



以心築家
·
創建未來



合景泰富地產控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：1813

目錄

2

公司資料

5

公司簡介

4

集團管理架構

4

財務摘要

6

二零一零年度大事回顧

8

榮譽與獎狀

14

主席致辭

16

行政總裁報告

18

管理層討論與分析

28

董事及高級管理層簡介

31

企業管治報告

37

董事會報告

45

獨立核數師報告

46

合併財務報表

127

項目概覽

128

五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

孔健岷先生(主席)
孔健濤先生(行政總裁)
孔健楠先生
李建明先生
徐錦添先生
何偉志先生
余耀勝先生

獨立非執行董事

李嘉士先生
戴逢先生
譚振輝先生

公司秘書

徐錦添先生

法定代表

孔健岷先生
徐錦添先生

審核委員會

譚振輝先生(主席)
李嘉士先生
戴逢先生

薪酬委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
戴逢先生

提名委員會

孔健岷先生(主席)
譚振輝先生
戴逢先生

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
75樓7506室

主要股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group
(Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 705, George Town
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

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

主要往來銀行

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
中國民生銀行股份有限公司
廣東發展銀行
廣州農村商業銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

香港法律：
盛德律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

網站

www.kwgproperty.com

股份編號

1813(香港聯合交易所
有限公司主板)

公司簡介

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於一九九五年成立, 二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號: 1813), 是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來, 合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理, 主要目標客戶為中、高收入人士。

經過16年的發展, 本集團已具有完整的開發體系和均衡的產品組合, 產品涵蓋中高端住宅、豪華別墅、洋房、服務式公寓、超甲級寫字樓、五星級酒店、高級購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售, 擴展至資產經營及物業管理等發展領域; 並形成以廣州為中心的華南區域、蘇州及上海為中心的華東區域、成都及海南為中心的西南區域、北京及天津為中心的環渤海區域之發展戰略佈局。現時本集團於上述區域已成功推出多個中高端住宅項目, 廣受市場歡迎, 銷情非常理想。

二零一零年是合景泰富地產進行版圖擴張取得突破性進展之一年。本集團通過取得位於上海、天津之地塊, 成功進入上海及天津兩個新城市, 使發展城市數目從5個增加至7個; 形成覆蓋至廣州、北京、上海三個一線城市及蘇州、成都、天津、海南四個頂尖二線城市及地區的戰略佈局, 為本集團今後的持續發展奠下殷實的基礎。

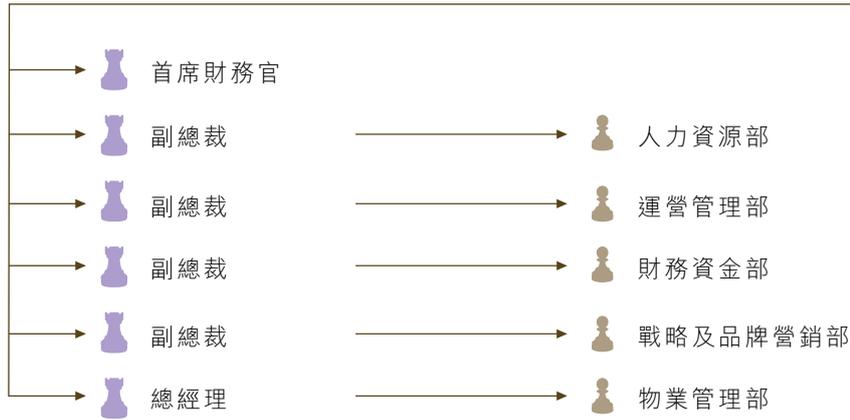
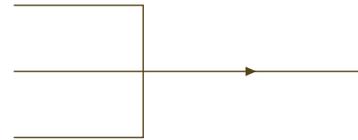
本集團向以保持審慎的土地儲備補充策略為主, 目前擁有總土地儲備面積約達840萬平方米, 能滿足本集團未來5至6年發展所需。

展望未來, 本集團專注於住宅型物業項目開發的同時, 亦會致力投放資源打造多元化物業開發組合, 實行審慎的增長戰略, 以期繼續以中、高端住宅物業為主力之同時, 擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例, 以平衡盈利組合, 分散投資風險, 確保恆穩發展。

集團管理架構

- 重視團隊合作和團結精神
- 員工分工清晰，職責清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才

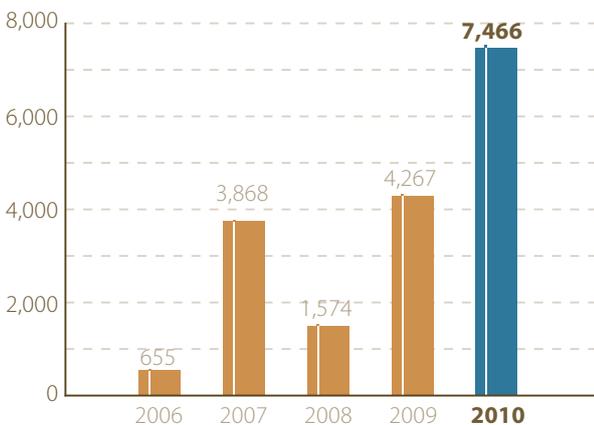
- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 提名委員會



財務摘要

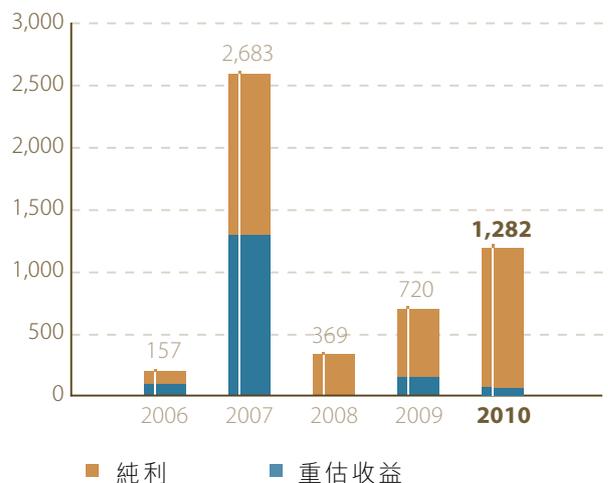
收入

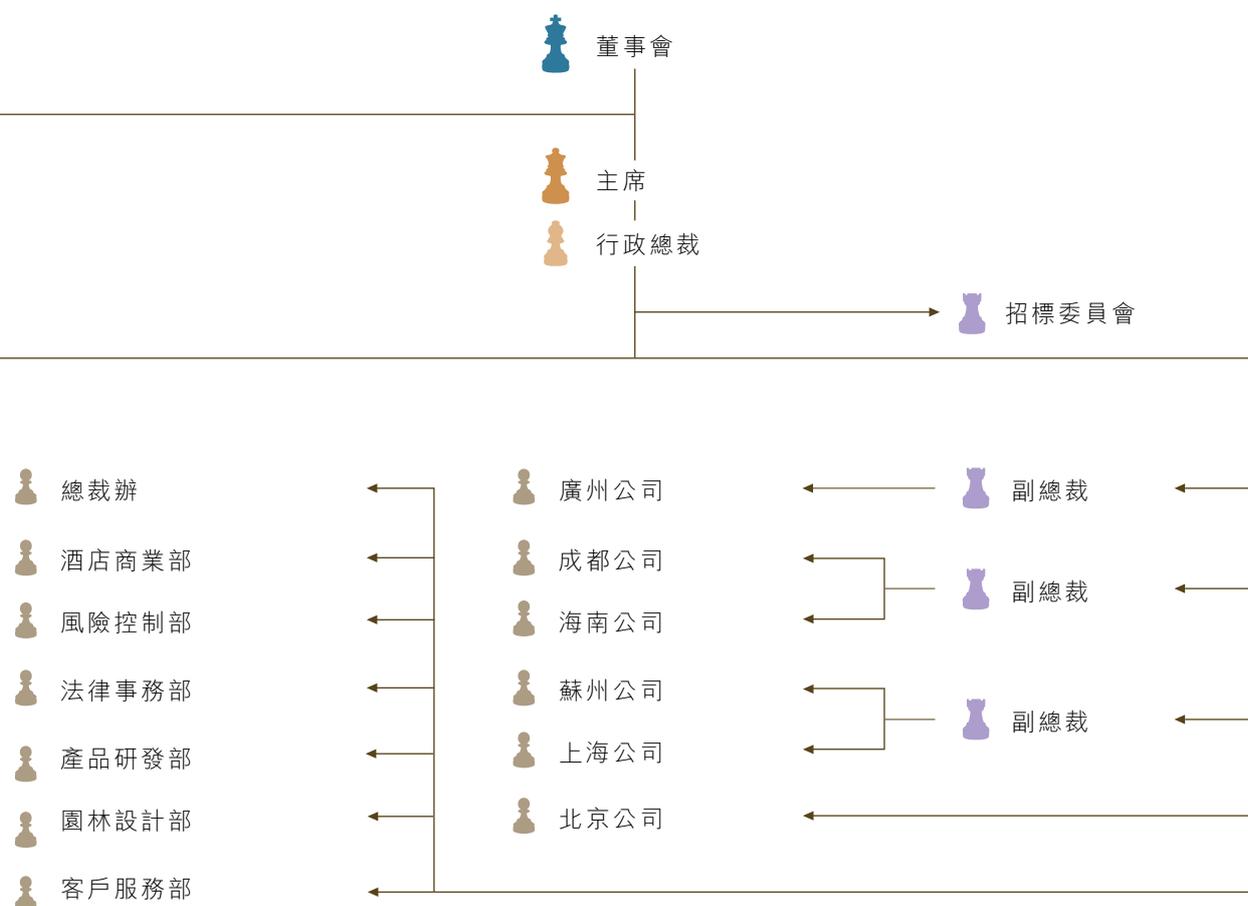
(人民幣百萬元)



母公司擁有人應佔利潤

(人民幣百萬元)





截至十二月三十一日止年度

二零一零年 二零零九年 二零零八年 二零零七年 二零零六年
 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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
合併業績					
收入	7,465,911	4,266,572	1,574,214	3,868,136	654,632
母公司擁有人應佔利潤	1,281,772	720,078	368,532	2,683,055	157,156
母公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分) - 基本及攤薄	44	26	14	120	9
合併資產及負債					
資產總額	40,034,332	28,565,186	21,766,788	18,974,533	4,406,334
負債總額	28,440,060	18,156,863	12,575,577	9,702,187	3,419,307

二零一零年度大事回顧

三月

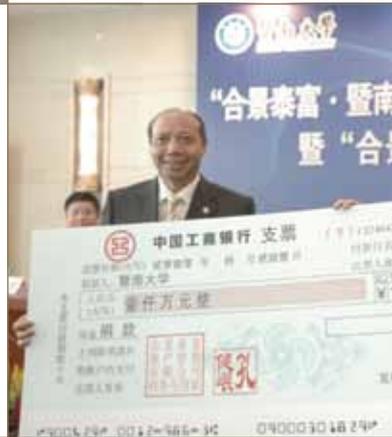


- 二零一零年三月 廣州譽山國際 — 本集團位於廣州增城的綜合性項目正式公開發售。發售首日售出65套別墅。



十月

- 二零一零年十月 蘇州領峰 — 本集團位於蘇州的第四個住宅項目正式公開發售。發售首日售出120套洋房，平均售價(「均價」)更達每平方米約人民幣14,200元，超出原定計劃之均價每平方米人民幣12,000元。



- 二零一零年十月 捐款人民幣5.0百萬元給海南災區。合景泰富地產在省委、省政府主辦的「風雨同舟」義演晚會上，集團捐款人民幣5.0百萬元支援災區，讓當地戰勝困難，重建家園。



- 二零一零年十月 捐款人民幣10.0百萬元給暨大。合景泰富地產主席孔健岷先生及合景泰富地產捐資人民幣10.0百萬元設立「合景泰富·暨南大學教育發展基金」。在未來三年裡，合景泰富地產透過中國華文教育基金會捐贈共計人民幣10.0百萬元，用於資助暨南大學的名師興校教育發展工程及房地產戰略研究所的成立及運營。



- 二零一零年十一月 與廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」）聯手收購上海新江灣城項目，項目物業包括名為加州水郡之住宅發展項目及名為加州廣場之商業、辦公及酒店綜合項目。收購代價為353.5百萬美元。

十一月

- 二零一零年十一月 與Hongkong Land China Holdings Limited（「香港置地」）聯手合作開發一幅位於中國四川省成都市錦江區攀成鋼片區之土地，地盤面積約為190,253平方米。

榮譽與獎狀

合景泰富地產

總裁

- 廣東地產領袖榜風雲人物
(孔健岷)[南方都市報]

中國500強

- 2010年財富「中國500強」企業
(合景泰富地產)[財富雜誌]

中國房地產百強企業

- 2010中國房地產百強企業[中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院]

贏利性Top 10

- 2010中國房地產百強企業 - 贏利性TOP 10[中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院]

促進總部經濟發展 特出貢獻獎

- 促進總部經濟發展特出貢獻獎
[天河區人民政府]

地產領袖榜品牌房企

- 廣東地產領袖榜品牌房企
(合景泰富地產)[南方都市報]

城市建設 突出貢獻企業

- 廣州城市建設突出貢獻企業
(合景泰富地產)[廣州市房地產行業協會]

亞洲殘疾人運動會 愛心企業

- 廣州2010年亞洲殘疾人運動會
愛心企業(合景泰富地產)
[廣州市房地產行業協會]

花都區十佳房地產企業

- 花都區十佳房地產企業
(合景泰富地產)[花都人民政府]

中國房地產業百強企業

- 2009-2010年度中國房地產業百強企業(合景泰富地產)[廣州市房地產行業協會]

中國房地產業百強企業

- 2009-2010年度連續5年中國房地產業百強企業(合景泰富地產)
[廣州市房地產行業協會]

廣東**住宅**十大集團品牌

- 廣東住宅十大集團品牌
(合景泰富地產)[廣東建設報]

中國**房地產行業**年度30強總 評榜暨卓越表現榜年度30強

- 中國房地產行業年度30強總評榜
暨卓越表現榜年度30強(合景泰
富地產)[觀點網]

榮譽證書

- 榮譽證書(為海南抗洪救災捐款
人民幣5.0百萬元)[海南省慈善總
會]

第七屆中國房地產

網絡人氣榜

- 第七屆中國房地產網絡人氣榜
- 蘇州房地產最具人氣品牌企業
(合景泰富地產)[搜房網]

第八屆金**芙蓉杯**(2010)成都 地產年度影響力企業

- 第八屆金芙蓉杯(2010)成都地產
年度影響力企業(合景泰富地產
控股有限公司)[四川日報報業集
團、成都市城鄉房產管理局]

2010北京**房地產** 年度品牌盛宴

- 2010北京房地產年度品牌盛宴
- 2010十大影響力品牌(合景泰
富地產)[北京晚報、中國主流媒
體房地產聯盟]

北京**房地產行業**標桿品牌

- 2010北京房地產行業標桿品牌
(合景泰富地產)[新京報]

榮譽與獎狀

合景譽山國際

地產領袖榜 **創新** 樓盤

- 廣東地產領袖榜創新樓盤
(合景譽山國際)[南方都市報]

華南地產標桿 **品質** 樓盤

- 2010華南地產標桿品質樓盤
(合景譽山國際)[大洋網]

中國地產冠軍榜

最佳 戶型設計社區

- 2010年度中國地產冠軍榜
最佳戶型設計社區(合景譽山
國際)[網易房產網]

最佳 **高尚** 社區

- 影響廣州2010地產品牌榜
最佳高尚社區(合景譽山國際)
[新快報]

2010年度中國(華南)

高端 物業獎

- 2010年度中國(華南)高端物業獎
(合景譽山國際)[新浪樂居]

2010戶型 **創新** 獎

- 2010戶型創新獎(合景譽山國際)
[買樓通]

天湖峰境

廣東地產 **領袖** 榜王牌別墅

- 廣東地產領袖榜王牌別墅
(合景天湖峰境)[南方都市報]

合景科匯金谷

地產冠軍榜最佳**投資**潛力物業

- 2010年度中國地產冠軍榜最佳投資潛力物業(合景科匯金谷)
[網易房產網]

國際金融廣場

最佳**商用**物業

- 廣東地產領袖榜最佳商用物業(合景國際金融廣場)
[南方都市報]

蘇州領峰

第七屆中國房地產

網絡人氣榜

- 第七屆中國房地產網絡人氣榜 – 蘇州房地產最具人氣地標樓盤(合景蘇州領峰)[搜房網]

江蘇·蘇州金牌

創新戶型樓盤

- 2010年度江蘇·蘇州金牌創新戶型樓盤(合景蘇州領峰)
[江蘇省廣播電視總台(集團)報刊中心《樓市》]

榮譽與獎狀

合景峰匯園

2010服務中國(蘇常錫)

創新峰會

- 2010服務中國(蘇常錫)創新峰會 – 2010年度蘇州市相城綜合銷售冠軍樓盤(合景峰匯國際)[*新浪&百度*]

第七屆中國房地產

網絡人氣榜

- 第七屆中國房地產網絡人氣榜 – 蘇州房地產最具人氣成交金榜(合景峰匯國際)[*搜房網*]

萬景峰

第35屆成都市房地產**交易會**

- 第35屆成都市房地產交易會(2010春季) – 最受網友關注樓盤(合景萬景峰)[*搜房網*]

第35屆成都市房地產**交易會**

- 第35屆成都市房地產交易會(2010春季)成都住宅與房地產業協會會刊推薦品牌 – 區域標桿樓盤(合景萬景峰)[*成都住宅與房地產業協會*]

2010成都最具

升值潛力地鐵物業

- 2010成都最具升值潛力地鐵物業(合景萬景峰)[*搜狐焦點網*]

合景成都譽峰

2010年度**樓盤**

- 2010四川房地產綜合實力排行榜 – 2010年度樓盤(合景成都譽峰)[*華西都市報*]

第八屆**金芙蓉**杯(2010)年度樓盤金獎

- 第八屆金芙蓉杯(2010)年度樓盤金獎(合景成都譽峰)[*四川日報報業集團、成都市城鄉房產管理局*]

合景香悅四季

首屆「80後」購房節

- 首屆「80後」購房節 – 「80後」置業典範(合景香悅四季)[法制晚報、北青傳媒、北京青年報、北京四季房屋、廣廈時代、房龍網]

十大熱銷樓盤

- 2010-2011地產年度風雲榜 – 十大熱銷樓盤(合景香悅四季)[中華全國工商業聯合會房地產商會、地產年度風雲榜專家評委會、中國房地產主流媒體宣傳聯盟、安家雜誌社]

2010年北京五星級世界華宅

- 2010年北京五星級世界華宅(合景香悅四季)[北京日報、北京晚報]

十大熱銷樓盤

- 2010北京房地產年度品牌盛宴 – 十大熱銷樓盤(合景香悅四季)[北京晚報、中國主流媒體房地產聯盟]

2010年百萬房主評選

- 2010年百萬房主評選 – 北京最值得期待樓盤(合景香悅四季)[朗月DM(中國)]

2010年北京地產

開門紅大獎

- 首屆中國房地產經理人大會暨中國房地產北京論壇 – 2010年北京地產開門紅大獎(合景香悅四季)[北青傳媒、法制晚報、中經聯盟、中國房地產主流媒體聯盟、房龍網]

主席致辭



展望未來，本集團對二零一一年的業務發展充滿信心。憑藉位於廣州、上海、天津、成都及海南新項目開售，及廣州、蘇州、成都及北京現有項目新期數的陸續推出，本集團期望通過區域項目貢獻以及產品組合的優化升級達至售量及均價的提升。

回顧二零一零年，本集團在廣大員工的努力下取得不俗的業績。同時，這是本集團繼二零零九年之後，連續第二年於首十個月即達成全年目標。

二零一零年，本集團以審慎態度增加土地儲備，在收購土地方面取得佳績。除已進駐的廣州、蘇州、成都、北京及海南這五個城市及地區外，本集團成功進入上海及天津兩個新市場。年內，本集團購入位於上海、天津、成都及廣州共7幅優質地塊，共增加土地儲備建築樓面面積（「建築面積」）約210萬平方米。其中，通過私人洽購及政府洽購方式購入的地塊達6幅，僅1幅地塊通過公開拍賣取得，使得土地成本維持在合理水平。同時值得一提的是，本集團與享負盛名的合作夥伴達成合作項目，如香港置地、新鴻基發展（中國）有限公司（「新鴻基」）及一眾享有盛譽的國內房地產開發商，為互相借鑒成功經驗、應對開發風險奠下良好基礎。

截至二零一零年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約達840萬平方米，涵蓋7個城市及地區共25個項目，平均土地成本維持低水平。本集團土地儲備規模較二零零九年同期增加20%，發展版圖得到進一步擴大，而需支付的土地出讓金則仍處於較低水平。

本集團始終謹守財務紀律，並採取更多融資渠道，確保財務狀況穩健。例如，二零一零年八月，本集團成功發售美元全球債券，募集資金淨額達約245.2百萬美元；同時，我們不斷鞏固與銀行夥伴的良好合作關係，以獲得提供授信額度。另外，企業內部自身也不斷完善財務體系，從而達至健康、

穩定的財務系統。截至二零一零年十二月三十一日，本集團的資產負債率約47.7%，在同業中處於較低水平，而手頭現金達約人民幣6,804.0百萬元，為二零一一年提供充裕的流動資金。

至今，本集團已形成佈局三個一線城市及四個頂尖二線城市的戰略平台。展望未來，本集團對二零一一年的業務發展充滿信心。憑籍位於廣州、上海、天津、成都及海南新項目的開售，及廣州、蘇州、成都及北京現有項目新期數的陸續推出，本集團期望通過區域項目貢獻以及產品組合的優化升級達至售量及均價的提升。

最後，本人藉此衷心感謝股東、投資者、業務夥伴、客戶及員工一直以來給予的信任與支持。本集團將持續秉承「以心築家、創建未來」的理念在來年穩步發展，再創輝煌。

主席

孔健岷

行政總裁報告

尊敬的各位股東：

二零一零年對於合景泰富地產而言是豐碩的一年。本集團連續第二年超越年度目標，再次體現持續的執行力。本集團成功推售廣州譽山國際及蘇州領峰這兩個新項目，且現有項目的銷售錄得佳績。同時，我們於年內獲取位於上海的四個地塊及位於天津的一個地塊，成功打開上海及天津市場，使發展城市數目從5個增加至7個；形成覆蓋至廣州、北京、上海三個一線城市及蘇州、成都、天津及海南四個頂尖二線城市及地區的戰略平台，為本集團今後的持續發展奠下殷實的基礎。

作為植根於廣東的發展商，合景泰富地產在二零一零年擴充外省業務勢頭維持強勁。蘇州、成都及北京的預售貢獻持續提升。二零一零年理想的預售成績，使我們對二零一零一年的業務表現倍添信心。

在蘇州，繼二零零九年榮獲該市銷售套數第三高的發展商後，本集團持續在該市鞏固市場地位，現有四個在售項目（峰匯國際、蘇州領峰、朗悅灣及晶藍上城）約佔二零一零年蘇州住宅市場份額的6%。其中，峰匯國際項目持續暢銷，是蘇州市二零一零年銷售總套數第二高的樓盤項目。本集團在蘇州的第四個項

目蘇州領峰於二零一零年十月成功推出後即錄得不俗的成績，更在二零一零年蘇州市新區銷售套數前十位樓盤中位列第七。快速的項目開發能力、強勁的銷售業績是本集團保證現金流順暢的有效途徑。

在成都，本集團旗下的三個項目（成都譽峰、萬景峰、疊翠峰）銷售業績穩步上揚。二零一零年，成都譽峰推出一批室內泳池的高層洋房特色單位，憑藉領先的設計及高質量的交樓標準，一推出即引來強烈的市場反響。成都譽峰的成功推售再次印證本集團在外區域的執行力及逐步提升的品牌知名度。本集團與香港置地以合作方式獲取一幅位於成都市錦江區攀成鋼片區的優質地塊，成為本集團在成都區第四個在建項目。

在北京，我們的香悅四季項目銷情持續穩定。同時，香悅四季項目更躋身二零一零年北京市樓盤銷售前二十榜單。二零一零年，本集團與富力地產、雅居樂地產控股有限公司（「雅居樂地產」）、世茂房地產控股有限公司（「世茂地產」）共同發展天津津南地塊項目。我們期望通過

依托北京現有項目的成功經驗及資源優勢，深拓本集團在華北地區的業務發展。

在我們的廣州總部，本集團於年內推出位於廣州增城的全新項目譽山國際以及科匯金谷的新一期寫字樓及公寓產品。科匯金谷是二零一零年廣州寫字樓市場的銷售冠軍（按照銷售面積計算）。而位於廣州近郊從化的住宅項目上城灣畔，更是二零一零年從化地區銷售金額及銷售套數的雙料冠軍。今年三月份，延續在廣州獵德項目的愉快合作經歷，本集團向友好合作夥伴新鴻基購入佛山項目的20%股權，我們相信此舉將有利於雙方優勢互補，同時促進企業自身素質的不斷提升。

二零一零年，本集團在審慎土儲方面取得明顯的成績。除上述提及的分別位於成都、天津及廣州佛山的三幅新購土地外，還成功進駐上海，增加四幅位於上海的地塊。年內，本集團總共吸納七幅優質地塊，其中六幅地塊均鄰近地鐵站或處於地鐵沿線區域，而當中的大部分均是通過聯袂一眾知名開發商進行合作發展的，如與富力地產合作的上海新江灣項目、與上海綠地（集團）有

限公司(「上海綠地」)合作的上海普陀項目，與香港置地合作的成都錦江項目，與富力地產、雅居樂地產及世茂地產合作的天津津南項目，還有與新鴻基合作的廣州佛山項目。年內，本集團共增加土地儲備約達210萬平方米，截至二零一零年十二月三十一日，土地儲備規模增加至840萬平方米。

至今，本集團已形成三個一線城市及四個頂尖二線城市及地區的戰略發展平台。分別是以北京、天津為中心的華北片區，以蘇州、上海為中心的華東片區，以成都、海南為中心的西南片區以及以廣州為中心的華南片區。本集團計劃推出位於上海、天津、成都、海南的部分新項目及廣州珠江新城的新項目。二零一一年，本集團將繼續在經營所在地區開發物業。

最後，感謝合景泰富地產的所有員工上下一心，為公司的擴張發展貢獻力量。合景泰富地產將持續提升企業內部管治水平、嚴控成本，施行卓越執行力，繼續於來年創造更理想的成績。

行政總裁

孔健濤

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額、(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的收入總額(當服務已確認提供)及(iv)物業管理費收入。收入主要來自四個業務分部：物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。

於二零一零年的收入約人民幣7,465.9百萬元，較二零零九年約人民幣4,266.6百萬元大幅增加75.0%，此乃主要由於二零一零年物業銷售的已交付總建築面積大幅增加所致。

於二零一零年，物業開發、物業投資、酒店營運及物業管理服務的收入分別為約人民幣7,221.1百萬元、人民幣124.2百萬元、人民幣56.9百萬元及人民幣63.7百萬元。

物業開發

二零一零年物業開發收入由二零零九年約人民幣4,110.0百萬元，增加75.7%至約人民幣7,221.1百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零九年的509,834平方米，增加53.8%至二零一零年的784,116平方米所致。二零一零年的已交付總建築面積增加，主要是由於本集團致力拓展業務並在其他高增長城市增加項目數目。二零零九年及二零一零年的預售成績理想，亦令收入增加。

收入增加亦由於已售物業的已確認均價增加。已確認物業均價由二零零九年每平方米人民幣8,061元增加至二零一零年每平方米人民幣9,209元，反映更優良的產品組合以及升級的城市組合。

物業投資

二零一零年物業投資收入由二零零九年約人民幣98.7百萬元，增加25.8%至約人民幣124.2百萬元，此乃主要由於國際金融廣場(「IFP」)在回顧年度內的已出租總建築面積增加以及二零一零年為若干租戶向本公司交付租賃收入的首個完整年度所致。



酒店營運

二零一零年酒店營運收入由二零零九年約人民幣10.0百萬元，增加469.0%至約人民幣56.9百萬元，主要由於二零一零年為廣州東圃合景福朋喜來登酒店取得酒店營運收入的首個完整年度。

提供物業管理服務

二零一零年提供物業管理服務收入由二零零九年約人民幣47.9百萬元，增加33.0%至約人民幣63.7百萬元，主要由於管理的物業數目增加以及二零一零年亦是本集團向若干項目提供物業管理服務的首個完整年度。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零零九年約人民幣2,650.3百萬元，增加64.8%至二零一零年約人民幣4,368.3百萬元，主要由於已售物業的成本隨著已交付的建築面積增加而整體增加所致。

每平方米的土地成本由二零零九年的人民幣1,222元增加至二零一零年的人民幣1,759元，主要由於已確認土地成本的項目處於較佳位置，其土地成本相對較高。

每平方米的建築成本由二零零九年的人民幣3,708元減少至二零一零年的人民幣3,507元，主要由於本集團已制定卓有成效的成本控制機制。

毛利

本集團的毛利由二零零九年約人民幣1,616.3百萬元，增加91.6%至二零一零年約人民幣3,097.6百萬元。毛利增加主要由於二零一零年總收入及已確認均價增加。二零一零年，本集團的毛利率錄得41.5%，而二零零九年則為37.9%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零九年約人民幣49.3百萬元，上升60.0%至二零一零年約人民幣78.9百萬元，主要包括利息收入約人民幣33.5百萬元及淨匯兌收益約人民幣12.5百萬元。



1	2	3
---	---	---

1. 廣州譽山國際大型綜合性項目包括中高端住宅、獨棟別墅等
- 2.及3.上海真如項目位於上海真如市級副中心燙金地段的中央區，包含了精裝住宅、服務式公寓、準甲寫字樓等。

管理層討論與分析

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零零九年約人民幣188.5百萬元，增加28.8%至二零一零年約人民幣242.8百萬元，主要由於本集團的新項目，如成都的成都譽峰、蘇州的峰匯國際、北京的香悅四季、以及廣州的科匯金谷及譽山國際等的廣告宣傳增加，令廣告開支由二零零九年約人民幣104.4百萬元，增加18.1%至二零一零年約人民幣123.3百萬元所致。銷售及營銷成本增加亦由於銷售佣金費用隨著年內物業銷售收入增加而上升。

行政開支

本集團行政開支由二零零九年約人民幣282.0百萬元，增長46.7%至二零一零年約人民幣413.8百萬元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以配合本集團各地區辦公室的迅速發展所致。本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃及建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，藉以挽留饒富經驗的僱員。廣州東圃合景福朋喜來登酒店的首個完整年度營運及銷售物業的其他稅項及附加費增加，亦令二零一零年的行政開支增幅上升。

其他營運開支淨額

二零一零年，本集團的其他營運開支為約人民幣5.4百萬元（二零零九年：約人民幣42.2百萬元），主要包括年內出售若干投資物業虧損。

投資物業公允值收益淨額

於二零一零年，並無新投資物業項目及本集團現有投資物業的市值維持穩定，因此本集團概無錄得重大投資物業公允值收益。二零一零年，本集團錄得投資物業公允值收益淨額約人民幣3.9百萬元（二零零九年：約人民幣60.6百萬元）。

融資成本

二零一零年本集團融資成本為約人民幣20.0百萬元（二零零九年：約人民幣9.0百萬元），乃有關若干一般公司貸款的借貸成本。由於該等貸款並不屬於用作項目開發，故該等借貸成本並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由二零零九年約人民幣548.0百萬元，增加123.7%至二零一零年約人民幣1,225.9百萬元，此乃由於二零一零年銷售物業的利潤大幅增加，因而導致土地增值稅的撥備亦有所提高。

母公司擁有人應佔利潤

本集團的母公司擁有人應佔利潤由二零零九年約人民幣720.1百萬元，增加78.0%至二零一零年約人民幣1,281.8百萬元。二零一零年的淨利潤率由二零零九年的16.9%增加至17.2%，乃因上述種種因素的累計影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為約人民幣6,803.6百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣3,610.6百萬元)，較二零零九年十二月三十一日增加88.4%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零一零年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額為約人民幣1,528.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣1,069.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及優先票據分別約為人民幣10,713.3百萬元及人民幣1,618.3百萬元(等值)。在貸款中，約人民幣2,281.7百萬元須於1年內償還、約人民幣7,724.6百萬元須於2至5年內償還及約人民幣707.0百萬元須於5年後償還。優先票據須於5年後償還。

於二零一零年十二月三十一日，本集團約人民幣9,789.2百萬元的銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣10,366.5百萬元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款及本集團若干附屬公司及一家聯營公司股權作抵押。本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於二零一零年十二月三十一日約1,471.4百萬港元及90.3百萬美元的貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計值。於二零一零年十二月三十一日，除總額為人民幣90.1百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行貸款乃按浮動利率計息。本集團優先票據以美元計值。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以總權益計算。於二零一零年十二月三十一日，負債比率為47.7%(二零零九年：48.4%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣一直按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，包括美元及港元。

於二零一零年，人民幣兌換美元及港元的匯率維持相當穩定水平，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

管理層討論與分析

或然負債

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣6,160.6百萬元(二零零九年十二月三十一日：約人民幣4,067.1百萬元)。此乃就銀行授出的按揭額度而提供的擔保，該等按揭額度涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家如未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就一家聯營公司及一家共同控制實體之若干銀行貸款提供擔保。
- (iii) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就一家共同控制實體之應付款提供擔保。
- (iv) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就位於中國廣州之譽山國際的前擁有人之銀行貸款人民幣700.0百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣700.0百萬元)提供擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用總數約2,900名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，總員工成本為約人民幣226.0百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司於二零一零年三月三十日向承授人(包括本集團若干僱員)授出8,000,000份購股權。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使或本公司並無註銷任何購股權。

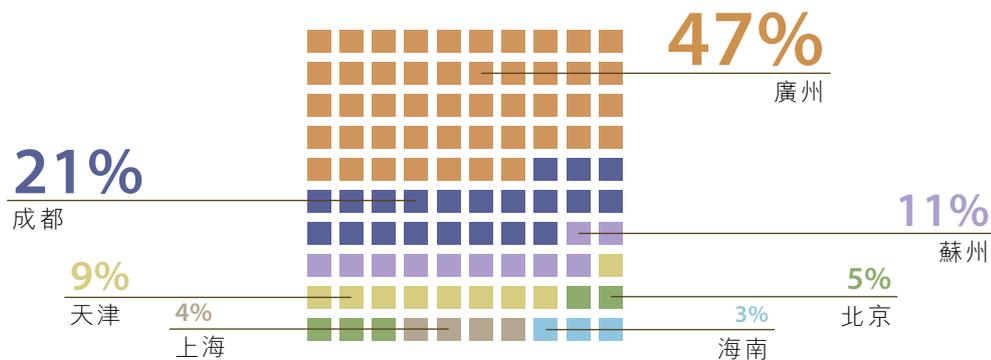
業務回顧

二零一零年，合景泰富地產貫徹積極關注、適時購地的策略，共購入七幅優質地塊，土儲規模得到大幅增長。其中，本集團在已進駐之城市增持土地，持續在這些城市提升品牌知名度及擴大市場份額，如廣州佛山地塊，成都錦江地塊。同時，本集團在已進駐之城市的鄰近地區購入土地，從而更好地共享和整合資源；如擁有四個地塊的上海和擁有一個地塊的天津。除此之外，上述購地主要通過攜手享負盛名的合作夥伴香港置地、新鴻基及一眾經驗豐富的同行進行合作購地，從而有利於控制購地成本，更好應對市場風險。

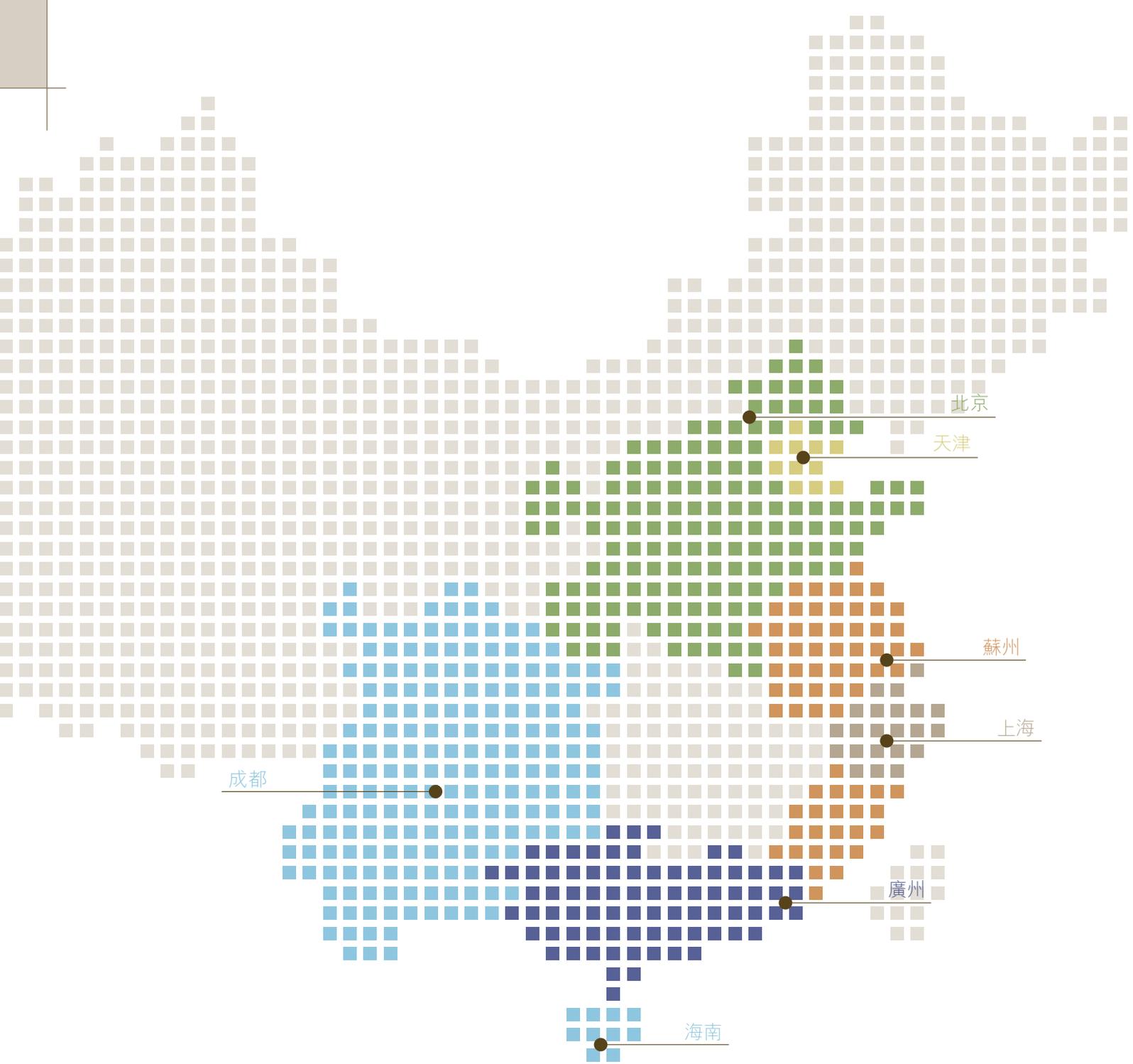
至此，本集團成功進入上海和天津兩個新城市，形成佈局於廣州、北京、上海三個一線城市及蘇州、成都、天津和海南四個頂尖二線城市的戰略平台。截至二零一零年十二月三十一日，本集團的土地儲備建築面積約達840萬平方米，涵蓋七個城市及地區共25個項目，預計可維持未來5-6年的發展。

多元化的土地儲備組合(截至二零一零年十二月三十一日)

本集團應佔總建築面積(按地域劃分)單位：千平方米



管理層討論與分析



**華北
片區**

2個項目

1,210,000平方米

天津
津南項目

北京
香悅四季

上海
浦東項目
普陀項目
嘉定E06項目
新江灣項目

**華東
片區**

8個項目

1,217,000平方米

蘇州
朗悅灣
晶藍上城
峰匯國際
蘇州領峰

**西南
片區**

4個項目

2,024,000平方米

成都
萬景峰
譽峰
成都錦江項目
海南
陵水項目

廣州
天湖峰境
上城灣畔
廣州領峰
科匯金谷
譽山國際
D3-4項目

J2-2項目
獵德項目
佛山項目
國際金融廣場
福朋喜來登酒店

**華南
片區**

11個項目

3,971,000平方米

管理層討論與分析

截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有25個項目，它們分別位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海及天津。

項目	區域	產品類型	本集團權益 擁有之 建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
領峰	廣州	W酒店/W酒店式公寓	74	100
天湖峰境	廣州	低密度獨棟別墅/聯排別墅洋房/5星級酒店	179	100
科匯金谷	廣州	寫字樓/服務式公寓	225	100
譽山國際	廣州	大型綜合性項目：中高端住宅/獨棟別墅/聯排別墅/商業	2,507	100
D3-4項目	廣州	高端項目：服務式公寓/寫字樓	34	100
J2-2項目	廣州	高端綜合性項目：寫字樓/商業	72	50
獵德項目	廣州	高端綜合性項目：公寓/酒店/商業	155	33.3
晶藍上城	蘇州	中高端住宅/公寓	52	100
峰匯國際	蘇州	高端住宅/酒店/寫字樓	647	100
蘇州領峰	蘇州	高端住宅/酒店/商業	127	29.9
萬景峰	成都	中高端住宅	456	100
譽峰	成都	高端綜合性項目：住宅/酒店/服務式公寓/寫字樓/商場	825	100
成都錦江項目	成都	高端住宅/商業	450	50
香悅四季	北京	中高端住宅/聯排別墅	460	100
陵水項目	海南	酒店/別墅/洋房	293	100
浦東項目	上海	寫字樓	78	100
普陀項目	上海	高端住宅/寫字樓/商業	79	50
嘉定E06項目	上海	中高端住宅/寫字樓/商業	111	100
新江灣項目	上海	高端住宅/寫字樓/商業	95	35
津南項目	天津	中高端住宅/商業	750	25
上城灣畔	廣州	中高端住宅/公寓	42	100
國際金融廣場	廣州	高端甲級寫字樓	61	100
福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
佛山項目	廣州	中高端住宅/購物中心	560	20
朗悅灣	蘇州	中高端住宅/別墅/聯排別墅	28	100

投資物業及酒店

二零一零年，合景泰富地產繼續在特定項目發展酒店及投資物業。長線而言，我們會持續發掘多元化物業投資的商機，維持均衡的產品組合。預料本集團長線持有的酒店、零售店單位、購物中心及寫字樓組合所佔資產總額比重，將穩定維持於約20%的水平。

回顧年度，本集團寫字樓物業投資及零售物業租賃的營業額為約人民幣124.2百萬元(二零零九年：約人民幣98.7百萬元)。

(1) 酒店

二零零九年九月，位於廣州天河區東圃的廣州東圃合景福朋喜來登酒店正式展開試業。合景泰富地產在廣州另有兩間高星級酒店廣州W酒店及花都喜來登度假酒店在建、6間高星級酒店和2所高端購物中心在籌劃中，分別位於廣州、蘇州、成都和海南。

為保證本集團旗下酒店的高品質服務，本集團與國際知名酒店管理集團 – 喜達屋合作並簽訂管理協議，就本集團旗下位於廣州的廣州W酒店、花都喜來登度假酒店、廣州東圃合景福朋喜來登酒店，以及位於蘇州的威斯汀酒店提供酒店及相關服務式公寓經營及管理服務。

(2) 已建成及供出租的投資性物業

為保持國際金融廣場(IFP)自二零零七年出租以來一貫的高端租戶組合，本集團繼續把握優質精選原則，使IFP保持優秀高端租戶群。截至二零一零年十二月三十一日，本集團已建成投入使用的超甲級寫字樓IFP的出租率已達95%以上，主要租戶包括約13間中外銀行、多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及意大利領事館等外交機構。

業務展望

展望二零一一年，本集團的物業發展分部繼續拓展其土地儲備組合，且本集團銳意在經營的多個地區擴充市場佔有率。

同時，本集團將始終積極關注市場的變化發展並適時調整公司策略，順應市場變化。並對內提升企業內部的管治水平，嚴守財務紀律，達致高效運營，在二零一一年創造更理想的成績。

董事及高級管理層簡介

董事

執行董事

孔健岷，43歲，為本集團之創辦人，本公司執行董事兼主席。孔先生負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有逾15年的豐富物業開發及投資經驗。創辦本集團前，孔先生於中國工商銀行廣州分行白雲路支行擔任信貸主任。孔健岷為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及一家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健濤，40歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目工程，擁有逾15年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及一家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

孔健楠，45歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理以及法務監察職務。孔先生畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。除上述披露者外，孔先生亦為所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司、若干於中國註冊成立之附屬公司及一家於香港註冊成立的附屬公司的董事。

李建明，44歲，為本公司之執行董事、本集團運營管理部副總裁兼華南片區總經理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九四年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部以及華南片區的全面運營及管理。除上述披露者外，李先生亦為其中一間於中國註冊成立之附屬公司的董事。

徐錦添，42歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項、包括內部監控的風險管理及其他財務相關事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露者外，徐先生亦為若干於香港註冊成立之附屬公司的董事。

何偉志，43歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，何先生一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責西南片區的全面運營及管理。除上述披露者外，何先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

余耀勝，49歲，為本公司之執行董事、本集團之副總裁兼華東片區總經理。余先生於二零零九年一月加盟本集團，負責華東片區的全面運營及管理。余先生於二零一零年三月獲委任為本公司的執行董事，彼亦為一家共同控制實體的董事。余先生為高級工程師、國家一級註冊結構工程師，擁有豐富的建築設計、工程管理、項目管理、區域開發、行政管理及人力資源管理等經驗。余先生於合肥工業大學建築工程系畢業，持有學士學位，其後亦於中國礦業大學，獲取碩士學位。加盟本集團前，余先生曾任建築設計院院長、城市建設委員會副主任、中國國家級開發區建設指揮部常務副總指揮等。

獨立非執行董事

李嘉士，50歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生於二零零七年六月加盟本公司。彼獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為中國平安保險(集團)股份有限公司的獨立非執行董事及為渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會的副主席。彼亦為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員、香港會計師公會紀律小組成員及交通審裁處主席。

戴達，69歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。戴先生於二零零七年六月加盟本公司。彼為國家建設部城市規劃專家委員會委員、中國房地產及住宅研究會人居環境委員會委員，亦是中國多個其他城市規劃及研究專業組織的成員。戴先生為華中科技大學及武漢理工大學兼任教授，以及為國際歐亞科學院院士。戴先生在物業開發方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計及有關信息技術。自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技等方面贏取多個獎項，更曾獲中國建設部高度嘉許。戴先生為廣州富力的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；彼亦為保利房地產(集團)股份有限公司及廣州東華實業股份有限公司的獨立非執行董事，兩間公司於上海證券交易所上市。

譚振輝，48歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。譚先生於二零零七年六月加盟本公司。彼畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及守章方面累積逾二十年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

董事及高級管理層簡介

高級管理人員

梁堅，37歲，為本集團之業務發展總經理。梁先生於二零零九年三月加入本集團，負責本集團之策略、企業融資及業務發展。梁先生畢業於賓夕法尼亞大學華頓學院。加盟本集團前，梁先生為瑞信及美林之投資銀行家。

羅兆和，48歲，為本集團之財務副總裁。羅先生於二零零八年十月加盟本集團，負責本集團境內外的全面財務預算及分析等工作。羅先生畢業於美國威斯康辛大學，並持有加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位。羅先生曾於一間國際執業會計師事務所任職逾六年，以及於另一家私募股權基金任職逾三年。羅先生亦先後於多家香港及美國的上市公司任職財務總監逾十年。羅先生為美國特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。

羅國慶，48歲，為本集團之副總裁，負責本集團之戰略及品牌營銷部之運營及管理。羅先生先後獲得華南理工大學土木工程學士學位及暨南大學工商管理碩士學位，並為技術管理高級工程師。羅先生從事地產業超過二十五年，經驗豐富，於二零零八年十一月加盟本集團，之前曾任華南地區多間大型地產集團總經理、總裁等職位。

饒俊，44歲，為本集團人力資源部副總裁。饒先生畢業於中山大學，主修哲學。饒先生於二零零九年六月加盟本集團，負責人力資源及行政工作。加盟本集團前，饒先生曾在世界知名的美資企業工作，擁有20年豐富的人力資源管理工作經驗。

陳杰平，38歲，為本集團之酒店商業部總監。陳先生於二零零三年加盟本集團，曾負責本集團項目營銷及策劃工作；目前負責本集團酒店物業和商業物業的策劃運營。加盟本集團前，陳先生為一家物業代理公司的副總經理，擁有豐富的國內物業銷售經驗。

吳悅肇，37歲，為本集團產品研發總監，負責本集團的產品研發及設計。吳先生畢業於華南理工大學，持有建築碩士學位，並為註冊規劃師。吳先生於二零零六年加盟本集團，之前曾擔任數家著名物業開發商設計部的經理。

羅曉雲，43歲，為本集團之法律事務部總監及主席助理。羅女士於二零零九年十一月加盟本集團，負責法律事務之整體營運及管理。羅女士畢業於中山大學法律系，持有法學學士學位，其後亦取得中國律師執業資格證。羅女士為具有豐富經驗的執業律師，多年的金融投資、公司法、民商法律事務等工作經驗促進了眾多新成立或上市的公司客戶成長和成功。加盟本集團前，羅女士曾在對外經濟貿易合作委員會工作，並於其他律師事務所擔任律師一職。

林凱蘋，37歲，為本集團旗下之廣州市寧駿物業管理有限公司總經理。林女士於二零零四年四月加盟本集團，全面負責華南地區物業管理工作。林女士畢業於對外經濟貿易大學，主修行政管理專業。加盟本集團前，林女士曾在國際領先的英資物業管理企業工作，擁有18年豐富的物業管理工作經驗。

企業管治報告

遵守企業管治常規守則

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則的守則條文（「守則條文」）。

董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。

於二零一零年十二月三十一日，董事會由十名成員組成，包括七名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生；三名獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。董事履歷的詳情載於第28頁至29頁。孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生為兄弟。除披露者外，董事會成員間並無家族或其他實質關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」），董事會獲授權任何人士為董事，以填補董事會空缺或加入為新董事。董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及能力，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及／或考慮提名委員會的建議（如有）。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則於每三年舉行的股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

各董事（包括獨立非執行董事）已投放充足時間及精力於本集團的事務上。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。

企業管治報告

公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料，各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零一零年內，董事會舉行四次會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現及內部監控系統，包括財務、營運、合規監控及風險管理系統，以及審閱及批准中期及全年業績。

個別董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事	出席次數／總數
執行董事	
孔健岷(主席)	4/4
孔健濤	4/4
孔健楠	4/4
李建明	4/4
徐錦添	4/4
何偉志	4/4
余耀勝*	4/4
獨立非執行董事	
李嘉士	4/4
戴逢	4/4
譚振輝	4/4

* 於二零一零年三月二十二日獲委任

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。各董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。各董事委員會成員於會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票，並無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助董事會主席預備董事會及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就董事會及董事委員會會議作出詳細記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事查閱，以供董事提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會、薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的最佳利益為依歸。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃以及領導本公司管理人員。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司全體董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認彼等於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則所載列之規定標準。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

企業管治報告

審核委員會及問責性

本公司已根據上市規則第3.21條於二零零六年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則界定其書面權責範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為譚振輝先生(主席)、李嘉士先生及戴逢先生。審核委員會乃向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表賬目有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行(其中包括)以下職責：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師之建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行職責，設立及維持有效的內部監控及風險管理系統；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報及賬目及中期報告的完整性。

審核委員會於本年度內舉行了兩次會議，所有會議記錄由公司秘書保存。審核委員會審閱本集團採納的會計政策及常規、本集團的全年及中期業績以及評估本集團內部監控及風險管理系統的成效。審核委員會宣佈本公司持續經營的能力並無重大不確定的因素。

截至二零一零年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／總數
譚振輝	2/2
李嘉士	2/2
戴逢	2/2

截至二零一零年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬為人民幣4,000,000元，作為審閱財務資料服務的非核數服務費用合共約人民幣1,570,000元(等值)。

薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載的守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會的主要職責包括制訂薪酬政策及董事及高級管理人員的薪酬組合，並就此向董事會提供建議。薪酬委員會成員包括但不限於執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為薪酬委員會主席。

董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

儘管薪酬委員會於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無舉行任何委員會會議，薪酬委員會成員已審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策，該等待遇及政策乃參考現行市場慣例釐定。

提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責(包括但不限於)檢討董事會的架構、規模及成員組合，並就挑選董事人選向董事會提供建議。提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生及兩名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為提名委員會主席。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，儘管提名委員會並無舉行會議，提名委員會成員已根據董事於本公司業務適用的技能及經驗而對董事會的成員組合作出檢討。

內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控本公司內部監控系統及風險管理系統的成效，以確保現存的內部監控系統及風險管理系統為充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的權力責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會不時制訂的政策及策略的情況。

董事會檢討及評估本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、遵規監控及風險管理。評估經與本公司管理層、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足、有效。

企業管治報告

股東關係

本公司明白與股東保持有效相互溝通的重要性，並重視每個與股東溝通的機會。本公司已採納政策，透過多種渠道及時向股東清楚披露有關資料。刊發的年報及中期報告會因應要求以郵寄方式寄發予所有股東。本公司亦遵守上市規則的規定，於指定期間內在聯交所及本公司網站(<http://www.kwgproperty.com>)刊載公告、通告、年報、中期報告及股東通函。除此等文件外，新聞稿及通訊亦會在本公司網站內發佈，以增加其透明度。本公司不斷及時更新網站，當中亦載有本公司業務活動的其他詳盡資料。

除刊發資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東及董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，以確保股東的意見切實傳達予董事會。此外，在會上概述本公司的業務及問答環節均可讓股東了解本集團的最新策略及目標。

除董事會主席外，董事委員會的主席或(倘其缺席)個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。董事會主席將於股東週年大會討論的各項議題提呈個別的決議案。

本公司不時檢討股東週年大會的程序，確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。所有股東於會議日期前最少足二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序(包括要求及進行投票表決的程序)及其他相關資料詳情。於大會開始時，董事會主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果會以刊登公告方式公佈。

董事會報告

董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註17。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第46頁至126頁。

本公司董事會建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣11分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零一一年七月八日或之前派付予於二零一一年六月三日名列股東名冊內的股東。

財務資料摘要

本集團的財務摘要載於第128頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第127頁。

在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第127頁。

持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註21。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第127頁。

股本及購股權

於年內本公司的股本及購股權變動詳情載於財務報表附註32及33。

優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

董事會報告

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於財務報表附註34及合併權益變動表。

可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約為人民幣6,604,816,000元，其中約人民幣318,247,000元擬用作派發年度末期股息。

慈善捐款

於年內本集團合共捐出約人民幣26,979,000元作慈善用途。

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合同付款總額的11.0%及31.2%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的12.8%及31.4%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

執行董事：

孔健岷先生(主席)

孔健濤先生(行政總裁)

孔健楠先生

李建明先生

徐錦添先生

何偉志先生

余耀勝先生(於二零一零年三月二十二日獲委任)

獨立非執行董事：

李嘉士先生

戴逢先生

譚振輝先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生於即將舉行的股東週年大會上輪值退任本公司執行董事，並符合資格及願意膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷載於本年報第28頁至30頁。

若干董事的履歷變動詳情

李嘉士先生告知，其自二零一零年四月一日至二零一二年三月三十一日(包括首尾兩日)起獲委任為證券及期貨事務監察委員會的證監會雙重存檔事宜顧問小組成員；及獲委任為香港會計師公會紀律小組成員，自二零一一年二月一日開始起計為期兩年。

除上文所披露者外，概無董事的資料出現變動而須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及(g)段作出披露。

董事服務合同

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生及何偉志先生各人已與本公司訂立服務合同，為期三年。余耀勝先生亦已與本公司訂立服務合同，由二零一零年三月二十二日起為期三年。各項服務合同可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

董事會報告

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合同(法定賠償除外)。

董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置的登記冊的記錄，或根據標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份	
			概約數目 (附註1)	股權概約百分比
孔健岷(附註2、3及4)	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	59.26%
	好倉	實益擁有人	4,067,000	0.14%
孔健濤(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
	好倉	實益擁有人	1,000,000	0.035%
孔健楠(附註2及3)	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	58.33%
何偉志	好倉	配偶權益	10,000(附註5)	0.00035%
余耀勝	好倉	實益擁有人	275,000	0.0095%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司(「晉得」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為晉得的董事。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。孔健岷、孔健濤及孔健楠各人亦為正富的董事。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司(「英明」)100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。孔健岷為英明的唯一董事。
5. 何偉志的配偶黃燕蕾持有並實益擁有該等股份。

相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團所持 股份數目	於相聯法團的股權 概約百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的條文視作擁有或當作擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條將記錄或已記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

就本公司董事或主要行政人員所知，於二零一零年十二月三十一日，除本公司董事或主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露的權益及淡倉外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事會報告

(I) 主要股東擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	佔已發行股本的 百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	55.74%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

(II) 其他人士擁有本公司股份及相關股份的權益及淡倉

擁有本公司股份的好倉：

名稱	身份	持有好倉(L)／可供借出 股份(LP)的股份數目 (附註1)	佔已發行股本的百分比
JPMorgan Chase & Co.	受控法團權益	(L) 172,867,981 (P) 122,222,981	5.98% 4.22%

附註：

- (1) 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司根據股東於二零零七年六月十一日通過的決議案而採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的詳情載於財務報表附註33。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司於二零一零年三月三十日宣佈向本集團若干僱員提呈授出8,000,000份購股權。根據該計劃所授出購股權的詳情載列如下：

承授人姓名	於二零一零年		年末		授出日期	購股權行使期 (附註1)	每股行使價 (港元)
	一月一日 授出的 購股權數目	年內授出 購股權數目 (附註1)	尚未行使的 購股權數目				
李建明	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
何偉志	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
徐錦添	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
余耀勝	619,000	—	619,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
譚振輝	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
李嘉士	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
戴逢	30,000	—	30,000	二零零九年十二月十八日	二零零九年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
本集團其他僱員	5,891,000	—	5,891,000	二零零九年十二月十八日	二零一零年十二月十八日至 二零一四年十二月十七日	6.24	
本集團其他僱員	—	8,000,000	8,000,000	二零一零年三月三十日	二零一零年三月三十日至 二零一五年三月二十九日	5.67	

附註：

1. 購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始時。
2. 購股權行使期的詳情載於財務報表附註33。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無購股權獲行使、註銷或失效。

購股權估值

本公司採用柏力克-舒爾斯模式(「該模式」)就所授出的購股權進行估值。該模式所用的主要參數及於截至二零一零年十二月三十一日止年度所授出的購股權相應公允值詳情，載於財務報表附註33。

董事會報告

重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合同的重要權益。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事所知，董事會確認，本公司於回顧年度內一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

報告期後事項

有關報告期後重大事項的詳情，載於財務報表附註44。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任為核數師的決議案。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零一一年三月十日

獨立核數師報告



致合景泰富地產控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第46頁至126頁的合景泰富地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的合併財務報表，此等財務報表包括二零一零年十二月三十一日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註資料的概要。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編製可反映真實及公允意見的合併財務報表，以及維護董事認為必要的有關內部監控，以確保編製合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見。我們的報告乃僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以就此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述取得合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製可反映真實及公允意見的合併財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期

18樓

二零一一年三月十日

合併收益表

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
收入	5	7,465,911	4,266,572
銷售成本		(4,368,278)	(2,650,267)
毛利		3,097,633	1,616,305
其他收入及收益	5	78,893	49,265
銷售及營銷成本		(242,805)	(188,494)
行政開支		(413,836)	(281,988)
其他營運開支淨額		(5,356)	(42,183)
投資物業公允值收益淨額		3,869	60,587
融資成本	7	(19,974)	(9,024)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		(2,246)	(10)
共同控制實體		11,485	65,024
稅前利潤	6	2,507,663	1,269,482
所得稅開支	10	(1,225,889)	(548,025)
年度利潤		1,281,774	721,457
應佔：			
母公司擁有人		1,281,772	720,078
非控股權益		2	1,379
		1,281,774	721,457
母公司擁有人應佔每股盈利 - 基本及攤薄	13	人民幣44分	人民幣26分

年內擬派股息，詳情於財務報表附註12披露。

合併全面收益表

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
年度利潤	1,281,774	721,457
其他全面收入		
換算境外業務的匯兌差額	20,713	(32,985)
分佔換算聯營公司的匯兌差額	10,885	-
分佔換算共同控制實體的匯兌差額	17,772	3,071
年度經扣除稅項後的其他全面收入	49,370	(29,914)
年度全面收入總額	1,331,144	691,543
應佔：		
母公司擁有人	1,331,142	690,184
非控股權益	2	1,359
	1,331,144	691,543

合併財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,343,901	981,508
投資物業	15	3,461,980	3,501,460
土地使用權	16	866,274	572,833
於聯營公司的權益	18	3,403,588	1,348,990
於共同控制實體的權益	19	5,434,914	1,228,036
遞延稅項資產	29	603,560	398,325
非流動資產總額		15,114,217	8,031,152
流動資產			
在建物業	20	13,730,027	13,951,102
持作銷售用途的竣工物業	21	2,553,758	2,300,415
應收貿易賬款	22	47,687	147,413
預付款、按金及其他應收款	23	1,679,437	453,039
應收共同控制實體款項	19	46,155	46,999
可收回稅款	24(a)	59,450	24,492
受限制現金	25	1,527,992	1,069,876
現金及現金等值物	25	5,275,609	2,540,698
流動資產總額		24,920,115	20,534,034
流動負債			
應付貿易賬款	26	1,670,898	1,415,470
其他應付款及應計款項	27	8,745,262	5,222,361
應付聯營公司款項	18	442,382	129,956
應付共同控制實體款項	19	73,454	-
附息銀行及其他借貸	28	2,281,674	2,566,628
應付稅項	24(b)	2,217,971	1,418,808
流動負債總額		15,431,641	10,753,223
流動資產淨值		9,488,474	9,780,811
資產總額減流動負債		24,602,691	17,811,963
非流動負債			
附息銀行及其他借貸	28	10,049,956	6,078,852
遞延稅項負債	29	669,168	624,788
遞延收入	30	700,000	700,000
其他非流動負債	31	1,589,295	-
非流動負債總額		13,008,419	7,403,640
資產淨值		11,594,272	10,408,323

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	32	280,485	280,538
庫存股份	32(b)	-	(3,041)
儲備	34(a)	10,985,534	9,982,514
擬派末期股息	12	318,247	144,658
		11,584,266	10,404,669
非控股權益		10,006	3,654
權益總額		11,594,272	10,408,323

孔健岷
董事

孔健濤
董事

合併權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔											非控股	
	附註	已發行股本	股份溢價賬	庫存 股份儲備	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	擬派 末期股息	總計	權益	權益總額
		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	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日		254,093	5,321,931	-	189,345	(83,968)	-	-	2,709,489	77,813	8,468,703	722,508	9,191,211
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	720,078	-	720,078	1,379	721,457
年度其他全面收入：													
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	-	(32,965)	-	-	-	-	(32,965)	(20)	(32,985)
分佔換算共同控制實體的 匯兌差額		-	-	-	-	3,071	-	-	-	-	3,071	-	3,071
年度全面收入總額		-	-	-	-	(29,894)	-	-	720,078	-	690,184	1,359	691,543
發行股份	32(a)	26,445	1,322,250	-	-	-	-	-	-	-	1,348,695	-	1,348,695
股份發行開支	32(a)	-	(25,469)	-	-	-	-	-	-	-	(25,469)	-	(25,469)
購回股份	32(b)	-	-	(3,041)	-	-	-	-	-	-	(3,041)	-	(3,041)
收購非控股權益	36(b)	-	-	-	-	-	-	2,216	-	-	2,216	(718,184)	(715,968)
購股權開支	33	-	-	-	-	-	1,194	-	-	-	1,194	-	1,194
解散附屬公司	36(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,029)	(2,029)
已宣派二零零八年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(77,813)	(77,813)	-	-	(77,813)
轉撥至儲備	34(a)	-	-	-	74,559	-	-	-	(74,559)	-	-	-	-
擬派二零零九年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(144,658)	144,658	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日		280,538	6,618,712*	(3,041)	263,904*	(113,862)*	1,194*	2,216*	3,210,350*	144,658	10,404,669	3,654	10,408,323

		母公司擁有人應佔										非控股	
		已發行股本	股份溢價賬	庫存 股份儲備	儲備金	匯兌 變動儲備	以股權結算 購股權儲備	資本儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總計	權益	權益總額
附註		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	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日		280,538	6,618,712	(3,041)	263,904	(113,862)	1,194	2,216	3,210,350	144,658	10,404,669	3,654	10,408,323
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	1,281,772	-	1,281,772	2	1,281,774
年度其他全面收入：													
換算境外業務的匯兌差額		-	-	-	-	20,713	-	-	-	-	20,713	-	20,713
分佔換算聯營公司的 匯兌差額		-	-	-	-	10,885	-	-	-	-	10,885	-	10,885
分佔換算共同控制實體的 匯兌差額		-	-	-	-	17,772	-	-	-	-	17,772	-	17,772
年度全面收入總額		-	-	-	-	49,370	-	-	1,281,772	-	1,331,142	2	1,331,144
註銷股份	32(b)	(53)	(2,988)	3,041	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購非控股權益	36(b)	-	-	-	-	-	-	(26,350)	-	-	(26,350)	(3,650)	(30,000)
非控股權益貢獻		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
購股權開支	33	-	-	-	-	-	19,463	-	-	-	19,463	-	19,463
已宣派二零零九年末期股息		-	-	-	-	-	-	-	(144,658)	(144,658)	-	-	(144,658)
轉撥至儲備	34(a)	-	-	-	132,848	-	-	-	(132,848)	-	-	-	-
撥派二零一零年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(318,247)	318,247	-	-	-
於二零一零年十二月三十一日		280,485	6,615,724*	-	396,752*	(64,492)*	20,657*	(24,134)*	4,041,027*	318,247	11,584,266	10,006	11,594,272

* 該等儲備賬包括於合併財務狀況表中的合併儲備約人民幣10,985,534,000元(二零零九年：人民幣9,982,514,000元)。

合併現金流量表

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
經營活動現金流			
稅前利潤		2,507,663	1,269,482
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	19,974	9,024
分佔聯營公司損益		2,246	10
分佔共同控制實體損益		(11,485)	(65,024)
利息收入	5	(33,483)	(7,066)
出售投資物業虧損淨額	6	4,573	40,086
出售物業、廠房及設備收益	6	(147)	-
折舊	6	32,712	16,716
攤銷土地使用權	6	1,415	810
投資物業公允值變動淨額	15	(3,869)	(60,587)
以股權結算購股權開支	33	19,463	1,194
		2,539,062	1,204,645
在建物業減少		891,723	546,742
持作銷售用途的竣工物業增加		(253,343)	(766,011)
應收貿易賬款(增加)/減少		99,726	(116,700)
預付款、按金及其他應收款(增加)/減少		(1,227,506)	692,980
應收共同控制實體款項減少		844	3,315
受限制現金增加		(458,116)	(863,934)
應付貿易賬款增加/(減少)		255,428	(1,165,043)
其他應付款及應計款項增加		3,410,223	810,448
應付聯營公司款項增加		312,426	129,956
		5,570,467	476,398
經營產生現金		5,570,467	476,398
已收利息		33,483	7,066
已付利息		(663,258)	(486,963)
已付企業所得稅		(433,192)	(332,235)
已付土地增值稅		(189,347)	(62,235)
		4,318,153	(397,969)
經營活動產生/(所用)現金流淨額		4,318,153	(397,969)

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)現金流淨額		4,318,153	(397,969)
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備項目		(383,305)	(548,946)
收購土地使用權		(304,885)	(61,988)
出售投資物業所得款項		49,500	77,254
收購附屬公司	36(a)	(255)	(94,444)
收購共同控制實體		(1,177,331)	-
收購非控股權益	36(b)	(30,000)	(715,968)
解散附屬公司	36(c)	-	(2,029)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,048	-
於聯營公司的投資		(705,000)	(499,000)
於共同控制實體的投資		(1,449,693)	-
向聯營公司墊款		(580,632)	-
向共同控制實體墊款		(544,675)	(274,281)
投資活動所用現金流淨額		(5,125,228)	(2,119,402)
融資活動現金流			
發行股份所得款項	32(a)	-	1,348,695
發行優先票據所得款項		1,617,304	-
股份發行開支	32(a)	-	(25,469)
購回股份	32(b)	-	(3,041)
新增銀行貸款		6,179,194	5,471,033
償還銀行貸款		(4,117,575)	(2,788,137)
支付股息		(144,658)	(77,813)
非控股權益的貢獻		10,000	-
融資活動現金流淨額		3,544,265	3,925,268
現金及現金等值物增加淨額			
年初的現金及現金等值物		2,737,190	1,407,897
匯率變動影響淨額		2,540,698	1,167,009
		(2,279)	(34,208)
年末的現金及現金等值物		5,275,609	2,540,698
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	25	2,066,704	2,502,996
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	3,208,905	37,702
現金及現金等值物		5,275,609	2,540,698

財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	248	294
於附屬公司的權益	17	6,722,592	7,039,380
向聯營公司墊款	18	1,888	–
於共同控制實體的權益	19	1,663,596	–
非流動資產總額		8,388,324	7,039,674
流動資產			
預付款、按金及其他應收款	23	76,338	324
現金及現金等值物	25	444,394	181,433
流動資產總額		520,732	181,757
流動負債			
其他應付款及應計款項	27	78,960	4,172
應付共同控制實體款項	19	73,454	–
流動負債總額		152,414	4,172
流動資產淨值		368,318	177,585
資產總額減流動負債		8,756,642	7,217,259
非流動負債			
付息銀行及其他借貸	28	1,871,341	260,035
非流動負債總額		1,871,341	260,035
資產淨值		6,885,301	6,957,224
權益			
已發行股本	32	280,485	280,538
庫存股份	32(b)	–	(3,041)
儲備	34(b)	6,286,569	6,535,069
擬派末期股息	12	318,247	144,658
權益總額		6,885,301	6,957,224

孔健岷
董事

孔健濤
董事

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運
- 提供物業管理服務

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

自二零一零年一月一日起的合併基準

合併財務報表包括本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權當日)起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。所有集團內公司間結餘、交易以及因集團內公司間的交易及股息而產生的未變現收益及虧損，均於合併時悉數撇銷。

即使會產生虧蝕結餘，附屬公司的虧損仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

合併基準 (續)

自二零一零年一月一日起的合併基準 (續)

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生的盈餘或虧蝕計入損益。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

於二零一零年一月一日之前的合併基準

上述若干規定按預期基準採用，而下列差異則於若干情況下承前結轉自先前的合併基準：

- 本集團產生的虧損歸屬於非控股權益，直至結餘沖減至零為止。任何進一步超出的虧損均歸屬於母公司，除非非控股權益有約束責任，而須承擔上述虧損。於二零一零年一月一日前的虧損不會於非控股權益及母公司股東之間重新分配。
- 倘喪失控制權，則本集團按於喪失控制權當日應佔資產淨值比例，就保留的投資入賬。該等投資於二零一零年一月一日的賬面值並無重列。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份基礎支付 – 集團以現金結算之以股份基礎支付的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務併購
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認和計量 – 合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號 包括在香港財務報告準則的改進 (於二零零八年十月頒佈)內的香港財務 報告準則第5號修訂本	向擁有人分派非現金資產
二零零九年香港財務報告準則的改進	香港財務報告準則第5號修訂本持作銷售的非流動資產及 已終止業務 – 計劃出售於附屬公司的控制權益
香港詮釋第4號修訂本	於二零零九年五月頒佈的多項香港財務報告準則修訂本 香港詮釋第4號修訂本租賃 – 釐定香港土地租賃的 租賃期限
香港詮釋第5號	財務報表的呈列 – 借貸人對包括按要求償還條款的定期 貸款的分類

除在下文進一步說明有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、包括在二零零九年香港財務報告準則的改進內的香港會計準則第7號修訂本及香港會計準則第17號修訂本，以及香港詮釋第5號修訂本的影響外，採納該等新增加及經修訂的香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

採納該等新增及經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務併購及香港會計準則第27號(經修訂)合併及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入多項對業務併購進行會計處理的變動，該等變動影響非控股權益的初次計量、交易成本的會計處理、或然代價的初次確認及其後計量以及分階段完成的業務併購。該等變動將對已確認商譽的金額、收購發生期間的報告業績及未來報告的業績產生影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定對附屬公司所有權權益的變動但並未喪失其控制權時，應以權益交易入賬。因此，該等變動將不會對商譽構成影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變對附屬公司所產生的虧損以及喪失附屬公司控制權的會計處理。後續修訂乃對多項準則(包括但不限於)香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營公司的投資及香港會計準則第31號於合營企業的權益作出。

該等經修訂準則引入的變動已開始於二零一零年一月一日後應用，並對收購會計法、喪失控制權及與非控股權益進行交易產生影響。

(b) 於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則的改進

於二零零九年五月頒佈的二零零九年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則的修訂本。各準則均設有個別過渡性條文。儘管採納若干修訂本會導致會計政策變動，然而該等修訂本概不會對本集團構成重大財務影響。有關最適合本集團的主要修訂本詳情如下：

香港會計準則第7號現金流量表：規定僅會導致須於財務狀況表內確認資產的開支方可分類為投資活動產生的現金流。

香港會計準則第17號租賃：刪除劃分租賃土地類別的特定指引。因此，根據香港會計準則第17號之一般指引，土地租賃應分類為經營租賃或融資租賃。

(c) 香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借貸人對包括按要求償還條款的定期貸款的分類

該詮釋規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的有期貸款合共分類為流動負債。這不論有否發生失責事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。本詮釋概無對本集團的財務狀況或經營業績造成影響。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 – 首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料的有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露 – 金融資產轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列 – 供股的分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本預付最低資本規定 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

除上述披露者外，香港會計師公會頒佈了二零一零年香港財務報告準則的改進，其載有對多項香港財務報告準則修訂本，主要旨在消除矛盾與澄清措詞。儘管各準則均有個別過渡條文，然而香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號均於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號均於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

- 1 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正評估首次採用該等新增及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則(除下文進一步闡述包括在二零一零年香港財務報告準則的改進內的香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號修訂本外)不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

於二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則的改進載列多項香港財務報告準則修訂本。本集團預期自二零一一年一月一日起採納該等修訂本。各項準則均設有個別過渡條文。儘管採納部分修訂或會導致會計政策變動，惟預期該等修訂本概不會對本集團構成重大財務影響。預期對本集團政策構成重大影響的修訂本如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務併購：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂本消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)之前進行業務併購所產生之或然代價。

另外，該等修訂本限制了按公允值或按被收購方可識別資產淨值佔代表擁有權權益的非控股權益組成部分的比例計量非控股權益的選擇，並讓其持有人在清盤時可按比例分佔實體的資產淨值。除非另一香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益的其他組成部分乃按收購日期的公允值計量。

該等修訂本亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份基礎支付獎勵的會計處理方式。

- (b) 香港會計準則第1號呈列財務報表：闡明權益的各組成部分的其他全面收入分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第27號合併及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間開始應用或倘香港會計準則第27號提早應用時則提早應用。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及申報政策的實體，從而自其活動中獲利。

附屬公司的業績於本公司收益表入賬，惟以已收及應收股息為限。並無根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售用途的本公司於附屬公司的權益，須按成本減任何減值虧損列賬。

合營企業

合營企業乃指本集團與其他各方就所進行的經濟活動訂立的合同安排而成立的實體，合營企業以獨立實體的方式經營，本集團及其他各方均於當中擁有權益。

合營企業各方訂立的合營企業協議規定合營企業各方的注資額、合營企業的期限及合營企業解散時資產變現的基準。合營企業的經營損益及合營企業各方獲分派的任何資產盈餘均按合營企業各方各自的出資額比例或合營企業協議條款進行分配。

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司 – 倘本集團直接或間接對合營企業擁有單一控制權；
- (b) 共同控制實體 – 倘若本集團於合營企業並無單方面控制權，而直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司 – 倘若本集團於合營企業並無單方面或共同控制權，惟直接或間接持有合營企業的註冊資本一般不少於20%，並能夠對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的股權投資 – 倘若本集團直接或間接持有合營企業的註冊資本不足20%，對其亦無共同控制權或重大影響力。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

共同控制實體

共同控制實體為受共同控制的合營公司，參與各方對共同控制實體的經濟活動均無單方面控制權。

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法減任何減值虧損於合併財務狀況表列入本集團分佔資產淨值項下。本集團分佔共同控制實體收購後的業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。倘利潤攤分比率與本集團的股權不同，則按協定的利潤攤分比率釐定分佔共同控制實體收購後業績的部分。除未變現虧損證明所轉讓的資產出現減值外，本集團與其共同控制實體間交易產生的未變現收益及虧損均予以撇銷，並以本集團於共同控制實體的權益為限。

共同控制實體的業績按已收及應收的股息納入本公司的收益表內。本公司於共同控制實體的權益以非流動資產處理，並按成本值減任何減值虧損列賬。

共同控制業務

涉及動用本集團及其他各方的資產及其他儲備，而不涉及成立獨立實體的合營企業安排，則指共同控制業務。根據此項安排，資產依然受各方擁有及控制。各方根據合同安排而分佔共同帶來的收入及開支。

本集團就共同控制業務控制的資產及帶來的負債於本集團的合併財務狀況表按應計基準確認入賬，並按項目的性質歸類。本集團所分佔共同控制業務賺取的收入連同其帶來的開支，於與交易有關的經濟利益可能流入本集團時計入本集團的合併收益表。

聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，而本集團擁有其一般不少於20%股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響力的實體。

本集團於聯營公司的權益乃以權益會計法，按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損，在合併財務狀況表列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。除未變現虧損證明所轉讓的資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現收益及虧損均予以對銷，並以本集團於聯營公司的權益為限。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務併購

自二零一零年一月一日起的業務併購

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允值計量，該公允值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，收購方以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值應按收購日期公允值計入損益表重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公允值的其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認或確認為其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

於二零一零年一月一日前但於二零零五年一月一日後進行的業務併購

與上述以預期基準應用的規定相比，於二零一零年一月一日前進行的業務併購有以下分別：

業務併購採用購買法入賬。直接歸屬於收購的交易成本，構成收購成本的一部分。非控股權益乃按比例應佔被收購方可識別資產淨值計量。

分階段進行的業務併購乃分步入賬。任何新增的所收購應佔權益並不會影響先前已確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務併購導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定的現金流出現大幅變動則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠確定可靠的估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整乃確認為商譽一部分。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減銷售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內收益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個報告期終均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的收益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，並可藉著該權益對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理人員中其中一名成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所述的任何人士的近親；或
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述的任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述的任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的收益表內。倘達成確認條件的情況下，主要測檢的開支則於資產的賬面值資本化為置換。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為個別資產，具有特別可使用年期及折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。

至少於每個財政年度終審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初次確認的一項物業、廠房及設備和任何重大部分在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟效益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在收益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當在建資產落成及可供使用時，將重新分類為投資物業或適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初次以成本(包括交易成本)計量。於初次確認後，投資物業乃按反映各報告期終的市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入收益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在收益表確認。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入收益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於收益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初次按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨值的較低者列賬。在建物業開發成本包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價估計。

投資及其他金融資產

初次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍內所界定的金融資產分類為以公允值列值計入收益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融投資或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。本集團於初次確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於初次確認時以公允值計量，若非以公允值列值計入收益表之投資，則另加直接應佔交易成本。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款及其他應收款、向聯營公司墊款及向共同控制實體墊款/應收共同控制實體款項。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

貸款及應收款的其後計量乃視乎下列的分類：

貸款及應收款

貸款及應收款為具有固定或可確定付款，而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初次確認後，該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折現或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的其他收入及收益。減值所產生的虧損於收益表內的融資成本確認。

終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流的權利或已訂立一項轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，該項資產在本集團持續參與該項資產的前提下予以確認。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

倘為就所轉讓資產提供擔保的形式持續參與有關資產，則該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計量。

金融資產的減值

本集團於各報告期終評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅可在一項或一組金融資產初次確認後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流所造成的影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產方會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

以攤銷成本計價的金融資產

就按攤銷成本計價的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認，而不會納入共同減值評估之內。

倘客觀跡象顯示已出現減值虧損，則虧損金額會按該項資產的賬面值與估計未來現金流現值(不包括未產生的未來信貸虧損)的差額計量。估計未來現金流現值會按金融資產的原實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現。倘屬浮動利率貸款，則計量任何減值虧損的折現率均為目前實際利率。

該項資產的賬面值直接或透過使用撥備賬目削減，而有關虧損金額則在收益表內確認。利息收入在削減的賬面值中持續產生，並使用就計量減值虧損折現未來現金流所用的利率計算。貸款及應收款於預期日後實際上不可收回時，將連同任何相關撥備一併撇銷。

倘於其後期間，因在確認減值後發生事件導致估計減值虧損數額增加或減少，則會透過調整撥備賬調高或調低先前確認的減值虧損。倘其後收回未來撇銷數額，則收回的數額會計入收益表內。

金融負債

初次確認及計量

根據香港會計準則第39號範圍內所界定的金融負債分類為以公允值列值計入收益表的金融負債、貸款及借貸或指定作為有效對沖的對沖工具的衍生工具(視乎情況而定)。本集團於初次確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債按公允值初次確認，而如屬貸款及借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款、應付聯營公司款項、應付共同控制實體款項及付息銀行及其他借貸以及其他非流動負債。

其後計量

金融負債的計量乃視乎下列的分類：

貸款及借貸

於初次確認後，計息貸款及借貸其後用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷過程，其損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折現或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表內的融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合約乃要求發行人作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合同初次按公允值確認為負債，並就收購或發行金融擔保合同直接應佔的交易成本作出調整，惟該合同按公允值於收益表確認者除外。於初次確認後，本集團按照：(i) 對在各報告期終履行現有責任所需開支的最佳估計；與(ii)初次確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面差額則在收益表中確認。

抵銷金融工具

惟倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具的公允值

在活躍市場交易的金融工具的公允值乃參照市場報價或交易商報價(好倉買入價及淡倉賣出價)釐定，毋須扣除交易成本。就不存在活躍市場的金融工具而言，公允值乃運用適當估值方法釐定。該等方法包括利用近期公平市場交易、參照其他大致類似工具的當前市值、現金流折現分析；及期權定價模式。

庫存股份

購回本身權益工具(庫存股份)按成本確認，並於權益中扣除。本集團購買、出售、發行或註銷本身權益工具所得收益或虧損將不計入收益表。賬面值與代價間的任何差額於權益確認。

現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般為購買後三個月內)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部份的銀行透支。

在財政狀況表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期終的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在收益表中列為融資成本。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。損益外項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

本期及以前期間的本期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期終的已制訂或實際上已制定的稅率(及稅務法例)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

資產及負債於報告期終之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產，惟只限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及未動用稅務虧損可予動用的情況下，惟：

- 由初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期終予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期終重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期終已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。政府資助按其擬補償的成本所屬期間根據系統化基準確認為收入。

倘該授出與資產有關，則該公允值計入遞延收入賬，並在相關資產的預期可使用年期內或按本集團收取與該資產有關的利益時撥入收益表。

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 來自房租、食物及飲品銷售及其他配套服務的酒店收入 – 當服務已確認提供；
- (d) 物業管理費收入 – 當相關管理服務已提供；及
- (e) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具於預期年期內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

以股份基礎支付的交易

本公司營運購股權計劃，旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。本集團僱員(包括董事)以股份基礎支付交易的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具的代價(「以股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後與僱員以股權結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允值計算。該公允值乃由外聘估值師採用柏力克-舒爾斯模式(「該模式」)釐定，有關詳情載於財務報表附註33。

以股權結算交易的成本，連同在表現及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益確認。於歸屬日期前的各報告期終，以股權結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於收益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份基礎支付的交易(續)

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算交易，在所有其他表現及／或服務條件均獲履行的情況下，不論是否符合市場條件或是否履行非歸屬條件，均視作已歸屬。

倘若以股權結算報酬的條款有所更改，則在達致報酬原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股權結算交易的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以股權結算報酬，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認報酬的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷的報酬，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷的報酬及新報酬，誠如前段所述，均應被視為原報酬的更改。所有已註銷的以股權結算交易報酬均獲同一處理。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之基本薪金之百分比釐定，並於應付供款時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干百分比注入中央退休金計劃。該供款乃根據僱員的基本薪金的百分比計算，並當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於收益表扣除。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間費用化。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時，個別資產之開支乃按資本化比率計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

董事擬派的末期股息則分類為獨立分配至財務狀況表權益部分的保留利潤，直至於股東大會上獲股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。外幣交易初次按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告期終以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初次交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期終，該等實體的資產及負債已按報告期終的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的收益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣，所產生的匯兌差額列入匯兌變動儲備。於出售海外實體時，有關特定海外營運於權益中確認的遞延累計金額則於收益表中確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司於年內產生的經常性現金流按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響於報告期終報告的收入、開支、資產及負債的金額及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

經營租賃承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。根據對該等安排的條款及條件的一項評估，本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權所涉及的全部重大風險及回報。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

投資物業及持作銷售用途的物業的分類

本集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。本集團於有關物業開發初期考慮其持有該等物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業則入賬列作在建物業，計入流動資產。然而倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建資產，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告期終重新估值。

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零一零年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣4,556,000元(二零零九年：約人民幣23,956,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

估計不明朗因素

於報告期終有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅(「企業所得稅」)。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及款項。最終結果可能有別於初次記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

股息分派產生的預扣稅

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。

本集團決定是否應根據司法權區就若干附屬公司所分派的股息計提預扣稅時，乃根據支付股息時間而作出判斷。本集團認為適用預扣稅率為5%。

估計投資物業的公允值

投資物業(包含已竣工投資物業及在建投資物業)由獨立專業合資格估值師於各報告期終按所提供的估計市值重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以各報告期終當時的市況為基準的假設。

非金融資產減值

本集團於報告期終評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。其他非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於收益表確認。在最終償付開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團通常把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初次的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

4. 分部資料

就管理而言，本集團可分為下列四個可申報經營分部，即：

- (a) 物業開發： 物業銷售
- (b) 物業投資： 物業租賃
- (c) 酒店營運： 酒店營運
- (d) 物業管理： 提供物業管理服務

年內本集團所進行的物業開發項目全部均位於中國。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告的分部利潤進行評估，而此乃經調整稅前利潤計算。經調整稅前利潤乃一貫以本集團的稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產概無位於中國境外。

於年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

4. 分部資料(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	7,221,143	124,178	56,914	63,676	7,465,911
分部業績	2,670,347	122,184	7,842	255	2,800,628
對賬：					
利息收入及未分配收入					78,893
未分配開支					(351,884)
融資成本					(19,974)
稅前利潤					2,507,663
所得稅開支					(1,225,889)
年度利潤					1,281,774
資產及負債：					
分部資產	26,396,019	5,251,652	355,696	11,811	32,015,178
對賬：					
未分配資產					8,019,154
資產總額					40,034,332
分部負債	24,590,220	216,995	59,450	4,951	24,871,616
對賬：					
未分配負債					3,568,444
負債總額					28,440,060
其他分部資料：					
折舊及攤銷	13,186	2,573	18,181	187	34,127
投資物業公允值收益淨額	-	3,869	-	-	3,869
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(2,246)	-	-	-	(2,246)
共同控制實體	11,485	-	-	-	11,485

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

4. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外界顧客的銷售	4,109,986	98,701	10,003	47,882	4,266,572
分部業績					
	1,351,695	115,921	(837)	8,059	1,474,838
對賬：					
利息收入及未分配收入					49,265
未分配開支					(245,597)
融資成本					(9,024)
稅前利潤					1,269,482
所得稅開支					(548,025)
年度利潤					721,457
資產及負債：					
分部資產	19,248,106	4,651,704	364,874	5,072	24,269,756
對賬：					
未分配資產					4,295,430
資產總額					28,565,186
分部負債	15,193,704	205,117	70,219	1,557	15,470,597
對賬：					
未分配負債					2,686,266
負債總額					18,156,863
其他分部資料：					
折舊及攤銷	10,532	2,437	4,483	74	17,526
投資物業公允值收益淨額	-	60,587	-	-	60,587
分佔利潤及虧損：					
聯營公司	(10)	-	-	-	(10)
共同控制實體	65,024	-	-	-	65,024

5. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團的營業額，指年內物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入、酒店營運的總收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收入		
物業銷售	7,221,143	4,109,986
總租金收入	124,178	98,701
酒店營運收入	56,914	10,003
物業管理費	63,676	47,882
	7,465,911	4,266,572
其他收入及收益		
銀行利息收入	33,483	7,066
匯兌淨差額	12,510	24,646
其他	32,900	17,553
	78,893	49,265

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售成本		4,368,412	2,636,989
減：確認政府資助	27(b)	(50,675)	-
		4,317,737	2,636,989
折舊	14	32,712	16,716
攤銷土地使用權	16	14,116	6,576
減：在建資產的資本化金額		(12,701)	(5,766)
		1,415	810
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		6,072	4,175
核數師酬金		4,000	3,800
僱員福利開支(不含董事薪酬(附註8))：			
工資及薪金		198,037	130,409
退休金計劃供款*		11,117	7,680
以股權結算購股權開支		16,821	757
減：在建資產、在建物業及在建投資物業的 資本化金額		(59,962)	(48,948)
		166,013	89,898
出售投資物業虧損淨額**		4,573	40,086
出售物業、廠房及設備項目收益		(147)	-
賺取租金的投資物業招致的直接營運開支 (包括維修及保養)		21,948	19,057

* 於二零一零年十二月三十一日，本集團並沒有放棄供款以減低未來年度的退休金計劃供款(二零零九年：無)。

** 出售投資物業虧損淨額已計入合併收益表「其他營運開支淨額」內。

7. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	704,116	456,589
減：資本化利息	(684,142)	(447,565)
	19,974	9,024

8. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的年度董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
袍金	2,522	2,376
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,430	6,110
以股權結算購股權開支	2,642	437
退休金計劃供款	440	224
	16,512	6,771
	19,034	9,147

截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據本公司的購股權計劃(「該計劃」)，本公司就若干董事向本集團提供的服務而授出購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註33。該等購股權的公允值於歸屬期間在收益表確認，而有關公允值則於授出日期釐定，並計入本年度財務報表內的金額已納入上述董事薪酬披露內。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一零年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	258	-	258
戴逢先生	258	-	258
譚振輝先生	258	-	258
	774	-	774
二零零九年			
獨立非執行董事：			
李嘉士先生	264	74	338
戴逢先生	264	74	338
譚振輝先生	264	73	337
	792	221	1,013

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零九年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	以股權結算 購股權開支 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
二零一零年					
執行董事：					
孔健岷先生	258	2,202	-	70	2,530
孔健濤先生	258	2,193	-	71	2,522
孔健楠先生	258	1,952	-	71	2,281
李建明先生	258	1,510	697	71	2,536
徐錦添先生	258	2,010	697	21	2,986
何偉志先生	258	2,109	697	65	3,129
余耀勝先生	200	1,454	551	71	2,276
	1,748	13,430	2,642	440	18,260
二零零九年					
執行董事：					
孔健岷先生	264	879	-	40	1,183
孔健濤先生	264	780	-	40	1,084
孔健楠先生	264	780	-	41	1,085
李建明先生	264	1,104	72	41	1,481
徐錦添先生	264	1,145	72	21	1,502
何偉志先生	264	1,422	72	41	1,799
	1,584	6,110	216	224	8,134

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零零九年：無)。

9. 五名最高薪僱員

截至二零一零年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括四位(二零零九年：三位)董事，其酬金詳情載於上文附註8。年內，餘下一位(二零零九年：兩位)非董事最高薪僱員的酬金詳情載列如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	3,509	3,962
以股權結算購股權開支	2,302	285
退休金計劃供款	21	19
	5,832	4,266

酬金屬於以下範疇的非董事最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零一零年	二零零九年
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
6,500,001港元至7,000,000港元	1	-
	1	2

本集團並未向董事或任何非董事最高薪僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入本集團時給予的酬金或離職時的賠償(二零零九年：無)。

10. 所得稅開支

	附註	本集團	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期 - 中國			
企業所得稅		692,592	428,578
土地增值稅		694,152	351,235
遞延	29	1,386,744 (160,855)	779,813 (231,788)
年內總稅項開支		1,225,889	548,025

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

本公司大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率對賬載列如下：

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前利潤	2,507,663		1,269,482	
按法定所得稅率25%(二零零九年：25%)計算	626,916	25.0	317,371	25.0
毋須課稅的收入	(466)	(0.1)	(6,912)	(0.5)
不可扣稅的開支	11,923	0.5	10,479	0.8
對本公司中國附屬公司的可分配利潤徵收預扣稅的影響	56,753	2.2	(17,389)	(1.4)
分佔聯營公司損益	561	0.1	2	0.1
分佔共同控制實體損益	(2,871)	(0.1)	(16,256)	(1.3)
土地增值稅	694,152	27.7	351,235	27.6
土地增值稅影響	(173,538)	(6.9)	(87,809)	(6.9)
其他	12,459	0.5	(2,696)	(0.2)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	1,225,889	48.9	548,025	43.2

截至二零一零年十二月三十一日止年度，分佔共同控制實體的企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣3,636,000元(二零零九年：約人民幣21,648,000元)及約人民幣4,329,000元(二零零九年：約人民幣18,983,000元)，已於合併收益表中「分佔共同控制實體損益」中列賬。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，分佔聯營公司的企業所得稅貸項為約人民幣801,000元(二零零九年：零)，已於合併收益表中「分佔聯營公司損益」中列賬。

香港利得稅

由於本集團截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

11. 母公司擁有人應佔利潤

截至二零一零年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔合併利潤包括約人民幣260,269,000元的利潤(二零零九年：約人民幣23,862,000元的虧損)，其已於本公司財務報表中載列(附註34(b))。

12. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
擬派末期 – 每股普通股人民幣11分(二零零九年：人民幣5分)	318,247	144,658

年內擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

13. 母公司擁有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據年內母公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數2,893,150,000(二零零九年：約2,735,117,000)計算。

由於年內尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利有反攤薄影響，故截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，每股基本盈利沒有作出對攤薄的任何調整。

計算每股基本及攤薄盈利乃根據：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
盈利		
母公司擁有人應佔利潤	1,281,772	720,078

	股份數目	
	二零一零年	二零零九年
股份		
年內用作計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	2,893,150,000	2,735,117,000

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
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及 二零一零年一月一日：							
成本	424,132	1,727	3,188	31,953	36,358	525,686	1,023,044
累計折舊	(13,861)	(1,548)	(2,773)	(10,051)	(13,303)	-	(41,536)
賬面淨額	410,271	179	415	21,902	23,055	525,686	981,508
於二零一零年一月一日， 扣除累計折舊	410,271	179	415	21,902	23,055	525,686	981,508
添置	13,794	1,271	-	5,087	16,010	359,844	396,006
出售	(790)	-	-	(2)	(109)	-	(901)
年內折舊撥備	(20,955)	(535)	(246)	(6,607)	(4,369)	-	(32,712)
於二零一零年十二月三十一日， 扣除累計折舊	402,320	915	169	20,380	34,587	885,530	1,343,901
於二零一零年十二月三十一日：							
成本	436,358	2,998	3,188	37,035	52,207	885,530	1,417,316
累計折舊	(34,038)	(2,083)	(3,019)	(16,655)	(17,620)	-	(73,415)
賬面淨額	402,320	915	169	20,380	34,587	885,530	1,343,901
二零零九年十二月三十一日							
於二零零九年一月一日：							
成本	80,893	1,596	3,188	20,488	31,439	330,484	468,088
累計折舊	(6,379)	(1,428)	(2,286)	(4,725)	(10,002)	-	(24,820)
賬面淨額	74,514	168	902	15,763	21,437	330,484	443,268
於二零零九年一月一日， 扣除累計折舊	74,514	168	902	15,763	21,437	330,484	443,268
添置	-	131	-	11,465	4,919	538,441	554,956
轉撥	343,239	-	-	-	-	(343,239)	-
年內折舊撥備	(7,482)	(120)	(487)	(5,326)	(3,301)	-	(16,716)
於二零零九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	410,271	179	415	21,902	23,055	525,686	981,508
於二零零九年十二月三十一日：							
成本	424,132	1,727	3,188	31,953	36,358	525,686	1,023,044
累計折舊	(13,861)	(1,548)	(2,773)	(10,051)	(13,303)	-	(41,536)
賬面淨額	410,271	179	415	21,902	23,055	525,686	981,508

14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
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及 二零一零年一月一日：			
成本	48	482	530
累計折舊	(36)	(200)	(236)
賬面淨額	12	282	294
於二零一零年一月一日，扣除累計折舊 添置	12	282	294
年內折舊撥備	53	-	53
	(14)	(85)	(99)
於二零一零年十二月三十一日，扣除累計折舊	51	197	248
於二零一零年十二月三十一日：			
成本	101	482	583
累計折舊	(50)	(285)	(335)
賬面淨額	51	197	248
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日：			
成本	48	482	530
累計折舊	(22)	(111)	(133)
賬面淨額	26	371	397
於二零零九年一月一日，扣除累計折舊 年內折舊撥備	26	371	397
	(14)	(89)	(103)
於二零零九年十二月三十一日，扣除累計折舊	12	282	294
於二零零九年十二月三十一日：			
成本	48	482	530
累計折舊	(36)	(200)	(236)
賬面淨額	12	282	294

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面淨額合共約人民幣786,312,000元(二零零九年：約人民幣778,633,000元)的若干物業、廠房及設備已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註38(a))。

於二零零九年十二月三十一日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨額合共約人民幣338,949,000元的樓宇的房地產權證。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

15. 投資物業

本集團

	已竣工 投資物業 人民幣千元	二零一零年 在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元	已竣工 投資物業 人民幣千元	二零零九年 在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	3,431,260	70,200	3,501,460	3,546,400	-	3,546,400
轉撥自在建物業 - 採納香港 財務報告準則的改進	-	-	-	-	11,813	11,813
添置	-	10,724	10,724	-	-	-
轉撥	80,924	(80,924)	-	-	-	-
出售	(54,073)	-	(54,073)	(117,340)	-	(117,340)
公允值調整收益	3,869	-	3,869	2,200	58,387	60,587
於十二月三十一日的賬面金額	3,461,980	-	3,461,980	3,431,260	70,200	3,501,460

本集團的投資物業位於中國，相關土地按10至50年租期持有。

獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公開市場現行使用基準重估本集團的投資物業，於二零一零年十二月三十一日的價值為約人民幣3,461,980,000元(二零零九年：約人民幣3,501,460,000元)。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註39(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總租金收入	124,178	98,701
直接開支	(21,948)	(19,057)
淨租金收入	102,230	79,644

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面金額合共為約人民幣2,871,337,000元(二零零九年：約人民幣3,046,504,000元)的投資物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註38(a))。

於二零一零年十二月三十一日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨額約人民幣69,530,000元(二零零九年：人民幣70,200,000元)的投資物業的房地產權證。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第127頁。

16. 土地使用權

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	586,851	553,256
添置	307,655	40,171
年內確認攤銷	(14,116)	(6,576)
於十二月三十一日	880,390	586,851
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(14,116)	(14,018)
非流動部分	866,274	572,833

本集團的土地使用權位於中國，並按10至50年的租期持有。

本集團賬面淨額合共約人民幣182,406,000元(二零零九年：約人民幣210,323,000元)的若干土地使用權已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註38(a))。

於二零一零年十二月三十一日，本集團正向相關政府部門申請賬面淨額合共約人民幣310,829,000元(二零零九年：約人民幣20,319,000元)的若干土地之土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	300,306	300,306
應收附屬公司款項	6,415,161	6,738,406
就僱員以股份基礎酬金的注資	7,125	668
	6,722,592	7,039,380

計入上文於附屬公司的權益內的應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司 β	英屬處女群島／香港	1,000美元	100	-	投資控股
達運顧問有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
倡信國際有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
升濤企業有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
美佳企業有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
盛威企業有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
宏祥投資有限公司 β	英屬處女群島／香港	1美元	-	100	投資控股
廣州合景房地產 開發有限公司(「廣州合景」)* β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景美富房地產 開發有限公司 β	中國	12,930,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產 開發有限公司 β	中國	人民幣 35,000,000元	-	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展 有限公司** β	中國	人民幣 792,000,000元	-	100	物業開發
廣州市中天盈房地產 開發有限公司** β	中國	198,000,000美元	-	100	物業開發
廣州市天建房地產 開發有限公司** β	中國	人民幣 1,617,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理 有限公司** β	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理 有限公司** β	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營 有限公司** β	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產 開發有限公司 β	中國	人民幣 550,000,000元	-	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司 (「廣州亮宇」) β	中國	人民幣 30,000,000元	-	100	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司** β	中國	166,400,000港元	-	100	物業開發

17. 於附屬公司的權益(續)

主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
蘇州市合景房地產 開發有限公司(「蘇州合景」)# β	中國	人民幣 990,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發 有限公司(「廣州從化合景」)*# β	中國	99,000,000美元	-	100	物業開發
北京合景房地產開發 有限公司(「北京合景」)# β	中國	人民幣 70,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發 有限公司*# β	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發 有限公司*# β	中國	29,900,000美元	-	100	物業開發
廣州市合景創展酒店有限公司# β	中國	人民幣 30,000,000元	-	100	酒店營運
廣州市萬暉房地產開發有限公司 (「廣州萬暉」)# β (i)	中國	人民幣 330,000,000元	-	100	物業開發
廣州禮和置業發展有限公司 (「廣州禮和」)# β	中國	人民幣 640,000,000元	-	100	物業開發
成都市凱譽房地產開發有限公司# \wedge # β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
天津合景房地產開發有限公司# \wedge # β	中國	人民幣50,000,000元	-	100	物業開發
海南合景房地產開發有限公司# \wedge # β	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海合景房地產開發有限公司 (「上海合景」)# \wedge # β (ii)	中國	人民幣100,000,000元	-	100	物業開發
上海中導置業發展有限公司# \wedge # β	中國	人民幣100,000,000元	-	90	物業開發

* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等附屬公司的法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

\wedge 該等公司於年內新近成立。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

17. 於附屬公司的權益(續)

附註：

- (i) 廣州萬暉為廣州合景(本集團的附屬公司)的全資附屬公司，於二零零九年十月二十六日在中國成立，註冊資本為人民幣30,000,000元。廣州萬暉為一家從事廣州物業發展項目(即D3-4項目)的公司。於二零一零年一月，Citic Trust Co., Ltd. (「中信」)與廣州合景訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，廣州合景使用其於廣州萬暉的100%股權，以作為收購中信管理的信託(「中信信託」)下S1類信託單位(「S1信託單位」)的代價。廣州合景亦使用其應收廣州萬暉的債項人民幣135,000,000元，作為收購中信信託的S2類信託單位(「S2信託單位」)。該信託為期18個月，而中信可於一年後提早終止中信信託。中信信託包括三類信託單位，包括30,000,000個S1信託單位、135,000,000個S2信託單位及300,000,000個優先信託單位。中信信託各單位的認購價為人民幣1元。優先信託單位已售予中國公眾投資者。優先信託單位可享有回報，該回報乃根據所投資金額、所投資日數及預先釐定的回報率為基準計算。解散中信信託後，S1信託單位及S2信託單位的受益人在收取中信信託收入及中信信託資產分配時次等於優先信託單位。分派優先信託單位的本金額及預先釐定的回報後，經扣除其他法律及行政開支，S1信託單位及S2信託單位可享有中信信託的餘下利益。中信可決定向S1信託單位及S2信託單位分派資產的形式(可以現金及其他資產方式分派)，特別是中信可向S2信託單位持有人分派應收廣州萬暉的結餘人民幣135,000,000元。S1信託單位及S2信託單位不得轉讓，惟在本集團內轉讓則除外。

中信(作為信託人)可應用中信信託的資金，以將人民幣300,000,000元注入廣州萬暉作為註冊資本。進行有關注資(「該注資」)後，廣州萬暉的註冊資本其後增至人民幣330,000,000元，而中信持有廣州萬暉的100%股權(「該股權」)。

根據股權轉讓協議，廣州合景擁有可向中信收購該股權的優先選擇權(「優先選擇權」)；及廣州合景同意向中信支付維持其優先選擇權的費用(「優先選擇權費用」)。

股權轉讓協議生效日期後18個月內，根據股權轉讓協議，在達成下列條件後，廣州合景可向中信收購該股權：

- (a) 廣州合景已適時悉數支付優先選擇權費用及收購該股權的代價(「該代價」)；
- (b) 股權轉讓協議所述的相關擔保協議為有效及仍然有效，該擔保協議主要包括合景泰富提供的公司擔保及將廣州合景於其中一家附屬公司廣州亮宇的94.5%股權作出抵押，以擔保廣州合景履行其於股權轉讓協議所述的責任；
- (c) 中信與廣州合景訂立的相關協議，以及股權轉讓協議的擔保人為有效及仍然有效，且無嚴重違反合約；及
- (d) 股權轉讓協議生效日期後60個營業日內，已向相關政府部門申請將D3-4項目下的相關土地使用權轉讓予廣州萬暉，而相關土地使用權的轉讓已於二零一零年三月完成。

此外，廣州合景可在股權轉讓協議生效日期後12個月內提早行使其優先選擇權，惟須已達成上述所有四項條件。

在上述時限內，倘(a)尚未達成上述條件；或(b)廣州合景尚未以書面通知中信其行使優先選擇權；或(c)廣州合景拖欠支付該代價及優先選擇權費用，則中信可向廣州合景發出書面通知，要求廣州合景在三日內收購該股權及清償該代價及優先選擇權費用。

倘(a)廣州合景以書面通知中信，其不會收購該股權；或(b)廣州合景未能在三日內清償該代價及優先選擇權費用，則優先選擇權將被沒收，且中信可向其他人士出售該股權。

17. 於附屬公司的權益 (續)

附註：(續)

(i) (續)

倘出現以下任何條件，則中信可要求廣州合景無條件收購該股權：

- (a) 廣州合景延遲支付優先選擇權費用，且仍未能在中信發出要求通知後三日內悉數清償優先選擇權費用；
- (b) 股權轉讓協議生效日期後18個月內，廣州合景尚未要求中信向廣州合景出售該股權；
- (c) 股權轉讓協議所訂明的擔保協議尚未生效；
- (d) 股權轉讓協議生效日期後60個營業日內，尚未向相關政府部門申請將若干土地使用權轉讓予廣州萬暉；
- (e) 股權轉讓協議生效日期後11個月內，未能向廣州萬暉轉讓D3-4項目下的相關土地使用權證的所有權；
- (f) 股權轉讓協議生效日期後18個月內，廣州萬暉概無可供分派的保留盈利，或可供分派的保留盈利金額不足人民幣330,000,000元；或
- (g) 股權轉讓協議生效日期後18個月失效。

繼股權轉讓協議後，中信、廣州合景與中國工商銀行-廣州分行(「中國工商銀行廣州分行」)於二零一零年一月訂立協議(「委託協議」)，據此，中信委託(a)廣州合景經營及管理該股權；及(b)中國工商銀行廣州分行保障D3-4項目的土地使用權及其他相關證書。

完成注資後，由於本公司對廣州萬暉擁有單一控制權，故廣州萬暉繼續成為本公司的附屬公司。

- (ii) 於本公司日期為二零一一年一月二十日的公告內，該公司的英文名稱亦稱為Shanghai KWG Real Estate Development Co., Ltd.。

本年內，本集團收購廣州恒建工程有限公司(「廣州恒建」)。有關該次收購事項的進一步詳情載於財務報表附註36(a)內。

在過往年度，本集團收購廣州禮和。有關該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註30及36(a)。

上表列出的本公司附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,822,956	1,348,990
向聯營公司墊款	580,632	-
	3,403,588	1,348,990

	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向聯營公司墊款	1,888	-

計入本集團流動負債的應付聯營公司款項約人民幣442,382,000元(二零零九年：約人民幣129,956,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

主要聯營公司的詳情如下：

公司名稱	持有已發行股份的詳情	註冊地點	本集團	
			應佔擁有權 權益百分比	主要業務
蘇州市凱譽房地產開發有限公司(「蘇州凱譽」)# β (i)	註冊股本每股人民幣1元	中國	29.94%	物業開發
Lyntondale Holdings Limited β (ii)	註冊股本每股1美元	英屬處女群島	20.00%	投資控股
佛山市新升房地產開發有限公司(「佛山新升」)# β (ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新峰房地產開發有限公司(「佛山新峰」)# β (ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘(續)

主要聯營公司的詳情如下：(續)

公司名稱	持有已發行股份的詳情	註冊地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
佛山市新晉房地產開發有限公司 (「佛山新晉」) # β(ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
Bonserry Investments Limited β(ii)	普通股每股1美元	英屬處女群島	20.00%	投資控股
佛山市新駿房地產開發有限公司 (「佛山新駿」) # β(ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山市新昊房地產開發有限公司 (「佛山新昊」) # β(ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山新匯房地產開發有限公司 (「佛山新匯」) # β(ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
佛山新景房地產開發有限公司 (「佛山新景」) # β(ii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	20.00%	物業開發
上海環東房地產開發有限公司 (「上海環東」) # β(iii)	註冊股本每股人民幣1元	中國	52.21%	物業開發

該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

上述於聯營公司的投資由本公司透過全資附屬公司間接持有。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘(續)

附註：

- (i) 於二零零九年十二月二十四日，中國建設銀行蘇州市分行(「中國建行蘇州分行」)(作為創立人及受益人)與江西國際信託股份有限公司(「江西國際」)(作為受託人)訂立信託協議(「信託協議」)，藉此成立了信託(「中國建行信託」)。信託資本(「信託資本」)的最高金額為人民幣901,000,000元，其中包括901,000,000個每個面值人民幣1元的信託單位。根據信託協議的條款，信託資本將用作增加蘇州凱譽的註冊資本。蘇州凱譽為本集團於二零零九年十二月成立的非全資附屬公司，負責蘇州高新區的房地產發展項目。中國建行蘇州分行通過出售投資產品(「人民幣理財產品」)已籌集信託資本。人民幣理財產品包括900,000,000個優先級信託單位(「中國建行優先級信託單位」)及1,000,000個次級信託單位(「中國建行次級信託單位」)，認購價均為每個單位人民幣1元。所有中國建行優先級信託單位乃供公眾人士認購，而全數中國建行次級信託單位已由蘇州合景認購。人民幣理財產品的有效期為1.5年，由中國建行信託成立日期(「信託成立日期」，即二零零九年十二月二十四日)開始，惟可在發生若干事件後提前終止。中國建行優先級信託單位或中國建行次級信託單位不得提前贖回。

就中國建行信託而言，下列協議已於二零零九年十二月二十四日訂立：

- (a) 受託人、蘇州合景及蘇州市金竹置業發展有限公司(「蘇州金竹」)已訂立增資協議(「增資協議」)，通過注資(「注資」)：
 (i) 受託人向蘇州凱譽注入人民幣901,000,000元；(ii) 蘇州合景向蘇州凱譽注入人民幣89,000,000元；及(iii) 蘇州金竹向蘇州凱譽注入人民幣110,000,000元，將蘇州凱譽的註冊資本，由人民幣400,000,000元增至人民幣1,500,000,000元。緊接注資完成之前，蘇州凱譽由蘇州合景擁有90%、蘇州金竹擁有10%。注資完成之後，蘇州凱譽將由中國建行信託擁有60.06%、蘇州合景擁有29.94%、蘇州金竹擁有10.00%。
- (b) 蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立產品單位選擇權協議(「產品單位選擇權協議」)，據此，於發生若干重大不利事件(「重大不利事件」)時，中國建行蘇州分行有權行使選擇權，要求蘇州合景收購所有中國建行優先級信託單位，代價相等於向中國建行蘇州分行支付相等於「每個面值人民幣1元中國建行優先級信託單位數目 × (1 + 11.5% × 中國建行優先級信託單位投資日數 / 360)」的金額(「轉讓費」)。若無發生重大不利事件，蘇州合景有權於信託成立日期後一年期間屆滿後，收購所有中國建行優先級信託單位。蘇州合景應不遲於信託成立日期後1.5年屆滿前一日，完成收購所有中國建行優先級信託單位及支付餘下代價。
- (c) 蘇州合景與中國建行蘇州分行已訂立抵押協議(「抵押協議」)，據此，蘇州合景將其所持蘇州凱譽的全部股權，抵押於中國建行蘇州分行，作為蘇州合景履行上文(b)所述產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。
- (d) 本公司及本集團全資附屬公司廣州合景與中國建行蘇州分行已訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司及廣州合景已向中國建行蘇州分行提供擔保，作為蘇州合景履行上文(b)所述產品單位選擇權協議及相關義務的擔保。
- (e) 受託人、中國建行蘇州分行、蘇州合景、蘇州金竹與蘇州凱譽已訂立監管協議(「監管協議」)，據此，信託資本將存入中國建行蘇州分行的託管銀行戶口，中國建行蘇州分行將根據監管協議管理信託資本。

於注資完成後，由於本集團概無擁有對蘇州凱譽的單方面控制權，惟可對蘇州凱譽行使重大影響力，故蘇州凱譽成為本集團的聯營公司。

- (ii) 於二零一零年三月十七日，本集團與新鴻基發展(中國)有限公司(「新鴻基」)訂立兩份合作協議，以收購Lyntondale Holdings Limited(其持有佛山新升、佛山新峰及佛山新晉的100%股權)的20%股權及Bonserry Investments Limited(其持有佛山新駿、佛山新昊、佛山新匯及佛山新景的股權100%)的20%股權。有關該次收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年三月十七日的公告內。

18. 於聯營公司的權益／於聯營公司的結餘(續)

附註：(續)

- (iii) 廣州合景透過其全資附屬公司廣州市萬璟房地產開發有限公司(「廣州萬璟」)及上海合景持有項目公司上海璟東(廣州萬璟及上海合景各持有其50%股權)，並注資人民幣50,000,000元。成立上海璟東的目的為發展上海物業項目。

於二零一零年九月二十九日，廣州合景、上海合景及廣州萬璟與New China Trust Company Limited(「新華信託」)訂立合作協議(「新華合作協議」)，據此，新華信託已同意向廣州萬璟注資人民幣650,000,000元作為股本。完成注資後，廣州合景於廣州萬璟的股權被攤薄至4.41%，而新華信託成為持有廣州萬璟的95.59%權益的股東。新華信託持有的有關股權轉撥至信託計劃(「新華信託計劃」)，該計劃由新華信託成立及管理。新華信託自新華信託計劃的優先信託單位投資者所籌集的資金人民幣650,000,000元，其後透過廣州萬璟注入上海璟東作為股本。同時，上海合景向上海璟東注入現金人民幣650,000,000元作為股本。因此，上海璟東的股本增加人民幣1,300,000,000元中包括來自新華信託的人民幣650,000,000元及來自上海合景的人民幣650,000,000元。完成新華合作協議後，本集團實際持有上海璟東的52.21%股權。新華信託計劃透過其於廣州萬璟的股權而持有上海璟東的餘下47.79%實際股權。

儘管本集團持有廣州萬璟的4.41%股權及持有上海璟東的52.21%股權，然而本集團未能控制廣州萬璟及上海璟東的董事會，即使本集團可委任廣州萬璟及上海璟東的大部分董事會成員，此乃由於新華信託擁有可否決廣州萬璟及上海璟東董事會主要決定的否決權。由於本集團失去對廣州萬璟及上海璟東的控制權，但仍可對廣州萬璟及上海璟東的決定發揮重大影響力，廣州萬璟及上海璟東成為本集團的聯營公司。

上表列出本集團之聯營公司。董事認為，該等聯營公司主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值的主要部分。董事認為，列出其他聯營公司的詳情會令資料過於冗長。

下表闡述本集團聯營公司的財務資料概要：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產	6,894,131	1,694,367
負債	(3,993,553)	(194,400)
收入	868	-
開支	(9,682)	(33)

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,750,785	88,582
向共同控制實體墊款	1,684,129	1,139,454
	5,434,914	1,228,036
	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於共同控制實體的權益	1,250,786	-
向共同控制實體墊款	412,810	-
	1,663,596	-

向共同控制實體墊款為無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘(續)

計入本集團流動資產的應收共同控制實體款項約人民幣46,155,000元(二零零九年：約人民幣46,999,000元)為無抵押、免息及無固定還款期。

計入本集團及本公司流動負債的應付共同控制實體款項約人民幣73,454,000元(二零零九年：零)為無抵押、免息及無固定還款期。

主要共同控制實體的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊地點	擁有權權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市威佰置業發展 有限公司# β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
宝濤投資有限公司 β	普通股每股1美元	英屬處女群島	50	50	50	投資控股
雋升有限公司 β	普通股每股1港元	香港	50	50	50	投資控股
廣州市富景房地產開發 有限公司# β	註冊股本每股1港元	中國	33.3	33.3	33.3	物業開發
上海真東置業有限公司# β	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
天津津南新城房地產開發有限 公司(「天津津南」)# β (i)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
天津和安投資有限公司 (「天津和安」)# β (i)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	25	25	25	物業開發
上海城投悅城置業有限公司 (「上海城投悅城」)# β (ii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	35	35	35	物業開發
成都市宏譽房地產開發 有限公司# β (iii)	註冊股本每股 人民幣1元	中國	50	50	50	物業開發
潤航投資有限公司 β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股
總冠有限公司 β	普通股每股1港元	香港	28.6	28.6	28.6	投資控股

該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

β 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之另一成員公司審核。

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘(續)

附註：

- (i) 於二零一零年八月二十五日，北京合景與三名獨立第三方訂立股東協議(統稱為「四名訂約方」)，內容有關透過成立項目公司天津津南以發展天津的物業項目。執行股東協議後，四名訂約方各自持有天津津南的25.00%股權，而天津津南被視為北京合景持有的共同控制實體。有關該收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日的公告內。

於二零一零年九月十七日，四名訂約方與平安信託有限責任公司(「平安信託」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，以向平安信託轉讓其於天津津南的98.16%(即各為24.54%)股權，總現金代價為人民幣3,600,000,000元(即各為人民幣900,000,000元)，該98.16%股權轉撥至信託計劃(「平安信託計劃」)，該計劃由平安信託成立及管理。平安信託計劃所支付的銷售所得款項，乃透過平安信託計劃向若干投資者發行3,600,000,000個優先級信託單位(「平安優先級信託單位」)而籌得的所得款項總額人民幣3,600,000,000元撥付。四名訂約方所收取的上述銷售所得款項人民幣3,600,000,000元其後已透過天津和安向天津津南墊款(天津和安由四名訂約方單一控制，各持有其25.00%)，而天津和安其後根據四名訂約方、天津津南與平安信託於二零一零年八月訂立的框架協議(「框架協議」)所載規定使用應收天津津南的應收貸款人民幣3,600,000,000元，以作認購平安信託計劃中3,600,000,000個次級信託單位(「平安次級信託單位」)。

平安信託計劃的有效期為18個月，向平安信託授予擔保回報率為每年13%。信託期結束時，平安信託將獲償還認購款項人民幣3,600,000,000元，另加擔保回報總額人民幣702,000,000元，且平安次級信託單位持有人將享有天津津南的98.16%股權。此外，四名訂約方向平安信託授予一項選擇權，可於信託期結束時按預先釐定的代價收購天津津南最多16.00%股權。獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司於二零一零年八月二十五日及二零一零年十二月三十一日重估該等購股權。董事認為，該等購股權的公允值並不重大。

平安信託計劃期內，由於天津津南乃由四名訂約方及平安信託共同控制，故天津津南繼續以本集團的共同控制實體的方式入賬。

有關上述交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年九月十七日的公告內。

- (ii) 於二零一零年十一月五日，本集團與廣州富力訂立購股協議，以收購一家於開曼群島註冊成立的公司Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.的全部已發行及繳足股本，而Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.持有上海城投悅城的70.00%註冊資本，而上海城投悅城持有上海四幅土地及在該地上已發展及在建物業，代價為353,500,000美元。有關該收購的進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十一月五日的公告內。

- (iii) 有關該合營企業安排的詳情載於本公司日期為二零一零年十一月十日的公告內。

除上海城投悅城外，上述於共同控制實體的投資均由本公司透過全資附屬公司間接持有。

上表列出本集團之共同控制實體。董事認為，該等共同控制實體主要影響本集團本年度業績或組成資產淨值的主要部分。董事認為，列出其他共同控制實體的詳情會令資料過於冗長。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

19. 於共同控制實體的權益／於共同控制實體的結餘(續)

下表闡述本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔共同控制實體資產及負債：		
非流動資產	957,347	6,614
流動資產	6,121,298	1,499,720
流動負債	(2,092,508)	(1,417,752)
非流動負債	(1,235,352)	-
資產淨值	3,750,785	88,582
分佔共同控制實體業績：		
收入	51,703	294,544
其他收入	4,759	375
	56,462	294,919
總開支	(37,012)	(189,264)
稅項	(7,965)	(40,631)
稅後利潤	11,485	65,024

20. 在建物業

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預期於下列限期收回的在建物業：		
一年內	11,940,440	13,612,605
超過一年	1,789,587	338,497
	13,730,027	13,951,102

本集團的在建物業位於中國。

本集團賬面金額合共約人民幣6,123,124,000元(二零零九年：約人民幣3,953,230,000元)的若干在建物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註38(a))。

於二零一零年十二月三十一日，本集團在建物業包括賬面淨額合共約人民幣778,662,000元(二零零九年：約人民幣860,209,000元)的土地成本。本集團正向相關政府部門申請土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第127頁。

21. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面金額合共約人民幣335,763,000元(二零零九年：約人民幣514,362,000元)的若干持作銷售用途的竣工物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註38(a))。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於年報第127頁。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包含來自物業銷售的應收款及經營租賃的租金。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
三個月內	31,035	114,644
四至六個月	3,135	12,830
七至十二個月	4,952	12,162
一年以上	8,565	7,777
	47,687	147,413

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
並非逾期或減值	34,170	127,474
逾期一至六個月	13,517	19,939
	47,687	147,413

本集團的應收貿易賬款與多名不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為近期並無拖欠違約的記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

23. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付款	497,469	240,892	10,128	87
按金及其他應收款	1,181,968	212,147	66,210	237
	1,679,437	453,039	76,338	324

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與近期並無拖欠違約記錄的應收款有關。

24. 可收回稅款／應付稅項

(a) 可收回稅款

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預付企業所得稅	17,265	5,477
預付土地增值稅	42,185	19,015
	59,450	24,492

(b) 應付稅項

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付企業所得稅	609,848	338,660
應付土地增值稅	1,608,123	1,080,148
	2,217,971	1,418,808

25. 現金及現金等值物及受限制現金

附註	本集團		本公司	
	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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,594,696	3,572,872	435,801	172,551
定期存款	3,208,905	37,702	8,593	8,882
	6,803,601	3,610,574	444,394	181,433
減：受限制現金 (a)	(1,527,992)	(1,069,876)	-	-
現金及現金等值物	5,275,609	2,540,698	444,394	181,433
以人民幣計值 (b)	6,207,741	3,362,484	-	-
以其他貨幣計值	595,860	248,090	444,394	181,433
	6,803,601	3,610,574	444,394	181,433

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零一零年十二月三十一日，該等擔保按金約為人民幣1,460,392,000元（二零零九年：約人民幣1,066,876,000元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干定期存款人民幣67,600,000元（二零零九年：人民幣3,000,000元）已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註38(a)）。

- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限為一日，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。

26. 應付貿易賬款

於報告期終的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內或按要求償還	1,670,898	1,415,470

應付貿易賬款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

27. 其他應付款及應計款項

	附註	本集團		本公司	
		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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已收按金及預收款項		6,686,400	3,308,456	-	-
其他應付款及應計款項	(a)	1,905,837	1,710,205	78,960	4,172
遞延收入	(b)	153,025	203,700	-	-
		8,745,262	5,222,361	78,960	4,172

(a) 於二零一零年十二月三十一日，其他應付款包括有關本集團的中信信託及中國建行信託的信託融資安排而分別產生人民幣300,000,000元及人民幣953,500,000元的財務責任。有關該等信託融資安排的詳情載於財務報表附註17(i)及18(i)。

(b) 遞延收入與二零零九年獲取用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區內之項目的政府資助人民幣203,700,000元相關。年內，約人民幣50,675,000元(二零零九年：零)已計入銷售成本內。

其他應付款為免息，並通常於三至六個月期內結清。

28. 附息銀行及其他借貸

	二零一零年			二零零九年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
本集團						
流動						
銀行貸款						
- 有抵押	5.40-5.85	2011	382,194	5.40-8.32	2010	408,210
- 以美元計值的有抵押貸款	倫敦銀行同業 拆息加3.20	2011	595,646	-	-	-
銀行貸款 - 無抵押	-	-	-	4.50-8.32	2010	1,438,693
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	5.13-6.24	2011	606,133	5.13-8.70	2010	480,246
- 以港元計值的有抵押貸款	香港銀行同業拆息加 1.25-香港銀行同業 拆息加4.50	2011	264,577	香港銀行同業拆息 加1.25-香港銀行 同業拆息加4.50	2010	211,244
- 無抵押	5.13-5.60	2011	433,124	5.13-7.18	2010	28,235
			2,281,674			2,566,628
非流動						
銀行貸款 - 有抵押	4.40-7.15	2012-2019	7,206,116	4.86-8.90	2011-2019	4,745,085
銀行貸款						
- 以港元計值的 有抵押貸款	香港銀行同業拆息加 1.25-香港銀行同業 拆息加4.00	2012-2014	734,499	香港銀行同業拆息 加1.25-香港銀行 同業拆息加4.50	2011-2014	594,107
銀行貸款 - 無抵押	5.40-5.60	2012-2013	238,000	5.13-7.18	2011	479,625
銀行貸款						
- 以港元計值的無抵押貸款	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	253,010	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	260,035
優先票據						
- 以美元計值的有抵押貸款 ⁽¹⁾	12.50	2017	1,618,331	-	-	-
			10,049,956			6,078,852
			12,331,630			8,645,480

	二零一零年			二零零九年		
	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日	人民幣千元
本公司						
非流動						
銀行貸款						
- 以港元計值的無抵押貸款	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	253,010	香港銀行同業 拆息加3.00	2012	260,035
優先票據						
- 以美元計值的有抵押貸款 ⁽¹⁾	12.50	2017	1,618,331	-	-	-
			1,871,341			260,035

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

28. 附息銀行及其他借貸(續)

	本集團		本公司	
	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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於一年內或應要求	2,281,674	2,566,628	-	-
於第二年	2,948,962	1,790,408	253,010	-
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,775,663	3,451,974	-	260,035
五年後	707,000	836,470	-	-
	10,713,299	8,645,480	253,010	260,035
應付優先票據：				
五年後	1,618,331	-	1,618,331	-
	12,331,630	8,645,480	1,871,341	260,035

本集團若干借貸以本集團的資產作抵押，詳情於附註38披露。

除上述已註明的借貸以港元及美元列值外，於報告期終所有借貸均以人民幣列值。

本公司董事認為本集團借貸的賬面值與其公允值相若。

附註：

- (i) 於二零一零年八月十一日，本公司發行年息12.5%面值250,000,000美元(等值約人民幣1,693,123,000元)優先票據。本公司有權於若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息12.5%計息，於二零一一年二月十八日開始每年的二月十八日及八月十八日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一零年八月十二日及二零一零年八月十九日的相關公告內。

29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	二零一零年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	17,491	38,214	625,764	-	681,469
於年內收益表扣除／(入賬) 的遞延稅項(附註10)	6,956	-	(9,852)	56,753	53,857
於二零一零年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	24,447	38,214	615,912	56,753	735,326

遞延稅項資產

本集團

	二零一零年					
	超出相關 折舊免稅額的 折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	567	299,092	23,956	80,466	50,925	455,006
於年內收益表入賬／(扣除) 的遞延稅項(附註10)	447	173,538	(19,400)	72,796	(12,669)	214,712
於二零一零年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	1,014	472,630	4,556	153,262	38,256	669,718
於二零一零年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						(65,608)

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

29. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

本集團

	二零零九年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	11,017	38,214	631,295	17,389	697,915
於年內收益表扣除/(入賬) 的遞延稅項(附註10)	6,474	-	(5,531)	(17,389)	(16,446)
於二零零九年十二月三十一日 的遞延稅項負債總額	17,491	38,214	625,764	-	681,469

遞延稅項資產

本集團

	二零零九年					
	超出相關 折舊免稅額的 折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	政府資助 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	215	211,283	14,023	14,143	-	239,664
於年內收益表入賬 的遞延稅項(附註10)	352	87,809	9,933	66,323	50,925	215,342
於二零零九年十二月三十一日 的遞延稅項資產總額	567	299,092	23,956	80,466	50,925	455,006
於二零零九年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額						(226,463)

29. 遞延稅項(續)

就呈列財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	603,560	398,325
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(669,168)	(624,788)
	(65,608)	(226,463)

本集團未動用的稅項虧損為約人民幣35,351,000元(二零零九年：約人民幣110,698,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。由於遞延稅項於虧損多時的附屬公司產生，故有關約人民幣17,127,000元(二零零九年：約人民幣14,874,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，且並不認為將有未來應課稅利潤可抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外資企業向外國投資者宣派之股息需徵收10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，且適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與外國投資者司法管轄區內訂立稅務條約，則採用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為於中國內地成立的附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息而繳納預扣稅。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

30. 遞延收入

本集團與賣方(「賣方」)於二零零九年九月十七日訂立協議，據此，本集團應向賣方支付現金代價人民幣100,000,000元及轉讓若干公寓和本集團於其將根據中國法律成立之新公司所擁有的全部股權，而該公司將持有本集團在廣州禮和部分土地上興建價值人民幣700,000,000元的若干物業(統稱「轉讓物業」)，以交換廣州禮和的全部股權權益。交換轉讓物業按產生收入的交易法入賬。於二零一零年十二月三十一日，轉讓物業仍在建設中，尚未轉讓予賣方。因此，上述收入仍在遞延，並於交付轉讓物業時確認。有關收購廣州禮和的進一步詳情，於財務報表附註36(a)披露。

31. 其他非流動負債

於二零一零年十二月三十一日，有關新華信託計劃及平安信託計劃的信託融資安排而產生的財務責任分別為人民幣656,828,000元及人民幣932,467,000元，已在本集團的其他非流動負債入賬。有關該等信託融資的安排詳情分別載於財務報表附註18(iii)及附註19(i)。

32. 股本

股份

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
法定：		
8,000,000,000股(二零零九年：8,000,000,000股)		
每股面值0.10港元的普通股	786,113	786,113
已發行及悉數繳足：		
2,893,150,000股(二零零九年：2,893,750,000股)		
每股面值0.10港元的普通股	280,485	280,538

32. 股本(續)

股本變動如下：

- (a) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司按5.10港元發行合共300,000,000股普通股，而已收代價總額(扣除交易成本後)約為1,501,107,000港元(相等於約人民幣1,323,226,000元)。
- (b) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)按約3,454,000港元(相等於約人民幣3,041,000元)購回合共600,000股普通股，而已付代價總額(包括交易成本)約為3,458,000港元(相等於約人民幣3,045,000元)。該等購回的股份於二零一零年一月八日被註銷。

本公司已發行股本交易的概要載列如下：

	普通股 數目	普通股 面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份 溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	2,593,750,000	259,375	254,093	5,321,931	5,576,024
發行股份	300,000,000	30,000	26,445	1,322,250	1,348,695
股份發行開支	-	-	-	(25,469)	(25,469)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	2,893,750,000	289,375	280,538	6,618,712	6,899,250
註銷股份	(600,000)	(60)	(53)	(2,988)	(3,041)
於二零一零年十二月三十一日	2,893,150,000	289,315	280,485	6,615,724	6,896,209

33. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，該計劃獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述該計劃的批准於本公司股份在聯交所上市時無條件地生效。該計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及回報。該計劃的合資格參與者包括本集團董事(當中包括獨立非執行董事)、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、顧問及中介人。該計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據該計劃，現時獲准授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨二零零七年本公司股份的全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據該計劃授出之尚未行使購股權時發行的股份數目於任何時間不可超逾不時已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行予該計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

33. 購股權計劃(續)

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值(根據本公司於授出日期的股價)5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東預先批准。

購股權可根據該計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事會釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的最高者：(i)本公司股份於購股權授出當日於聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

於二零零九年十二月十八日及二零一零年三月三十日，本公司向承授人分別授出8,457,000份及8,000,000份購股權，包括本公司董事會及本集團若干僱員。於批准該等財務報表日期，承授人並無行使或本公司並無註銷任何購股權。

報告期終尚未行使的購股權詳情載列如下：

	購股權數目
於二零一零年一月一日	8,457,000
年內已授出及獲接納	8,000,000
於二零一零年十二月三十一日	16,457,000

於二零零九年十二月十八日及二零一零年三月三十日授出的尚未行使購股權的行使價分別為每股股份6.24港元及5.67港元。

本公司股份於二零零九年十二月十八日及二零一零年三月三十日(即授出日期)的收市價分別為每股股份6.23港元及5.60港元。

33. 購股權計劃(續)

向本公司執行董事、本公司及其附屬公司的僱員授出的購股權於下列期間可予行使：

於二零零九年十二月十八日授出的購股權

- (i) 於二零零九年十二月十八日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零零九年十二月十八日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (iii) 於二零零九年十二月十八日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (iv) 於二零零九年十二月十八日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部餘下購股權，惟在各情況下，不可於二零一四年十二月十七日後行使購股權。

向本公司獨立非執行董事授出的購股權可於二零一四年十二月十七日前任何時間予以行使。

於二零一零年三月三十日授出的購股權

- (i) 於授出日期後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多25%；
- (ii) 於二零一零年三月三十日起計12個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多18.75%；
- (iii) 於二零一零年三月三十日起計24個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多18.75%；
- (iv) 於二零一零年三月三十日起計36個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多18.75%；
- (v) 於二零一零年三月三十日起計48個月屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的全部餘下購股權，惟在各情況下，不可於二零一五年三月二十九日後行使購股權。

各承授人接納獲授的購股權時須支付1.00港元。

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內授出的購股權的公允值於授出日期使用該模式釐定約為人民幣20,094,000元(二零零九年：約人民幣19,938,000元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團已確認購股權開支約人民幣19,463,000元(二零零九年：約人民幣1,194,000元)。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

33. 購股權計劃(續)

計算購股權公允值時所使用的輸入數據如下：

	於二零一零年 三月三十日授出的 購股權	於二零零九年 十二月十八日授出的 購股權
授出日期股價	5.60港元	6.23港元
行使價	5.67港元	6.24港元
預計年期	5年	5年
預計波幅	77%	63%-69%
預期股息率(%)	1.07%	1.48%
無風險利率(%)	0.99%-1.74%	0.72%-1.21%

本公司使用該模式估計購股權的公允值。在計算購股權的公允值時所使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變動或會導致購股權的公允值出現變動。

於各報告日期，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響(如有)將於收益表內確認，並對以股權結算購股權儲備作出相應調整。

按照本公司現時的股本架構，全面行使尚未行使的購股權可導致額外發行16,457,000股本公司普通股，額外股本約為1,646,000港元(相等於約人民幣1,401,000元)及股份溢價約為96,486,000港元(相等於約人民幣82,103,000元)(扣除發行開支前)。

於批准財務報表日期，本公司在該計劃下有16,457,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.6%。

34. 儲備**(a) 本集團**

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本公司於中國註冊的附屬公司須轉撥根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣132,848,000元(二零零九年：約人民幣74,559,000元)至該等儲備金。

34. 儲備(續)

(b) 本公司

	附註	股份	實繳盈餘 人民幣 千元	匯兌變動	以股權結	保留利潤 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
		溢價賬 人民幣 千元		儲備 人民幣 千元	算購股權 儲備 人民幣 千元		
於二零零九年一月一日							
的結餘		5,321,931	308,006	(551,207)	-	337,009	5,415,739
發行股份		1,322,250	-	-	-	-	1,322,250
股份發行開支		(25,469)	-	-	-	-	(25,469)
購股權開支		-	-	-	1,194	-	1,194
年度虧損		-	-	-	-	(23,862)	(23,862)
匯兌調整		-	-	(10,125)	-	-	(10,125)
擬派二零零九年 末期股息	12	-	-	-	-	(144,658)	(144,658)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日		6,618,712	308,006	(561,332)	1,194	168,489	6,535,069
註銷股份		(2,988)	-	-	-	-	(2,988)
購股權開支		-	-	-	19,463	-	19,463
年度利潤		-	-	-	-	260,269	260,269
匯兌調整		-	-	(206,997)	-	-	(206,997)
擬派二零一零年 末期股息	12	-	-	-	-	(318,247)	(318,247)
於二零一零年 十二月三十一日		6,615,724	308,006	(768,329)	20,657	110,511	6,286,569

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出為此交換的本公司股份面值。

以股權結算購股權儲備包括已授出但尚未行使購股權的公允值，進一步闡述載於財務報表附註2.4有關以股份基礎支付的交易的會計政策。該款額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或相關購股權屆滿或被放棄時轉撥至保留利潤。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

35. 於共同控制業務之投資

本集團已按共同控制業務之形式與若干訂約方訂立三項(二零零九年：三項)合資企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零零九年：三項)物業開發項目。於二零一零年十二月三十一日，就該等共同控制業務確認的資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產	1,090,038	964,130
負債	(115,092)	(139,665)

36. 合併現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收購一家於中國註冊的公司廣州恒建的100%股權。廣州恒建從事物業建築業務。該收購的購買代價為人民幣45,556,000元，本公司已於收購日悉數支付。該項交易以業務合併方式入賬。

於收購日期，廣州恒建的可識別資產及負債的公允值如下：

	二零一零年 人民幣千元
收購的資產淨值：	
預付款、按金及其他應收款	9,433
現金及銀行結餘	45,301
其他應付款	(9,178)
	45,556
以下列方式支付：	
現金	45,556

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團從賣方收購的中國若干在建物業及其相關資產及負債。該項收購乃透過收購廣州禮和全部股權的方式進行，並自此廣州禮和成為本集團的全資附屬公司。由於所購入的附屬公司為物業控股公司，並不購成一項業務，故該項交易以購買資產及負責入賬，而非以業務併購方式入賬。

36. 合併現金流量表附註(續)

(a) 收購附屬公司(續)

於收購日期，廣州禮和的可識別資產及負債的賬面值如下：

	二零零九年 人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業、廠房及設備	244
在建物業	2,460,209
預付款、按金及其他應收款	65,818
現金及銀行結餘	5,556
其他應付款	(1,731,827)
	800,000
以下列方式支付：	
現金	100,000
轉讓物業	700,000
	800,000

本公司以現金人民幣100,000,000元、若干公寓以及本集團於其將根據中國法律成立新公司擁有的全部股權(而該公司將持有本集團在廣州禮和部分土地上興建的若干物業)向賣方支付收購廣州禮和的代價。

收購附屬公司的現金及現金等值物的現金流出淨額的分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金代價	45,556	100,000
收購的現金及銀行結餘	(45,301)	(5,556)
收購附屬公司的現金及現金等值物的現金流出淨額	255	94,444

(b) 收購廣州亮宇及得正有限公司(「得正」)的額外權益

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團收購廣州亮宇的額外5.5%股權，將其擁有權增加至100%，並已向當時的股東支付現金代價人民幣30.0百萬元。已收購非控股權益的賬面值約為人民幣3.6百萬元。代價與已收購權益的賬面值之差額約人民幣26.4百萬元已於權益內的資本儲備項下確認。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團收購得正的額外35%股權，將其擁有權增加至100%，並已向當時的股東支付現金代價約人民幣716.0百萬元。額外收購權益的賬面值約為人民幣718.2百萬元。代價與已收購權益的賬面值之差額約人民幣2.2百萬元已於權益內的資本儲備項下確認。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

36. 合併現金流量表附註(續)

(c) 解散附屬公司

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，解散本集團擁有90%權益的附屬公司東莞市合景漢源置業有限公司#。現金結餘約人民幣2.0百萬元獲分派予該附屬公司的非控股股東。

(d) 主要非現金交易

就上文(a)所述收購廣州禮和，於二零零九年九月十七日，本集團與賣方進一步訂立債權轉讓協議，據此，賣方同意轉讓債權約人民幣1,695,000,000元給本集團，代價為上述相同金額。

該公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

37. 或然負債

於報告期終，在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	本集團	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就授予本集團若干物業買家之按揭額度而向銀行作出的擔保	(a)	6,160,559	4,067,148
就授予聯營公司之銀行貸款而向銀行作出的擔保		160,000	–
就授予共同控制實體之銀行貸款而向銀行作出的擔保		299,970	–
就應付共同控制實體款項而向第三方作出的擔保		900,000	–
就授予賣方之銀行貸款而向銀行作出的擔保	(b)	700,000	700,000
		8,220,529	4,767,148

37. 或然負債(續)

附註：

- (a) 於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭額度而向若干銀行提供擔保，該等按揭額度涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權(但不限於)接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而本公司董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 就轉讓廣州禮和股權訂立協議前，賣方已取得人民幣700,000,000元的銀行貸款。廣州禮和的土地使用權已抵押給銀行，以取得有關銀行融資。本集團已同意以銀行為受益人提供有關銀行貸款的擔保，以促使解除廣州禮和持有的土地使用權抵押。

根據上述協議，(i)倘解除廣州禮和的土地抵押後，賣方未能交付廣州禮和的土地使用權證，則本集團無責任須轉讓物業給賣方；及(ii)本集團有權於人民幣700,000,000元的代價結餘中，按實際金額的基準扣減因賣方未能或無能力償還銀行貸款逾三個月以上而蒙受的任何虧損或損失。在該情況下，將予轉讓的新公司的股權或廣州禮和的土地上將興建公寓的建築面積亦將相應向下調整。根據該等協定條款，本公司董事會認為，本集團蒙受虧損的機會甚微，因此並無於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表中就擔保作出撥備。

於二零一零年十二月三十一日，本公司的財務報表中並無就授予附屬公司及聯營公司之貸款分別約為人民幣4,438,295,000元(二零零九年：約人民幣3,088,108,000元)及人民幣160,000,000元(二零零九年：人民幣零元)而向若干銀行提供擔保的或然負債作出撥備。

38. 資產質押

- (a) 於報告期終，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	附註	本集團	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
樓宇	14	370,673	46,801
在建資產	14	415,639	731,832
投資物業	15	2,871,337	3,046,504
土地使用權	16	182,406	210,323
在建物業	20	6,123,124	3,953,230
持作銷售用途的竣工物業	21	335,763	514,362
定期存款	25	67,600	3,000
		10,366,542	8,506,052

- (b) 於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司及聯營公司之股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

- (c) 於二零一零年十二月三十一日，本集團若干附屬公司個別及共同擔保優先票據，並抵押其股權作為抵押品。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，經協商後，租賃期介乎1至10年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	124,054	108,282
第二至第五年(包括首尾兩年)	223,644	199,049
五年後	63,883	62,720
	411,581	370,051

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商後，物業租賃期介乎1至3年不等。

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	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 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	5,277	2,153	2,568	749
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5,791	385	4,659	-
	11,068	2,538	7,227	749

40. 承擔

除詳載於上文附註39(b)之經營租賃承擔外，於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備 - 在建資產	507,343	451,210
本集團開發作銷售用途的物業	1,722,853	2,276,794
	2,230,196	2,728,004
已授權但未訂約：		
應向共同控制實體注資	487,659	53,999

於報告期終，本公司並無任何重大資本承擔。

41. 關連方交易

(a) 與關連方的往來結餘：

本集團於聯營公司及共同控制實體結餘款項詳情分別載於財務報表附註18及19。

(b) 與關連方進行的其他交易

本集團及本公司就授予聯營公司及共同控制實體的銀行貸款而向銀行提供的擔保以及應付共同控制實體款項的詳情，已載於財務報表附註37。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
短期僱員福利	26,201	16,581
以股權結算購股權開支	6,569	685
退休福利	850	406
已付主要管理人員的薪酬總額	33,620	17,672

董事薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

42. 按類別分類的金融工具

於報告期終，各類金融工具的賬面金額如下：

金融資產 – 貸款及應收款

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註22)	47,687	147,413
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	1,181,968	212,147
向聯營公司墊款(附註18)	580,632	–
向共同控制實體墊款(附註19)	1,684,129	1,139,454
應收共同控制實體款項(附註19)	46,155	46,999
受限制現金(附註25)	1,527,992	1,069,876
現金及現金等值物(附註25)	5,275,609	2,540,698
	10,344,172	5,156,587

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

42. 按類別分類的金融工具(續)

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應付貿易賬款(附註26)	1,670,898	1,415,470
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	1,905,837	1,710,205
應付聯營公司款項(附註18)	442,382	129,956
應付共同控制實體款項(附註19)	73,454	–
附息銀行及其他借貸(附註28)	12,331,630	8,645,480
其他非流動負債(附註31)	1,589,295	–
	18,013,496	11,901,111

金融資產 – 貸款及應收款

	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收附屬公司款項(附註17)	6,415,161	6,738,406
向聯營公司墊款(附註18)	1,888	–
向共同控制實體墊款(附註19)	412,810	–
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	66,210	237
現金及現金等值物(附註25)	444,394	181,433
	7,340,463	6,920,076

金融負債 – 按攤銷成本計價的金融負債

	本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	78,960	4,172
應付共同控制實體款項(附註19)	73,454	–
附息銀行及其他借貸(附註28)	1,871,341	260,035
	2,023,755	264,207

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及向聯營公司及共同控制實體墊款／應收聯營公司及共同控制實體款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款及應計款項、銀行及其他借貸、應付聯營公司及共同控制實體款項。

本集團的金融工具的賬面金額與其於各報告期終的公允值相若。公允值乃按特定一刻及根據金融工具的相關市場資料作估計。該等估計屬主觀性質，其中牽涉不確定因素及重大判斷事項，故無法精確釐定。假設的變動可對估計構成重大影響。

本集團的金融工具產生的風險主要為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略。由於本集團承擔該等風險的機會甚微，故本集團並未使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並未持有或發行任何衍生金融工具作買賣用途。本公司董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

利率風險

本集團並無重大附息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零一零年			
人民幣	200	(159,108)	-
港元	200	(22,756)	-
美元	200	(8,009)	-
人民幣	(200)	159,108	-
港元	(200)	22,756	-
美元	(200)	8,009	-

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

	基點 增加／(減少)	本集團 稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零零九年			
人民幣	200	(138,819)	-
港元	200	(19,618)	-
人民幣	(200)	138,819	-
港元	(200)	19,618	-

* 不包括保留利潤

外幣風險

本集團的業務位於中國，所有交易主要以人民幣進行。除若干以港元及美元計值的銀行貸款及銀行結餘以及以美元計值的優先票據外，本集團大部分資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於報告期終在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	港元匯率 上升／(下降) %	本集團 美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零一零年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(33,257)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	33,257
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(110,253)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	110,253

43. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

	港元匯率 上升/(下降) %	本集團 美元匯率 上升/(下降) %	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
二零零九年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(40,959)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	40,959
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	94
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(94)

信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併財務狀況表的應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註37。

流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的銷售所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。本公司董事會預期，二零一一年的銷售額將較二零一零年為高，並可獲取額外銀行貸款為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表概述本集團根據合同性未折現款項於報告期終的財務負債到期日：

本集團

	二零一零年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
附息銀行及其他借貸	-	982,454	2,035,902	9,308,369	2,753,334	15,080,059
應付貿易賬款	1,670,898	-	-	-	-	1,670,898
其他應付款及應計款項	652,337	-	1,253,500	-	-	1,905,837
應付聯營公司款項	442,382	-	-	-	-	442,382
應付共同控制實體 款項	73,454	-	-	-	-	73,454
其他非流動負債	-	-	-	1,589,295	-	1,589,295
就授予本集團若干 物業買家之按揭 額度而向銀行作出 的擔保	6,160,559	-	-	-	-	6,160,559
就授予聯營公司之銀行 貸款而向銀行作出 的擔保	160,000	-	-	-	-	160,000
就授予共同控制實體 之銀行貸款而向 銀行作出的擔保	299,970	-	-	-	-	299,970
就應付共同控制實體 款項而向第三方作 出的擔保	900,000	-	-	-	-	900,000
就授予賣方之銀行 貸款而向銀行作出 的擔保	700,000	-	-	-	-	700,000
	11,059,600	982,454	3,289,402	10,897,664	2,753,334	28,982,454

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團(續)

	二零零九年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
附息銀行及其他借貸	-	238,834	2,759,137	5,807,544	956,983	9,762,498
應付貿易賬款	1,415,470	-	-	-	-	1,415,470
其他應付款及應計款項	860,205	-	850,000	-	-	1,710,205
應付聯營公司款項	129,956	-	-	-	-	129,956
就授予本集團若干 物業買家之按揭額度 而向銀行作出的擔保	4,067,148	-	-	-	-	4,067,148
就授予賣方之銀行貸款 而向銀行作出的擔保	700,000	-	-	-	-	700,000
	7,172,779	238,834	3,609,137	5,807,544	956,983	17,785,277

本公司

	二零一零年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
附息銀行及其他借貸	-	54,564	163,842	1,101,185	1,965,333	3,284,924
其他應付款及應計款項	78,960	-	-	-	-	78,960
應付共同控制實體 款項	73,454	-	-	-	-	73,454
就授予附屬公司之銀行 貸款而向銀行作出 的擔保	4,438,295	-	-	-	-	4,438,295
就授予聯營公司之銀 行貸款及應付款而 向銀行作出之擔保	1,060,000	-	-	-	-	1,060,000
	5,650,709	54,564	163,842	1,101,185	1,965,333	8,935,633

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司(續)

	二零零九年 三至					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行及其他借貸	-	2,099	6,298	271,232	-	279,629
其他應付款及應計款項	4,172	-	-	-	-	4,172
就授予附屬公司之銀行 貸款而向銀行作出 的擔保	3,088,108	-	-	-	-	3,088,108
	3,092,280	2,099	6,298	271,232	-	3,371,909

資本管理

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(借貸淨額(總銀行及其他借貸扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。資本包括股本及母公司擁有人應佔的儲備。於報告期終的負債比率如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借貸淨額	5,528,029	5,034,906
權益總額	11,594,272	10,408,323
負債比率	47.7%	48.4%

44. 報告期後事項

於二零一一年一月二十日，上海富力房地產開發有限公司(「上海富力」)(一家於中國註冊成立之有限公司，為廣州富力地產股份有限公司之全資附屬公司)及上海合景(作為買方)與上海城投置地(集團)有限公司(「城投置地」)(一家於中國註冊成立之公司)(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，上海富力及上海合景同意向城投置地收購上海城投悅城置業有限公司(一家於中國註冊成立之有限公司)的30%註冊資本。

有關上述交易詳情，已載於本公司在二零一一年一月二十日刊發的公告內。

45. 批准財務報表

董事會於二零一一年三月十日批准及授權刊發財務報表。

項目概覽

二零一零年十二月三十一日

物業	本集團所 佔權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	預期 竣工時間
主要持作銷售用途的竣工物業						
上城灣畔	100	廣州從化區	228	303	聯排別墅及住宅	不適用
朗悅灣	100	蘇州相城區	196	141	聯排別墅及住宅	不適用
主要在建物業						
科匯金谷	100	廣州蘿崗 開發區	150	315	寫字樓及服務式公寓	二零一一年
峰匯國際	100	蘇州相城區	348	788	住宅、酒店及寫字樓	二零一一年至 二零一五年
譽峰	100	成都南部新區	187	873	住宅、服務式公寓、 寫字樓、酒店及商場	二零一一年至 二零一五年
萬景峰	100	成都高新西區	118	509	住宅	二零一一年
香悅四季	100	北京順義區	455	490	住宅及聯排別墅	二零一一年至 二零一四年
譽山國際	100	廣州增城市	1,971	2,540	住宅、聯排別墅及 商業物業	二零一一年至 二零一九年

物業	本集團所佔權益 (%)	用途	租期
主要投資物業			
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段 J-6國際金融廣場	100	寫字樓及零售店舖	中期租賃

五年財務摘要

合併業績

	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	
收入	654,632	3,868,136	1,574,214	4,266,572	7,465,911
稅前利潤	279,136	4,320,598	703,278	1,269,482	2,507,663
所得稅開支	(121,980)	(1,637,788)	(337,108)	(548,025)	(1,225,889)
年度利潤	157,156	2,682,810	366,170	721,457	1,281,774
應佔：					
母公司擁有人	157,156	2,683,055	368,532	720,078	1,281,772
非控股權益	-	(245)	(2,362)	1,379	2
	157,156	2,682,810	366,170	721,457	1,281,774
母公司擁有人應佔					
每股基本盈利	人民幣9分	人民幣120分	人民幣14分	人民幣26分	人民幣44分

合併資產、負債及權益

	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	
資產					
非流動資產	1,415,604	5,802,493	5,827,043	8,031,152	15,114,217
流動資產	2,990,730	13,172,040	15,939,745	20,534,034	24,920,115
資產總額	4,406,334	18,974,533	21,766,788	28,565,186	40,034,332
負債					
流動負債	2,112,422	6,618,127	7,013,620	10,753,223	15,431,641
非流動負債	1,306,885	3,084,060	5,561,957	7,403,640	13,008,419
負債總額	3,419,307	9,702,187	12,575,577	18,156,863	28,440,060
權益					
母公司擁有人應佔權益	987,027	8,533,683	8,468,703	10,404,669	11,584,266
非控股權益	-	738,663	722,508	3,654	10,006
權益總額	987,027	9,272,346	9,191,211	10,408,323	11,594,272

本集團截至二零一零年、二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度的合併業績，以及本集團於二零一零年、二零零九年、二零零八年及二零零七年十二月三十一日的合併資產、負債及權益乃載於本集團已公佈的經審核財務報表中。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的合併業績，以及於二零零六年十二月三十一日的資產、負債及權益概要，乃摘錄自本公司就其股份於二零零七年七月三日上市而於二零零七年六月十八日刊發的招股章程。



合景泰富地產控股有限公司