



中國奧園地產集團股份有限公司  
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港聯交所上市編號：3883

2010年報

構築低碳健康生活



# 集團簡介

中國奧園地產集團股份有限公司（「奧園」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）十多年來以創新的複合理念開發房地產項目，把低碳、運動、養生的健康生活概念帶入居住社區。其後，本集團引入美國投資基金國泰財富成為主要股東之一，並於二零零七年十月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：3883）。

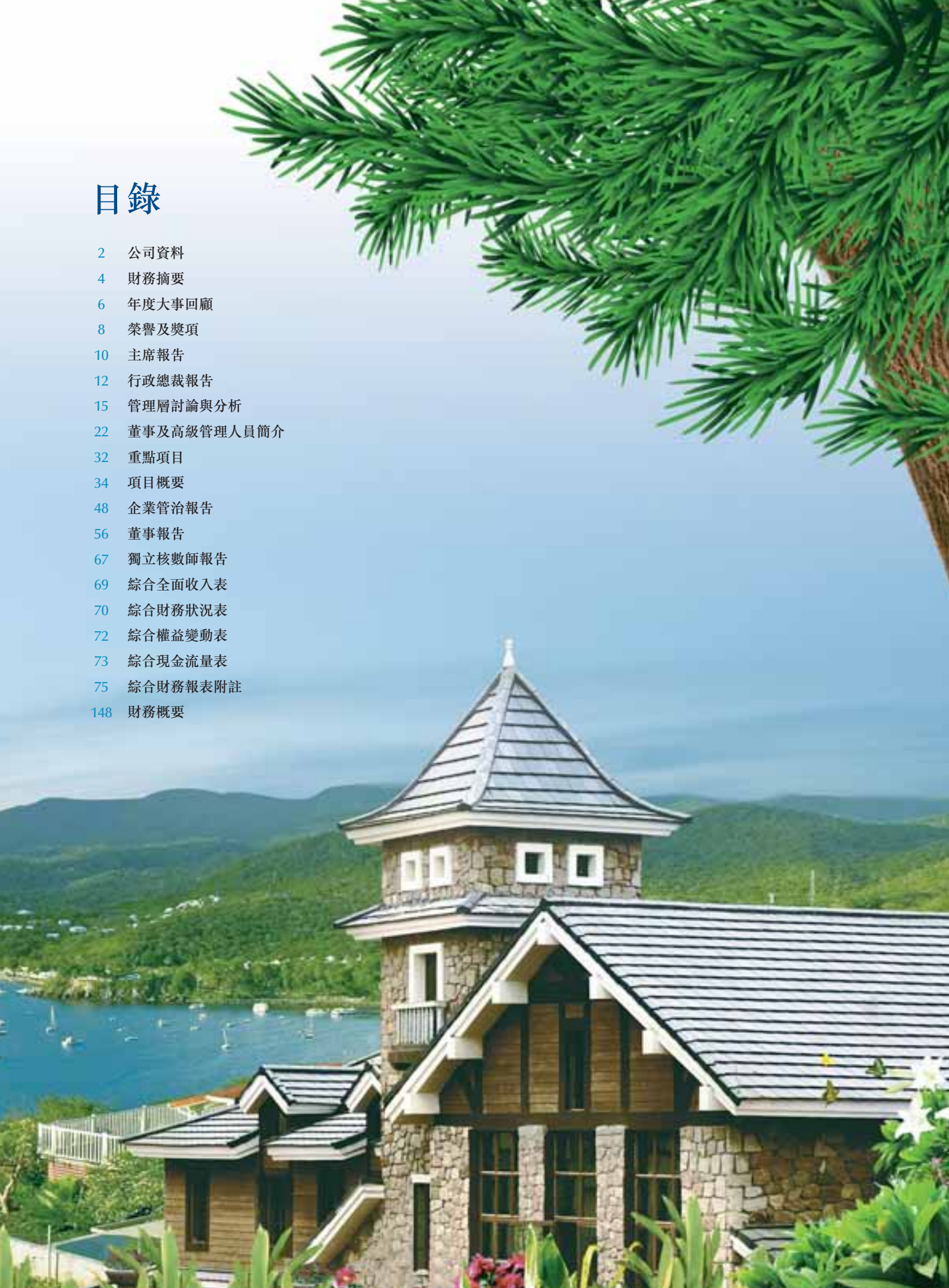
本集團持有的房地產項目主要分佈於廣東及瀋陽，以及北京、重慶、廣西及江西等，為業主創造了優越及舒適的居住條件。本集團的戰略布局，以珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部等內地五大經濟圈為核心，實施區域聚焦。

本集團確立了今後的發展方向：秉持「構築低碳健康生活」的開發理念，打造低碳、養生居所，在產品研發上建立了一整套「低碳健康住宅」技術支持體系。奧園會根據各個項目的不同特點有選擇性地應用，將「低碳健康」的品牌理念貫徹到項目的開發建設中，致力於為客戶提供一流的產品和創造健康的生活方式。



# 目錄

2	公司資料
4	財務摘要
6	年度大事回顧
8	榮譽及獎項
10	主席報告
12	行政總裁報告
15	管理層討論與分析
22	董事及高級管理人員簡介
32	重點項目
34	項目概要
48	企業管治報告
56	董事報告
67	獨立核數師報告
69	綜合全面收入表
70	綜合財務狀況表
72	綜合權益變動表
73	綜合現金流量表
75	綜合財務報表附註
148	財務概要





# 公司資料

## 董事

### 執行董事

郭梓文先生 (主席)

郭梓寧先生 (副主席兼行政總裁)

楊 忠先生 (營運總裁)

林錦堂先生 (首席財務官)

辛 珠女士

胡大為先生

### 非執行董事

武捷思先生 (副主席)

保爾·渥蘭斯基先生

### 獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

張國強先生

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

## 中國主要營業地點

中國廣州天河區黃埔大道西 108 號奧園大廈

## 香港營業地點

香港皇后大道中 99 號中環中心 51 樓 5105 室

## 公司網址

<http://www.aoyuan.com.cn>

## 公司秘書

林錦堂先生

## 授權代表

郭梓文先生

郭梓寧先生

## 公司資料(續)

### 審核委員會成員

馬桂園先生(主席)  
宋獻中先生  
徐景輝先生  
張國強先生

### 薪酬委員會成員

徐景輝先生(主席)  
馬桂園先生  
張國強先生

### 提名委員會成員

郭梓文先生(主席)  
馬桂園先生  
宋獻中先生  
徐景輝先生  
張國強先生

### 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行股份有限公司  
中國招商銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
中國建設銀行股份有限公司

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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17M樓



# 財務摘要

## 業績摘要

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(人民幣千元)

	二零一零年	二零零九年
營業額	2,442,172	2,364,467
毛利	655,846	439,714
純利	346,600	326,297
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	321,269	320,133
— 非控股權益	25,331	6,164
每股溢利(分)		
— 基本	12.30	13.23
— 攤薄	12.28	12.66

## 營業額分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度

(人民幣千元)

	二零一零年	二零零九年
物業發展	2,431,006	2,348,145
物業投資	7,802	15,086
其他	3,364	1,236
合計	2,442,172	2,364,467

## 財務摘要(續)

### 物業發展收入分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	交付面積 (千平方米)	確認收入 金額 (人民幣千元)
洋房	325.7	1,554,171
獨立別墅及連排別墅	50.3	554,775
商舖	39.1	322,060
合計	415.1	2,431,006



#### 確認收入

- 洋房 **64%**
- 獨立別墅及連排別墅 **23%**
- 商舖 **13%**

### 資產負債表摘要

於二零一零年十二月三十一日

(人民幣千元)

	二零一零年	二零零九年
資產總額	13,251,406	11,725,341
負債總額	7,274,278	5,972,381
權益總額	5,977,128	5,752,960

# 年度大事回顧

## 1月

南廣州大型綜合性商業中心—奧園廣場及中山奧園奠基盛典隆重舉行。



## 2月

奧園「構築低碳健康生活」新品牌理念在廣州向各大媒體正式發布。



## 3月

本集團宣布簽訂框架協議，於廣州中央商業區珠江新城購入商用物業，總代價約為人民幣176.5百萬元。



## 4月

瀋陽奧園·國際城開工典禮隆重舉行。

中國老年保健協會任命奧園養生城為中國老年保健協會副會長單位，授予奧園養生城成為中國老年保健協會養生休閒度假基地。

## 6月

清遠奧園·學院別墅二期火熱開盤。

## 7月

江門奧園·冠軍城火熱開盤。



## 年度大事回顧(續)

# 9月



中山奧園正式公開發售。

奧園·海景城及南國奧園最後一期南奧·高爾夫酒店公寓盛大開盤。

# 10月



瀋陽首座高科技、高舒適度智能城市綜合體—瀋陽奧園·國際城舉行了盛大開盤儀式。

奧園廣場一期正式開盤，銷售空前熱烈。



# 11月



集團行政總裁郭梓寧先生當選為第十六屆廣州亞運會火炬手。

# 12月



奧園作為先行企業代表參加於在香港舉行的南沙實施CEPA先行先試綜合示範區建設啟動儀式。

# 榮譽及獎項

## 2010年榮譽



## 榮譽及獎項(續)

### 「守合同重信用企業」稱號

連續十一年獲得由廣州市合同管理協會、廣州市工商行政管理局授予



### 「2010年傑出內房股」稱號

由香港著名財經雜誌《經濟一週》頒發。



### 第九屆(2010年度) 「廣東地產資信20強」稱號

連續九年蟬聯由中國工商銀行股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國建設銀行股份有限公司四大國有商業銀行聯合頒發的榮譽。



### 「黃金十年廣東地產領袖榜·領袖人物·品牌房企·王牌別墅」稱號

主席郭梓文先生榮獲由南方都市報頒發的「黃金十年廣東地產領袖榜·領袖人物」稱號，集團榮獲「黃金十年廣東地產領袖榜·品牌房企」稱號，旗下的南沙奧園榮獲「黃金十年廣東地產領袖榜·王牌別墅」稱號。



### 「中國房地產上市公司綜合價值 中資港股TOP 10」稱號

集團在第一財經日報社、第一財經研究院舉辦的2010第一財經·中國房地產上市公司價值榜評選活動中獲評為「最具成長價值公司」，同時還榮獲「中國房地產上市公司綜合價值中資港股TOP 10」稱號。



### 「2010年香港傑出企業」稱號

由香港著名財經雜誌《經濟一週》頒發。



### 「廣東房地產企業競爭力20強」 稱號

活動由廣東省社會科學院企業管理與決策科學研究所廣東省省情調查研究中心共同舉辦。



# 主席報告

尊敬的股東：

二零一零年是國家展開宏觀調控的一年，相繼推出了「國十一條」、「新國四條」、「提高首付門檻」、「限購停貸」等措施，地方政府也推出了一系列平抑樓市的實施細則，宏觀經濟環境複雜多變、調控手段頻繁。

二零一零年，奧園管理層審時度勢，采取了穩健的發展策略，堅持「構築低碳健康生活」的開發理念，將環保、舒適、健康、養生等元素融入項目開發，以低碳、養生、健康住宅為主要開發模式，在建築上強調低碳、節能減排，在生活方式上關注國人健康，得到了社會各界尤其是國內外投資者的青睞。二零一零年奧園實現銷售簽約逾人民幣47.6億元，較二零零九年增長超過65.5%。二零一零年奧園在諸多方面有了長足的發展：在低碳住宅方面，瀋陽奧園·國際城採用八大領先低碳技術，在瀋陽及



郭梓文  
主席

## 主席報告(續)

東北地區產生了領導和轟動效應，得到客戶的追捧，開盤勁銷人民幣3.6億元，標志著奧園進入了實踐低碳住宅領域的快車道；在健康養生方面，奧園·養生城經過多年的精心準備，積極引入世界三大健康管理機構-美兆集團、瑞士抗衰老中心等世界知名合作夥伴，各項事業步入正軌，已經進入試營階段；在商業方面，奧園廣場的成功開盤及熱銷，為今後集團開發商業項目奠定穩固的基礎。

展望二零一一年，亦將是國家繼續貫徹宏觀調控政策的一年，「新國八條」的出台將進一步從土地、認購、信貸、稅收等方面對房地產行業加強調控。溫家寶總理在接受媒體採訪時表示「有信心、有決心實現房價調控目標」，更是表達了中央政府對房地產市場調控的關注和決心，這對奧園來說既是機遇又是挑戰，奧園將結合自身在行業內的優勢，針對市場的剛性需求，保持高速發展；在品牌理念方面，奧園將堅定不移的以「構築低碳健康生活」為品牌理念，在低碳、養生住宅領域繼續開發領先項目，符合環保、低碳、健康、養生等未來人居發展的主題；在團隊管理及人才培養方面，我們將加強骨幹人員的培養，通過更完善的績效考評及激勵機制，提升項目運營能力，並加強團隊的主動性及積極性；在土地儲備及財務管理方面，集團將拓展多元化的融資渠道，並通過審慎的財務管理，更有效地增加優質的土地儲備。同時通過產品設計的標準化，精品意識的提升及更完善的物業管理，集團將加快項目開發速度及維護奧園品牌的美譽度。

最後，本人謹代表董事會向股東、投資者、合作夥伴、業主及關注本集團的媒體、社會各界人士等表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的信賴和支持，也感謝董事會成員、公司高管及全體員工的日夜勤勉和努力工作。

主席

**郭梓文**

二零一一年三月二十二日






# 行政總裁報告

## 1、中國物業市場

回顧二零一零年，經濟環境複雜多變，宏觀經濟增長快速的同時通脹明顯，中國房地產市場在整體經濟企穩、回升的背景下繼續火熱，物業價格上漲及成交量不斷超出預期，使得房價再次成為社會關注問題。中央政府採取以穩健、預防通脹為主的經濟政策，對樓市果斷實施調控，先後推出了「國十一條」、「新國四條」、「提高首付門坎」、「三套房停貸」、「利率差異化」等一系列平抑樓市的調控措施和實施細則，房價漲勢趨慢，成交量亦有所下降。

進入二零一一年，政府遏制房價持續上漲的態度堅定，預期房地產調控政策將會更加嚴厲，房地產市場競爭亦更趨激烈，尤其是政府推進保障房建設政策的逐步落實。二零一一年將是一個調控的作用年和有效性的檢驗年。我們相信宏觀調控長遠來說能夠促進房地產市場的健康良性發展，政府抑制投機性購房需求後，二零一一年整體樓市會預期更顯理性和穩健，整體房價走勢預期趨平穩。長期而言，中國的城市化進程對商品房仍然保持著強大的剛性需求，二三線城市的房地產市場亦日趨快速發展，房地產業仍然是中國經濟快速發展的重要支撐行業。



郭梓寧  
副主席兼  
行政總裁

## 行政總裁報告(續)

### 2、業務回顧

於年內，本集團加強運營體系建設，進一步使集團從成本管理、計劃管理、營銷管理等方面進行完善，加強了制度化、規範化和標準化管理。成本管理上，擴大集團採購使集團享有更大的規模經濟，努力降低成本；設計管理上，加強對低碳、健康、節能住宅技術研究，完善設計指導體系文件和產品設計標準，將研發適合市場產品系列工作和低碳、養生元素融入項目的工作逐漸落實，全力打造奧園新一代系列地產精品；營銷管理上，提升項目的綜合營銷策劃水平，提高執行效率，加強項目聯動，在統一品牌下聯合旗下各項目組織系列營銷活動。

集團充分意識到商業地產由於其自身的商業價值具有較強的抗風險能力，實行商住雙線發展，有效地利用商住雙線發展理念保證了集團的銷售增長。集團憑藉在華南及其他地區的發展經驗，著力開發了多個地段優越、具升值潛力的商業項目。如廣州番禺的大型商業項目「奧園廣場」、位於南沙區域核心位置的「奧園·海景城」、和作為大型城市綜合地標建築的「瀋陽奧園·國際城」，其商業規劃也正在順利發展中。集團於內部成立專門的資產公司，集中加強商業運作，進一步挖掘商業物業的長期潛在價值，使集團的物業收入更加多元化。


二零一零年，集團提出的「構築低碳健康生活」的品牌理念亦逐步實現落地推廣，集團採用「打造不同系列低碳健康住宅」的產品策略，依靠集團在低碳、養生住宅方面的技術、知識積累，將環保、健康、養生等元素融入項目開發，將建築、暖通、園林、裝修智能化等多項專業低碳環保技術在瀋陽、南沙、中山等項目中加以實際運用，旗下中山奧園亦成功申報國家級「健康住宅建設試點樓盤」，瀋陽奧園·國際城在瀋陽率先採用恒溫、恒濕等 8 大低碳技術體系，新項目的熱銷進一步證實了低碳健康環保住宅產品的巨大市場潛力，也證明奧園的產品獲得市場的廣泛認可。

集團將品牌宣傳和實體營銷緊密結合，促成奧園鮮明品牌個性的形成，促進奧園品牌價值明顯提升。在全國房地產低碳、養生住宅的研究和實踐方面，奧園已處在前列，獲邀在國家住宅與環境工程中心、中國房地產研究會等單位主辦的「2010 年中國房地產技術創新高峰論壇」做主題發言，公司品牌知名度、美譽度進一步上升。

集團努力承擔企業公民責任，除努力踐行「構築低碳健康生活」理念、為大眾建造環保健康住宅之外，更積極參與社會慈善活動、捐資助學，為打造可持續發展的和諧社會做出自己的貢獻。二零一零年西南乾旱災情、青海玉樹地震、甘肅舟曲泥石流等自然災害發生時，集團迅速組織各項目公司和員工積極捐款，向災區受災同胞奉獻愛心。二零一零年五月，集團向番禺區教育局無償移交了完全由本集團出資興建的鍾村奧園學校及幼兒園產權，這是廣州市番禺區第一家由房地產開發企業出資興建並無償移交政府作為公共產權的學校。

### 3、發展策略與未來展望

面對二零一一年不穩定的經濟環境和市場調控的壓力，集團將繼續深化「以市場營銷為導向，以經濟效益為目標，以項目及集團整體利潤最大化為目的，並兼顧集團品牌價值提升」的指導思想，堅持以「績效為導向」的考核原則，努力打造最具成長性的房地產企業，重點做好以下幾方面工作：



## 行政總裁報告(續)

### 繼續提升企業營運能力，加強商業物業開發

集團將繼續從成本管理、計劃管理、營銷管理等方面完善管理，加強產品研發設計和標準化產品執行，提高集團及地區項目公司營銷管理水平，尤其是加強項目定位、定價和總體營銷策略的管理和指導，並整合資源從集團品牌角度促進項目公司的銷售。保持對市場的敏感性，及時應對市場變化。

基於我們已取得成功開發商業物業的基礎，我們將繼續擴大商業物業的開發，同時加強商業專才的儲備，建立培養優秀的招商運營團隊，為發展商業地產打下堅實基礎。

### 加大品牌宣傳力度

從營銷、設計、成本、項目公司運營各環節，全面加強對建立奧園獨特、鮮明品牌特色重要性的認識。在開發低碳健康住宅上，因地制宜，充分考慮低碳技術地區差異化運用，以項目品牌促進集團品牌。凸顯和強化奧園「構築低碳健康生活」品牌和產品個性，力爭做到中國地產業低碳養生住宅的龍頭企業。

### 穩健財務管理，擴大融資渠道

繼續維持審慎理財的理財政策，加大財務管理力度。一方面，加強成本管理，擴大集團採購，使採購成本享有更大規模經濟以減低成本。另一方面，拓寬及使境內外資金多元化，為集團快速、持續發展提供資金保障。

### 適時增加優質土地儲備

堅持投資剛性需求旺盛、增長潛力大的地區，鎖定珠三角、環渤海、北部灣、中西部等地區，通過公開和並購等多種形式為集團儲備優質土地，積極配合政府加強三舊(舊城、舊廠、舊村)的改造工作，尋找多方面具有發展潛力的機會。



# 管理層討論與分析

## 業務回顧

回顧二零一零年，奧園推出眾多高質量的項目，不論是住宅或商業項目銷售均成績斐然，多個項目開盤當日即錄得售罄的佳績。如「瀋陽奧園·國際城」十月二十三日開售，當日於開盤4小時後，便錄得認購額超過人民幣3億元，銷售空前熱烈，在瀋陽引起轟動。十月三十日奧園廣場一期盛大開盤，當日第一期140間商舖全部售罄，第一期286套公寓即售260套，商舖及公寓錄得總認購金額達到人民幣9.1億元，一舉創下珠三角地區商業地產單日認額銷售記錄。

截止二零一零年十二月三十一日，本集團共完成合同銷售金額達人民幣47.6億元，較二零零九年大幅上升約65.5%。集團總合同銷售面積約為442,400平方米，平均銷售價較二零零九年躍升120%至每平方米約人民幣10,900元。

項目	銷售面積 (千平方米)	銷售收入 (人民幣百萬元)
奧園廣場	41.2	895.6
長安8號	12.8	792.5
南沙奧園	43.1	523.3
奧園·海景城	53.0	478.9
重慶奧園·康城	60.2	393.3
瀋陽奧園·國際城	48.7	382.0
中山奧園	37.5	380.5
其他	145.9	915.9
<b>合計</b>	<b>442.4</b>	<b>4,762.0</b>



## 管理層討論與分析(續)

### 財務狀況

於二零一零年六月，集團與銀行訂立貸款協議，籌得港幣500.0百萬元借款。於二零一零年九月與當地政府達成協議退回瀋陽市東陵地塊，土地轉讓總代價為人民幣687百萬元。於二零一零年八月提前以現金贖回總本金額60.0百萬美元於二零一二年到期的可換股票據。於二零一零年十二月三十一日集團之現金、銀行存款及有限制銀行存款總額約為人民幣38.4億元，資金充裕，集團處於淨現金狀況，財務狀況穩定健康，這為集團未來業務發展及業績增長奠定了更穩健的基礎。

二零一零年，在國家宏觀調控政策和銀根收緊的條件下，集團將進一步拓寬融資渠道，為集團發展所需的資金做出了保證。於二零一零年十二月三十一日，集團獲境內銀行總授信額度共計為人民幣63.3億元，尚未動用額度為人民幣47.8億元。

### 土地儲備

二零一零年集團保持審慎理性的土儲策略，於3月收購位於廣州市的商業寫字樓作商業用途。目前集團的土地已跨越珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部等內地五大經濟圈為核心，主要分布在廣東、江西、廣西、瀋陽和重慶等地方。於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有建築面積(「建築面積」)約為783萬平方米的土地儲備。其中，41.2%及30.5%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，每平方米建築面積的平均成本約為人民幣547元。

本集團的土地儲備中，51萬平方米為已竣工物業，150萬平方米處於在建階段，582萬平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

## 管理層討論與分析(續)

### 財務回顧

#### 經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一零年，本集團的總營業額為人民幣2,442.2百萬元，較二零零九年之人民幣2,364.5百萬元增加人民幣77.7百萬元，主要是由於物業銷售增加。

二零一零年，本集團物業發展銷售收入為人民幣2,431.0百萬元，較二零零九年之人民幣2,348.1百萬元增加人民幣82.9百萬元。所交付物業的總樓面面積較二零零九年之522,800平方米下降至415,100平方米，下降20.6%；但平均售價由二零零九年之每平方米人民幣4,491元上升至每平方米人民幣5,856元，上升30.4%，主要是因為於二零一零年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例比二零零九年有所提高；此等項目的每平方米單價較高及因集團品牌效應而售價得以提升。重慶奧園·康城與南沙奧園為本集團之主要物業發展收入來源。廣州市、重慶市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為35.8%、30.8%和33.4%。

#### 毛利及毛利率

二零一零年，本集團毛利為人民幣655.8百萬元，較二零零九年之人民幣439.7百萬元上升49.2%。物業發展確認收入的平均銷售價格上升30.4%至每平方米人民幣5,856元，使毛利率由二零零九年之18.6%上升至26.9%。

#### 銷售及行政開支

二零一零年，本集團銷售及行政開支總額為人民幣273.6百萬元，較二零零九年之人民幣213.3百萬元上升28.2%。銷售費用為人民幣114.8百萬元，較二零零九年之人民幣91.5百萬元增加25.5%。由於期內於不同城市如中山、瀋陽、廣州及江門等地的新項目開始銷售，僱員人數增加以加快項目開發速度。儘管行政開支由二零零九年之人民幣121.9百萬元上升至人民幣158.8百萬元，實際上單個項目的行政開支有所降低，並受到嚴格的成本控制。

#### 其他收入

二零一零年，本集團的其他收入由二零零九年之人民幣70.0百萬元增加250.3%至人民幣245.2百萬元，包含利息收入人民幣109.5百萬元，退回瀋陽奧園·國際動漫城項目土地收入人民幣80.0百萬元以及匯兌收益人民幣53.1百萬元。



## 管理層討論與分析(續)

### 稅項

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。實際稅率為50.9%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是：(a)土地增值稅約人民幣127.2百萬元；及(b)可換股票據之公平值虧損為人民幣100.3百萬元，是一次性非現金支出及在計算稅項時此乃不可扣減的項目。

### 本公司擁有人應佔溢利

二零一零年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣321.3百萬元(二零零九年：人民幣320.1百萬元)。撇除可換股票據之公平值變動以及贖回票據之虧損共人民幣100.3百萬元(屬一次性非現金會計調整)，本公司擁有人應佔溢利增加至人民幣421.6百萬元。

### 財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團資產總額為人民幣13,251.4百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣11,725.3百萬元)，而負債總額為人民幣7,274.3百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,972.4百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，流動比率為2.0(二零零九年十二月三十一日：2.3)。

### 財務資源及流動資金

二零一零年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。於二零一零年六月，本集團與銀行訂立貸款協議，籌得港幣500.0百萬元借款，以滿足本集團之一般營運資本要求。於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款和受限制銀行存款的總結餘較二零零九年年末之結餘增加人民幣1,809.8百萬元至人民幣3,839.1百萬元，令本集團的資金流更為充裕。

本集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展其他的資金來源。

### 現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣2,203.1百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,283.9百萬元)。

## 管理層討論與分析(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團有受限制銀行存款約為人民幣1,636.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣745.4百萬元)。其中，人民幣939.0百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一零年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及受限制銀行存款總額為人民幣3,839.1百萬元，其中87.5%以人民幣計值，12.5%以其他貨幣(主要是港幣、美元)計值。

### 借款及淨負債比率

#### 銀行借款

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣3,473.9百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,586.4百萬元)。其中：

#### 還款年期

	二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年以內	1,359.6	743.4
1年以上但未超過2年	1,045.2	492.7
2年以上但未超過5年	855.0	1,350.3
超過5年	214.1	—
	<b>3,473.9</b>	<b>2,586.4</b>

本集團大部分銀行借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一零年，銀行借款的加權平均實際年利率為6.65%(二零零九年：5.60%)。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之短期及長期銀行貸款擁有銀行授予信貸額約為人民幣6,333.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣6,373.0百萬元)，其中約人民幣4,780.5百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,081.9百萬元)之額度尚未動用。

#### 可換股票據

於二零零七年，本集團一間附屬公司發行本金總額為60.0百萬美元的可換股票據。於二零一零年四月十五日，本集團與票據持有人訂立購回可換股票據協議。約定如下：



## 管理層討論與分析(續)

- (a) 本集團以現金購回本金額25.0百萬美元之可換股票據，價格為25.0百萬美元之105%，另加截至二零一零年四月十五日應計及尚未支付利息。於二零一零年四月十五日，本集團向票據持有人支付總額26.5百萬美元。
- (b) 本集團以現金購回剩餘本金餘額35.0百萬美元之可換股票據，價格為35.0百萬美元之108%，另加截至二零一零年八月三日尚未清償可換股票據之應計及尚未支付利息。於二零一零年八月三日，本集團向票據持有人支持總額38.4百萬美元。

根據協議，約定購回之60.0百萬美元可換股票據的虧損金額為人民幣100.3百萬元，已在本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內確認。

### 淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零一零年十二月三十一日，本集團處於淨現金狀況，而二零零九年十二月三十一日的淨負債比率為15.4%，本集團的債務結構進一步優化。

### 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣2,943.6百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,859.3百萬元)而承擔以下或然負債。

該等或然負債指就若干銀行向本集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違規，本集團須負責向銀行償還違約買方尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零一零年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證；及(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

於二零零七年，本集團一間附屬公司與兩名獨立第三方(「賣方」)就可能收購一家公司(「目標」)之事項簽訂協議。然而，由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素，該附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向本公司提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件已進入法律程序。然而，本集團執行董事及本集團法律顧問認為，該附屬公司被要求支付賠償之可能性極微，因此並未就有關案件作出撥備。

於二零一零年十二月三十一日，本集團向世紀協潤投資有限公司之銀行借款港幣670.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：港幣670.0百萬元)提供擔保而產生或然負債。

## 管理層討論與分析(續)

### 承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,799.9百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,367.0百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

### 外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款及以港幣計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零一零年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,839.9百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,937.8百萬元)之持作發展物業及在建物業抵押予多間銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

### 報告期後事項

如二零一一年二月二十一日所公佈，本集團透過公開拍賣購入位於中國廣東省中山市的一幅土地，代價約為人民幣144.2百萬元。該土地乃被指定作商業和住宅用途。

如二零一一年三月二十二日所公佈，本集團訂立協議，透過收購只從物業開發的若干公司的股權購入位於中國江蘇省昆山市的一幅土地，代價約為人民幣383.0百萬元。該土地被指定作商業和住宅用途，而在本集團收購之前，在該土地上並無開始施工。

### 僱員及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有653名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一零年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計48,900,000股股份之購股權。除基本薪金外，本集團亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，本集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。本集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。



## 董事及高級管理人員簡介



後排左起：徐景輝先生 胡大為先生 辛珠女士 保爾•渥蘭斯基先生 宋獻中先生 馬桂園先生 張國強先生 林錦堂先生  
前排左起：郭梓文先生 武捷思先生 郭梓寧先生 楊忠先生



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 執行董事



#### 郭梓文，主席

郭梓文，四十六歲，本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為執行董事兼主席。郭先生主要負責制訂本公司的發展策略及引領本公司的項目規劃、領導集團財務、投融資等工作的開展。彼目前為廣東省政協委員、廣東省工商業聯合會副主席及廣東省民營企業投資商會主席。於二零零一年，郭先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，郭先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，郭先生獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一零年，郭先生榮獲「黃金十年廣東地產領袖榜·領袖人物」稱號。除擔任本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓寧先生的兄弟。

#### 郭梓寧，副主席兼行政總裁

郭梓寧，四十九歲，執行董事及副主席兼集團行政總裁，彼亦為本集團附屬公司之董事，擁有工商管理碩士學位。彼於一九九八年加入本集團，現主要負責集團行政、投資、業務拓展及法務事務，以及集團公司全面管理工作。郭先生於擔任北京師範大學南國奧園實驗學校副主席期間終止擔任奧園集團有限公司的董事，之後於二零零六年，郭先生重新獲委任為奧園集團有限公司的董事。除擔任本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓文先生的兄弟。





## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 執行董事(續)

#### 楊忠，營運總裁



楊忠，四十二歲，執行董事兼營運總裁，於二零零九年九月加入本公司，而自二零一一年一月二十日起獲委任為執行董事。彼具有中國註冊房地產評估師及註冊監理工程師的資格，於中國房地產方面擁有豐富、全面及專業的管理經驗。主要負責全面統籌集團的營運管理工作。加入本集團前，楊先生曾於兩家信譽良好的房地產開發公司任職，並自二零零九年九月起主要負責本集團營運的全面管理。除擔任本公司董事外，楊先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

#### 林錦堂，首席財務官

林錦堂，四十二歲，執行董事及首席財務官兼公司秘書，於二零零八年十二月一日加入本公司，而自二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。主要負責香港上市公司法務及投資者關係管理，協助集團並購業務及海外融資工作。林先生於專業核數公司擁有逾十四年之經驗，亦曾在另一間在中國從事房地產開發業務的上市公司擔任首席財務官兼公司秘書三年。他是香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的會員，擁有香港中文大學的工商管理學士學位。林先生現在擔任聯交所主板上市公司盛源控股有限公司的獨立非執行董事。



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 執行董事(續)

#### 辛珠，常務副總裁




辛珠，四十二歲，執行董事兼常務副總裁。彼於二零零八年七月加入本公司，而自二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。辛女士主要負責監管財務、會計及融資。彼於會計、審計及企業財務管理方面擁有超過二十年之經驗。彼為中國註冊會計師協會的會員及已於二零一零年一月成為澳洲會計師公會的會員。彼亦擁有奧克蘭商學院國際學院的國際管理工商管理碩士學位。除擔任本公司董事外，辛女士過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

#### 胡大為，副總裁

胡大為，四十八歲，執行董事兼副總裁，亦為本集團附屬公司之董事。胡先生畢業於湖南科技大學建築學專業，一九八八年至一九九八年期間曾任廣東省廣州市番禺建築設計院設計師。胡先生於房地產開發及管理方面積累逾十年的經驗。彼於一九九八年加入本集團，主要負責集團北方區域項目管理及發展。除擔任本公司董事外，胡先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。





## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 非執行董事

#### 武捷思，副主席



武捷思，五十九歲，董事會非執行董事兼副主席，擁有經濟學博士學位。彼於二零零八年加入本集團時擔任執行董事，主要負責統籌集團戰略發展規劃、財務管理、融資及並購業務及規章制度健全修訂等工作，隨後自二零零九年十二月二十四日起調任為非執行董事。武先生於中國內地金融及公司管理領域擁有逾20年銀行及行政經驗，曾任廣東粵港投資控股有限公司及廣東控股有限公司董事長、粵海投資有限公司及粵海制革有限公司的名譽董事長、合生創展集團有限公司的董事總經理、中國工商銀行深圳分行行長、深圳市政府副市長及廣東省省長助理等職位，目前擔任多家於聯交所主板上市公司的董事，包括北京控股有限公司、招商銀行股份有限公司及中國太平保險控股有限公司的獨立非執行董事，中國水務集團有限公司、深圳控股有限公司及銀基集團控股有限公司的非執行董事。

#### Paul Steven Wolansky

保爾·渥蘭斯基，五十五歲，於二零零七年四月三日至二零一一年一月二十日出任為非執行董事兼副主席。彼持有 Amherst College 頒授之文學士學位，並獲哈佛大學頒授法學博士學位。渥蘭斯基先生於基金管理及直接投資方面積逾二十年經驗，為 New China Investment Management Inc. 及 New China Capital Management L.P. 的主席兼行政總裁。New China Investment Management Inc. 為 The Cathay Investment Fund, Ltd. 的投資經理，而 New China Capital Management L.P. 為 Cathay Capital Holdings, L.P. 及 Cathay Capital Holdings II L.P. 的投資經理。本公司的主要股東 Cathay Sino Property Limited 由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。渥蘭斯基先生曾經擔任紐約交易所上市公司東南融通科技有限公司及美國納斯達克上市公司沃華保險服務集團的非執行董事。渥蘭斯基先生現時為聯交所主板上市公司星辰通信國際控股有限公司及優源國際控股有限公司的非執行董事。渥蘭斯基先生於二零一一年二月二十四日重新出任集團非執行董事。



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 非執行董事(續)



#### 梁秉聰


梁秉聰，五十五歲，於二零零七年四月三日獲委任為非執行董事，由Cathay Sino Property Limited (為本公司之主要股東)提名獲委任。彼持有香港中文大學的社會科學學士學位及碩士學位。梁先生擁有超過二十多年在亞太地區管理及營運的經驗，為新中財富管理公司的執行董事。如本公司於二零一一年二月二十四日公告所述，梁先生已於二零一一年二月二十一日辭任奧園董事職務。

### 獨立非執行董事

#### 馬桂園

馬桂園，五十八歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零零九年十月取得伍爾佛漢普頓大學法學碩士學位。馬先生為英國特許管理會計師公會香港地區之會員(一九九四年至一九九九年)，及英國特許管理會計師公會廣東聯絡辦事處之副主席(一九九四年至一九九七年)。馬先生是英國特許管理會計師公會資深會員、香港特許秘書公會會員、香港會計師公會會員、英國特許會計師(英格蘭及韋爾斯)公會會員及香港董事學會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。馬先生於會計、財務管理及業務顧問方面積逾三十年專業經驗。現時為香港一家顧問公司的執行董事。彼過往曾任信和置業有限公司企業策劃經理及Jardine Management Consulting Services Pty., Ltd.顧問。馬先生於二零零八年三月六日至二零零九年六月十日，獲委任為金科數碼國際集團有限公司之獨立非執行董事，及於二零零八年五月三十日至二零零九年十二月十六日，獲委任為中國神威藥業集團有限公司之獨立非執行董事，皆為聯交所主板上市之公司。馬先生現時為聯交所主板上市公司正峰集團有限公司(前稱旺城國際控股集團有限公司)之獨立非執行董事。





## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 獨立非執行董事(續)

#### 宋獻中

宋獻中，四十七歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為中國會計學會理事、財政部會計準則諮詢專家組成員及廣州市審計學會副會長。宋先生現任暨南大學發展規劃處主任，在財務與會計的教學及研究工作上積逾二十年經驗，曾就企業財務管理、重組財務及企業社會責任會計等課題發表多種著作及文章。彼現時為上海證券交易所上市公司廣東冠豪高新技術股份有限公司的獨立董事。



#### 徐景輝

徐景輝，六十一歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員，於會計、財務及投資管理方面(尤其於中國大陸投資方面)積逾三十年豐富經驗。彼現時為香港一家註冊金融服務公司的董事兼高級顧問。徐先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的兩家任職，曾擔任香港多間上市公司之高層職位。彼現時為聯交所主板上市公司力寶有限公司、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及維達國際控股有限公司的獨立非執行董事。




## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 獨立非執行董事(續)



#### 張國強

張國強，四十四歲，於二零一一年一月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。張先生在審核、會計及財務管理方面積逾二十年經驗。彼為理文造紙有限公司財務總監及公司秘書，亦為盛源控股有限公司之獨立非執行董事，該兩家公司均於聯交所主板上市。



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 高級管理人員

#### 吳晨

吳晨，三十五歲，副總裁。彼於北京對外經濟貿易大學畢業，曾在國內多家知名企業工作，包括北京藍色港灣有限公司及北京五洲縱橫體育發展有限公司，具有豐富的企業管理經驗。彼於二零零八年九月加入本集團，主要負責新項目的開發及投資發展。

#### 江濤

江濤先生，三十一歲，主席助理兼北方奧園總裁。彼於上海對外貿易學院碩士研究生畢業，擁有豐富的投融資經驗，曾於蘇寧集團任職董事及總經理。江先生於二零一零年十二月加入本集團，現主要負責管理北方奧園公司，並負責集團新項目拓展及相關融資工作。

#### 梁瑩

梁瑩女士，三十九歲，總裁助理兼投資發展中心總監。彼於英國史特林大學修讀投資分析碩士，並曾於紐西蘭及新加坡等地方留學進修，擁有豐富營銷及市場推廣經驗及多年公司拓展與企業內部管理經驗。彼曾於美國著名傢具品牌 Baker Furniture (上海) 任職董事總經理及馬來西亞交通軌道中國區子公司董事兼總經理等。梁女士於二零零六年六月加入本集團，現主要負責集團投資發展工作。

#### 梁秀蕾

梁秀蕾女士，四十七歲，總裁助理。彼於中山大學本科畢業，擁有豐富營銷策劃、經營管理及市場推廣經驗，曾於金地集團任職副總經理及於國內知名銷售策劃代理公司中地行任職策劃經理及該公司的武漢分公司的總經理等。梁女士於二零零一年七月開始加入本集團，歷任南國奧園營銷總監及廣州奧園總經理，現主要負責北京項目公司及北方奧園公司的營銷管理工作。



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 高級管理人員(續)

#### 肖毅

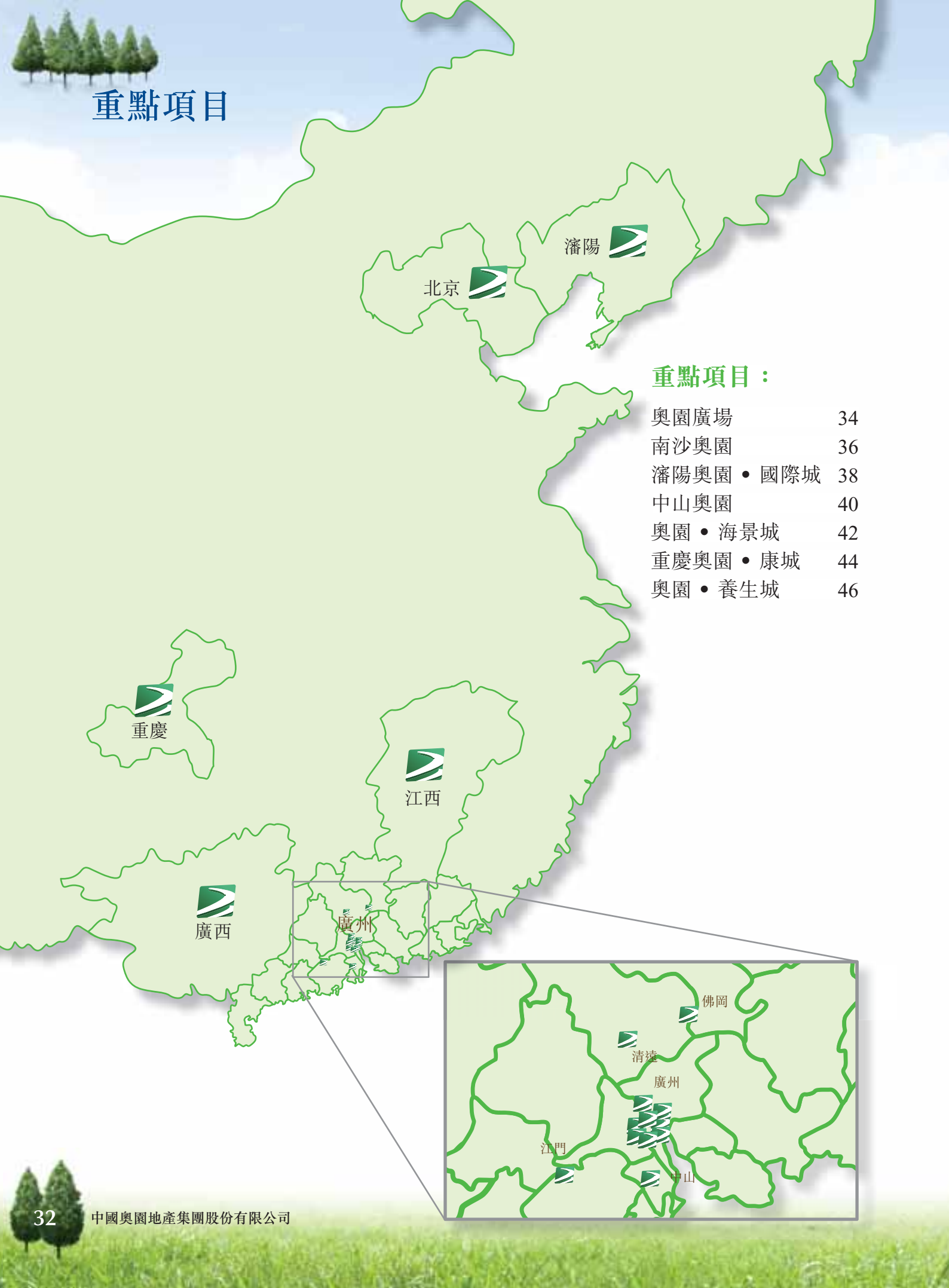
肖毅先生，四十歲，集團總裁助理兼成本中心總監。彼於重慶建築工程學院本科畢業，擁有豐富的工程、成本、設計管理經驗，曾於上海運盛實業及重慶龍湖地產任工程副總經理、總經理等職。肖先生現主要負責分管集團成本中心、研發設計中心、奧園設計院，並對物業管理公司工作進行專業指導。

#### 王曙煜

王曙煜女士，三十八歲，集團總裁助理。彼於湖南大學畢業，擁有豐富的營銷策劃、經營管理及市場推廣經驗，曾於複地集團及大連萬達等著名地產公司任總經理助理、總經理等職。王女士於二零一零年八月加入本集團，現主要負責分管集團品牌營銷及南沙區公司經營管理工作，並對資產管理公司工作進行專業指導。



# 重點項目



## 重點項目：

奧園廣場	34
南沙奧園	36
瀋陽奧園 • 國際城	38
中山奧園	40
奧園 • 海景城	42
重慶奧園 • 康城	44
奧園 • 養生城	46



項目名稱	所在地	物業類型	土地儲備 (千平方米)	
<b>廣東省</b>				
1	南國奧園	廣州市番禺區	綜合社區	164.8
2	廣州奧園	廣州市番禺區	高層公寓、商業	44.1
3	番禺奧園	廣州市番禺區	綜合社區	57.4
4	國奧投資發展中心	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	95.3
5	南沙奧園	廣州市南沙區	綜合社區	113.9
6	奧園·海景城	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	228.2
7	奧園廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	244.8
8	佛岡奧園	廣東省清遠市	別墅、商業	1,320.6
9	清遠奧園	廣東省清遠市	別墅、商業	170.7
10	江門奧園	廣東省江門市	綜合社區	97.8
11	中山奧園	廣東省中山市	別墅、綜合社區	692.3
<b>江西省</b>				
12	江西奧園	江西省贛州	酒店、商業、寫字樓、高層公寓及別墅	525.9
<b>廣西省</b>				
13	玉林奧園	廣西省玉林市	綜合社區	405.8
14	玉林奧園·康城	廣西省玉林市	綜合社區	963.7
<b>重慶市</b>				
15	重慶奧園·康城	重慶市	高層公寓、商業	74.3
<b>瀋陽市</b>				
16	瀋陽奧園·國際城	遼寧省瀋陽市	綜合社區	2,385.5
<b>北京市</b>				
17	長安8號	北京市	高層公寓、商業	247.6



# 項目概要



此乃藝術構圖以作參考

# 奧園廣場



# 奧園廣場

## 奧園廣場

奧園廣場座落於廣州番禺區商住中心，聚集了市橋周邊約100萬人口的高端消費群體，具備充足、穩定的客流，區位優勢明顯，商業潛力巨大。總佔地面積約6.5萬平方米，總建築面積約24.5萬平方米。項目連接兩條南北快速幹道，往北可至市橋老城區和廣州市中心，往南可到南沙工業口岸；同時靠近三條東西向快速幹道，可連接珠江三角區如深圳和東莞，地理位置極其優越。廣州南站與項目處同一片區，地鐵3號線已投入使用，17號線和18號線也正規劃設計中，極具商業價值。



奧園廣場主要由一站式購物中心、國際高端公寓和商業步行街三部分組成。項目是奧園重點打造的一個大型綜合性商業項目，是廣州市番禺區政府大力扶持的「百億重點工程項目」，是珠三角極具標志性的高端商業項目。目前，已有知名零售巨頭華潤萬家已確定將在奧園廣場打造全國首家旗艦店，星美國際影院等多家國內一線品牌已紛紛搶駐。

二零一零年十月三十日，奧園廣場一期（含公寓產品曼哈頓·尚層組團和商鋪產品曼哈頓·華爾街組團）盛大開盤，商鋪銷售均價約為每平方米人民幣29,000元，其中最高銷售單價高達約每平方米人民幣為10萬元，公寓銷售均價約為每平方米人民幣14,000元。第一期開盤當日，140間商鋪全部售罄，286套公寓即售260套，錄得總認購金額達到人民幣9.1億元，銷售空前熱烈，一舉創下珠三角地區商業地產單日認額銷售記錄。

二零一零年十二月，奧園廣場在搜房網舉辦的2010第七屆中國房地產網絡人氣榜評選活動中榮獲「2010廣州標杆樓盤」稱號。奧園廣場的成功開售表明奧園在開發商業地產方面已具備相當實力，商住雙線發展策略正在為集團收益的增長發揮效應。





項目概要(續)



此乃藝術構圖以作參考

# 南沙 奧園



# 南沙奧園

## 南沙奧園

南沙奧園位於廣州南沙開發區，背倚虎門大橋，南眺獅子洋，交通便捷，珠三角一小時生活圈。園區享有廣州唯一的「山、林、湖、海、泉」五大景觀。東西北三面被葱郁山林環抱，南面正對南沙粵港信息產業園和遠眺珠江出海口，是目前廣州地區唯一擁有過千畝原生生態森林資源的生態樓盤。項目是含括獨棟別墅、聯排別墅、多層公寓及寫字樓等多樣化產品的住宅發展項目。

南沙奧園充分運用自然資源，在山林中建有山頂觀景台、養生植物園、湖畔公園、養生登山木道等養生設施。五區山海壹號別墅組團規劃建設以「低碳、生態、養生」為主題的高檔山頂海景別墅區，採用了多項低碳養生科技，獨棟別墅面積以388-700平方米為主，部分別墅附有觀海平臺，整體建築為歐陸北歐風格，景觀以「綠」和「水」為設計基調。二零一零年山海壹號別墅銷售均價高達每平方米人民幣32,000元，比同區可比樓盤銷售價高至近一倍，是珠三角地區極負盛名的山海豪宅的代表產品。

融匯稀缺的山海資源，配備養生城的獨特優質配套服務，憑藉出色的產品質素，二零一零年十二月南沙奧園獲南方都市報授予「黃金十年廣東地產領袖榜·王牌別墅」稱號。





項目概要(續)



此乃藝術構圖以作參考

# 瀋陽奧園·國際城





## 瀋陽奧園·國際城

瀋陽奧園·國際城位於瀋陽市蘇家屯區南京南街，位置極佳，充分享受瀋陽新城市戰略提供的重要資源的多重利好。目前，中國東北最大的國際會展中心與本項目接壤；規劃中的地鐵4號線會展中心站出口也設置在此處；項目附近新瀋陽南站的高速鐵路—哈大客運專線也即將投入運營。本項目距瀋陽目前的市中心約10公里，距離桃仙國際機場也僅需10餘分鐘車程。在城市配套方面，瀋陽奧園·國際城還將從瀋陽新行政中心獲取更多利益。瀋陽市委、市人大、市政府、市政協以及市民服務中心等機構將在未來幾年內搬遷至此，屆時一個嶄新的瀋陽地標將在瀋陽奧園·國際城的身邊崛起。

項目總佔地面積約60萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約240萬平方米，項目包括聯排別墅、精裝高層、小高層、星級酒店、酒店公寓、甲級寫字樓、大型購物中心、國際名品商業街、國際頂級私人會館、幼兒園及小學等。

瀋陽奧園·國際城將8項綠色科技引入瀋陽，不開窗、不用空調即可實現24小時恒溫、恒濕、恒氧，成功打造會呼吸的建築，讓室溫恒定於20-26℃、濕度30%-70%、聲環境30到45分貝、每小時全屋換氧一次，一舉引領瀋陽進入告別空調的人居新時代。

瀋陽奧園·國際城於十月二十三日正式推盤，於開盤4小時內，便錄得認購額超過人民幣3億元，銷售空前熱烈，亦掀起瀋陽市樓市的熱潮。

瀋陽奧園·國際城其倡導的高科技、高舒適度生活還為其贏得了國際榮譽。

二零一零年十一月，瀋陽奧園·國際城在瀋陽市房地產交易展覽會中獲得由瀋陽房交會組委會頒發的「生態宜居獎」。

二零一零年十二月，瀋陽奧園·國際城被聯合國人居署最佳範例專家委員會、聯合國人居署最佳範例雜誌、中國和諧發展論壇組委會聯合授予「聯合國人居署生態科技最佳範例獎」。



此乃藝術構圖以作參考





項目概要(續)



# 中山 奧園



## 中山奧園

中山奧園力求打造「中山首席健康生活城」，憑藉先進的開發理念及優秀的規劃設計，致力於把先進的健康養生生活理念融入到小區生活中，已經先後獲得「中國國際花園小區大獎」、「健康住宅試點工程」、「2010華南地區標杆質量樓盤」、「中山市房地產行業協會會員單位」等殊榮。

項目位於中山市西區廣豐小區內，規劃中的「廣豐工業大道」通往市區僅10分鐘車程，地理位置優越，是中山未來核心居住區的重點發展區域。隨著港珠澳大橋、深中通道和廣珠城軌「兩橋一軌」城市交通網的陸續投入使用，中山項目與珠三角各城市的距離大大縮短，將坐享珠三角都市群融合發展先機。

項目總用地面積約為35萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為70萬平米。歧江河支流南六涌蜿蜒穿越地塊中心，1500米河岸聚神納氣，與河海共呼吸。一期純別墅區「奧園大地」自二零一零年九月推出以來，取得了良好的銷售業績，獲得中山市場的廣泛認可。

項目將打造綜合配套環境，分別有別墅、洋房、商業、酒店式公寓等不同類型，涵蓋由30-400平方米的豐富產品。小區配套有學校、幼兒園、商業、綜合市場、小區服務中心、派出所等。

二零一零年四月，中山奧園獲得由國家住宅與居住環境工程中心頒發的「健康住宅示範工程」稱號。

二零一零年六月，中山奧園被國家花園城市與花園社區競賽組冠以「中國國際花園社區」稱號。

二零一零年十二月，中山奧園被廣東建設報授予「2010廣東住宅十大項目品牌」榮譽稱號。



此乃藝術構圖以作參考





## 項目概要(續)



此乃藝術構圖以作參考

# 奧園 · 海景城



## 奧園·海景城

奧園·海景城，位於廣州南沙區金洲核心，扼守南沙中軸主幹道進港大道、金沙路交匯處，接駁京珠高速、虎門高速、南沙港快速等多條交通要道，15分鐘步行距離到達廣州地鐵四號線金洲、焦門站，形成鏈接珠三角的立體交通網絡。

奧園·海景城分為兩期。第一期奧園·金沙廣場，南沙唯一集商務、居住、商業全能型綜合體，四棟商業裙樓金融大街和銀座商務中心組成，銀座商務中心由三至九層甲級寫字樓和十至十五層SOHO個性商務區間組成，滿足不同需求。

第二期海景城，南沙唯一集大型主題購物商場、特色情景街區、國際精品住宅、酒店式公寓為一體的全能型城市綜合體，開啟南沙時尚生活城。現代主題購物商場以國際領先視野規劃設計，彙聚精品百貨、品牌服飾、時尚珠寶、休閒餐飲等豐富配套，打造南沙現代高端購物中心；特色財富大街為嶺南風格建築，集文化與商業於一體，創造集群財富。



此乃藝術構圖以作參考



此乃藝術構圖以作參考

奧園·海景城



項目概要(續)



# 重慶奧園·康城



## 重慶奧園·康城

重慶奧園·康城是奧園在重慶開發的首個大型的綜合性高檔小區。項目位於重慶主城中心區域九濱路，踞守九龍坡區、渝中區兩區交匯黃金地帶，攬長江稀缺江景資源，坐擁九濱路生態濱江公園與黃沙溪市政公園兩大城市公園景觀。

此項目是集團在重慶成功運營與勤耕市場及對宜居產品精心打造的力作。項目以夏納人居風情為理念，採用哥德式城堡建築外觀與地中海園林景觀，一經推出便引起市場的廣泛追捧。

二零零九年重慶奧園·康城榮膺重慶房地產市場單盤銷售冠軍；二零一零年夏納星鑽、夏納領秀住宅、香榭裏情景街區一經推出即將搶購。

項目憑藉良好的產品品質、精確的營銷戰略、出色的銷情一舉為奧園在重慶市場奠定了堅實的發展基礎，實現了企業品牌知名度和美譽度的雙重提升，贏得了重慶消費者的信賴。這亦表明奧園作為品牌房企，具有強大的開發實力及資源整合能力，能夠在新開拓的市場中保持較強的競爭力並取得佳績。



重慶奧園·康城



項目概要(續)



# 奧園·養生城





## 奧園·養生城

奧園·養生城是奧園投資興建的首個大型養生保健與健康管理機構，是具有鮮明特色、高檔次、多元化的集健康管理、養生保健、養生文化研究、養生保健產品研發與推廣、養生保健人員培訓、養生保健會所服務為一體的大型養生保健基地。

該項目位於廣州市南沙經濟技術開發區金奧山谷內，交通便捷，地理位置優越，風景優美，三面環山，一面望海，森林密布，氣候宜人，綠化面積佔48.4%以上，主體建築宏偉壯麗，面積達4萬平方米。

目前，奧園·養生城與廣州中醫藥大學合作建立廣州中醫藥大學南沙奧園養生基地，中國老年保健協會聘請奧園·養生城為中國老年保健協會副會長單位，並確定奧園·養生城成為中國老年保健協會養生休閒度假基地。奧園·養生城也得到廣州市及南沙區政府大力支持，是南沙區政府大力支持發展的重點項目。

經過一年多的籌建，目前奧園·養生城內部已設有奧園(美兆)健檢中心(與世界知名健檢機構之一的美兆集團合作建立)、由國醫大師鄧鐵濤先生擔任首席專家的奧園國醫館：養生會所、養膳坊，以及聯合十家甲等醫院開設的綠色就醫通道等多項。

奧園「構築低碳健康生活」品牌理念在養生城項目上成功實現了全新演繹，把房地產開發與養生健康元素加以結合，賦以項目獨特的養生文化，提供集養生、休閒、生活於一體的人居服務，既增加了住宅產品的附加值，有效地促進了銷售，同時亦帶來新的經營收入，打造出健康住宅和特色商業經營聯動的創新開發模式。





# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告。

## 企業管治常規

本公司注重維持高水平之企業管治，以保障股東之權益並提升企業價值及問責性。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內所載之原則為其本身之企業管治守則。

於回顧年度內，除於本報告之內所列之守則條文外，本公司已遵守企業管治守則內所載之守則條文。

董事會將繼續提升其適用於業務經營及增長的企業管治常規及不時檢討該等常規，確保遵守企業管治常規守則及配合最新發展。

## 董事會

### 職責

董事會負責領導及監控本公司，並監督本集團之業務、策略決定及表現。董事會已向高級管理人員授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會亦已成立董事委員會並授權此等董事委員會不同之職責，分別載於其職權範圍內。

所有董事均保證彼等真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，並一直以本公司及其股東之利益行事。

### 董事會構成

董事會目前共有十二名成員，其中包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

董事名錄（按類別分類）亦於本公司不時根據上市規則刊發之所有公司通訊內披露。

## 企業管治報告(續)

董事會各成員之間之關係於第23頁「董事及高級管理人員簡介」內披露。郭梓文先生為郭梓寧先生之兄弟。除披露者外，董事會各成員彼此之間概無關連。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則之有關規定，委任最少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已為董事會帶來範圍廣泛之業務及財務知識及獨立判斷。透過積極參與董事會會議，在管理涉及潛在利益衝突及為董事委員會服務之問題時統掌全局，所有非執行董事對本公司之有效方向指引作出不同貢獻。

### 證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未公佈之股價敏感資料之有關僱員進行證券交易設立書面指引(「僱員書面指引」)，其條文之嚴謹度不亞於標準守則。

本公司並無發現任何有關僱員不遵從僱員書面指引之情況。

### 主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應予分離，而不應同時由一人兼任。

董事會主席郭梓文先生於二零一零年度為本公司行政總裁。為提升本公司之企業管治、管理及經營之整體有效性，自二零一一年一月二十日起，本公司執行董事郭梓寧先生已獲委任為本公司行政總裁。

董事會將不時審閱其架構，以保證適當和及時之行動，以符合不斷變化之情況。



## 企業管治報告(續)

### 董事之委任、重選及罷免

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立指定任期之服務合約或委任函，惟須於退任後在股東週年大會(「股東週年大會」)上由本公司重選連任。本公司組織章程細則(「細則」)規定，任何由董事會委任以填補董事會臨時空缺之董事，其任期僅至本公司首屆股東大會止，並符合資格於該大會上膺選連任。此外，任何獲董事會委任為現有董事會新增成員之董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會止，且符合資格於該大會上膺選連任。

根據細則，於每屆股東週年大會上，三分之一董事(無論執行董事或非執行董事)須輪值告退並膺選連任，惟每位董事均須至少每三年告退一次。告退董事均符合資格膺選連任並於其退任之大會期間繼續出任董事。任何由董事會委任以填補董事會臨時空缺或作為董事會新增成員之董事，不會計入輪值告退之列。

本公司股東可於根據細則召開及舉行之任何股東大會上，在董事任期屆滿前任何時間罷免董事，而不論是否會與細則或本公司與該董事訂立之任何協議產生任何抵觸。

### 董事之入職培訓及持續發展

每位新委任董事均將於首次接受委任時獲得全面、正式及專門為其設置之入職培訓，以確保該董事對本公司之業務及運作均有適當之理解，並充分知悉彼於上市規則及相關監管規定下之責任及義務。

董事將持續獲提供有關法律與法規及經營環境的最新資料，以便其履行職責。本公司會於需要時為董事提供持續簡報及專業發展。

### 董事會會議

#### 舉行董事會會議及會議常規

週年會議日程及各會議之草擬議案一般會預先提供予董事。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠之資料將於各董事會會議或委員會會議舉行日期前至少三日寄發予全體董事，令董事獲悉本公司之最新發展及財務狀況，並作出知情決定。董事會及各董事於必要時亦可各自及單獨接觸高級管理人員。

## 企業管治報告(續)

公司秘書協助主席準備會議議程，並確保所有適用規則及規例均獲得遵守。會議記錄初稿一般於各會議結束後之合理時間內由董事傳閱，以供表達意見及最終版本可供董事查閱。

本公司之細則載有條文，規定董事須就批准該董事或其任何聯繫人士於其中擁有重大權益之交易於會上放棄投票及不計入法定人數。

守則條文第A.1.3條規定定期董事會會議應發出至少14日之事先通知。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，為適應與會者緊密繁忙之日程安排，若干定期董事會會議發出少於14日之事先通知。

### 董事出席記錄

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司大致按季度舉行12次董事會全體會議，以檢討及批准財務及經營表現以及考慮及批准本公司整體策略及政策。

董事姓名	出席會議次數／會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
郭梓文先生	11/12
郭梓寧先生	12/12
楊忠先生	由於楊忠先生於二零一一年一月二十日才獲委任為董事而不適用
林錦堂先生	12/12
辛珠女士	12/12
胡大為先生	12/12
<b>非執行董事</b>	
武捷思先生	12/12
保爾·渥蘭斯基先生(於二零一一年一月二十日辭任 及於二零一一年二月二十四日起獲董事會重新委任)	11/12
梁秉聰先生(於二零一一年二月二十一日辭任)	12/12
<b>獨立非執行董事</b>	
馬桂園先生	11/12
宋獻中先生	12/12
徐景輝先生	11/12
張國強先生	由於張國強先生於二零一一年一月二十日才獲委任為董事而不適用



## 企業管治報告(續)

### 管理職能之轉授

董事會保留對本公司所有重大事項的決定權，包括批准及監控所有政策事宜、整體策略及預算、內部控制及風險管理系統、重大交易(尤其是該等可能涉及利益衝突之事項)、財務資料、委任董事及其他重大財務及經營事宜。

所有董事均可全面和及時取得所有有關資料以及公司秘書的意見及服務，旨在保證遵守董事會程序及所有適用法律法規。每名董事一般可於適當情況下在向董事會提出要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司負責。

本公司日常管理、行政管理及營運轉授予行政總裁及高級管理人員。轉授的職能及職責會定期檢討。在上述高級職員訂立任何重大交易前須向董事會取得批准。

董事會已成立三個委員會，即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司不同方面的事務。本公司所有董事會委員會均有界定書面職權範圍，在股東提出要求時可予提供。

### 提名委員會

提名委員會現時包括五名成員，即郭梓文先生(該委員會主席)、馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生，彼等大部分為獨立非執行董事。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選成為董事會成員，並負責定期檢討董事會構成，及制訂提名及委任董事之有關程序，就董事之委任及繼任計劃向董事會提供推薦意見，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，提名委員會已舉行1次會議，所有成員均已出席該會議(由於張國強先生於二零一一年一月二十日才獲委任為董事而除外)。

提名委員會已檢討董事會目前之架構、規模及構成，以保證各董事具有適合本公司業務要求的均衡之知識、技能及經驗。

根據本公司之細則，截至本年報日期，獲委任為本公司執行董事之楊忠先生，獲委任為非執行董事之保爾·渥蘭斯基先生及獲委任為獨立非執行董事之張國強先生，將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，郭梓文先生、胡大為先生、武捷思先生及徐景輝先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

## 企業管治報告(續)

提名委員會建議重新委任願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事。

本公司日期為二零一一年四月十五日之通函載有願意膺選連任之董事的詳細資料。

### 薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即徐景輝先生(該委員會主席)、馬桂園先生及張國強先生，所有該等人士均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要目標為就執行董事及高級管理人員薪酬之政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責設立具透明度之程序以制定此等薪酬政策及架構，確保概無任何董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬，其薪酬將會參照個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定。

薪酬委員會已就本公司之薪酬政策及架構，以及執行董事及高級管理人員於回顧年度之薪酬計劃作出檢討。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已共舉行3次會議，所有成員均已出席此等會議(由於張國強先生於二零一一年一月二十日才獲委任為董事而除外)。

### 審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生(該委員會之主席)、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。概無審核委員會成員為本公司現任外部核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 檢討財務報表及報告及考慮內部核數師或外部核數師在提交董事會前提出的任何重大或異常項目。
- 參照核數師履行的工作、彼等袍金及委聘條款檢討與外部核數師的關係及就外部核數師的委任、續聘及撤換向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務報告制度、內部控制系統及風險管理系統及相關程序的充分性及有效性。

審核委員會監督本集團之內部監控系統，向董事會報告任何重大問題及向董事會提出建議。



## 企業管治報告(續)

於回顧年度，審核委員會審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務報告及合規程序以及外部核數師之續聘。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會已共舉行2次會議，所有成員均已出席此等會議。(由於張國強先生於二零一一年一月二十日才獲委任為董事而除外。)

### 問責性及審核

#### 董事就財務報告之職責

董事認同彼等編製本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

董事會在財務部支持下負責對年度及半年度報告、股價敏感性公告及根據上市規則及其他法定及監管要求規定的其他披露呈報均衡、明確及容易理解之評估。

管理層已向董事會提供令董事會對已提交董事會批准之本公司財務報表作出知情評估所必需之說明及資料。

#### 外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師就彼等之報告職責所作之聲明載於第67至68頁之「獨立核數師報告」。

於回顧年度，已支付本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之費用為人民幣3,320,000元。

#### 內部監控

於回顧年度，董事會已透過審核委員會對本公司內部監控系統之運作效率進行審閱，包括審閱資源之充足程度、本公司會計與財務報告部門職員之資格與經驗以及其培訓計劃與預算。

董事會全面負責本公司之內部監控系統，及檢討其效能。董事會亦負責維持適當之內部監控系統，以保障股東之權益及本公司之資產。

本公司已成立內部審核部，定期對本公司及其附屬公司進行財務及營運檢討以及進行審計。內部審核部之工作將確保內部監控工作正常開展並發揮應有作用。



## 企業管治報告(續)

於審核工作過程中，外部核數師已向本集團報告彼等注意到的本集團內部監控及會計程序不足之處。內部審核部已審閱、評估及監察就彼等之建議而採取的相應行動，並向審核委員會報告。

### 股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對提升投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到公司資料透明度和及時披露之重要性，因股東及投資者可據以作出最佳投資決定。

本集團透過多個正式溝通途徑，確保對其表現及業務作出公平之披露和全面而具透明度之報告。所有公司通訊於本公司網站<http://www.aoyuan.com.cn>公佈，該等通訊之印刷本則發送予股東。本公司網站內亦會刊登新聞稿，以及提供向董事會查詢之電郵地址、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼。該網站將持續及時更新，其中含有大量關於本集團業務活動之額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部份，高級行政人員會與機構投資者及財經分析師舉行定期簡報和會議，以就本集團之業務表現及目標進行持續對話。

本公司股東大會為董事會與股東之溝通提供平台。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會與審核委員會之主席將於股東大會回答股東詢問，若彼等未能出席，則由相應委員會之其他成員回答。

二零一一年股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)將於二零一一年六月十七日舉行。二零一一年股東週年大會通告將於二零一一年股東週年大會舉行前至少足二十個工作日寄發予股東。

董事會相信，有效的投資者關係有助於降低資本成本、改善本公司股票之市場流動性以及建立更穩固之股東基礎。因此，本公司致力維持較高之企業透明度，並按照相關政策向股東、投資者、分析師及銀行披露相關資料。讓股東了解本公司之企業策略及業務營運是本公司投資者關係團隊的主要任務之一。

### 股東權利

為保障股東權益及權利，包括選舉各董事在內之各項重大事宜均會於股東大會上提呈獨立決議案。

股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則投票表決，投票結果將於股東大會結束後於本公司及聯交所網站公佈。



# 董事報告

董事欣然提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法(二零零四年第二次修訂)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

本公司之股份於二零零七年十月九日在聯交所上市。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度由主要業務產生之營業額及經營溢利的分析載於綜合財務報表附註6。

## 業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零一零年十二月三十一日之業務狀況載於第69頁至147頁之綜合財務報表內。

董事建議向於二零一一年六月十七日名列股東名冊的股東派發末期股息每股人民幣3.3分，派發的股息金額約為人民幣86.2百萬元(二零零九年：末期股息每股人民幣3.3分，特別股息每股人民幣1.7分)。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 股本

本公司股本於年內沒有任何變動，詳情載於綜合財務報表附註30。

## 董事報告(續)

### 優先購股權

本公司之組織章程大綱與細則或開曼群島法律均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

### 可換股票據

於二零零七年二月九日，本公司一家附屬公司發行本金總額為140,000,000美元之可換股票據，並於二零零七年十月九日贖回總額為80,000,000美元之可換股票據。可換股票據已於二零一零年八月全數贖回。本集團可換股票據於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 暫停辦理股份過戶登記手續


本公司將於二零一一年六月十五日(星期三)至二零一一年六月十七日(星期五)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議末期股息以及取得出席二零一一年股東週年大會並於會上投票之資格，股東須於二零一一年六月十四日(星期二)下午四時半前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分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至1716號舖。

### 儲備

於本年度內，儲備之變動詳情載於綜合財務報表「綜合權益變動表」一節。

### 財務概要

本集團之五年財務概要載於第148頁。



## 董事報告(續)

### 董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

#### 執行董事

郭梓文先生(主席)

郭梓寧先生(副主席及行政總裁)

楊忠先生 (於二零一一年一月二十日獲委任)

林錦堂先生

辛珠女士

胡大為先生

#### 非執行董事

武捷思先生(副主席)

保爾·渥蘭斯基先生 (於二零一一年一月二十日辭任及於二零一一年二月二十四日起獲重新委任)

梁秉聰先生 (於二零一一年二月二十一日辭任)

#### 獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

張國強先生 (於二零一一年一月二十日獲委任)

根據本公司細則，郭梓文先生、胡大為先生、武捷思先生及徐景輝先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，楊忠先生及張國強先生(均於二零一一年一月二十日獲委任)及保爾·渥蘭斯基先生(於二零一一年一月二十日辭任及於二零一一年二月二十四日起獲重新委任)將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事(包括馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生)的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

## 董事報告(續)


### 董事服務合約

郭梓文先生及郭梓寧先生已分別與本公司簽訂服務合約，任期自二零零七年四月三日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。胡大為先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零零八年四月八日起至二零一零年四月二日止，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。林錦堂先生及辛珠女士已各自與本公司簽訂服務合約，任期自二零零九年九月二十五日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。楊忠先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零一一年一月二十日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

本公司之非執行董事保爾·渥蘭斯基先生及梁秉聰先生已與本公司簽訂固定任期之委任函，任期自二零零七年四月三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生及梁先生書面協定。武捷思先生已調任為本公司非執行董事，並已與本公司簽訂委任函，任期自二零零九年十二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與武先生書面協定。梁先生已於二零一一年二月二十一日辭任，而渥蘭斯基先生已於二零一一年一月二十日辭任並簽訂委任函重新委任為非執行董事，自二零一一年二月二十四日起為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生書面協定。

本公司各獨立非執行董事(張國強先生除外)已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與該董事書面協定。張先生已與本公司簽訂為期一年的委任函，自二零一一年一月二十日起計，可再延續，延續任期由本公司與張先生書面協定。

根據本公司細則，全體董事須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。除上述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。



## 董事報告(續)

### 董事於合約之權益

除綜合財務報表附註11所披露者外，於年終時或本年度任何時間內，本公司、其控股公司或附屬公司均無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### 董事於競爭業務之權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

於本報告日期，根據上市規則之界定，概無董事被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士謹此就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

### 本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。


## 董事報告(續)

### 董事及主要行政人員於證券之權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股本或債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部份須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司股份及股本衍生工具相關股份之好倉：

董事／主要行政人員姓名	股份數目			約佔 已發行股本 百分比
	普通股 受控法團權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	
<b>董事</b>				
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	44.18%
梁秉聰先生(附註4)	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.22%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.22%
武捷思先生	—	20,000,000	20,000,000	0.77%
林錦堂先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%
胡大為先生	—	4,000,000	4,000,000	0.15%
辛珠女士	—	4,000,000	4,000,000	0.15%
馬桂園先生	—	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	—	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	—	300,000	300,000	0.01%
<b>主要行政人員</b>				
吳晨先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%



## 董事報告(續)

附註：

- (1) 1,154,325,000 股普通股以 *Ace Rise Profits Limited* 之名義登記。 *Ace Rise Profits Limited* 由 *Sturgeon Limited* 持有；而 *Sturgeon Limited* 則由 *Seletar Limited* 及 *Serangoon Limited* 分別持有 50% 權益，彼等乃 *Credit Suisse Trust Limited* 之代名人及受託人，而 *Credit Suisse Trust Limited* 則以受託人身份為 *The Golden Jade Trust* 的受益人持有信託權益。 *The Golden Jade Trust* 為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，*The Golden Jade Trust* 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股普通股以 *Cathay Capital Holdings L.P.* 全資擁有之 *Cathay Sino Property Ltd.* 之名義登記。 *Cathay Capital Holdings, L.P.* 由其普通合夥人 *Cathay Master GP, Ltd.* 管理，而 *Cathay Master GP, Ltd.* 則由保爾·涅蘭斯基先生(作為受託人)及梁秉聰先生全資擁有的一家公司分別擁有 45% 及 10% 之權益。
- (3) 董事持有購股權之詳情載於「購股權」一節。
- (4) 梁秉聰先生已於二零一一年二月二十一日辭任本公司董事。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予認購本公司或其任何相聯法團之股權或債券之權利，或於截至二零一零年十二月三十一日止年度已行使任何該等權利。



## 董事報告(續)

### 購股權

於二零零七年九月十三日，本公司已採納購股權計劃(「該計劃」)。本公司根據該計劃授出之購股權及於截至二零一零年十二月三十一日止年度已經失效及尚未行使之購股權，詳情如下：

	購股權數目				授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期前 股份收市價 港元
	於二零一零年 一月一日	年內授出	年內失效	於二零一零年 十二月 三十一日				
<b>董事</b>								
武捷思先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.20	1.73
	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	1.73
郭梓寧先生	10,000,000	—	10,000,000 (附註1)	—	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
	—	10,000,000	10,000,000 (附註2)	—	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日至 二零一零年十二月三十一日	1.79	1.35
梁秉聰先生	10,000,000	—	10,000,000 (附註1)	—	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
	—	10,000,000	10,000,000 (附註2)	—	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日至 二零一零年十二月三十一日	1.79	1.35
林錦堂先生	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十一日	2.00	0.66
	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	0.638	0.66
	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
胡大為先生	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
辛珠女士	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	—	2,000,000 (附註3)	—	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35

## 董事報告(續)

	購股權數目				授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期前 股份收市價 港元
	於二零一零年 一月一日	年內授出	年內失效	於二零一零年 十二月 三十一日				
馬桂園先生	300,000	—	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
宋獻中先生	300,000	—	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
徐景輝先生	300,000	—	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
<b>主要行政人員</b>								
吳晨先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日至 彼與本公司服務合約結束	0.90	0.85
<b>其他</b>								
僱員	1,985,600	—	1,985,600	—	二零零七年 十月二十三日	(附註4)	6.55	6.39
	58,885,600	32,000,000	41,985,600	48,900,000				

概無購股權於年內獲行使。

附註：

- (1) 郭梓寧先生及梁秉聰先生所持有之購股權之行使期已於二零零九年十二月三十一日結束。郭先生及梁先生均無於二零零九年十二月三十一日或之前行使其購股權，因此該等購股權已失效。
- (2) 郭梓寧先生及梁秉聰先生之購股權之行使期已於二零一零年十二月三十一日結束。郭先生及梁先生均無於二零一零年十二月三十日之前行使其購股權，因此該等購股權已失效。
- (3) 於二零一零年一月十八日，林錦堂先生、胡大為先生及辛珠女士分別獲授可認購本公司合共4,000,000股股份之購股權。其中2,000,000股股份之購股權可於二零一零年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。其餘2,000,000股股份之購股權可於二零一一年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。
- (4) 向承授人授出購股權總數之20%—於本公司公佈其二零零七年度業績之日起(即二零零八年四月十五日)至二零零八年十二月三十一日。

向承授人授出購股權總數之30%—於本公司公佈其二零零八年度業績之日起至二零零九年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零八年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。

向承授人授出購股權總數之50%—於本公司公佈其二零零九年度業績之日起至二零一零年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零九年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。

## 董事報告(續)

### 主要股東權益


就本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零一零年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須載入該條所述的登記冊的權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	表決權 (%) (概約百分比)
Ace Rise Profits Limited <sup>(1)</sup>	實益擁有人	1,154,325,000	44.18%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(1)</sup>	受託人	1,154,325,000	44.18%
郭梓文先生 <sup>(1)</sup>	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
江敏兒女士 <sup>(1)</sup>	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
Seletar Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Serangoon Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Sturgeon Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Mr. Selwyn Donald Sussman <sup>(2) 及 (3)</sup>	受控制公司／ 實益擁有人	316,495,000	12.11%
Capital Asset Management, Inc. <sup>(3)</sup>	受控制公司	293,175,000	11.22%
Trust Asset Management LLP <sup>(2) 及 (3)</sup>	受控制公司	293,175,000	11.22%
保爾·渥蘭斯基先生 <sup>(2)</sup>	受託人	293,175,000	11.22%
Cathay Capital Holdings, L.P. <sup>(2)</sup>	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Master GP, Ltd. <sup>(2)</sup>	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Sino Property Ltd. <sup>(2)</sup>	實益擁有人	293,175,000	11.22%

附註：

(1) 1,154,325,000 股股份以 Ace Rise Profits Limited 之名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。

(2) 293,175,000 股股份以 Cathay Sino Property Ltd. 之名義登記，而 Cathay Sino Property Ltd. 由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。Cathay Capital Holdings,



## 董事報告(續)

L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生(作為受託人)及 Trust Asset Management LLP 分別擁有 45% 及 45% 權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 293,175,000 股股份中擁有權益。

- (3) Capital Asset Management, Inc 為 Trust Asset Management LLP 之普通合夥人，而 Trust Asset Management LLP 持有 Cathay Capital Holdings, L.P. 之普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 45% 之權益。由於 Selwyn Donald Sussman 先生(「Sussman 先生」)持有 Capital Asset Management, Inc 100% 之權益，Sussman 先生、Capital Asset Management, Inc 及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 Cathay Sino Property Ltd. 持有之 293,175,000 股股份中擁有權益。其餘 23,320,000 股股份為 Sussman 先生持有的個人權益。

## 企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報企業管治報告。

## 充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司自其於本年報刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

## 核數師

截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表乃由德勤·關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司來年核數師之決議案。

自本公司於聯交所上市以來，本公司之核數師並無任何變動。

代表董事會

**郭梓文**

主席

香港，二零一一年三月二十二日

# 獨立核數師報告

## Deloitte. 德勤

致中國奧園地產集團股份有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核載列於第 69 頁至第 147 頁中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地呈報該等綜合財務報表，董事確認為需要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照委聘的協定條款將此意見僅向閣下報告而不作其他用途。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此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憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製正確及公平之綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價貴公司董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已獲得充足及適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。



# 獨立核數師報告

## 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而公平地反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至當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要求妥為編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

香港，二零一一年三月二十二日

# 綜合全面收入表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	5	2,442,172	2,364,467
銷售成本		(1,786,326)	(1,924,753)
毛利		655,846	439,714
其他收入	7	245,234	69,979
投資物業公平值變動	16	182,474	(19,557)
已竣工可銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益	22	24,806	53,817
銷售及分銷成本		(114,762)	(91,462)
行政開支		(158,774)	(121,878)
可換股票據虧損	27	(100,278)	(2,062)
融資成本	8	(15,502)	–
應佔共同控制實體業績	18	(13,307)	101,344
除稅前溢利	9	705,737	429,895
所得稅開支	10	(359,137)	(103,598)
年度溢利及全面收入總額		346,600	326,297
以下人士應佔溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		321,269	320,133
非控股權益		25,331	6,164
		346,600	326,297
每股盈利(分)			
基本	13	12.30	13.23
攤薄	13	12.28	12.66

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	448,417	144,446
預付租賃款項	15	6,102	12,377
投資物業	16	1,099,339	791,078
於共同控制實體之權益	18	699,875	466,831
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	19	–	140,488
可供出售投資	18	–	296,000
應收一間共同控制實體款項	20	666,524	850,024
其他物業權益	21	86,952	86,952
受限制銀行存款	24	140,000	345,000
遞延稅項資產	29	44,373	27,636
		<b>3,191,582</b>	<b>3,160,832</b>
<b>流動資產</b>			
可供銷售物業	22	5,523,986	6,123,183
貿易及其他應收款	23	622,190	745,512
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	19	29,599	–
可收回稅金		92,828	5,190
預付租賃款項	15	6,275	6,275
受限制銀行存款	24	1,495,978	400,419
銀行結餘及現金	24	2,203,128	1,283,930
		<b>9,973,984</b>	<b>8,564,509</b>
持作出售資產	14	85,840	–
		<b>10,059,824</b>	<b>8,564,509</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	25	1,075,403	1,719,448
銷售按金		1,614,396	552,115
應付一名非控股股東款項	26	21,620	26,688
應付稅項		997,538	681,358
衍生金融工具	27	–	5,968
有抵押銀行貸款	28	1,359,629	743,420
		<b>5,068,586</b>	<b>3,728,997</b>



## 綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,991,238</b>	4,835,512
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,182,820</b>	7,996,344
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款	28	2,114,302	1,842,945
遞延稅項負債	29	91,390	74,589
可換股票據	27	—	325,850
		<b>2,205,692</b>	2,243,384
<b>資產淨值</b>		<b>5,977,128</b>	5,752,960
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	24,990	24,990
儲備		5,901,155	5,702,318
本公司擁有人應佔權益		<b>5,926,145</b>	5,727,308
非控股權益		50,983	25,652
<b>總權益</b>		<b>5,977,128</b>	5,752,960

載於第69頁至第147頁之綜合財務報表已於二零一一年三月二十二日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

郭梓文  
董事

郭梓寧  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股		
	股本	股份溢價	中國 法定儲備	特別儲備	其他儲備	物業 重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日	21,838	3,597,879	8,541	357,341	4,500	37,735	19,811	831,915	4,879,560	9,825	4,889,385
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	320,133	320,133	6,164	326,297
法定儲備分派	-	-	16,677	-	-	-	-	(16,677)	-	-	-
發行股份	3,152	542,158	-	-	-	-	-	-	545,310	-	545,310
發行股份費用	-	(18,596)	-	-	-	-	-	-	(18,596)	-	(18,596)
確認以股本結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	901	-	901	-	901
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,663	9,663
購股權到期後轉撥之購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(8,903)	8,903	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日	24,990	4,121,441	25,218	357,341	4,500	37,735	11,809	1,144,274	5,727,308	25,652	5,752,960
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	321,269	321,269	25,331	346,600
法定儲備分派	-	-	37,185	-	-	-	-	(37,185)	-	-	-
確認以股本結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	8,193	-	8,193	-	8,193
購股權到期後轉撥之購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(6,694)	6,694	-	-	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(130,625)	(130,625)	-	(130,625)
於二零一零年十二月三十一日	24,990	4,121,441	62,403	357,341	4,500	37,735	13,308	1,304,427	5,926,145	50,983	5,977,128

附註：

- 若干附屬公司的組織章程細則規定，須向中國法定儲備轉撥其各年除稅後溢利的5%至10%(由董事會釐定)。中國法定儲備僅可用於填補虧損、資本化及生產和業務擴充。
- 特別儲備包括(i)於二零一零年一月一日前，因收購一家附屬公司額外權益而產生並於收購日期自特別儲備扣除之重估差額人民幣21,210,400元及(ii)根據集團重組所收購附屬公司股本及股份溢價之總面值與本公司作為收購代價而發行之股本面值間之差額人民幣378,551,028元。
- 其他儲備指向一家關連公司(郭梓寧先生為該公司董事)收購附屬公司額外權益所產生的折讓。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘為人民幣50,313,000元(經扣除相關遞延稅項負債人民幣12,578,000元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	705,737	429,895
經下列調整：		
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益	(24,806)	(53,817)
投資物業公平值變動	(182,474)	19,557
可換股票據虧損	100,278	2,062
融資成本	15,502	–
應佔共同控制實體業績	13,307	(101,344)
以股份為基礎之付款	8,193	901
物業、廠房及設備折舊	13,987	10,810
預付租賃款項攤銷	6,275	6,275
撥回預提款項	–	(30,241)
利息收入	(109,484)	(36,813)
出售物業、廠房及設備虧損	1,200	284
未變現外匯收益	(53,068)	(1,996)
營運資金變動前之經營現金流量	494,647	245,573
可供銷售物業減少(增加)	574,274	(515,219)
貿易及其他應收款減少	124,676	500,415
貿易及其他應付款(減少)增加	(644,045)	710,888
銷售按金增加	1,062,281	307,907
經營所得現金	1,611,833	1,249,564
已付企業所得稅	(130,531)	(89,642)
已付利息	(224,013)	(114,776)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>1,257,289</b>	<b>1,045,146</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
受限制銀行存款增加		(890,559)	(609,687)
墊付予一間共同控制實體		(403,359)	(765,816)
購置物業、廠房及設備		(181,681)	(6,778)
投資物業付款		(167,546)	(11,909)
出售物業、廠房及設備所得款項		42	532
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	32	-	(887,680)
收購可換股票據	18	-	(296,000)
於一間共同控制實體之投資		-	(376,519)
一間共同控制實體之還款		649,547	-
一間共同控制實體的一名投資者還款(墊款)	19	130,000	(130,000)
出售投資物業所得款項		85,660	33,154
已收利息		75,980	9,091
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(701,916)</b>	<b>(3,041,612)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款		1,956,693	2,042,924
償還銀行貸款		(1,004,376)	(671,246)
贖回可換股票據		(440,767)	-
已付本公司擁有人股息		(130,625)	-
來自一名非控股股東(還款)墊款		(5,068)	26,688
新股配售所得款項		-	545,310
發行股份費用		-	(18,596)
一名非控股股東供款		-	9,663
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>375,857</b>	<b>1,934,743</b>
<b>現金及現金等價物淨額增加(減少)</b>		<b>931,230</b>	<b>(61,723)</b>
<b>匯率變動影響</b>		<b>(12,032)</b>	<b>(208)</b>
<b>於年初的現金及現金等價物</b>		<b>1,283,930</b>	<b>1,345,861</b>
<b>於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金</b>		<b>2,203,128</b>	<b>1,283,930</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之前直接及最終控股公司為Ace Rise Profits Limited，一家於英屬維京群島註冊之公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣州黃埔大道西奧園大廈。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務詳情載於附註40。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。


## 2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納下列由國際會計準則委員會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則第5號之修訂，作為於二零零八年五月頒佈的國際財務報告準則改進的一部分
國際財務報告準則(修訂本)	於二零零九年四月頒佈的國際財務報告準則的改進
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份為基礎的付款交易
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際財務報告詮釋委員會詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產

本集團對收購日期為於二零一零年一月一日或之後的業務合併預期應用國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。國際會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」有關附屬公司於取得控制權後及喪失附屬公司控制權的所有權變動會計處理的規定亦由本集團於二零一零年一月一日或之後預期應用。

由於適用國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)的年度概無交易，國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)的生效及其後修訂國際財務報告準則對本會計期間及過往會計期間的綜合財務報表不會產生影響。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

本集團未來期間業績可能受到適用國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)及相應修訂的未來交易的影響。

應用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本期間或過往會計期間之綜合財務報表不會產生重大影響。

本集團並未提前應用已公佈惟未生效之下列新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年國際財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓財務資產 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>7</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	終絕附帶股本工具的財務負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第9號「財務工具」(於二零零九年十一月發行)引入財務資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號「財務工具」(於二零一零年十一月修訂)加入財務負債及取消確認的規定。

根據國際財務報告準則第9號，在國際會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，在旨在收回合約現金流量之經營模式內持有之債務投資及擁有僅為支付尚未償還之本金及利息之合約現金流量之債務投資一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

就財務負債而言，重大變動乃有關按公平值在損益內指定之財務負債。特別是，根據國際財務報告準則第9號，就按公平值在損益內指定財務負債而言，財務負債公平值信用風險變動應佔該負債公平值變動金額在其他全面收入內呈報，除非負債之信用風險在其他全面收入內的變動影響之呈報將會增設或加大損益之會計錯配。財務負債信用風險應佔公平值變動隨後不重新分類為損益。在過往，根據國際會計準則第39號，按公平值於損益內指定之財務負債公平值變動整個金額於損益內呈報。


國際會計準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

董事預期國際財務報告準則第9號將會於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度期間本集團綜合財務報表內採納及應用新準則可能對有關本集團財務資產之分類及計量產生影響。

國際財務報告準則第7號「披露－財務資產轉讓」之修訂本提高了涉及財務資產轉讓之交易之披露要求。該等修訂擬為當財務資產轉讓惟轉讓人保留若干程度之資產持續風險時提供有關風險承擔的更大透明度。該等修訂亦要求披露財務資產轉讓在整個期間的不均勻分佈的情況。董事預期國際財務報告準則第7號之該等修訂將不會對本集團之披露產生重大影響，乃由於過往年度並無發生財務資產的轉讓。然而，如本集團於未來訂立其他類型財務資產轉讓，有關該等轉讓之披露可能受到影響。

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理根據國際會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量。根據該等修訂，為計量使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值推定以出售方式收回，除非該項推定在若干情況下被推翻。董事們預計採納國際會計準則第12號之修訂可能對以公平值模型量度之投資物業之遞延稅項有重大影響。但是，直到一個詳細評估以前，對該影響提供合理之模式是不適當的。

國際會計準則第24號「關連人士披露」(二零零九年經修訂)修訂了關連人士之定義及簡化政府相關實體之披露。國際會計準則第24號(於二零零九年經修訂)內引入之披露豁免對本集團並不產生影響，乃由於本集團並非政府相關實體。然而，當該準則之經修訂版本於未來會計期間應用時，有關關連人士交易及結餘在該等綜合財務報表之披露可能受到影響。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際會計準則第32號「供股分類」之修訂本處理以外幣計值之若干供股分類為股本工具或財務負債。迄今為止，本集團並未訂立任何屬於該等修訂範圍之安排。然而，如本集團於未來會計期間訂立屬於該等修訂範圍之任何供股，國際會計準則32號之修訂對該等供股之分類將會產生影響。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第19號規定有關透過發行股本工具終絕財務負債之會計處理之指引。迄今為止，本集團尚未訂立此類性質之交易。然而，如本集團於未來訂立任何該等交易，國際財務報告詮釋委員會－詮釋第19號將會對所要求的會計處理產生影響。尤其是，根據國際財務報告詮釋委員會－詮釋第19號，根據該等安排發行之股本工具將會按公平值計量，已終絕之財務負債之賬面值與已發行股本工具公平值之間之任何差額將會於損益內確認。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量及根據國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

所採納的主要會計政策載列如下：

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司，其業績自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收入表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司之資產淨值之非控股權益與本集團於其中之權益分開呈列。

#### 業務合併

##### 分配至非控股權益之全面收入總額


附屬公司全面收入及開支乃本公司擁有人及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘。在二零一零年一月一日之前，適用於非控股權益的虧損超過附屬公司股權之部分已分配至本集團之權益，惟非控股權益擁有具約束力之責任且能夠作額外投資以彌補虧損之情況除外。

##### 本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於附屬公司之所有權權益並無導致本集團失去對附屬公司之控制權之變動入賬為股權交易。本集團權益及非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。所調整的非控股權益金額與已付或已收代價公平值之間之差額直接確認為股權及由本公司所有人分佔。

當本集團失去附屬公司的控制權時，出售時損益計算為以下兩者之差額：(i)已收取代價公平值及任何保留權益公平值之總和及(ii)附屬公司及任何非控股權益之資產(包括商譽)及負債之先前賬面值。如附屬公司若干資產以重估金額或公平值計算及有關累計收益或虧損已於其他全面收入內確認及於股權內累算，其他全面收入及累計權益先前確認的金額予以入賬，猶如本公司已直接出售有關資產(即重新分類為損益或直接轉讓至保留盈利)。失去控制權當日前任附屬公司所保留之任何投資之公平值視為首次確認時之公平值及隨後根據國際會計準則第39號「財務工具：確認及計算」進行會計處理或(如適用)視為於聯營公司或共同控制公司投資的初始確認後的成本。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

##### 本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動(續)

於二零一零年一月一日之前本集團於現有附屬公司所有權權益之變動

就附屬公司權益之減少而言，不論是否出售導致本集團失去對附屬公司之控制權，已收取之代價與非控股權益賬面值之間之差額確認為損益。

於收購附屬公司額外權益後，收購成本超出附屬公司額外權益應佔相關資產及負債公平值之差額商譽中扣除，而因附屬公司額外權益應佔相關資產及負債超過收購成本之差額所產生折讓計入期內損益。

收購成本與收購商譽／折讓及附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值之差額直接於特別儲備內扣除。於其後出售附屬公司後，特別儲備應佔部份於出售附屬公司期間於損益內變現。

##### 於二零一零年一月一日或之後發生的業務合併

收購之業務乃採用收購法處理。業務合併中轉讓的代價乃按公平值計量，該公平值乃按本集團所轉讓的資產、本集團向收購對象公司的前任所有人產生的負債及本集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日的公平值之和。收購相關的成本一般在發生時確認為損益。

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按彼等於收購日的公平值確認，惟以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排的負債或資產分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

##### 於二零一零年一月一日或之後發生的業務合併(續)


- 被收購公司之股份為基礎的付款交易有關之負債或股本工具或本集團以股份為基礎的付款交易取代被收購公司之股份為基礎之付款交易於收購日期根據國際財務報告準則第2號「股份為基礎之付款」進行計量；及
- 根據國際財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則進行計量。

商譽計量為所轉讓之代價、被收購方任何非控股權益之金額及收購方於被收購方先前持有之股本權益之公平值(如有)之和超出於收購日期所收購之可予識別資產及所承擔之負債金額淨額之差額。如在重新評估後，所收購之可予識別資產及所承擔之負債金額淨額超過所轉讓之代價、於被收購方任何非控股權益金額及收購方於被收購方先前持有之股本權益之公平值(如有)之和，差額即時在損益表內確認為討價還價購買收益。

為現時所有權權益及在清盤情況下賦予其持有人分佔實體一定比例之資產淨額之非控股權益初步按公平值或按非控股權益按比例分佔被收購公司可予識別資產淨額之已確認金額進行計量。選擇計量基準乃按逐項交易基準作出。其他類型之非控股權益按其公平值或另一準則所要求之另一計量基準進行計量。

如本集團在業務合併中轉讓之代價包括因或然代價安排所產生之資產或負債，或然代價按其於收購日之公平值計量並視為業務合併中所轉讓之一部份代價。符合計量期間調整資格之或然代價之公平值之變動予以追溯調整，並對商譽或討價還價購買收益作出相應調整。計量期調整乃因收購期間取得之有關收購日存在事實及情況之額外資料而產生之調整。計量期間不超出收購日起計一年期限。

並不符合計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理視乎或然代價如何分類而定。分類為股本的或然代價於其後報告日期並不重新計量及其後結算入賬為股本。分類為資產或負債之或然代價根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於其後報告日期重新計量，相應之收益或虧損確認為損益。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

##### 於二零一零年一月一日或之後發生的業務合併(續)

當業務合併分期達成時，本集團於被收購方先前持有之股本權益於收購日(即本集團取得控制權之日期)重新計量為公平值，因此而產生之收益或虧損(如有)確認為損益。在收購日前因被收購公司權益而產生之已於先前確認為其他全面收入之金額重新分類為損益，如該權益被出售，則該項處理將為適當。

在收購日期前於其他全面收入中確認及在股本中累計之先前持有之股本權益之價值變動在本集團取得被收購方之控制時重新分類為損益。

如業務合併之初始會計處理在合併發生之報告期結束時並不完整，本集團為會計處理不完整之項目呈報臨時金額。該等臨時金額在計量期間(參閱上文)進行調整，或確認額外之資產或負債，以反映取得有關於收購日期存在事實及情況之新資料，如屬已知情況，將會影響於該日已確認之金額。

##### 於二零一零年一月一日之前發生的業務合併

收購業務乃使用收購法列賬。收購成本按為換取被收購公司的控制權而本集團所給予的資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具於交換日期的公平值總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合確認條件，則按其於收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並初步按成本計量(即業務合併的成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額所佔權益的部份)。於重新評估後，倘本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平值淨額比例計算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

因收購一項業務所產生的商譽按成本減累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表內獨立成列。

就減值測試而言，商譽獲分配至預期將自合併協同效應中獲益的本集團各現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或當有跡象顯示單位有可能出現減值時則更頻密地進行減值測試。就於財政年度因收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損以調低已分配至該單位的任何商譽的賬面值，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽的任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

於其後出售有關現金產生單位時，釐定出售損益款額時須計入已撥作資本商譽之應佔款項。

#### 共同控制實體

涉及成立投資者對實體的經濟活動擁有共同控制權的單獨實體的合資安排稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產及負債使用權益會計法納入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資初步按成本於綜合財務狀況表內確認(包括收購相關之成本)及其後進行調整，以確認本集團應佔共同控制實體的損益及其他全面收入。當本集團分佔共同控制實體虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益(包括實質構成本集團於共同控制實體的投資淨額的一部份的任何長期權益)，本集團終止確認其分佔進一步虧損。額外虧損僅於本集團已發生法定或推定責任或代表該共同控制實體作出付款。

收購成本(包括因收購及支付代價所引致的成本)超過本集團分佔共同控制實體於收購日確認的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。當集團實體跟共同控制實體進行交易，未實現利潤或虧損會按本集團在共同控制實體之權益減除。

本集團分佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平值淨額超過收購成本的差額隨即確認為損益。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 共同控制實體(續)

應用國際會計準則第39號之規定以釐定是否有必要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值。在必要時，作為單一資產透過將其可收回金額(使用中價值與公平值減出售成本兩者之較者)與其賬面值進行比較，投資(包括商譽)的整個賬面值根據國際會計準則第36號「資產減值」進行減值測試。減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認，以投資可收回金額於其後增加者為限。

#### 持作出售之非流動資產

倘若非流動資產及出售集團之賬面值可透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產及出售集團則被分類為持作出售，是項條件僅於出售極有可能進行及資產(或出售集團)可以現狀供即時出售，方告達成。管理層須承諾進行出售，預期於分類日期後起計一年內符合資格確認為完成出售。

非流動資產(及出售集團)分類為持作出售，並以其先前之賬面值與公平值減出售成本之較低者計算。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨物或服務或行政目的而持有之土地樓宇)(下述在建物業除外)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃使用直線法並經考慮其剩餘價值於估計可使用年內撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討，以使任何估計變動之影響可按預期基準列賬。

用作生產或供應貨物或服務或行政目的之建設中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本的借貸成本。當該等物業竣工及準備用作擬定用途時，該等物業分類至物業、廠房及設備的適當類別。當資產準備用作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

倘物業、廠房及設備項目因擁有人不再佔用而顯示其用途發生改變，則將轉撥至投資物業。該項目的公平值超出賬面值的任何金額於轉撥當日於其他全面收入內確認及於物業重估儲備中累計。於其後出售該資產或該資產報廢時，有關重估儲備將直接轉撥入保留盈利。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時解除確認。解除確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額和賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之期間計入損益表。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房及設備(續)

##### 未來業主估用用途的發展中樓宇

當樓宇在生產或供應貨物或服務或用作行政目的之開發過程中，在建設期間撥備的預付租約付款攤銷納入建設中樓宇成本的一部份。建設中樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇可供使用時(即當他們處於能夠以管理層擬定的方式經營所必要的地點及條件時)開始樓宇折舊。

#### 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值之物業及/或土地。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式按彼等之公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。


在建投資物業產生之建築成本乃作為在建投資物業賬面值的一部份撥充資本。自二零零九年一月一日起，在建投資物業於報告期間結束時按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面金額間的任何差額於產生期間在損益內確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入該項目終止確認期間的損益表。

#### 有形資產減值

於報告期間結束時，本集團均會審閱其有形資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘預期資產可收回金額將少於其賬面值，則該資產的賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損將即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲撥回，則該資產的賬面值將增至其已修訂的預期可收回金額，惟增加後的賬面值不得高於資產在過往年度並無確認任何減值虧損時釐定之賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 可供銷售物業

可供銷售已竣工物業及在建物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地成本、發展開支、根據本集團會計政策撥充資本的借款成本及其他應佔開支。當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額於該期間的損益表中確認。就轉撥至物業、廠房及設備之可供銷售物業而言(以擁有人開始佔用為證)，該項目之賬面值於轉讓當日轉撥至物業、廠房及設備。

#### 其他物業權益

其他物業權益按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地預付租賃款項及物業發展成本。

#### 金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

金融資產分類為(i)可供出售金融資產及(ii)貸款及應收款項。所有日常買賣的金融資產於交易日確認及解除確認。日常買賣指須於按市場規則或慣例設定的時限內交收資產的金融資產買賣。就各類別金融資產所採納的會計政策載於下文。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在債務工具預計年期或較短期間(如適用)內，將其估計未來現金收入(包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並無分類為貸款及應收款項之非衍生工具。

並無於活躍市場報價及公平值不能可靠計量之可供出售股本投資以及與該等未報價股本投資相掛鈎且須透過交付該等未報價股本投資之方式結算的衍生工具，於報告期間結束時按成本減任何已識別的減值虧損計量(參見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。


##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、應收多間共同控制實體之款項、應收一間共同控制實體的投資者款項、有抵押的銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

##### 金融資產減值

金融資產需於報告期間結束時評估是否具有減值跡象。倘有客觀證據顯示，有關投資的估計未來現金流量已因於初步確認金融資產後發生的一件或多件事而受到影響，則會對金融資產作出減值。

就可供出售股權投資而言，該項投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本會被視為減值的客觀證據。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率及本金支付款項違約或拖欠等違約情況；或
- 借方很可能破產或出現財務重組；或
- 由於財務困難該金融資產失去活躍市場。

估計不會出現個別減值的貿易應收款隨後將以共同基準評估減值。一籃子應收款項的客觀減值證據可能包括本集團過往收取付款的經歷、於一籃子應收款項過往60天平均信貸期內延遲支付的次數增加，以及與應收款違約相關之全國或地方經濟條件的顯著變動。

對於按攤銷成本列賬的金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損將於損益確認。減值虧損金額按資產賬面值與按原先實際利率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按一項類似金融資產的現時市場回報率折現的估計未來現金流量現值的差額計量。有關減值虧損將不會於隨後期間撥回。

對於所有金融資產，其賬面值均由減值虧損直接抵減，惟貿易應收款賬面值則透過備抵賬目抵減。若一項貿易應收款被視為無法收取，則於備抵賬目中撇銷。若此前撇銷之金額隨後撥回，則於備抵賬目中撇銷。備抵賬目賬面值變動於損益中確認。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，倘於隨後期間，減值虧損金額下跌，而有關下跌客觀地與確認減值虧損之後發生的事件有關，則過往確認的減值虧損會透過損益表撥回，而於減值日期撥回的資產賬面值不得超過倘未有確認減值時的攤銷成本。

有關可供出售股本證券，以往於損益表確認的減值虧損並無於其後期間透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均於其他全面收入內確認，並在投資重估儲備項下累計。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具

集團實體所發行的金融負債及股本工具根據所訂立的合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類。

股本工具是證明在扣除所有負債後於本集團資產之剩餘權益的任何合約。

##### 實際利率法

實際利率法是一種在相關期間計算債務工具的攤銷成本以及分攤利息開支的方法。實際利率是在金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金支付款項(包括構成實際利率組成部份的所付或所收到的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

##### 其他金融負債


其他金融負債包括有抵押銀行貸款、貿易及其他應付款及應收一名非控股股東款項，該等金融負債其後均以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 可換股票據

若可換股票據內含的兌換選擇權以固定金額現金或另一金融資產換取本集團固定數額之自有股權工具以外的方式結算，則為兌換選擇權衍生工具。本集團發行的該等可換股票據(包括負債部份及兌換選擇權、發行人贖回選擇權(統稱「內含衍生工具部份」))於初步確認時獨立分類為不同項目。於發行日期，負債及內含衍生工具部份均以公平值確認。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃採用實際利率法以攤銷成本列賬。內含衍生工具部份以公平值計量，公平值變動於損益中確認。

與發行可換股票據有關的交易成本會根據有關公平值比例分配至負債部份及內含衍生工具部份。與內含衍生工具部份有關的交易成本即時於損益內扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 股本工具

本公司所發行的股本工具以所收款項扣除直接發行成本後列賬。

##### 衍生金融工具

衍生工具初步按衍生合約訂立日期之公平值確認，其後按於報告期間結束時之公平值重新計量。

##### 內含衍生工具

倘內含於非衍生主合約的衍生工具的風險及特徵與主合約所附帶者並無密切關係，且主合約並非公平值列賬計量及公平值變動於損益內確認，則內含於非衍生主合約的衍生工具被視為獨立衍生工具。

##### 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。本集團發行並非指定為透過損益以公平值列賬的財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本列賬。於報告期間結束時，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據合約所須承擔的責任涉及的金額，有關金額根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及(ii)初步確認的金額減去根據國際會計準則第18號「收益」而確認的累計攤銷(如適用)。

##### 解除確認

當收取資產現金流量的權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已轉讓該項金融資產擁有權的絕大部份風險及回報時，金融資產會解除確認。於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認的累積損益總數間的差額會於損益中確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債會解除確認。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中銷售商品及提供服務之應收金額並扣除折扣及有關銷售稅款。

#### 物業銷售

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移予買家時，即相關物業建築工程完成及物業所有權已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。

於收入確認日期前就售出物業收取的按金計入綜合財務狀況表中流動負債的客戶銷售按金一項。

#### 物業租金

根據經營租賃應收的租金按直線法在相關租賃期內確認並計入綜合全面收入表。

#### 顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。

#### 利息收入

金融資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間基準累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期準確折讓至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

#### 借款成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃均會分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃租金收入以有關租約期限以直線法確認損益。

#### 本集團作出承租人

經營租賃付款以直線法在租賃期限確認，惟另一系統化基準更代表租賃資產所得經濟利益所消費的時間模式。

#### 租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇元素時，本集團根據評估是否每項元素所有權附帶的絕大部份風險及回報已轉移至本集團而評估每項單獨作為融資或經營租約的分類。特別是，最低租約付款(包括任何一次過預付款)按租約開始日期土地元素及樓宇元素的租賃權益相關公平值的比例在土地及樓宇元素間進行分配。

如租賃付款分配能可靠作出，入賬為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈報為「預付租約付款」及按租賃期限以直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當租約付款在土地及樓宇元素之間不能可靠分配時，整個租約一般分類為融資租約及入賬為物業、廠房及設備，除非兩項元素均明確為經營租約，在此情況下，整個租約分類為經營租約。

#### 出售及回租

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產。

若出售及回租交易產生經營租約並按公平值進行，則立即確認損益。若物業售價低於公平值，則立即確認損益，惟有關虧損乃以低於市價之未來租賃款項作為補償之情況除外，於此情況下則於預期租入物業之期間按所佔租賃付款之比例遞延入賬及攤銷。若售價高於公平值，超出公平值之差額於預期租入物業之期間遞延入賬及攤銷。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合全面收入表中所呈報的純利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的收益表項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束前已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利抵銷可扣稅臨時差額時確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。


遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於合營公司之權益所產生應課稅臨時差額予以確認，除非本集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用臨時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項乃按照於報告期間結束時已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期間結束時將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式的稅務後果。遞延稅項於損益內確認，除非遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，遞延稅項亦須分別於其他全面收入或直接於權益確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率結算。於報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按該日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額乃於其產生期間的損益內確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生的匯兌差額計入相關期間的損益。

#### 以股份為基礎支付的交易

##### 股本結算以股份為基礎支付的交易

##### 授予僱員的購股權

參考已授出之購股權於授出當日的公平值而釐定的已收取服務的公平值，在歸屬期內以直線法列作支出或倘已授出購股權獲立即歸屬則在授出當日全數確認為支出，並對購股權儲備作出相應增加。

於報告期間結束時，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。歸屬期間內修訂估計數字的影響(如有)在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期間結束時有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

#### 釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值


待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值約為人民幣5,523,986,000元(二零零九年：人民幣6,123,183,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

#### 土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

#### 所得稅

於二零一零年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損的人民幣7,320,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣16,588,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣36,795,000元(二零零九年：人民幣15,290,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力取決於是否未來有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間確認損益。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 5. 營業額

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。本集團於年內的營業額分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銷售物業(附註)	2,431,006	2,348,145
租金收入	7,802	15,086
管理及諮詢收入	3,364	1,236
	<b>2,442,172</b>	<b>2,364,467</b>

附註：本集團主要出售的物業以住宅物業為代表。

### 6. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料主要專注業務類型，也是本集團之組織基礎。本集團的可報告分部如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售物業

物業投資 — 於中國租賃投資物業

其他 — 提供諮詢服務及營運管理

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

以下是本集團按可報告分部劃分的營業額及業績分析：


	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
外在分部營業額	2,431,006	7,802	3,364	2,442,172
分部業績	516,867	182,815	(4,225)	695,457
其他收入				243,880
未分配企業開支				(104,513)
可換股票據公平值虧損				(100,278)
融資成本				(15,502)
應佔一間共同控制實體業績				(13,307)
除稅前溢利				705,737

	截至二零零九年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
外在分部營業額	2,348,145	15,086	1,236	2,364,467
分部業績	348,190	(11,423)	(1,443)	335,324
其他收入				66,542
未分配企業開支				(71,253)
可換股票據公平值虧損				(2,062)
應佔一間共同控制實體業績				101,344
除稅前溢利				429,895

附註：兩年皆沒有內部分部收入。

可報告分部的會計政策與附註3所概述的本集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取的溢利或產生的虧損，並未就中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、銀行利息及其他利息收入、可換股票據公平值虧損、融資成本及應佔一間共同控制實體業績)作出分配。此乃為進行資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方法。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

以下是本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析：

#### 分部資產

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業發展	6,078,934	6,893,618
物業投資	1,101,849	797,278
其他	89,861	363
分部資產總額	7,270,644	7,691,259
於一間共同控制實體的權益	699,875	466,831
未分配資產：		
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	29,599	140,488
可供出售投資	—	296,000
應收一間共同控制實體款項	666,524	850,024
未分配受限制銀行存款	1,635,978	745,419
其他物業權益	86,952	86,952
遞延稅項資產	44,373	27,636
可收回稅金	92,828	5,190
銀行結餘及現金	2,227,757	1,283,930
未分配資產	496,876	131,612
綜合資產	13,251,406	11,725,341

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 分部負債

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業發展	2,677,214	2,285,477
物業投資	11,080	9,685
其他	1,373	736
分部負債總額	2,689,667	2,295,898
未分配負債：		
已抵押銀行貸款	3,473,931	2,586,365
衍生金融工具	—	5,968
應付稅項	997,538	681,358
遞延稅項負債	91,390	74,589
可換股票據	—	325,850
未分配負債	21,752	2,353
綜合負債	7,274,278	5,972,381

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產將獲分配至可報告分部，惟並非屬各分部應佔的於共同控制實體的權益、可供出售投資、應收一間共同控制實體的一名投資者款項、應收一間共同控制實體款項、其他物業權益、遞延稅項資產、可收回所得稅、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及其他資產除外。
- 所有負債將獲分配至可報告分部，惟並非屬各分部應佔的應付稅項、衍生金融工具、有抵押銀行貸款、遞延稅項負債、可換股票據及其他負債除外。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 其他資料

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置(附註a)	168,345	10	3,892	232,793	405,040
投資物業添置(附註b)	—	211,447	—	—	211,447
物業、廠房及設備折舊	7,880	20	198	5,889	13,987
預付租賃款項攤銷	6,275	—	—	—	6,275
出售物業、廠房及設備	1,178	—	22	—	1,200
已竣工物業轉撥至					
投資物業時確認公平值增加	24,806	—	—	—	24,806
投資物業公平值增加	—	182,474	—	—	182,474

附註：

- (a) 增添包括來自物業銷售之轉撥約為人民幣223,395,000元，有關詳情於附註14內披露。
- (b) 增添包括來自物業銷售之轉撥約人民幣43,901,000元，有關詳情於附註16及22內披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 其他資料(續)

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				
	物業發展	物業投資	其他	未分配	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	3,378	—	64	3,336	6,778
投資物業添置(附註)	—	403,899	—	—	403,899
物業、廠房及設備折舊	3,922	23	98	6,767	10,810
預付租賃款項攤銷	6,275	—	—	—	6,275
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	91	—	(33)	226	284
已竣工物業轉撥至					
投資物業時確認公平值增加	53,817	—	—	—	53,817
投資物業公平值減少	—	19,557	—	—	19,557

附註：該添置包括來自物業銷售之轉撥約人民幣68,400,000元，有關詳情已於附註16及22內披露。

#### 地區資料

本集團經營地點及非流動資產地點僅在中國。

#### 有關主要客戶的資料

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，概無個人客戶所佔本集團的總銷售額超過10%。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	13,174	9,091
貿易應收款之估算利息收入	1,354	3,437
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	65,357	13,797
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項及泓達可換股票據的 利息收入(附註18)	29,599	10,488
撥回預提項目	—	30,241
政府收回土地收益(附註)	79,968	—
匯兌收益	53,068	—
其他	2,714	2,925
	<b>245,234</b>	<b>69,979</b>

附註：於二零一零年九月八日，本集團與中國瀋陽市東陵區(渾南新區)人民政府(「當局」)訂立一項協議，據此，當局因城市發展規劃變動向本集團購回位於瀋陽市的一幅土地。該幅土地以往在當局購回前確認為可供銷售物業。購回土地的代價為約人民幣687,064,000元，產生收益約人民幣79,968,000元。

### 8. 融資成本

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	205,059	94,501
毋須於五年內全數償還的銀行貸款利息	11,087	—
可換股票據利息	16,887	44,196
	<b>233,033</b>	<b>138,697</b>
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(217,531)	(138,697)
	<b>15,502</b>	<b>—</b>

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化比率約6.6%(二零零九年：每年6.9%)計算。




## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 9. 除稅前溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：		
員工薪金(包括董事酬金)	115,076	69,788
退休福利計劃供款	2,756	2,048
總員工成本	117,832	71,836
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(36,304)	(9,425)
	81,528	62,411
預付租賃款項解除	6,275	6,275
核數師酬金	2,600	2,500
物業、廠房及設備折舊	13,987	10,810
出售物業、廠房及設備之虧損	1,200	284
外匯(收益)虧損淨額	(53,068)	5,499
根據經營租賃已出租樓宇租宇開支	11,589	10,313
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生 租金收入的投資物業的直接 經營費用約人民幣1,187,000元 (二零零九年：人民幣677,000元)	(6,615)	(14,409)
應佔一間共同控制實體所得稅	16,347	61,525



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅開支

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已確認之所得稅開支包括：		
中國企業所得稅	224,836	108,170
香港利得稅	7,019	4,469
遞延稅項(附註29)	64	(8,957)
土地增值稅：		
— 本年度	127,218	28,347
— 過往年度超額撥備(附註)	—	(28,431)
年內所得稅開支	359,137	103,598

附註：土地增值稅乃按累進稅率計算，較高的稅率適用於具有較高土地增值的土地。截至二零零九年十二月三十一日止年度之土地增值稅超額撥備乃來自整體項目按累計土地增值稅基準計算之適用土地增值稅稅率減少所致。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

中國土地增值稅乃按土地價值(銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支))累進稅率30%至60%不等計算。

根據新稅法，外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利，其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣716,038,000元(二零零九年：人民幣392,446,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就有關根據本集團股息計劃得出之中國附屬公司未分派溢利計提遞延稅項撥備約人民幣6,000,000元(二零零九年：人民幣2,500,000元)

兩個年度之香港利得稅均由估計應課稅溢利之16.5%計算得出。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅開支(續)


年內的所得稅開支與綜合全面收入表內的除稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	705,737	429,895
按中國企業所得稅稅率25%(二零零九年：25%)計算之稅項支出	176,434	107,474
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	3,327	(25,336)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響	84,346	30,484
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	(13,372)	–
未確認稅項虧損的稅務影響	5,712	611
土地增值稅	127,218	(84)
動用以往未確認稅項虧損的稅務影響	–	(8,947)
已確認稅項虧損之撥回的稅務影響	6,068	–
就其他司法權區經營的附屬公司差異的不同稅率影響	(3,616)	(2,302)
土地增值稅之稅務影響	(31,804)	21
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	3,500	2,500
其他	1,324	(823)
年內稅項開支	359,137	103,598

### 11. 董事及僱員酬金

#### 董事酬金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
袍金	621	563
薪金及津貼	14,912	19,145
以股份為基礎之付款	8,193	522
	23,726	20,230



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及僱員酬金(續)

#### 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
執行董事：				
郭梓文	—	3,128	—	3,128
郭梓寧	—	2,423	1,932	4,355
胡大為	—	2,164	1,443	3,607
林錦堂	—	3,630	1,443	5,073
辛珠	—	2,164	1,443	3,607
非執行董事：				
武捷思	—	1,299	—	1,299
梁秉聰	—	52	1,932	1,984
保爾·渥蘭斯基	—	52	—	52
獨立非執行董事：				
宋獻中	190	—	—	190
馬桂園	230	—	—	230
徐景輝	201	—	—	201
	<b>621</b>	<b>14,912</b>	<b>8,193</b>	<b>23,726</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度


### 11. 董事及僱員酬金(續)

#### 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>				
執行董事：				
郭梓文	—	2,645	—	2,645
郭梓寧	—	2,430	—	2,430
鄭健軍(附註a)	—	1,736	—	1,736
胡大為	—	2,113	—	2,113
武捷思	—	5,285	—	5,285
林錦堂(附註b)	—	2,642	—	2,642
辛珠(附註b)	—	2,098	—	2,098
非執行董事：				
梁秉聰	—	53	—	53
保爾·渥蘭斯基	—	53	—	53
何建兵(附註a)	—	90	—	90
獨立非執行董事：				
宋獻中	159	—	174	333
馬桂園	224	—	174	398
徐景輝	180	—	174	354
	563	19,145	522	20,230

附註：

- 於報告期間辭任之董事
- 於報告期間獲委任之董事



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及僱員酬金(續)

#### 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零零九年：五名)執行董事，其酬金詳情載於上文。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度期間，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟或於加盟時的獎勵金或作為離職賠償。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，並無任何董事放棄任何酬金。

### 12. 股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，人民幣86,213,000元每股人民幣3.3分的末期股息及截至二零零九年十二月三十一日止年度之人民幣44,412,000元之每股1.7分之特別股息由股東在股東大會批准。該等款額於二零一零年七月派付(二零零九年：無)。

### 13. 每股溢利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利乃根據下列數據計算：

#### 溢利

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就每股基本溢利而言之溢利		
即本公司擁有人應佔年內溢利	321,269	320,133
潛在攤薄普通股之影響：		
於綜合全面收入表扣除的可換股票據虧損	—	2,062
匯兌差額	—	(2,204)
就每股攤薄溢利而言之溢利	321,269	319,991

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 13. 每股溢利(續)

#### 股份數目

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	2,612,500	2,419,671
普通股潛在攤薄影響：		
— 可換股票據	—	102,933
— 購股權	4,664	5,248
就每股攤薄溢利而言之普通股加權平均數	2,617,164	2,527,852

附註：計算截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時，由於假定行使將會引致截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利增加，因此並無計入直至購回日期未換股可換股票據之換股。

計算截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時，由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備

	租賃物業					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
成本						
於二零零九年一月一日	125,694	24,367	29,405	9,157	–	188,623
收購附屬公司(附註32)	–	207	441	–	–	648
添置	–	2,695	2,138	1,945	–	6,778
出售	–	(203)	(6,535)	–	–	(6,738)
於二零零九年十二月三十一日	<b>125,694</b>	<b>27,066</b>	<b>25,449</b>	<b>11,102</b>	<b>–</b>	<b>189,311</b>
轉撥自可供銷售物業(附註a)	–	–	–	–	223,359	223,359
添置	163,549	4,173	2,306	11,653	–	181,681
轉撥至持作出售資產(附註b)	(91,840)	–	–	–	–	(91,840)
出售	–	(594)	(1,668)	–	–	(2,262)
於二零一零年十二月三十一日	<b>197,403</b>	<b>30,645</b>	<b>26,087</b>	<b>22,755</b>	<b>223,359</b>	<b>500,249</b>
折舊						
於二零零九年一月一日	3,162	15,169	19,995	1,651	–	39,977
年內撥備	3,347	3,798	2,279	1,386	–	10,810
出售	–	(95)	(5,827)	–	–	(5,922)
於二零零九年十二月三十一日	<b>6,509</b>	<b>18,872</b>	<b>16,447</b>	<b>3,037</b>	<b>–</b>	<b>44,865</b>
年內撥備	4,528	2,861	2,519	4,079	–	13,987
轉撥至持作出售資產(附註b)	(6,000)	–	–	–	–	(6,000)
出售	–	(306)	(714)	–	–	(1,020)
於二零一零年十二月三十一日	<b>5,037</b>	<b>21,427</b>	<b>18,252</b>	<b>7,116</b>	<b>–</b>	<b>51,832</b>
賬面值						
於二零一零年十二月三十一日	<b>192,366</b>	<b>9,218</b>	<b>7,835</b>	<b>15,639</b>	<b>223,359</b>	<b>448,417</b>
於二零零九年十二月三十一日	119,185	8,194	9,002	8,065	–	144,446

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團將物業之賬面值自銷售轉撥至在建工程，該建築物將發展成為酒店並由本集團營運。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與買家訂立銷售及購買協議，總金額約人民幣152,358,000元，協議關於在二零一一年向買家交付之建築物，該建築物約人民幣85,840,000元之賬面值已相應地轉撥至持作出售資產。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備乃按下列可使用年期以直線法進行折舊計算：

樓宇	短期租賃或20年至40年
辦公設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃物業裝修	3至5年

截至二零一零年十二月三十一日，樓宇項目約人民幣163,549,000元(二零零九年：人民幣88,840,000元)為本集團獲授之若干銀行貸款而予以質押。本集團所有位於中國租賃土地之樓宇及在建工程根據中期租賃期限持有。

### 15. 預付租賃款項

預付租賃款項賬面值指於中國根據中期租賃持有的土地使用權及售後租回交易之預付款項，分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
流動資產	6,275	6,275
非流動資產	6,102	12,377
	12,377	18,652

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	439,890	–	439,890
轉撥自投資物業	68,400	–	68,400
收購附屬公司(附註32)	–	323,590	323,590
在建投資物業產生的興建成本	–	11,909	11,909
出售	(33,154)	–	(33,154)
已於綜合全面收入表確認之公平值變動淨額	(29,658)	10,101	(19,557)
於二零零九年十二月三十一日	<b>445,478</b>	<b>345,600</b>	<b>791,078</b>
轉撥自可供銷售物業	<b>43,901</b>	–	<b>43,901</b>
在建投資物業產生的興建成本	–	<b>167,546</b>	<b>167,546</b>
出售	<b>(85,660)</b>	–	<b>(85,660)</b>
已於綜合全面收入表確認之公平值變動淨額	<b>(19,740)</b>	<b>202,214</b>	<b>182,474</b>
於二零一零年十二月三十一日	<b>383,979</b>	<b>715,360</b>	<b>1,099,339</b>

本集團投資物業於轉讓日期及報告期間結束時的公平值乃按獨立專業估值行美國評值(中國)有限公司的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與本集團並無關連，具有相關資格，且最近亦有對相關地點類似物業估值之經驗。約人民幣135,078,000元(二零零九年：人民幣135,078,000元)之估值乃以可獲得收入淨額為基準，而約人民幣964,261,000元(二零零九年：人民幣656,000,000元)之估值則參考相若物業市場近期交易價格而釐定(二零零九年：由於相關投資物業之興建工程於二零零九年十二月三十一日是處於早期階段，因此參照在建之投資物業所包含土地的公平值)，並且需考慮以完成發展所需增加之建築成本、發展商之假設利潤率25%及根據相關在建投資物業的特定性質及特徵作出之調整。

於報告期間結束時，本集團已抵押人民幣80,636,000元(二零零九年：人民幣45,000,000元)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

上述投資物業的賬面值包括：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
位於中國根據以下租賃持有土地使用權之物業		
— 長期租賃	216,178	218,878
— 中期租賃	883,161	572,200

### 17. 商譽

人民幣千元

成本	
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	8,237
減值	
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	8,237
賬面值	
於二零一零年及二零零九年十二月三十一日	—

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向若干附屬公司少數股東收購額外權益，產生商譽為人民幣8,237,000元。此等公司暫無營業，本集團純粹為精簡組織架構而收購有關額外權益。管理層評估此等公司的未來盈利能力後，已於截至二零零六年十二月三十一日止年度悉數確認減值虧損。

### 18. 於一間共同控制實體的權益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
投資成本，非上市	672,519	376,519
所佔收購後業績	86,567	99,874
未實現利潤(附註)	(59,211)	(9,562)
	699,875	466,831

附註：未實現利潤來自共同控制實體之利息收入。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 於一間共同控制實體的權益(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有 已發行股本的比例		主要業務
		二零一零年	二零零九年	
世紀協潤投資有限公司	香港	52.69%	41.33%	投資控股

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與獨立第三方泓達投資有限公司(「泓達」)訂立一項買賣協議，內容有關以代價人民幣370,000,000元(另加相關收購成本約人民幣6,519,000元)收購世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)的41.33%已發行股本，該項收購已於二零零九年七月完成。世紀協潤擁有從事物業發展的北京耀輝置業有限公司(「耀輝」)96.8%股權。

根據泓達與本集團簽署的股東協議的若干條款及條件，世紀協潤的財務及經營政策須由兩名股東一致批准，因而世紀協潤作為一間共同控制實體列賬。

於二零零九年七月，本集團與泓達訂立一項協議，據此，泓達向本集團發行本金額為人民幣296,000,000元之可換股票據(「泓達可換股票據」)。泓達可換股票據按年息11厘計息，除非耀輝未有償還一名前股東之貸款，否則本集團必須在二零一零年九月將票據兌換為本集團共同控制實體世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)的股份。於二零零九年十二月三十一日，本集團將泓達可換股票據分類為可供銷售投資，並按成本列賬，乃由於按可靠計基計量泓達可換股票據之股本部份(即最大組成部份)之公平值乃實際不可行。於二零一零年九月二十七日，本集團行使泓達可換股票據項下之權利，以轉換為1,136股世紀協潤股份。在行使泓達可換股票據項下的換股權後，根據前段所述與泓達簽署的協議，本集團將擁有世紀協潤的52.69%權益及世紀協潤仍為本集團的共同控制實體。

於二零零九年十月九日，本集團與MGP Lotus (BVI) Limited(「MGP」)訂立一項買賣協議，據此，本集團同意購買MGP於本集團的共同控制實體Head Win Limited中所擁有的全部權益及應付予MGP的股東貸款，代價分別為5,001美元(約人民幣34,000元)及292,909,000港元(約相當於人民幣257,760,000元)。收購事項於二零零九年十月完成，而截至Head Win Limited成為本集團附屬公司當日，本集團以權益會計法處理其業績。由於Head Win Limited持有該等附屬公司的主要資產及在建物業，故收購Head Win Limited作為收購資產及負債列賬，有關收購Head Win Limited額外權益的詳情載於附註32。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 18. 於一間共同控制實體的權益(續)

於二零一零年十二月三十一日，已參考共同控制實體持有之相關資產對其於共同控制實體之權益進行減值評估，並認為毋須計提減值。

本集團於共同控制實體的權益使用權益法列賬，相關財務資料概述如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
流動資產	2,045,160	1,287,674
非流動資產	555,680	337,012
流動負債	(1,465,012)	(1,086,842)
非流動負債	(376,742)	(61,451)
收入	59,037	177,504
開支	72,344	76,160
年度業績	(13,307)	101,344

### 19. 應收一間共同控制實體的一名投資者款項

於二零一零年十二月三十一日應收一間共同控制實體的一名投資者款項指泓達可換股票據(二零零九年：已墊付的貸款及應計的相關利息)。

於二零零九年七月，本集團與一間共同控制實體的一名投資者泓達訂立一項貸款協議，並向泓達授出一筆人民幣130,000,000元的貸款，該筆貸款須在兩年內或世紀協潤在耀輝的權益低於62%之日(以較早者為準)償還，按年息7厘計息。該筆貸款以泓達的股東所持泓達的股份以及泓達於世紀協潤的股權抵押。

於二零一零年九月，泓達提前償還人民幣130,000,000元的貸款本金總金額，及有關應計利息將於一年內償還。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 20. 應收一間共同控制實體款項

應收一間共同控制實體款項包括應計利息約人民幣86,047,000元(二零零九年:人民幣23,359,000元),於報告期末起一年以內,預期不會償還。於二零一零年十二月三十一日,本集團向世紀協潤墊付約人民幣580,477,000元(二零零九年十二月三十一日:人民幣826,665,000元),該墊款為有抵押、於要求時償還(二零零九年:於各個提款日期起計兩年內償還)及按每年18厘(二零零九年:7厘至18厘)之固定利率計息。

於二零一零年九月二十二日,本集團與泓達及世紀協潤訂立一組協議,據此(a)泓達向本集團支付總金額人民幣502,988,198元,即相當於本集團與世紀協潤於二零零九年訂立的有關貸款協議的本金總額460,000,000元及應計利息,及(b)訂約雙方的責任將會於償還安排完成後全數解除有關貸款協議。

### 21. 其他物業權益

其他物業權益乃關於在中國以長期租約持有之租賃土地及相關開發成本。根據廣州市國土資源和房屋管理局(「國土資源局」)於二零零六年十二月十五日頒佈之總國房地[2007]1196號收回國有土地使用權決定書,所述物業將由廣州市政府收回。

於二零零七年三月二十一日,本集團向廣州市政府提出該決定書之爭議。於二零零七年四月二日,廣州市政府於穗府覆字(2008)67號文—行政覆議決定書作出裁定,以公眾利益理由維持國土資源局收回所述物業之決定。國土資源局已確認本集團可申請返還本集團首次收購土地使用權時支付之土地溢價及其他相關開支,以及賠償本集團於收回程序中產生的開支。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度,國土資源局向本集團發出穗府房函(2008)1751號通告,要求本集團提交賠償方案。根據本集團於二零零八年十一月提交的賠償方案,本集團要求國土資源局撤回收回土地決定或於同一地點及地區授予本集團另一塊同等價值之土地。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 21. 其他物業權益(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與國土資源及住房管理蘿崗分局(「蘿崗局」)訂立協議，據此，蘿崗局同意在無額外補償下向本集團授予蘿崗局鎮另一幅土地。本集團須於獲授土地使用權前須向廣州市規劃局提呈建設規則及設計建議以供批准。有關審批手續仍在進行當中直至綜合財務報表獲授權刊發之日。本公司執行董事認為這些物業權益之可收回總額不會少於帳面值，代表產生之歷史價值。

此外，如本集團因廣州市政府收回土地產生任何虧損，本公司之控股股東同意作出彌償。


### 22. 可供銷售物業

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	822,594	1,202,402
在建物業	4,701,392	4,920,781
	<b>5,523,986</b>	6,123,183

可供銷售物業約人民幣2,596,000,000元(二零零九年：人民幣1,768,000,000元)預期將於十二個月內資本化。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，合計賬面值約人民幣19,095,000元(二零零九年：人民幣14,583,000元)之已竣工物業已於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉撥日期，該等物業公平值(於附註16披露)較其賬面值之超出額約人民幣24,806,000元(二零零九年：人民幣53,817,000元)，已於綜合全面收入表確認。

於二零一零年十二月三十一日，本集團已就授予本集團的若干銀行信貸而抵押賬面值約為人民幣1,839,915,000元(二零零九年：人民幣1,937,760,000元)的若干可供銷售物業。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應收款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款	276,050	294,568
其他應收款項	136,092	269,633
墊付供應商款項	111,256	145,914
購買土地使用權按金	10,000	10,000
其他稅項預付款	88,792	25,397
	<b>622,190</b>	<b>745,512</b>

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	250,143	181,937
61至180日	17,621	15,597
181至365日	4,424	10,862
一至兩年	1,612	78,256
兩至三年	630	7,207
逾三年	1,620	709
	<b>276,050</b>	<b>294,568</b>

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收物業買家約人民幣232,560,000元(二零零九年：人民幣160,469,000元)之款項。截至二零零九年十二月三十一日止年度貿易應收款計入應收企業大批銷售客戶約人民幣61,110,000元，該金額已於截至二零一零年十二月三十一日止度悉數結算。物業銷售的平均信貸款為60日。貿易應收款的減值乃根據參考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業的所有權證交付買家前全數收回。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應收款(續)

於釐定貿易應收款之可收回性時，本集團會考慮自最初授出信貸的日期起計至報告期間結束時止貿易應收款信貸質素的任何變動。

其他應收款主要包括就收回本集團未來物業發展土地而墊付之暫時應收款。本公司董事認為該等應收款無需計提減值。

於二零一零年十二月三十一日，賬齡為一至兩年之應收款約人民幣1,612,000元(二零零九年：人民幣17,146,000元)及賬齡超過兩年之應收款約人民幣2,250,000元(二零零九年：人民幣2,913,000元)已逾期但並無減值。根據經驗，本公司管理層認為，由於該等已逾期或未逾期結餘的客戶與本集團並無違約記錄，因此不需就該等應收款計提減值撥備。於二零零九年十二月三十一日，本集團最大客戶(業務位於廣東省，主要從事物業投資或建築業務)之貿易應收款為人民幣61,110,000元已於二零一零年結算。於二零一零年十二月三十一日並無買家佔貿易應收款總結餘之5%以上。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。


### 24. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

#### 受限制銀行存款

於二零一零年十二月三十一日之存款為數約人民幣939,000,000元(二零零九年：人民幣645,000,000元)僅限於用來獲得銀行授出的貸款，該等存款按浮動年利率0.36厘至2.79厘(二零零九年：0.36厘至2.79厘)計息，其中約人民幣140,000,000元(二零零九年：人民幣345,000,000元)為限制作逾一年的貸款。其他存款僅限用於向建築承包商支付款項，按浮動年利率0.36厘(二零零九年：0.36厘)計息，並將於二零一一年物業發展項目竣工後解除。

#### 銀行結餘及現金

按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率為0.36厘(二零零九年：0.36厘)。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 25. 貿易及其他應付款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應付款	794,702	1,458,554
其他應付款項	147,043	193,729
其他應付稅項	133,658	67,165
	<b>1,075,403</b>	<b>1,719,448</b>

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監管應付款的支付，確保所有應付款項於信貸限期內繳付。本集團財務風險管理政策之詳情載於附註31。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	254,207	175,256
61至180日	249,598	856,727
181至365日	56,795	205,180
一至兩年	93,282	106,796
兩至三年	94,766	91,469
逾三年	46,054	23,126
	<b>794,702</b>	<b>1,458,554</b>

於二零一零年十二月三十一日，賬齡逾一年包括質量保證金在內的應付賬款約人民幣138,092,000元(二零零九年：人民幣125,491,000元)跟合約價格5%至10%有關。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

### 26. 應付一名非控股股東款項

該款項為免息、無抵押及並無固定還款期。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 可換股票據／衍生金融工具

本公司附屬公司 Add Hero Holding Limited (「Add Hero」) 發行的本金金額 60,000,00 美元的可換股票據(「可換股票據」) 賦予可換股票據持有人(「票據持有人」) 於二零一二年二月十三日(「到期日」) 前, 按於二零零七年二月九日訂立的票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為本公司普通股的權利(可作出若干反攤薄調整)。

於國際公開發售(「國際公開發售」) 後十八個月及於到期日前, 倘本公司的加權平均股價等於或超過此前 30 個交易日中 20 日生效的兌換價的 130%, 則 Add Hero 有權以現金按本金額另加截至贖回日期的累計及未付利息贖回所有可換股票據。

根據票據購買協議, 由於國際公開發售於二零零八年七月十五日前進行, 可換股票據按六個月期倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」) 加 3 厘的年利率計息。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及以公平值列賬的兌換選擇權及發行人贖回選擇權(與主合約關係並不密切)(統稱「內含衍生工具部份」)。由於內含衍生工具部份項下的選擇權條款及條件乃互相關連, 故內含衍生工具部份按淨額基準呈列。負債部份於截至二零一零年十二月三十一日止年度的實際利率為每年 13.9 厘(二零零九年: 14.7 厘)。

於二零一零年四月十五日, 本公司與票據持有人訂立協議(「協議」), 據此, 本公司及票據持有互相同意購回可換股票據。於二零一零年四月十五日, 本公司向票據持有人支付總金額 26,462,500 美元(相當於約人民幣 179,049,000 元) 以按等於 25,000,000 美元(相當於約人民幣 170,523,000 元) 之 105% 加應計及未支付利息之價格購回本金金額 25,000,000 美元(相當於約人民幣 170,523,000 元) 之可換股票據。於二零一零年八月三日, 本公司支付總金額 38,370,000 美元(相當於約人民幣 261,718,000 元) 予票據持有人, 以按等於 35,000,000 美元(相當於約人民幣 238,732,000 元) 之 108% 加應計及未支付利息之價格購回本金金額 35,000,000 美元(相當於約人民幣 238,732,000 元) 之餘下可換股票據。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 可換股票據／衍生金融工具(續)

可換股票據的負債及衍生工具部份變動載列如下：

	負債部份 人民幣千元	衍生工具部份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	304,133	3,906	308,039
已扣除利息	44,196	–	44,196
已付利息	(20,275)	–	(20,275)
公平值變動	–	2,062	2,062
匯兌差額	(2,204)	–	(2,204)
於二零零九年十二月三十一日	325,850	5,968	331,818
已扣除利息	16,887	–	16,887
已付利息	(7,867)	–	(7,867)
可換股票據虧損	106,246	(5,968)	100,278
購回	(440,767)	–	(440,767)
匯兌差額	(349)	–	(349)
於二零一零年十二月三十一日	–	–	–
於二零零九年十二月三十一日之公平值	414,456	5,968	420,424

可換股票據之內含衍生工具公平值包括：

- (a) 票據持有人所持有的兌換可換股票據為本公司普通股之選擇權之公平值；及
- (b) 本公司所持有的贖回可換股票據之選擇權之公平值。

該等內含衍生工具使用二項式模型評估。模型所用數據如下：

	二零零九年
換股價	4.52 港元
無風險利率(附註a)	1.83 %
到期時間	2.12 年
波幅(附註b)	69 %

附註：

- (a) 所採用之無風險利率為中國國庫債券於報告期間結束時之市場孳息率。
- (b) 所採用之波幅以過去四年可資比較公司的股價波幅為基準。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 27. 可換股票據／衍生金融工具(續)

本公司贖回選擇權之公平值按帶有或不帶有贖回選擇權的兌換選擇權之公平值之差額計算。

### 28. 有抵押銀行貸款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	1,359,629	743,420
一年後，但超過兩年	1,045,226	492,690
兩年後，但不超過五年	855,040	1,350,255
五年後	214,036	—
	3,473,931	2,586,365
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	(1,359,629)	(743,420)
	2,114,302	1,842,945
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
有抵押銀行貸款包括：		
人民幣銀行貸款	1,552,476	1,291,940
港元銀行貸款	1,742,642	1,294,425
美元銀行貸款	178,813	—
	3,473,931	2,586,365

於二零一零年十二月三十日，為數約人民幣978,659,000元(二零零九年：人民幣1,294,425,000元)的借款利率為香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加1厘至HIBOR加3.5厘，為數約人民幣942,796,000元(二零零九年：無)的銀行借款按每年4.5厘至6.5厘幅度計算固定利息及為數約人民幣1,552,476,000元(二零零九年：人民幣1,291,940,000元)的銀行借款，其年利率為4.86厘至6.40厘，利率為於獲得日與銀行協商確定並根據中國人民銀行的基準利率每年進行調整。

本年度銀行借款之實際加權平均年利率為6.65厘(二零零九年：5.60厘)。

除了於附註14、16、22及24內所披露的抵押資產外，本公司將數家附屬公司抵押以讓本集團獲授予銀行融資。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項

於相關年度內，本集團確認的遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	投資物業 公平值變動 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	收益確認與 相關銷售 成本間的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 暫時差額 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	10,917	48,473	8,521	(8,369)	(4,858)	54,684
收購附屬公司(附註32)	1,226	—	—	—	—	1,226
於綜合全面收入表內(計入)支出(附註10)	(5,968)	8,357	9,374	(8,219)	(12,501)	(8,957)
於二零零九年十二月三十一日	6,175	56,830	17,895	(16,588)	(17,359)	46,953
於綜合全面收入表內支出(計入)(附註10)	51,216	(15,709)	(16,408)	9,268	(28,303)	64
於二零一零年十二月三十一日	57,391	41,121	1,487	(7,320)	(45,662)	47,017

附註：其他暫時差額包括有關中國附屬公司未分派溢利之預扣稅約人民幣6,000,000元(二零零九年：人民幣2,500,000元)及中國附屬公司之可扣減暫時差額約人民幣19,989,000元(二零零九年：人民幣20,039,000元)及因土地增值稅撥備而產生約人民幣31,804,000元(二零零九年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項(續)

就呈列財務報表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延稅項資產	(44,373)	(27,636)
遞延稅項負債	91,390	74,589
	47,017	46,953

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣68,754,000元(二零零九年：人民幣91,941,000元)，可用作抵銷未來溢利。約人民幣31,959,000元(二零零九年：人民幣76,651,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利，因此並未就餘下約人民幣36,795,000元(二零零九年：人民幣15,290,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
二零一零年	—	1,342
二零一一年	3,457	3,457
二零一二年	5,718	5,718
二零一三年	2,329	2,329
二零一四年	2,444	2,444
二零一五年	22,847	—
	36,795	15,290

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 30. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日 及二零一零年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	2,252,500,000	22,525
發行股份(附註)	360,000,000	3,600
於二零零九年及二零一零年十二月三十一日	2,612,500,000	26,125
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於綜合財務報表呈列	24,990	24,990

附註：於二零零九年七月，本公司及本公司的最終控股公司與若干獨立第三方(「代理人」)訂立一項配售及認購協議(「配售及認購協議」)。根據配售及認購協議，代理人促使買方(代表最終控股公司)以每股股份1.73港元的價格(「配售價」)，購買本公司360,000,000股每股面值0.10港元的現有普通股，而前最終控股公司已按配售價認購360,000,000股新股份。配售股份予承配人及認購股份均已於二零零九年七月完成。因上述之配售，前最終控股公司其後停止成為公司之最終控股公司。

### 31. 金融工具

#### 財務風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關的主要風險包括市場風險(包括利率風險、價格風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

本集團並無就對沖或投機目的訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具。

本集團須承受之該等風險或其管理及量度風險之方式並無變動。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### i) 主要會計政策

就各類金融資產、金融負債、衍生金融工具及股本工具而採用之主要會計政策及方法(包括確認標準、計算基準及確認收入與開支之基準)之詳情披露於附註3。

##### ii) 金融工具類別


	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	—	296,000
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	4,947,371	3,584,062
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	4,437,296	4,591,186
於損益處理之金融負債		
— 衍生金融工具	—	5,968

##### iii) 市場風險

###### 利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款有關(有關該等借款的詳情,請參閱附註28)、受限制銀行存款及銀行結餘及現金(二零零九年:浮息銀行借貸、可換股票據、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)。銀行借款用於物業項目的發展融資。可換股票據按六個月期倫敦銀行同業拆息加每年3厘計息。利率增加將導致利息開支增加。本集團目前並無利率對沖政策。然而,管理層密切監察利率風險,並於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

本集團的公平值利率風險主要與應收共同控制實體款項、應收一間共同控制實體的一名投資者款項、定息銀行借貸及可供出售投資有關。本集團目前並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而,管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### iii) 市場風險(續)

###### 利率敏感度

以下敏感度分析乃基於有抵押銀行貸款及可換股票據之利率風險釐定。該分析乃根據有抵押銀行貸款及可換股票據之金額於報告期間結束時均未償還而編製，50(二零零九年：50)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降50(二零零九年：50)基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約人民幣10,614,000元(二零零九年：除稅後虧損增加／減少人民幣12,760,000元)。

近年來本集團對利率之敏感度下降，主要是承受現金流量利率風險之浮息債務工具增加所致。

###### 價格風險

本集團就截至二零零九年十二月三十一日止年度可換股票據內含之兌換選擇權及贖回選擇權承受價格風險。由於可換股票據由本集團悉數購回，本集團於二零一零年十二月三十一日概無承受價格風險。由於估值模式之可變因素具相互依賴性，故以下敏感度分析不具備代表性。

倘估值模式的波幅上升／下降5%，而所有其他可變因素均維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度除稅後溢利將分別減少人民幣1,440,000元及增加人民幣1,033,000元。

倘估值模式之本公司股價數字上升／下降5%，而估值模式之所有其他可變因素均維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度除稅後溢利將分別減少人民幣781,000元及人民幣481,000元。

###### 外匯風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外的貨幣列值之已確認資產及負債而產生之匯率風險。本集團之絕大部份外匯交易及結餘均以港元及美元列值。本集團目前並無外匯對沖政策。本集團通過緊密監察外匯匯率之變動管理其外匯風險。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### iii) 市場風險(續)

###### 外匯風險管理


本集團於各報告期間結束時以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元	281,314	92,475
<b>負債</b>		
港元	1,735,787	1,301,312
美元	178,813	331,817

###### 外匯敏感度

本集團主要面對美元及港元兌人民幣的匯率波動風險。下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少5% (二零零九年：2%) 的敏感度。所採用之敏感度乃向主要管理人員內部匯報外匯風險，代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。敏感度分析包括以外幣列值的可換股票據、銀行借款以及銀行結餘。下列正數反映本年度除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率上升5% (二零零九年：2%) 時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降5% (二零零九年：2%)，則本年度除稅後溢利將受到等效但相反的影響。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>美元</b>		
年度溢利或虧損	6,705	4,977
<b>港元</b>		
年度溢利或虧損	54,543	18,133



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### iv) 信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，因對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因以下各項而產生：

- 綜合財務狀況表所載列各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註34所披露與本集團作出之財務擔保有關的或然負債之數額。

於二零零九年十二月三十一日，由於於二零零九年十二月三十一日應收本集團三大客戶之款項佔貿易應收款總額之21%，本集團之信貸風險較為集中。由於於二零一零年十二月三十一日概無客戶佔貿易應收款總額之5%以上，信貸風險集中有所減少。

為將債務之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於報告期間結束時審閱各項個別債務之可收回金額，確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已顯著降低。

由於對手方均為中國及香港獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或國有銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

本集團就若干客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款之相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為個別物業購買價的70% (附註34)。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及該等貸款的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收取銷售按金及收回有關物業以作再次出售。因此，管理層認為本集團可以收回因提供擔保而引致之任何虧損。於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度概無發生上述沒收及收回物業之事件。

本集團亦就應收共同控制實體款項、應收一間共同控制實體的一名投資者款項及提供予一間共同控制實體的擔保而面臨集中的信貸風險(附註34)。該共同控制實體所借的若干銀行貸款乃由本公司及該共同控制實體的另一名投資者提供共同及個別擔保。信貸風險被認為屬不重大，原因是管理層估計，共同控制實體產生的資金將會超過於此共同控制實體及共同控制實體投資人的投資成本及墊款。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### iv) 信貸風險(續)

誠如附註21所解釋，本集團可向國土資源局申請退還在收回中國租賃土地時產生的土地溢價及其他附帶費用。因此，本集團於該方面信貸風險較為集中。由於對手方為一個中國的政府部門，故信貸風險被認為屬不重大。

##### v) 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團內的實體將能繼續正常經營，同時透過盡可能完善債務及股本組合為股東帶來最大回報。

本集團的資本結構包括債務(包括分別於附註27及28披露的可換股票據及有抵押銀行貸款，並經扣除現金及現金等價物)及本公司權益持有人應佔權益(包括股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，本公司董事評估主要項目之預算(計及所需資金)。根據該經營預算，本公司董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險並透過派付股息、發行新股份及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

本集團之資本風險管理策略於年內並無變動。

##### vi) 流動資金風險管理

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事密切監測流動資金狀況並預期擁有充足的資金來源以為本集團的項目及營運提供資金。

下表詳列本集團金融負債及可換股票據衍生工具部份的剩餘合約到期時間。該表乃以金融負債未貼現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，並包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期間完成時的利率曲線得出。可換股票據的未貼現金額乃基於假設並無兌換或提早贖回可換股票據而得出。倘浮動利率有別於報告期間結束時釐定的利率估計，則須對以下就非衍生金融負債的浮動利率工具計入的金額作出變動。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### vi) 流動資金風險管理(續)

	加權 平均利率	0至60日 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	逾三年 人民幣千元	合計未貼現	合計
								現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
不計息	-	337,177	289,010	240,841	67,436	28,901	-	963,365	963,365
銀行借貸	5.38%	176,674	410,330	896,522	1,222,803	448,241	862,955	4,017,525	3,473,931
財務擔保	-	2,943,570	-	570,103	-	-	-	3,513,673	-
合計		3,457,421	699,340	1,707,466	1,290,239	477,142	862,955	8,494,563	4,437,296
於二零零九年十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
不計息	-	598,225	512,765	427,303	119,645	21,033	-	1,678,971	1,678,971
銀行借貸	4.7%	136,999	200,255	458,109	557,514	799,999	623,564	2,776,440	2,586,365
可換股票據	4.5%	9,207	-	9,284	18,685	419,093	-	456,269	331,818
財務擔保	-	1,859,280	-	589,935	-	-	-	2,449,215	-
合計		2,603,711	713,020	1,484,631	695,844	1,240,125	623,564	7,360,895	4,597,154

上文披露的二零一零年及二零零九年十二月三十一日財務擔保未經折現現金流量總額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於二零一零年十二月三十一日的預期，本集團認為財務擔保的對手方不可能根據合約進行索回。授予世紀協潤的財務擔保將於世紀協潤償還貸款時解除，償還日期由二零一零年十二月延展至二零一一年十二月(見附註34)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 金融工具公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

金融資產及金融負債(不包括衍生工具及可供出售投資)的公平值根據普遍接納的定價模式，以現金流量貼現分析釐定。

衍生工具的公平值乃根據普遍接受的期權定價模式計算。

綜合財務報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若，惟附註27所披露之可換股票據負債部份除外。

#### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表提供初步以公平值確認後計量之金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為1至3級。

- 第1級公平值計量乃自己識別資產或負債於活躍市場中所報報價(未調整)得出。
- 第2級公平值計量乃除第1級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第3級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

二零零九年十二月三十一日

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
透過損益以公平值列賬的金融負債				
衍生金融工具	—	—	5,968	5,968

本年度內，第1級與第2級之間並無任何轉讓。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 31. 金融工具(續)

#### 金融工具公平值(續)

##### 金融資產及負債第3級公平值計量之對賬

	衍生金融工具 人民幣千元
於二零零九年一月一日	3,906
可換股票據內含衍生工具公平值變動	2,062
於二零零九年十二月三十一日	5,968

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無按透過損益於公平值列賬的金融負債計量的金融工具。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 32. 收購附屬公司

於二零零九年六月十八日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立一項買賣協議，內容有關透過以代價人民幣1元收購物業開發公司中山市中山廣場開發建設有限公司(「中山廣場」)的母公司永財有限公司(「永財」)的方式收購彼等於中山廣場擁有的股權，以及支付中山廣場及永財欠付賣方及其關連公司的為數人民幣639,999,999元的款項。

誠如附註18所披露，本集團於二零零九年十月收購Head Win Limited其餘50%的權益。

收購永財及Head Win Limited乃作為收購資產及負債列賬。

已轉讓代價：

現金	人民幣千元
	897,794

於收購日已收購的資產及已確認的負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	648
可供銷售物業	953,754
投資物業	323,590
貿易及其他應收款	2,206
銀行結餘及現金	10,114
貿易及其他應付款	(63,018)
遞延稅項負債	(1,226)
	1,226,068
於一間共同控制實體之權益	(328,274)
	897,794
收購附屬公司相關現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已支付代價	(897,794)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	10,114
	(887,680)

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 33. 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團將人民幣296,000,000元銷售投資可得資本化為為於共同控制實體的額外投資成本。

### 34. 或然負債

於各報告期間結束時，本集團的或然負債如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就授予第三方的信貸給予銀行的擔保	2,943,570	1,859,280

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人，並同意於買家拖欠償還銀行貸款時購回物業及償還尚未償還貸款及應計利息。由於違約率較低，財務擔保合約的公平值並不重大。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方(「賣方」)就可能收購一家公司(「目標」)之事項簽訂協議。然而，由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素，本集團於其後終止該收購協議。賣方隨即向本集團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該法律案件目前正在進行法律訴訟。然而，本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團被要求支付賠償之可能性極微，因此並未就有關案件作出撥備。

本集團已就一項於二零一零年及二零零九年十二月三十一日授予世紀協潤的銀行信貸670,000,000港元約相當於人民幣570,103,000元(二零零九年：人民幣589,935,000元)提供擔保。財務擔保之公平值於首次確認時並不重大。概無於二零一零年及二零零九年十二月三十一日就財務擔保計提撥備，原因是違約風險為低。財務擔保將於世紀協潤於二零一一年十二月(二零零九年：二零一零年十二月)償還貸款後解除。

### 35. 其他承擔

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於綜合財務報表內已訂約惟未撥備 建築成本承擔	2,773,179	2,367,025
資本承擔就已簽約，但不提供在 綜合財務報表之在建工程	26,724	—

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 36. 經營租賃承擔

#### 作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	10,985	10,421
第二至第五年(包括首尾兩年)	74,003	25,906
五年以上	178,789	10,047
	263,777	46,374


該等物業預期將持續產生每年平均1%至4%的租金回報率。所有持有物業均有3至10年的已承諾租客。

#### 作為承租人

於報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃項下的未來最低租賃款項尚未支付承擔將於以下期內到期：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	9,721	7,288
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,072	9,123
	16,793	16,411

經營租賃款項主要指本集團就若干辦公室而應付的租金。磋商所得的租賃年期介乎一至十九年，平均一至十九年內的租金亦已確定。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份為基礎支付的交易

#### 股本結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)，乃根據於二零零七年十月二十三日通過之決議案採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。

於二零一零年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為48,900,000股(二零零九年：38,195,145股)，佔本公司該日已發行股份之1.87%(二零零九年：1.46%)。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉及股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任一年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

授出購股權應付之代價為1港元。購股權可按下文所列之時間表予以行使。行使價由本公司董事釐定，且不得低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值之較高者。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權之特定分類詳情如下：

購股權類型	所授購股權 數目	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價 港元	授出日期 公平值 港元
2007A	1,523,700	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日 直至二零零八年業績 公佈日期前一日	二零零八年業績公佈日期 直至二零零九年 十二月三十一日 (附註a)	6.55	1.731
2007B	2,539,500	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日 直至二零零九年業績 公佈日期前一日	二零零九年業績公佈日期 直至二零一零年 十二月三十一日 (附註b)	6.55	2.069
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.2	0.16
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	0.51
2008A	20,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月至 二零零九年十二月三十一日 (附註a)	1.79	0.39
2008B	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	無	任職期間任何時間	0.90	0.21
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期間任何時間	2.00	0.20
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期間任何時間	0.638	0.04
2009	900,000	二零零九年 九月二十五日	無	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	0.58
2010A	6,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日 二零一零年業績 公佈日期前一日	二零一零年業績公佈日期 直至二零一三年 十二月三十一日	1.38	0.58
2010B	6,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日 二零一一年業績 公佈日期前一日	二零一一年業績公佈日期 直至二零一三年 十二月三十一日	1.38	0.58
2010C	20,000,000	二零一零年 一月十八日	無	二零一零年一月十八日至 二零一零年十二月三十一日(b)	1.79	0.19

附註：

(a) 該等購股權於二零零九年十二月三十一日到期。

(b) 該等購股權於二零一零年十二月三十一日到期。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權類型	於二零一零年	年內授出	年內屆滿	於二零一零年
	一月一日			十二月三十一日
	未行使	千份	千份	未行使
	千份			千份
2007B	1,295	–	1,295	–
2008A	20,000	–	–	20,000
2008B	10,000	–	–	10,000
2008C	6,000	–	–	6,000
2009	900	–	–	900
2010A	–	6,000	–	6,000
2010B	–	6,000	–	6,000
2010C	–	20,000	20,000	–
	<b>38,195</b>	<b>32,000</b>	<b>21,295</b>	<b>48,900</b>

購股權類型	於二零零九年	年內授出	年內屆滿	於二零零九年
	一月一日			十二月三十一日
	未行使	千份	千份	未行使
	千份			千份
2007A	1,067	–	1,067	–
2007B	1,295	–	–	1,295
2008A	40,000	–	20,000	20,000
2008B	10,000	–	–	10,000
2008C	6,000	–	–	6,000
2009	–	900	–	900
	<b>58,362</b>	<b>900</b>	<b>21,067</b>	<b>38,195</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 以股份為基礎支付的交易(續)

公平值乃使用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

	2008A	2008B	2008C	2007A及B
行使價	1.79港元及5.2港元	0.9港元	0.638港元及2港元	6.55港元
預期波幅	60%	60%	60%	45%
預計年期	各項購股權 之整個年度	三年	三年	各項購股權 之整個年度
無風險利率	1.9%–2.7%	2.7%	1.2%	3%–3.3%
預期股息回報率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

	2010A及B	2010C	2009
行使價	1.38港元	1.79港元	1.40港元
預期波幅	68%	75%	70%
預計年期	四年	一年	三年
無風險利率	0.19%	1.46%	2.7%
預期股息回報率	3%	3%	1.5%

預期波幅以本公司股價於過往一年之歷史波幅釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及行為因素後作出之最佳估計調整。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額約人民幣8,193,000元(二零零九年：人民幣901,000元)。

已扣減預期歸屬的已授出購股權數目，以反映過往經驗中已授出購股權在歸屬期間完成前被收回，因此購股權開支已獲調整。於各結算日，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原來估計數字的影響(如有)乃於剩餘歸屬期間在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

二項式模式已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變量及假設乃根據董事之最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變量而有所差異。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 38. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

### 39. 關連人士交易

(1) 本集團於本年度與關連人士間的重大交易如下：

關連人士	交易性質	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
共同控制實體	利息收入	65,357	13,797

就未償還結餘收取的年息為7厘至15厘(二零零九年：7厘至15厘)。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
短期福利	19,513	25,100
以股份為基礎之付款	6,261	467
	25,774	25,567

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，主要管理人員的退休福利供款並不重大。

- (3) 誠如附註21所披露，本公司控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出彌償。
- (4) 誠如附註34所披露，本集團已就一項於二零一零年及二零零九年十二月三十一日授予世紀協潤的銀行信貸670,000,000港元(約相當於人民幣570,103,000元)提供擔保。
- (5) 與一間共同控制實體的結餘詳情載於附註20。




## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 主要附屬公司

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
Add Hero Holding Limited (「Add Hero」)(附註3)	英屬維京群島	100%	10,000 美元	投資控股
Add Gain Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Lion Profits Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Power Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Right Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Bright Oriental Limited	香港	100%	1 港元	投資控股
China Aoyuan International Development Limited (前稱為 Chinaview Holdings Limited)	香港	100%	1 港元	投資控股
重慶創冠房地產開發有限公司	中國	100%	49,000,000 美元	物業發展
佛崗同力盛投資發展有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000 元	物業發展
奧園集團有限公司	中國	100%	人民幣 400,000,000 元	投資控股
廣州奧園海景城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 380,000,000 元	物業發展



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
廣州市番禺金業園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 170,000,000 元	物業發展
廣州市番禺金業房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 180,000,000 元	物業發展
廣州奧林匹克房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 60,000,000 元	物業發展
廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 31,000,000 元	物業發展
廣州奧園資產經營管理有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000 元	提供諮詢服務
廣州南沙國奧房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 120,494,000 元	物業發展
龍南縣金城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 23,000,000 元	物業發展
瀋陽奧園動漫城置業有限公司	中國	100%	45,000,000 美元	物業發展

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
瀋陽南奧海景城置業有限公司	中國	100%	25,000,000 美元	物業發展
瀋陽金業創意城置業有限公司	中國	100%	50,000,000 美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司	中國	100%	50,000,000 美元	物業發展
玉林奧園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000 元	物業發展
玉林奧園康城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 200,000,000 元	物業發展
重慶時尚置業有限公司(附註5) (「重慶時尚」)	中國	100%	人民幣 30,000,000 元	物業發展
江門江奧地產開發有限公司	中國	51%	人民幣 20,000,000 元	物業發展
清遠市奧園置業有限公司	中國	80%	人民幣 50,000,000 元	物業發展

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註 1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
瀋陽奧園新城置業有限公司	中國	100%	人民幣 700,000,000 元	物業發展
廣州奧譽房地產開發有限公司(附註 4)	中國	100%	750,000,000 港元	物業發展
中山廣場開發建設有限公司(附註 6)	中國	100%	人民幣 735,384,082 元	物業發展

附註：

- (1) Add Hero 由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。
- (2) 除於英屬處女群島及香港註冊成立之公司在香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。
- (3) 可換股票據持有人無權收取Add Hero任何股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票。無投票權之可換股票據實際並無領取股息或於清盤時參與任何分派的權利。
- (4) 在耀發投資有限公司及廣州奧譽房地產開發有限公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度成為本公司之共同控制實體前，該等公司為本公司之全資附屬公司。其後，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，透過收購其直接控股公司Head Win Limited及Kingmind Limited餘下的權益，該等公司成為本公司之附屬公司。
- (5) 根據本集團於二零零七年十月簽訂之補充協議，本集團享有重慶時尚經營業務所產生之全部股東權利及利益，而重慶時尚須受本集團管理及控制。由於本集團有權監管重慶時尚的財務及經營政策，以根據協議從其業務中獲得利益，因此重慶時尚自二零零七年十月起被視為本公司之附屬公司。
- (6) 中山廣場開發建設有限公司由本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度收購。
- (7) 上表列出董事認為的本公司主要影響公司資產之附屬公司。董事認為詳細敘述附屬公司會令細節過於冗長。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 41. 報告期間後事項

於二零一一年二月，本集團透過公開拍賣購入位於中國中山市的一幅土地，代價約為人民幣144,200,000元。該幅位於中山市的土地乃被指定作商業和住宅用途，而在本集團收購之前，在該土地上並無開始施工。

於二零一一年三月，本集團收購若干公司的股權，該等公司持有昆山市多幅土地。代價約人民幣383,000,000元，用作支付購入該等公司全部股權及其應付前股東的貸款。該幅位於昆山市的土地被指定作商業和住宅用途，而在本集團收購之前，在該土地上並無開始施工。

### 42. 本公司財務概要

#### 資產及負債

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	3,384,461	3,384,461
流動資產		
銀行結餘	98,706	1,315
其他應收款項	—	9
應收附屬公司款項	977,833	882,844
	1,076,539	884,168
流動負債		
其他應付款	4,975	2,853
有抵押銀行貸款	100,072	—
	105,047	2,853
非流動負債		
有抵押銀行貸款	300,281	—
流動資產淨額	971,492	881,315
資產淨額	4,055,672	4,265,776
擁有人權益		
股本	24,990	24,990
儲備	4,030,682	4,240,786
	4,055,672	4,265,776

# 財務概要

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一零年 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
收益	883,733	2,501,397	619,941	2,364,467	2,442,172
除稅前(虧損)溢利	526,706	1,203,983	(89,322)	429,895	705,737
所得稅(開支)抵免	(227,403)	(601,612)	31,857	(103,598)	(359,137)
年度溢利(虧損)	299,303	602,371	(57,465)	326,297	346,600

## 綜合資產、權益及負債

	於十二月三十一日				二零一零年 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產	276,077	448,585	1,090,163	3,160,832	3,191,582
流動資產	1,913,003	7,792,127	7,258,247	8,564,509	10,059,824
總資產	2,189,080	8,240,712	8,348,410	11,725,341	13,251,406
<b>權益及負債</b>					
非流動負債	206,859	1,341,473	1,366,873	2,243,384	2,205,692
流動負債	1,153,943	1,855,133	2,092,152	3,728,997	5,068,586
總負債	1,360,802	3,196,606	3,459,025	5,972,381	7,274,278
本公司擁有人應佔權益	828,278	5,044,106	4,879,560	5,727,308	5,926,145
非控股權益	–	–	9,825	25,652	50,983
總權益及負債	2,189,080	8,240,712	8,348,410	11,725,341	13,251,406

本公司於二零零七年三月六日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並因二零零七年九月六日之若干業務合併交易成為本集團之控股公司。本財務概要乃根據本公司自所呈列最早期間期初起一直為本集團控股公司之基準編製。

本二零一零年年報(包括英文及中文版本,「本年報」)將載於本公司網站<http://www.aoyuan.com.cn> (「本公司網站」)以及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkex.com.hk>以供瀏覽。

已選擇透過本公司網站收取本公司之公司通訊(「公司通訊」),並由於任何原因難以收取或獲取刊載於本公司網站之年報的股東,可索取本年報的印刷本。已收取本年報英文或中文版本的股東,可索取另一語言版本。本公司將應要求免費寄發本年報的印刷本及/或所要求語言版本。

本公司股東可隨時更改其收取公司通訊的方式(以印刷本形式或透過本公司網站)及/或語言版本(只收取英文或中文版本,或同時收取中文及英文版本)。

本公司股東可透過書面通知方式,將索取本年報印刷本及/或所要求語言版本,及/或更改所選擇公司通訊收取方式及/或語言版本的要求,寄達本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓,或以電子郵件方式發送至:  
[aoyuan.hk@aoyuangroup.com](mailto:aoyuan.hk@aoyuangroup.com)。



構築低碳健康生活

香港聯交所上市編號: 3883

