止年度應佔溢利為基準計算。

每股攤薄盈利金額以母公司普通股權持有人佔溢利（經調整具攤薄效應的可轉換債券或僱員購股權（如有）的損益影響後）除以年內已發行普通股的加權平均數，加上因轉換所有潛在攤薄普通股為普通股而將予發行的普通股的加權平均數計算。僱員購股權被視為購股權並自授出日期起未獲使用，由於該等購股權具攤薄效應，故於截至2010年及2009年12月31日止年度乃納入每股攤薄盈利計算內。

以下反映計算每股基本及攤薄盈利所用的溢利及股份數據：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
母公司普通股權持有人應佔溢利	246,794	166,630
加：具攤薄效應的可轉換債券的淨影響	2,562	2,943
經調整具攤薄效應的可轉換債券的影響的 母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>249,356</u>	<u>169,573</u>
已發行普通股的加權平均數	3,642,052,148	2,603,796,888
加：管理層購股權計劃潛在攤薄普通股的淨影響	1,896,763	994,897
加：可轉換債券潛在攤薄普通股的淨影響	225,210,723	235,541,457
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>3,869,159,634</u>	<u>2,840,333,242</u>
每股基本盈利（人民幣）	<u>0.0678</u>	<u>0.0640</u>
每股攤薄盈利（人民幣）	<u>0.0644</u>	<u>0.0597</u>

於報告日期至完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

11. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業	高爾夫 經營資產	其他樓宇	傢俱、 裝修及 設備	汽車	在建工程	總計
原成本							
於2009年1月1日	719,059	623,865	74,608	58,132	39,987	95,508	1,611,159
轉讓	1,021	–	–	–	–	(25,241)	(24,220)
添置	1,180	563	7,276	706	1,361	67,699	78,785
出售	–	–	–	(49)	(1,450)	–	(1,499)
於2009年12月31日	721,260	624,428	81,884	58,789	39,898	137,966	1,664,225
轉讓	–	12,480	–	–	–	(12,480)	–
添置	3,845	2,182	3,283	2,695	4,534	28,683	45,222
出售	–	(39,180)	(10,019)	(90)	(1,465)	–	(50,754)
出售附屬公司	–	–	–	(2,329)	(285)	–	(2,614)
於2010年12月31日	725,105	599,910	75,148	59,065	42,682	154,169	1,656,079
累計折舊							
於2009年1月1日	108,091	59,942	5,904	26,971	18,293	–	219,201
年內撥備	25,879	17,574	4,573	10,158	7,291	–	65,475
出售	–	–	–	(26)	(1,300)	–	(1,326)
於2009年12月31日	133,970	77,516	10,477	37,103	24,284	–	283,350
年內撥備	25,126	18,305	3,915	8,561	4,274	–	60,181
出售	–	(4,311)	(1,238)	(63)	(707)	–	(6,319)
出售附屬公司	–	–	–	(1,814)	(224)	–	(2,038)
於2010年12月31日	159,096	91,510	13,154	43,787	27,627	–	335,174
減值							
於2009年1月1日	136,773	–	–	–	–	–	136,773
年內確認	8,810	–	–	–	–	–	8,810
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2009年12月31日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
年內確認	–	–	–	–	–	–	–
撥回	–	–	–	–	–	–	–
於2010年12月31日	145,583	–	–	–	–	–	145,583
賬面淨值							
於2009年1月1日	474,195	563,923	68,704	31,161	21,694	95,508	1,255,185
於2009年12月31日	441,707	546,912	71,407	21,686	15,614	137,966	1,235,292
於2010年12月31日	420,426	508,400	61,994	15,278	15,055	154,169	1,175,322

本集團的若干物業已就授予本集團的計息銀行貸款質押予銀行（見附註18）。

出售物業、廠房及設備

截至2010年12月31日止年度，出售物業、廠房及設備包括撇減位於瀋陽的俱樂部設施的賬面值人民幣3,060萬元。

出售附屬公司

本集團因出售附屬公司而出售物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備減值

截至2010年12月31日止年度，本集團對酒店業務及會議中心所用的物業、廠房及設備的減值進行重新評估，並釐定賬面淨值接近可收回金額。因此，本集團並無作出進一步確認，亦無撥回本集團於截至2010年12月31日止年度的財務報表的減值虧損。可收回金額乃根據在用價值及以每年11%至11.5%折現的估計未來現金流量釐定。

12. 已竣工投資物業及在建投資物業

本集團

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
已竣工投資物業		
於年初	489,000	497,010
加：轉撥自在建投資物業	173,832	6,153
加：來自已竣工投資物業公允價值增加／(減少)的收益／(虧損)	16,168	(14,163)
於年終	679,000	489,000
	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
在建投資物業		
於年初	170,710	39,740
加：建築成本	99,845	98,087
減：轉撥至已竣工投資物業	(173,832)	(6,153)
加：公允價值(虧損)／收益	(1,723)	39,036
於年終	95,000	170,710

本集團擁有的投資物業包括商業街的零售空間，並由已竣工投資物業及在建投資物業組成。該等公允價值乃由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)估值。

由於上述物業並無活躍市場以及並無相同地點及條件的類似物業，估值乃按收入方式進行。以下主要數據已被使用。

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
已竣工投資物業		
回報率		
上海北歐風情街	9-10%	9-10%
上海購物中心	4-5%	—
無錫吳文化街	4-5%	4-5%

在建投資物業

在達致有關在建投資物業的公允價值時，乃經考慮建築成本及將會支銷以完成開發項目的成本後，參考相關市場的可資比較銷售證據得出。

已竣工投資物業的公允價值變動乃於損益賬內確認。本集團於已竣工投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

描述及地點	現時用途	性質	未屆滿租期	2010年	2009年
				12月31日	12月31日
北歐風情街中國上海	零售街	租賃	44.8年	420,000	420,000
購物中心中國上海	超級市場	租賃	39.0年	190,000	—
吳文化街中國無錫	零售街	租賃	36.9年	69,000	69,000
				679,000	489,000

本集團的投資物業乃以中期（少於50年但不少於10年）租賃持有，並位於中國內地。

以下與已竣工投資物業及在建投資物業有關的金額已於損益賬內確認：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
已竣工投資物業：		
租金收入	3,884	6,384
來自公允價值增加／(減少)的收益／(虧損)	16,168	(14,163)
其他直接經營開支	(3,148)	(1,033)
在建投資物業：		
來自公允價值(減少)／增加的(虧損)／收益	(1,723)	39,036

若干投資物業已就銀行借貸質押（見附註18）。

13. 預付土地租賃款項

本集團的預付土地租賃款項指預付經營租賃款項，而其變動乃分析如下：

本集團	2010年 12月31日	2009年 12月31日
於中國內地，中期租賃（少於50年但不少於10年）	485,553	477,548
於中國內地，長期租賃（不少於50年）	76,964	75,863
	562,517	553,411

本集團	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
於年初	553,411	320,273
添置	23,402	241,688
於損益賬扣除的攤銷	(9,246)	(8,550)
待售開發中物業及在建工程攤銷	(5,050)	—
於年終	<u>562,517</u>	<u>553,411</u>

於2010年12月31日，上述預付土地租賃款項包括結餘為人民幣326,232,000元（2009年：人民幣162,588,000元）的持作開發為待售物業的預付土地租賃款項，故其被分類為流動資產。

於各報告期末的預付土地租賃款項的賬面淨值（乃就銀行借貸質押（見附註18））如下：

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
會議設施的土地使用權	70,705	72,285
高爾夫俱樂部會所及酒店的土地使用權	71,600	226,125
美蘭湖SOHO專案的土地使用權	101,493	—
美蘭湖硅谷項目的土地使用權	147,775	—
	<u>391,573</u>	<u>298,410</u>

14. 待售土地開發

本集團	2010年 12月31日	2009年 12月31日
按成本：		
中國內地	<u>3,590,414</u>	<u>3,640,398</u>

待售土地開發指於新城鎮開發項目所在的地區內的土地開發成本。儘管本集團並無擁有該土地的擁有權業權或土地使用權，本集團獲授權於該等新城鎮開發項目就土地基建及公共配套設施進行建築及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方部門按比例收取土地出售所得款項（包括相關公共配套設施費用（如有））。

待售土地開發預期會於正常營運週期中變現，該週期超過十二個月。

誠如有關待售土地開發的收入確認的會計政策所述，收入的確認乃取決於當局出售相關地塊的時間，並為不確定及在本集團的控制以外。於當局出售相關地塊後，待售土地開發的金額乃確認及入賬為銷售成本（見附註6）。

15. 待售開發中物業

本集團	2010年 12月31日	2009年 12月31日
按成本：		
在中國上海市	73,073	—
在中國無錫市	1,021	—
	74,094	—
	74,094	—
	2010年 12月31日	2009年 12月31日
待售開發中物業預期變化：		
一年內	—	—
一年後	74,094	—
	74,094	—
	74,094	—

於2010年12月31日，概無本集團的待售開發中物業被質押為本集團的銀行貸款的抵押品。

16 預付款項及其他應收款項

本集團

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
預付款項	254,155	6,155
其他應收款項	368,434	354,983
其他應收款項 減：減值撥備	386,944 (18,510)	354,983 —
其他應收款項淨額	368,434	354,983

- (a) 以上於2010年12月31日的預付款項包括人民幣2.14億元（2009年12月31日：零）就位於成都的土地使用權的預付款項。
- (b) 以上於2010年12月31日的其他應收款項結餘包括人民幣2.92億元（2009年12月31日：人民幣3.22億元）估計應收長春汽車產業開發區管理委員會（「長春管委會」）款項。於2009年12月，本集團與長春管委會訂立協議（「2009年協議」），以終止由本集團透過長春新城汽車產業建設有限公司於長春進行的土地開發。根據2009年協議，儘管2009年協議內並無載有詳細還款時間表，長春管委會同意於2009年協議日期起計一年內全數償還：第一，建築成本（其須由獨立合資格專業方經進行建築審核後釐定）及第二，本集團根據相關動遷協議所產生的安置成本予本集團，並根據自本集團產生有關財務成本的實際日期起按年利率10厘向本集團賠償財務成本（包括若干相關雜項開支）。截至2010年12月31日止年度，本集團已收回人民幣3,300萬元（2009年：於簽訂2009年協議後為人民幣1,000萬元），其中人民幣1,900萬（2009年：零）乃於截至2010年12月31日止年度用以代表長春管委會清償估計應付承包商款

項。此外，由於迄今的建築審核，來自長春管委會的估計應收款項及估計應付承包商款項均增加合共人民幣300萬元。迄今自長春管委會的總收款約為人民幣5,100萬元（人民幣800萬元乃於達成2009年協議前收取）。於2010年12月，由於建築審計及其他所需程序延誤，長春管委會發出函件，要求將其餘結餘的還款由2010年終延長至不遲於2011年終。由於長春管委會於函件中承諾會繼續履行2009年協議的所有其他條款，董事預期應收款項可全數清償，故概無於2010年12月31日就應收長春管委會款項計提任何撥備（2009年：並無撥備）。該交易並無為本集團帶來任何重大溢利或虧損。

- (c) 以上於2010年12月31日的其他應收款項結餘亦包括人民幣3,500萬元的應收兩名第三方承包商款項。於2008年12月，由於非法佔用農地以興建高爾夫球場，遼寧省國土資源廳就此情況作出調查，並就此發出行政處罰決定通知。儘管本集團指示第三方承包商停止於農地上興建高爾夫球場，該等承包商仍繼續有關建築工程，故該等承包商同意向本集團補償人民幣4,100萬元。截至2010年5月，本集團已達成遼寧省國土資源廳的要求，即在瀋陽項目下建於運動及休閒公園土地內的俱樂部會所已被沒收，而本集團已支付罰款約人民幣1,470萬元，並被要求恢復非法佔用作興建高爾夫球場及俱樂部會所的農地部分。沒收俱樂部會所及恢復農地部分導致本集團撇減總賬面值人民幣3,060萬元（見附註11）的物業、廠房及設備。由於承包商的補償人民幣4,100萬元已部分補償罰款及物業、廠房及設備的撇減，本集團產生虧損人民幣430萬元（如附註5披露）。截至2010年12月31日止年度，本集團已收取人民幣600萬元，而第三方承包商承諾於截至2011年12月31日止年度償還其餘金額。於2010年12月31日，概無就該事宜計提進一步撥備，原因是該事宜已於2010年6月正式結案，而董事預期應收款項將會被全數清償。

其他應收款項的賬齡分析如下：

	2010年	2009年
	12月31日	12月31日
6個月內	39,892	334,131
6個月至1年	35,143	156
1年至2年	292,580	755
2年至3年	360	19,331
3年以上	18,969	610
	<u>386,944</u>	<u>354,983</u>

上表已包括其他應收款項壞賬撥備人民幣18,510,000元，其已經尚未償還接近四年，且並不預期會被收回。本集團並無就該結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

除以上已減值應收款項外，概無結餘為已逾期或已減值。

17. 應收賬款

本集團	2010年 12月31日	2009年 12月31日
待售土地開發產生的應收款項	566,131	374,545
出售高爾夫俱樂部會籍產生的應收款項	7,688	51,075
其他	5,328	5,203
	<u>579,147</u>	<u>430,823</u>

應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
6個月內	29,940	164,472
6個月至1年	320,790	14,640
1年至2年	44,381	156,993
2年至3年	112,305	27,991
3年以上	71,731	66,727
	<u>579,147</u>	<u>430,823</u>

以上結餘為無抵押及免息。於各報告日期結束時的應收賬款的公允價值與其賬面值相若。於2010年12月31日，概無應收賬款被撤銷（2009年：零）。

並不被視為已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
未逾期亦未減值	571,420	408,062
已逾期但未減值：		
30日內	256	618
30至60日	-	667
61至90日	-	1,127
91至120日	1	517
120日以上	7,470	19,832
	<u>579,147</u>	<u>430,823</u>

已逾期但未減值的應收款項與多個與本集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動及該等結餘仍被視作可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。

18. 計息銀行借貸

計息銀行借貸全部以人民幣計值（除200,140,000港元的貸款外）如下：

	本集團		本公司	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
銀行貸款－經抵押	2,168,589	2,157,000	170,299	—

銀行借貸須償還如下：

	本集團		本公司	
	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日
6個月內	190,299	100,000	170,299	—
6個月至9個月	49,990	—	—	—
9個月至12個月	230,000	210,000	—	—
1年至2年	325,000	250,000	—	—
2年至5年	802,000	870,000	—	—
5年以上	571,300	727,000	—	—
	2,168,589	2,157,000	170,299	—

本集團的銀行借貸於截至2010年及2009年12月31日止年度分別按介乎5.76%至6.73%及5.35%至6.37%的浮動利率計息。

長期及短期銀行借貸

於2010年12月31日，銀行借貸人民幣2,168,589,000元（2009年：人民幣2,157,000,000元）已由本集團若干物業、已竣工投資物業及在建投資物業、預付土地租賃款項以及銀行存款作為抵押，其於2010年12月31日的賬面淨值分別為人民幣516,437,000元（2009年：人民幣558,978,000元）、人民幣610,000,000元（2009年：人民幣584,000,000元）、人民幣391,573,000元（2009年：人民幣298,410,000元）及人民幣178,000,000元（2009年：零）。此外，於2010年12月31日，本金額人民幣149,990,000元的長期銀行貸款（2009年：零）已由本公司主席施建先生擔保。

本集團於2010年12月31日有未提取信貸融通人民幣5,000萬元（2009年：零）。

19. 優先票據

於2008年9月12日，本金額人民幣5.933億元於2011年9月12日到期的17.75%美元結算優先已抵押擔保票據（「優先票據」）由本公司發行，作為購回5.0%美元結算可轉換債券（「第二批可轉換債券」），原先於2007年2月13日發行，其全部均已於2009年前獲轉換或購回）的代價的一部份。

於2009年9月11日，本公司按私人配售方式合共新發行本公司的229,586,468股普通股（公允價值為人民幣1.32億元）以及達到人民幣3.40億元的美金等值的現金，已自票據持有人完成購回本金額人民幣505,940,000元（賬面值人民幣4.97億元）的優先票據。因此，本集團就購回錄得人民幣24,744,000元的收益。本公司透過(i)發行合共人民幣2.76億元於2016年到期的2%可轉換債券（見附註20）及(ii)透過私人配售予上置的全資附屬公司華通投資有限公司（「華通」）的方式發行金額達人民幣8,400萬元的合共222,295,064股股份撥支上述現金代價。已購回的優先票據已被註銷，而於購回後的尚未償還金額已減至人民幣87,360,000元。

於2010年11月19日，本公司以總現金代價人民幣90,332,000元（即本金額另加截至2010年11月19日的所有累計但未繳利息人民幣2,972,000元），完成購回所有尚未償還的本金額人民幣87,360,000元（賬面值人民幣86,155,000元，包括累計利息）的優先票據。購回導致虧損人民幣4,177,000元，且於購回後並無尚未清償的優先票據。

優先票據賬面值於截至2010年及2009年12月31日止年度的變動如下：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
年初賬面值	84,363	550,835
利息開支（按實際年利率25.75厘確認）	17,287	91,335
已付利息	(15,495)	(60,409)
購回	(86,155)	(497,398)
年終賬面值	-	84,363
即期部份	-	(84,363)
非即期部份	-	-

由於其餘優先票據的若干契約條款於2009年12月31日尚未遵守，其可能會導致優先票據持有人要求即時償還尚未償還本金及累計及未付利息，本集團因而於2009年12月31日將優先票據分類為流動負債。

20. 可轉換債券

第三批可轉換債券

於2009年9月9日，本公司向本公司股東華通發行本金總額人民幣275,994,000元的2016年到期兩(2)%可轉換債券（「第三批可轉換債券」）。債券持有人有權於發行日至到期日期間隨時按每股人民幣0.3660元（按於條款及條件內固定的匯率換算自0.07872新加坡元）的轉換價轉換全數債券為754,145,894股本公司股份。於到期日，第三批可轉換債券應按本金額連同未付累計利息贖回。

根據第三批可轉換債券的條款，第三批可轉換債券的嵌入式股權轉換權為本公司的股權工具。因此，可轉換債務包括兩個部份：金融負債（直接債務）及股權工具（轉換權，即授予持有人權利轉換第三批可轉換債券為固定數目的本公司普通股的買入權）。因此，本公司已自2009年9月9日以來於其財務狀況表獨立呈列負債及權益部份。主債務工具初步按公允價值（扣除相關交易成本）確認，而其後乃按攤銷成本計量。

轉換第三批可轉換債券

於2010年4月20日，本公司因轉換第三批可轉換債券配發及發行754,145,894股股份予華通。第三批可轉換債券的負債及權益部份的賬面值分別自負債及其他儲備轉撥至股本。

第三批可轉換債券的主債務於截至2010年及2009年12月31日止年度的賬面值變動如下：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2009年 12月31日 止年度
年初主債務賬面值	144,115	–
於發行後初步確認的主債務賬面值（於發行後的公允價值）	–	138,579
按實際年利率13.49厘確認的利息開支	5,560	5,536
已付利息	(3,394)	–
轉換為股份	(146,281)	–
年終主債務賬面值	–	144,115
減：即期部份－累計票息（附註22）	–	(1,709)
年終的非即期部份	–	142,406

第三批可轉換債券的公允價值乃由戴德梁行及月峰精算顧問有限公司估值。

於2010年及2009年12月31日，概無尚未清償之衍生金融負債。

21. 遞延收入

本集團	附註	2010年 12月31日	2009年 12月31日
來自以下各項的遞延收入：			
出售高爾夫俱樂部會籍	(i)	538,176	562,675
土地開發	(ii)	895,670	639,940
		1,433,846	1,202,615

附註：

- (i) 來自出售高爾夫俱樂部會籍的收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法遞延及確認。
- (ii) 來自待售土地開發的遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收／應收自土地部門的金額中未確認為收入的部份，原因是仍在進行已售地塊應佔的公共配套設施的開發。已收／應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內完成，故遞延收入會被分類為流動負債。

22. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

本集團	2010年 12月31日	2009年 12月31日
應付賬款	917,806	1,265,252
高爾夫俱樂部會籍佣金的應計費用	25,131	28,488
薪酬及福利	6,103	5,158
其他應付稅項：		
應付營業稅	262,891	176,860
應付房產稅	30,686	25,406
應付土地使用稅	13,270	10,407
其他雜項稅	10,760	4,743
代表長春管委會估計應付建築商款項	113,681	132,125
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	64,473	26,477
有關宣傳服務的應付代理費	4,057	42,000
興建交通樞紐的責任	-	53,222
潛在投資的保證金	-	43,605
其他應付款項	34,652	42,631
第三批可轉換債券累計票息 (附註20)	-	1,709
銀行借貸累計利息	4,067	3,603
	1,487,577	1,861,686

以上負債的條款及條件為：

- 應付賬款為不計息及一般須於一年內清償。
- 給予代理的高爾夫俱樂部會籍佣金應計費用於收取相關高爾夫俱樂部會籍期間清償。
- 薪酬及福利一般於下個月內清償。
- 銀行借貸應付利息一般於整個財政年度內按季清償。
- 其他應付款項及其他應付稅項為免息及一般於一年內清償。

本集團應付賬款於各報告日期的賬齡分析如下：

	2010年 12月31日	2009年 12月31日
一年內	556,085	903,808
1至2年	226,411	285,174
2年以上	135,310	76,270
	917,806	1,265,252

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2010年4月7日，本公司轉讓4,128,750股庫存股份予行使於2007年7月5日推行的管理層購股權計劃項下的第二批購股權的獲授權人士。

於2010年4月20日，本公司就華通全數行使總金額人民幣275,994,230元的2016年到期2釐可轉換債券附帶的轉換權，發行及配發754,145,894股新普通股予華通。

於2010年7月7日，本公司就以介紹形式進行建議雙重上市，遵守香港聯交所的規定在公開市場出售合共51,639,250股庫存股份。

於2010年11月19日，本公司購回所有由本公司發行的總金額人民幣87,360,000元的17.75釐美元結算2011年到期優先抵押擔保票據。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司並無於截至2010年12月31日止年度內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

業務回顧

a) 本集團於財政年度內的業務發展公平審閱及其於年終的財務狀況：

經營業績

上海項目踏入成熟期，令本集團獲益不少。財政年度內，本集團收入及經溢利績已較2009年分別增加36%及45%。

於2010年，出售來自上海項目的兩塊地塊及無錫項目的三塊地塊所產生的收入已予確認。具體而言，在2010年出售的上海項目地塊，就建築面積而言在我們的項目中錄得每平方米人民幣21,289元的歷史新高平均價格，比2009年的銷售額上升133%。

土地銷售的合約價詳情概述如下：

項目	地盤面積 (平方米)	容積率	月份	建築面積 (平方米)	合約價 (人民幣 百萬元) (平方米)	建築面積 均價 (人民幣/ 平方米)
上海羅店	43,326	0.6	8月	25,995	523	20,100
上海羅店	107,825	0.6	8月	64,695	1,377	21,289
無錫鴻山	53,769	1.05	2月	56,457	108	1,913
無錫鴻山	65,911	1.20	2月	79,093	136	1,719
無錫鴻山	127,637	1.60	12月	204,219	382	1,871

誠如以上所示，上海羅店新鎮仍為本集團的主要盈利來源。此外，我們亦透過出售無錫項目的三塊地塊產生收入。無錫的平均價格為每平方米地盤面積人民幣1,892元，而其帶來的收入則為人民幣2.468億元。無錫項目的穩步發展將提供其日後發展用的經營現金流，並協助本集團的盈利在地域上向多樣化發展。

瀋陽項目的整體規劃方案仍在修改過程中，故此，預期該項目在未來數年僅貢獻部份收入。

上海的商用物業（即酒店及高爾夫球場）的經營業績大致上與去年相若。本集團預期在可預見未來其不會有任何重大變化。

經營開支

年內，銷售及分銷開支較2009年減少人民幣54,400,000元，主要由於2010年的土地銷售產生的佣金自2009年的人民幣78,000,000元減少至人民幣18,000,000元。

於財政年度內，行政管理開支較2009年增加人民幣63,200,000元，主要由於：

- i> 為籌備公司股份於香港聯交所主板上市而於2010年產生人民幣32,000,000元的兩地上市開支及費用；
- ii> 就2010年上海項目產生的長賬齡應收補貼計提撥備人民幣18,500,000元；和
- iii> 於2010年計劃翻新零售街及會議中心產生的人民幣10,000,000元。

2009年並無產生該等開支。

非經營開支

本集團所呈報的盈利因已竣工投資物業合共人民幣16,200,000元的公允價值增加而上升，其中主要來自無錫零售街一期及上海購物中心。

然而，有關增幅卻因以下事項而抵銷

- i> 出售物業、廠房及設備虧損人民幣13,000,000元，此乃由於清理土地用以開發可作為企業總部出售的美蘭湖硅谷項目；
- ii> 撤銷物業、廠房及設備人民幣4,300,000元，此乃由於被指稱佔用部份農田建造運動及休閒公園以及會所設施而被遼寧國土資源廳沒收物業所致；
- iii> 重估虧損淨值人民幣1,700,000元，主要來自無錫零售街二期；和
- iv> 就玉樹地震向上海老年居民基金會捐款人民幣5,000,000元。

融資成本

誠如過往的通函所示，購回優先票據完成後（見附註19），利息開支減少。年內，本集團錄得融資成本淨值總額人民幣97,900,000元，當中包括多項債務工具所產生的利息開支人民幣147,600,000元，部份由資本化利息人民幣49,700,000元抵銷。2009年的融資成本淨值為人民幣104,400,000元。

稅項

本集團於2010年錄得所得稅人民幣188,600,000元，由來自除稅前純利人民幣550,200,000元之所得稅人民幣169,000,000元及由於自2008年過去三年上海及無錫項目之累計收益產生預扣稅人民幣19,600,000元組成。

流動資金

收入大幅度上升，產生淨經營活動現金流入約人民幣320,800,000元，其中包含上海項目動用人民幣214,500,000元於成都購買一幅住宅地塊的土地使用權作物業發展。整體上，年內現金及銀行結存保持平穩，結餘達人民幣1,400,000,000元（去年年底人民幣1,500,000,000元）。

於2010年，本集團從中國民生銀行獲得新貸款人民幣2億元以作進一步建設發展。貸款中的人民幣150,000,000元已被提取。

資本負債比率（按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算）由2009年的24%減少至2010年終的19%。

b) 自財政年度末發生的影響本集團的重要事項詳情：

在2010年10月，中共中央召開第十七屆五中全會，會議通過了國家發展的第十二個五年規劃（十二五規劃），對2011年至2015年的全國經濟和社會發展提出了新的發展思路。十二五規劃提出加快策略性調整全國經濟結構，其中重點為擴大內需，以及穩步提升城鎮化水準。十二五規劃還明確提出，在2015年前全國的城鎮化率將由2009年末的47%提升至50%。十二五所鈎劃的中國未來的城鎮化模式，必然創造對城市土地資源的需求，為本集團——國內領先的民營新城鎮開發商——帶來龐大的商機。

然而，在國內經濟蓬勃發展的同時，房地產行業卻面臨著重大的政策調壓風險。金融海嘯後，全國各地商業房地產的價量急升，引資了中央對資產泡沫苗頭的關注。2010年4月，中央出臺了嚴厲打壓房地產炒賣的政策（俗稱「國十條」），當中對購房、房貸等方面有明確而嚴格的全國性限制。2011年1月26日，中央再出臺了「新國八條」，除了進一步嚴格限購第二套及第三套房之外，還將調控房價提高到地方政府問責的政治高度；事隔不足一天，再宣佈上海與重慶作誚點徵收房產稅。另一方面，人民銀行果斷地宣佈收緊銀根的措施，其中包括連續八度調高銀行存款準備金，以及三度調升利率。可以預期，政策上的調控將會維持一段時間，購房者會轉趨審慎觀望為主。不過從長遠來看，卻有利於房地產行業的健康發展。

由於本集團和傳統內房企業的商業模式的顯注不同，我們認為本集團的獨特模式在這種環境下可以得到充分的表現。首先，為了控制國內的房價，向市場提供足夠的土地資源至關重要。當中，尤以城市外圍、價格適中的地段的土地為甚。本集團就是座擁可觀數量的這樣的土地資源，因此實為順應國策。此外，隨著上海羅店項目的日漸成熟，將可為集團帶來穩定的現金流，而我們在無錫及瀋陽的新城鎮項目穩步成長，長遠加強本集團的財務狀況。本集團將會加強現金流的管理，繼續嚴格控制成本，同時積極推廣品牌，維持品質的口碑，為未來房地產市場的機遇做好準備。

c) 本集團日後可能出現的業務發展：

於上一個財政年度，本集團在戰略上進行了一個嘗試，將產業鏈從土地開發拓展延伸到房地產開發。延伸物業市場至形成一二級房地產聯動開發的綜合業務模式對集團的長遠發展是十分有利的。我們現有四個房地產開發項目，其中最大型的是目前正在申請各項許可證的美蘭湖硅谷項目，該項目座落於上海羅店項目內，坐擁美蘭湖高爾夫球場的良好風景，將發展成低密度商務辦公用房，可出售作企業總部之用。本集團已擁有該土地的使用權。該等物業將隨著本集團與IMG在未來五年聯合主辦的PGA高爾夫球錦標賽在美蘭湖高爾夫球場的開展而逐步推出市場，為本集團帶來可觀的新的收入來源。（該項目的總建築面積為97,000平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣147,780,000元）。同樣位於上海羅店的美蘭湖SOHO專案座落於地鐵交通樞紐之上，其也將於2011年全力啟動（該項目的總建築面積為39,317平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣101,490,000元）。

我們的第三項房產開發項目坐落於無錫，該專案目前仍處於獲得許可證的初期階段。（該項目的總建築面積為83,055平方米，而於2010年底於財務報表列賬的土地成本為人民幣76,960,000元）。

除此之外，本集團還成功在四川省會成都市的郫縣投得一塊地塊作為發展住宅物業之用。除作為本集團在自身的新城鎮項目以外的首個房地產二級市場的開發項目，在中國西南地區的中心城市成都市建立業務據點，乃本集團日後於區內發展的重要一步。（該項目的總建築面積為215,202平方米。本集團已預付50%的土地成本合計人民幣214,530,000元，餘額將於2011年上半年予以支付。）

我們相信一級和二級市場營運之間存有很強的互補性及協同效應。展望將來，本集團將充份利用深入瞭解及廣泛網絡，包括對地區的治及經濟環境的高度熟以及對我們自身新城鎮的獨特見解。同時，由於本集團致力於提升新城鎮土地的長遠價值，也必將大大帶動新城鎮內的二級項目的升值潛力。此外，二級開發業務將透過其穩定的現金流及較短的投資週期和本集團的一級開發業務形成互補。

在拓展產業鏈的同時，我們也一如既往地提升土地開發業務。其中一個重要的突破口是引進一線的醫療品牌進入我們的新鎮項目。例如，我們正考慮在我們的上海羅店項目引入國際婦幼保健院，在我們的無錫項引入瑞金醫院的可行性。這些醫院都是上海最著名的醫院。在中國家庭財富迅速增長及大眾對優質醫療的意識日益增強的趨勢下，新城鎮和周邊地區對優質的醫療服務有著強大的需求。我們有充分信心，此舉將對我們新城鎮項目的土地價值有長遠和重大的提升。

謝辭

董事會謹借此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在充滿挑戰的一年間所給予的信任和 support，對董事會同仁、本集團全體職業經理人以及全體員工的共渡難關的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

企業管治

本公司致力遵行最佳企業管治常規，並已遵守新加坡企業管治委員會頒佈的2005年企業管治守則的原則及指引，而其後自其在香港聯交所上市當日起至2010年12月31日遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「香港守則」），惟香港守則的守則條文第E1.2條除外，即董事會主席因其他業務承擔而未有出席2010年度的股東週年大會。董事會副主席已代替主席出席大會。

董事就董事進行證券交易守則的遵守情況

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券買賣的標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載的規定標準。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團有1,182名（2009年：1,187名）僱員。員工薪酬待遇乃經考慮市場環境及個別表現釐定，並會不時予以審閱。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據員工的表現及對本集團的貢獻，向合資格僱員授出酌情獎勵花紅及購股權。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會建議派付末期股息每股普通股0.308新加坡仙（就登記於英屬處女群島股東名冊的股東而言）和每股普通股1.880港仙（就登記於香港股東名冊分冊的股東而言）（2009年：每股0.278新加坡仙），其須待本公司股東在將於2011年4月29日舉行的本公司應屆股東週年大會上批准後方告作實。末期股息將會於扣除任何截至2011年5月12日營業時間結束為止的任何已購回及註銷股份後，就於2011年5月24日營業時間結束時的全部已發行普通股派付。於2010年12月31日，已發行普通股為3,894,804,926股。

本公司將會於2011年5月12日暫停辦理股份過戶及股東名冊登記，期內將不會進行本公司股份過戶。為符合資格享有建議末期股息，正式填妥的可登記過戶文件必須（就英屬處女群島股東名冊而言）於2011年5月11日下午五時正前送交至本公司的股份過戶代理Tricor Barbinder Share Registration Services，地址為新加坡048424，8號克羅士街#11-00，PWC大廈，或（就香港股東名冊分冊而言）於2011年5月11日下午四時三十分前送交至香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

審核委員會

本公司的審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。截至2010年12月31日止年度的經審核年度業績已由審核委員會審閱。

刊發年度業績及年報

本公司全年業績公告登載於本公司網站(www.china-newtown.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司的二零一零年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
首席財務官／執行董事
宋亦青

香港，2011年3月10日

於本公告日期，公司的執行董事為施建先生（主席）、李耀民先生、顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生、楊勇剛先生及施冰先生；公司的非獨立非執行董事為余偉亮先生；以及公司的獨立非執行董事為陳頌國先生、羅永威先生、林炳麟先生及江紹智先生。