



ANNUAL REPORT 2010

2010 年度報告
股份代號: 02337
復地(集團)股份有限公司

目錄

2	公司簡介
4	公司及股東資料
7	財務摘要
8	物業組合一覽
10	董事長報告
12	管理層討論及分析
30	董事、監事及高級管理人員履歷
35	企業管治報告
40	董事會報告
48	企業社會責任
52	監事會報告
53	獨立核數師報告
54	綜合利潤表
55	綜合收益表
56	財務狀況表
58	綜合權益變動表
60	綜合現金流量表
63	財務報表附註
140	股東周年大會通告

公司簡介



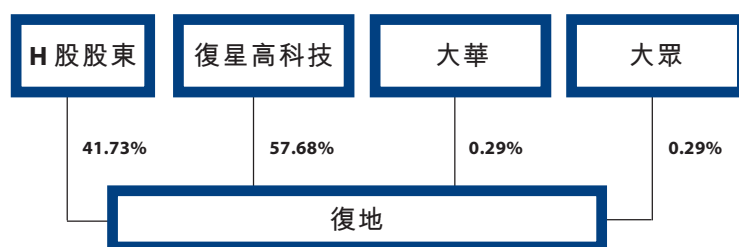
復地（集團）股份有限公司（「復地」或「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」，自二零零四年二月六日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：02337）。本公司在境內發行了五年期人民幣 19 億元的公司債券（「09 復地債」），債券票面利率為 7.3%，二零零九年十一月三日起 09 復地債在上海證券交易所（「上交所」）掛牌上市（債券代碼：122020）。本公司總部設於中國上海。

本集團秉承「以人為藍圖」的經營理念，持續為中國城市新興中產階層打造高性價比的生活、工作和休閒空間。截至二零一零年十二月三十一日止年度（「報告期內」）本集團開發項目已遍及上海、北京、天津、武漢、重慶、成都、西安、長春、杭州、南京、無錫、太原等 12 座城市。



武漢 | 東湖國際

本公司股東架構如下：



附註：

- 「大華」 大華(集團)有限公司
- 「大眾」 大眾交通(集團)股份有限公司
- 「復星高科技」 上海復星高科技(集團)有限公司

公司及股東資料

公司資料

董事會

執行董事

張華先生(董事長、總裁)

范偉先生

王哲先生

非執行董事

郭廣昌先生

陳啟宇先生

馮燮堃先生

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

委員會

審計委員會

王美娟女士(主席)

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

薪酬委員會

范偉先生(主席)

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

提名委員會

范偉先生(主席)

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

戰略委員會

郭廣昌先生(主席)

范偉先生

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

張泓銘先生

監事會

章國政先生(主席)

孫文秋先生

劉章喜先生

馬蘇翔先生

沈國樑先生

授權代表

范偉先生

王哲先生

公司秘書

盧綺霞女士

董事會秘書

張茜女士

中國註冊地址

中國上海

曹楊路510號9樓

中國主要營業地點

中國上海

復興東路2號

復星商務大廈

5樓至7樓

郵編：200010

電話：(8621) 6332 0055 / 6332 2337

傳真：(8621) 6332 5018

電子郵件：forte@forte.com.cn

公司網址

www.forte.com.cn

香港主要營業地點

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座28樓

審計師

安永會計師事務所

香港法律顧問

史密夫律師事務所

中國法律顧問

上海市瑛明律師事務所

香港H股過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓

1712-1716號鋪

主要往來銀行

中國農業銀行

中國工商銀行

上海浦東發展銀行

中國建設銀行

東亞銀行

中國銀行

渣打銀行

股東資料

上市資料

本公司股份在聯交所上市，截至二零一零年十二月三十一日，其上市之公眾持股量1,055,538,122股，每股面值人民幣0.20元

本公司債券在上交所上市，債券為五年期人民幣19億元，票面利率7.3%

證券代號

股份

- 聯交所 02337
- 路透社 02337.HK
- 彭博通訊社 02337 HK

公司債券

上交所 122020

二零一零年財務日程表

公佈中期業績 二零一零年八月二十一日

公佈全年業績 二零一一年三月二十四日

截止辦理股份過戶 二零一一年五月十三日

暫停辦理股份
過戶登記 二零一一年五月十六日至
二零一一年六月十五日
(包括首尾兩天)

股東周年大會 二零一一年六月十五日

建議不派發二零一零年末期股息

投資者關係聯絡

徐立民先生

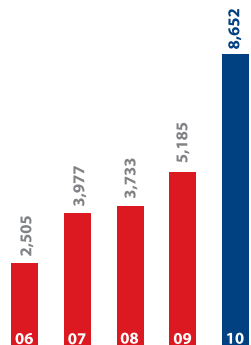
電話：(8621) 6332 0055

傳真：(8621) 6332 5018

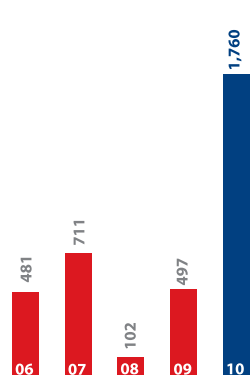
電郵：IR@forte.com.cn



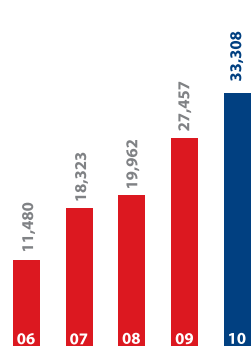
營業額 (人民幣 百萬元)



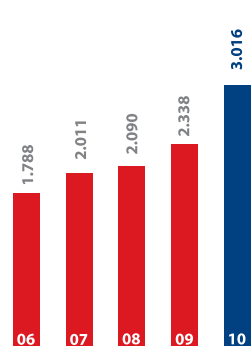
股東應佔溢利 (人民幣 百萬元)



總資產 (人民幣 百萬元)



每股淨資產 (人民幣 元)



截至二零一零十二月三十一日止年度

人民幣百萬元

	2006	2007	2008	2009	2010
	(重列)				
營業額	2,505	3,977	3,733	5,185	8,652
毛利	962	1,252	1,773	1,529	3,158
毛利率	38.4%	31.5%	47.5%	29.5%	36.5%
息稅前溢利	973	1,328	931	1,137	3,869
股東應佔純利	481	711	102	497	1,760
股東應占綜合溢利	481	664	155	645	1,699
淨利潤率	19.2%	17.9%	2.7%	9.6%	20.3%
每股盈利(人民幣元)	0.194	0.281	0.040	0.196	0.696
總資產	11,480	18,323	19,962	27,457	33,308
歸屬於母公司股東之權益	4,521	5,085	5,285	5,913	7,629
股東回報率	10.6%	14.0%	1.9%	8.4%	23.1%
資產周轉率	23.3%	26.7%	19.5%	21.9%	28.5%
每股資產淨值(人民幣元)	1.788	2.011	2.090	2.338	3.016
股東回報率(平均)	12.1%	14.8%	2.0%	8.9%	26.0%
期末股數(百萬股)	2,529	2,529	2,529	2,529	2,529
加權平均股數(百萬股)	2,481	2,529	2,529	2,529	2,529

物業組合一覽

序號	城市	項目	項目地址	總建築面積 (平方米)	權益	權益建築 面積 (平方米)	備註
1	上海	復地富頓街區(A塊一期)	上海市松江區九亭大街路883弄	50,992	100.00%	50,992	竣工
2		復地愛倫坡(二期B2)	上海市松江區九亭鎮涇亭南路599弄	7,313	100.00%	7,313	竣工
3		復地北橋城(二期A)	上海市閔行區都市路/金陽路	70,893	100.00%	70,893	竣工
4		復地北橋城(二期B)	上海市閔行區都市路/金陽路	84,316	100.00%	84,316	竣工
5		復地新都國際	上海市閘北區永興路/公興路	120,195	100.00%	120,195	續建
6		帕緹歐香(二期)	上海市青浦區外青松公路6666弄	81,520	55.00%	44,836	竣工
7		復地金石灣(二期)	上海市金山區山陽鎮	35,543	100.00%	35,543	新開工
8		鋼領(二期)	上海市寶山區友誼路/鐵山路	143,481	50.00%	71,741	新開工
9		頤和華城(配套)	上海市普陀區武威東路479弄	9,929	50.00%	4,964	續建
10		頤和華城(三期C-2/車庫)	上海市普陀區武威東路479弄	83,752	50.00%	41,877	竣工
11		金色城市(C-1)	上海市浦東新區禦橋路/禦水路	56,547	40.00%	22,619	竣工
12		金色城市(C-2)	上海市浦東新區禦橋路/禦水路	85,903	40.00%	34,361	續建
13		新天地107酒店項目	上海市盧灣區太倉路120號	47,988	20.00%	9,598	續建
14	北京	復地灣流匯(會所等)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	5,148	100.00%	5,148	續建
15		復地灣流匯(三期)	北京市昌平區小湯山鎮常興莊	11,542	100.00%	11,542	竣工
16		復地西絨線26號 (地下室、二期、三期)	北京市西城區東南地區F2區	62,725	100.00%	62,725	竣工
17		萬豪酒店	北京市東城區站東街	130,664	37.00%	48,346	竣工
18	天津	天津空港項目(一期)	天津保稅區空港經濟區中心大道/西七道	153,470	70.00%	107,429	新開工
19	南京	錦繡華城(A塊六期-1, A塊六期-2, A塊2#車庫, B塊續期, C塊二期-3, E塊-2, E塊-3)	南京市浦口區浦珠北路59號	337,441	40.95%	138,182	續建
20		錦繡華城(A塊五期-2.2, B塊四期, C塊二期-2, E塊-1)	南京市浦口區浦珠北路59號	99,706	40.95%	40,830	竣工
21		錦繡華城(E塊-4, N塊)	南京市浦口區浦珠北路59號	100,538	40.95%	41,170	新開工
22		復地新都國際(一期)	南京市下關區東井村100號	92,813	90.00%	83,532	新開工
23		復地朗香4.1期(1)	南京市佛城西路138~158號	10,571	100.00%	10,571	續建
24		復地朗香4.1期(2)	南京市佛城西路138~158號	19,678	100.00%	19,678	新開工
25		復地朗香4.2期	南京市佛城西路138~158號	41,778	100.00%	41,778	新開工

序號	城市	項目	項目地址	總建築面積 (平方米)	權益	權益建築 面積 (平方米)	備註
26	杭州	復地連城國際花園(2期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	100,581	75.00%	75,436	竣工
27		復地連城國際花園(3期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	90,197	75.00%	67,648	竣工
28		復地連城國際花園 (4.1·4.2期)	杭州市余杭區航海路/石塘東路	68,563	75.00%	51,423	續建
29		復地北城中心	杭州市拱墅區莫干山路/青苗路	160,418	100.00%	160,418	續建
30		復地復城國際 富陽(一期)	浙江富陽市富春街道綜合市場	104,684	50.00%	52,342	續建
31		復地復城國際 富陽(二、三期)	浙江富陽市富春街道綜合市場	199,405	50.00%	99,702	新開工
32	無錫	復地公園城邦(2.2期)	無錫市惠山區政和大道99號	57,369	50.00%	28,685	續建
33		復地公園城邦(3.1期)	無錫市惠山區政和大道99號	50,427	50.00%	25,214	新開工
34		復地公園城邦(3.2期)	無錫市惠山區政和大道99號	64,122	50.00%	32,061	新開工
35	重慶	重慶鴛鴦街道舊城 改造一期(一期B)	重慶市經開區金渝大道81號	97,380	100.00%	97,380	竣工
36		重慶金韻天城(C塊一期)	重慶市經開區金渝大道81號	181,671	100.00%	181,671	續建
37		重慶鴛鴦街道舊城 改造一期(第一期C)	重慶市經開區金渝大道81號	74,768	100.00%	74,768	新開工
38		重慶復城國際 (金山國際商務中心)	重慶市經開區金山片區B-01地塊	54,009	100.00%	54,009	新開工
39	武漢	復地東湖國際(一期A)	武漢市武昌區中北路147號	63,554	70.00%	44,488	竣工
40		復地東湖國際(一期B)	武漢市武昌區中北路147號	88,273	70.00%	61,791	竣工
41		復地東湖國際(二期A)	武漢市武昌區中北路147號	94,796	70.00%	66,357	續建
42		復地東湖國際(二期B)	武漢市武昌區中北路147號	60,370	70.00%	42,259	新開工
43	成都	復地·雲閣(一期)	成都市高新區盛華南路/德塞一街	146,372	80.00%	117,097	新開工
44		復地·雲閣(二期)	成都市高新區盛華南路/德塞一街	163,359	80.00%	130,687	新開工
45		復城國際(成都)	成都高新區南部園區	326,727	100.00%	326,727	新開工
46	西安	復地優尚國際(一期)	西安市高新區魚化寨	138,274	95.00%	131,360	竣工
47		復地優尚國際(二期)	西安市高新區魚化寨	94,125	95.00%	89,419	續建
48		西安錦繡天下(一期)	西安市北辰大道/學府東路	196,634	50.00%	98,317	新開工
49	長春	復地淨月國際(D)	長春市淨月開發區博學路	23,307	100.00%	23,307	續建
50		復地淨月國際(E-1)	長春市淨月開發區博學路	105,120	100.00%	105,120	續建
51		復地淨月國際(E-2)	長春市淨月開發區博學路	124,606	100.00%	124,606	新開工
52		復地淨月國際(A-1)	長春市淨月開發區博學路	103,011	100.00%	103,011	新開工
合計				4,976,566		3,675,477	

董事長報告



董事長 | 張華

各位尊敬的股東：

本人謹代表董事會欣然提呈復地(集團)股份有限公司截至二零一零年十二月三十一日止全年業績，供各位審閱。

二零一零年可以說是房地產行業的「調控年」，各類對於開發企業的限制和對消費需求的抑制措施陸續出臺，不斷升級。在此背景下，本集團根據宏觀調控的節奏及時調整經營策略，根據各城市的特點制訂銷售方案，根據市場的接受程度定價，不捂盤，嚴格執行國家政策要求，加快自身周轉，並根據公司戰略謹慎獲取土地儲備。在過去一年裡，中國房地產市場亦在調控中，依然保持了增長趨勢。受益於市場的增長和管理層的決策，二零一零年全年，復地的業績表現十分理想，經審核營業額為人民幣8,652百萬元及股東應佔純利為人民幣1,760百萬元，較上年度分別增長66.9%及254.4%。

二零一零年，在調控背景下市場的整體增長進一步說明中國房地產行業正處在成長期，需求穩健。特別是二線城市已經全面展現出市場的容量和潛力，這也使得復地在提前佈局二線城市後獲得豐厚的回報。未來的調控將推遲中國各群體的改善居住條件的需求，但卻未能影響推動行業高速增長的根本動力，即：經濟的高速增長、城市化進程的推進、人口紅利、及社會財富的快速積累。在政策的不懈調控下，誠然，行業的局部經營環境已發生改變，但我們對我國房地產市場的未來充滿信心，並將持續在其中發展，分享其增長帶來的收益。

我們認為，二零一一年調控的步調仍將持續。在房價、土地價格的增長速度超過宏觀經濟增長和人民收入增長的情況下，適度調控將促進房地產市場健康發展，帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具有可持續發展能力的行業環境。復地也將把握調控中產生的結構性機會，在部分城市進一步增大土地資源的儲備。

二零一零年，復地在集團總體十年發展戰略的基礎上，進一步明確了開發業務板塊「住宅為主、快速周轉、區域深耕、精品立市」的戰略，並明確了四大片區的五年發展目標和策略。以這些基本方針為指導，復地二零一一年的經營策略已經清晰：保證集團全年現金流的安全，要在站穩的前提下思考發展；繼續加大人才引進、人才培養力度；加強和復星企業文化的對接；確保投資力度；推進基金管理工作；打造精品樓盤。

我們的戰略更加清晰，我們的目標更加明確，我們對房地產市場的信心一如既往。我們相信，通過全體員工的共同努力，復地在二零一一年將向各位股東交出更加優異的業績答卷。

最後，本人謹代表董事會向各位股東及投資者、業務夥伴和客戶的信任與支持表示感謝，並向復地同事們過去一年中的辛勤工作致意！



董事長
張華

中國•上海
二零一一年三月二十四日

管理層討論及分析

市場概況

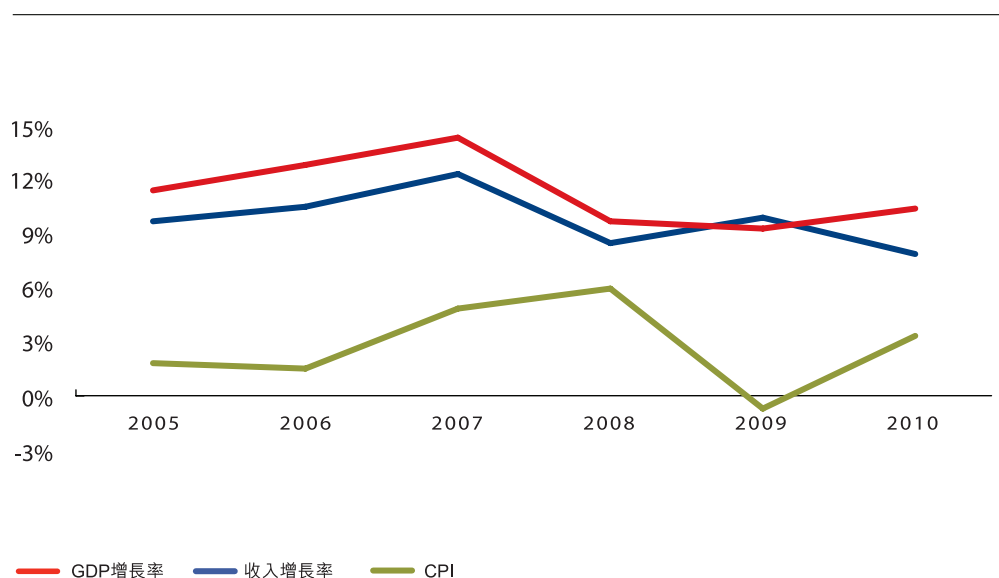
二零一零年，中國經濟在複雜的國內外經濟環境中實現了平穩快速增長。在全球金融危機餘波未平，歐債危機、全球經濟二次探底的隱憂籠罩下，中國政府以保持經濟平穩較快發展、管理通脹預期、以及調整經濟結構為目標，實施了一系列有效的經濟政策，國民經濟在二零零九年回升向好的基礎上不斷鞏固，經濟運行由回落而趨於平穩。全年，實現國內生產總值(GDP) 39.8萬億元，同比增長10.3%，居民消費價格指數(CPI)同比上漲3.3%。

二零一零年，房地產市場已經進入頻髮式、常態性調控階段。年內，房地產經歷了三輪嚴厲的政策調控，國內房價增長趨勢雖有所減弱，但總體向上的態勢未得到扭轉。二零一零年十二月份，全國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲6.4%，漲幅比年內最高的4月份縮小6.4個百分點，年內全國商品房成交額較上一年增長19%。二零一一年一月二十六日出臺的新國八條，標誌著今年內房地產調控仍將繼續與深化。

展望二零一一年，從國際環境看，國際金融危機導致的急劇動盪逐漸緩解，世界經濟有望繼續恢復增長，從國內情況看，今年作為「十二五」規劃的開局之年，消費升級和城鎮化均在加速發展進程中，經濟總體持續增長的動能充足。

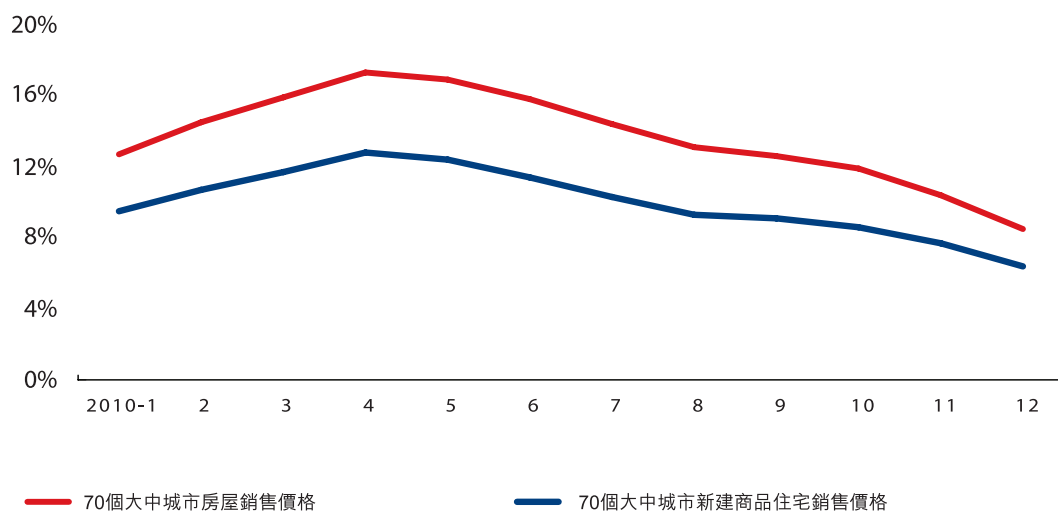
綜合而言，在經濟穩定的大環境下，我國房地產市場蓬勃向上的長期發展趨勢基本確定。在年內較負面的政策環境影響下，預計二零一一年上半年市場將受到一定影響，在消化了已出臺的負面政策後，預計下半年度的市場將逐漸復蘇。來自於政府對於市場的進一步抑制措施的預期，使得市場仍面臨的較大不確定性。

主要宏觀經濟指標增速(2005-2010年)



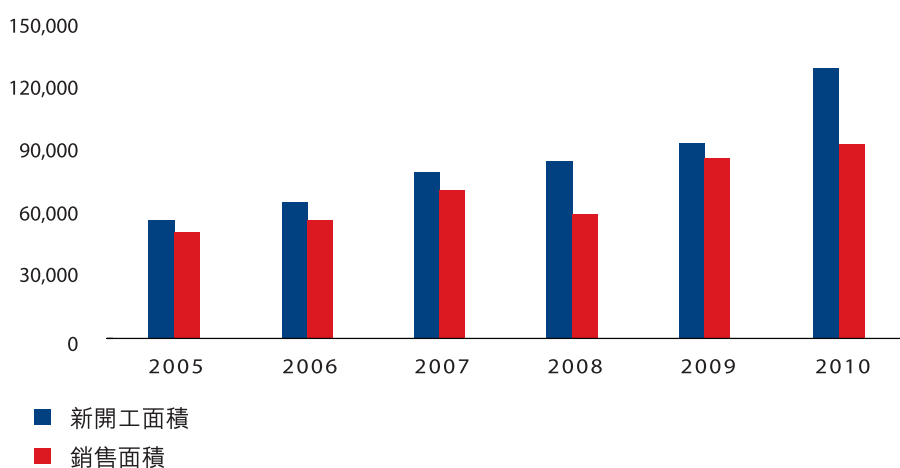
來源：國家統計局

2010年70個大中城市房屋及新建商品住宅銷售價格漲跌幅度(月度同比)



來源：國家統計局

全國商品住宅新開工、銷售面積(2005-2010年)



來源：國家統計局



南京 | 新都國際



南京 | 朗香別墅

上海

二零一零年，上海房地產市場投資增速加快、新建住宅銷售價格上漲趨緩、商品房銷售面積有所下降。

年內，高端住宅市場成交量保持相對穩定，形成對住宅市場整體走勢的支撐。各項調控政策的貫徹落實雖然有效抑制了投資投機購房需求，但由於上海市近兩年商品房竣工面積的連續下降，後續供應量不足的問題依然存在。二零一零年，全市竣工面積1,941萬平方米，較二零零九年下降7.8%。

項目	上海	
	數值	增長率
GDP(人民幣億元)	16,872	10%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	31,838	10%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	1,032	-25%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	929	-51%
商品住宅銷售均價(人民幣元/平方米)	22,370	41%



無錫 | 公園城邦瀾灣



重慶 | 復地天璽

北京

二零一零年，繼四月底《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》下發後，北京市政府制定並發佈了《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲檔的通知》。受政策影響，年內北京商品住宅成交量減少41%。從各月銷售規模看，上半年市場保持低迷，而下半年逐漸呈現回升態勢。延續了近幾年新增供應量向週邊區域轉移的趨勢，年內76%的商品住宅新增供應量均在五環以外。二零一零年，全市商品住宅均價延續了二零零九年的漲勢。

項目	北京	
	數值	增長率
GDP(人民幣億元)	13,778	10%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	29,073	9%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	1,177	2%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	1,196	-41%
商品住宅銷售均價(人民幣元/平方米)	20,342	42%



成都 | 雍湖灣



天津 | 溫莎堡

杭州、南京、無錫

二零一零年杭州市場供應出現過兩次小高峰，分別是四月與九、十月。以四月十七日「國十條」的宏觀調控政策為一個分界嶺，此前供應量達到一個小高峰，眾房企為規避政策紛紛加快推盤節奏，僅四月供應量就達到了63.02萬平方米。隨後市場陷入冰點，五至八月市場供應量保持在平均34萬方左右，基本維持在穩定狀態。九月商品房預售資金監管條例的預期加重以及十月的正式落實，促使供應量達到第二個小高峰。二零一零年杭州市場全年住宅新增供應量同比下降9%，成交量同比下降約50%，全年成交均價上漲52%。

南京在二零零九經歷了一輪房價的快速上漲，房價在二線城市處於較高水準。年內，在「限購」，「限貸」的雙重壓力下，南京樓市開始走向分化，低價專案滯銷，而高品質樓盤成交依然暢旺。二零一零年，受政策影響，南京市場全年住宅新增供應量同比下降1%，成交量同比下降約52%，全年成交均價上漲49%。由於市場供應量不足，全市累計均價呈現逐年上升的趨勢。

二零一零年無錫市場全年住宅新增供應量同比增長69%，成交量同比下降約17%，全年成交均價上漲26%。二零零九年市場的快速回升使得開發商對於二零一零年的市場預期普遍較好，整體供應量增加，土地儲備以及新開工面積環比亦大幅增加。二零一零年，受到政策影響，無錫商品住宅市場成交量有較大的回落。無錫高端住宅項目的集中入市，是近三年價格上漲幅度較大的主要原因。



武漢 | 東湖國際



太原 | 項目

二零二零年杭州、南京、無錫商品住宅供、求及價格情況

項目	杭州		南京		無錫	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
GDP (人民幣億元)	5,946	12%	5,075	13%	5,758	13%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	30,035	12%	28,312	14%	27,905	12%
商品住宅批准預售面積(萬平方米)	415	-9%	613	-1%	640	65%
商品住宅銷售面積(萬平方米)	320	-50%	472	-52%	588	-17%
商品住宅銷售均價(人民幣元/平方米)	22,099	52%	10,864	49%	8,203	26%

資料來源：杭州、南京、無錫統計局、房地產交易中心

重慶、成都、西安

由於重慶市場近幾年市場需求持續旺盛，整體處於供不應求態勢，在新政調控下，市場沒有明顯的去化壓力。二零二零年重慶樓市成交量儘管走勢出現波動，但總體仍保持平穩增長態勢，全年商品住宅價格亦有明顯上浮趨勢。

在「兩江新區」政策的利好下，目前九龍坡區和沙坪壩大學城區域由於中心板塊城市功能不斷完善、交通教育等配套逐漸成熟，重慶主城較明顯的南、北、西，三足鼎立局面初步形成。

二零一零年初，成都商品房市場持續了前一年的反彈趨勢，至四月末新政出臺，成交量開始萎縮，至三季度末再度復蘇，全年成交最高峰出現在十一月。從成交分佈情況來看，郊區成交量已超過主城區。年內成交均價隨政策出臺幾經波動，但總體上揚的趨勢未減，較上一年仍有明顯的漲幅。成都市的土地市場上下半年亦呈現出明顯的差異，上半年相對沉寂，自五月以後土地市場明顯回暖。年內，郊區土地供應佔到主體地位，僅雙流及郫縣兩區域的供應已佔到總供應量的44%。

二零一零年西安住宅市場經歷了中央4.15和9.29兩次強力的調控，但西安作為二線城市，其政策效力的發揮具有滯後性，並且市場影響的深度有限。年內，西安住宅市場整體表現為供不應求，尤其是城北、高新兩大核心區域需求明顯大於供應。各檔次產品均取得良好銷售業績，其中剛需類產品依然是市場成交的主力。

二零一零年重慶、成都、西安商品住宅供求及價格情況

項目	重慶		成都		西安	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
GDP (人民幣億元)	7,890	17%	5,508	16%	3,241	15%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,532	11%	20,835	12%	22,244	17%
商品住宅批准預售面積 (萬平方米)	1,752	17%	1,943	4%	1,135	9%
商品住宅銷售面積 (萬平方米)	1,058	-55%	2,024	-28%	1,275	-4%
商品住宅銷售均價 (人民幣元/平方米)	6,235	37%	6,332	24%	6,211	27%

資料來源：重慶、成都、西安統計局及房地產交易中心

天津、武漢、長春

天津市作為「十一五」期間的重點發展區域，年內，三條地鐵線路的同時動工，五大道街區的改造，以及天津示範城鎮建設等城市改造建設項目刺激了房地產行業的欣欣向榮。

二零二零年，受政策影響，一季度末成交量一度出現萎縮。但九月份的住房信貸的調節和五月份的「限購令」的出臺調控影響相對不明顯，反而促使城區外項目的成交量呈現上漲態勢，全市成交均價亦保持了平穩上升。

二零二零年，武漢市商品住宅成交量平穩增加，成交價格亦持續增漲。全年的房地產開發投資額同比增幅逾22%，與工業投資23%的增速基本持平，房地產開發投資佔GDP的比重也得以提升，佔26%。二零二零年，武漢市土地成交量總體超越前一年的水準，其中三環外土地成交建築面積達到36%，土地成交範圍出現了明顯的郊區擴張趨勢。

長春市作為二線城市中房地產市場起步較晚的城市，市場以剛性需求為主，政策調控對其商品住宅成交量的影響作用相對較弱，下半年以來市場成交水準逐步回歸高位。全年，全市商品住宅新增供應量同比上升24%，商品住宅成交面積下降26%，商品住宅成交均價同比上漲了39%。從成交區域來看，寬城區和綠園區作為傳統老城區仍然是成交主力區域。

二零二零年天津、武漢、長春商品住宅供、求及價格情況

項目	天津		武漢		長春	
	數值	增長率	數值	增長率	數值	增長率
GDP (人民幣億元)	9,109	17%	5,516	15%	3,370	16%
城鎮居民人均 可支配收入 (人民幣元)	24,293	14%	20,806	13%	17,921	10%
商品住宅批准 預售面積 (萬平方米)	1,268	29%	1,011	40%	363	24%
商品住宅銷售面積 (萬平方米)	1,025	-23%	903	-15%	450	-26%
商品住宅銷售均價 (人民幣元/平方米)	9,297	23%	6,827	26%	5,980	39%

資料來源：天津、武漢、長春統計局及房地產交易中心

業務回顧

報告期內，本集團主要業績體現在以下幾方面：

項目發展

報告期內，本集團相繼有52項項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司項目，未含聯營公司上海證大房地產有限公司(「上海證大」)開發的項目)處於開發過程中。上述項目總建築面積約為4,976,566平方米，按公司權益計總建築面積約為3,675,477平方米，較去年同期約增長39.75%(二零零九年：按公司權益計總建築面積約為2,630,038平方米)。

報告期內物業開發

城市	總建築面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)
上海	878,373	599,247
北京	210,080	127,761
天津	153,470	107,429
南京	702,525	375,741
杭州	723,848	506,968
無錫	171,918	85,959
重慶	407,828	407,828
武漢	306,991	214,894
成都	636,457	574,511
西安	429,033	319,096
長春	356,043	356,043
合計	4,976,566	3,675,477

在上述52項項目中，新增開發項目19項，總建築面積約為2,151,110平方米，按公司權益計總建築面積約為1,629,328平方米，較去年同期約增長91.10%(二零零九年：按公司權益計總建築面積約為852,585平方米)。

在上述52項項目中，17項項目實現竣工，其總建築面積約為1,318,229平方米，按公司權益計總建築面積約為964,389平方米，較去年同期約增長58.27%(二零零九年：按公司權益計總建築面積約為609,324平方米)。

項目儲備

報告期內，根據本集團發展戰略和房地產行業政策背景，本集團採取謹慎獲取項目儲備的策略，通過參與土地竟買及收購股權等方式增加項目儲備。在報告期內本集團共獲取9個項目，可建建築面積總計約379萬平方米，按公司權益計總建築面積約216萬平方米，較去年同期約增長78.51%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約為121萬平方米）。

報告期內新增加的項目儲備

序號	城市	項目名稱	概約總 建築面積 (平方米)	公司權益	按權益計 總建築面積 (平方米)	用途
1	上海	花園廣場	97,227	100.00%	97,227	住宅
2		新都國際	120,195	股權增加40.00%	48,078	住宅
3		新天地107酒店項目	47,988	20%	9,598	綜合
4	成都	雙流項目	410,126	100.00%	410,126	住宅
5		黃龍項目	555,733	50.00%	277,867	商住
6		銀泰項目	654,620	20.00%	130,924	商住
7	太原	復地半山項目	861,209	80.00%	688,967	住宅
8	無錫	五愛北項目	246,089	40.00%	98,436	住宅
9	重慶	南山黃桷埡項目	794,458	50.00%	397,229	住宅
總計			3,787,646		2,158,452	

備註： 1、上海新都國際項目通過收購40%股權獲得公司權益從60%增為100%。
2、按最新規劃文件實時更新數據。

於報告期內，本集團共擁有規劃建築面積總計約1,414萬平方米，按公司權益計總建築面積約905萬平方米的項目儲備，較去年同期約增長23.13%（二零零九年：按公司權益計總建築面積約735萬平方米），分別位於上海、北京、天津、太原、南京、杭州、無錫、重慶、武漢、成都、西安及長春十二個城市，全國性的規模化發展佈局和可持續的發展戰略，有利於本集團今後幾年主營業務及利潤的穩定增長。

項目儲備一覽表(截至二零一零年十二月三十一日止)

單位：平方米

地區	總計		在建		未建	
	權益前	權益後	權益前	權益後	權益前	權益後
上海	1,671,927	1,018,283	443,039	276,402	1,228,888	741,880
北京	5,148	5,148	5,148	5,148	0	0
天津	405,233	283,663	153,470	107,429	251,763	176,234
太原	861,209	688,967	0	0	861,209	688,967
南京	1,400,924	802,364	602,819	334,911	798,105	467,453
杭州	689,362	481,104	533,070	363,885	156,292	117,219
無錫	1,012,209	481,495	171,918	85,959	840,291	395,536
重慶	1,282,515	885,287	310,448	310,448	972,067	574,838
武漢	1,208,519	845,963	155,165	108,616	1,053,354	737,348
成都	2,256,937	1,393,428	636,457	574,511	1,620,480	818,917
西安	2,452,179	1,268,446	290,759	187,736	2,161,420	1,080,710
長春	893,679	893,679	356,043	356,043	537,635	537,635
合計	14,139,842	9,047,827	3,658,338	2,711,088	10,481,504	6,336,738

備註：

- 1、項目儲備包括在建未竣工項目及未開發項目(含本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)。
- 2、上表中，未建權益前約為10,481,504平方米項目儲備(包括已簽約土地出讓合同或已獲得中國政府批文，但尚未取得國有土地使用權證的項目)，其中權益前建築面積約為6,220,911平方米已取得國有土地使用權證。

本集團目前的項目儲備量足以滿足未來3至5年的發展需要，為本集團的長遠發展奠定了良好基礎。

物業銷售

報告期內，本集團全年實現物業銷售面積和銷售金額分別約為1,333,364平方米和人民幣17,362,953千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司，未含聯營公司上海證大開發的項目，含復地天津中心股權出售)，按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為1,070,389平方米和人民幣13,809,610千元，較去年同期約增長19.98%和62.15%(二零零九年：按公司權益計銷售面積和銷售金額分別約為892,179平方米和人民幣8,516,545千元)。

本集團積極開拓中國內地十二個城市房地產開發業務，於報告期內，十一個城市已開始銷售物業。

報告期內簽約售出面積和金額

序號	地區	項目	銷售面積 (平方米)		銷售金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
1	上海	復地新都國際	55,257	55,257	2,141,599	2,141,599
2		帕緹歐香	27,004	14,852	353,505	194,428
3		復地北橋城	81,047	81,047	1,113,668	1,113,668
4		復地富頓苑	15,657	15,657	268,417	268,417
5		復地復城國際	8,198	8,198	167,671	167,671
6		金色城市	57,436	22,974	1,644,034	657,613
7		頤和華城	15,238	7,619	330,924	165,462
8		復地金石灣	3,338	3,338	19,383	19,383
9		其它項目	21,520	19,422	92,445	84,172
10	北京	復地西絨綫26號	12,647	12,647	654,989	654,989
11		復地灣流匯	11,243	11,243	184,010	184,010
12		復地首府	24,175	24,175	790,477	790,477
13		玉泉新城	1,924	577	9,717	2,915
14	南京	錦繡華城	85,106	34,851	661,698	270,965
15		復地朗香	16,195	16,195	257,422	257,422
16		復地新都國際	31,405	28,265	520,638	468,574
17	杭州	復地連城國際	37,493	28,120	388,877	291,658
18		復地復城國際	59,550	29,775	677,213	338,606
19		復地北城中心	314	314	2,865	2,865
20	無錫	復地公園城邦	45,443	22,722	316,460	158,231
21	重慶	復地上城	152,050	152,050	793,900	793,900
22	武漢	復地東湖國際	108,643	76,050	1,092,476	764,734
23		復地翠微新城	49	29	234	141
24	西安	復地優尚國際	120,232	114,221	658,441	625,519
25	成都	復地雍湖灣	88,921	71,137	812,180	649,744
26	長春	復地淨月國際	118,778	118,778	740,657	740,657
	合計		1,198,863	969,513	14,693,900	11,807,820
27	天津	復地天津中心股權出售	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
	合計		1,333,364	1,070,389	17,362,953	13,809,610

備註： 含可出售的車位

物業結轉

報告期內，結轉面積(入賬面積)和結轉金額分別約為1,110,781平方米和人民幣12,988,103千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司，未含聯營公司上海證大開發的項目，含復地天津中心股權出售)，按公司權益計結轉面積和結轉金額分別約為869,201平方米和人民幣10,455,828千元，較去年同期分別約增長50.58%和84.08%(二零零九年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為577,237平方米和人民幣5,679,967千元)。

報告期內物業結轉面積和金額

序號	地區	項目	結轉面積 (平方米)		結轉金額 (人民幣千元)	
			權益前	權益後	權益前	權益後
1	上海	復地愛倫坡	7,344	7,344	112,984	112,984
2		復地北橋城	146,490	146,490	2,099,127	2,099,127
3		帕緹歐香	58,903	32,397	657,979	361,889
4		復地美墅	175	175	2,163	2,163
5		復地富頓苑	45,518	45,518	599,861	599,861
6		復地上海知音	32	32	182	182
7		復地新都國際	658	658	3,994	3,994
8		復地雅園	142	125	3,451	3,037
9		頤和華城	27,513	13,757	348,466	174,233
10		復地復城國際	10,284	10,284	177,385	177,385
11		金色城市	58,049	23,220	982,045	392,818
12		古北新城	298	149	1,095	548
13	北京	復地灣流匯	8,700	8,700	137,340	137,340
14		復地西絨綫26號	31,115	31,115	1,278,280	1,278,280
15		復地首府	16,474	16,474	546,552	546,552
16		玉泉新城	1,924	577	9,717	2,915
17	南京	錦繡華城	94,343	38,633	408,538	167,296
18	杭州	復地連城國際	127,542	95,657	1,026,039	769,529
19	無錫	復地公園城邦	1,041	521	5,289	2,644
20	重慶	復地上城	87,756	87,756	406,121	406,121
21	武漢	復地東湖國際	124,189	86,932	893,592	625,515
22		復地翠微新城	49	29	234	140
23	西安	復地優尚國際	119,179	113,220	582,621	553,490
24	長春	復地淨月國際	8,562	8,562	35,995	35,995
合計			976,280	768,325	10,319,050	8,454,038
25	天津	復地天津中心股權出售	134,501	100,876	2,669,053	2,001,790
總計			1,110,781	869,201	12,988,103	10,455,828

備註：含可出售的車位

報告期內，已售未結轉面積和結轉金額分別約為989,848平方米和人民幣11,874,220千元(包括本集團擁有股權的共同控制企業和聯營公司)，按公司權益計已售未結轉面積和結轉金額分別約為748,008平方米和人民幣8,804,555千元，較去年同期約增長37.11%和62.06%(二零零九年：按權益計結轉面積和結轉金額分別約為545,537平方米和人民幣5,432,886千元)。

投資物業

為獲取穩定及經常性的收入，本集團持有兩個(復星國際中心及復地北城中心)投資物業供租賃之用，於二零一零年十二月三十一日，其公平值為人民幣2,551,167千元。

重大事項

報告期後重大事項

二零一一年一月二十日及二月二十五日本公司及復星國際有限公司(「復星國際」)聯合發出公告及綜合要約文件，渣打銀行(香港)有限公司代表復星國際就本公司的全部已發行H股(復星國際及與其一致行動人士已持有者除外)提出的自願有條件收購要約，復星國際就本公司的全部已發行內資股(復星國際及與其一致行動人士已持有者除外)提出的自願有條件收購要約。詳細內容請見公告及通函。

未來展望

經營環境

二零一零年，中國經濟運行逐步擺脫國際金融危機的負面衝擊，回歸常規增長軌道。年內，中央繼續實施適度寬鬆的貨幣政策，房地產市場亦延續了二零零九年末的火熱行情。儘管政府自第一季度開始展開了多次針對房地產市場的調控，但受益城市化發展帶來的剛性需求、以及全球化的熱錢湧動與人民幣升值預期相結合，市場的成交量在三輪調控下依然維持了高位盤整態勢，房價亦穩步上升。

在過去兩年內，由於房價的過快上漲導致投機資金大舉入市，為行業帶來了非理性繁榮的隱憂。作為「十二五規劃」的開局之年，二零一一年我國的經濟發展將面臨調整經濟結構和抑制通脹的雙重目標。

二零一一年，我國政府針對房地產調控仍有進一步持續和深化的可能性，「限購」政策的深化與擴展在短期內已對市場產生了一定影響。

但我們認為，支持中國房地產發展的關鍵因素沒有發生變化，只是部分前期價格上漲過快的區域可能將面臨合理的市場調整。在經濟轉型的大背景下，區域協調發展與城鎮化，將推動新興城市的房地產市場發展；經濟的健康增長，為行業發展帶來良好的前景。

我們相信，通過調控能夠促進房地產市場健康發展，帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具有可持續發展能力的行業環境。

業務策略

- **進一步深化和落實發展戰略，啟動精品戰略**

復地在《集團總體十年發展戰略》的基礎上，進一步明確了開發業務板塊「住宅為主、快速周轉、區域深耕、精品立市」的戰略，並明確了上海、北方、江浙和中西部四大片區的五年發展目標和策略。二零一一年啟動了精品戰略，全方位提升產品的競爭能力。

- **確保銷售目標的實現**

對於目前的調控繼續保持對市場的敏感，充分評估目前市場情況，在平衡利潤期望、現金流安全的基礎上，採取機動靈活的銷售策略積極應對市場的變化，通過制定購房者願意接受的價格體系、有創造力的營銷措施，實現快速出貨、快速變現。

- **確保投資力度和項目儲備力度**

加強整合母公司的資源和收購兼併的力度，利用好中國的城市化和城市梯度發展給房地產行業帶來的長期機會，進行「產業概念」的拓展嘗試。並進一步完善投資評估體系。

- **推動基金管理業務的開展**

加大基金管理業務的投入，切實落實投資集團的戰略業務，進一步拓展業務發展的資金渠道，使「雙核驅動」形成良性循環。

- **加大精英人才的引進和培養**

公司的戰略發展要求具有國際化視野的精英人才作支撐，繼續加大高端人才的引進力度，並培養具有企業家精神的專業和管理人才，完善復地學院的建設，推動新的考核激勵機制的實施。

經營前景

在房地產調控政策繼續深化的背景下，今年年內房地產市場的總體成交水平或將受到一定限制。尤其是，對於一部分過去兩年房價上漲較快的城市，政府將採取更嚴厲的措施。本集團充分預估了二零一一年可能出現的波動和面臨的挑戰。

本集團將繼續改善項目周轉速度、保持合理的項目儲備和穩健的財務結構，同時推進精品戰略的落實，提升產品力。在做好住宅開發的同時，也會在新的發展戰略指引下，加大對房地產領域投資的研究和投入，以應對行業的短期波動。

本集團將保持謹慎的經營態度，為今年業績目標的實現而努力。

財務分析

1. 收入與經營業績

二零一零年度，本集團共錄得營業額約為人民幣8,651,806,000元，與二零零九年度的人民幣5,184,804,000元比較，上升了66.9%，營業額上升的主要原因是本年度本集團合併範圍內入賬面積82萬平方米，較二零零九年約49萬平方米增加了約67.3%。

本集團二零一零年毛利潤約為人民幣3,157,919,000元，與二零零九年的人民幣1,529,043,000元比較，增長了106.5%。本年毛利率為36.5%，較二零零九年29.5%上升了7個百分點。毛利率上升的主要原因：一是本年度入賬的主要項目為一線城市的低密度住宅，售價高於所在地區的平均價格；二是本年度入賬項目的銷售期集中於二零零九年和二零一零年市價較高時。

二零一零年股東應佔溢利約為人民幣1,760,162,000元，與二零零九年約人民幣496,648,000元比較，上升了254.4%。股東應佔溢利上升的主要原因：一是二零一零年本集團營業額較二零零九年增長了66.9%；二是毛利率的增長進一步增加了本年度毛利潤；三是二零一零年出售集團下屬天津復地浦和有限公司(天津中心)75%股權，確認股權處置收益。

根據本年度內本集團股份之加權股數共計2,529,306,000股計算，每股盈利為人民幣0.696元。

年內本集團主營業務的營業額分佈如下：

	二零一零年度 人民幣千元
物業銷售收入	8,912,367
租金收入	153,762
物業代理收入	28,805
物業銷售策劃及廣告收入	1,140
物業管理收入	53,162
建築工程監理收入及諮詢收入	4,071
裝飾及工程材料收入	10,983
減：營業稅及政府附加費	(512,484)
營業收入合計	8,651,806

2. 土地增值稅預繳及撥備

於二零一零年，本集團根據各地方稅務局的通知，按物業銷售及預售收入的0.5%至5%預繳土地增值稅。同時，根據國家稅務總局相關土地增值稅法及條列的規定，二零一零年本集團對相關物業計提額外的土地增值稅撥備約人民幣443,540,000元，與二零零九年的約人民幣112,768,000元比較增長了293.3%。根據本集團與復星高科技簽訂的稅務補償保證契據，復星高科技對本集團二零一零年額外計提的土地增值稅撥備補償金額約為人民幣147,817,000元。

3. 財政資源、流動資金及負債狀況

年內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源也作出合理分佈。於二零一零年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣約33,308,190,000元，其中流動資產達人民幣約20,480,810,000元，總負債約為人民幣24,626,182,000元，其中流動負債約為人民幣14,764,601,000元，非流動負債約為人民幣9,861,581,000元，本公司股東應佔權益達到人民幣約7,629,124,000元。於二零一零年十二月三十一日，本集團現金和銀行存款達到人民幣約4,736,425,000元，有充足資金作為日常營運用途，資產流動性良好，償債能力充分。

4. 資產抵押

截至二零一零年十二月三十一日止，本集團賬面總值約為人民幣5,778,577,000元的發展中物業、賬面總值約為人民幣315,519,000元的待售已落成物業、賬面總值約為人民幣45,092,000元的自有物業、賬面總值約為人民幣2,551,167,000元的投資性物業、賬面總值約為人民幣179,091,000元的抵押存款、賬面總值約為人民幣632,619,000元的於附屬公司之投資及賬面總值約為人民幣865,487,000元的於聯營公司之投資已設作本集團取得金融機構信貸之抵押物。其相對應的銀行貸款及其他貸款約為人民幣6,656,586,000元。

5. 或然負債

本集團為銀行就給予購買本集團物業之客戶的按揭貸款提供擔保，擔保將於有關客戶向承按銀行呈交有關的房屋所有權的權益證書的時候終止。於二零一零年十二月三十一日，已提供的擔保餘額約達人民幣3,013,599,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及上海家飾佳有限公司分別為本集團之聯營企業北京荷華自上海浦東發展銀行股份有限公司北京亞運村支行取得的一筆金額為人民幣900,000,000元、期限為八年的貸款提供連帶責任擔保，其中由本公司提供擔保金額為人民幣441,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，華融國際向本集團之聯營企業北京玉泉提供一筆金額為人民幣400,000,000元、期限為1.5年的信託貸款，本集團為北京玉泉提供連帶責任擔保，擔保金額為人民幣100,000,000元。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，除集團內公司間的負債外，本集團並無任何未償還借貸資本、銀行透支、承兌負債、或其它類似債務、債權證、按揭、抵押或貸款或承兌信貸、租購承擔、未償還的擔保或其它重大或然負債。

6. 承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營性租約項下約為人民幣552,732,000元，其中約人民幣42,655,000元需於一年內支付，約人民幣160,388,000元需於二至五年(包括首尾兩年)內支付，約人民幣349,689,000元需於五年以後支付。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未撥備的資本項下承擔約為人民幣4,226,205,000元，本集團應佔共同控制企業之資本項下承擔約為人民幣199,999,000元。

股息

董事建議不派發二零二零年末期股息(二零零九年：0.06元(稅前))，待將舉行股東周年大會通過決議。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

張華先生，45歲，畢業於同濟大學，管理學學士學位、國家註冊房地產估價師、工程師。本公司董事長、執行董事、總裁。曾任職於上海市第二商業局生產基建處、上海商聯房地產有限公司。一九九九年三月加入本公司後，歷任上海浦華房地產開發有限公司副總經理、上海復地智寶房地產開發有限公司總經理、復地滬北區域總經理、本公司執行總裁。張先生於二零零九年五月獲任本公司總裁，二零一零年十二月獲任本公司董事長。

范偉先生，41歲，復旦大學工學士，工程師，本公司執行董事。范先生現任復星國際聯席總裁，是復星高科技創始人之一，現任上海市工商聯合會住宅產業商會會長、上海市房地產行業協會副會長及上海市社會科學院房地產研究中心理事會副理事長。范先生於二零零五年榮獲「二零零五年中國房地產百強企業家」稱號及首屆「上海房地產傑出青年企業家」稱號。

王哲先生，40歲，畢業於復旦大學，國際金融碩士學位、經濟師。王先生是本公司執行董事、高級副總裁兼CFO。曾於中國農業銀行及上海浦東發展銀行任職。二零零二年八月加入本公司後，歷任本公司財務總監、副總裁、CFO，二零零八年三月起獲任本公司執行董事。王先生於二零一一年二月獲任本公司高級副總裁。

非執行董事

郭廣昌先生，43歲，復旦大學工商管理碩士，高級工程師，本公司非執行董事。郭先生現任復星國際董事長，是復星高科技的創始人之一，主要負責復星高科技整體策劃、管理及業務發展。郭先生是中國第十屆、十一屆全國人民代表大會代表和中國人民政治協商會議第九屆全國委員會委員。其於二零零一年至二零零二年獲上海市人民政府委任為上海市決策諮詢研究專家。郭先生於一九九八年被評為「上海市十大傑出青年」，於二零零二年當選為上海市工商業聯合會(商會)副會長，於二零零三年當選為「十大中國未來經濟領袖」和「二零零三年十大新民企領袖」，於二零零四年當選為上海市浙江商會會長及被評為「二零零四CCTV中國經濟年度人物」，於二零零五年獲得全國「關愛員工優秀民營企業家」稱號，並於二零零六年獲得「安永企業家獎工商業企業家獎」稱號。二零零七年獲得黃山論劍「二零零七年度中國經濟風雲人物」。二零零八年被新民週刊評選為「1978-2008創新上海30年風雲人物」。二零零九

年獲得中國光彩事業促進會授予的「中國光彩事業突出貢獻獎」。郭先生為復星國際(股票代碼：00656.HK)執行董事兼副董事長、復星高科技董事、南京鋼鐵聯合有限公司董事，上海復星醫藥(集團)有限公司(「復星醫藥」)(股票代碼：600196.SH)董事、國藥控股股份有限公司(股票代碼：01099.HK)非執行董事兼副董事長。

陳啟宇先生，38歲，復旦大學遺傳學及遺傳工程系學士學位，中歐國際工商學院高層管理人員工商管理碩士學位，本公司非執行董事。陳先生曾任復星醫藥的副總裁、財務總監、董事會秘書及常務副總裁、總裁、副董事長。現任復星醫藥董事長及董事、復星高科技副總裁、復星國際副總裁、上海市生物醫藥行業協會會長、中國醫藥生物技術協會副理事長等。

馮燮堃先生，59歲，本公司非執行董事及高級經濟師。馮先生曾任上海市長寧區房地局副局長、上海市長寧區建設局副局長和上海市長寧區市政建設公司經理。馮先生現任上海新長寧(集團)有限公司董事長。

獨立非執行董事

Charles Nicholas Brooke先生，69歲，畢業於倫敦大學，其為本公司獨立非執行董事。Brooke先生現任Professional Property Services Limited的主席，該公司的總部設於香港，為客戶提供一系列有關亞太區的房地產顧問服務。Brooke先生為英國特許測量師學會的資深會員及前任主席，香港科技園公司主席、香港創新及科技督導委員會成員、香港推動使用電動車輛督導委員會成員、香港總商會理事會成員和香港特首推選委員會成員。Brooke先生同時擔任國際評估準則理事會理事，負責全球評估準則的制定及監管工作。Brooke先生亦同時身兼首間於倫敦股票交易所AIM版上市之越南房地產基金VinaLand Limited主席一職。Brooke先生於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊星章。

陳穎傑先生，62歲，畢業於復旦大學，其為本公司獨立非執行董事。陳先生曾任香港中文大學的訪問學者，現任復旦大學管理學院副教授，主講財務分析和企業財務管理。陳先生曾獲國家科技進步三等獎、國家教委科技進步一等獎和上海市科技進步三等獎。

張泓銘先生，65歲，本公司獨立非執行董事。張先生現任上海市人民政府參事，上海社會科學院城市與房地產研究中心主任、教授和博士生導師，兼任全國政協委員、國家建設部專家委員會成員、上海社會科學院房地產業研究中心常務副理事長，《中國房地產研究》主編及上海市房產經濟學會副會長。

王美娟女士，47歲，畢業於上海財經大學，中國註冊會計師，其為本公司獨立非執行董事。王女士曾任上海建材學院管理系講師，大華會計師事務所高級經理，現任海通證券股份有限公司風險控制總部副總經理。

監事

章國政先生，45歲，香港中文大學專業會計碩士，其為本公司監事會主席。章先生曾於上海財經大學任教，曾任泰國正大集團易初工業(集團)有限公司及附屬公司財務會計部經理、高級經理和副總經理，光明乳業股份有限公司審計總監、財務總監等職，復星醫藥集團董事、副總經理。章先生現任復星集團金融事業部副總經理、復星醫藥集團董事及德邦證券有限公司董事長。

馬蘇翔先生，55歲，中國政法大學民商經濟法學院研究生學歷，會計師，本公司監事。馬先生曾任704研究所審計處主任，中國高科集團股份有限公司監事、黨委辦公室主任兼監察審計室主任。馬先生曾任本公司法務中心總監，於二零一一年二月獲任本公司北方總部副總經理。

孫文秋先生，43歲，上海財經大學碩士，高級會計師，本公司監事。孫先生曾於南京兵工物資管理學校任教，並曾任上海東方明珠股份有限公司財務部經理、副總會計師、總會計師及證券投資部經理。孫先生現任上海東方明珠股份有限公司副總裁。

劉章喜先生，71歲，畢業於中國科技大學，本公司監事。劉先生曾任酒泉衛星發射中心工程師和技術室主任、上海市普陀區政府科學技術委員會副主任，高級工程師、上海市普陀區第9屆政協常委、上海市普陀區科學術協會學會部長，副主席、上海西大堂科技投資發展有限公司總經理、中共復星集團公司黨委副書記。

沈國樑先生，54歲，上海工程技術大學專科學歷，其為助理工程師及本公司監事。沈先生現任本公司行政管理中心行政經理。

公司秘書

盧綺霞女士，52歲，本公司秘書，是英國特許秘書及行政人員公會和香港特許秘書公會資深會士。盧女士在公司秘書職業領域中具有20多年的從業經驗，並為多家在聯交所上市的公司提供服務。

董事會秘書

張茜女士，48歲，畢業於上海社會科學院研究生部，工程師，本公司董事會秘書。曾任職於上海滬昌特殊鋼股份有限公司、上海復旦復華科技股份有限公司。二零零三年十月加入本公司。

高級管理人員

曹志東先生，40歲，畢業於上海交通大學，管理學博士學位、高級經濟師，本公司高級副總裁。曾任職於上海交通大學建築工程與力學學院、中國社會保障與保險論壇、上海新黃浦(集團)有限公司。二零零二年七月加入本公司後任本公司副總裁。曹先生於二零一一年二月獲任本公司高級副總裁。

薄偉先生，47歲，畢業於同濟大學，高級工程師，本公司副總裁。曾任職於上海建工設計院、上海虹基房地產股份有限公司、上海鑫易園科技發展股份有限公司(上海陽光集團)、上海鵬欣房地產開發有限公司。二零零六年八月加入本公司。

劉逸成先生，63歲，畢業於哈爾濱師範大學，本公司副總裁。劉先生為中國房地產特級職業經理人，上海市第十一屆人民代表大會代表。曾任職於上海農工商集團東旺總公司，上海農口房產總公司，上海農工商房地產(集團)有限公司。二零零七年五月加入本公司。

殷嶸先生，43歲，畢業於大連理工大學，房地產經濟師，本公司副總裁。曾任職於深圳房地產交易中心、大連萬達集團、香港佳兆業集團。二零零九年二月加入本公司。於二零一零年十月獲委任本公司副總裁。

蔣建軍先生，41歲，畢業於河海大學，工程師，本公司副總裁兼上海總部總經理。一九九四年六月加入本公司後，歷任上海復瑞房地產開發有限公司項目部經理、上海遠景房地產開發有限公司副總經理、豫園旅遊商城股份有限公司副總經理。於二零一零年十月獲委任本公司副總裁。

聶振民先生，48歲，畢業於吉林建築工程學院，高級工程師，本公司副總裁兼北方總部總經理。為上海市建設工程招投標專家，曾任職於中石油吉林設計院、上海東苑房地產開發有限公司、上海莘莊房地產開發有限公司。二零零七年十月加入本公司後任復地長春兆基房地產開發有限公司總經理。於二零一零年十月獲委任本公司副總裁。

張琳先生，52歲，畢業於同濟大學，工程師，曾擔任本公司副總裁。張先生曾以建築師職稱任職於上海靜安區住宅公司、上海財經大學基建處、上海愛建建築設計事務所及機械工業部深圳設計院。二零一一年一月起張先生不再擔任本公司副總裁。

張偉剛先生，53歲，畢業於上海師範大學，曾擔任本公司副總裁。張先生曾任上海縣委辦公室秘書、副主任，閔行區梅隴鎮政府副鎮長、閔行區政府辦公室主任、閔行區虹橋鎮黨委書記、閔行區計劃委員會主任等職。二零一零年七月起張先生不再擔任本公司副總裁。

本公司董事會僅此提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治承諾

董事會確信，本公司致力保持高水平的企業管治旨在為股東創造價值並帶來最大回報。

報告期內，本公司一直嚴格遵守《中華人民共和國公司法》和《中華人民共和國證券法》。同時，本公司一直嚴格遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)中附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文及中國證監會和境外證券監管機構的相關法律、法規的要求，不斷完善公司治理，提高本公司的管治水平。本公司深信良好的企業管治制度會給本公司及其股東帶來長遠的利益。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司採用上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事做出查詢，各董事均確認於在截至二零二零年十二月三十一日止年度內皆已遵守該標準守則所要求的標準。

董事會

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事會共有十名董事組成，彼為：

執行董事：	張華先生(董事長、總裁) 范偉先生 王哲先生
非執行董事：	郭廣昌先生 陳啟宇先生 馮燮堃先生
獨立非執行董事：	Charles Nicholas Brooke先生 陳穎傑先生 張泓銘先生 王美娟女士

根據本公司之公司章程(「公司章程」)，董事任期為三年(屆滿日期為二零一一年六月)。

董事長和總裁

本公司董事長為張華先生，主要負責領導董事會，確保其各方面職能的有效運作，適時商討重要策略。

本公司總裁為張華先生，主要負責執行董事會所設定的業務營運目標及計劃。

董事會成員深知自己的責任和義務，於報告期內召開董事會會議至少四次。董事出席率如下：

范偉	張華	王哲	郭廣昌	陳啟宇	馮雙堃	陳穎傑	張泓銘	王美娟	Charles Nicholas Brooke
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

董事會議商討並釐訂企業管治系統、財務監察系統、內部監控系統及本公司年中和年末業績等重大事項。會議均有獨立非執行董事參加，董事們按照有關法律法規的要求履行職責維護了本公司及所有股東的權利。

董事會負責審閱本公司財政年度的財務帳目，並確保該等帳目真實公平地反映本集團的財務狀況、業績及現金流量。所有非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，向董事會提供其專業的、獨立的意見，並將有助於為本公司及其股東的利益提供保障。

審計委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審計委員會共有四名成員如下，彼為：

王美娟女士(主席)
Charles Nicholas Brooke先生
陳穎傑先生
張泓銘先生

四名審計委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

審計委員會的主要職責為審核及監管本公司的財務呈報程序及內部控制系統，確保本集團財務報告的客觀性及可信性，並向董事會提供建議及意見。

報告期內，共召開兩次審計委員會會議，全體委員均參加了會議。會議討論本公司年中、年末業績情況，並與審計師共同審核及討論本公司的財務狀況。

薪酬委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共有四名成員如下，彼為：

范偉先生(主席)
Charles Nicholas Brooke先生
陳穎傑先生
張泓銘先生

薪酬委員會考慮本公司支付予董事的酬金及其他福利，並給予董事會建議。全體董事的酬金受薪酬委員會定期審查以確保酬金及福利水平適當。

報告期內，薪酬委員會召開了一次會議，全體委員均有參與會議。薪酬委員會已經審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款及各執行董事的工作表現。

薪酬委員會認為本公司付予各執行董事的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平合理，並未對本公司造成額外的負擔。

提名委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會成員共有五名，彼為：

范偉先生(主席)

Charles Nicholas Brooke先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

王美娟女士

當董事會屆滿時，董事候選人將由提名委員會提名決定。

戰略委員會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，戰略委員會共有四名成員如下，彼為：

郭廣昌先生(主席)

范偉先生

Charles Nicholas Brooke先生

張泓銘先生

戰略委員會於適時商討本公司中長期發展戰略規劃。

獨立非執行董事的獨立性

截至二零二零年十二月三十一日止年度，所有獨立非執行董事均已按照上市規則第3.13條的規定向本公司確認了其獨立性，且本公司仍認為獨立非執行董事獨立。

監事會

截至二零二零年十二月三十一日止年度，監事會成員共有五名組成，彼為：

章國政先生(主席)

馬蘇翔先生

孫文秋先生

劉章喜先生

沈國樑先生

報告期內，監事會召了兩次會議，全體監事均有參與會議。

本公司監事勤勉盡職，對本公司財務和董事及高級管理人員應履行責任的合法性、合規性進行有效的監督。

外聘審計師

安永會計師事務所(「安永」)和安永華明會計師事務所(「安永華明」)為本公司的外聘審計師。為保持其獨立性，安永及安永華明於本年度未被聘請從事其他非審計的工作。

董事會已通過決議再次委任安永及安永華明為公司的審計師直至下一屆股東周年大會為止。待股東於股東周年大會上作出批准，方可作實。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，付與外聘審計師的酬金為人民幣3,250,000元。(二零零九年：人民幣3,630,000元)

內部監控

董事會負責維持穩健及可靠之內部控制系統，並通過審計委員會的審查評估其有效性。

本集團建立了比較完善的內部控制系統，保障了企業在運作中的風險控制以保障股東之利益及本集團之資產。並通過對控制系統評估以確保其有效性和完善性。對能否達到本集團業務目標尤為重要。

本集團總裁在董事會授權範圍內行使對本集團整體經營、運營的管理。本集團內控管理主要是通過建立完整的組織架構、系統化的管理制度、嚴密的權限審批規定和獨立的內部審計進行，從而保證本集團的運行體系可控和安全。

本集團建立了完整的組織架構並實施分級管理、分級控制，按不同權限逐級管控。特別對合同流轉、費用支付等進行了有效的管理，保證運營的有效性和合規性。

本集團制定了完善的內部管理制度和操作流程，各業務條線在日常開展工作中按管理制度和流程運行，保證本公司整體有序的正常運作。

本集團實行由集團財務管理中心及資金管理部對財務系統實行垂直管理的模式。該財務管理模式保證了資金運行的安全性和高效性。

本集團通過設置獨立的審計部門，每年度固定時間以及採用不定期抽審方式對本公司及下屬公司從財務核算、資金支付、工程預結算、招投標、權限執行、內部管理等多方位進行審計，在系統內從合規性完善性上進行風險控制。

報告期內，本集團遵守上市規則附錄十四守則條文C.2.1的規定對內部控制系統的有效性進行了審查，審查範疇涵蓋所有重大的監控方面，包括財務監控、運營監控、合規監控以及風險管理功能。

董事會確定，本集團有能力應對內外部商業環境的任何變化，在內部控制上並無重大問題，內部控制機制正有效地運行。

信息披露工作

本公司十分注重與股東及投資者保持良好的溝通，並注重提高本公司透明度；本公司網站 www.forte.com.cn 均及時刊載本公司的法定公告，並在其中建立本公司新聞中心和投資者關係欄目，以及時發放新聞稿。本公司管理層也將定期與證券分析員和投資界會面。公司相信上述方式有助於投資界及時瞭解本公司業務發展情況。

二零一零年投資者會議

月份	投資者會議
1月	瑞銀2010年大中華會議
3月	上海復地2010年投資者關係全球路演
4月	麥格裡中國·香港投資會議
5月	摩根斯坦利地產會議(香港, 日本)
6月	摩根大通大中華會議
8月	上海復地2010年上半年業績公佈全球路演
10月	花旗大中華投資會議
11月	三星證券消費品/地產投資會議
11月	大摩亞太會議
11月	美林中國投資峰會
11月	高盛中國投資年會

股東周年大會

本公司於二零一零年六月八日召開了二零零九年度股東周年大會，其投票結果已於二零一零年六月八日公告。

本公司二零一零年度股東周年大會將於二零一一年六月十五日(星期三)舉行，股東周年大會通知將會按照上市規則的規定發佈和派送。

董事會報告

本公司董事會僅此提呈董事會報告，本公司與其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核之財務報表。

主要業務

本集團主要專注於房地產開發。本集團的主營業務性質在本年度內並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利和本公司及本集團於該日的財務狀況載於截至二零一零年十二月三十一日止財務報表內。

董事會建議不派發二零一零年末期股息（二零零九年末期股息每股人民幣0.06元（稅前））。

暫停辦理股東登記

本公司的股東名冊將由二零一一年五月十六日（星期一）至二零一一年六月十五日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合參加並於股東周年大會上投票資格，所有填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零一一年五月十三日（星期五）下午四時三十分前送達本公司於香港之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

財務摘要

本集團摘錄已審財務報表之五個財政年度的公佈業績、資產及負債和非控股股東權益之摘要，經適當編排後將其載入本年報之「財務摘要」一節。該摘要並非經審核財務報表之組成部分。

物業及設備與投資物業

本集團及本公司之物業及設備與投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16及附註17。

主要房地產開發項目

本集團於年內之主要房地產開發項目之詳情載於本年報「管理層討論與分析及物業組合一欄」一節。

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報表附註38。

主要股東及其它人士於本公司及其相聯法團的股份及相關股份之權益

於二零二零年十二月三十一日，據董事會獲悉，根據證券及期貨條例第336條(香港法例第571章)「《證券及期貨條例》」而備存的登記冊所載錄的人士或公司(除本公司董事、監事或首席執行官外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉如下：

股東名稱	股份類別	股份數目	佔該類別股本之概約百分比 (%)	佔總股本之概約百分比 (%)
上海復星高科技(集團)有限公司(「復星高科技」)	內資股	1,458,963,765(L) (註1)	99.00	57.68
復星國際有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註1)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
復星控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註2)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
復星國際控股有限公司	內資股	1,458,963,765(L) (註3)	99.00	57.68
	H股	325,710,000(L)	30.86	12.88
王崇九	H股	73,914,000(L)	7.00	2.92

附註：

1. 復星高科技由復星國際有限公司全資擁有。復星國際有限公司被視為擁有復星高科技所持1,458,963,765股股份之權益。郭廣昌及范偉兩名本公司董事均為復星高科技及復星國際有限公司之董事。
2. 復星控股有限公司持有復星國際有限公司78.24%股權。本公司董事郭廣昌亦為復星控股有限公司之董事。
3. 復星控股有限公司由復星國際控股有限公司全資擁有。本公司董事郭廣昌亦為復星國際控股有限公司之董事。
4. (L)代表好倉。

董事、監事及首席執行官於本公司及其相聯法團的股份及相關股份之權益及淡倉

截至二零一零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條規定而備存之登記冊的紀錄，又或根據《上市規則》附錄十之《標準守則》向公司及聯交所的發出的通知，本公司董事、監事及首席執行官持有本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部分)的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	股份類別	權益類別	股份數目	佔該類別股本之概約百分比
郭廣昌	內資股	法人	1,458,963,765	99.00%
	H股	法人	325,710,000	30.86%

(b) 於本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份之好倉：

董事姓名	相聯法人名稱	權益類別	直接及間接持有的股份數目	佔相聯法團已發行的股份概約比例
郭廣昌	復星國際控股有限公司	個人	29,000	58%
	復星控股有限公司	法人	1	100%
	復星國際有限公司	法人	5,024,555,500	78.24%
范偉	復星國際控股有限公司	個人	5,000	10%

足夠公眾持股量

根據於本年度報告日期可以得知及本公司董事亦知悉的公開資料，本公司具有足夠的公眾持股量。

優先購買權

本公司的公司章程或中國法律並無載有優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、出售、贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司年內並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情載於本年報的財務報表。

可供分配之儲備

於二零二零年十二月三十一日，根據相關條例、規定及公司章程，本公司可供分配之儲備為人民幣3,718,576,000元(其中可用於發行紅股的股本溢價為人民幣2,624,510,000元)。

慈善捐款

本集團於本年度作出之慈善捐款合計為人民幣3,310,000元。

主要客戶及供貨商

本集團五大客戶之銷售額及五大建築工程承包商之付款額佔本集團於年內之總銷售額及建築成本之比例均在30%以下。由此，並未提呈主要客戶及供貨商之相應分析。

無任何本公司董事、其聯營公司或股東(據董事會所知持有5%以上本公司所發行股票)擁有本集團五大客戶及五大建築工程承包商之收益權。

董事

於年內，本公司之董事會成員如下：

執行董事

張華先生(董事長，總裁)

范偉先生

王哲先生

非執行董事

郭廣昌先生

陳啟宇先生

馮燮堃先生

獨立非執行董事

王美娟女士

Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生

陳穎傑先生

張泓銘先生

根據公司章程第95條，董事任期為三年(屆滿日期為二零一一年六月)。

本公司已收到王美娟女士、Charles Nicholas Brooke(蒲祿祺)先生、陳穎傑先生及張泓銘先生之年度獨立性確認信，並且於本報告日仍確認他們之獨立性。

董事、監事及高級管理層履歷

本公司董事、監事及本集團高級管理層之履歷數據詳列於本年報之「董事、監事及高級管理層履歷」一節。

董監事服務合約

列位董監事與本公司訂立服務合約，為期三年。

概無董監事與本公司訂立於一年內如不支付賠償(法定賠償除外)即不可終止之服務合約。

董事酬金

董事之袍金在董事會議中由股東正式批准。董事之其它報酬由公司董事會根據各董事之職責決定。

董監事之合約的權益

於本年內，概無董監事在本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司參與訂立對本集團業務有重大(直接或間接)影響之任何合同或安排中佔有重大權益。

董監事購買股份權益

本公司、控股公司或其任何附屬公司於本年內概無參與任何安排，致使本公司的董監事或其配偶或其未成年子女藉收購本公司或任何其它法人團體之股份而獲益。

董監事於競爭性業務之權益

年內本公司之董監事概無從事任何與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭之業務。

關連交易及持續關聯交易

於截止二零二零年十二月三十一日年度內，本公司進行了下列的關連交易及持續關聯交易，並已符合聯交所《上市規則》第14A章的披露規定。

本年度之關連交易

於截止二零二零年十二月三十一日年度內，本公司發生新增的關連交易如下：

1、收購上海鼎奮房地產開發經營有限公司之40%的權益

二零二零年三月二十六日公告，本公司與上海山海(企業)集團有限公司(「山海公司」)於二零二零年三月十五日簽訂產權交易合同，以人民幣153,883,685.66元的對價向山海公司收購本公司之附屬公司上海鼎奮房地產開發經營有限公司(「鼎奮房地產公司」)之40%的權益。該產權交易合同於二零二零年三月二十六日通過上海聯合產權交易所的審核正式生效。

山海公司為本公司之附屬公司鼎奮房地產公司之主要股東，因此為復地之關連人士。根據香港上市規則，收購事項構成復地之關連交易。

2、轉讓上海海之門房地產投資管理有限公司之30%股權

二零一零年六月二十八日公告，本公司之附屬公司上海復地投資管理有限公司（「復地投資」）與浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）於二零一零年六月二十八日訂立股權轉讓協議，浙江復星同意收購該項投資（包括出資人民幣300,000,000元及股東貸款人民幣1,300,000,000元及承接復地投資於合作投資協議項下之所有權利及義務（包括尚未完成的財務承諾），代價為人民幣1,600,000,000元。

浙江復星為復星國際有限公司（「復星」）之全資附屬公司，復星為復地之控股股東，因此為復地之關連人士。根據香港上市規則，轉讓構成復地之關連交易。

本年度之持續關連交易

下文載列了依照《上市規則》披露要求豁免遵守獨立股東批准規定之本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度持續關連交易概要：

3、辦公租賃協議

於二零一零年六月三十日公告，本公司與復星高科技之全資附屬公司復星物業訂立辦公租賃協議，據此，復星物業同意將辦公物業出租予本集團，由二零一零年一月一日起為期三(3)年。

復星物業為本公司主要股東復星高科技之全資附屬公司，因此根據香港上市規則為本公司之關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，租約構成本公司之持續關連交易。

4、房地產代理框架協議

二零一零年六月三十日公告，本公司與復星之附屬公司策源置業顧問訂立房地產代理框架協議，據此，策源置業顧問同意就銷售本集團獨資擁有或控制之物業項目擔任本公司之代理，由房地產代理框架協議日期起為期三(3)年。

策源置業顧問為本公司控股股東復星之附屬公司，因此根據香港上市規則為本公司之關連人士。根據香港上市規則第14A章，代理服務構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱以上關連交易及持續關連交易，並認為本集團所進行之該等交易：

- (i) 於本集團日常及一般之業務過程中訂立；

- (ii) 按正常商業條款訂立或按向本集團提供之條款不遜於給予獨立第三方或獨立第三方所提供之條款而訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易之有關協議之條款訂立，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東整體利益。

本公司核數師已致函董事會，確認上文所述持續關連交易：

1. 已獲得董事會批准；
2. 乃按本集團財務報表所載之定價政策進行；
3. 上述交易乃按有關交易協議的條款訂立；及
4. 上文所述交易金額並無超出有關年度上限。

報告期日後事項

報告期日後事項之詳情載於財務報表附註49。

境內公司債券付息

人民幣19億元五年期的境內公司債券「09復地債」(債券代碼：122020)在上海證券交易所掛牌交易，債券票面利率為7.30%。二零一零年九月已按約定付息。

符合上市規則《企業管治常規守則》之守則條文

董事確定本公司於截止二零一零年十二月三十一日年度內所有時間均遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》之守則條文。

審計師

本年度按國際財務報告準則編製的財務報告由安永會計師事務所審計，按中國公認會計準則編製的財務報告由安永華明會計師事務所審計。在即將舉行的股東周年大會上，將提呈繼續委任安永會計師事務所及安永華明會計師事務所分別為本公司二零一一年度的國際審計師和國內審計師之決議。

承董事會命

董事長
張華

中國•上海
二零一一年三月二十四日

企業社會責任



企業社會責任理念

「以人為藍圖」是本集團踐行企業社會責任總的行動綱領：我們致力於站在對方的立場，以人性的視角，瞭解並滿足相關者的需求，從而實現利益相關各方價值的最大化，進而實現有關各方的可持續發展。

基於本集團的價值觀，建立了清晰的公益捐款原則和捐助項目評估機制：

- ◆ 支持醫療衛生事業，對重大自然災害事件受害者和貧病人群的緊急救助
- ◆ 提升社會的受教育水平和貧困地區青少年受教育的機會
- ◆ 提倡對環境、體育和藝術項目的關注
- ◆ 倡導企業公民精神和志願者精神

在報告期內，本集團在各方面實踐了企業公民的社會責任，包括：履行對國家的責任、對股東負責、員工權益保護、對客戶的承諾、善待環境與資源、與合作夥伴陽光共贏，以及社會公益事業，報告期末，復地發佈了首份《企業社會責任報告》。

「活力復地閃耀世博」：承建、運營2010上海世博民企館

二零零九年三月，本集團母公司——復星集團應上海世博局之邀，牽手聯合國內各行業著名民營企業建造民企聯合館參展中國二零一零年上海世博會。復地為民企館總承建商、總運營商，負責民企館的場館建設及總體運營。

二零一零年五月，上海世博會開幕，在長達六個月的展會期間，作為運營商的本集團圓滿完成了接待運營任務。世博會閉幕後，本集團榮獲地產業唯一卓越服務獎。

「常青藤計劃」：產品品質的週期性維護

二零二零年，復地啟動「常青藤計劃」：以上海為試點，對本集團已交付使用的16個樓盤進行相關的整修翻新。

本集團制定了《復地集團產品品牌長效維護計劃》，實施長期的客戶關懷、物業保值計劃。為配合該計劃的實施，特成立《復地集團產品品牌長效維護基金》。基金管理辦法規定，復地每年拿出全資、獨資項目上年銷售額的2-5%。(具體情況視上年銷售額定)，用於對本集團開發並完成交付滿兩年的小區，進行相關的小區公共設施、設備改造、更新等維護工程。

環境保護

二零二零年初，本集團在上海發佈了「低碳行動」宣言，此舉得到65家合作商積極響應。這也是全國首家地產企業向房地產規劃設計、工程施工及材料設備等領域的供應商發出低碳環保倡議。

客戶服務

報告期內，本集團繼續深化以客戶滿意為導向的服務宗旨，在「客戶全程關懷」的服務理念下，不斷提升服務標準，著重對客戶關注的服務要點進行專項提升；完善復地客服熱線功能，方便客戶溝通的同時，根據項目銷售、維修、投訴和集中交付等主要服務的發生情況，及時電話回訪，充分尊重客戶意見；結合「世博」熱點，組織豐富多彩的復地會活動，讓客戶切實分享到復地參與上海世博會的榮耀和品牌價值。經過有計劃、有步驟地提升，二零二零年復地集團客戶滿意度、客戶忠誠度等主要指標繼續保持上升態勢，其中客戶滿意度更超越行業均值，物業服務滿意度達領先企業水平，業主再購意願和推薦意願逐年走高，業主對復地品牌的情感依賴度和復地品牌形象繼續穩步提升。

二零二零年復地會主要活動：年度活動主題——活力復地閃耀世博

系列活動之一：復地加油站1-10月

上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春、成都：積分計劃、世博參觀、參與智慧之旅

系列活動之二：復地低碳家1-12月

重慶：風箏節、龍舟賽、農莊活動、全民運動迎亞運

武漢：足球狂歡夜

南京：養身講座、環保活動

長春：健康徒步行

南京、無錫、重慶：重陽登高活動

北京：冬棗採摘

系列活動之三：復地優服務1-12月

重慶：春節，元宵活動

南京：社區品質改造提升活動、櫥櫃保養活動

杭州、無錫、南京、重慶：中秋活動

無錫：國慶焰火晚會

武漢：中法文化之春、新銳藝術展、胡潤華東財富榜發佈會

系列活動之四：復地繽紛匯3-10月

重慶：婦女節活動、上城精品生活、露天電影、常回家看看復地歡迎您

無錫：自駕游、兒童節社區活動、鑒玉講座、羽毛球友誼賽

長春：美食DIY

北京：六一童話大舞臺

杭州：親子運動會、「達人寶寶」網絡評選、歡樂季

武漢：企業家財經論壇、復地東湖國際2周年慶生紀念月、家庭卡拉OK比賽

成都：攝影旅遊和競賽

南京：風水講座、高爾夫邀請賽

系列活動之五：復地感恩禮12月

上海、北京、武漢、重慶、杭州、無錫、西安、南京、長春、成都、天津：「天府田園雍湖灣醇美之旅」

二零一零年度復地會VIP答謝活動

北京冬棗採摘



天府田園雍湖灣醇美之旅



員工與薪酬政策

截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有員工1,477人，較去年同期約減少26.8%（二零零九年度：2,019人）（鑒於原隸屬本集團的上海策源置業顧問有限公司因二零一零年三月完成股權轉讓不再計入，導致當期員工人數減少）。

本集團的薪資體系與激勵機制乃參照知名諮詢公司提供的市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等諸多方面因素而確定。本集團提供管理層及員工持續教育和培訓計劃，不斷提升他們的技能和知識，旨在從管理制度及人才配備上，為本集團戰略目標與年度經營目標實現提供人力資源後續保障。

開啟智慧探索之旅

復地會全國VIP會員世博復地日活動



監事會報告

各位股東：

本報告期內，公司監事會（「本監事會」）忠實地履行其監事會監事職責，確保公司遵守及符合上市規則、《中華人民共和國公司法》、香港的有關法律、法規及公司章程的規定，維護股東權益及公司利益。

監事會現有成員五人。本報告期內，監事會召開了兩次監事會會議。

二零一零年下半年，監事會全體成員對公司內部控制制度建設及執行情況進行了專項考察，並提出了專門的考察報告和改進建議；同時對子公司上海鼎奮房地產開發經營有限公司的復地新都國際項目展開了調研檢查。

本監事會通過日常對公司的專項檢查及對董事會以及高級管理人員履行職責情況進行的檢查監督，保障了集團持續、穩定、健康地發展。

本監事會確認：審議並通過了《公司2010年年報》、《公司2010年年度業績公告》和《公司2010年度利潤分配議案》，分別審議通過了(i)按照中國會計準則編製的二零一零年財務報表及核數師的報告初稿和(ii)按照國際財務報告準則編製的二零一零年度財務報表及核數師的報告初稿等資料，該財務報表已按有關的會計準則編製，會計處理方法遵循了一貫性原則，該財務報表真實、公允地反映了公司的財務狀況和經營業績。

本監事會認為，本報告期內，董事會全體成員、總裁和其他高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，忠實履行公司章程規定的職責，真誠地以公司股東的最大利益為出發點行使職權，未發現有違反法律、法規、公司章程及損害股東利益的行為。

在新的年度裡，本監事會將進一步拓展工作思路，加大監督檢查力度，繼續探索有效監督的新途徑，為公司價值最大化，維護全體股東利益而繼續努力工作。

承監事會命
監事會主席
章國政

中國·上海，二零一一年三月二十四日

致復地(集團)股份有限公司全體股東
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

我們已審核載於第 54 頁至 139 頁的復地(集團)股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)財務報表，此財務報表包括二零一零年度十二月三十一日的公司及綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合利潤表、綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製表達真實且公允的綜合財務報表，以及維持董事認為必要的有關內部控制，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們之審核對該等綜合財務報表作出意見，報告僅向全體股東(作為一個整體)報告，除此以外本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向其他任何人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核證據。所選用之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綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製真實且公允的綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當審核程序，但並非就公司之內部控制之有效性發表意見。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，就得出審核意見而言，我們所獲得之審核證據屬充分和恰當。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實且公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一一年三月二十四日

綜合利潤表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
營業收入	5	8,651,806	5,184,804
銷售成本		(5,493,887)	(3,655,761)
毛利		3,157,919	1,529,043
其他收入及收益	5	1,350,204	157,959
銷售及分銷成本		(257,117)	(233,993)
行政開支		(369,725)	(288,427)
其他開支	7	(80,929)	(36,997)
融資成本	8	(297,072)	(76,302)
分佔共同控制企業溢利及虧損		(25,775)	14,859
分佔聯營公司溢利及虧損		94,519	(5,433)
除稅前溢利	6	3,572,024	1,060,709
稅項	10	(1,717,575)	(451,854)
本年溢利		1,854,449	608,855
歸屬於：			
母公司股東應佔溢利	11	1,760,162	496,648
非控股損益		94,287	112,207
		1,854,449	608,855
歸屬於母公司普通股股東的每股溢利			
— 基本(人民幣元)	14	0.696	0.196

應付股息及本年擬派股息之詳情載於財務報表附註 13。

綜合收益表

復地(集團)股份有限公司
二零一零年年報

截至2010年12月31日止年度

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
本年溢利	1,854,449	608,855
其他綜合溢利		
可供出售投資：		
公平值調整	7,161	145,770
包含於其他綜合收益中的公平值調整轉回	(152,931)	—
稅項之影響	—	—
	(145,770)	145,770
應佔共同控制企業之綜合收益	3,741	2,515
應佔一間聯營公司之綜合收益	2,165	—
境外經營報表折算匯兌差額	78,548	464
本年其他綜合收益，除稅	(61,316)	148,749
本年綜合收益總額	1,793,133	757,604
歸屬於：		
母公司股東應佔溢利	1,698,846	645,397
非控股損益	94,287	112,207
	1,793,133	757,604

財務狀況表

2010年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	16	366,497	291,533	5,281	5,627
投資物業	17	2,551,167	2,057,400	—	—
開發中物業	18	5,186,952	5,167,352	29,694	29,694
商譽	19	70,526	65,867	—	—
無形資產	20	4,616	5,198	—	—
於附屬公司之投資	21	—	—	2,160,048	1,941,170
於共同控制企業之投資	22	1,009,073	689,737	181,753	134,342
於聯營公司之投資	23	1,780,355	598,892	187,560	187,560
可供出售之投資	24	55,503	298,110	10,510	10,510
應收關聯公司款項	32	413,793	191,905	—	—
應收借款	25	110,000	220,000	—	—
預付款及其他應收款	26	711,748	616,313	—	—
遞延稅項資產	27	567,150	427,359	—	—
非流動資產合計		12,827,380	10,629,666	2,574,846	2,308,903
流動資產					
現金及現金等價物	28	4,736,425	3,629,771	57,645	396,485
抵押存款	28	214,379	122,000	—	—
可收回稅項		268,523	141,028	—	—
應收賬款	29	188,726	242,475	—	—
預付款、按金及其他應收款	30	1,199,579	1,531,989	209,363	613,575
以公平值計量且其 變動計入損益之權益投資	31	84,595	—	—	—
應收關聯公司款項	32	1,351,628	724,667	10,835,383	8,773,653
應收控股公司款項	32	246,279	98,462	246,279	98,462
應收借款	25	220,000	—	—	—
待售已落成物業		1,967,477	1,698,292	12,018	12,534
開發中物業	18	10,003,199	7,089,469	—	—
		20,480,810	15,278,153	11,360,688	9,894,709
分類為持有待售之處置組中資產	12	—	1,548,894	—	—
流動資產合計		20,480,810	16,827,047	11,360,688	9,894,709

	附註	本集團		本公司	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
流動負債					
計息銀行貸款及其他貸款	33	2,006,159	2,966,897	270,000	560,000
關聯方貸款	34	26,678	—	—	—
應付賬款及票據	35	2,139,506	1,491,922	19,324	19,350
預收賬款		6,332,113	4,696,858	189	—
應計款項及其他應付款項	36	1,392,162	1,541,972	168,201	108,456
應付稅項		2,192,702	1,316,669	10,361	8,408
應付關聯公司款項	37	675,281	270,985	6,572,347	3,363,993
		14,764,601	12,285,303	7,040,422	4,060,207
直接與分類為持有待售之處 置組中資產相關的負債	12	—	997,393	—	—
流動負債合計		14,764,601	13,282,696	7,040,422	4,060,207
流動資產淨額		5,716,209	3,544,351	4,320,266	5,834,502
資產總額減流動負債		18,543,589	14,174,017	6,895,112	8,143,405
非流動負債					
計息銀行貸款及其他貸款	33	8,982,669	7,344,170	1,874,980	3,319,304
關聯公司貸款	34	86,887	106,618	86,887	81,324
遞延稅項負債	27	792,025	217,514	109,271	72,317
非流動負債合計		9,861,581	7,668,302	2,071,138	3,472,945
淨資產		8,682,008	6,505,715	4,823,974	4,670,460
權益					
歸屬於母公司股東之權益					
— 已發行股本	38	505,861	505,861	505,861	505,861
— 儲備	39	7,123,263	5,254,927	4,318,113	4,012,841
— 擬派末期股息	13	—	151,758	—	151,758
非控股權益		1,052,884	593,169	—	—
權益合計		8,682,008	6,505,715	4,823,974	4,670,460

張華
董事

王哲
董事

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

附註	歸屬於母公司股東之權益										權益 合計 人民幣千元
	已發行 之股本 人民幣千元 (附註38)	股本 溢價 人民幣千元	可供出售之 投資重估 儲備 人民幣千元 (附註24)	股本 儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元 (附註39(a))	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存 溢利 人民幣千元	擬派 末期股息 人民幣千元 (附註13)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2010年1月1日以前年度呈列 期初調整	505,861	2,628,392	145,770	266,946	625,909	9,546	1,578,364	151,758	5,912,546	593,169	6,505,715
24 一可供出售之投資成為 聯營公司之減值損失轉回	—	—	—	—	—	—	190,226	—	190,226	—	190,226
調整後期初數	505,861	2,628,392	145,770	266,946	625,909	9,546	1,768,590	151,758	6,102,772	593,169	6,695,941
本年溢利	—	—	—	—	—	—	1,760,162	—	1,760,162	94,287	1,854,449
本年其他綜合收益	—	—	(145,770)	—	—	84,454	—	—	(61,316)	—	(61,316)
本年綜合收益總額	—	—	(145,770)	—	—	84,454	1,760,162	—	1,698,846	94,287	1,793,133
收購非控股權益	—	—	—	(131,599)	—	—	—	—	(131,599)	(28,042)	(159,641)
關閉附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,451)	(31,451)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	629,430	629,430
部分處置一間附屬公司之權益 而不喪失控制權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,000	2,000
處置附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,704)	(113,704)
41 控股公司土地增值稅彌償	—	—	—	147,817	—	—	—	—	147,817	—	147,817
10 土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	—	(36,954)	—	—	—	—	(36,954)	—	(36,954)
27 留存溢利轉入	—	—	—	—	58,501	—	(58,501)	—	—	—	—
支付非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(92,805)	(92,805)
宣派2009年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(151,758)	(151,758)	—	(151,758)
於2010年12月31日	505,861	2,628,392	—	246,210	684,410	94,000	3,470,251	—	7,629,124	1,052,884	8,682,008

歸屬於母公司股東之權益

附註	已發行 之股本 人民幣千元 (附註37)	股本 溢價 人民幣千元	可供出售之 投資重估 儲備 人民幣千元 (附註24)		股本 儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元 (附註39(a))	匯率 波動儲備 人民幣千元	留存 溢利 人民幣千元	撥派 末期股息 人民幣千元 (附註13)	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益 合計 人民幣千元
			股本 溢價 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元								
於2009年1月1日	505,861	2,624,510	—	—	237,680	592,172	6,567	1,267,211	50,586	5,284,587	565,612	5,850,199
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	496,648	—	496,648	112,207	608,855
本年其他綜合收益總額	—	—	145,770	—	—	—	2,979	—	—	148,749	—	148,749
本年綜合收益總額	—	—	145,770	—	—	—	2,979	496,648	—	645,397	112,207	757,604
部分處置一間附屬公司之權益 而不要失控制權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23,511	23,511
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,200	89,200
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,550	4,550
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(135,730)	(135,730)
支付非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,181)	(66,181)
宣派2008年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,586)	(50,586)	—	(50,586)
撥派2009年末期股息	13	—	—	—	—	—	—	(151,758)	151,758	—	—	—
控股公司土地增值稅彌償	—	—	—	—	39,021	—	—	—	—	39,021	—	39,021
土地增值稅彌償之稅項調整	27	—	—	—	(9,755)	—	—	—	—	(9,755)	—	(9,755)
以權益結算之股份支付	—	3,882	—	—	—	—	—	—	—	3,882	—	3,882
留存溢利轉入	—	—	—	—	—	33,737	—	(33,737)	—	—	—	—
於2009年12月31日	505,861	2,628,392	145,770	145,770	266,946	625,909	9,546	1,578,364	151,758	5,912,546	593,169	6,505,715

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利		3,572,024	1,060,709
調整項目：			
存貨減值之轉回	5	—	(19,168)
商譽減值	7	64,983	3,179
固定資產減值損失	7	6,500	—
應佔聯營公司及共同控制企業 之溢利及虧損		(68,744)	(9,426)
銀行利息收入	5	(15,861)	(1,649)
應收借款之利息收入	5	(17,794)	(6,870)
投資物業公平值調整	5	(264,578)	(75,404)
收購非控股權益之收益	5	—	(4,057)
處置附屬公司收益	5	(1,009,764)	—
處置一間聯營公司收益	5	(19,307)	—
處置可供出售投資之收益	5	—	(2,351)
處置物業及設備之損失／(收益)	7,5	1,274	(1,022)
處置一項投資物業之損失 以公平值計量且其變動計入 損益之權益投資的公平值變動損失	7	—	790
折舊	6	19,783	19,636
無形資產攤銷	6	582	582
利息支出	8	293,766	73,609
可供出售投資之股息收入	5	(253)	—
以權益結算之股份支付開支	6	—	16,426
		2,564,540	1,054,984
應收賬款之減少／(增加)		32,826	(68,385)
開發中物業及待售已落成物業之增加		(894,626)	(1,572,583)
預付款、按金及其他應收款之增加		(383,293)	(376,447)
應收關聯公司款項之增加		(444,665)	(511,030)
應付賬款及票據之增加		541,334	501,889
預收賬款之增加		1,772,887	2,591,162
應計款項及其他應付款之增加		1,518,581	408,475
產生自經營活動之現金		4,707,584	2,028,065
已付利息		(702,709)	(525,378)
已付稅項		(822,487)	(432,829)
產生自經營活動之淨現金流		3,182,388	1,069,858

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
產生自經營活動之淨現金流	3,182,388	1,069,858
投資活動產生之現金流量		
購買物業及設備	(95,999)	(45,080)
購建投資物業	(67,490)	—
處置物業及設備之現金收入	26,763	7,303
已收利息	49,556	15,389
收到聯營公司之股息	16,943	587
收到可供出售投資之股息	253	—
收購附屬公司	(1,723,711)	(482,428)
收購共同控制企業及向共同控制企業注資	(284,722)	(50,000)
收購聯營公司及向聯營公司注資	(1,319,676)	(270,674)
購買可供出售投資	(13,056)	(78,777)
購買以公平值計量且其 變動計入損益之權益投資	(86,524)	—
處置附屬公司收到的現金	721,444	—
處置聯營公司收到的現金	482,494	—
處置可供出售之投資	—	5,630
關閉聯營公司收到的現金	7,427	1,150
處置投資物業收到的現金	—	428,210
預付收購款	(65,000)	(111,938)
收回關聯公司之股東貸款	1,300,000	—
提供關聯公司之股東貸款	(1,410,000)	—
受限制銀行存款之增加	(92,379)	(102,551)
用於投資活動之淨現金流	(2,553,677)	(683,179)
融資活動產生之現金流量		
發行公司債券	—	1,870,250
發行公司債券開支	(250)	(1,509)
收購非控股權益	(68,763)	(165,000)
部分處置一間附屬公司之權益收到的現金	2,000	—
新增計息銀行貸款及其他貸款	7,503,367	7,126,179
償還銀行貸款及其他貸款	(7,109,563)	(6,727,532)
已付股息	(151,758)	(50,586)
已付非控股股東股息	(78,520)	(66,181)
附屬公司非控股股東注資	381,430	89,200
產生自籌資活動之淨現金流	477,943	2,074,821

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
現金及現金等價物之淨增加		1,106,654	2,461,500
現金及現金等價物之年初餘額		3,629,771	1,213,089
現金及現金等價物之年末餘額		4,736,425	3,674,589
現金及現金等價物之分析			
載於財務狀況表之現金及現金等價物	28	4,736,425	3,629,771
歸屬於分類為持有待售之處置組中 資產的現金及現金等價物		—	44,818
載於現金流量表之現金及現金等價物		4,736,425	3,674,589

2010年12月31日

1 公司資料

本公司是於1998年8月13日在中國境內成立之有限公司。根據上海市政府於2001年9月12日簽發之「滬府體改審[2001]第026號」批文，本公司於2001年9月27日改制為股份有限公司。本公司主營業務範圍為房地產之開發、代理、投資、物業管理及以上相關業務之諮詢服務。本公司之註冊辦公地址為中國上海市曹楊路510號9樓。本公司之主要營業地位於中國上海市復興東路2號復星商務大廈5樓至7樓。

本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事房地產開發、房地產投資及與房地產開發經營之相關服務。

董事認為，本集團之控股公司為成立於中國之上海復星高科技（集團）有限公司（「復星高科技」）；本集團之中間控股公司為成立於香港之復星國際有限公司（「復星國際」）；本集團之最終控股公司為成立於英屬維京群島之復星國際控股有限公司。

2.1 編報基礎

本財務報表乃按國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則（包括所有國際財務報告準則，國際會計準則及詮釋）及香港公司條例之披露要求編製。除投資物業及個別金融資產按公平值計量外，本財務報表乃按歷史成本基礎編製。該等財務報表以人民幣呈列。除特別指明外，所有涉及金額均以進位之最接近的人民幣千元列示。

合併基礎

自2010年1月1日起的合併基礎

綜合財務報表乃包括本集團截至2010年12月31日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃與本集團於相同申報年度內採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司之經營成果自購買之日起合併，該收購日乃本集團取得控制權之日起，並繼續合併至附屬公司控制權終止。本集團內部各公司之間的結餘、交易以及因集團內公司間交易產生的未實現收益及損失以及股息於合併時全部抵銷。

即使會產生虧損結餘，附屬公司之虧損仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司擁有權權益之變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘若本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；以及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收對價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；以及(iii)計入損益的溢利或虧損。先前確認之本集團應佔其他綜合收益，乃視乎情況重新分類損益或留存溢利。

本公司於收購附屬公司時判斷該收購是否構成企業合併。一項業務乃用投入以及應用該等投入使之產生產出之過程構成。若被收購之附屬公司不構成一項業務，本公司將此收購視為一項資產收購。

2.1 編報基礎 (續)

於 2010 年 1 月 1 日之前的合併基礎

上述若干規定採用未來適用法，然而下列差異則於若干情況下承前結轉自先前的合併基礎：

- 於 2010 年 1 月 1 日前所收購非控股權益（前稱少數股東權益）按母公司實體延伸法進行會計處理，據此，對價與應佔所收購淨資產賬面值的差額於商譽中確認。
- 本集團產生的虧損歸屬於非控股權益，直至結餘沖減至零為止。任何進一步超出的虧損均歸屬於母公司，除非非控股權益有約束責任，而須承擔上述虧損。於 2010 年 1 月 1 日前的虧損不會與非控股權益及母公司股東之間重新分配。
- 倘若喪失控制權，則本集團按於喪失當日應佔資產淨值比例，就保留的投資進行會計處理。該等投資於 2010 年 1 月 1 日的賬面值並無重述。

2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度財務報表中首次採納下列新頒佈及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 1 號 (修訂本)	首次採用國際財務報告準則
對國際財務報告準則第 1 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 1 號首次採用國際財務報告準則 – 首次採用的額外豁免
對國際財務報告準則第 2 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 2 號以股份為基礎的支付 – 集團內現金結算的以股份為基礎的支付交易
國際財務報告準則第 3 號 (修訂本)	企業合併
國際會計準則第 27 號 (修訂本)	合併及單體財務報表
對國際會計準則第 39 號的修訂	修訂之國際會計準則第 39 號金融工具：確認與計量 – 符合條件的被套期項目
國際財務呈報詮釋第 17 號	向所有者分配非現金資產
對國際財務報告準則第 5 號的修訂 (包括於 2008 年 5 月頒佈的國際財務報告準則修訂中)	修訂之國際財務報告準則第 5 號持有待售之非流動資產與終止經營 – 喪失對附屬公司控制權的出售計劃
國際財務報告準則 2009 年度修訂	於 2009 年 4 月頒佈之若干國際財務報告準則的修訂

除下文所述國際財務報告準則第 3 號 (修訂本)、國際會計準則第 27 號 (修訂本)、包括於國際財務報告準則 2009 年度修訂中的對國際會計準則第 7 號的修訂的影響外，採納這些新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團之財務報表不會有任何重大影響。

2.2 會計政策及披露變更(續)

採納上述新頒佈及經修訂國際財務報告準則之主要影響：

- (1) 國際財務報告準則第 3 號(修訂本) 企業合併以及國際會計準則第 27 號(修訂本) 合併及單體財務報表

國際財務報告準則第 3 號(修訂本) 闡述了與企業合併相關會計處理的一系列變化。該等變化對企業合併中非控股權益的初始計量，交易成本的會計處理，或然對價的初始確認和後續計量以及分步收購實現企業合併產生影響。該等變化將對企業合併中商譽的確認，企業合併所屬會計期間及以後會計期間之經營成果產生影響。

國際會計準則第 27 號(修訂本) 規定，對處置附屬公司部分股權且未失去控制權的交易應視為權益交易，該類交易對商譽無影響，亦不會由此產生相應的溢利或虧損。此外，上述經修訂的準則對附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權等交易事項的會計處理也做了相應的更改。相應修改之準則包括但不限於：國際會計準則第 7 號現金流量表，國際會計準則第 12 號所得稅，國際會計準則第 21 號匯率變動的影響，國際會計準則第 28 號聯營企業的投資和國際會計準則第 31 號共同控制企業的權益。

該等經修訂準則之變動採用未來適用法，將影響 2010 年 1 月 1 日以後發生的收購、喪失控制權及與非控股股東之間的交易。

- (2) 於 2009 年 4 月頒佈之國際財務報告準則 2009 年度修訂，其中載列多項對國際財務報告準則作出的修訂。各準則存在不同的過渡期。儘管採用部分修訂可能引致會計政策變動，該等修訂對本集團不會有重大財務影響。與本集團相關之主要修訂詳情如下：

- 國際會計準則第 7 號現金流量表：要求只有導致於綜合財務狀況表中確認為資產的開支方可歸為投資活動產生之現金流量。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團尚未於該等財務報表中採納下列已頒佈但未生效之新制訂及經修訂國際財務報告準則。

對國際財務報告準則第 1 號的修訂	修訂之國際會計準則第 1 號首次採用國際財務報告準則—嚴重惡性通貨膨脹及取消首次採用者的固定過渡日 ⁴
對國際財務報告準則第 1 號的修訂	修訂之國際會計準則第 1 號首次採用者無需按照國際財務報告準則第 7 號披露比較信息的有限豁免 ²
對國際財務報告準則第 7 號的修訂	修訂之國際財務報告準則第 7 號金融工具：披露—金融資產轉讓 ⁴
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁶
國際會計準則第 24 號(修訂本)	關聯方披露 ³
對國際會計準則第 32 號的修訂	修訂之國際會計準則第 32 號金融工具：披露—配股的分類 ¹
對國際財務呈報詮釋第 14 號的修訂	修訂之國際財務呈報詮釋第 14 號最低注資要求 ³
國際財務呈報詮釋第 19 號	以權益工具消除金融負債 ²
對國際會計準則第 12 號的修訂	修訂之國際會計準則第 12 號稅項：相關資產的收回 ⁵

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響(續)

除上述之外，國際會計準則理事會頒佈了*國際財務報告準則2010年度修訂*。其中載列多項對國際財務報告準則作出的修訂，主要旨在刪去不一致條文及澄清措辭。除對國際財務報告準則第3號及國際會計準則第27號的修訂於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效外，儘管各準則及詮釋存在不同的過渡期，對國際財務報告準則第1號、第7號，國際會計準則第1號、第34號及國際財務呈報詮釋第13號的修訂於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效。

- 1 於2010年2月1日或之後開始的會計期間生效
- 2 於2010年7月1日或之後開始的會計期間生效
- 3 於2011年1月1日或之後開始的會計期間生效
- 4 於2011年7月1日或之後開始的會計期間生效
- 5 於2012年1月1日或之後開始的會計期間生效
- 6 於2013年1月1日或之後開始的會計期間生效

上述變更可能對集團產生重大影響之具體信息列示如下：

於2009年11月頒佈之國際財務報告準則第9號為最終完全取代國際會計準則第39號*金融工具：確認與計量*的第一階段第一部分。本階段修訂關注金融資產分類和計量。與目前將金融資產分為四類不同，所有金融資產將基於企業管理金融資產之業務模式及合同現金流特徵測試以攤餘成本或以公平值計量。與國際會計準則第39號相比，該等修訂將有助於改進並簡化金融資產的分類與計量。

國際會計準則理事會於2010年10月就金融負債頒佈國際財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」）。修訂產生之變動僅影響透過公平值選擇（「公平值選擇」）以公平值計入損益的金融負債之計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他綜合收益中呈列。除非於其他綜合收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。國際會計準則第39號有關負債之所有其他規定均適用於國際財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇計入貸款承諾及財務擔保合約。

國際財務報告準則第9號旨在全面取代國際會計準則第39號。於全面取代前，國際會計準則第39號於套期會計、終止確認及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自2013年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。

除上文所述國際財務報告準則第9號之影響外，採用上述新頒佈及經修訂的國際財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況不會有重大影響。

國際會計準則第12號之修訂於2010年12月發佈，該修訂引入了一項可推翻的假設，即對於依據國際會計準則第40號之規定以公平值模式計量的投資物業產生的遞延稅項基於投資物業的賬面值將通過出售收回的假設而確定。如該投資物業為應折舊資產，且在相應業務模式下的持有目標是隨時間的推移（而不是通過出售）消耗實質上所有的經濟利益，則該假設可被推翻。該修訂同時規定，使用國際會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產所產生的遞延稅項應當基於通過出售來計量。本集團預期自2012年1月1日起追溯應用國際會計準則第12號之修訂。本集團先前計提之投資物業公平值變動收益產生的遞延稅項乃假定該等物業的賬面價值將通過使用收回。

2.3 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響(續)

2010年5月頒佈之國際財務報告準則2010年度修訂，其中載列多項對國際財務報告準則作出的修訂。本集團預期自2010年1月1日起採納該等修訂。各準則存在不同的過渡期。儘管採用部分修訂可能引致會計政策變動，該等修訂對本集團不會有重大財務影響。預期對本集團會計政策產生重大影響的修訂如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號企業合併：闡明國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號及第39號之修訂所消除對或然對價之豁免，並不適用於採用國際財務報告準則第3號（於2008年經修訂）前所進行的企業合併之或然對價。

另外，該等修訂將以公平值或被收購方可辨認淨資產之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成分，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之資產淨值。除非其他國際財務報告準則規定需採用其他計量準則，非控股權益之其他成分均以收購日期之公平值計量。

該等修訂亦加入明文指明，以闡明尚未取代及自願取代的股份支付獎勵的會計處理方式。

- (b) 國際會計準則第1號財務報表的列報：闡明有關權益各成份的其他綜合收益分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 國際會計準則第27號合併及單體財務報表：闡明國際會計準則第27號（於2008年經修訂）對國際會計準則第21號、第28號及第31號作出的後續修訂預期將於2009年7月1日或之後開始之年度期間或開始應用國際會計準則第27號時（兩者中較早者）應用。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接地控制其財務及經營政策，並從中獲得利益之公司。

附屬公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。除國際財務報告準則第5號所規定之分類為持有待售之處置組中資產外，本公司於附屬公司之投資以成本扣除減值損失呈列。

2.4 主要會計政策(續)

共同控制企業

共同控制企業指受共同控制的合營企業，合資各方不能單方面控制合營企業的經濟活動。

本集團於共同控制企業之投資乃按權益法核算，按本集團應佔共同控制企業之淨資產扣除減值損失於綜合財務狀況表中呈列。本集團應佔共同控制企業收購後業績和儲備份額分別計入綜合利潤表及綜合儲備中。當應佔經營成果之比例不同於本集團於共同控制企業所佔之權益比例時，收購後本集團應佔共同控制企業經營成果之份額由共同控制方協議決定。本集團與共同控制企業關聯交易所產生之未實現收益或損失，均按本集團於共同控制企業所佔之投資比率抵銷，除非未實現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購共同控制企業產生之商譽包括在本集團於共同控制企業投資內。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

共同控制企業之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於共同控制企業之投資作為非流動資產按成本扣除減值損失呈列。

聯營公司

聯營公司（非附屬公司或共同控制企業）為本集團一般持有其不少於 20% 表決權之長期權益，並可對其施以重大影響。

本集團於聯營公司之投資乃按權益法核算，在本集團之綜合財務狀況表中，按本集團應佔之淨資產扣除減值損失呈列。本集團應佔聯營公司收購後業績及儲備份額分別計入綜合利潤表及綜合儲備中。本集團與聯營公司關聯交易所產生之未實現收益或損失，均按本集團於聯營公司所佔之投資比率抵銷，除非未實現虧損額顯示已轉讓資產出現減值。收購聯營公司產生之商譽包括在本集團於聯營公司投資內而不單獨進行減值測試。倘若會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

聯營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於聯營公司之投資作為非流動資產按成本扣除減值損失呈列。

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽

自 2010 年 1 月 1 日起的企業合併

企業合併乃按收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公平值計量，該公平值為本集團轉讓資產於收購日的公平值，本集團自被收購方之前度擁有人承擔的負債以及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各企業合併中，收購方以公平值或應佔被收購方可辨認淨資產份額計算於被收購方的非控股權益。收購成本於發生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款以及於收購日之經濟環境和相關條件，評估將承接的金融資產和負債，以作出合適的分類及指定，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘若企業合併分步完成，收購方先前持有的被收購方的股權於收購日的公平值應按收購日的公平值通過利潤表重新計量。

收購方將轉讓的任何或然對價於收購日按公平值確認。或然對價（被視為一項資產或負債）公平值的變動，按照國際會計準則第 39 號的要求，確認為損益或作為其他綜合收益的變動。倘若或然對價分類為權益，則其最終於權益中結算前無需重新計量。

商譽初始確認時按成本計量，即已轉讓總對價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超出收購日所收購公司之可辨認資產、負債之公平值的差額。如總對價及其他項目低於所收購附屬公司淨資產之公平值，該等差額在評估後，於利潤表中確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽應以成本減去累計減值損失來計量。商譽賬面價值須於每年進行評估是否發生減值，如事件或環境變化表明其賬面價值可能出現減值，則需要進行更為頻繁的評估。本集團於每年 12 月 31 日對商譽進行減值測試。就減值測試而言，商譽自取得之日始分配至各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產生單元或單元組。

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。倘若現金產出單元（現金產出單元組）的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值損失。已確認之商譽減值損失在後續期間不可轉回。

倘若商譽構成現金產出單元（現金產出單元組）的一部分，且該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價值。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計量。

2.4 主要會計政策(續)

企業合併及商譽(續)

於2010年1月1日前的企業合併

與上述採用未來適用法的規定相比，於2010年1月1日前進行的企業合併有以下差異：

企業合併採用購買法入賬。與收購直接相關之交易成本構成收購成本的一部分。非控股權益（前稱少數股東權益）乃按所收購公司可辨認淨資產應佔份額計量。

分步進行企業合併乃分步入賬。任何新增的所收購的應佔權益，並不影響先前確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非企業合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定的現金流量出現大幅變動。

當且僅當本集團負有現時義務，經濟利益很可能流出，並且能夠確定可靠估計時，方會確認或然對價。對或然對價的後續調整乃確認為商譽的一部分。

非金融資產減值

倘若一項資產（除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽以及劃分為持有待售的處置資產組）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回價值。一項資產的可收回價值是指資產或現金產出單元的使用價值與其公平值扣除銷售成本二者之中的較高者。可收回價值以單個資產項目釐定，除非該資產主要依附於其他資產或一組資產產生現金流量之情形外。該等情況下，可收回價值乃依據資產所屬現金產出單元確定。

倘若資產的賬面價值超過其可回收價值，該資產應視為已經減值。對其使用價值進行評估時，預期未來現金流量以反映當前市場評定之貨幣時間價值以及資產特有風險的稅前折現率折現至當前價值。減值損失應於發生當期在利潤表之相應費用科目中反映。減值損失應於發生當期入賬，除非該項資產是以重估值入賬，該等減值損失應按相關重估值資產之會計政策釐定。

在每個報告日需對已確認減值資產作出評定，以評價是否有跡象表明已確認之減值損失可能不復存在或有所減少。若有跡象表明此情況存在，則可收回價值需進行評估。當且僅當自上一次確認減值損失後，評價其可收回價值之估計方法有所改變時，除商譽外資產的減值損失才可轉回。該等轉回的數額不能高於該項資產以前年度沒有確認資產減值損失時的賬面價值（減去折舊或攤銷後）。該等轉回應於發生當期在利潤表中確認。

2.4 主要會計政策(續)

關聯方

符合以下定義之一，可認定為本集團之關聯方：

- (a) 一方，直接或間接通過一家或多家中介，(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團一起在同一控制下；(ii)在本集團享有權益，從而對本集團有重大影響；(iii)對本集團擁有共同控制；
- (b) 一方為聯營公司；
- (c) 一方為共同控制企業；
- (d) 一方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 一方為上述(a)或(d)提到的任何人士的家庭之親密家庭成員；及
- (f) 一方為由上述(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。

物業及設備及折舊

物業及設備（在建工程除外）乃以成本減累計折舊及任何減值損失呈列。當一項物業及設備組成分類為持有待售之處置組中資產時，根據國際財務報告準則第5號的規定，無需計提折舊。詳情載於「分類為持有待售之非流動資產及處置資產組」會計政策中。物業及設備的購買價格及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態的直接可歸屬成本。

物業及設備投入運作後產生的支出，如維修保養等，一般於產生期間之利潤表中扣除。倘若滿足確認條件，大修支出可資本化為資產賬面成本或重置成本。當物業及設備中某一部分須於使用過程中重置，本集團將該部分物業及設備視為一項單獨的資產，按特定的可使用年限及折舊進行後續計量。

物業及設備之折舊是將每項資產原值扣減殘值後按其估計可使用年限以直線法攤銷。計算折舊所採用之主要年折舊率列示如下：

房屋	10-20 年
租賃物業改良支出	租期或可使用年限（以較短者為準）
辦公設備	5 年
運輸設備	5 年

物業及設備之殘值，使用年限和折舊方法至少於每一財年終了時審閱並調整。

2.4 主要會計政策 (續)

物業及設備及折舊 (續)

當一項物業及設備無法從繼續使用或處置中獲取預期經濟利益，該項資產將終止確認。因終止確認該項物業及設備產生之任何盈虧（處置淨收入與物業及設備賬面價值間的差額）將計於當年之利潤表中。

在建工程以成本扣除任何減值損失列示且不進行折舊。成本包括直接興建之成本及興建期間相關的符合資本化條件的貸款費用。當在建工程完工並可作既定用途時，即會轉撥為適當類別之物業及設備。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。該等物業初始以成本計量，包括交易成本。其後，該等物業以公平值列賬，以反映報告日之市場情況。

投資物業公平值變動所產生之溢利及虧損計入當期利潤表。

投資物業報廢或出售產生之任何溢利及虧損，確認於報廢或出售期間之利潤表中。

就轉往自有物業或存貨而言，用作後續計量的入賬成本為改變用途之日的公平值。由存貨轉為投資物業時，該物業當日之公平值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。對尚處於建造中之投資物業，該物業於轉換日之公平值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。

分類為持有待售之非流動資產及處置資產組

倘若非流動資產及處置資產組之賬面價值將主要藉一項出售交易而非通過持續使用收回時，則分類為持有待售。該等情況下，資產或處置資產組應可按當前狀況即時出售，惟僅受出售該等資產或處置資產組之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率極高。處置組中之附屬公司的所有資產及負債均歸類為持有待售，而不論本集團於處置完成後是否保留原附屬公司之非控股權益。

分類為持有待售之處置組中非流動資產及處置資產組（投資物業、遞延稅項資產及金融資產除外）乃按公平值撇減銷售開支與賬面值較低者計量。分類為持有待售之設備物業及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

2.4 主要會計政策(續)

除商譽外的無形資產

單獨取得之無形資產乃按取得時成本計量。通過企業合併取得之無形資產乃按收購時點之公平值計量。無形資產使用期分為有限期或無限期。具有限期的無形資產按可用經濟年期攤銷，若有跡象顯示無形資產出現減值時則評估減值。具有有限使用期的無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各報告日進行覆核。

本集團之無形資產列示其成本減除減值損失後之金額，在預計的 10 年使用壽命期限內按照直線法攤銷。

經營租賃

凡與資產之所有權相關之絕大部分回報及風險仍歸出租方之租賃，列為經營租賃。倘若本集團為出租人，經營租賃之資產應列為非流動資產，經營租賃之租金收入以直線法按租賃期於利潤表中確認為收入。倘若本集團為承租人，經營租賃之租金支出以直線法按租賃期於利潤表中確認為費用。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

國際會計準則第 39 號中涉及的金融資產按適當之形式劃分為按公平值計量且其變動計入損益之金融資產、貸款及應收款項和可供出售之金融投資。本集團於金融資產初始確認時確定其分類。金融資產進行初始確認時，以其公平值，加上可直接歸屬交易之成本計量，除非是公平值變動不計入損益之投資。

任何正常方式購買或出售金融資產應於交易日，即如本集團承諾購買或出售資產之日期確認。正常方式指遵循相關市場中的規則或慣例在約定時間內交付該項金融資產。

本集團之金融資產包括銀行結餘、應收賬款及其他應收款、應收借款、有市場報價及無市場報價金融工具與應收關聯公司／控股公司款項。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

不同分類的金融資產之後續計量方法如下：

按公平值計量且其變動計入損益之金融資產

以公平值計量且變動計入損益之金融資產一包括為交易而持有之金融資產和初始以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產。為交易而持有之金融資產指在近期以出售為目的之金融資產。此類別亦包括本集團簽訂之非歸屬於國際會計準則第39號之套期工具的衍生金融工具。按公平值計量且其變動計入損益之金融資產在財務狀況表中以公平值列示，且其公平值變動於利潤表內部確認，該公平值淨損益不包含因持有這些金融資產而收到的股息收入。這些股息收入根據下述「收入確認」進行會計處理。

本集團需評估按公平值計量且其變動計入損益的為交易而持有的金融資產，評定是否在短期內出售的意圖仍然適當。當由於缺乏活躍交易市場及管理層在可預見的將來將其出售的意圖有重大變化而導致無法按此類金融資產交易時，本集團在極特殊的情況下會重分類該等金融資產。根據其性質，按公平值計量且其變動計入損益之金融資產將被重分類為藉口和應收款項，可供出售金融資產以及持有至到期投資。該等評估不會影響透過公平值選擇以公平值計入損益的金融資產。

借款及應收款項

借款及應收款項指有固定或可確定之付款（在活躍的市場上沒有標價）之非衍生金融資產。該等資產之賬面價值採用實際利率法以攤餘成本減去任何減值損失計量。計算攤餘成本時，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。實際利率法攤銷作為融資成本於利潤表中確認、減值損失亦在利潤表中確認。

可供出售之金融投資

可供出售之金融投資是指那些可供出售之上市及非上市非衍生金融資產。權益投資包括既非為交易持有，又非以公平值且其變動計入損益計量的可供出售金融資產。債權投資包括意圖持有不定期間且根據流動性或市場情況變化而出售之可供出售金融資產。

該等資產初始計量後，乃按公平值作後續計量，相關盈虧確認於其他綜合收益可供出售金融投資公平值儲備項目中。直至該投資被終止確認或確定減值時，以往計入可供出售金融投資公平值儲備中之累計溢利及虧損轉計入利潤表其他收入或其他開支中。賺取的利息及股息根據下述「收入確認」分別在利潤表內確認為其他收入之利息收入及股息收入。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

可供出售之金融投資(續)

當非上市權益性證券的公平值由於：(1)合理的公平值估計範圍的變化對該投資而言重大；(2)各種結果的概率很難合理地確定並用於公平值的評估而不能被可靠計量時，因此，該等證券按成本扣除減值損失計量。

本集團評估近期內是否有能力及意圖出售可供出售金融資產。當活躍市場缺乏或管理層近期意圖發生顯著變化而不能出售該等金融資產時，本集團在極特殊的情況下會重分類該等金融資產。當金融資產滿足借款及應收款項之定義且集團有意圖與能力在可預期未來持有該等資產或持有直至到期時，該等金融資產可分類為借款及應收款項。當且僅當集團有能力與意圖持有該等資產至到期時，該等金融資產方可分類為持有至到期金融資產。

倘若一項金融資產從可供出售劃分為其他類別，之前於權益中確認之溢利及虧損採用實際利率法於投資剩餘期限內攤銷計入利潤表。新攤銷成本與預期現金流之差異採用實際利率法於投資剩餘期限內攤銷計入利潤表。倘若期後發生減值，計入權益之金額需重分類至利潤表。

金融資產的終止確認

倘若在以下情形出現時，金融資產(適當時指部分金融資產或一組類似的金融資產的一部分)被終止確認：

- (1) 從資產收取現金流量的權利已逾期；
- (2) 本集團轉移了從資產收取現金流量的權利，或保留了從資產收取現金流量的權利，但根據已簽訂之協議作為解除一項承擔而不可延遲地將其全部支付予第三方；以及以下兩種情形之一：(a) 將資產所有權上的主要風險和報酬轉移；(b) 未將資產所有權上的主要風險和報酬轉移或保留，但將資產的控制權轉移。

當本集團已將從資產收取現金流量的權利轉移，並不再對該資產保留繼續管理權或實施控制，該等資產的確認性以本集團之持續參與為限。在此情況下，集團須確認相關負債。轉讓之資產及相關負債之計量以本集團保留之權利及義務為基礎。

以抵押轉移資產方式持續參與的，以資產初始賬面價值與本集團被要求償還對價之最大額孰低計量。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產減值

本集團於每個報告日對金融資產或金融資產組進行覆核以評價是否有跡象表明其減值。當且僅當一個或多個事項結果表明客觀證據顯示存在減值，且該事項會影響金融資產或一組金融資產能夠可靠預期的未來現金流量時，一項或一組金融資產須確認減值。減值跡象包括債務人或一組債務人經歷嚴重的財務困難，歸還本金及利息時違約，可能發生破產或其它財務重組以及其他可觀察數據顯示預計未來現金流發生減少（如拖欠款或與違約有關的經濟條件發生變化）。

以攤餘成本計價之金融資產

對以攤餘成本計價之金融資產，本集團首先評估單項重大或整體重大之金融資產是否存在減值跡象。倘若本集團確定單項評估之金融資產不存在減值跡象，不論重大與否，須將該資產包含於具有相似信用風險特徵之金融資產中，整體考慮是否存在減值跡象。已確認減值損失的，單項資產不包括於整體減值評估中。

若有客觀證據表明存在減值損失，損失金額以資產之賬面價值和預期現金流量之現值（不包含尚未發生之未來信用損失）的差額計量。預期現金流量之現值乃按金融資產之初始實際利率（如初始確認時採用之實際利率）折現。倘若一筆借款為浮動利率，計量減值損失之折現率為現行之實際利率。

資產賬面價值的減少通過直接撇銷或一個備抵賬戶反映。減值損失金額於利潤表中確認。利息收入乃根據撇減減值損失後之賬面價值繼續計提，利率為確定減值損失時進行未來現金流量折現所使用之折現率。倘若無可實現的回收前景且所有抵押品均已實現或轉予本集團，借款和應收款項及其相關的減值損失將予以轉銷。

倘若在下一連續期間，減值損失得到恢復並可與減值損失確認後之某一事件直接相關，前期確認之減值損失得以轉回。任何後續轉回的減值損失確認於利潤表其他開支中。

以成本計價之金融資產

倘若有客觀證據表明一項因其公平值不能被可靠計量而不以公平值列示非上市權益工具存在減值損失，則應以資產之賬面價值和預期現金流量之現值（以當前市場一相似金融資產之回報率為折現率折現）的差額作為損失之金額。該等資產之減值損失不予轉回。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產減值(續)

可供出售之金融投資

對可供出售之金融投資，本集團於每一報告期末評估是否存在客觀證據表明一項投資或一組投資發生減值。

倘若可供出售之資產發生減值，其成本（與主要付款及攤銷相抵後）與當前公平值之差額，扣除以往期間已計入利潤表之減值損失，從其他綜合收益轉入利潤表。

當可供出售金融資產之公平值較其成本顯著或持續下降，或有其他證據表明資產已發生減值的情況時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」乃根據投資原始成本確定，「持續」乃根據公平值低於初始成本期間確定。倘若有證據顯示發生減值，收購成本與當前公平值之差，即累計虧損，扣除以往期間已計入利潤表之減值損失，從其他綜合收益轉入利潤表。歸類為可供出售權益工具發生的減值損失不得在利潤表轉回。減值確認後之公平值增加直接計入其他綜合收益。

金融負債

初始確認與計量

國際會計準則第 39 號中涉及的金融負債按適當之形式劃分為按公平值計量且其變動計入損益之金融負債、貸款及其他借貸。本集團於金融負債初始確認時確定其分類。

金融負債進行初始確認時，以其公平值計量。倘若金融負債為貸款及其他借貸，以公平值加上可直接歸屬交易之成本計量。

本集團之金融負債包括應付賬款及票據、其他應付款項、計息銀行貸款及其他貸款、應付關聯公司款項及關聯公司貸款。

後續計量

金融負債分類不同會使得金融負債後續計量方法不同。具體如下：

貸款及其他借貸

初始計量後，計息銀行貸款及其他貸款採用實際利率法按攤餘成本計量。倘若折現影響屬非重大，按成本計量。實際利率法攤銷及金融負債終止確認時的相關損益於利潤表中確認。

計算攤餘成本時，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。相關利息支出在利潤表的「融資成本」中確認。

2.4 主要會計政策(續)

終止確認金融負債

金融負債於債項下的責任被解除取消或屆滿時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸方授予條款迥異的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則該等變更或修訂視作終止確認原負債，同時確認新負債，新舊負債賬面值的差額於綜合利潤表中確認。

金融工具抵銷

當且僅當有意圖且有現時法定權利抵銷已確認之金融資產與金融負債，或同時變現金融資產及清償金融負債時，金融資產與金融負債以相互抵銷後的淨額於財務狀況表中列示。

金融工具的公平值

在活躍市場中買賣的金融工具的公平值，乃根據其所報市價或交易商報價（好倉的買價及淡倉的賣價）釐定，且毋須就交易成本進行任何扣減。就並未於活躍市場上市的金融工具，公平值乃使用適當的估值方法釐定。估值方法包括利用類似市場交易，與可觀察得到市價的類似工具比較，折現現金流分析以及期權定價模式。

開發中物業

開發中物業按成本列賬，其中包括該等物業之一切開發開支，包括土地成本、利息開支及可直接歸屬於該等物業之其他開支。

開發中物業分類為流動資產，除非有關物業開發項目的預計建造週期超出正常營業週期。

於報告日，開發中物業乃按成本值與可變現淨值較低者計量，可變現淨值低於成本值之差額確認為撥備。可變現淨值基於管理層根據當時市況所估計的日常業務過程中的銷售價格而確定，並減除預期的最終完成尚需的成本及銷售開支。

待售已落成物業

待售已落成物業乃按成本值或可變現淨值（以較低者為準）在財務狀況表中列賬。董事根據現行市況估計可變現淨值。成本按照未售物業應佔之土地及樓宇總成本之比例釐定。對可變現淨值低於存貨成本值之差額確認為撥備。

現金及現金等價物

編製綜合現金流量表與財務狀況表時，現金及現金等價物包括現金、銀行存款及自購買日起將於三個月內到期之短期投資。

2.4 主要會計政策(續)

稅項

所得稅項由即期及遞延稅項組成。與非直接確認於利潤表中的項目相關之稅項確認於綜合收益表中或直接計入權益。

當期及前期之現行稅項資產及負債以預期從稅務主管部門返還或支付給其的金額核算。採用之稅率(及稅收法律)為於報告日已頒佈已生效或與報告期末將生效之稅率(及稅法),且需考慮本集團經營地之解釋條款及實務慣例。

遞延稅項撥備採用負債法,對所有於結算日就資產及負債之賬面值與計稅基礎不同而引致之暫時性差異做出撥備。

除以下事項外,遞延稅項負債核算所有應課稅之暫時性差異:

- (1) 遞延稅項負債產生於交易中對商譽,某一資產或負債的初次確認,且此交易非企業合併,交易時對會計列報利潤或應課稅利潤或損失亦無影響;及
- (2) 投資附屬公司,聯營公司及共同控制企業產生之應課稅暫時性差異,其轉回之時點能預期且可能不會在可預見之將來轉回。

遞延稅項資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉予以確認,除以下事項外,惟以應納稅溢利可供抵銷之可抵扣暫時性差異,可動用之未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉為限:

- (1) 與遞延稅項資產有關之可抵扣暫時性差異產生於交易中對某一資產或負債的初次確認,且此交易非商業合併,交易時對會計列報利潤或稅法核定利潤或損失亦無影響;及
- (2) 對於投資附屬公司產生之可抵扣暫時性差異,遞延稅項資產惟以其將有可能於可預見之將來轉回並為再次獲取應稅利潤而動用為限確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以審閱,並撇減至不再可能擁有足夠之應納稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。相反,以前年度未確認之遞延稅項資產於每個結算日予以再次評價,並以可能擁有足夠之應稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產與負債以預期資產被確認或負債被償還時期之稅率計量,附以報告日頒佈或被實際適用之稅率(稅收法律)為基準。

若有合法執行力確保以抵銷現行稅項資產與現行稅項負債,且與同一稅收實體及主管部門相關,遞延稅項資產與負債可予以抵銷。

2.4 主要會計政策(續)

政府補貼

政府補貼在所有條件均已符合且合理保證能收到時以公平值入賬，當政府補貼與某個費用項目相關聯時，在其預期可獲得補償的情況下，政府補貼的確認需與費用配比。

當政府補貼與某個資產項目相關聯時，公平值先計入遞延收入科目，並根據相關資產之預期使用年限以直線法計於利潤表，或者撇減資產賬面金額，並透過減少折舊金額計入利潤表。

收入確認

當經濟利益很可能流入本集團，且相關之收入能夠可靠地計量時確認收入，各項具體確認基礎如下：

- (a) 出售已落成物業之收入於物業的所有權之風險及回報已轉移至買方即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合財務狀況表流動負債項下；
- (b) 物業代理及中介收入、物業銷售策劃及廣告收入以及工程監理收入於有關服務已提供，經濟利益極可能流入本集團及有關開支能可靠地計量時確認；
- (c) 租金收入根據租約年期按配比原則予以確認；
- (d) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利率法在金融工具的估計年限內將估計的未來現金收入折現為金融資產的賬面淨值的利率；及
- (e) 股息收入在股東收取款項的權力確定時予以確認。

退休福利

根據一項由地方政府管理部門安排之固定供款退休計劃繳納給指定之地方政府機構之供款於發生時計入當期利潤表。

住房福利

繳納給公積金管理中心的住房公積金供款於發生時計入當期利潤表。

2.4 主要會計政策(續)

借貸成本

直接涉及購入、興建或生產須經過頗長時間方可作設定用途或銷售之資產的借貸成本資本化為該等資產之成本組成部分。在該等資產基本可作設定用途或銷售時，停止將借貸成本予以資本化。有關貸款用作短期投資所獲得之投資收入，可用於扣減資本化之借貸成本。其他所有借貸成本於發生當期費用化。借貸成本包括利息及其他該主體發生之與借貸有關之成本。

股息

董事會建議之末期股息作為在財務狀況表權益內對留存溢利的分配單獨列示，直至股東大會上予以批准。上述股息於股東批准並宣告發放時，確認為負債。

公司章程授權於本集團董事宣告中期股息，中期股息於擬派時即同時宣告。因此中期股息在擬派及宣告時即被確認為負債。

外幣交易

本財務報表以人民幣呈列。人民幣乃本公司之功能性貨幣與呈列貨幣。本集團內各公司自行決定其功能性貨幣且各公司的財務報表項目以該功能性貨幣計量。外幣交易在初始確認時按交易日的功能性貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產和負債按報告日的功能性貨幣匯率折算。所有匯兌差額計入利潤表。

以歷史成本計量的非貨幣性外幣計價項目，按照初始交易日的匯率折算。以公平值計量的非貨幣性外幣計價項目，按照確定公平值之日的匯率折算。

位於中國大陸以外的附屬公司、共同控制企業及聯營公司不以人民幣作為功能性貨幣。本集團海外公司之資產及負債按報告日的功能性貨幣匯率折算，其利潤表按當年功能性貨幣之加權平均匯率折算。

所有匯兌差額於其他綜合收益中單獨列示並於匯率波動儲備中累計。若處置海外公司，已確認於其他綜合收益中與該公司相關之累計金額在利潤表中予以確認。

編製綜合現金流量表時，本集團海外公司之現金流量按現金流出／流入日之功能性貨幣匯率折算。其全年連續發生交易之現金流量按本年功能性貨幣之加權平均匯率折算。

3 主要會計估計

本集團財務資料的編製需要管理層作出影響收益、開支、資產及負債呈列金額的估計及假設，並需披露於報告日的或然負債。然而，該等假設及估計不明朗因素會導致未來須對受影響資產或負債的賬面值進行重大調整。

估計之不確定性

報告日涉及未來及其他主要來源之估算的假設，存在於未來財政年度對資產與負債之賬面價值進行重大調整之風險。

商譽之減值

本集團至少每年對商譽進行減值測試。此測試需要對商譽所攤入之現金產出單元的使用價值做出估計。估計使用價值需要本集團估算現金產出單元之預期未來現金流，並選擇合適的折現率計算現金流量的現值。於2010年12月31日，商譽之賬面價值為人民幣70,526,000元（2009：人民幣65,867,000元），詳情載於附註19。

投資物業公平值之估值

倘若活躍市場缺乏類似物業之現行價格，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）物業當時在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業之現行價格須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

本集團所作公平值估計之主要假設涉及：地點及狀況相同之類似物業最新租值、適當之折讓率、預計未來市場租值及維修保養成本。截至2010年12月31日止，投資物業之賬面價值為人民幣2,551,167,000元（2009：人民幣2,057,400,000元），詳情載於附註17。

應收賬款及其他應收款之壞賬撥備

應收賬款及其他應收款壞賬撥備之計提根據評估應收賬款及其他應收款之可回收性確定。確定壞賬準備需要管理層的判斷和估計。倘若有明確證據表明本集團未能收回債權，則須計提壞賬撥備。倘若將來實際壞賬值或預計值與初始估計值存在差異，該差異將影響差異變更期間應收款項、壞賬準備費用及沖銷之賬面值。

3 主要會計估計(續)

估計之不確定性(續)

遞延稅項資產

所有可被扣減暫時性差異及未被動用之稅項資產與未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於有可能出現的未來應計稅利潤用以抵扣可扣減暫時性差異，及未被動用之稅項資產及未被動用之稅務虧損之結轉。本集團相關公司未來實際或預計納稅徵收額與初始估計值可能存在差異，該差異將影響遞延稅項資產及估計值變更期間所得稅費用。

4 分部資料

出於管理目的，本集團根據提供之業務及所處地區劃分業務單元，本集團有如下 12 個報告分部：

- (a) 上海、北京、天津、湖北、重慶、浙江、四川、江蘇、吉林、陝西以及山西分部主要從事住宅及商用物業之開發、銷售及租賃；
- (b) 「其他」分部主要包括本集團提供之與房地產相關服務，包括物業代理、物業管理、房產諮詢及廣告服務。

根據本集團本年之業務及所處地區，管理層將山西分部劃分為一個新的報告分部。

管理層出於決定資源配置和業績評價的目的，對各報告分部的經營成果分開進行管理。分部業績，以扣除土地增值稅後的除稅前溢利及虧損為基礎進行評價。

分部資產不包括商譽及遞延稅項資產。

分部負債不包括除土地增值稅彌償款外其他事項引起的遞延稅項負債。

經營分部間的轉移定價，參照與第三方進行交易所採用的公允價格制定。

4 分部資料(續)

截至2009年 12月31日 止年度	房地產開發										合計 人民幣千元	
	上海 人民幣千元	北京 人民幣千元	天津 人民幣千元	湖北 人民幣千元	重慶 人民幣千元	浙江 人民幣千元	四川 人民幣千元	江蘇 人民幣千元	吉林 人民幣千元	陝西 人民幣千元		其他 人民幣千元
分部收入：												
向外部分客戶銷售	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	159,247	5,467,820
分部間銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	110,290	110,290
	1,174,715	2,777,309	375,028	30,019	342,505	519,126	—	22,080	67,791	—	269,537	5,578,110
調整：												
抵銷分部間銷售												(110,290)
抵銷營業稅及政府附加費												(283,016)
收入												5,184,804
分部業績	337,444	635,433	122,063	(19,883)	(9,754)	66,476	(10)	5,918	4,079	(9,084)	(34,771)	1,097,911
調整：												
抵銷及調整												(37,202)
除稅前溢利												1,060,709
分部資產	18,556,850	9,292,736	269,816	2,705,297	721,636	3,143,367	439,613	3,015,019	1,084,853	692,621	2,147,405	42,071,213
調整：												
抵銷及調整												(16,163,394)
處置組中資產												1,548,894
資產合計												27,456,713
分部負債	14,390,056	10,607,511	467,838	1,951,430	366,861	2,064,152	239,623	2,555,798	1,051,203	612,000	2,313,746	36,620,218
調整：												
抵銷及調整												(16,666,613)
直接與持有待售之處置組 中資產相關的負債												997,393
負債合計												20,950,998
其他分部信息：												
於利潤表中確認之減值損失	—	3,179	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,179
於利潤表中轉回之減值損失	—	(19,168)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,168)

2010年12月31日

4 分部資料(續)

地理信息

(a) 本集團截至2009年及2010年12月31日止之營業收入主要來自位於中國大陸之物業開發。

(b) 非流動資產

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
中國大陸	10,550,413	9,284,606
香港地區	1,114,422	207,686
	11,664,835	9,492,292

以上非流動資產信息乃根據資產所處區域及控股公司所處區域劃分且不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶信息

截至2010年12月31日止年度，無對某一單個客戶的收入超過本集團收入之10%（2009：人民幣609,520,000元）。

5 營業收入、其他收入及收益

收入，即本集團的營業額，代表年內已售商品的發票淨值（扣除退貨和貿易折扣），所提供服務的價值以及投資物業已收和應收租金總額。

營業收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
營業收入		
物業銷售收入	8,912,367	5,286,497
租金收入	153,762	26,529
物業代理收入	28,805	86,209
物業銷售策劃及廣告收入	1,140	6,998
物業管理收入	53,162	38,645
建築工程監理收入及諮詢收入	4,071	12,884
裝飾及工程材料收入	10,983	10,058
	9,164,290	5,467,820
減：營業稅及政府附加費	(512,484)	(283,016)
營業收入合計	8,651,806	5,184,804

5 營業收入、其他收入及收益(續)

營業收入、其他收入及收益之分析列示如下：(續)

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
其他收入		
政府補貼	6,407	32,112
存貨減值之轉回	—	19,168
銀行利息收入	15,861	1,649
應收借款之利息收入	17,794	6,870
雜項租金收入	11,930	10,424
可供出售投資之股息收入	253	—
其他	4,310	4,902
	56,555	75,125
收益		
投資物業公平值調整收益	264,578	75,404
收購非控股權益之收益	—	4,057
處置可供出售投資之收益	—	2,351
處置附屬公司之收益	1,009,764	—
處置一間聯營公司之收益	19,307	—
處置物業及設備之收益	—	1,022
	1,293,649	82,834
其他收入及收益合計	1,350,204	157,959

營業稅乃按銷售及預售物業收入，以及提供物業代理及中介服務、物業銷售策劃及廣告服務、物業管理以及建築工程監理服務收入之 5% 計算。政府附加費包括城市維護建設稅、教育費附加及河道管理費等，分別按營業稅之一定比例計算。

政府補貼乃指本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度，從政府機構獲得之鼓勵企業發展之政府補貼。收到之政府補貼並無附加條件。

6 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除\（計入）下列各項：

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
員工成本（不包括附註9所載董事、 監事及高級行政人員酬金）：			
基本薪金及其他僱員福利		164,995	151,003
以權益結算之股份支付		—	16,426
退休計劃供款：			
— 一定額供款		9,434	11,291
員工成本合計		174,429	178,720
銷售成本		5,493,887	3,655,761
經營租賃最低租賃付款額		44,790	43,351
核數師酬金		3,250	3,630
折舊		19,783	19,636
無形資產攤銷	20	582	582
商譽減值	7	64,983	3,179
物業及設備減值	7	6,500	—
存貨減值轉回	5	—	(19,168)
處置物業及設備之損失／（收益）	7,5	1,274	(1,022)
融資成本	8	297,072	76,302
處置一項投資物業之損失	7	—	790
銀行利息收入	5	(15,861)	(1,649)
應收借款之利息收入	5	(17,794)	(6,870)
投資物業之租金收入		(128,409)	(16,661)
處置附屬公司收益	5	(1,009,764)	—
處置一間聯營公司收益	5	(19,307)	—
賺取租金之投資物業所產生之 直接經營開支（包括維修保養開支）		24,714	—
收購非控股權益之收益	5	—	(4,057)
處置可供出售投資之收益	5	—	(2,351)
投資物業公平值調整之收益	5	(264,578)	(75,404)

7 其他開支

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
商譽減值	19	64,983	3,179
物業及設備減值	16	6,500	—
捐贈		3,310	3,015
延遲交付補償金		—	28,182
處置物業及設備之損失		1,274	—
處置一項投資物業之損失		—	790
以公平值計量且變動計入損益 之權益投資的公平值變動損失		1,929	—
其他		2,933	1,831
		80,929	36,997

8 融資成本

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
銀行貸款，其他貸款及債券之利息：			
— 須於五年內全部償還		695,996	619,224
— 毋須於五年內全部償還		55,239	7,161
名義利息	45 (I)	12,499	11,132
利息合計		763,734	637,517
減：資本化利息			
— 銀行貸款，其他貸款及債券利息		(469,968)	(558,068)
— 名義利息		—	(5,840)
資本化利息合計		(469,968)	(563,908)
		293,766	73,609
其他融資成本：			
— 匯兌損失		1,346	1,665
— 銀行手續費及其他		1,960	1,028
融資成本合計		297,072	76,302

9 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工

本年度，根據上市規則及公司條例第 161 條需披露的董事及監事薪金詳情如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
袍金	726	741
執行董事、獨立非執行董事及監事之其他報酬：		
— 基本薪金及其他僱員福利	4,484	3,262
— 業績花紅	2,658	1,430
— 退休計劃供款	135	124
	8,003	5,557

截至 2010 年 12 月 31 日止年度，本公司已向三位執行董事及四位獨立非執行董事支付薪金。

執行董事、獨立非執行董事及監事之薪金乃介乎零至人民幣 4,000,000 元之範圍內。

2010年12月31日

9 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度支付予獨立非執行董事之袍金詳情如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
Charles Nicholas Brooke (蒲祿祺) 先生	426	441
陳穎傑先生	100	100
張泓銘先生	100	100
王美娟女士	100	100
	726	741

本年度無其他支付予獨立非執行董事之報酬（2009：無）。

(b) 執行董事、非執行董事及監事

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他 僱員福利 人民幣千元	業績花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010					
<i>執行董事：</i>					
範偉先生	—	1,743	—	28	1,771
張華先生	—	1,105	2,060	28	3,193
王哲先生	—	1,007	480	28	1,515
	—	3,855	2,540	84	6,479
<i>非執行董事：</i>					
馮燮堃先生	—	—	—	—	—
郭廣昌先生	—	—	—	—	—
陳啟宇先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>監事：</i>					
馬蘇翔先生	—	363	60	28	451
章國政先生	—	50	—	—	50
孫文秋先生	—	50	—	—	50
劉章喜先生	—	50	—	—	50
沈國梁先生	—	116	58	23	197
	—	629	118	51	798
	—	4,484	2,658	135	7,277

9 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(b) 執行董事、非執行董事及監事(續)

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他 僱員福利 人民幣千元	業績花紅 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009					
<i>執行董事：</i>					
範偉先生	—	1,176	—	25	1,201
王哲先生	—	735	578	25	1,338
張華先生	—	835	700	25	1,560
	—	2,746	1,278	75	4,099
<i>非執行董事：</i>					
馮燮堃先生	—	—	—	—	—
郭廣昌先生	—	—	—	—	—
陳啟宇先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>監事：</i>					
馬蘇翔先生	—	288	130	25	443
章國政先生	—	50	—	—	50
孫文秋先生	—	50	—	—	50
劉章喜先生	—	50	—	—	50
沈國梁先生	—	78	22	24	124
	—	516	152	49	717
	—	3,262	1,430	124	4,816

本年度，根據相關服務協議，非執行董事馮燮堃先生、郭廣昌先生及陳啟宇先生同意放棄領取任何酬金的事宜安排。

9 董事、監事酬金及五位最高薪酬員工(續)

(c) 五位最高薪酬員工

截至2010年12月31日止年度，本集團五位最高薪酬僱員包括三位董事（2009：兩位）。

其餘兩位（2009：三位）最高薪酬非董事僱員之薪酬詳情如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
基本薪金及其他僱員福利	2,890	4,436
退休計劃供款	56	75
	2,946	4,511

五位最高薪酬員工之薪酬範圍及相應人數列示如下：

	員工人數	
	2010	2009
人民幣1,000,001元到人民幣2,000,000元	4	5
人民幣3,000,001元到人民幣4,000,000元	1	—

本年度本集團未向董事、監事或其他最高薪酬非董事員工支付酬金以作為其加入本集團之獎勵或離職補償。

10 稅項

一間註冊成立於英屬維京群島的附屬公司無須繳納所得稅。一間註冊成立於巴巴多斯的附屬公司本年無應稅利潤，未計提所得稅。若干間註冊成立於香港的附屬公司之應納稅溢利適用16.5%（2009：16.5%）的香港所得稅率。本公司及集團內其他附屬公司均適用中國企業所得稅稅率。

根據2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，中國即期所得稅撥備乃按本集團2010年度內計算的應納稅溢利所適用之法定所得稅稅率25%作出（2009：25%），惟本集團若干中國附屬公司可按優惠稅率22%繳稅除外。

中國土地增值稅以增值額的累進稅率30%至60%計算。增值額為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅和所有物業開發開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

10 稅項(續)

截至 2010 及 2009 年 12 月 31 日止兩個年度，所得稅開支之主要構成如下：

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
即期稅項：			
— 本年度企業所得稅		869,356	351,251
— 本年度計提之土地增值稅		708,366	205,422
遞延稅項	27		
— 本年度企業所得稅		(74,611)	(104,819)
— 本年度計提之土地增值稅		214,464	—
本年度之稅項開支		1,717,575	451,854

各項應稅開支乘以本公司及其附屬公司所在地適用法定稅率與各項應稅開支乘以實際稅率計算所得之調節表如下：

		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
除稅前溢利：		3,572,024	1,060,709
按適用法定稅率 25% 計算之於中國大陸之稅項及 16.5% 計算之於香港地區之稅項		889,040	266,748
個別實體按較低稅率計算之稅項影響		(26,142)	(3,113)
分佔聯營公司及共同控制企業之溢利及虧損		(3,336)	(2,357)
不可扣稅開支之稅項影響額		40,655	15,576
對以往期間之即期稅項的調整		15,801	—
未確認之稅務虧損		55,819	20,933
小計		971,837	297,787
本年計提之土地增值稅撥備		708,366	205,422
計提土地增值稅撥備之稅項影響額		(177,092)	(51,355)
遞延土地增值稅		214,464	—
本年度之稅項開支		1,717,575	451,854

應納稅溢利金額人民幣 3,525,363,000 元 (2009：人民幣 1,079,188,000 元) 所適用之法定所得稅稅率為 25%，應課稅溢利／(虧損) 金額人民幣 46,661,000 元 (2009：人民幣 18,479,000 元 (應課稅虧損)) 所適用之法定所得稅稅率為 16.5%。

根據有關地方稅務當局頒佈的稅務通告，本集團於 2004 年起開始繳納土地增值稅，稅率介乎出售及預售物業所得款項的 0.5% 至 5%。於 2006 年之前，除已付予地方稅務當局的款項外，並無就土地增值稅做出其他撥備。董事認為，惟按出售及預售本集團物業所得款項有關百分比支付的款項除外，有關稅務當局不大可能額外徵收土地增值稅。

自 2006 年起，本集團按照相關國家稅法及條例的規定對已出售物業計提額外土地增值稅撥備。根據對國家稅務總局相關土地增值稅法及條例的最新了解，本集團於本年計提人民幣 443,540,000 元 (2009：人民幣 112,768,000 元) 的額外土地增值稅撥備。額外計提土地增值稅撥備之遞延稅項影響額為人民幣 110,885,000 元 (2009：人民幣 28,192,000 元)

2010年12月31日

10 稅項(續)

根據本公司與控股公司—復星高科技在本公司於2004年重組上市過程中簽訂之一份稅務彌償保證契據，復星高科技將就本集團於2003年11月30日持有之物業所產生之潛在土地增值稅超過按0.5%至5%預繳部分(扣除潛在所得稅後)做出彌償。於2010年12月31日，按照該稅務彌償協議，本公司應收復星高科技之潛在土地增值稅(扣除潛在所得稅後)彌償款為人民幣246,279,000元(2009：人民幣98,462,000元)，詳情載於附註32。由此產生的遞延稅款負債為人民幣109,271,000元(2009：人民幣72,317,000元)，詳情載於附註27。該土地增值稅彌償款在扣除潛在所得稅後，直接計入股本儲備。

共同控制企業及聯營公司應佔之稅項分別為人民幣24,010,000元(2009：人民幣7,252,000元)及人民幣1,135,000元(稅項抵減)(2009：人民幣4,051,000元)，並已計入綜合利潤表內之「分佔共同控制企業及聯營公司之溢利及虧損」內。

11 歸屬於母公司股東之溢利

截至2010年12月31日止年度，母公司股東應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表內記錄之溢利人民幣194,409,000元(2009：人民幣145,914,000元)。詳情載於附註39(b)。

12 分類為持有待售處置組中之資產和負債

於2010年5月18日，繼工商註冊登記變更完成及收到全部處置對價後，處置天津復地浦和房地產開發有限公司75%股權的交易完成。該資產於2009年被分類為持有待售之處置組中資產。

13 股息

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
擬派末期股息—無(2009：普通股每股人民幣0.06元)	—	151,758

根據2011年3月24日召開之董事會會議的決議，本公司並無擬派任何截至2010年12月31日止年度之末期股息。

14 本公司普通股股東應佔之每股溢利

每股基本溢利乃按本公司普通股股東應佔純利約人民幣1,760,162,000元(2009：人民幣496,648,000元)除以年度內平均發行在外之2,529,306,000股(2009：2,529,306,000股)普通股計算。

因無導致每股溢利稀釋之事項存在，故截至2010及2009年12月31日止兩年各年度經稀釋之每股溢利未作披露。

15 退休福利及住房福利

退休福利

根據中國政府之規定，本公司及其附屬公司參與一項定額供款退休計劃。所有員工均享有在其退休日時按他們最後受僱地區之平均基本薪金之固定比例計算年度退休金。本公司及其附屬公司須就其現有員工上年平均基本薪金之一定比例向當地社保局繳款。本公司及其附屬公司除每年向上述當地社保局繳款外，毋須支付其他退休福利。

住房福利

根據中國有關法規，本公司及其附屬公司及其員工需各自按員工薪金及工資一定比例向公積金管理中心管理之住房公積金繳款。除該等住房公積金繳款外，本公司及其附屬公司不再承擔額外之義務。

16 物業及設備

本集團

2010年

	附註	物業 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：						
於2009年12月31日 及2010年1月1日		209,164	31,663	32,612	85,446	358,885
增加		19,618	4,345	8,847	89,454	122,264
並購一間附屬公司	40.1	—	19,540	44	—	19,584
處置附屬公司		—	(11,627)	(5,300)	—	(16,927)
處置		(33,472)	(3,795)	(1,607)	—	(38,874)
於2010年12月31日		195,310	40,126	34,596	174,900	444,932
累計折舊與減值：						
於2009年12月31日 及2010年1月1日		30,256	19,122	17,974	—	67,352
折舊：						
— 年度撥備		13,493	6,081	4,439	—	24,013
— 處置附屬公司		—	(6,204)	(2,389)	—	(8,593)
— 處置		(8,514)	(1,946)	(377)	—	(10,837)
本年計提減值		—	—	—	6,500	6,500
於2010年12月31日		35,235	17,053	19,647	6,500	78,435
賬面淨值：						
於2010年12月31日		160,075	23,073	14,949	168,400	366,497
於2009年12月31日		178,908	12,541	14,638	85,446	291,533

2010年12月31日

16 物業及設備(續)

本集團(續)

2009年

	物業 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於2008年12月31日					
及2009年1月1日	166,583	31,043	37,156	23,561	258,343
增加	48,790	7,128	4,313	34,506	94,737
並購附屬公司	—	36	—	27,379	27,415
包含於分類為持有待售 之處置組中之固定資產 處置	—	(4,610)	(946)	—	(5,556)
	(6,209)	(1,934)	(7,911)	—	(16,054)
於2009年12月31日	209,164	31,663	32,612	85,446	358,885
累計折舊：					
於2008年12月31日					
及2009年1月1日	21,998	13,687	20,471	—	56,156
年度撥備	10,633	7,043	4,311	—	21,987
包含於分類為持有待售 之處置組中之固定資產 處置	—	(467)	(551)	—	(1,018)
	(2,375)	(1,141)	(6,257)	—	(9,773)
於2009年12月31日	30,256	19,122	17,974	—	67,352
賬面淨值：					
於2009年12月31日	178,908	12,541	14,638	85,446	291,533
於2008年12月31日	144,585	17,356	16,685	23,561	202,187

本公司

2010年

	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2009年12月31日及2010年1月1日	7,522	4,903	12,425
增加	112	887	999
處置	(134)	(121)	(255)
於2010年12月31日	7,500	5,669	13,169
累計折舊：			
於2009年12月31日及2010年1月1日	3,527	3,271	6,798
年度撥備	749	570	1,319
處置	(120)	(109)	(229)
於2010年12月31日	4,156	3,732	7,888
賬面淨值：			
於2010年12月31日	3,344	1,937	5,281
於2009年12月31日	3,995	1,632	5,627

16 物業及設備(續)

本公司(續)

2009年

	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2008年12月31日及2009年1月1日	7,585	4,713	12,298
增加	178	719	897
處置	(241)	(529)	(770)
於2009年12月31日	7,522	4,903	12,425
累計折舊：			
於2008年12月31日及2009年1月1日	2,783	3,237	6,020
年度撥備	859	484	1,343
處置	(115)	(450)	(565)
於2009年12月31日	3,527	3,271	6,798
賬面淨值：			
於2009年12月31日	3,995	1,632	5,627
於2008年12月31日	4,802	1,476	6,278

本集團物業及設備中的土地按長期租約持有，且位於中國大陸。

於2010年12月31日，本集團賬面價值約人民幣45,092,000元之物業（2009：人民幣94,718,000元）設作為人民幣47,325,000元銀行貸款（2009：人民幣74,379,000元）之抵押物，詳情載於附註33(a)。

2010年12月31日

17 投資物業

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
於1月1日之賬面值		2,057,400	429,000
收購新增	40.1	2,400,000	—
轉自開發中物業		—	1,981,996
新增開發支出		239,189	—
轉為開發中物業		(2,410,000)	—
按公平值調整之收益		264,578	75,404
處置		—	(429,000)
於12月31日之賬面值		2,551,167	2,057,400

本集團之投資物業位於中國北京與杭州。

於2010年12月31日，本集團之投資物業經由獨立專業認可之測量師—仲量聯行西門有限公司依據公開市場之基準重估為人民幣2,551,167,000元。該等估值乃假設該資產價值為熟悉情況的買賣雙方在公平交易的條件下所確定的價格。該投資物業按經營租約租予第三方，詳情載於附註42。

於2010年12月31日，本集團賬面價值人民幣2,551,167,000元之投資物業（2009：人民幣2,057,400,000元）設作為人民幣1,171,955,000元銀行貸款（2009：人民幣1,172,067,000元）之抵押物，詳情載於附註33(a)。

18 開發中物業

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
土地成本	10,704,014	8,869,790	12,993	12,993
建造成本	3,838,185	2,605,321	14,872	14,872
財務開支	647,952	781,710	1,829	1,829
	15,190,151	12,256,821	29,694	29,694
列作流動資產部分	(10,003,199)	(7,089,469)	—	—
	5,186,952	5,167,352	29,694	29,694

本集團之開發中物業位於中國上海、杭州、武漢、南京、北京、重慶、西安、天津、長春、成都及太原。

於2010年12月31日，本集團賬面價值為人民幣5,778,577,000元（2009：人民幣4,639,332,000元）之開發中物業設作銀行貸款人民幣2,636,585,000元（2009：人民幣2,971,063,000元）之抵押物。詳情載於附註33(a)。

19 商譽

本集團

	附註	人民幣千元
於2009年1月1日：		
成本值		64,976
累計減值		(29,257)
賬面淨值		35,719
於2009年1月1日之成本值，減去累計減值		35,719
收購非控股權益		33,327
本年減值		(3,179)
於2009年12月31日		65,867
於2009年12月31日：		
成本值		98,303
累計減值		(32,436)
賬面淨值		65,867
於2010年1月1日之成本值，減去累計減值		65,867
收購一間附屬公司	40.1	69,642
本年減值		(64,983)
於2010年12月31日成本值及賬面值		70,526
於2010年12月31日：		
成本值		167,945
累計減值		(97,419)
賬面淨值		70,526

商譽減值測試

通過業務合併收購之商譽，已劃分至現金產出單位進行減值測試。

計算2010年12月31日及2009年12月31日各個現金產出單位之使用價值時採用了關鍵假設。以下內容描述了管理層為進行商譽減值測試，在制定現金流量預測時作出的所有關鍵假設：

預算毛利率－管理層釐定預算毛利率所用之基準為緊接以往年度取得之平均毛利率，並就預期市場發展調整。

折現率－使用之折現率為除稅前之折現率，並反映與相關單位有關之個別風險。

以上關鍵假設之數值乃與外部信息一致。

截至2010年12月31日止年度，商譽減值合計人民幣64,983,000元（2009：人民幣3,179,000元），主要為集團之三家從事房地產開發的附屬公司以及一家從事裝飾業務的附屬公司，該等現金產出單位之可收回金額少於商譽之賬面價值。該等現金產出單位之可收回金額乃基於使用價值確定。計算時使用之現金流量預測乃基於經管理層批准之五年期財務預算編製，使用之折現率為11%（2009：12%）。超過五年的現金流量預測按照預估的增長率進行推斷，該增長率不超過相關項目的長期平均增長率。

2010年12月31日

20 無形資產

本集團

	資質 人民幣千元
2010年12月31日	
於2010年1月1日之成本值，減去累計攤銷	5,198
本年攤銷	(582)
於2010年12月31日	4,616
於2010年12月31日：	
成本值	5,829
累計攤銷	(1,213)
賬面淨值	4,616
2009年12月31日	
於2009年1月1日之成本值，減去累計攤銷	5,780
本年攤銷	(582)
於2009年12月31日	5,198
於2009年12月31日：	
成本值	5,829
累計攤銷	(631)
賬面淨值	5,198

21 於附屬公司之投資

本公司

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
非上市股份，按成本列示	2,167,248	1,948,370
減值損失	(7,200)	(7,200)
	2,160,048	1,941,170

本公司流動資產及流動負債中包含應收／應付附屬公司款項分別為：人民幣 10,376,157,000 元（2009：人民幣 8,319,057,000 元）及人民幣 6,494,204,000 元（2009：人民幣 3,285,993,000 元），附屬公司之結餘為無抵押，免息及須於要求時償還，詳情分別載於附註 32 及附註 37。

21 於附屬公司之投資(續)

於 2010 年 12 月 31 日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海柏斯置業 有限公司	中國 2002年11月14日	50,000	70%	30%	物業開發
上海松亭復地房地產 開發有限公司	中國 2003年7月1日	35,000	90%	10%	物業開發
重慶潤江置業有限公司	中國 2004年4月19日	400,000	95%	5%	物業開發
上海復地投資管理 有限公司(「復地投資」)	中國 2006年7月21日	80,000	100%	—	投資管理
西安三鑫房地產 開發有限公司	中國 2005年12月13日	20,000	—	95%	物業開發
中合置業 有限公司(「中合置業」)	香港 2005年10月06日	港幣10,000	100%	—	投資管理
武漢中北房地產開發 有限公司(「武漢中北」)	中國 2007年4月3日	933,000	—	70%	物業開發
上海頤華房地產 有限公司	中國 2001年1月11日	10,000	50%	—	物業開發
浙江復地房地產開發 有限公司	中國 2006年11月20日	440,000	60%	15%	物業開發
上海東航復地房地產 開發有限公司	中國 2004年2月25日	10,000	55%	—	物業開發
北京西單佳慧房地產 開發有限公司	中國 2002年8月27日	41,379	80%	20%	物業開發

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之附屬公司。董事認為，羅列其他附屬公司之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團賬面價值為人民幣 632,619,000 元（2009：無）之附屬公司權益設作銀行貸款及其他貸款人民幣 1,423,305,000 元（2009：無）之抵押物。詳情載於附註 33(a)。

2010年12月31日

22 於共同控制企業之投資

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
非上市投資，按成本值 應佔淨資產	— 372,863	— 273,337	181,753 —	134,342 —
向共同控制企業提供之股東貸款	372,863 636,210	273,337 416,400	181,753 —	134,342 —
	1,009,073	689,737	181,753	134,342

向共同控制企業提供的金額為人民幣 636,210,000 元的股東貸款系無抵押，免息及無固定還款期限。董事認為，上述股東貸款應視為於共同控制企業之類權益投資。

本集團應收／應付共同控制企業款項之詳情分別載於附註 32 及 37。

於 2010 年 12 月 31 日，共同控制企業之詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
無錫復地房地產 開發有限公司	中國 2004年9月28日	195,000	50%	—	物業開發
晉全有限公司 (「晉全」)	香港 2007年11月27日	—*	—	50%	物業開發
陝西省建秦房地產 開發有限公司 (「陝西建秦」)	中國 1992年9月22日	130,000	—	50%	物業開發
四川復地黃龍房地產 開發有限公司 (「黃龍地產」)	中國 2009年10月19日	150,000**	—	50%	物業開發
Shiner Way Limited (「Shiner Way」)	香港 2009年2月9日	HKD10,000	—	50%	投資管理

* 晉全的註冊資本為港幣2元。

** 於2010年12月31日，黃龍地產之實收資本為人民幣45,000,000元。

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之共同控制企業。董事認為，羅列其他共同控制企業之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

22 於共同控制企業之投資(續)

下表列示了從本集團共同控制企業財務報表摘錄之財務信息匯總：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
應佔共同控制企業之資產與負債：		
流動資產	2,363,846	968,594
非流動資產	880,242	302,329
流動負債	(2,477,357)	(733,803)
非流動負債	(393,868)	(263,783)
淨資產	372,863	273,337
應佔共同控制企業之經營成果：		
營業收入	100,214	192,209
其他收入	2,782	2,986
	102,996	195,195
總開支	(129,906)	(176,285)
稅項	1,135	(4,051)
稅後(虧損)/溢利	(25,775)	14,859

23 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
非上市投資，按成本值	—	—	187,560	187,560
應佔淨資產	1,367,501	598,892	—	—
收購聯營公司之商譽	212,854	—	—	—
	1,580,355	598,892	187,560	187,560
向一間聯營公司提供之貸款	200,000	—	—	—
	1,780,355	598,892	187,560	187,560

向一間聯營公司提供的金額為人民幣 200,000,000 元的股東貸款系無抵押，免息且無固定還款期限。董事認為，上述股東貸款應視為於聯營公司之類權益投資。

上市聯營公司投資之市場價格為人民幣 589,752,000 元，其賬面價值為人民幣 852,321,000 元。

本集團應收/應付聯營公司款項之詳情分別載於附註 32 及 37。

2010年12月31日

23 於聯營公司之投資(續)

於 2010 年 12 月 31 日，主要聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊地點	權益比例	主營業務
南京大華投資發展有限公司 (「南京大華」)	中國	41%	物業開發
北京荷華房地產開發有限公司 (「北京荷華」)	中國	37%	物業開發
上海證大房地產有限公司* (「上海證大」)	百慕大	19.47%	物業開發
重慶朗福置業有限公司 (「重慶朗福」)	中國	50%	物業開發

* 該等聯營公司均非由安永香港或其他地區安永公司核數。

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之聯營公司。董事認為，羅列其他聯營公司之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

本集團於上述聯營公司之投資，除南京大華外，均由本公司之三家全資附屬公司持有。

下表列示了從本集團聯營公司財務報表摘錄之財務信息匯總：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
資產	28,903,440	8,373,671
負債	(22,164,157)	(6,318,233)
營業收入	4,197,801	962,501
稅後(溢利)/虧損	(85,530)	12,656

於 2010 年 12 月 31 日，本集團賬面價值約計人民幣 865,487,000 元（2009：無）之於一間聯營公司之投資設作銀行貸款人民幣 974,085,000 元（2009：無）之抵押物，詳情載於附註 33(a)。

24 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
上市權益投資，按公平值 香港	—	240,690	—	—
非上市權益投資，按成本值	55,503	57,420	10,510	10,510
	55,503	298,110	10,510	10,510

於 2010 年 1 月 7 日，本集團與上海證大訂立認購協議，以每股港幣 0.31 元的價格認購上海證大發行之新股 1,550,000,000 股，對價合計為港幣 480,500,000 元。繼該認購事項於 2010 年 1 月 26 日完成後，本集團於上海證大之權益由 8.47% 增至 19.47%。上海證大由可供出售之投資成為本集團之聯營公司。因此，由先前持有上海證大之權益而產生的金額為人民幣 152,931,000 元的公平值變動於本年其他綜合收益中轉回，而以前年度計提的金額為人民幣 190,226,000 元的減值撥備作為期初調整於留存溢利中轉回。

於 2010 年 12 月 31 日，若干賬面值為人民幣 55,503,000 元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 57,420,000 元）的非上市權益投資乃按成本計價，因其合理估計公平值範圍屬顯著，董事認為其公平值無法合理評估。本集團在短期內無處置該投資之意圖。

25 應收借款

本集團

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
應收借款，自：			
— 一間共同控制企業		330,000	220,000
列作流動資產部分	(a)	220,000	—
列作非流動資產部分	(a, b)	110,000	220,000

(a) 於 2010 年 12 月 31 日，列作流動資產部分之應收借款為提供於陝西建秦金額為人民幣 220,000,000 元（2009：人民幣 220,000,000 元）的銀行委託貸款，以支持其房地產項目開發。該筆銀行委託貸款無擔保，年利率為 7.61%（2009：7.02%），基於隨中國人民銀行公佈之基準利率而設定，須於 2011 年 10 月 20 日償還。

(b) 於 2010 年 12 月 31 日，列作非流動資產部分之應收借款為提供於陝西建秦金額為人民幣 110,000,000 元（2009：無）的銀行委託貸款，以支持其房地產項目開發。該筆銀行委託貸款無擔保，固定年利率為 12.25%（2009：無），須於 2012 年 8 月 20 日償還。

2010年12月31日

26 預付款及其他應收款

本集團

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
擬收購權益之預付款			
－上海地傑置業有限公司 （「地傑」）	(a)	616,313	616,313
－成都美吉利商務服務有限公司 （「成都美吉利」）	(b)	65,000	—
其他應收款			
－重慶渝開發股份有限公司 （「重慶渝開發」）	(c)	30,435	—
		711,748	616,313

(a) 收購地傑股權之預付賬款

於2007年12月20日，復地投資與上海萬科房地產有限公司（以下簡稱「上海萬科」）簽署投資合作協議，雙方將以總計人民幣2,430,690,000元的對價合作開發位於上海之房地產項目。根據上述協議，(1)上海萬科及復地投資將分別收購地傑60%和40%的股權，(2)復地投資將向上海萬科支付人民幣972,276,000元，作為收購地傑40%股權對應的對價。

於2010年12月31日，本集團已向上海萬科預付收購款共計人民幣616,313,000元（2009年12月31日：人民幣616,313,000元）。相關尚未撥備之投資承諾為人民幣355,963,000元（2009年12月31日：人民幣355,963,000元），詳情載於附註43。

(b) 收購成都美吉利股權之預付賬款

於2010年12月17日，復地投資與成都優品道房地產開發有限公司（以下簡稱「成都優品道」）簽署投資合作協議，雙方將合作開發位於成都之房地產開發項目。根據上述協議，成都優品道與復地投資分別收購成都美吉利相同的股權。

於2010年12月31日，本集團已預付收購款共計人民幣65,000,000元（2009：無）。

(c) 提供給重慶渝開發之優先股利分配保證金

於2010年8月19日，復地投資與重慶渝開發簽署投資合作協議，合作開發位於重慶之房地產項目。根據上述協議，(1)復地投資將以人民幣230,000,000元的對價收購重慶朗福50%股權，(2)復地投資將向重慶渝開發支付優先利潤分配權保證金人民幣233,000,000元以保證重慶渝開發獲得優先獨享利潤權，該保證金將在重慶渝開發每次取得優先獨享利潤分配時得以歸還。

於2010年12月31日，本集團已向重慶渝開發支付上述優先獨享利潤分配權保證金人民幣34,100,000元（2009：無），該筆款項無擔保，免息及預計將於2012年歸還。提供該款項時點之公平值參照中國人民銀行公佈之同期貸款利率，公平值與賬面價值之差額計入於聯營公司之投資。該筆金融資產採用實際利率法進行後續計量。於2010年12月31日，該筆款項攤餘成本為人民幣30,435,000元。相關尚未撥備之投資承諾為人民幣198,900,000元（2009年12月31日：無），詳情載於附註43。

27 遞延稅項

本集團

遞延稅項資產

	附註	可抵銷日 後應課稅 收入之虧損 人民幣千元	撥備及 預提項目 人民幣千元	額外 土地增值 稅撥備 人民幣千元	存貨 減值 撥備 人民幣千元	抵銷 未實現 溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日		51,257	8,750	275,360	16,957	29,708	1,517	383,549
年內於利潤表中扣除/(計入)		15,280	(4,897)	28,192	(13,506)	25,822	—	50,891
於2009年12月31日 及2010年1月1日		66,537	3,853	303,552	3,451	55,530	1,517	434,440
年內於利潤表中扣除/(計入)	10	(2,062)	51,307	110,885	1,038	(12,053)	—	149,115
處置附屬公司	41	(9,324)	—	(6,431)	—	(650)	—	(16,405)
於2010年12月31日		55,151	55,160	408,006	4,489	42,827	1,517	567,150

遞延稅項負債

	附註	投資物業 公平值調整 人民幣千元	收購附屬 公司之 公平值調整 人民幣千元	應收控股 公司土地 增值稅彌償 人民幣千元	遞延 土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日		28,413	165,931	62,562	—	4,781	261,687
年內於利潤表中計入/(扣除)		(9,562)	(43,636)	—	—	(730)	(53,928)
年內於權益中計入		—	—	9,755	—	—	9,755
於2009年12月31日及 2010年1月1日		18,851	122,295	72,317	—	4,051	217,514
收購附屬公司	40.1	—	248,589	—	—	—	248,589
年內於利潤表中計入/(扣除)	10	66,145	(6,044)	—	214,464	14,403	288,968
年內於權益中計入		—	—	36,954	—	—	36,954
於2010年12月31日		84,996	364,840	109,271	214,464	18,454	792,025

27 遞延稅項(續)

本集團之遞延稅項資產分析如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產	567,150	434,440
於處置組中之遞延稅項資產	—	(7,081)
	567,150	427,359

於2010年12月31日，除金額為人民幣265,156,000元（2009：人民幣111,868,000元）的可抵扣虧損產生之遞延稅項資產外，無其他因暫時性差異產生之未確認遞延稅項資產。

上述可抵扣虧損可在一至五年內用作抵銷將來應課稅溢利。

28 現金及現金等價物與抵押存款

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
現金及銀行結餘	4,950,804	3,751,771	57,645	396,485
減：抵押存款	(214,379)	(122,000)	—	—
現金及現金等價物	4,736,425	3,629,771	57,645	396,485

於2010年12月31日，本集團之抵押存款賬面金額人民幣179,091,000元（2009：人民幣91,158,000）設作計息銀行貸款人民幣173,331,000元（2009：人民幣82,614,000）之抵押，詳情載於附註33(a)。

29 應收賬款

於報告日，本集團之應收賬款基於到期日之賬齡分析如下：

本集團

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
信用期內	182,072	230,606
信用期外，6個月以內	6,654	11,869
	188,726	242,475

本集團給予客戶之信用期限為30至360天。

29 應收賬款(續)

本集團之未發生減值之應收賬款，賬齡分析如下：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
未到期且未發生減值	182,072	230,606
到期，六個月內	6,654	11,869
	188,726	242,475

本集團之未到期且未發生減值之應收賬款乃屬於若干近期無違約記錄的客戶。

本集團已到期但未發生減值之應收賬款乃屬於若干有良好信用記錄且相互獨立的客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全額收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

30 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
預付款	193,681	217,802	94	616
按金及其他應收款	1,005,898	1,314,187	209,269	612,959
	1,199,579	1,531,989	209,363	613,575

按金及其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金及收購股權之按金。土地使用權之競買保證金將於取得土地使用權時計入開發中物業而收購股權之按金將於收購完成時計入投資成本。

上述資產未逾期且未減值，以上餘額包括若干近期無違約記錄的應收款項。

31 以公平值計量且其變動計入損益之權益投資

本集團

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
上市權益投資，按公平值：		
香港地區	2,414	—
其他	82,181	—
	84,595	—

於2010年12月31日，上述權益投資分類為持作買賣之投資。

32 應收關聯公司款項

	附註	本集團		本公司	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
應收附屬公司款項	(c)	—	—	10,376,157	8,319,057
應收聯營公司款項	(a,c)	550,473	567,822	142,580	112,073
應收共同控制企業款項	(c)	1,206,892	348,750	316,642	342,523
應收其他關聯公司款項	(c)	8,056	—	4	—
		1,765,421	916,572	10,835,383	8,773,653
列作流動資產部分		(1,351,628)	(724,667)	(10,835,383)	(8,773,653)
	(a)	413,793	191,905	—	—
應收控股公司款項	(b)	246,279	98,462	246,279	98,462

(a) 於2010年12月31日，本集團應收聯營公司款項中人民幣459,700,000元(2009：人民幣213,190,000元)為無抵押，免息及預計須於2012年償還。於2010年12月31日，該款項出資時點之公平值參照中國人民銀行公佈之同期貸款利率，公平值與賬面價值之差額計入於聯營公司之投資。該筆金融負債採用實際利率法進行後續計量。於2010年12月31日，該筆應收聯營公司款項之攤餘成本為人民幣413,793,000元(2009：人民幣191,905,000元)。

(b) 應收控股公司款項為應收控股公司土地增值稅彌償款。該款項為無抵押，免息及須於要求時償還。詳情載於附註10。

(c) 除(a)中所述之應收聯營公司款項及(b)中所述之應收控股公司款項外，應收其餘關聯公司款項均為非交易性質款項，無抵押，免息及須於要求時償還。

33 計息銀行貸款及其他貸款

	附註	本集團		本公司	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
銀行貸款，有抵押	(a)	6,226,686	4,710,043	—	—
銀行貸款，無抵押		1,246,875	1,509,750	—	540,000
		7,473,561	6,219,793	—	540,000
其他貸款，有抵押	(a)	429,900	—	—	—
其他貸款，無抵押		1,210,387	2,221,970	270,000	1,470,000
		1,640,287	2,221,970	270,000	1,470,000
公司債券，無抵押	(b)	1,874,980	1,869,304	1,874,980	1,869,304
		10,988,828	10,311,067	2,144,980	3,879,304
須於以下期間內償還之 計息銀行貸款及其他貸款：					
於一年內		2,006,159	2,966,897	270,000	560,000
於第二年		1,815,739	1,527,633	—	—
於第三至第五年(包括首尾兩年)		6,328,025	4,934,399	1,874,980	3,319,304
於五年以後		838,905	882,138	—	—
		10,988,828	10,311,067	2,144,980	3,879,304
列作流動負債部分		(2,006,159)	(2,966,897)	(270,000)	(560,000)
列作非流動負債部分		8,982,669	7,344,170	1,874,980	3,319,304

銀行貸款之年利率為 2.12% 至 7.313% (2009 : 2.179% 至 6.75%)。其他貸款之年利率為 3.28% 至 12.18% (2009 : 3.179% 至 12.18%)。

(a) 本集團之部分銀行貸款及其他貸款由以下項目作抵押：

	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
抵押存款	28	179,091	91,158
於附屬公司之權益	21	632,619	—
於一間聯營公司之投資	23	865,487	—
可供出售之投資		—	163,769
投資物業	17	2,551,167	2,057,400
物業及設備	16	45,092	94,718
開發中物業	18	5,778,577	4,639,332
待售已落成物業		315,519	309,490
		10,367,552	7,355,867

2010年12月31日

33 計息銀行貸款及其他貸款(續)

(b) 公司債券

代碼：122020
公司債券
人民幣千元

發行公司債券之淨收益	1,867,741
交易開支攤	1,563
於2009年12月31日及於2010年1月1日之賬面價值	1,869,304
交易開支攤銷	5,676
於2010年12月31日之賬面價值	1,874,980

於2009年9月25日，本公司向投資者平價發行總值為人民幣1,900,000,000元的五年期固定利率債券。該公司債券於上海證券交易所上市交易。

如附註45(II)所述，該債券由復星高科技提供擔保，固定票面年利率為7.3%，於每年9月22日付息，到期日為2014年9月22日。

34 關聯公司貸款

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
關聯公司貸款，借自				
——一間共同控制企業	86,887	81,324	86,887	81,324
——一間聯營公司	26,678	25,294	—	—
	113,565	106,618	86,887	81,324
須於1年內償還	26,678	—	—	—
須於2至4年內償還(包括首尾兩年)	86,887	106,618	86,887	81,324
	113,565	106,618	86,887	81,324
列作流動負債部分	(26,678)	—	—	—
列作非流動負債部分	86,887	106,618	86,887	81,324

關聯公司貸款為免息、無抵押。該金融負債採用實際利率法，按攤餘成本作為後續計量方法。

35 應付賬款及票據

於報告日，本集團及本公司應付賬款及票據之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
六個月內	1,565,907	1,029,176	—	—
六個月至一年	144,854	137,250	196	195
一年以上	428,745	325,496	19,128	19,155
	2,139,506	1,491,922	19,324	19,350

36 應計款項及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
有關下列各項的應付款項：				
薪酬	50,082	54,416	21,383	26,969
已收按金	152,019	389,506	—	20,000
營業稅及政府附加費	212,837	115,060	—	1,616
收購附屬公司之對價	138,802	216,313	90,877	—
應計款項	93,982	75,070	40,678	45,562
暫收地傑款項	339,587	415,694	—	—
其他	404,853	275,913	15,263	14,309
	1,392,162	1,541,972	168,201	108,456

37 應付關聯公司款項

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
應付聯營公司款項	412,469	70,771	40,000	78,000
應付共同控制企業款項	242,637	50,000	38,143	—
應付其他關聯公司款項	20,175	150,214	—	—
應付附屬公司款項	—	—	6,494,204	3,285,993
	675,281	270,985	6,572,347	3,363,993

應付關聯公司款項均為非交易性質款項，無抵押、免息及須於要求時償還。

38 股本

本集團及本公司

	2010 股數千數	2009 股數千數	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
已註冊	2,529,306	2,529,306	505,861	505,861
已發行並繳足：				
每股面值人民幣0.20元之內資股	1,473,768	1,473,768	294,754	294,754
每股面值人民幣0.20元之H股	1,055,538	1,055,538	211,107	211,107
	2,529,306	2,529,306	505,861	505,861

內資股尚未上市流通。普通股股東有權領取本公司宣派之股息，並且普通股同股同權。

39 儲備

(a) 本集團

根據中國公司法，本公司及其附屬公司須將其除稅後純利之 10% 轉撥至法定盈餘公積金，直至該儲備已達本公司及其附屬公司註冊資本之 50%。在符合載於中國公司法之若干規定下，部分法定盈餘公積金可轉增為股本，惟轉增後之法定盈餘公積金餘額不可低於轉增前註冊資本之 25%。

就分配股息而言，中國公司依法可供分配之股息取決於按照中國公認會計準則編製之法定財務報表之留存溢利。該等留存溢利非等同於本報告按照國際財務報告準則編製之留存溢利。

根據中國公司法，稅後溢利除如上文所述轉撥至法定盈餘公積金後可用於股息分派。根據公司章程，本公司經根據中國公認會計準則及國際財務報告準則釐定之本公司溢利之較低者分派股息。

39 儲備(續)

(b) 本公司

	已發行 之股本 人民幣千元 (附註38)	股本溢價 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	法定 公積金 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	擬派 末期股息 人民幣千元 (附註13)	權益合計 人民幣千元
於2009年1月1日	505,861	2,624,510	187,687	271,721	905,501	50,586	4,545,866
年度綜合收益	—	—	—	—	145,914	—	145,914
宣派2008年末期股息	—	—	—	—	—	(50,586)	(50,586)
擬派2009年末期股息	—	—	—	—	(151,758)	151,758	—
控股公司土地增值稅彌償	—	—	39,021	—	—	—	39,021
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	(9,755)	—	—	—	(9,755)
於2009年12月31日	505,861	2,624,510	216,953	271,721	899,657	151,758	4,670,460
年度綜合收益	—	—	—	—	194,409	—	194,409
宣派2009年末期股息	—	—	—	—	—	(151,758)	(151,758)
控股公司土地增值稅彌償	—	—	147,817	—	—	—	147,817
土地增值稅彌償之稅項調整	—	—	(36,954)	—	—	—	(36,954)
於2010年12月31日	505,861	2,624,510	327,816	271,721	1,094,066	—	4,823,974

40 收購附屬公司

40.1 收購 Garden Plaza SRL (「SRL」)

於2010年5月31日，本集團收購SRL100%權益。該公司乃根據巴巴多斯法律成立之有限公司，其主要業務為在上海進行物業投資。該收購為本集團戰略的一部分，以提高本集團在上海房地產市場的競爭力。該收購之現金對價為人民幣731,051,000元。於2010年12月31日，尚未支付的收購對價為人民幣12,743,000元。此外，本集團向代SRL提供人民幣742,500,000元用以償還銀行貸款。本集團將該收購視作一項企業合併。

被收購附屬公司於收購日之可辨認資產與負債之公平值列示如下：

	收購日 可辨認公平值 人民幣千元
物業及設備	19,584
投資物業	2,400,000
現金及現金等價物	90,728
應收賬款	135
預付款、按金及其他應收款	52,015
應付賬款	(266)
預收賬款	(6,816)
應付稅項	(2,553)
應計款項及其他應付款項	(32,815)
應付控股公司款項	(867,514)
計息銀行貸款	(742,500)
遞延所得稅負債	(248,589)
	661,409
合併商譽	69,642
	731,051
現金對價	731,051

應收賬款及其他應收款之賬面值與公平值相當。應收款項預計可全額收回，故未計提減值撥備。

有關上述收購附屬公司之現金流分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	(718,308)
收購附屬公司獲得之現金	90,728
收購附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(627,580)

上述確認之商譽乃由於收購物業之實質的升值潛力產生。確認之商譽於計算所得稅時不可抵扣。

40 收購附屬公司(續)

40.1 收購 Garden Plaza SRL (「SRL」) (續)

本集團就收購事宜發生交易開支人民幣 19,436,000 元，該等交易開支已計入綜合利潤表中。

自收購日起，SRL 於截至 2010 年 12 月 31 日止本年產生金額為人民幣 71,881,000 元之營業收入及金額為人民幣 195,291,000 元之虧損。

若該收購於期初發生，本年將產生金額為人民幣 191,580,000 元之虧損及金額為人民幣 126,379,000 元之營業收入。

40.2 收購信都置業有限公司 (「信都置業」)

於 2010 年 1 月 26 日，本集團與第三方簽訂股權轉讓協議，收購信都置業 100% 權益，該收購為本集團戰略，以獲得一塊位於成都的土地並擴大本集團在西部地區的市場份額。收購對價為現金人民幣 88,000,000 元，於 2010 年 12 月 31 日，收購對價已全部支付完畢。本集團將該收購視作一項資產收購。

被收購附屬公司於收購日之購買對價分攤如下：

	購買對價 分攤 人民幣千元
開發中物業	88,000
	88,000
現金對價	88,000

有關上述收購附屬公司之現金流分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	(88,000)
收購附屬公司獲得之現金	—
收購附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(88,000)

自收購日起，信都置業之經營成果對本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度之綜合收益及除稅後溢利無重大影響。

該收購無交易費用發生。

41 處置附屬公司

41.1 處置上海驛舟投資管理有限公司（「上海驛舟」）

於2010年3月3日，本集團簽訂股權轉讓協議，以人民幣888,121,000元之對價轉讓上海驛舟及其附屬公司100%股權。該處置於2010年5月18日完成。

	2010年5月18日 人民幣千元
被處置淨資產：	
物業及設備	4,986
遞延稅項資產	7,081
現金及銀行結餘	29,666
應收賬款	741
預付款、按金及其他應收款	92,288
待售已落成物業	1,430,875
應付賬款	(135,635)
預收賬款	(486)
應付稅項	(53,427)
應計款項及其他應付款項	(1,277,092)
	98,997
非控股權益	(75,006)
與處置直接相關之中介機構服務費	36,000
處置附屬公司收益	828,130
	888,121
現金對價	888,121

有關上述收購事宜之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已支付現金對價	888,121
支付與處置直接相關之中介機構服務費之現金及現金等價物	(36,000)
被處置之現金及現金等價物	(29,666)
	822,455
處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額	822,455

41 處置附屬公司(續)

41.2 處置上海策源置業顧問有限公司及其附屬公司(「上海策源」)

於2009年12月1日，本集團簽訂的股權轉讓協議，以人民幣91,440,000元之對價轉讓上海策源及其附屬公司67.1%股權。於2010年2月28日該股權轉讓完成後，本集團仍持有上海策源9.9%股權作為可供出售之投資。

	2010年2月28日 人民幣千元
被處置淨資產：	
物業及設備	6,189
遞延稅項資產	9,324
現金及銀行結餘	51,423
應收賬款	31,438
預付款、按金及其他應收款	562,569
待售已落成物業	80,012
計息銀行貸款	(210,000)
應付賬款	(1,586)
應付稅項	(3,061)
應計款項及其他應付款項	(429,169)
	97,139
非控股權益	(38,698)
於被處置附屬公司剩餘權益	(12,592)
處置附屬公司收益	45,591
	91,440
現金對價	91,440

處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收到的現金對價	91,440
被處置之現金及現金等價物	(51,423)
處置附屬公司現金及現金等價物流入淨額	40,017

41 處置附屬公司(續)

41.3 處置 Shiner Way

於2010年6月8日，本集團簽訂股權轉讓協議，以人民幣64,117,000元之對價轉讓Shiner Way及其附屬公司50%股權。於2010年6月30日完成股權轉讓後，本集團仍持有Shiner Way 50%股權作為於共同控制企業之投資。

	2010年6月30日 人民幣千元
被處置淨資產：	
物業及設備	1,697
現金及銀行結餘	192,623
預付款、按金及其他應收款	76,287
開發中物業	434,966
計息銀行貸款	(150,000)
應付賬款	(43,564)
預收賬款	(148,376)
應付稅項	(11,567)
應計款項及其他應付款項	(355,241)
	(3,175)
於被處置附屬公司剩餘權益	(68,742)
處置附屬公司收益	136,034
	64,117
現金對價	64,117

處置附屬公司現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
已收到的現金對價	51,596
被處置之現金及現金等價物	(192,623)
處置附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(141,027)

42 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出所持有之投資物業，經商定之物業出租年限介乎一年至十年，詳情載於附註 17。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團根據與其承租人簽訂之不可撤銷經營租約，於下列各期間到期之未來最低租金收入總額如下：

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
一年以內	64,806	32,333	—	—
二至五年，(包括首尾兩年)	111,202	71,463	—	—
五年以上	28,554	25,244	—	—
	204,562	129,040	—	—

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干物業，經商定之物業租賃年限介乎一至十九年。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團根據與其出租人簽訂之不可撤銷之經營租約，於下列各期間到期之未來最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
一年以內	42,655	37,340	1,055	—
二至五年，(包括首尾兩年)	160,388	150,103	1,055	—
五年以上	349,689	368,141	—	—
	552,732	555,584	2,110	—

43 承擔

於報告日，除上述經營租賃承擔外，本集團及本公司之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
已簽約但未撥備之：				
權益投資	610,167	460,013	—	34,050
開發中物業	3,576,589	4,531,525	—	—
物業及設備	39,449	44,253	—	—
	4,226,205	5,035,791	—	34,050

2010年12月31日

43 承擔(續)

此外，本集團及本公司應佔共同控制企業之資本承擔份額（未計入上表中）如下：

	本集團		本公司	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
已簽約但未撥備之： 開發中物業	199,999	33,499	199,999	33,499

44 或然負債

於報告日，本集團及本公司未撥備之或然負債如下：

	附註	本集團		本公司	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
就聯營公司獲得銀行授信 額度提供之擔保	(a,b)	541,000	541,000	541,000	541,000
就其客戶獲得銀行授信 額度提供之擔保	(c)	3,013,599	2,762,666	—	—
		3,554,599	3,303,666	541,000	541,000

(a) 於2008年10月23日，北京荷華與上海浦東發展銀行股份有限公司就一筆金額為人民幣900,000,000元的長期貸款簽署貸款協議，該貸款由北京荷華持有之物業設作抵押物；根據協議：1) 上述貸款年利率為7.2%，須於2016年10月23日償還；以及2) 該貸款中由本公司提供之最高擔保金額為人民幣441,000,000元。

(b) 於2009年12月3日，華融國際信託有限責任公司向本集團之聯營企業北京玉泉新城房地產開發有限公司（「北京玉泉」）提供金額為人民幣400,000,000.00元、期限為18個月之信託貸款，根據協議，1) 該等銀行貸款年利率為9%，以及2) 由本公司提供之最高擔保金額為人民幣100,000,000元。

(c) 截至2010年12月31日止，本集團對因購買其物業而辦理銀行按揭貸款之客戶向銀行提供擔保，產生的或然負債約計人民幣3,013,599,000元（2009：人民幣2,762,666,000元）。

該等擔保將於客戶取得商品房所有權證並交予該等銀行作為已授按揭貸款之抵押後解除。董事認為倘若買家拖欠還款，有關物業的流動可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

45 關聯方交易

(I) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：

關聯方名稱	交易性質	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
持續性關聯交易			
上海復星物業管理 有限公司(附註(a))	向關聯方租用辦公樓 之經營租賃(附註(b))	5,023	5,023
	由關聯公司提供之 物業管理服務(附註(b))	4,165	3,780
上海復瑞物業管理 有限公司(附註(a))	由關聯公司提供之 物業管理服務(附註(b))	12,765	13,392
無錫復地房地產 開發有限公司(附註(a))	向關聯公司提供之 諮詢服務(附註(b))	993	—
	向關聯公司提供之 銷售中介服務(附註(b))	—	877
	名義利息(附註(d))	5,562	5,206
Yangzte Tianjin Limited (附註(a))	名義利息(附註(e))	5,553	5,840
天津濱海汽車零部件 產業園有限公司(附註(a))	由關聯公司提供之 銀行委託貸款(附註(f))	—	28,000
	名義利息(附註(f))	1,384	86
復星高科技	應收控股公司 土地增值稅彌償(附註(c))	147,817	39,021
	控股公司提供銀行委託 貸款之利息支出(附註(g))	44,516	81,752
	向關聯公司提供之 物業管理服務(附註(b))	895	1,063

45 關聯方交易 (續)

(i) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：(續)

關聯方名稱	交易性質	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
持續性關聯交易(續)			
上海復星產業投資 有限公司(附註(a))	關聯公司提供銀行 委託貸款之利息支出	—	32,965
陝西建秦(附註(a))	向關聯公司提供之 銀行委託貸款(附註(h))	110,000	220,000
	提供關聯公司 銀行委託貸款 之利息收入(附註(h))	23,191	13,740
晉全(附註(a))	向關聯公司提供 之股東借款(附註(ii))	219,810	—
復星國際	由關聯公司提供 之其他貸款(附註(j))	1,270,450	288,078
	關聯公司提供其他 貸款之利息支出(附註(j))	27,854	1,523
上海豫園商城房地產 發展有限公司(附註(a))	由關聯公司提供 之其他貸款(附註(k))	150,000	247,792
	關聯公司提供其他 貸款之利息支出(附註(k))	13,984	6,690
南京大華 (附註(a))	向關聯公司提供股東 貸款之利息收入(附註(l))	10,507	—
上海復傑裝飾 工程有限公司(附註(a))	由關聯公司提供 之裝飾服務(附註(b))	3,166	—

45 關聯方交易(續)

(I) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：(續)

關聯方名稱	交易性質	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
持續性關聯交易(續)			
上海策源 (附註(a))	由關聯公司提供 之銷售代理服務(附註(b))	20,942	—
上海策源廣告 有限公司(附註(a))	由關聯公司提供 之廣告服務(附註(b))	10,217	—
上海策源房地產 經紀有限公司(附註(a))	由關聯公司提供 之銷售代理服務(附註(b))	5,897	—
重慶策通房地產 經紀有限公司(附註(a))	由關聯公司提供 之銷售代理服務(附註(b))	2,863	—
非持續性關聯交易			
上海復星地產控股 有限公司(附註(a))	向關聯公司收購一間 附屬公司之100%權益 (附註(m))	—	150,214
上海復星創業 投資管理有限公司 (附註(a))	向關聯公司處置一間 附屬公司之67.1%權益 (附註(n))	91,440	—
浙江復星 商業發展有限公司 (附註(a))	向關聯公司處置一間 聯營公司之30%權益 (附註(o))	1,600,000	—

45 關聯方交易 (續)

- (I) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：(續)

附註：

- (a) 上海復星物業管理有限公司及上海復星產業投資有限公司為控股公司復星高科技之附屬公司。復星地產控股有限公司(「復星地產」)為復星國際之全資附屬公司。上海豫園商城房地產發展有限公司為受本公司主要投資者個人重大影響之公司。上海復瑞物業管理有限公司、南京大華及天津濱海汽車零部件產業園有限公司(「天津濱海」)為本集團之聯營公司。無錫復地房地產開發有限公司(「無錫復地」)、晉全及陝西建秦為本集團之共同控制企業。Yangzte Tianjin Limited Co., Ltd. (「Yangzte」)為本集團原附屬公司天津復地之非控股股東，如附註41.1所示，天津復地已於2010年處置。上海復傑裝飾工程有限公司、上海策源、上海策源廣告有限公司、上海策源房地產經紀有限公司、重慶策通房地產經紀有限公司、上海復星創業投資管理有限公司(「復星創投」)、浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)為受本集團最終控股方控制之公司。
- (b) 董事認為，支付予關聯公司之辦公室租金，支付予／收取自關聯公司之物業管理服務費，收取自關聯公司之銷售代理佣金及諮詢服務收入，支付予關聯方之裝飾服務費、銷售代理佣金、廣告費乃根據關聯公司給予第三方客戶之價格釐定。
- (c) 如附註10所示，此筆關聯方交易為應收控股公司土地增值稅彌償款。
- (d) 該筆金額為人民幣5,562,000元之名義利息系由無錫復地於2006年提供之銀行委託貸款按市場利率測算得出。上述銀行委託貸款合計人民幣93,000,000元，免息，無抵押並將於2012年償還。
- (e) 該筆金額為人民幣5,553,000元之名義利息系由Yangzte於2006年提供之貸款按市場利率測算得出。上述貸款合計12,798,000美元(等值於人民幣99,716,000元)，免息，無抵押並已於2010年償還。
- (f) 該筆金額約計人民幣1,384,000元之名義利息系由天津濱海於2009年提供之貸款按市場利率測算得出。上述貸款合計人民幣28,000,000元，免息，無抵押並將於2011年償還。
- (g) 於2007年10月25日，本集團與復星國際達成財務資助協議—《財務資助框架協議書》，內容如下：1) 復星國際或其附屬公司將提供給本集團總金額不超過人民幣2,000,000,000元之銀行委託貸款，該貸款系一年內到期之無抵押貸款；以及2)總金額為人民幣1,300,000,000元的無償銀行擔保額度。

根據本集團與復星國際於2009年10月30日簽訂之補充協議，復星高科技以及復星國際同意將上述提供之銀行委託貸款展期至2013年10月23日。

根據本集團與復星國際於2010年4月13日簽訂之補充協議，復星高科技以及復星國際同意將提供給本集團的無償銀行擔保額度從人民幣1,300,000,000元提高至總金額不超過人民幣5,300,000,000元。

截至2010年12月31日止年度，與該筆貸款相關之利息支出為人民幣44,516,000元。於2010年12月31日，該筆委託貸款已全額歸還。

45 關聯方交易(續)

- (I) 除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方進行以下重大交易：(續)

附註：(續)

- (h) 如附註25所示，此筆合計人民幣110,000,000元的銀行委託貸款系由本集團提供。截至2010年12月31日，與該筆貸款相關之利息收入為人民幣23,191,000元。
- (i) 此筆貸款系本集團向晉全提供之股東借款，金額為人民幣219,810,000元。
- (j) 此兩筆貸款系提供給中合置業的金額分別為美元154,700,000元及港幣289,000,000元(共等值於人民幣1,270,450,000元)之其他貸款。貸款年利率分別為倫敦及香港銀行間同業拆借利率上浮2.5%，須於2013年10月22日償還。截至2010年12月31日止年度，該等其他貸款之相關利息支出為人民幣27,854,000元。
- (k) 此筆貸款系關聯公司提供給武漢中北之其他貸款，金額為人民幣150,000,000元。貸款年利率為5.85%，須於2012年12月20日償還。截至2010年12月31日，該等其他貸款之相關利息支出為人民幣13,984,000元。
- (l) 此筆金額為人民幣10,507,000元的利息收入為本集團向一間聯營公司提供股東貸款之利息收入。
- (m) 於2009年4月21日，本公司之全資附屬公司Shiner Way與復星地產簽訂股權轉讓協議，以人民幣150,214,000元的對價收購富陽復潤100%股權。
- (n) 於2009年12月1日，本集團與復星創投簽訂股權轉讓協議，以人民幣91,440,000元的對價處置上海策源之67.1%的股權。如附註41.2所示，本集團仍持有之股權作為可供出售之投資。
- (o) 於2010年6月28日，本集團與浙江復星簽訂股權轉讓協議，以人民幣1,600,000,000的對價處置上海海之門房地產投資管理有限公司30%的股權。

- (II) 由本集團關聯方提供之擔保

根據本集團與復星國際簽訂的《財務資助框架協議書》及《財務資助框架協議書補充協議一～六》，於2010年12月31日，1)本集團之金額為港幣514,730,000元(等值於人民幣437,999,000元)之短期銀行貸款由復星國際擔保，本集團之金額為港幣980,000,000元(等值於人民幣833,911,000元)以及美元190,000,000元(等值於人民幣1,258,313,000元)之長期銀行貸款由復星國際擔保；2)本集團之金額為人民幣270,000,000元之短期其他貸款由復星高科技擔保；以及3)本集團之金額為人民幣1,900,000,000元之公司債券由復星高科技擔保。

- (III) 本公司為關聯方提供之擔保

如附註44(a)及(b)所述，於2010年12月31日，本公司為兩間聯營公司之長期銀行貸款提供總額為人民幣541,000,000元(2009：人民幣541,000,000元)的擔保。

於2010年12月31日，本公司就其附屬公司之銀行貸款提供總額約計人民幣2,169,356,000元(2009：人民幣2,194,110,000元)的擔保。

45 關聯方交易 (續)

(IV) 本集團關鍵管理人員薪酬：

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
基本薪金及其他短期僱員福利	14,872	11,447
退休金計劃供款	298	277
關鍵管理人員薪酬總額	15,170	11,724

董事及監事薪酬之詳情載於附註9。

載列於附註(I) (k)中的關聯交易構成香港上市規則第14A章下的關連交易。

46 金融工具分類

於報告日，各類金融工具之賬面價值詳情如下：

2010

金融資產

	本集團			合計 人民幣千元
	借款及 應收款項 人民幣千元	可供出售之 金融資產 人民幣千元	持作買賣 人民幣千元	
可供出售之投資	—	55,503	—	55,503
應收借款	330,000	—	—	330,000
應收賬款	188,726	—	—	188,726
以公平值計量且其變動計入 損益之權益投資	—	—	84,595	84,595
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	676,256	—	—	676,256
現金及現金等價物	4,736,425	—	—	4,736,425
抵押存款	214,379	—	—	214,379
應收關聯公司款項	1,765,421	—	—	1,765,421
應收控股公司款項	246,279	—	—	246,279
	8,157,486	55,503	84,595	8,297,584

46 金融工具分類(續)

2010 (續)

金融負債

	本集團 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行貸款及其他貸款	10,988,828
應付賬款及票據	2,139,506
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	1,109,832
應付關聯公司款項	675,281
關聯公司貸款	113,565
	15,027,012

2009

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本集團 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	298,110	298,110
應收借款	220,000	—	220,000
應收賬款	242,475	—	242,475
包括於預付款、按金及其他應收款中之金融資產	1,051,554	—	1,051,554
現金及現金等價物	3,629,771	—	3,629,771
抵押存款	122,000	—	122,000
應收關聯公司款項	916,572	—	916,572
應收控股公司款項	98,462	—	98,462
	6,280,834	298,110	6,578,944

金融負債

	本集團 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行貸款及其他貸款	10,311,067
應付賬款及票據	1,491,922
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	1,084,430
關聯公司貸款	270,985
應付關聯公司款項	106,618
	13,265,022

46 金融工具分類(續)

2010

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本公司 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	10,510	10,510
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	209,268	—	209,268
現金及現金等價物	57,645	—	57,645
應收關聯公司款項	10,835,383	—	10,835,383
應收控股公司款項	246,279	—	246,279
	11,348,575	10,510	11,359,085

金融負債

	本公司 以攤餘成本計量 之金融負債 人民幣千元
計息銀行貸款及其他貸款	2,144,980
應付賬款	19,324
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	168,201
應付關聯公司款項	6,572,347
關聯公司貸款	86,887
	8,991,739

2009

金融資產

	借款及 應收款項 人民幣千元	本公司 可供出售之 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資	—	10,510	10,510
包括於預付款、按金及其他應收款中之金融資產	612,959	—	612,959
現金及現金等價物	396,485	—	396,485
應收關聯公司款項	8,773,653	—	8,773,653
應收控股公司款項	98,462	—	98,462
	9,881,559	10,510	9,892,069

46 金融工具分類(續)

2009 (續)

金融負債

本公司
以攤餘成本計量
之金融負債
人民幣千元

計息銀行貸款及其他貸款	3,879,304
應付賬款	19,350
包括於其他應付款及應計款項中之金融負債	88,454
應付關聯公司款項	3,363,993
關聯公司貸款	81,324
	7,432,425

47 公平值及公平值層級

本集團及本公司之金融工具的賬面值和公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
金融資產				
可供出售之投資	55,503	298,110	55,503	298,110
應收借款	330,000	220,000	337,551	220,000
應收賬款	188,726	242,475	188,726	242,475
以公平值計量且其變動計入 損益之權益投資	84,595	—	84,595	—
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	676,256	1,051,554	676,256	1,051,554
現金及現金等價物	4,736,425	3,629,771	4,736,425	3,629,771
抵押存款	214,379	122,000	214,379	122,000
應收關聯公司款項	1,765,421	916,572	1,765,421	916,572
應收控股公司款項	246,279	98,462	246,279	98,462
	8,297,584	6,578,944	8,305,135	6,578,944
金融負債				
計息銀行貸款及其他貸款	10,988,828	10,311,067	11,061,390	10,327,663
應付賬款及票據	2,139,506	1,491,922	2,139,506	1,491,922
包括於其他應付款及應計 款項中之金融負債	1,109,832	1,084,430	1,109,832	1,084,430
應付關聯公司款項	675,281	270,985	675,281	270,985
關聯公司貸款	113,565	106,618	114,400	108,303
	15,027,012	13,265,022	15,100,409	13,283,303

2010年12月31日

47 公平值及公平值層級(續)

本集團及本公司之金融工具的賬面值和公平值如下：(續)

本公司

	賬面值		公平值	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
金融資產				
可供出售之投資	10,510	10,510	10,510	10,510
包括於預付款、按金及 其他應收款中之金融資產	209,268	612,959	209,268	612,959
現金及現金等價物	57,645	396,485	57,645	396,485
應收關聯公司款項	10,835,383	8,773,653	10,835,383	8,773,653
應收控股公司款項	246,279	98,462	246,279	98,462
	11,359,085	9,892,069	11,359,085	9,892,069
金融負債				
計息銀行貸款及其他貸款	2,144,980	3,879,304	2,222,482	3,895,481
應付賬款	19,324	19,350	19,324	19,350
包括於其他應付款及應計款項中 之金融負債	168,201	88,454	168,201	88,454
應付關聯公司款項	6,572,347	3,363,993	6,572,347	3,363,993
關聯公司貸款	86,887	81,324	87,722	83,017
	8,991,739	7,432,425	9,070,076	7,450,295

金融資產及負債之公平值為自願雙方當前交易該工具之價格，而非強制買賣或清算之價格。公平值估算使用以下方法及假設：

現金及現金等價物、抵押存款、應收賬款、應收控股公司款項、應付賬款及票據、包括於其他應付款及應計款項中之金融負債、應付關聯公司款項以及分類為流動部分之包括於預付款、按金及其他應收款中之金融資產、應收借款、計息銀行貸款及其他貸款、應收關聯公司款項以及關聯公司貸款，該等金融工具由於到期日均少於一年，其賬面值與公平值相當。

分類為非流動部分之包括於預付款、按金及其他應收款中之金融資產、應收借款、計息銀行貸款及其他貸款、應收關聯公司款項、關聯公司貸款之公平值按照與該等金融工具的到期日、信用風險及剩餘期限相似之金融工具的折現率折現後的未來現金流計量。

上市權益投資及銀行貸款與其他貸款中的公司債券之公平值基於其公開市場價格釐定。

47 公平值及公平值層級(續)

公平值層級

本集團根據下述層級來計量及披露金融工具之公平值：

第一層級： 公平值計量方法基於相同資產或負債在活躍市場中的標價（未經調整）；

第二層級： 公平值計量方法基於對公平值有重大影響的直接或間接可觀察變量的估值技術；及

第三層級： 公平值計量方法基於對公平值有重大影響的非可觀察市場數據的變量（不可觀察的變量）的估值技術。

按公平值計量之資產

於 2010 年 12 月 31 日：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	合計 人民幣千元
以公平值計量且其變動計入損益之權益投資	84,595	—	—	84,595

於 2009 年 12 月 31 日：

	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售之投資：				
權益投資	240,690	—	—	240,690

於報告期內，公平值計量方法無轉入或轉出第三層級（2009：無）。

48 金融風險管理目標及政策

除衍生金融工具外，本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款及其他貸款、應計款項及其他應付賬款、應付關聯公司款項、按金及其他應收款、應收關聯公司款項和現金及抵押存款。使用這些金融工具的主要目的是為企業運營籌集資金。本集團其他金融資產及負債，諸如應收賬款及應付賬款等均直接產生於經營活動。

本集團金融工具所產生之主要風險為外幣風險、利率風險、信用風險、流動性風險及證券價格風險。

48 金融風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團在中國經營，其主要業務以人民幣結算。除載列如下之以美元及港幣計價之貸款外，本集團並無其他金融資產或金融負債面臨外幣風險。因此，外幣匯率波動可能影響本集團之經營結果。鑒於董事預期本集團不會有任何重大的外幣風險，因而未通過套期保值交易規避潛在匯率波動風險。

於報告日，本集團以外幣計價的貨幣性負債之未折現合同價值如下：

	附註	本集團		本公司	
		2010 千元	2009 千元	2010 千元	2009 千元
美元		205,436	29,198	—	—
港幣	45(II)	1,494,730	626,850	—	—

於報告日，假設其他因素保持不變，美元及港幣匯率發生合理波動時，本集團之稅前溢利（由貨幣性負債公平值變化導致）及權益之敏感性分析列示如下：

	外幣匯率 增加／(減少) %	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
2010			
若人民幣於美元發生貶值	5	(68,027)	—
若人民幣於美元發生升值	5	68,027	—
若人民幣於港幣發生貶值	5	(63,596)	—
若人民幣於港幣發生升值	5	63,596	—
2009			
若人民幣於美元發生貶值	5	(9,968)	—
若人民幣於美元發生升值	5	9,968	—
若人民幣於港幣發生貶值	5	(27,596)	—
若人民幣於港幣發生升值	5	27,596	—

* 不包括留存溢利。

以美元計價之 205,436,000 美元貸款以及以港幣計價之 1,494,730,000 港幣貸款，因非直接歸屬於房地產開發項目，其匯率波動的影響將直接在匯率波動期間於綜合利潤表中確認。

48 金融風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團所面臨的市場利率波動風險主要來自於集團所承擔的浮動率長期貸款。本集團未通過任何套期保值交易來規避利率風險。

其他因素保持不變，利率發生合理變動時，本集團之除稅前溢利（通過對浮動利率貸款的影響）及權益之敏感性分析列示如下：

	基準點 增加／(減少)	稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
2010			
人民幣	25	(15,568)	—
	(25)	15,568	—
2009			
人民幣	25	(14,260)	—
	(25)	14,260	—

* 不包括留存溢利。

該利率波動對本集團稅前溢利的影響將隨相關物業完工，收入及成本確認時計入綜合利潤表。

信用風險

本集團之信用風險主要來自於應收賬款與其他應收款，管理層建立了相應的信貸政策，並不斷監察所面臨之信貸風險。所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

本集團其他金融資產包括現金和現金等價物、抵押存款、應收借款、可供出售之投資、應收關聯公司款項、按金及其他應收款，這些金融資產的信用風險源自因交易對方違約，最大風險敞口等於這些工具的賬面金額。本集團還因提供財務擔保而面臨信用風險，詳情載於附註 44。

本集團應收賬款之信用風險敞口的詳細信息載於附註 29。

當由於經濟、工業或地區因素變動而對交易對方群體產生類似之影響，且其合計信用風險就本集團之全部信用風險而言乃屬重大，本集團集中信用風險便會出現。本集團通過銷售物業給多種客戶以降低重大集中信用風險。

48 金融風險管理目標及政策(續)

流動性風險

於報告日，本集團之附有合約的未折現之金融負債列示如下：

本集團

	2010年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他貸款	—	595,108	1,411,051	8,168,784	838,905	11,013,848
應付賬款及票據	2,139,506	—	—	—	—	2,139,506
應計款項及其他應付款	1,071,304	—	38,528	—	—	1,109,832
應付關聯公司款項	675,281	—	—	—	—	675,281
關聯公司貸款	—	—	28,000	93,000	—	121,000
	3,886,091	595,108	1,477,579	8,261,784	838,905	15,059,467

	2009年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他貸款	—	171,034	2,795,863	6,492,728	882,138	10,341,763
應付賬款及票據	1,491,922	—	—	—	—	1,491,922
應計款項及其他應付款	1,045,902	—	38,528	—	—	1,084,430
應付關聯公司款項	270,985	—	—	—	—	270,985
關聯公司貸款	—	—	—	121,000	—	121,000
	2,808,809	171,034	2,834,391	6,613,728	882,138	13,310,100

48 金融風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

於報告日，本公司之附有合約的未折現之金融負債列示如下：

本公司

	2010年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他貸款	—	—	270,000	1,900,000	—	2,170,000
應付賬款	19,324	—	—	—	—	19,324
應計款項及其他應付款項	129,673	—	38,528	—	—	168,201
應付關聯公司款項	6,572,347	—	—	—	—	6,572,347
關聯公司貸款	—	—	—	93,000	—	93,000
	6,721,344	—	308,528	1,993,000	—	9,022,872

	2009年12月31日					合計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3-12個月 人民幣千元	1-5年內 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他貸款	—	—	560,000	3,350,000	—	3,910,000
應付賬款	19,350	—	—	—	—	19,350
應計款項及其他應付款項	49,926	—	38,528	—	—	88,454
應付關聯公司款項	3,363,993	—	—	—	—	3,363,993
關聯公司貸款	—	—	—	93,000	—	93,000
	3,433,269	—	598,528	3,443,000	—	7,474,797

此外，倘若被擔保方拖欠還款，本集團／本公司將被要求履行擔保責任，詳情載於附註 44。

48 金融風險管理目標及政策(續)

證券價格風險

本集團所面臨的證券價格風險指由於單個股票價值的變動而導致權益證券之公平值下降而引起的風險。於2010年12月31日，本集團之證券價格風險來自於列賬為以公平值計量且其變動計入損益之權益投資之單個權益投資，詳情載於附註31；於2009年12月31日，本集團之證券價格風險來自於可供出售之投資之單個權益投資，詳情載於附註24。本集團之上市權益於香港聯交所主板，上海證券交易所及深圳證券交易所上市，於報告日以公開市場價格計量。

以下證券交易所在本年最接近報告日的交易日之收盤市場股票指數，以及本年度內最高收盤點和最低收盤點如下：

	2010年 12月31日	2010年 最高/最低	2009年 12月31日	2009年 最高/最低
香港－恆生指數	23,035	24,964/ 18,986	21,873	22,944/ 11,345
深圳－A股指數	1,351	1,455/ 965	1,261	1,296/ 600
上海－A股指數	2,940	3,443/ 2,478	3,437	3,644/ 1,956

下表列示了於報告日，假設其他因素保持不變，權益投資公允價值每發生5%變動時，本集團之稅前溢利及權益之敏感性分析。

	公平值 增加/ (減少) %	權益工具 賬面價值 人民幣千元	稅前溢利 增加/ (減少) 人民幣千元	權益 增加/ (減少)* 人民幣千元
2010				
權益投資上市於：				
香港－持作買賣	5 (5)	2,414	121 (121)	— —
深證－持作買賣	5 (5)	103	5 (5)	— —
上海－持作買賣	5 (5)	82,078	4,104 (4,104)	— —
2009				
權益投資上市於：				
香港－可供出售	5 (5)	240,690	—	12,035 (12,035)

* 不包括留存溢利。

48 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標旨在維持良好的持續經營能力，保持優良的資本比率以支持其經營運作從而使股東的利益最大化。

本集團管理其資本結構並且隨著經濟條件的改變對其進行調整。為了維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息，發行債券或者發行新股。在截至2010年12月31日以及2009年12月31日止的兩個會計年度內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

本集團通過槓桿比率管理資本結構，槓桿比率按本集團淨負債除以淨負債及權益合計計算。淨負債包括計息銀行貸款及其他貸款以及關聯公司貸款，扣減現金及現金等價物。權益包括歸屬於母公司權益與非控股股東權益。於報告日，本集團的槓桿比率如下表所示：

	2010年 12月31日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他貸款	10,988,828	10,311,067
關聯公司貸款	113,565	106,618
減：現金及現金等價物	(4,736,425)	(3,629,771)
淨負債	6,365,968	6,787,914
權益合計	8,682,008	6,505,715
權益及淨負債合計	15,047,976	13,293,629
槓桿比率	42%	51%

49 報告期日後事項

本公司於2011年1月20日公告，本公司之控股公司復星國際就本公司的全部已發行H股提出自願有條件收購要約，以及待H股收購要約在所有方面成為無條件後，復星國際將會就收購全部已發行內資股提出自願有條件收購要約。

收購要約提出收購代價為：H股每股現金港幣3.50元，內資股每股港幣3.50元的現金人民幣等值。待H股收購要約成為無條件時，本公司將按照香港聯交所上市規則第6.12條提出申請撤銷H股在香港聯交所的上市地位。

50 批准財務報表

本財務報表於2011年3月24日由董事會批准及授權發佈。

股東周年大會通告

茲通告復地（集團）股份有限公司（「本公司」）二零一零年度股東周年大會（「股東周年大會」），謹訂於二零一一年六月十五日（星期三）上午十時正，在中華人民共和國（「中國」）上海復興東路2號復星商務大廈的公司會議室舉行，以審議及酌情通過下列決議案：

I. 作為普通決議案：

1. 審議及批准本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的董事會報告。
2. 審議及批准本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的監事會報告。
3. 審議及批准本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及審計師報告。
4. 審議及批准本公司二零一零年度的利潤分配方案，及不派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息。
5. 授權董事會全權酌情處理一切有關本公司派發截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息之有關事項。
6. 審議及批准繼續聘任安永會計師事務所為本公司的國際審計師及安永華明會計師事務所為本公司的中國境內審計師，並授權董事會釐定其酬金。
7. 授權董事會為公司控股子公司提供擔保事項的議案：

在下列情況下，董事會可批准本公司對控股子公司提供總額不超過人民幣 60 億元的擔保：

- (1) 本公司及本公司控股子公司的對外擔保總額（含對子公司的擔保）達到或超過最近一期經審計淨資產的 50% 時；
- (2) 本公司的對外擔保總額（含對子公司的擔保）達到或超過最近一期經審計總資產的 30% 時；
- (3) 本公司向資產負債率超過 70% 的控股子公司提供擔保；
- (4) 本公司向控股子公司提供單筆擔保額超過最近一期經審計淨資產 10% 時；

以上授權期限為一年。

II. 作為特別決議案：

8. 為使業務經營更靈活有效，授出一項一般性授權予董事會，以發行、配發及買賣不超逾已發行內資股 20% 的額外內資股及不超逾已發行 H 股 20% 的額外 H 股，並授權董事會酌情對本公司之公司章程（「公司章程」）作出相應修訂，以反映配發或發行股份後之新股本架構：

決議

- (1) 在下列條件的規限下，授予董事會一項無條件及一般性授權，以配發、發行及以其他方式處理公司股本中的股份（不論是內資股或 H 股），並訂立或授予有關股份的發售建議、協定及購股權：
- (a) 除董事會可能於有關期間內訂立或授予發售建議、協定或購股權，而該發售建議、協定或購股權可能需要在有關期間結束後行使該項授權外，該授權的效力不得超逾有關期間；
 - (b) 由董事會根據該等授權批准配發、發行及以其他方式處理或有條件或無條件同意配發、發行及以其他方式處理的內資股或 H 股股份面值總額不得分別超過(i)本公司已發行內資股股份面值總額的 20%；及(ii)本公司已發行 H 股股份面值總額的 20%，兩個情況均以本決議案日期為準；及
 - (c) 董事會只會在符合中國公司法及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（以不時經修訂者為準），並且在獲得中國證券監督管理委員會及／或其他有關的中國機關批准的情況下，方會行使上述的權力；及
- (2) 在董事會決定根據本決議案第(1)分段發行股份時，授權董事會：
- (a) 批准、簽訂及作出，或促使簽訂及作出所有其認為是與發行該等新股有關的所有文件、契約和事宜，包括（但不限於）將予發行的股份類別及數目、發行價、發行期及將發行予現有股東（倘有）的新股數目；
 - (b) 釐定所得款項用途及向中國、香港及其他機關作出所有必需的備案、登記及註冊；及

- (c) 在根據本決議案第(1)分段發行股份而增加本公司的註冊資本後，向中國的有關機構辦理增加註冊資本的變更登記手續，並對公司章程作出其認為合適的修改，以反映新增註冊資本。

就本決議案而言，

「內資股」指本公司股本中每股面值人民幣 0.20 元的普通股或本公司實施股份合併後的每股面值人民幣 1.00 元的普通股，可供中國公民及／或中國註冊成立的實體以人民幣認購及入賬列為繳足；

「H 股」指本公司普通股股本中每股面值人民幣 0.20 元的境外上市外資股或本公司實施股份合併後的每股面值人民幣 1.00 元的境外上市外資股，以港元持有及買賣；

「有關期間」指自本決議案獲得通過之日起，至下列三者最早發生者的日期止的期間：(i)本公司下屆股東周年大會結束時；(ii)按公司章程或其他適用法例規定本公司須召開下屆股東周年大會之期限屆滿；或(iii)於股東大會上本公司股東通過特別決議案撤銷或更改本決議案所授予的授權之日。」

承董事會命
董事長
張華

中國 • 上海，二零一一年四月十一日

於本通告刊發日期，本公司的執行董事為張華先生、范偉先生及王哲先生，非執行董事為郭廣昌先生，陳啟宇先生及馮變堃先生，獨立非執行董事為 Charles Nicholas Brooke 先生、陳穎傑先生、張泓銘先生及王美娟女士。

附註：

- (1) 本公司的股東名冊將由二零一一年五月十六日(星期一)至二零一一年六月十五日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合出席並於股東周年大會上投票之資格，填妥之股份轉讓文件連同有關之股票，須於二零一一年五月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (2) 股東周年大會將以一股一票方式進行投票表決。凡有權出席股東周年大會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或多名代理人，代其出席及投票。代理人毋須為本公司股東。如委任數名代理人，委託書應註明每名股東代理人所代表的股份數目。
- (3) 本公司股東使用代表委任表格(及如根據授權書或其他授權文件而獲授權代表委任者簽署代表委任表格，則連同該授權書或其他授權文件)，必須於股東周年大會舉行時間前二十四小時把已填妥之代表委任表格送達本公司位於中國主要營業地點的董事會秘書處(內資股)或本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司(H股)，方為有效。

本公司於中國的主要營業地點及聯繫資料為：

中華人民共和國

上海

復興東路2號

復星商務大廈

5樓至7樓

郵編200010

電話：(8621) 6332 0055

傳真：(8621) 6332 5018

本公司之香港H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址及聯繫資料為：

香港

灣仔

皇后大道東183號合和中心

17樓1712-1716號舖

電話：(+852) 2862 8628

傳真：(+852) 2529 6087

股東周年大會通告

- (4) 本公司股東欲親身或委任代理人出席股東周年大會請於二零一一年五月二十五日(星期三)或之前(股東周年大會舉行前二十日)將出席通知書以專人、郵寄或傳真方式送回，以作資料提供之用；內資股股東須將其送達本公司位於中國主要營業地點的董事會秘書處，H股股東則須送達本公司香港H股過戶登記處。
- (5) 凡根據代表委任表格條款進行的表決，即使委任者已經去世或已喪失行為能力或代表委任表格已被撤回或簽署代表委任表格的授權已被撤回，或代表委任表格所涉及的股份已轉讓，均為有效的表決，惟不包括本公司於股東周年大會召開前收到上述事宜的書面通知。
- (6) 當股東或其代理人出席股東周年大會時，應出示身份證明。如法人股東委派代理人出席股東周年大會，該代理人應當出示其身份證明和委派該代理人的法人的董事會或其他權力機構委任該代理人的決議，經過公證證實的副本。
- (7) 根據公司章程，對於任何由兩名或以上人士組成的聯名註冊股東，只有於股東名冊上名列首位股東有權收到本通告、出席股東周年大會並就該等股份行使全部表決權，而本通告應視為已送達全部該等聯名註冊股東。
- (8) 預計股東周年大會約需時半天。參加股東周年大會的本公司股東及其各自的受委代表，須自行負責其交通及食宿費用。