



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
香港聯交所上市編號: 3883



構築
低碳健康生活

2009 年報

集團簡介

中國奧園地產集團股份有限公司（「中國奧園」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）十多年來以創新的複合理念開發房地產項目，把低碳、運動、養生的健康生活概念帶入居住社區。其後，本集團引入美國投資基金國泰財富成為主要股東之一，並於2007年10月9日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：3883），成功邁向國際資本市場。

本集團持有的房地產項目主要分佈於廣東省（包括番禺、南沙、清遠、中山等）、北京、瀋陽，其餘為重慶、廣西及江西等。本集團的戰略佈局，以珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部等內地五大經濟圈為核心，實施區域聚焦。

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



目錄

公司資料	02
財務摘要	04
年度大事回顧	06
榮譽及獎項	08
主席報告	10
管理層討論及分析	12
董事及高級管理人員簡介	20
項目概要	28
企業管治報告	46
董事報告	54
獨立核數師報告	63
綜合全面收入表	65
綜合財務狀況表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	71
財務概要	136



公司資料

董事

執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)
郭梓寧先生
胡大為先生
林錦堂先生
辛 珠女士

非執行董事

武捷思先生(副主席)
保爾•渥蘭斯基先生(副主席)
梁秉聰先生
(梁先生亦為保爾•渥蘭斯基先生之替補董事)

獨立非執行董事

馬桂園先生
宋獻中先生
徐景輝先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國
番禺
鍾村鎮
漢溪大道
南國奧園

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心51樓5105室

公司網址

<http://aoyuan.com.cn>

公司秘書

林錦堂先生

授權代表

郭梓文先生
郭梓寧先生

審核委員會成員

馬桂園先生(主席)
宋獻中先生
徐景輝先生

薪酬委員會成員

梁秉聰先生(主席)
馬桂園先生
徐景輝先生



公司資料(續)

提名委員會成員

郭梓文先生(主席)
梁秉聰先生
馬桂園先生
宋獻中先生
徐景輝先生

主要往來銀行

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

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖





財務摘要

業績摘要

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(人民幣千元)

	二零零九年	二零零八年
營業額	2,364,467	619,941
毛利	439,714	22,777
純利(虧損)	326,297	(57,465)
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	320,133	(57,153)
— 少數股東權益	6,164	(312)
每股溢利(虧損)(分)		
— 基本	13.23	(2.54)
— 攤薄	12.66	(6.28)

營業額分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度
(人民幣千元)

	二零零九年	二零零八年
物業發展	2,348,145	609,015
物業投資	15,086	9,525
其他	1,236	1,401
合計	2,364,467	619,941



財務摘要(續)

物業銷售收入分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	交付面積 (千平方米)	銷售收入 金額 (人民幣千元)
洋房	449.6	1,860,338
獨立別墅及連排別墅	65.9	420,790
商舖	7.3	67,017
合計	522.8	2,348,145

銷售收入

- 洋房 79%
- 獨立別墅及連排別墅 18%
- 商舖 3%



資產負債表摘要

於二零零九年十二月三十一日

(人民幣千元)

	二零零九年	二零零八年
資產總額	11,725,341	8,348,410
負債總額	5,972,381	3,459,025
權益總額	5,752,960	4,889,385





年度大事回顧

2009年1月

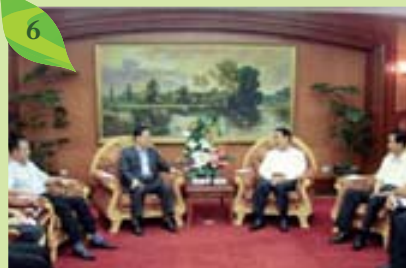
南國奧園中央果嶺組團正式隆重推出市場。

2009年2月

重慶奧園·康城香奈爾1號組團正式隆重推出市場。

2009年3月

南沙奧園隆重推出養生國際公寓和山海林居兩項組團。



2009年4月

奧園與廣州中醫藥大學合作簽約暨廣州中醫藥大學南沙奧園養生基地揭牌儀式隆重舉行。

2009年5月

瀋陽奧園·國際動漫城正式開工奠基。

2009年6月

瀋陽奧園·國際新城舉行了簽約儀式。

2009年6月

本集團宣佈收購奧園中山廣場。



年度大事回顧(續)

2009年7月

中國奧園地產集團股份有限公司收購北京高檔項目「長安8號」部分股權。



7

2009年8月

重慶奧園康城金棕櫚組團盛大開盤。



8

2009年9月

在2009年廣州房地產交易博覽會上推出了理想體驗館，向廣大市民展示奧園地產的品牌理念和旗下各樓盤。



9



9



10



12

2009年9月

清遠奧園·學院別墅盛大開盤。

2009年10月

截至2009年10月，本集團提前完成2009年全年銷售目標。

2009年12月

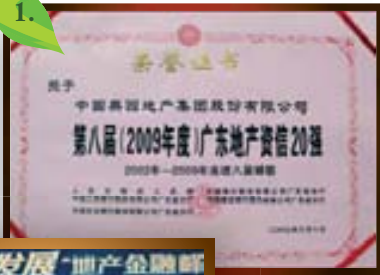
佛岡奧園、清遠奧園舉辦業主答謝活動。





榮譽及獎項

1.



2.



3.



4.



5.



榮譽及獎項(續)



連續八年 「廣東地產資信20強」稱號

獲獎單位： 中國奧園地產集團股份有限公司

頒發單位： 中國銀行股份有限公司廣東省分行、中國工商銀行股份有限公司廣東省分行、中國建設銀行股份有限公司廣東省分行、中國農業銀行股份有限公司廣東省分行、人民日報社人民網



連續10年 「重合同守信用企業」

獲獎單位： 奧園集團有限公司

頒發單位： 廣州合同管理協會

公示單位： 廣州市工商行政管理局



廣東房地產 企業競爭力20強

獲獎單位： 奧園集團有限公司

頒發單位： 廣東省社會科學院企業管理與決策科學研究所、廣東省省情調查研究中心



廣東住宅 十大集團品牌

獲獎單位： 奧園集團有限公司

頒發單位： 羊城晚報報業集團廣東建設報社



重慶市房地產 十大綜合貢獻企業

獲獎單位： 重慶創冠房地產開發有限公司

頒發單位： 重慶日報





主席報告



郭梓文先生
主席



主席報告(續)

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會，欣然提呈本集團截至二零零九年度報告。

二零零九年是中國及世界經濟形勢複雜多變的一年，在國際金融危機的背景下很多企業發展出現瓶頸，但中國奧園在這一轉折點果斷地抓住了機會，在諸多方面得到了很大的提升：確立了「業績為王」的考核體系，使得本集團在二零零九年十月份就完成全年預計銷售目標；併購策略成效顯著，如成功併購長安8號、奧園中山廣場、奧園廣場項目；經營管理團隊運營能力不斷加強，產品標準化、系列化推陳出新，精品觀念深入人心，為中國奧園經營做出巨大貢獻。

二零零九年確實是中國奧園快速發展的一年，更重要的是奧園在複合地產領域，尤其是對健康生活的方面進一步升級。中國奧園一直是健康生活方式的領跑者，從體育複合到養生複合等，中國奧園一直對健康的生活方式進行不斷地探討和總結，從「運動就在家門口」、「生活就是高爾夫」、「你我的理想生活」等等，耳熟能詳的口號都體現了中國奧園對健康生活的追求和個性，中國奧園繼續延續了對健康的追求和不懈努力，明確確立了今後奧園以塑造低碳、健康、養生生活方式的主題，以「構築低碳健康生活」為品牌主張，確立了低碳、養生的發展道路，為消費者構築低碳健康生活方式，形成獨特的、具有差異化的發展之路。

二零一零年，中國奧園將堅持「構築低碳健康生活」的開發理念，強調環保、舒適、健康、養生，以低碳、養生模式為主要開發模式，在建築上強調低碳、節能減排，在生活方式上更加關注中國人的亞健康、老齡化問題，致力於改善中國國人亞健康狀況，中國奧園將高舉低碳、養生大旗繼續為消費者提供健康生活方式，形成低碳健康系列產品，為消費者實現舒適的理想居住空間，並承擔低碳、節能減排的社會責任。在二零一零年，北京長安8號、奧園中山廣場、奧園廣場、南沙奧園都將不斷揭開面紗，讓我們拭目以待。

我相信在二零一零年奧園通過「構築低碳健康生活」的品牌理念，以及在二零零九年基礎上堅持已有的績效考評制度，不斷完善集團激勵機制和人才的培養，中國奧園將努力實現二零一零年銷售目標。

「一切追求身心健康與和諧的人，不管身在何處，都是中國奧園人；一切追求空間美觀以及追求空氣美好的人，都是中國奧園的朋友。」最後，本人謹代表董事會向奧園的朋友們—股東、投資者、業務夥伴、客戶及關注本集團的社會各界人士表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的對本集團的信心和支持，祝他們身體健康、生活美滿。同時，本人也借此機會感謝董事會成員的日夜勤勞及全體員工的職業精神和專業素養。

主席
郭梓文

二零一零年四月十九日





管理層討論與分析

中國物業市場

回顧二零零九年，中國房地產市場經歷了由「冷」到「熱」的巨變，走過了跌宕起伏的一年。在國內、外宏觀的經濟背景環境下，中國政府果斷採取了一系列經濟刺激措施和救市政策，二零零九年國內房地產市場擺脫了二零零八年市場低迷的陰影，引領全國經濟率先回暖並不斷超出預期，下半年物業成交明顯增加，局部核心城市物業價格上漲顯著。本集團在市場轉換的最好時機，抓住了投資併購優質項目和迅速回籠資金的機會，為公司持續發展打下堅實基礎。

展望二零一零年，亦將是國內外經濟形勢複雜的一年。在經濟企穩、回升的背景下，今年國家政策將以穩健、預防通脹為主，隨著宏觀經濟對房地產的依賴將會進一步減弱，關注民生和差異化調控將會成為二零一零年樓市政策的主基調。二零一零年房地產行業的五個發展趨勢值得關注：一是行業競爭加劇；二是內地二、三線城市將成為熱點區域；三是政府土地出讓條件中增加對於後續開發的諸多要求，打擊囤地行為將會成為地產調控的一個的重點；四是商品住宅用地的綜合土地出讓規模將逐步減少，中小企業獲得更多拿地機會；五是政府針對市場投機性、投資性購買行為將會有更多限制性政策。

業務回顧

本集團二零零九年繼續深化「區域聚焦，均衡佈局」的全國發展戰略，取得了理想的銷售業績：交付面積為522,800平方米，物業銷售收入約為人民幣2,348.15百萬元，銷售收入較二零零八年增長285.6%。

項目	交付面積 (千平方米)	銷售收入金額 (人民幣百萬元)
重慶奧園·康城	304.5	1,130.28
南沙奧園	87.2	465.07
番禺奧園	43.8	261.62
南國奧園	38.5	259.16
清遠奧園	20.1	133.71
其他	28.7	98.31
合計	522.8	2,348.15



管理層討論與分析(續)

二零零九年業績的顯著提升，是諸多工作成功的體現指標。本集團在國內外經濟形勢複雜多變的二零零九年，果斷地抓住機會，在諸多方面得到了很大的提升及完善：

投資併購取得重大突破

在投資方面，併購策略成效顯著，藉此成功併購了長安8號、奧園中山廣場、奧園廣場，為本集團今後發展奠定了堅實基礎，全國一線城市和資源性城市佈局顯現端倪，形成了以北京、廣東省、瀋陽等地方為中心的佈局；同時成功儲備瀋陽奧園·國際新城等優質土地儲備，使得二零零九年集團土地儲備已達到約9.0百萬平方米，較二零零八年的5.6百萬平方米土地儲備已有顯著的增長。而土地儲備的平均成本僅為約每平方米人民幣544元，為本集團未來經營奠定良好的基礎。

各項目經營能力不斷提升

各項目經營管理能力不斷提高，自轉能力加強，諸如：根據重慶國土房屋管理局官方數據公佈，二零零九年重慶奧園·康城10次入圍重慶單盤銷售月度排行榜TOP 10，此外，重慶奧園·康城還榮膺二零零九年重慶房地產市場單盤銷售面積及套數的第一名；清遠奧園一期在較短的時間下完成了示範區打造、開盤、銷售回款工作，實現了當年開發、當年回籠資金的良好業績。

融資渠道明顯拓寬

不斷開發和拓展本集團與銀行及其他非銀行金融機構的業務渠道，策劃、設計和實施集團項目融資方案，本集團二零零九年獲得銀行授信額共計約人民幣64億元，全年新增貸款約人民幣20億元。並向各銀行申請調整以前較高的貸款利率，實際年利率由2008年的6.9厘下降至2009年的5.6厘。高效的融資能力和外匯業務能力，為本集團項目開發，收購兼併提供了資金保障，為本集團投資、佈局做出巨大貢獻。

品牌個性更加鮮明

二零零九年，本集團的品牌思路更加明確、個性更加鮮明，確立了今後本集團以塑造低碳、健康、養生生活方式的主題，以「構築低碳健康生活」為特色的品牌個性，形成獨特的、具有差異化的發展之路。本集團在產品研發上已建立了「低碳健康住宅」設計標準體系，並根據各個項目的不同特點選擇應用，將「低碳健康」的品牌理念貫徹到項目的開發建設中。其中，北京項目「長安8號」與中國低碳地產首倡者—「CIHAF中國之家」達成戰略顧問關係，採用全球領先的15項低碳技術，全力打造高檔「高舒適度」低碳豪宅；南沙奧園五區依託廣州惟一擁有「山、林、湖、海、泉」的自然生態資源優勢，致力於打造以低碳健康養生為主題的豪華別墅區；奧園中山廣場成功申報國家級「健康住宅建設試點樓盤」，力求把該項目建設成中山首席健康生活城。





完善激勵考評體系及優化人才結構

二零零九年確立並完善激勵考評體系，強化「業績為王」的理念，營銷管理和成本控制顯著到位，最終本集團在二零零九年十月份提前完成全年預計銷售目標，各項目包幹費用全部控制在年初預算內。二零零九年先後邀請了一批高級人才加盟本集團，並為高級人才適應公司管理文化和儘快成長，努力創造良好的溝通環境。

未來展望

二零一零年，本集團確立了「以市場營銷為主導，以經濟效益為目標；以實現項目和集團整體利益最大化為目的，兼顧本集團品牌價值提升」的經營指導思想，堅持實行「業績為王、效益為先」的考核激勵體系，重新審視各地區項目的發展戰略和節奏。具體從以下幾個方面展開重點工作：

- 一、關於地區項目的經營：以完成二零一零年經營計劃和項目整體利潤最大化為目標，對項目進行全開發週期的協調統籌管理，實現目標計劃的四級分解，將經營指標落實到每個部門每天的實際工作中，針對新的市場變化，通過產品定位策劃、全過程、全方位發展成本籌劃、產品性價比提升策劃、支持營銷目標的綜合系統工作推進等，較大幅度提升項目盈利水平，並力求通過富有成效的運營管理，在為項目和集團未來效益高速增長打下基礎的同時，使公司綜合管理水平再上一個台階。
- 二、關於設計管理和產品研發：重點開展對低碳、健康、節能住宅技術研究，繼續完善本集團設計指導體系文件和產品設計標準，維護和更新產品庫系列，升級設計標準化尤其是精裝修標準指引，全力打造本集團新一代系列地產精品。
- 三、關於品牌傳播和營銷管理：秉持「構築低碳健康生活」的開發理念，結合本集團「打造不同系列低碳健康住宅」的產品策略，統一整合各項目優秀資源和客戶，將品牌宣傳和實體營銷緊密結合，採取有效措施，促成本集團鮮明品牌個性的形成，促進本集團品牌價值明顯提升。
- 四、關於員工隊伍建設和激勵管理：堅持以「實際經營業績」為主導的激勵考核辦法，重點突出對項目銷售額、利潤率、利潤額指標並重的考核；加強高素質骨幹人員培養、充實，構建集團各業務線人才梯隊。
- 五、關於土地儲備與投融資：通過收購股權、與基金合作、招拍掛等多種儲備方式，力爭在廣州、北京、深圳等一線城市等城市擴展同時，把握二線熱點區域城市的機會，為本集團儲備優質土地；此外，在二零一零年要加強對舊城改造的介入。



管理層討論與分析(續)

於二零一零年，本集團計劃實現新開工面積約867,000平方米，並實現竣工面積約600,000平方米。

土地儲備

二零零九年，本集團仍然堅持審慎理性的土地儲備策略。本集團以「區域聚焦，重點佈局」的原則，在現有重點區域市場(如珠三角、環渤海等地區)增加土地儲備，以現有項目帶動產品認可度和提升品牌美譽度。

我們相信低價合理的土地成本，符合本集團穩健、長期發展的戰略選擇。二零零九年度，本集團在北京、廣州、中山及瀋陽4個城市新購土地5幅，新增總建築面積約4.03百萬平方米。該等新增土地儲備地理位置優越，位於城市中心區域或高發展潛力地區，為本集團未來業務和經營之發展奠定了堅實基礎。今後本集團亦會堅持並審慎去把握優質土地之購買及併購良機，增加本集團的土地儲備。

於二零零九年六月，本集團簽訂了一份協議，以收購永財有限公司(「永財」)之全部股本，總代價約為人民幣640百萬元。永財擁有位於廣東省中山市市區總土地面積約35萬平方米之一幅土地使用權。其中，通過與銀行簽訂3年期貸款協議，取得約人民幣590百萬元，年息為4.5厘之銀行貸款(如按時還付，則免除利息)。

於二零零九年七月，本集團完成世紀協潤投資公司(「世紀協潤」)之41.33%權益收購。世紀協潤於北京朝陽區西大望路與建國路交匯東南角擁有一塊土地，總建築面積約25萬平方米。同時，亦訂立一份認購協議，據此本集團可於二零一零年九月以代價人民幣296百萬元再收購世紀協潤所有已發行股本之11.36%股本。在該項目成功展開合作後，於二零零九年，為本集團產生盈利約為人民幣100百萬元。該項目屬於高利潤和高質素的土地儲備，此番成功收購，是本集團發展史上的一個里程碑。

於二零零九年十月，本集團完成Head Win Limited若干權益收購，總代價約為人民幣258百萬元。以使本集團擁有Head Win Limited全部權益。該項目位於廣州市番禺區中心區域，總建築面積約24.5萬平方米。該土地儲備成本較低，於收購後，該項目由本集團全資擁有，並已加快開發節奏。

二零零九年度，本集團在瀋陽通過招拍掛收購2幅土地，總建築面積約為284萬平方米。收購成本相對低廉，僅為約人民幣392元每平方米，進一步提升本集團未來發展之土地儲備。

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有土地儲備約9.0百萬平方米，其中58萬平方米為已竣工物業，98萬平方米為在建物業，747萬平方米為持作未來發展物業。





多元化的土地儲備組合：
(於二零零九年十二月三十一日)

按區域劃分之土地儲備

- 廣東省 38%
- 瀋陽 35%
- 玉林 16%
- 江西 6%
- 北京 3%
- 重慶 2%



發展狀況及地區

地區	已竣工物業	總建築面積(百萬平方米)		合計
		發展中物業	待發展物業	
廣東省	0.36	0.58	2.46	3.40
瀋陽	—	—	3.16	3.16
玉林	—	0.13	1.33	1.46
江西	0.01	0.01	0.52	0.54
重慶	0.21	0.01	—	0.22
北京	—	0.25	—	0.25
合計	0.58	0.98	7.47	9.03

截至二零零九年十二月三十一日止年度之最新完成收購項目：

項目	項目地點	收購代價	總建築面積 平方米	本集團 之權益	亮點
長安8號	北京朝陽區建國路86號，建國路和 西大望路交叉路口東南角	收購代價為人民幣3.70億元， 獲取此項目有效權益為40% (於2010年9月所有權益 將提高到51% ⁽¹⁾)	250,000	40%	位於北京CBD的 中心位置， 高利潤項目
奧園中山廣場	廣東省中山市西區廣豐社區內	收購代價為人民幣6.40億元 (銀行提供了5.90億元 人民幣的3年期銀行貸款， 本集團投資人民幣0.50億元)	703,000	100%	高內部回報率
奧園廣場	廣州市番禺區中心城區南區 福德路北側	收購代價為人民幣2.58億元， 獲取權益為49%，收購後 集團持有此項目100%的 權益	245,000	100%	位於番禺的居住及 商業中心位置， 高利潤項目
瀋陽奧園·國際新城	瀋陽市蘇家屯區銀杏路南	收購代價為人民幣8.22億元	2,432,000	100%	低土地成本
瀋陽奧園·國際動漫城	瀋陽市東陵區渾河南岸， 107省道西側	收購代價為人民幣2.89億元	404,000	100%	低土地成本
合計			4,034,000		

附註1：本集團亦訂立一份可轉股認購協議，據此本集團可於二零一零年九月以代價人民幣2.96億元收購長安8號項目11%之權益。此款項已於二零零九年付清。



管理層討論與分析(續)

財務回顧

營業額

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額約為人民幣2,364.5百萬元(二零零八年：人民幣619.9百萬元)，較二零零八年上升281.4%，主要是由於物業銷售增加。

二零零九年度，本集團物業發展銷售收入約為人民幣2,348.1百萬元(二零零八年：人民幣609.0百萬元)，較二零零八年上升285.6%。銷售收入增加主要因交付物業的面積增加。廣州市，重慶市和其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為：43%，48%和9%。本年已交付物業的平均售價與二零零八年基本持平。

二零零九年度，本集團物業投資收入約為人民幣15.1百萬元(2008年：人民幣9.5百萬元)，較二零零八年上升58.9%。

毛利及毛利率

二零零九年度，本集團毛利為人民幣439.7百萬元，較二零零八年之約人民幣22.8百萬元上升1,828.5%；毛利率則由二零零八年同期之3.7%上升至18.6%。

其他收入

二零零九年度，本集團其他收入約為人民幣70百萬元，主要包括利息收入約人民幣36.8百萬元及撇銷預提款項約人民幣30.2百萬元。

銷售及行政開支

二零零九年度，本集團銷售及分銷成本約為人民幣91.5百萬元，較二零零八年之約人民幣135.3百萬元下降32.4%，銷售費用率由二零零八年的21.8%大幅下降至3.9%；行政開支總額約為人民幣121.9百萬元，較二零零八年之約人民幣198.3百萬元下降38.5%。這得益於本集團採取更有效的營銷策略減少開支，同時委任更有經驗之管理層令經營效率得以提升及實施更為嚴格之預算控制措施。

財務狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣11,725.3百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣8,348.4百萬元)，負債總額約為人民幣5,972.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣3,459.0百萬元)。於二零零九年十二月三十一日，流動比率為2.3(二零零八年十二月三十一日：3.5)。

財務資源及流動資金

二零零九年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。此外，於二零零九年七月，本集團發行360百萬股新股並將其按每股1.73港元配售予獨立投資者，以提升本集團之財務狀況及資金流為進一步擴大土地儲備。該配售所籌得款項淨額約為600百萬港元，用作滿足本集團之一般營運資本要求及收購世紀協潤之41.33%已發行股本。

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





現金狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為人民幣1,283.9百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,345.9百萬元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有抵押的銀行存款約為人民幣745.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣135.7百萬元)。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣2,586.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,214.7百萬元)。

還款年期

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年以內	743.4	215.0
1年以上但未超過2年	492.7	625.7
2年以上但未超過5年	1,350.3	374.0
	2,586.4	1,214.7

本集團大部分銀行借款均為浮動利率。銀行借款的實際利率於二零零九年為5.6厘(二零零八年：6.9厘)。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之短期及長期銀行貸款擁有銀行授予信貸額約為人民幣6,373.0百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,385.0百萬元)，其中約人民幣5,081.9百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,170.3百萬元)之額度尚未動用。

可換股票據

於二零零七年，本集團一間附屬公司發行本金總額為60.0百萬美元的可換股票據。該等可換股票據乃按倫敦銀行同業拆息加3.0厘計息，並每半年支付利息。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

淨負債比率

負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零零九年十二月三十一日，本集團的淨負債比率為15.4%(二零零八年十二月三十一日：0.8%)。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣1,859.3百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣646.8百萬元)而承擔以下或然負債。

該等或然負債指就若干銀行向本集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違規，本集團須負責向銀行償還違約買方尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零零九年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證；及(ii)物業買方全數清償按揭貸款。



管理層討論與分析(續)

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團向世紀協潤之銀行借款約人民幣590百萬元提供擔保而產生或然負債。

承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣2,367.0百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,788.0百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款、以美元計值的可換股票據及以港幣計值的銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。於二零零九年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,937.8百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣1,204.3百萬元)之持作發展物業及在建物業抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

期後事項

根據日期為二零一零年三月二十九日的公告，於二零一零年三月二十九日，本集團簽訂一份框架協議，以約人民幣176.5百萬元的代價收購6,586.75平方米的商業寫字樓及部份車位。隨着近期中國物業市場的回升，該收購是一項良好的投資機會，本集團將可從物業價值的預計增長中獲益。

根據日期為二零一零年四月十五日的公告，於二零一零年四月十五日，本集團與Sunrise Partners Limited Partnership訂立協議，同意本集團提前贖回可換股票據，本金為60.0百萬美元。

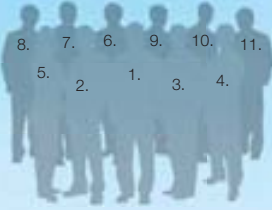
僱員及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有477名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零零九年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計38,195,145股股份之購股權。除基本薪金外，本集團亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，本集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。本集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。





董事及高級管理人員簡介



1. 郭梓文先生 · 2. 郭梓寧先生 · 3. 胡大為先生 · 4. 林錦堂先生 · 5. 辛珠女士
6. 武捷思先生 · 7. 保爾·渥蘭斯基先生 · 8. 梁秉聰先生 · 9. 馬桂園先生 ·
10. 宋獻中先生 · 11. 徐景輝先生



董事及高級管理人員簡介(續)



郭梓文

執行董事兼董事會主席

1. 郭梓文

郭梓文，四十五歲，本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為執行董事兼董事會主席，亦為本公司行政總裁及本集團附屬公司之董事，主要負責制訂本公司的發展策略及引領本公司的項目規劃、設計及推廣。彼目前為廣東省政協委員、廣東省工商業聯合會副主席及廣東省民營企業投資商會主席。於二零零一年，郭先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，郭先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，郭先生獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。除擔任本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓寧先生的兄弟。

2. 郭梓寧

郭梓寧，四十八歲，董事會執行董事兼常務副總裁，彼亦為本集團附屬公司之董事，擁有工商管理碩士學位。彼於一九九八年加入本集團，現主要負責集團行政、投資以及業務拓展及法務事務。郭先生於擔任北京師範大學南國奧園實驗學校副主席期間終止擔任奧園集團有限公司的董事，之後於二零零六年，郭先生重新獲委任為奧園集團有限公司的董事。除擔任本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓文先生的兄弟。



郭梓寧

執行董事





董事及高級管理人員簡介(續)



胡大為

執行董事

3. 胡大為

胡大為，四十七歲，董事會執行董事兼本集團副總裁，亦為本集團附屬公司之董事。胡先生畢業於湖南科技大學建築學專業，一九八八年至一九九八年期間曾任廣東省廣州市番禺建築設計院設計師。胡先生於房地產開發及管理方面積累逾十年的經驗。彼於一九九八年加入本集團，主要負責北京項目及瀋陽項目的項目管理及新項目發展。除擔任本公司董事外，胡先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

4. 林錦堂

林錦堂，四十一歲，董事會執行董事及本公司首席財務官兼公司秘書，於二零零八年十二月一日加入本公司，已自二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。林先生主要負責強制遵守有關法律及法規、投資者關係管理、合併及收購以及海外融資。彼於專業核數公司擁有逾十四年之經驗，亦是香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的會員。彼亦擁有香港中文大學的工商管理學士學位。於加入本公司之前，彼曾在另一間在中國從事房地產開發業務的上市公司擔任首席財務官兼公司秘書三年。除擔任本公司董事外，林先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。



林錦堂

執行董事



董事及高級管理人員簡介(續)



辛珠
執行董事

5. 辛珠

辛珠，四十一歲，董事會執行董事兼本公司常務副總裁。彼於二零零八年七月加入本公司，已自二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。辛女士主要負責監管財務及會計以及融資。彼於會計、審計及企業財務管理方面擁有超過20年之經驗。彼為中國註冊會計師協會的會員及已於二零一零年一月成為澳洲會計師公會的會員。彼亦擁有奧克蘭商學院國際學院的國際管理工商管理碩士學位。除擔任本公司董事外，辛女士過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

6. 武捷思

武捷思，五十八歲，董事會非執行董事兼董事會副主席，擁有經濟學博士學位。彼於二零零八年加入本集團時擔任執行董事，主要負責統籌集團戰略發展規劃、財務管理、融資及併購業務及規章制度健全修訂等工作，隨後自二零零九年十二月二十四日起調任為非執行董事。武先生於中國內地金融及公司管理領域擁有逾20年銀行及行政經驗，曾任廣東粵港投資控股有限公司及廣東控股有限公司董事長、粵海投資有限公司及粵海制革有限公司的名譽董事長、合生創展集團有限公司的董事總經理、中國工商銀行深圳分行行長、深圳市政府副市長及廣東省省長助理等職位，目前擔任多家於聯交所主板上市公司的董事，包括北京控股有限公司、招商銀行股份有限公司及中國太平保險控股有限公司(前稱「中保國際控股有限公司」)的獨立非執行董事，中國水務集團有限公司、深圳控股有限公司及銀基集團控股有限公司的非執行董事。



武捷思
董事會非執行董事兼董事會副主席





保爾·渥蘭斯基

非執行董事兼董事會副主席

7. 保爾·渥蘭斯基

保爾·渥蘭斯基，五十四歲，於二零零七年四月三日獲委任為非執行董事兼董事會副主席。彼持有Amherst College頒授之文學士學位，並獲哈佛大學頒授法學博士學位。渥蘭斯基先生於基金管理與直接投資方面積逾十九年經驗，為New China Investment Management Inc.及New China Capital Management L.P.的主席兼行政總裁。New China Investment Management Inc.為The Cathay Investment Fund, Ltd.的投資經理，而New China Capital Management L.P.為Cathay Capital Holdings, L.P.及Cathay Capital Holdings II L.P.的投資經理。本公司的主要股東Cathay Sino Property Limited由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。渥蘭斯基先生曾經擔任聯交所主板上市公司華潤置地有限公司的非執行董事，中國玉柴國際有限公司和東南融通科技有限公司(兩家公司均於紐約交易所上市)、美國納斯達克上市公司沃華保險服務集團以及深圳證券交易所上市公司無錫小天鵝股份有限公司的非執行董事。渥蘭斯基先生現時為聯交所主板上市公司星辰通信國際控股有限公司的非執行董事。梁秉聰先生為渥蘭斯基先生的替補董事。

8. 梁秉聰

梁秉聰，五十四歲，於二零零七年四月三日獲委任為董事會非執行董事，由Cathay Sino Property Limited(為本公司之主要股東)提名獲委任。彼持有香港中文大學的社會科學學士學位及碩士學位。梁先生擁有超過二十多年在亞太地區管理及營運的經驗，為新中財富管理公司的執行董事。彼於截至二零一零年一月前為深圳證券交易所上市公司無錫小天鵝股份有限公司的非執行董事。梁先生現時為聯交所主板上市公司星辰通信國際控股有限公司及維達國際控股有限公司的非執行董事。梁先生為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事。



梁秉聰

非執行董事



董事及高級管理人員簡介(續)



馬桂園

獨立非執行董事

9. 馬桂園

馬桂園，五十七歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為英國特許管理會計師公會資深會員、英國特許會計師(英格蘭及威爾斯)公會會員、澳洲特許公司秘書公會會員、澳洲會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港董事學會資深會員。彼持有伍爾佛漢普頓大學法學碩士學位，於會計、財務管理及業務顧問方面積逾三十年專業經驗。彼現時為香港一家顧問公司的執行董事。彼過往曾任信和置業有限公司企業策劃經理及Jardine Management Consulting Services Pty., Ltd.顧問等多個職位。馬先生已分別自二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十七日起停止擔任金科數碼國際控股有限公司及中國神威藥業集團有限公司的獨立非執行董事。目前，馬先生為弘茂科技控股有限公司及旺城國際控股集團有限公司(兩家公司均於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

10. 宋獻中

宋獻中，四十六歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為中國會計學會理事、財政部會計準則諮詢專家組成員及廣州市審計學會副會長。宋先生現任暨南大學發展規劃處主任，在財務與會計的教學及研究工作上積逾二十年經驗，曾就企業財務管理、重組財務及企業社會責任會計等課題發表多種著作及文章。彼現時為深圳證券交易所上市公司廣東九州陽光傳媒股份有限公司的獨立董事及上海證券交易所上市公司廣東冠豪高新技術股份有限公司的獨立董事。



宋獻中

獨立非執行董事





董事及高級管理人員簡介(續)



徐景輝

獨立非執行董事

11. 徐景輝

徐景輝，六十歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員，於會計、財務及投資管理方面(尤其於中國大陸投資方面)積逾三十年豐富經驗。彼現時為香港一家註冊金融服務公司的董事兼高級顧問。徐先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的兩家任職，曾擔任香港多間上市公司之高層職位。彼現時為聯交所主板上市公司力寶有限公司、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及維達國際控股有限公司的獨立非執行董事。



董事及高級管理人員簡介(續)

高級管理人員

1. 楊忠

楊忠，四十一歲，運營總裁。彼具有中國註冊房地產評估師及註冊監理工程師的資格，於房地產集團運營及項目公司業務運營方面擁有豐富、全面專業及管理經驗，彼於一九九三年入職中海地產集團有限公司從事地產行業，逐年任職高管，具分管不同主要業務線的經驗；至二零零二年加入中惠熙元房地產集團有限公司任常務副總裁。彼於二零零九年九月加入本集團，主要負責本集團的運營職能中心及各項目公司運營業務的全面協調管理。

2. 李敏

李敏，四十四歲，運營副總裁。彼具有中國註冊房地產經營策劃師資格，擁有豐富房地產項目策劃管理及團隊管理等地產業經驗，彼曾在星河灣地產控股有限公司及中山市建華房地產發展有限公司任職。彼於二零零八年十二月加入本集團，主要負責本集團的品牌營銷以及項目管理推廣。

3. 吳晨

吳晨，三十四歲，副總裁。彼於北京對外經濟貿易大學畢業，曾在國內多家知名企業工作，包括北京藍色港灣有限公司及北京五洲縱橫體育發展有限公司，具有豐富的企業管理經驗。彼於二零零八年九月加入本集團，主要負責新項目的開發及投資發展。

4. 梁秀蕾

梁秀蕾，四十六歲，總裁助理。彼於中山大學本科畢業，擁有豐富營銷策劃、經營管理及市場推廣經驗，曾於金地集團任職副總經理及於國內知名銷售策劃代理公司中地行任職策劃經理及該公司的武漢分公司的總經理等。彼於二零零一年七月開始加入本集團，歷任南國奧園營銷總監及廣州奧園總經理，現主要負責北京項目的項目管理及業務拓展。

5. 梁瑩

梁瑩，三十八歲，總裁助理。彼於英國史特林大學修讀投資分析碩士，並曾於紐西蘭及新加坡等地方留學進修，擁有豐富營銷及市場推廣經驗及多年公司拓展與企業內部管理經驗。彼曾於美國著名傢具品牌 Baker Furniture(上海)任職董事總經理及馬來西亞交通軌道中國區子公司董事兼總經理等。彼於二零零六年六月加入本集團，現主要負責瀋陽地區項目的項目管理及業務拓展。

6. 張林

張林，四十七歲，總裁助理。彼持有研究生及理學碩士學位學歷，在行政、人力資源管理、營銷策劃與實務工作積逾二十年經驗。彼曾任職蘇寧環球集團、君安證券及國泰君安證券等多間知名公司，從事經營管控、人力資源管理等工作。彼於二零零七年六月加入本集團，現主要負責本集團人力資源管理。





項目概要

重點項目：

- 30 長安8號
- 32 南沙奧園
- 34 奧園廣場
- 36 奧園中山廣場
- 38 瀋陽奧園·國際新城
- 40 瀋陽奧園·國際動漫城
- 42 重慶奧園·康城
- 44 清遠奧園





項目名稱	所在地	物業類型	土地儲備 (千平方米)
廣東省			
1 南國奧園	廣州市番禺區	綜合社區	166.8
2 廣州奧園	廣州市番禺區	高層公寓、商業	44.1
3 番禺奧園	廣州市番禺區	綜合社區	66.6
4 國奧投資發展中心	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	99.4
5 南沙奧園	廣州市南沙區	綜合社區	178.1
6 奧園·領海國際	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	245.3
7 奧園廣場	廣州市番禺區	商業、商業	244.8
8 佛岡奧園	廣東省清遠市	別墅、商業	1,333.4
9 清遠奧園	廣東省清遠市	別墅	188.7
10 江門奧園	廣東省江門市	綜合社區	132.7
11 奧園中山廣場	廣東省中山市	別墅、綜合社區	703.4
江西省			
12 江西奧園	江西省贛州	酒店、商業、寫字樓、高層公寓及別墅	539.9
廣西省			
13 玉林奧園	廣西省玉林市	綜合社區	405.8
14 玉林奧園·康城	廣西省玉林市	綜合社區	1,048.9
重慶市			
15 重慶奧園·康城	重慶市	高層公寓、商業	216.8
瀋陽市			
16 瀋陽奧園·國際動漫城	遼寧省瀋陽市	綜合社區	732.3
17 瀋陽奧園·國際新城	遼寧省瀋陽市	綜合社區	2,432.0
北京市			
18 長安8號	北京市	高層公寓、商業	247.6



項目概要



長安 8號

30

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報



項目概要 (續)



長安8號

項目位於朝陽區建國路與西大望路十字路口東南角，西臨規劃中的財富大道一大望路，北臨長安街沿線建國路與華貿中心相望。項目緊鄰CBD核心，西側緊鄰SOHO現代城、萬達廣場、金地中心、國貿商圈；北臨華貿中心新光天地商圈；是四環內東長安街第一排CBD核心唯一在售的70年產權的高端住宅項目。周邊環境配套成熟，緊臨地鐵一號線大望路出口，位置優越，交通十分便利。項目東側為華貿中心15萬平米運動主題公園，南隔城建集團道橋公司與通惠河相鄰。隨大望路的改造、通惠河北路的建設和通惠河沿岸綠化帶的建設，項目將佔據更加優越的交通環境和景觀資源。

項目總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為24.7萬平方米，其中地上建築面積約為17.4萬平方米。本項目規劃建成集酒店服務式公寓、豪華公寓、商業於一體的綜合項目，整體建築分南北兩棟塔樓為主要部分：南樓高級公寓約為10.2萬平方米共40層；北樓酒店式商務公寓約為4.9萬平方米共43層；裙樓商業面積約為2.3萬平方米共4層。

項目自身配套設施齊全，裙樓商業單層建築面積約5,000平方米，業主自持物業統一招商經營。項目擁有北樓四層約為3,900平方米和南樓約為2,100平方米的雙會所設計。項目地下部分為地下一層商業與三層車庫。

長安8號傾力打造長安街CBD高舒適度低碳領袖府邸。整體建築為現代主義風格，是中國經典文化與現代西方設計理念的自然結合。長安8號運用了全球領先的15項低碳技術，專注打造「高舒適低碳生活」，是北京CBD首個全面應用領先低碳技術體系的高檔物業。



項目概要



南沙 奧園

32

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報





南沙奧園

南沙奧園位於廣東省廣州市南沙經濟技術開發區珠江東路，為廣州市政府「南拓」計劃重點「小南沙」的規劃範圍。東西北三面被蔥鬱山林環抱，南面正對南沙粵港信息產業園和遠眺珠江出海口，是目前廣州地區唯一擁有過千畝原生態森林資源和山林湖海資源的生態樓盤。項目是包括別墅、高層公寓、多層公寓及低層公寓等多樣化產品的住宅發展項目。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，南沙奧園已竣工物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為4.8萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為10.5萬平方米，持續供未來發展的物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為2.5萬平方米。

2009年4月中國奧園地產集團與廣州中醫藥大學正式簽約，依託南沙奧園自然生態資源優勢，共同發展廣州中醫藥大學南沙奧園養生基地，配套建設有養生酒店，建成後將成為面向珠三角、服務粵港澳的特色養生中心，為熱愛生活、關心健康的人士帶來一種「生命加油站 健康維護營」的生活方式。南沙奧園五區正在規劃建設以「低碳、養生」為主題的高檔山頂海景別墅區。



項目概要



奧園 廣場

34

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報





奧園廣場

本項目地處廣州市番禺區未來商住中心——番禺橋南西麗路，東至同城路，西抵德賢路，北鄰南華路，南隔福德西路與大型公園相望。周邊擁有番禺奧園等眾多大型高級住宅小區，另外還有多個在建或將建的項目，聚集了市橋周邊約30萬人口的消費群，具備充分、穩定的客流，區位十分優越，商業潛力大。項目總佔地面積約6.5萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約24.5萬平方米。項目連接兩條南北快速幹道，往北可至市橋老城區和廣州市中心，往南可到南沙工業口岸；同時靠近三條東西向快速幹道，可連接珠江三角區如深圳和東莞，地理位置極其優越。

奧園廣場以「綜合性區域購物中心」作為開發目標，從項目的策劃與規劃設計階段起，便借鑒和吸收了國際著名企業的成功經驗。項目主要由集中式購物中心、酒店式公寓和風情商業街區等三部分組成。其中集中式購物中心定位為集購物、娛樂／餐飲、休閒於一體，功能齊全、業態新穎的區域型、綜合性、時尚化的購物中心。風情商業街區則利用自然採光、景觀設置構築一個富有人性化且充滿情趣的開放式城市生活平台，並與購物中心互動，打造新式浪漫休閒街區。



項目概要

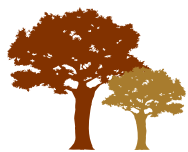


奧園 中山廣場

36

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報





奧園中山廣場

奧園中山廣場項目位於曾獲聯合國人居獎、中國園林城市、中國和諧之城、國家環保模範城市—中山市西區廣豐社區內，總用地面積約為35萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)為70.3萬平方米。

項目東起星晨花園、西至廣珠城際輕軌、北至沙朗社區、南鄰北外環。岐江河支流南六湧蜿蜒穿越地塊中心，1,500米河岸聚神納氣，與河海共呼吸。距離輕軌石岐站1.5公里，屬中山市輕軌站新片區核心，地理位置優越。

廣珠輕軌—石岐站是中山市區唯一一站，通過輕軌站與珠三角其他城市拉近了距離，40分鐘即可到達廣州市區，20分鐘即可到達珠海等地。同時根據中山市規劃發展，將完善輕軌站附近的商業配套，作為輕軌物業的本項目，未來升值潛力大。

項目採用分組團規劃、有機分合，強調健康社區的和諧關係從而形成有機的整體社區，分別有別墅、洋房、商業、酒店式公寓等不同類型，涵蓋由30—400平方米的豐富產品。項目一期低層住宅(別墅)產品規劃設計新穎，戶型面積為170—350平方米。

秉承中國奧園「複合地產」精髓，奧園中山廣場力求建設成「中山首席健康生活城」。包括奧園中山廣場已成功申報國家「健康住宅建設試點項目」，建設部國家住宅與居住環境工程技術中心將全力指導項目建設，把健康養生理念引入奧園中山廣場；項目打造綜合配套環境，項目小區自配套學校、幼兒園、商業、衛生站、綜合市場、社區服務中心等設施。

於二零零九年六月，本集團收購了永財有限公司之全部股本而獲得了奧園中山廣場項目，總代價約為人民幣640百萬元。其中，通過與銀行簽訂3年期貸款協議，取得約人民幣590百萬元，年息為4.5厘之銀行貸款(如按時還付，則免除利息)。本項目自有內部回報率預計相當理想。



項目概要



瀋陽奧園· 國際新城





瀋陽奧園·國際新城

瀋陽奧園·國際新城位於蘇家屯區北部與瀋陽城區接壤的渾河新城核心地區，總佔地面積約60.8萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約243.2萬平方米。

瀋陽奧園·國際新城位居渾河新城核心區域，緊鄰瀋蘇快速幹道。目前正在建的瀋陽市國際會展中心與本項目一路之隔，周邊規劃有地鐵4號線會展中心延線出口、東北大學科技產業園，萬科住宅產業一體化基地、哈大客運專線新瀋陽高鐵客運站。東側現有的遼寧體育學院和集小、中、高為一體的私立學校，濃厚的學院氣氛拔高社區價值。距市中心約10公里。距離桃仙國際機場僅為10多分鐘車程，交通十分便捷。

瀋陽奧園·國際新城規劃包括超白金星級酒店、酒店公寓、甲級寫字樓、大型購物中心和異國風情商業街、五星級養生會所、聯排別墅、小高層情景洋房、高層洋房及幼兒園和小學；規劃建設成為一個充滿現代都市感的低碳、健康、環保的「養生之城」。集休閒娛樂、辦公、高檔住宅、主題養生酒店式公寓、SOHO國際商務公寓、教育配套於一體的超大規模複合型國際商務城。



項目概要



瀋陽奧園· 國際動漫城





瀋陽奧園·國際動漫城

瀋陽奧園·國際動漫城位於瀋陽東陵區渾河南岸。項目具體位置：東起107省道，西至干河子邊界，南起瀋撫高速，北至渾河南岸，北望棋盤山、世博園、鳥島，是瀋撫同城中心區，生態環境極為優越。項目集動漫產業、文化產業和與動漫相關的音像、影視、數字娛樂、玩具、網絡遊戲、旅遊、教育等產業於一體，打造全球一流的創意產業基地。

瀋陽奧園·國際動漫城以「動漫產業+旅遊產業+不動產業」結合的複合地產的開發模式，開發建設包括主題公園、創意產業園區，兼具商務、商業、會展、休閒娛樂、文化旅遊等輔助功能。項目規劃有國際總部基地、數字家庭展示基地、動漫教育培訓中心、動漫技術研發中心、動漫創意產業孵化中心、動漫OVA生產製作中心、國際影視創作基地、水上藝術沙龍、創意未來教育體驗城、創意工作室、動漫大樓、藝術家村；生態商務辦公中心、購物中心、國際動漫交流中心；專家生活配套區、濱河景觀公寓；動畫與媒體藝術學院等內容。由動漫產業區、動漫配套區、動漫旅遊區組成，致力於通過研發、生產、商務、會展、休閒娛樂、文化旅遊等產業價值鏈的打造，以推動企業在區域內部乃至全球範圍內的有效互動與合作，帶動和推助區域經濟和產業升值，成就中國高水平的「創意之都、動漫之城」。

瀋陽奧園·國際動漫城將成為瀋陽市重要的經濟新增長極，放大產業勢能，形成產業集群，引導輻射區域的消費。

截至二零零九年十二月三十一日，瀋陽奧園·國際動漫城項目總佔地面積約為57.9萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為73.2萬平方米。



項目概要



重慶奧園· 康城

42

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報





重慶奧園·康城

重慶奧園·康城(原名江灣御景)，是本集團於重慶開發的首個大型綜合小區。項目雄駐重慶主城中心九濱路區域，踞守九龍坡區、渝中區兩區交匯黃金地帶。該區域將是重慶未來發展的重要商業區域之一。將被打造成為解放碑CBD的後花園，處於政府規劃的「10分鐘渝中生活圈內，成為銜接各個組團的樞紐。」本區域現已雲集多家國內及重慶的一線品牌開發商，升值潛力大。

重慶奧園·康城項目地塊北臨新東福花園，東臨長江，東南面與麗水菁苑相臨。可攬長江稀缺江景資源，坐擁九濱路生態濱江公園與黃沙溪市政公園兩大城市公園景觀。項目採用哥特式城堡建築外觀與地中海園林景觀，一草一木都充滿著夏納風情的陽光與浪漫。

重慶奧園·康城總佔地面積約為13.8萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為59.5萬平方米。截至二零零九年十二月三十一日，該項目已竣工物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為20.4萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1.3萬平方米。項目地塊一邊高坡臨江，一邊為窪穀低地，並因地塊標高不同和市政道路的劃分分割成A、B、C三個地塊。2007年動工到2008年10月，實現A、B、C三區樓棟同時封頂，2009年9月整體工程完工並順利驗收，目前實現現房或准現房銷售。項目包含洋房、小高層、高層、風情商業街等，戶型結構從一室一廳到躍層，戶型面積區間為40至200餘平方米，產品形態豐富，戶型結構合理。

項目A區奧斯卡9號、金棕櫚、夏納金像組團自2009年推出以來已取得驕人的成績，根據重慶國土房屋管理局官方數據公佈，2009年重慶奧園·康城10次入圍重慶單盤銷售月度排行榜TOP10。此外，重慶奧園·康城還榮膺2009年重慶房地產市場單盤銷售面積及套數的第一名，2009年重慶房地產市場高層單盤總成交金額第一名。



項目概要



清遠 奧園

44

中國奧園地產集團股份有限公司 二零零九年年報



項目概要(續)



清遠奧園位於筆架河東岸東城新區內，該區為清遠未來行政、經濟、居住中心，將結合優越的生態資源，配套商務區、高尚住宅區、學校、生態公園、濱江休閒區等完善的公共服務設施，架設輕軌、鐵路、汽車站等立體交通設施，打造城市中央居住區。

清遠奧園佔據得天獨厚的自然資源：附近有筆架山原生態旅遊風景區、有「風光譽南國，古跡遍峽山」之稱的省級風景名勝區飛來峽；縱橫數公里貫穿整個東城區的松蘇嶺生態公園風景如畫。該區域形成了「青山碧水繞城，綠色休閒之都」的高品質新城區。

武廣高鐵開通後，作為武廣高鐵北上第一站，清遠距廣州僅15分鐘車程，隨著廣清輕軌興建開通，清遠將融入半小時廣清生活圈。項目鄰近清遠市職業技術學院、清遠市政新辦公樓、新汽車總站等重點市政配套，生活便利。

項目由美國著名建築專家王受之教授擔任顧問，清遠奧園全新升級，締造精裝尊邸，在設計和裝修中融入了國際先進的設計細節，不僅令使用空間有效增加，更大大提升了室內居住的舒適度。首層獨創溫馨長者套房，採用獨立工人通道，彰顯主人身份尊貴。

項目總佔地面積為9.5萬平方米，總建築面積為20.9萬平方米。首期開發的72套雙聯、六聯別墅，2009年9月30日開盤當天銷售逾人民幣一億元，創下清遠樓市的銷售佳績。截至二零零九年十二月三十一日止期間，清遠奧園已竣工物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為0.4萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為0.2萬平方米，持續供未來發展的物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為18.3萬平方米。





企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告。

本公司注重維持高水平之企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。

董事會致力堅持企業管治原則，並採用良好之企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，確保本公司所有業務之透明度及問責性，以達致法律及商業標準。

於回顧年度內，除於本報告披露之偏離行為外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之條文。

董事會將繼續不時檢討及改善本集團之企業管治常規，確保本集團在董事會之有效領導下，為股東取得最大回報。

1. 董事會

職責

董事會之主要職責為監督本集團之管理、業務、策略方向及財務表現，同時為股東創造最大回報。董事會負責領導及監控本公司，並共同承擔指導及監督本公司事務之責任。董事會亦全面負責制定有關本集團業務經營之商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。董事會已向高級管理人員授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會亦已成立董事委員會並已授權此等董事委員會不同之職責，分別載於其職權範圍內。

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

管理職能之授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括批准及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理制度、重大交易（特別是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、委任董事及其他重大財務及運作事宜。

全體董事可完整及迅速地取得所有相關資料以及公司秘書之意見及服務，以確保符合董事會議事程序以及遵守所有適用規則及規例。向董事會提出要求後，各董事一般可於適當情況下徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。



企業管治報告(續)

董事會已授權本公司高級管理人員處理本集團日常管理、經營以及制定組織架構、監控機制及內部程序及過程之權力及責任。獲授權之職能及工作任務會定期檢討。高級管理層訂立任何重大交易前，必須獲得董事會事先批准。

董事會已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監督董事會及本公司事務之各特定方面。本公司所有董事委員會均訂有明確之書面職權範圍，於股東提出要求時可供查閱。董事會在履行職責時獲得高級管理人員全力支持。

董事會構成

董事會目前共有十一名成員，其中包括五名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事之簡介載於本年報第20頁至第26頁。董事名單(按類別分類)亦於本公司不時根據上市規則刊發之所有公司通訊內披露。董事會認為，非執行董事及獨立非執行董事已就與本集團之策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出獨立判斷，從而考慮及維護全體股東之利益。郭梓文先生為郭梓寧先生之兄弟。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則之有關規定，委任最少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之準則。本公司已向所有董事作出查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

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

本公司並無發現任何有關僱員不遵從僱員書面指引之情況。

主席及行政總裁

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

郭梓文先生為本公司主席兼行政總裁。彼負責確保董事會有效運作並制定業務策略，亦負責領導本公司業務之運作並執行董事會制定之政策。董事會相信，由郭梓文先生兼任本公司主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導，令本集團有效且高效地制定並執行業務決策及策略。





獨立非執行董事

獨立非執行董事透過其獨立判斷於董事會扮演重要角色，其意見對董事會決策具有重大影響力。彼等可就本公司之策略、表現及監控等事宜提供公平意見。

董事會亦認為，獨立非執行董事可就本公司之業務策略、業績及管理提供獨立意見，從而維護股東之整體利益，並保障本公司及其股東之利益。

所有獨立非執行董事已為服務本公司提供充足時間及作出充分努力。彼等擁有適當之學術與專業資格以及相關管理經驗，並透過提供專業意見對董事會作出貢獻。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司所有獨立非執行董事均已根據上市規則確認其於本公司之獨立性。根據上市規則所載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

董事之委任、重選及罷免

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

根據細則，於每屆股東週年大會上，三份之一董事(無論執行董事或非執行董事)須輪值告退並膺選連任，惟每位董事均須至少每三年告退一次。告退董事均符合資格膺選連任並於其退任之大會期間繼續出任董事。任何由董事會委任以填補董事會空缺或作為董事會新增成員之董事，不會計入輪值告退之列。

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



企業管治報告(續)

董事之入職培訓及持續發展

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

董事將持續獲提供有關法律與法規之發展及業務與市場之變動的最新資料，以便其履行職責。本公司會於需要時為董事提供持續簡報及專業發展。

董事會會議

董事會定期召開會議，就本集團之業務及財務表現進行討論並制定整體策略。董事可親身或透過電子通信方式參加董事會會議。

週年會議日程及各會議之草擬議案一般會預先提供予董事。董事會文件連同所有適當、完整及可靠之資料將於各董事會會議或委員會會議舉行日期前至少三日寄發予全體董事，令董事獲悉本公司之最新發展及財務狀況，並作出知情決定。董事會及各董事於必要時亦可各自及獨立接觸高級管理人員。

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

全體董事均可在會議前獲提供會議提呈事項之相關資料，並有機會於董事會會議議程中增加議項。

守則條文第A.1.3條規定定期董事會會議應發出至少14日之事先通知。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，為適應與會者緊密繁忙之日程安排，若干定期董事會會議發出少於14日之事先通知。

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





於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司大致按季度舉行六次董事會全體會議，以檢討及批准財務及經營表現以及考慮及批准本公司整體策略及政策。各董事於該等董事會會議之出席率載列如下：

	出席會議次數／ 會議舉行次數
執行董事	
郭梓文先生(主席兼行政總裁)	6/6
郭梓寧先生	6/6
胡大為先生	5/6
林錦堂先生(於二零零九年九月二十五日獲委任)	2/2
辛 珠女士(於二零零九年九月二十五日獲委任)	2/2
鄭健軍先生(於二零零九年九月二十四日辭任)	4/4
非執行董事	
武捷思先生(副主席)(於二零零九年十二月二十四日調任)	4/6
保爾·渥蘭斯基先生(副主席)	2/6
梁秉聰先生(梁先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事)	6/6
何建兵先生(於二零零九年九月二十四日辭任)	2/4
獨立非執行董事	
馬桂園先生	6/6
宋獻中先生	6/6
徐景輝先生	6/6

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選成為董事會成員，並負責定期檢討董事會架構、規模及構成，且須確保董事會擁有均衡之專長、技能及經驗以適應本公司之業務需求，以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會成員包括郭梓文先生、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。郭梓文先生為該委員會主席。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，提名委員會已共舉行三次會議，所有成員均已出席此等會議。

提名委員會已檢討董事會目前之架構、規模及構成。提名委員會於二零零九年九月二十五日向董事會建議委任林錦堂先生及辛珠女士為本公司的執行董事，並已就武捷思先生於二零零九年十二月二十四日調任為本公司非執行董事向董事會提供建議。提名委員會已就鄭健軍先生及何建兵先生於二零零九年九月二十四日分別辭任執行董事及非執行董事而進行討論。

根據本公司之細則，由於林錦堂先生及辛珠女士已於二零零九年獲董事會委任為本公司之執行董事，林先生及辛女士將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，郭梓寧先生、梁秉聰先生及宋獻中先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。



企業管治報告(續)

提名委員會建議重新委任願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事。

本公司日期為二零一零年四月三十日之通函載有願意膺選連任之董事的詳細資料。

薪酬委員會

薪酬委員會負責建議、檢討及批准執行董事及高級管理人員之薪酬及其他福利，並就非執行董事之薪酬向董事會提出建議，以確保彼等之薪酬維持於合理水平。此外，薪酬委員會亦負責就本公司董事及高級管理人員全體薪酬之政策及架構向董事會提出建議，以及設立具透明度之程序以制定此等薪酬政策及架構，確保概無任何董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會之成員包括梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。梁秉聰先生為該委員會主席。

本公司之薪酬政策乃根據業務需要及行業慣例，維持公平且具競爭力之薪酬計劃。就釐定應付各董事之袍金水平而言，將考慮市場袍金水平及各董事之工作量及所承擔之責任等因素。釐定執行董事薪酬計劃時，將考慮如下因素：

- 業務需要及公司發展；
- 董事職責及個人貢獻；
- 有關市場之變化，例如供需波動及競爭情況之變化；
- 留任之考慮因素及個人之潛能。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已共舉行三次會議，所有成員均已出席此等會議。

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

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，負責於呈交董事會前審閱財務報表及報告，及考慮會計及財務匯報職員、內部核數部門或外部核數師提出之任何重大或非經常項目。此外，審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務報告系統、內部監控系統及風險管理系統，以及就與此相關之任何重大事宜向董事會提出建議。審核委員會亦負責就委任、重新委任及撤換外部核數師向董事會提出建議，批核外部核數師之酬金及委聘條款，以及處理任何有關此等核數師之辭任或解聘問題。審核委員會在認為有必要時與本公司之外部核數師會議討論審核程序及會計事宜。彼等之書面職權範圍乃根據守則條文制定。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生。馬桂園先生為該委員會主席。概無審核委員會成員為本公司現任外部核數師之前合夥人。





於截至二零零九年十二月三十一日止年度，審核委員會已共舉行兩次會議，所有成員均已出席此等會議。

審核委員會已連同高級管理人員、內部核數部門及外部核數師，檢討本公司所採納之內部監控系統、會計準則及實務、風險管理、截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績及報告，以及本集團及本公司之其他財務報告及合規事宜。

2. 財務報告及內部監控

財務報告

董事會在財務部門協助下負責編製本集團之綜合財務報表。於編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，採納了國際財務報告準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事會致力在提供予股東之年報中就本集團之業績、現況及前景呈列全面、清晰而平衡之評估，並及時作出適當披露及公佈。管理層向董事會提供有關解釋及資料，令其就所獲提呈以供審閱批准之事宜作出知情之評估。董事確認彼等為本集團編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

外部核數師之薪酬

本公司之外部核數師德勤•關黃陳方會計師行負責就本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表提供審核服務。

本公司外部核數師就彼等之工作範圍及職責所作之報告載於本年報第63頁至第64頁之「獨立核數師報告」。

於二零零九年回顧年度期間，有關德勤•關黃陳方會計師行向本公司提供法定核數服務之已付費用為3,659,091港元。

內部監控

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

董事會全面負責維持妥善而有效之內部監控系統，及檢討該系統特別是在財務、營運、合規及風險管理控制等方面之運作效率，以保障股東之投資及本集團之資產。



企業管治報告(續)

本公司已成立內部審核部，定期對本公司及其附屬公司進行財務及營運回顧以及進行審計。內部審核部之工作將確保內部監控正常運作並發揮應有作用。

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

3. 股東溝通及投資者關係

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

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

二零一零年股東週年大會將於二零一零年六月十一日舉行。股東週年大會通告將於股東週年大會舉行前至少二十個工作日寄發予股東。

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

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有多元化的持股結構，公眾持股量為55.82%。

4. 股東權利

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

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





董事報告

董事欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

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

本公司之股份於二零零七年十月九日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度由主要業務產生之營業額及經營溢利的分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零零九年十二月三十一日之業務狀況載於第65頁至135頁之綜合財務報表內。

董事建議向於二零一零年六月十一日名列股東名冊的股東派發末期股息每股人民幣3.3分及特別股息每股普通股人民幣1.7分，派發的股息金額分別約為人民幣86.2百萬元及人民幣44.4百萬元，而本年度留存的剩餘溢利約為人民幣195.7百萬元(二零零八年：無)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

優先購股權

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



董事報告(續)

可換股票據

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月九日(星期三)至二零一零年六月十一日(星期五)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議末期股息及特別股息以及取得出席二零一零年股東週年大會並於會上投票之資格，股東須於二零一零年六月八日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號商舖。

儲備

於本年度內，儲備之變動詳情載於綜合財務報表「綜合權益變動表」一節。

財務概要

本集團之五年財務概要載於第136頁。





董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)

郭梓寧先生

胡大為先生

林錦堂先生

(於二零零九年九月二十五日獲委任)

辛 珠女士

(於二零零九年九月二十五日獲委任)

鄭健軍先生

(於二零零九年九月二十四日辭任)

非執行董事

武捷思先生(副主席)

(於二零零九年十二月二十四日由執行董事調任為非執行董事)

保爾·渥蘭斯基先生(副主席)

梁秉聰先生

(梁先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之
替補董事)

何建兵先生

(於二零零九年九月二十四日辭任)

獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

根據本公司細則，郭梓寧先生、梁秉聰先生及宋獻中先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，林錦堂先生及辛珠女士將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

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

董事服務合約

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



董事報告(續)

本公司之非執行董事保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生已與本公司簽訂固定任期之委任函，任期自二零零七年四月三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生及梁先生書面協定。武捷思先生已調任為本公司非執行董事，並已與本公司簽訂委任函，任期自二零零九年十二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及武先生書面協定。

本公司各獨立非執行董事已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及董事書面協定。

根據本公司細則，全體董事須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

除上述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事於合約之權益

除綜合財務報表附註10所披露者外，於年終時或本年度任何時間內，本公司、其控股公司或附屬公司均無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事於競爭業務之權益

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

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

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

本集團之酬金政策

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





董事及主要行政人員於證券之權益

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股本或債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部份須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司股份及股本衍生工具相關股份之好倉：

董事／主要行政人員姓名	股份數目			約佔 已發行股本 百分比
	普通股 受控法團權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	
董事				
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	44.18%
梁秉聰先生	293,175,000 (附註2)	10,000,000 (附註4)	303,175,000	11.60%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.22%
武捷思先生	—	20,000,000	20,000,000	0.77%
郭梓寧先生	—	10,000,000 (附註4)	10,000,000	0.38%
林錦堂先生	—	6,000,000	6,000,000	0.23%
馬桂園先生	—	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	—	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	—	300,000	300,000	0.01%
主要行政人員				
吳晨先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%



董事報告(續)

附註：

- (1) 1,154,325,000 股普通股以 Ace Rise Profits Limited 之名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股普通股以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有之 Cathay Sino Property Ltd. 之名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生（作為受託人）及梁秉聰先生全資擁有的一家公司分別擁有 45% 及 10% 之權益。
- (3) 董事持有購股權之詳情載於「購股權」一節。
- (4) 郭梓寧先生及梁秉聰先生所持有之購股權之行使期於二零零九年十二月三十一日結束。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 352 條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予認購本公司或其任何相聯法團之股權或債券之權利，或於截至二零零九年十二月三十一日止年度已行使任何該等權利。





購股權

於二零零七年九月十三日，本公司已採納購股權計劃(「該計劃」)。本公司根據該計劃授出之購股權及於截至二零零九年十二月三十一日止年度已經失效及尚未行使之購股權，詳情如下：

	購股權數目				授出日期	行使期	每股 行使價 港元	緊隨授出 日期前之 股份收市價 港元
	於二零零九年 一月一日	年內授出	年內失效	於二零零九年 十二月三十一日				
董事								
武捷思先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.2	1.73
	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	1.73
郭梓寧先生	10,000,000	—	—	10,000,000 (附註1)	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
梁秉聰先生	10,000,000	—	—	10,000,000 (附註1)	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
林錦堂先生	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	2.00	0.66
	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	0.638	0.66
馬桂園先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
宋獻中先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
徐景輝先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
鄭建軍先生(前執行董事， 已於九月二十四日辭任)	1,069,000	—	1,069,000	—	二零零七年 十月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
主要行政人員								
吳晨先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日 其與本公司簽訂的 服務合約到期為止	0.90	0.85
其他 僱員	2,482,000	—	496,400 (附註3)	1,985,600	二零零七年 十月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
	59,551,000	900,000	1,565,400	58,885,600				

概無購股權於年內獲行使。

附註：

- (1) 郭梓寧先生及梁秉聰先生所持有之購股權之行使期已於二零零九年十二月三十一日結束。
- (2) 向承授人授出購股權總數之20%—於本公司公佈其二零零七年度業績之日起(即二零零八年四月十五日)至二零零八年十二月三十一日。
向承授人授出購股權總數之30%—於本公司公佈其二零零八年度業績之日起至二零零九年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零八年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。
向承授人授出購股權總數之50%—於本公司公佈其二零零九年度業績之日起至二零一零年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零九年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。
- (3) 496,400份購股權之行使期於二零零八年十二月三十一日結束。



董事報告(續)

主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零零九年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須載入該條所述的登記冊的權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	表決權 概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	1,154,325,000	44.18%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,154,325,000	44.18%
郭梓文先生 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
江敏兒女士 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Selwyn Donald Sussman 先生 ^{(2) 及 (3)}	受控制公司	406,363,462	15.55%
Capital Asset Management, Inc. ⁽³⁾	受控制公司	383,043,462	14.66%
Trust Asset Management LLP ⁽³⁾	受控制公司	383,043,462	14.66%
梁秉聰先生 ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
保爾·渥蘭斯基先生 ⁽²⁾	受託人	293,175,000	11.22%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Master GP, Ltd. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Sino Property Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	293,175,000	11.22%

附註：

- (1) 1,154,325,000股股份以Ace Rise Profits Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃Credit Suisse Trust Limited之代名人及受託人，而Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000股股份以Cathay Sino Property Ltd.之名義登記，而Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾·渥蘭斯基先生(作為受託人)、Trust Asset Management LLP及Nice Wealth Investment Limited(由梁秉聰先生全資擁有)分別擁有45%、45%及10%權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生、Trust Asset Management LLP及梁秉聰先生均被視為於293,175,000股股份中擁有權益。
- (3) Capital Asset Management, Inc為Trust Asset Management LLP之普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Capital Holdings, L.P.之普通合夥人Cathay Master GP, Ltd. 45%之權益。由於Selwyn Donald Sussman先生持有Capital Asset Management, Inc 100%之權益，Selwyn Donald Sussman先生、Capital Asset Management, Inc及Trust Asset Management LLP均被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。其餘89,868,462股股份以發行予Sunrise Partners Limited Partnership之可換股票據形式持有。由於Trust Asset Management LLP為Sunrise Partners Limited Partnership之普通合夥人，根據證券及期貨條例，Capital Asset Management, Inc、Trust Asset Management LLP及Selwyn Donald Sussman先生均被視為於89,868,462股股份中擁有權益。





企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報企業管治報告。

充足公眾持股量

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

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表乃由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年核數師之決議案。

自本公司於聯交所上市以來，本公司之核數師並無任何變動。

代表董事會
主席及行政總裁
郭梓文

香港，二零一零年四月十九日



獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致中國奧園地產集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核載列於第65頁至第135頁中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地呈報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照委聘的協定條款將此意見僅向閣下報告而不作其他用途。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與貴集團編製綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對貴集團的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價貴公司董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已獲得充足及適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。





獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至當日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

香港，二零一零年四月十九日



綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	5	2,364,467	619,941
銷售成本		(1,924,753)	(597,164)
毛利		439,714	22,777
其他收入	6	69,979	79,897
投資物業公平值變動	15	(19,557)	(34,558)
已竣工可銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益	22	53,817	88,437
銷售及分銷成本		(91,462)	(135,276)
行政開支		(121,878)	(198,283)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	27	(2,062)	76,145
融資成本	7	—	(5,219)
出售附屬公司收益	33	—	16,713
應佔共同控制實體業績	17	101,344	45
除稅前溢利(虧損)	8	429,895	(89,322)
所得稅(開支)抵免	9	(103,598)	31,857
年度溢利(虧損)及全面收入(開支)總額		326,297	(57,465)
以下人士應佔溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		320,133	(57,153)
少數股東權益		6,164	(312)
		326,297	(57,465)
每股盈利(虧損)(分)			
基本	12	13.23	(2.54)
攤薄	12	12.66	(6.28)





綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	144,446	148,646
預付租賃款項	14	12,377	18,652
投資物業	15	791,078	439,890
於共同控制實體之權益	17	466,831	326,804
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	18	140,488	—
可供出售投資	19	296,000	—
應收共同控制實體款項	20	850,024	60,850
其他物業權益	21	86,952	86,952
有抵押的銀行存款	24	345,000	—
遞延稅項資產	29	27,636	8,369
		3,160,832	1,090,163
流動資產			
可供銷售物業	22	6,123,183	4,530,096
貿易及其他應收款	23	745,512	1,240,283
可收回所得稅		5,190	—
預付租賃款項	14	6,275	6,275
有抵押的銀行存款	24	400,419	135,732
銀行結餘及現金	24	1,283,930	1,345,861
		8,564,509	7,258,247
流動負債			
貿易及其他應付款	25	1,719,448	975,783
銷售按金		552,115	244,208
應付一名少數股東款項	26	26,688	—
應付稅項		681,358	653,255
衍生金融工具	27	5,968	3,906
有抵押銀行貸款	28	743,420	215,000
		3,728,997	2,092,152
流動資產淨值		4,835,512	5,166,095
總資產減流動負債		7,996,344	6,256,258
非流動負債			
有抵押銀行貸款	28	1,842,945	999,687
遞延稅項負債	29	74,589	63,053
可換股票據	27	325,850	304,133
		2,243,384	1,366,873
資產淨值		5,752,960	4,889,385



綜合財務狀況表(續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	30	24,990	21,838
儲備		5,702,318	4,857,722
本公司擁有人應佔權益		5,727,308	4,879,560
少數股東權益		25,652	9,825
總權益		5,752,960	4,889,385

載於第65頁至第135頁之綜合財務報表已於二零一零年四月十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

郭梓文
董事

郭梓寧
董事





綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔股權

	中國		物業				少數		總額	股東權益	總計
	股本	股份溢價	法定儲備	特別儲備	其他儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利			
	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
			(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)					
於二零零八年一月一日	21,838	3,597,879	8,541	357,341	4,500	37,735	11,533	1,004,739	5,044,106	—	5,044,106
年內虧損及全面開支總額	—	—	—	—	—	—	—	(57,153)	(57,153)	(312)	(57,465)
多名少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,137	10,137
確認以股本結算以股份為											
基礎的付款	—	—	—	—	—	—	16,495	—	16,495	—	16,495
購股權到期後轉撥之購股權	—	—	—	—	—	—	(8,217)	8,217	—	—	—
已付股息儲備	—	—	—	—	—	—	—	(123,888)	(123,888)	—	(123,888)
於二零零八年十二月三十一日	21,838	3,597,879	8,541	357,341	4,500	37,735	19,811	831,915	4,879,560	9,825	4,889,385
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	—	320,133	320,133	6,164	326,297
法定儲備分派	—	—	16,677	—	—	—	—	(16,677)	—	—	—
發行股份	3,152	542,158	—	—	—	—	—	—	545,310	—	545,310
發行股份費用	—	(18,596)	—	—	—	—	—	—	(18,596)	—	(18,596)
確認以股本結算以股份為											
基礎的付款	—	—	—	—	—	—	901	—	901	—	901
一名少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,663	9,663
購股權到期後轉撥之購股權											
儲備	—	—	—	—	—	—	(8,903)	8,903	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	24,990	4,121,441	25,218	357,341	4,500	37,735	11,809	1,144,274	5,727,308	25,652	5,752,960

附註：

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



綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利(虧損)	429,895	(89,322)
經下列調整：		
已竣工可銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益	(53,817)	(88,437)
投資物業公平值變動	19,557	34,558
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	2,062	(76,145)
融資成本	—	5,219
應佔共同控制實體業績	(101,344)	(45)
出售附屬公司收益	—	(16,713)
以股份為基礎之付款	901	16,495
物業、廠房及設備折舊	10,810	11,278
預付租賃款項攤銷	6,275	6,275
撥回預提款項	(30,241)	(25,271)
利息收入	(36,813)	(51,506)
出售物業、廠房及設備虧損	284	360
未變現外匯(虧損)收益	(1,996)	40,329
營運資金變動前之經營現金流量	245,573	(232,925)
存貨減少	—	12
可供銷售物業增加	(515,219)	(2,183,450)
貿易及其他應收款減少	500,415	617,134
貿易及其他應付款增加	710,888	183,872
銷售按金增加	307,907	9,318
經營所得(所用)現金	1,249,564	(1,606,039)
已付企業所得稅	(89,642)	(121,805)
已付利息	(114,776)	(107,477)
經營活動所得(所用)現金淨額	1,045,146	(1,835,321)





綜合現金流量表(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資活動			
已收利息		9,091	15,843
購置物業、廠房及設備		(6,778)	(107,496)
投資物業付款		(11,909)	—
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	32	(887,680)	—
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	33	—	(146)
出售物業、廠房及設備所得款項		532	58,516
出售投資物業所得款項		33,154	—
結算出售投資物業所產生之應收款項 (墊付予)償還自共同控制實體款項		—	80,697
有抵押的銀行存款(增加)減少		(609,687)	12,514
墊付予一間共同控制實體的一名投資者款項	18	(130,000)	—
收購可換股票據	19	(296,000)	—
於一間共同控制實體之投資		(376,519)	(13,247)
投資活動(所用)所得現金淨額		(3,041,612)	365,041
融資活動			
新股配售所得款項		545,310	—
發行股份費用		(18,596)	—
新造銀行貸款		2,042,924	800,560
償還銀行貸款		(671,246)	(464,889)
少數股東注資		9,663	10,137
已付本公司股權持有人股息		—	(123,888)
來自一名少數股東墊款		26,688	—
融資活動所得現金淨額		1,934,743	221,920
現金及現金等價物淨額減少		(61,723)	(1,248,360)
匯率變動影響		(208)	(63,980)
於年初的現金及現金等價物		1,345,861	2,658,201
於年終的現金及現金等價物， 即銀行結餘及現金		1,283,930	1,345,861



綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本公司之直屬及最終控股公司為Ace Rise Profits Limited(於英屬處女群島註冊成立)。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳情載於附註41。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

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

國際會計準則第1號 (二零零七年修訂本)	呈報財務報表
國際會計準則第23號 (二零零七年修訂本)	借款成本
國際會計準則第32號及第1號(修訂) 國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號(修訂)	可沽售金融工具及清算產生的義務 於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本
國際財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露
國際財務報告準則第8號	經營分部
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號及 國際會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號	興建房地產之協議
國際財務報告詮釋委員會詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
國際財務報告詮釋委員會詮釋第18號	轉讓來自客戶之資產
國際財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈的國際財務報告準則的改進，惟於 二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的國際 財務報告準則第5號的修訂除外
國際財務報告準則(修訂)	二零零九年就國際會計準則第39號第80段的修訂而 頒佈的國際財務報告準則的改進

除下文所述者外，採納新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

國際會計準則第1號(二零零七年修訂本)「呈報財務報表」

國際會計準則第1號(二零零七年修訂本)引入多項術語變動(包括修訂財務報表的標題)及多項財務報表的格式及內容的變動。





2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

改進金融工具之披露(國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂)

國際財務報告準則第7號的修訂擴大以公平值計量之金融工具有關其公平值計量的披露。此修訂同時擴大及修改有關流動資金風險的披露。根據此修訂的過渡性條款，本集團並無提供擴大披露的比較資料。

國際會計準則第40號「投資物業」的修訂

作為國際財務報告準則的改進(二零零八年)的一部份，國際會計準則第40號已獲修訂，以將有關修訂的範圍涵蓋興建或發展作未來用途的物業為投資物業，並規定按公平值計量該等物業(當公平值模式使用及該等物業的公平值能被可靠地計量時)。過往，在建投資物業的租賃土地及樓宇部份乃分開入賬。租賃土地部份乃入賬為經營租賃，而樓宇部份則按成本減累計減值虧損(如有)列賬。本集團已採用公平值模式為其投資物業入賬。

根據有關過渡性條款，此項變動已自二零零九年一月一日起獲本集團及共同控制實體追溯應用，從而導致確認在建投資物業公平值收益，乃計入因本集團於實體的權益而應佔共同控制實體業績約人民幣115,979,000元及本集團的在建投資物業公平值收益約人民幣10,101,000元以及相關遞延稅項開支約人民幣2,525,000元。於二零零九年十二月三十一日，有關影響已導致增加投資物業約人民幣10,101,000元、增加遞延稅項負債約人民幣2,525,000元及增加年度溢利及保留盈利約人民幣123,555,000元。該影響亦影響到截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利，導致每股基本及攤薄盈利分別增加人民幣5.11分及人民幣4.89分。

本集團並未提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則(修訂)	國際財務報告準則第5號的修訂(作為二零零八年五月頒佈的國際財務報告準則的改進的一部份) ¹
國際財務報告準則(修訂)	二零零九年四月頒佈的國際財務報告準則的改進 ²
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號(修訂)	供股的分類 ⁴
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 ³
國際財務報告準則第1號(修訂)	國際財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ⁵
國際財務報告準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份為基礎支付的交易 ³
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號(修訂)	最低資金規定的預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第17號	分派非現金資產予持有人 ¹
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具清償財務負債 ⁶



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

改進金融工具之披露(國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂)(續)

- ¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效的修訂
- ³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響業務合併的會計處理(收購日期乃於二零一零年一月一日或之後者)。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響於附屬公司之母公司擁有權之變動的會計處理。

國際財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量的新規定，將於二零一三年一月一日起生效，並容許提前應用。該準則規定所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，如債項投資(i)於目的為收取合約性現金流量的業務模式下持有及(ii)附有純粹作本金及尚未償還本金的利息付款的合約性現金流量，則一般按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資乃按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類與計量。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂的準則、修訂或詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策

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

綜合基準

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

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

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

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

綜合入賬之附屬公司資產淨值內之少數股東權益與本集團於其中之權益分開呈列。資產淨值項下的少數股東權益包括該等權益於最初業務合併日期之數額及少數股東應佔自合併日期以來之權益變動。少數股東所佔虧損超出少數股東權益應佔附屬公司權益之數額將於本集團之權益中分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

業務合併

收購業務乃使用收購法列賬。收購成本按為換取被收購公司的控制權而本集團所給予的資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具於交換日期的公平值總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按其於收購日期的公平值確認。

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

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

商譽

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

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

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益時，收購成本超出附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值之差額於商譽扣除，而附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值超出收購成本產生之折讓則計入該期間的損益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之賬面值之差額直接於特別儲備扣除。於其後出售附屬公司時，應佔之特別儲備於出售附屬公司的期間在損益表變現。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於行政目的之樓宇)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

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

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

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

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值之物業及／或土地。

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

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





3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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

於共同控制實體的權益

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債乃按權益會計法列入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資乃按成本就本集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況表列賬。當本集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益，則本集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會作出撥備及確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，損益會按本集團佔有關共同控制實體的權益予以對銷。

有形資產減值

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

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

可供銷售物業

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

其他物業權益

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

金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

金融資產

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

實際利率法

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

債務工具之收入以實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並無分類為貸款及應收款項之非衍生工具。

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

貸款及應收款項

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





3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

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

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

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率或主要支付款項違約或拖欠；或
- 借方很可能破產或出現財務重組。

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

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

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

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

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

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

集團實體所發行的債務及股本工具根據合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類為金融負債或權益。

股本工具是證明在扣除所有負債後於本集團資產之剩餘權益的任何合約。

實際利率法

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

利息開支以實際利率基準確認。

其他金融負債

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

可換股票據

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

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

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

股本工具

本公司所發行的股本工具以所收款項扣除直接發行成本後列賬。

衍生金融工具

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

內含衍生工具

倘內含於非衍生主合約的衍生工具的風險及特徵與主合約所附帶者並無密切關係，且主合約並非以透過損益以公平值列賬(「透過損益以公平值列賬」)計量，則內含於非衍生主合約的衍生工具被視為獨立衍生工具。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

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

解除確認

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

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

收入確認

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

物業銷售

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

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

已售出物業的銷售退回於物業被退回之期間列作收益的減少。

物業租金

根據經營租賃應收的租金按直線法在相關租賃期內確認並計入綜合全面收入表。

顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

利息收入

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

借款成本

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

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

租賃

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

經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法確認為一項開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益亦按直線法於有關租賃年期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份於租賃分類時分別考慮，除非有關租賃付款未能可靠地分配為土地及樓宇部份，在此情況下，整項租賃一般視為融資租賃，並列作物業、廠房及設備。若能可靠地分配租賃付款，則土地之租賃權益列作經營租賃及按直線法於租期內攤銷，惟根據公平值模式分類及列作投資物業者除外。

出售及回租

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產。

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





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

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

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

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

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

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

退休福利成本

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

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

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

以股份為基礎支付的交易

股本結算以股份為基礎支付的交易

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

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

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

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

釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值約為人民幣6,123,183,000元(二零零八年：人民幣4,530,096,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。





4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

可換股票據

誠如附註27所述，本集團的可換股票據包括於其後報告日期透過損益按公平值重新計量的賬面值為人民幣5,968,000元(二零零八年：人民幣3,906,000元)的內含衍生工具。本公司委聘一名獨立估值師協助釐定該等內含衍生工具的公平值。假設乃基於可資比較企業債券的市場收益及可資比較公司的回報波動而作出(根據內含衍生工具的特徵作出調整)。所用假設的詳情於附註27中披露。

土地增值稅

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

5. 營業額

本集團自二零零九年一月一日起採納國際財務報告準則第8號「經營分部」。國際財務報告準則第8號要求，經營分部的劃分應與本集團行政總裁(主要經營決策者)為分配資源至各分部及評估其表現而定期審核之有關本集團組成部份之內部報告一致。相對而言，原準則(國際會計準則第14號：分部報告)要求實體使用風險和回報法劃分兩種經營分部(業務分部和地區分部)，而實體的「對關鍵管理人員的內部財務報告系統」僅作為此類分部劃分的基礎。過去，本集團的主要報告形式為業務分部。相對於根據國際會計準則第14號釐定之主要可報告分部而言，採用國際財務報告準則第8號並無導致本集團的可報告分部進行重列。採納國際財務報告準則第8號亦無改變分部損益以及分部資產及負債之計算基準。

年內，本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。為分配資源及評估業績而已向本集團管理層報告的資料主要為各業務類型的業績。本集團於國際財務報告準則第8號項下的可報告分部如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售物業

物業投資 — 於中國租賃投資物業

其他 — 提供諮詢服務及營運管理



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

以下是本集團按可報告分部劃分的營業額及業績分析：

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

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元 (附註)	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	609,015	9,525	1,401	619,941
分部業績	(79,916)	(25,758)	219	(105,455)
其他收入				44,234
未分配公司開支				(115,785)
可換股票據內含衍生工具 部份公平值變動				76,145
融資成本				(5,219)
出售附屬公司收益				16,713
應佔一間共同控制實體業績				45
除稅前虧損				(89,322)





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

附註：於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶向本集團退回此前於二零零七年售予彼等之若干物業，以支付彼等於二零零七年所購物業之代價之剩餘部份約人民幣338,325,000元。

此外，本集團以代價約人民幣197,028,000元購入此前售予該兩名客戶之若干其他物業，以將該等物業與該兩名客戶退回之物業合併作進一步完善及出售。該支付及購買物業確認為銷售退回，因此，此前於二零零七年確認之相關收益金額約為人民幣597,951,000元(扣除營業稅後)及相關物業銷售成本金額約為人民幣262,346,000元，目前於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認為銷售物業收益及成本的減少。於銷售退回之前，本集團已從該兩名客戶收取部份現金作為銷售代價之付款。因此，本集團就已收取及保留之現金確認收益約人民幣92,738,000元(扣除營業稅後)。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業發展分部應佔之收益及分部業績分別約人民幣147,572,000元(扣除營業稅後)及人民幣86,635,000元，乃來自企業大批銷售。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團繼續改進兩名客戶退回之物業，並計劃於二零一零年完成改善工程。

上述報告的營業額指由外部客戶產生的營業額。年內概無分部間銷售(二零零八年：無)。

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

以下是本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業發展	6,893,618	5,768,398
物業投資	797,278	451,034
其他	363	398
分部資產總額	7,691,259	6,219,830
於共同控制實體的權益	466,831	326,804
未分配資產：		
應收一間共同控制實的一名投資者款項	140,488	—
可供出售投資	296,000	—
應收共同控制實體款項	850,024	60,850
有抵押的銀行存款	745,419	135,732
其他物業權益	86,952	86,952
遞延稅項資產	27,636	8,369
可收回所得稅	5,190	—
銀行結餘及現金	1,283,930	1,345,861
未分配資產	131,612	164,012
綜合資產	11,725,341	8,348,410

分部負債

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業發展	2,285,477	1,190,318
物業投資	9,685	476
其他	736	2,556
分部負債總額	2,295,898	1,193,350
未分配負債：		
已抵押銀行貸款	2,586,365	1,214,687
衍生金融工具	5,968	3,906
應付稅項	681,358	653,255
遞延稅項負債	74,589	63,053
可換股票據	325,850	304,133
未分配負債	2,353	26,641
綜合負債	5,972,381	3,459,025

附註 於二零零九年十二月三十一日，約人民幣61,110,000元(本金額為人民幣62,464,000元)(二零零八年：人民幣73,290,000元(本金額為人民幣78,080,000元))的分部資產與於截至二零零八年十二月三十一日止年度確認與企業大批銷售相關。詳情載於附註23。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

分部負債(續)

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

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

其他資料

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

附註：該添置包括來自物業銷售之轉撥約人民幣68,400,000元，有關詳情已於附註15及22內披露。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

5. 營業額(續)

其他資料(續)

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	7,112	—	—	100,384	107,496
投資物業添置(附註)	—	120,698	—	—	120,698
物業、廠房及設備折舊	5,735	17	93	5,433	11,278
預付租賃款項攤銷	—	6,275	—	—	6,275
出售物業、廠房及設備虧損	360	—	—	—	360
確認已竣工物業轉撥至 投資物業時公平值增加	88,437	—	—	—	88,437
投資物業公平值減少	—	34,558	—	—	34,558

附註：該添置分別包括來自物業銷售之轉撥約人民幣109,568,000元及物業、廠房及設備約人民幣11,130,000元，有關詳情已於附註15及22內披露。

有關主要客戶的資料

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，來自一名客戶的營業額佔本集團的總銷售額超過10%，約達人民幣151,370,000元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無個人客戶所佔本集團的總銷售額超過10%。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	9,091	15,843
貿易應收款之估算利息收入	3,437	35,663
來自一間共同控制實體的利息收入	13,797	—
來自一間共同控制實體的一名投資者的利息收入	10,488	—
撥回預提款項	30,241	25,271
其他	2,925	3,120
	69,979	79,897

7. 融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	94,501	81,403
可換股票據利息	44,196	42,662
	138,697	124,065
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(138,697)	(118,846)
	—	5,219

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化比率約6.9%(二零零八年：8.4%)計算。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 除稅前溢利(虧損)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：		
員工成本(包括董事酬金)	69,788	84,950
退休福利計劃供款	2,048	932
總員工成本	71,836	85,882
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(9,425)	(12,861)
	62,411	73,021
預付租賃款項攤銷	6,275	6,275
核數師酬金	2,500	2,700
物業、廠房及設備折舊	10,810	11,278
出售物業、廠房及設備虧損	284	360
外匯虧損淨額	5,499	40,329
根據經營租賃租用物業的租金開支	10,313	14,776
經營租賃下投資物業的租金收入，減年內產生 租金收入的投資物業的直接經營費用約人民幣677,000元 (二零零八年：人民幣725,000元)	(14,409)	(8,800)

附註：誠如附註5所披露，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶已透過將本集團於二零零七年銷售予彼等的若干物業退回本集團，償付應付本集團之剩餘代價約人民幣338,325,000元。

9. 所得稅開支(抵免)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已確認之所得稅開支(抵免)包括：		
中國企業所得稅	112,639	181,319
遞延稅項(附註29)	(8,957)	(165,550)
土地增值稅：		
— 本年度	28,347	—
— 過往年度超額撥備(附註)	(28,431)	(47,626)
年內所得稅開支(抵免)	103,598	(31,857)

附註：土地增值稅乃按累進稅率計算，較高的稅率適用於具有較高土地增值的土地。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之土地增值稅超額撥備乃來自整體項目按累計土地增值稅基準計算之適用土地增值稅稅率減少所致。

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零零八年：25%)計提，而中國土地增值稅稅率為累進稅率，範圍為土地增值價值(即物業銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業發展開支等可扣稅支出)之30%至60%。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(抵免)(續)

於二零零七年三月十六日，中華人民共和國根據中華人民共和國主席令第63號頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。根據新稅法，自二零零八年一月一日起，外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利，其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣392,446,000元(二零零八年：人民幣156,893,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就有關根據本集團股息計劃得出之中國附屬公司未分派溢利計提遞延稅項撥備約人民幣2,500,000元。

香港利得稅乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之16.5%計算得出。概無於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表就香港利得稅計提撥備。

年內的所得稅開支(抵免)與綜合全面收入表內的除稅前溢利(虧損)對賬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	429,895	(89,322)
按中國企業所得稅稅率25%計算		
之稅項支出(抵免)	107,474	(22,330)
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	(25,336)	(11)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響	30,484	52,211
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	—	(27,180)
未確認稅項虧損的稅務影響	611	582
土地增值稅	(84)	(47,626)
動用以往未確認稅項虧損的稅務影響	(8,947)	—
於其他司法權區經營的附屬公司差異的不同稅率影響	(2,302)	—
土地增值稅之稅務影響	21	11,907
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	2,500	—
其他	(823)	590
年內稅項(開支)抵免	103,598	(31,857)



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金

董事酬金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
袍金	—	—
薪金及津貼	19,708	11,153
以股份為基礎之付款	522	13,644
	20,230	24,797

	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
郭梓文	2,645	—	2,645
郭梓寧	2,430	—	2,430
鄭健軍(附註a)	1,736	—	1,736
胡大為	2,113	—	2,113
武捷思	5,285	—	5,285
林錦堂(附註b)	2,642	—	2,642
辛 珠(附註b)	2,098	—	2,098
非執行董事：			
梁秉聰	53	—	53
保爾·渥蘭斯基	53	—	53
何建兵(附註a)	90	—	90
獨立非執行董事：			
宋獻中	159	174	333
馬桂園	224	174	398
徐景輝	180	174	354
	19,708	522	20,230





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
執行董事：			
郭梓文	2,316	—	2,316
郭梓寧	2,110	3,528	5,638
鄭健軍	1,662	452	2,114
胡大為	1,981	—	1,981
武捷思	2,420	5,821	8,241
非執行董事：			
梁秉聰	53	3,528	3,581
保爾•渥蘭斯基	53	—	53
何建兵	73	—	73
獨立非執行董事：			
宋獻中	93	105	198
馬桂園	218	105	323
徐景輝	174	105	279
	11,153	13,644	24,797

附註：

(a) 於報告期間內辭任的董事

(b) 於報告期間內獲委任的董事

僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零零八年：四名)執行董事，其酬金詳情載於上文。截至二零零八年十二月三十一日止年度的其餘最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金及津貼	—	2,224

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度期間，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟或於加盟時的獎勵金或作為離職賠償。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，並無任何董事放棄任何酬金。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年內確認分派之股息：		
每股人民幣5.5分的二零零七年末期股息	—	123,888

12. 每股溢利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄溢利(虧損)乃根據下列數據計算：

溢利(虧損)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
就每股基本溢利(虧損)而言之溢利(虧損) (本公司擁有人年內應佔溢利(虧損))	320,133	(57,153)
普通股潛在攤薄影響：		
自綜合全面收入表扣除之可換股票據利息	—	5,219
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	2,062	(76,145)
匯兌差額	(2,204)	(18,855)
就每股攤薄溢利而言之溢利(虧損)	319,991	(146,934)

股份數目

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	2,419,671	2,252,000
普通股潛在攤薄影響：		
— 可換股票據	102,933	89,423
— 購股權	5,248	—
就每股攤薄溢利(虧損)而言之普通股加權平均數	2,527,852	2,341,423

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

計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，i) 由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響及ii) 由於剩餘購股權之行使價低於本公司股份之平均市價，而行使該等購股權將減少每股虧損，因此並無計入行使該等購股權之影響。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本					
於二零零八年一月一日	47,413	17,797	25,437	8,951	99,598
出售附屬公司(附註33)	—	(54)	—	—	(54)
轉撥至投資物業	(12,744)	—	—	—	(12,744)
添置	91,025	7,285	5,097	4,089	107,496
出售	—	(661)	(1,129)	(3,883)	(5,673)
於二零零八年十二月三十一日	125,694	24,367	29,405	9,157	188,623
收購附屬公司(附註32)	—	207	441	—	648
添置	—	2,695	2,138	1,945	6,778
出售	—	(203)	(6,535)	—	(6,738)
於二零零九年十二月三十一日	125,694	27,066	25,449	11,102	189,311
折舊					
於二零零八年一月一日	1,841	11,729	17,796	4,263	35,629
出售附屬公司(附註33)	—	(3)	—	—	(3)
於轉撥至投資物業時撇銷	(1,614)	—	—	—	(1,614)
年內撥備	2,935	3,953	3,119	1,271	11,278
出售	—	(510)	(920)	(3,883)	(5,313)
於二零零八年十二月三十一日	3,162	15,169	19,995	1,651	39,977
年內撥備	3,347	3,798	2,279	1,386	10,810
出售	—	(95)	(5,827)	—	(5,922)
於二零零九年十二月三十一日	6,509	18,872	16,447	3,037	44,865
賬面值					
於二零零九年十二月三十一日	119,185	8,194	9,002	8,065	144,446
於二零零八年十二月三十一日	122,532	9,198	9,410	7,506	148,646

折舊乃按下列可使用年期計算：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃裝修	3至5年

截至二零零八年十二月三十一日止年度，樓宇項目約人民幣11,130,000元因物業用途變動而轉撥至投資物業。截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無進行任何該等轉撥。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已就授予本集團的若干銀行信貸而抵押約人民幣88,840,000元(二零零八年：無)的樓宇。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 預付租賃款項

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
流動資產	6,275	6,275
非流動資產	12,377	18,652
	18,652	24,927

15. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	353,750	—	353,750
轉撥自可供銷售物業	109,568	—	109,568
轉撥自物業、廠房及設備	11,130	—	11,130
於綜合全面收入表確認的公平值淨變動	(34,558)	—	(34,558)
於二零零八年十二月三十一日	439,890	—	439,890
轉撥自可供銷售物業	68,400	—	68,400
收購一間附屬公司(附註32)	—	323,590	323,590
在建投資物業所產生的興建成本	—	11,909	11,909
出售	(33,154)	—	(33,154)
於綜合全面收入表確認的公平值淨變動	(29,658)	10,101	(19,557)
於二零零九年十二月三十一日	445,478	345,600	791,078

本集團投資物業於轉讓日期及報告期間結束時的公平值乃按獨立專業估值行美國評值(中國)有限公司的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與本集團並無關連，具有相關資格，且最近亦有對相關地點類似物業估值之經驗。該估值乃根據應收收入淨額資本化約人民幣135,078,000元(二零零八年：人民幣245,060,000元)基準，並參考相若物業市場近期交易價格約人民幣656,000,000元(二零零八年：人民幣194,830,000元)而釐定。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣45,000,000元(二零零八年：無)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

上述投資物業的賬面值包括：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
位於中國根據長期租賃持有土地使用權之物業	791,078	439,890

16. 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	8,237
減值	
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	8,237
賬面值	
於二零零九年及二零零八年十二月三十一日	—

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

17. 於共同控制實體的權益

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非上市投資成本	376,519	344,298
應佔收購後業績	99,874	45
未變現溢利	(9,562)	(17,539)
	466,831	326,804



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 於共同控制實體的權益(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有 已發行股本的比例	主要業務
世紀協潤投資有限公司	香港	41.33%	投資控股
北京耀輝置業有限公司(「耀輝」)	中國	40.02%	物業發展及投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有 註冊資本的比例	主要業務
Head Win Limited	英屬處女群島	50%	投資控股一間從事物業發展之附屬公司

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

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

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

於二零零九年十二月三十一日，已參考共同控制實體持有之相關資產對其於共同控制實體之權益進行減值評估，並認為毋需計提減值。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 於共同控制實體的權益(續)

本集團於共同控制實體的權益使用權益法列賬，相關財務資料概述如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
流動資產	1,287,674	11,672
非流動資產	337,012	340,832
流動負債	(1,086,842)	(32,307)
非流動負債	(61,451)	—
收入	115,979	45
開支	14,635	—
年度業績	14,635	—

18. 應收一間共同控制實體的一名投資者款項

應收一間共同控制實體的一名投資者款項包括已墊付的貸款及應計的相關利息。

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

19. 可供出售投資

於二零零九年七月，本集團與泓達訂立一項協議，據此，泓達向本集團發行本金額為人民幣296,000,000元的可換股票據(「泓達可換股票據」)。泓達可換股票據按年息11厘計息，除非耀輝未有償還一名前股東之貸款，否則本集團必須在二零一零年九月將票據兌換為世紀協潤的股份。於二零一零年四月，耀輝已全數償還其前股東貸款。泓達可換股票據並不附帶可於世紀協潤任何大會上投票的投票權。在兌換泓達可換股票據後，本集團將擁有世紀協潤的52.69%權益。

本集團將泓達可換股票據分類為按成本列賬的可供出售投資，因為按可靠基準計量泓達可換股票據的權益部份(為最重要的部份)並不實際可行。

20. 應收共同控制實體款項

應收共同控制實體款項包括墊付貸款及相關應計利息約為人民幣23,359,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團已向世紀協潤墊付以下款項：

- (a) 根據本集團與世紀協潤訂立的一項貸款協議，本集團已向世紀協潤墊付人民幣460,000,000元的款項，該款項為有抵押、須於兩年內償還及按固定年息7厘計息。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 應收共同控制實體款項(續)

- (b) 本集團亦已向世紀協潤墊付約人民幣90,000,000元和人民幣276,000,000元的款項，上述款項為有抵押、須於兩年內償還及按固定年息7厘至15厘計息。

泓達的股東及泓達本身已分別押記泓達及世紀協潤的股份，而泓達股東已就本集團所作出的上述墊款向共同控制實體提供擔保契諾。

根據於二零零九年七月六日及二零零九年七月二十二日與世紀協潤的貸款協議以及於二零零九年七月二十八日與泓達的股東協議，上文(a)及(b)的尚未償還本金額人民幣460,000,000元及人民幣90,000,000元以及就該總金額應收世紀協潤的相關利息總額約人民幣850,224,000元將於向泓達(作為世紀協潤的股東)宣派任何股息前償還。

於二零零八年十二月三十一日，應收一間共同控制實體款項主要指為結付建築成本而墊付予一間共同控制實體的款項，該款項為免息、無抵押及預期不會於報告期間結束時的十二個月內償付。結餘已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內在收購Head Win Limited的剩餘權益時獲撤銷。

21. 其他物業權益

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

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

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，國土資源局向本集團發出穗府房函(2008)1751號通告，要求本集團提交賠償方案。根據本集團於二零零八年十一月提交的賠償方案，本集團要求國土資源局撤回收回土地決定或於同一地點及地區授予本集團另一塊同等價值之土地。本公司執行董事認為，該等物業權益的可收回金額將不會低於反映歷史成本之賬面值。截至綜合財務報表獲授權刊發之日，退款及補償之相關程序仍在進行。

此外，本公司之控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出彌償。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 可供銷售物業

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	1,202,402	1,076,943
在建物業	4,920,781	3,453,153
	6,123,183	4,530,096

可供銷售物業約人民幣2,537,000,000元(二零零八年：人民幣1,920,000,000元)預期將於十二個月內資本化。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，合計賬面值約人民幣14,583,000元(二零零八年：人民幣21,131,000元)之已竣工物業已於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉撥日期，該等物業公平值較其賬面值之超出額約人民幣53,817,000元(二零零八年：人民幣88,437,000元)，已於綜合全面收入表確認。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已就授予本集團的若干銀行信貸而抵押賬面值約為人民幣1,937,760,000元(二零零八年：人民幣1,204,316,000元)的若干可供銷售物業。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 貿易及其他應收款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應收款	294,568	267,891
其他應收款項	269,633	291,844
墊付供應商款項	145,914	655,020
購買土地使用權按金	10,000	20,000
預付款項及按金	25,397	5,528
	745,512	1,240,283

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	181,937	151,582
61至180日	15,597	81,719
181至365日	10,862	7,608
一至兩年	78,256	9,579
兩至三年	7,207	17,403
逾三年	709	—
	294,568	267,891

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收銀行約人民幣160,469,000元(二零零八年：人民幣137,500,000元)之款項及應收企業大批銷售客戶約人民幣61,110,000元(二零零八年：人民幣82,625,000元)之款項。物業銷售之平均信貸期一般為60日。企業大批銷售客戶之平均信貸期延長至180日或兩年。於二零零九年十二月三十一日之貿易應收款結餘中，根據企業大批銷售協議，本金額約人民幣62,464,000元之款項將於二零一零年五月收回(二零零八年：人民幣15,616,000元及人民幣62,464,000元之款項將分別於二零零九年六月及二零一零年五月收回)。貿易應收款減值乃根據參考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業的所有權證交付買家前全數收回。

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

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





23. 貿易及其他應收款(續)

於二零零九年十二月三十一日，賬齡為一至兩年之應收款約人民幣17,146,000元(二零零八年：人民幣9,579,000元)及賬齡超過兩年之應收款約人民幣2,913,000元(二零零八年：人民幣17,403,000元)已逾期但並無減值。根據經驗，本公司管理層認為，由於該等已逾期或未逾期結餘的客戶與本集團並無違約記錄，因此不需就該等應收款計提減值撥備。於二零零九年十二月三十一日，本集團最大客戶(二零零八年：三大客戶)(業務位於廣東省，主要從事物業投資或建築業務)之貿易應收款為人民幣61,110,000元(二零零八年：人民幣93,040,000元)。本集團已審閱該等客戶的隨後結算、結算歷史及財務狀況，並認為無需就該等應收款計提減值。然而，截至二零零八年十二月三十一日止年度，兩名客戶未能償還應付予本集團之剩餘結餘，因此以之前售予彼等之物業抵償該剩餘結餘(見附註5)。除此之外並無其他客戶佔貿易應收款總結餘之5%以上。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

24. 有抵押的銀行存款／銀行結餘及現金

有抵押的銀行存款

為數約人民幣645,000,000元(二零零八年：無)的存款僅限於用來獲得銀行授出的貸款，該等存款按浮動年利率0.36厘至2.79厘計息，其中約人民幣345,000,000元為限制作逾一年的貸款。其他存款僅限用於向建築承包商支付款項，按浮動年利率0.36厘(二零零八年：0.36厘)計息，並將於二零一零年物業發展項目竣工後解除。

銀行結餘及現金

按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率為0.36厘(二零零八年：0.54厘至1厘)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 貿易及其他應付款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應付款	1,458,554	802,685
其他應付款項	193,729	132,982
其他應付稅項	67,165	40,116
	1,719,448	975,783

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

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	175,256	310,926
61至180日	856,727	188,271
181至365日	205,180	110,705
一至兩年	106,796	121,148
兩至三年	91,469	33,274
逾三年	23,126	38,361
	1,458,554	802,685

於二零零九年十二月三十一日，賬齡逾一年的結餘約人民幣125,491,000元(二零零八年：人民幣96,302,000元)主要為約佔合約價格5%至10%的保留金。

根據建築合約，保留金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

26. 應付一名少數股東款項

應付一名股東款項為免息、無抵押及並無固定還款期。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據／衍生金融工具

本公司附屬公司Add Hero Holding Limited(「Add Hero」)發行的可換股票據(「可換股票據」)賦予可換股票據持有人(「票據持有人」)於二零一二年二月十三日(「到期日」)前，按於二零零七年二月九日訂立的票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為本公司普通股的權利(可作出若干反攤薄調整)。Add Hero須於到期日支付相等於到期日未贖回可換股票據之本金總額之款項連同有關累計及未付利息。

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

根據票據購買協議，可換股票據按六個月期倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加3厘的年利率計息。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及以公平值列賬的兌換選擇權及發行人贖回選擇權(與主合約關係並不密切)(統稱「內含衍生工具部份」)。由於內含衍生工具部份項下的選擇權條款及條件乃互相關連，故內含衍生工具部份按淨額基準呈列。負債部份於截至二零零九年十二月三十一日止年度的實際利率為14.7厘(二零零八年：14.2厘)。

於二零零九年十二月三十一日，可換股票據的未償還本金額為60,000,000美元(二零零八年：60,000,000美元)。可換股票據的負債及衍生工具部份變動載列如下：

	負債部份 人民幣千元	衍生工具部份 人民幣千元
於二零零八年一月一日	306,400	80,051
已扣除利息	42,662	—
已付利息	(26,074)	—
公平值變動	—	(76,145)
匯兌差額	(18,855)	—
於二零零八年十二月三十一日	304,133	3,906
已扣除利息	44,196	—
已付利息	(20,275)	—
公平值變動	—	2,062
匯兌差額	(2,204)	—
於二零零九年十二月三十一日	325,850	5,968
於二零零九年十二月三十一日之公平值	414,456	5,968
於二零零八年十二月三十一日之公平值	416,892	3,906



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據／衍生金融工具(續)

可換股票據之內含衍生工具公平值包括：

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

該等內含衍生工具使用二項式模型評估。模型所用數據如下：

	二零零八年	二零零九年
兌換價	5.2港元	4.52港元 (附註c)
無風險利率(附註a)	3.15%	1.83%
到期時間	3.12年	2.12年
波幅(附註b)	62%	69%

附註：

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

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

28. 有抵押銀行貸款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	743,420	215,000
一年後，但不超過兩年	492,690	625,687
兩年後，但不超過五年	1,350,255	374,000
	2,586,365	1,214,687
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	(743,420)	(215,000)
	1,842,945	999,687

所有銀行借款為淨息借款。於二零零九年十二月三十日，為數約人民幣1,294,425,000元(二零零八年：無)的借款利率為香港銀行同業拆息(HIBOR)加1%至HIBOR加2.74%；為數約人民幣1,291,940,000元(二零零八年：人民幣1,214,687,000元)的銀行借款附帶利息，利率為於獲得日與銀行協商確定並根據中國人民銀行的基準利率每年進行調整。

本年度銀行借款之實際加權平均年利率為5.60%(二零零八年：6.92%)。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項

於相關年度內，本集團確認的遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	投資物業 公平值變動 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	收益確認與 相關銷售 成本間的 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 臨時差額 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	19,557	26,364	173,948	(5,028)	5,393	220,234
於綜合全面收入表內(計入)支出 (附註9)	(8,640)	22,109	(165,427)	(3,341)	(10,251)	(165,550)
於二零零八年十二月三十一日	10,917	48,473	8,521	(8,369)	(4,858)	54,684
收購附屬公司(附註32)	1,226	—	—	—	—	1,226
於綜合全面收入表內支出(計入) (附註9)	(5,968)	8,357	9,374	(8,219)	(12,501)	(8,957)
於二零零九年十二月三十一日	6,175	56,830	17,895	(16,588)	(17,359)	46,953

附註：其他暫時性差額包括有關中國附屬公司未分派溢利之預扣稅約人民幣2,500,000元(二零零八年：零)及中國附屬公司之可扣減暫時性差額約人民幣20,039,000元(二零零八年：人民幣4,858,000元)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 遞延稅項(續)

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
遞延稅項資產	(27,636)	(8,369)
遞延稅項負債	74,589	63,053
	46,953	54,684

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣91,941,000元(二零零八年：人民幣49,477,000元)，可用作抵銷未來溢利。約人民幣76,651,000元(二零零八年：人民幣33,475,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利，因此並未就餘下約人民幣15,290,000元(二零零八年：人民幣16,002,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
二零零九年	—	3,156
二零一零年	1,342	1,342
二零一一年	3,457	3,457
二零一二年	5,718	5,718
二零一三年	2,329	2,329
二零一四年	2,444	—
	15,290	16,002





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年及二零零九年一月一日	2,252,500,000	22,525
發行股份(附註)	360,000,000	3,600
於二零零九年十二月三十一日	2,612,500,000	26,125
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於綜合財務報表呈列	24,990	21,838

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

31. 金融工具

財務風險管理目標及政策

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

本集團並無就對沖或投機目的訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具。

本集團須承受之該等風險或其管理及量度風險之方式並無變動。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(i) 主要會計政策

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

(ii) 金融工具類別

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
金融資產		
可供出售投資	296,000	—
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	3,584,062	2,102,178
金融負債		
攤銷成本	4,591,186	2,454,487
於損益賬處理之金融負債		
— 衍生金融工具	5,968	3,906

(iii) 市場風險

利率風險

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

本集團的公平值利率風險主要與應收共同控制實體及一間共同控制實體的一名投資者款項及可供出售投資有關。本集團目前並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。





31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 市場風險(續)

利率風險(續)

利率敏感度

以下敏感度分析乃基於有抵押銀行貸款及可換股票據之利率風險釐定。該分析乃根據有抵押銀行貸款及可換股票據之加權平均金額於整個年度期間均未償還而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50(二零零八年：200)基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降50(二零零八年：200)基點，而所有其他可變因素均維持不變，則本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將減少／增加約人民幣12,760,000元(二零零八年：除稅後虧損增加／減少人民幣28,238,000元)。

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

價格風險

本集團就可換股票據內含之兌換選擇權及贖回選擇權承受價格風險。由於估值模式之可變因素具相互依賴性，故以下敏感度分析不具備代表性。

倘估值模式的波幅上升／下降5%(二零零八年：5%)，而所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後溢利將分別減少人民幣1,440,000元(二零零八年：除稅後虧損增加人民幣1,176,000元)及增加人民幣1,033,000元(二零零八年：除稅後虧損減少人民幣805,000元)。

倘估值模式之本公司股價數字上升／下降5%(二零零八年：5%)，而估值模式之所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後溢利將分別減少人民幣781,000元(二零零八年：除稅後虧損增加人民幣722,000元)及人民幣481,000元(二零零八年：除稅後虧損減少人民幣89,000元)。

外匯風險

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 市場風險(續)

外匯風險管理

本集團於各報告期間結束時以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產		
港元	92,475	47,453
負債		
港元	1,301,312	20,278
美元	331,817	308,038

外匯敏感度

本集團主要面對美元及港元兌人民幣的匯率波動風險。下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少2%(二零零八年：10%)的敏感度。相關百分比乃在向主要管理人員內部匯報外匯風險時所採用的敏感度，代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。敏感度分析包括以外幣列值的可換股票據、銀行借款以及銀行結餘。下列正數反映本年度除稅後溢利(二零零八年：除稅後虧損減少)在人民幣兌相關外幣匯率上升2%(二零零八年：10%)時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降2%(二零零八年：10%)，則本年度除稅後溢利(二零零八年：除稅後虧損)將受到等效但相反的影響。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
美元		
年度溢利或虧損	4,977	23,103
港元		
年度溢利或虧損	18,133	(2,308)





31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，因對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因以下各項而產生：

- 綜合財務狀況表所載列各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註35所披露與本集團作出之財務擔保有關的或然負債之數額。

於二零零九年十二月三十一日，由於應收本集團最大客戶(二零零八年：三大客戶)之款項佔貿易應收款總額之21%(二零零八年：35%)，本集團之信貸風險較為集中。

於二零零九年十二月三十一日，本集團面對的最高信貸風險亦包括附註35所披露的本集團提供的財務擔保。

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

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

本集團就若干客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款之相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為個別物業購買價的70%(附註35)。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及該等貸款的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收取銷售按金及收回有關物業以作再次出售。因此，管理層認為本集團可以收回因提供擔保而引致之任何虧損。於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度概無發生上述沒收及收回物業之事件。

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險(續)

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

(v) 資本風險管理

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

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

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

本集團之資本風險管理策略於年內並無變動。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(vi) 流動資金風險管理

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

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

	加權							合計未貼現	
	平均利率	0至60日 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至三年 人民幣千元	逾三年 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	合計賬面值 人民幣千元
於二零零九年 十二月三十一日									
金融負債									
不計息	—	598,225	512,765	427,303	119,645	21,033	—	1,678,971	1,678,971
銀行借款	4.7%	136,999	200,255	458,109	557,514	799,999	623,564	2,776,440	2,586,365
可換股票據	4.5%	9,207	—	9,284	18,685	419,093	—	456,269	331,818
財務擔保	—	1,859,280	—	589,935	—	—	—	2,449,215	—
合計		2,603,711	713,020	1,484,631	695,844	1,240,125	623,564	7,360,895	4,597,154
於二零零八年 十二月三十一日									
金融負債									
不計息	—	327,483	280,700	233,916	65,497	28,071	—	935,667	935,667
銀行借款	7.0%	13,604	128,012	152,652	673,107	191,221	214,801	1,373,397	1,214,687
可換股票據	4.8%	11,096	—	10,098	20,272	20,468	422,883	484,817	308,039
合計		352,184	408,712	396,666	758,876	239,760	637,684	2,793,882	2,458,393

上文披露的二零零九年十二月三十一日財務擔保未經折現現金流量總額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於二零零九年十二月三十一日的預期，本集團認為財務擔保的對手方不可能根據合約進行索回。財務擔保將於世紀協潤於二零一零年十二月償還貸款時解除(見附註35)。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 金融工具(續)

金融工具公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

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

衍生工具的公平值乃根據普遍接受的期權定價模式計算。

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

於綜合財務狀況表確認之公平值計量

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

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

	二零零九年十二月三十一日			
	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
透過損益以公平值列賬的 金融負債				
衍生金融工具	—	—	5,968	5,968

本年度內，第1級與第2級之間並無任何轉讓。

金融資產及負債第3級公平值計量之對賬

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





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 收購附屬公司

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

誠如附註17所披露，本集團於二零零九年十月收購Head Win Limited其餘50%的權益。

收購永財及Head Win Limited乃作為收購資產及負債列賬。

已收購的永財及Head Win Limited之淨資產如下：

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



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方成立共同控制實體Head Win Limited (附註17)。隨後本集團向Head Win Limited出售其於若干全資附屬公司之全部權益，惟本集團保留2%股本權益的一家附屬公司廣州奧譽房地產開發有限公司除外。

該等附屬公司於出售日期的負債淨值如下：

	人民幣千元
已出售資產淨值	
物業、廠房及設備	51
可供銷售物業	700,072
貿易及其他應收款	10
銀行結餘及現金	146
貿易及其他應付款	(6,731)
應付集團公司款項	(709,435)
	(15,887)
出售附屬公司收益	16,713
代價	826
以下列方式支付：	
於一間共同控制實體之權益	826
出售所產生現金流出淨額	
已出售銀行結餘及現金	(146)

已出售附屬公司並無對本集團於出售前的相關期間內的現金流量、營業額及經營溢利作出重大貢獻。

34. 主要非現金交易

本集團於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度分別進行以下主要非現金交易：

- (i) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就出售本集團擁有之物業簽訂企業大批買賣協議，企業大批銷售之總代價為人民幣156,161,000元。根據協議之條款，合約價格之30%於交付物業後結付，剩餘20%、10%及40%合約價格將分別於二零零八年十一月、二零零九年五月及二零一零年五月結付。
- (ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團將約人民幣330,250,000元應收一間共同控制實體款項資本化為一項額外投資成本。
- (iii) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就出售本集團持有之物業簽訂企業大批買賣協議，企業大批銷售總代價之公平值為人民幣1,517,559,000元。根據協議之條款，合約價格之30%於交付物業後結付，剩餘20%及50%合約價格將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月結付。如附註5所披露，於二零零八年，兩名於二零零七年簽訂企業大批銷售的客戶未能償還本集團剩餘應付結餘約人民幣338,325,000元，而以前出售予彼等的物業抵銷該等應付結餘款項。





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 或然負債

於各報告期間結束時，本集團的或然負債如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
就授予第三方的信貸而給予銀行的擔保	1,859,280	646,786

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

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

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

36. 其他承擔

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已訂約但未撥備建築成本承擔	2,367,025	1,787,979
其他承擔(附註)	—	207,827

附註：於二零零八年十二月十五日，本集團與瀋陽市國土資源局訂立一份買賣協議，以收購位於瀋陽的一幅土地，代價合共人民幣217,827,000元。於二零零八年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣10,000,000元。該幅土地收購於截至二零零九年十二月三十一日止年度獲收購，並持作物業發展。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃承擔

作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	10,421	11,176
第二至第五年(包括首尾兩年)	25,906	19,293
五年後	10,047	12,096
	46,374	42,565

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

作為承租人

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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	7,288	10,506
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,123	17,219
	16,411	27,725

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

38. 以股份為基礎支付的交易

股本結算購股權計劃

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

於二零零九年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為38,195,145股(二零零八年：60,063,200股)，佔本公司該日已發行股份之1.46%(二零零八年：2.67%)。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉及股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任一年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

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





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權分類之詳情如下：

購股權 類型	所授購股權 數目	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價 港元	於授出日期 之公平值 港元
2007A	1,015,800	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年業績公告日期前一日	二零零七年業績公告日期至 二零零八年十二月三十一日 (附註a)	6.55	1.276
2007A	1,523,700	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年業績公告日期前一日	二零零八年業績公告日期至 二零零九年十二月三十一日	6.55	1.731
2007A	2,539,500	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零九年業績公告日期前一日	二零零九年業績公告日期至 二零一零年十二月三十一日	6.55	2.069
2007B	4,881,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日 (附註b)	6.55	1.262
2007B	1,969,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年三月三十一日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日 (附註a)	6.55	1.278
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.2	0.16
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	0.51
2008A	20,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日 (附註b)	1.79	0.39
2008B	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	無	任職期內任何時間	0.90	0.21
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期內任何時間	2.00	0.20
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期內任何時間	0.638	0.04
2009	900,000	二零零九年 九月二十五日	無	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	0.58

附註：

(a) 該等購股權於二零零八年十二月三十一日到期。

(b) 該等購股權於二零零九年十二月三十一日到期。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，合共授出900,000份購股權(二零零八年：56,000,000份)，且承讓人並無行使獲授之購股權。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

38. 以股份為基礎支付的交易(續)

公平值乃使用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

	2007A及B			
加權平均股價	6.55港元			
行使價	6.55港元			
預期波幅	45%			
預計年期	各項購股權之有效年期			
無風險利率	3.0%–3.3%			
預期股息回報率	1.5%			

	2008A	2008B	2008C	2009
加權平均股價	1.73港元	0.86港元	0.72港元	1.35港元
行使價	1.79港元及5.2港元	0.9港元	0.638港元及2港元	1.40港元
預期波幅	60%	60%	60%	70%
預計年期	各項購股權 之有效年期	三年	三年	三年
無風險利率	1.9%至2.7%	2.7%	1.2%	2.7%
預期股息回報率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額約人民幣901,000元(二零零八年：人民幣16,495,000元)。

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

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





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

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

40. 關連人士交易

(1) 本集團於本年度與關連人士間的重大交易如下：

關連人士	交易性質	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一間共同控制實體	利息收入	13,797	—

就未償還結餘收取的年息為7厘至15厘。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬(不包括附註10披露的董事酬金)如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
短期福利	6,151	7,132
以股份為基礎之付款	467	2,851
	6,618	9,983

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，主要管理人員的退休福利供款並不重大。

- (3) 誠如附註21所披露，本公司控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出彌償。
- (4) 誠如附註35所披露，本集團已就一項於二零零九年十二月三十一日授予世紀協潤的銀行信貸670,000,000港元(約相當於人民幣589,935,000元)提供擔保。
- (5) 與一間共同控制實體的結餘詳情載於附註20。



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本／ 繳足註冊股本	主要業務
Able Run Management Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	100%	100美元	投資控股
力鋒有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
千冠有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Act Fast Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Act Now International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
佳超國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Ace Will Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
騰峰集團有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Gain Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Hero Holdings Limited	英屬處女群島	100%	10,000美元	投資控股
Add Lion Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Move Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Power Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Right Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
添盟管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
All Favour Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
All New Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Alchmede Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
合祥有限公司	香港	100%	1港元	投資控股





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
時邦投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
發運有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
凱盟有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
沛昇控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
英威投資有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧園華庭投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧園康城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Asiacity Development Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
明普有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
高富國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Auto High Management Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Auto Joy Enterprises Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
奧勁投資集團有限公司	香港	100%	10,000港元	投資控股
Auto Smart Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
耀奧有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
金奧財富基金投資有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
港英投資有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
紀宙有限公司	香港	100%	1港元	投資控股



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
昌德集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
昌泰國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
志堅國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
中國奧園國際發展有限公司 (前稱永順景集團有限公司)	香港	100%	1港元	投資控股
中國奧園房地產發展有限公司 (前稱華景(香港)有限公司)	香港	100%	1港元	投資控股
中國奧園投資有限公司 (前稱豐豪國際有限公司)	香港	100%	1港元	投資控股
中國奧園金融管理有限公司 (前稱協泰(香港)有限公司)	香港	100%	1港元	投資控股
建宙有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
聯恒(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
耀發投資有限公司(附註5)	香港	100%	1港元	投資控股
創和發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
快寶國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
金德集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
金利運有限公司(附註4)	香港	100%	1港元	投資控股
偉金(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
悦萃管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
雄澤國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
興匯企業有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
High Hero Enterprises Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
高旺國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
悦量控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
利豪發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
力達國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
美豪發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
邁達投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
益程投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
奧園新城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
京港集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
京港國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
好添投資有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
奧運邨投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
奧運城投資開發有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
英運企業有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
彩泰發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
利寶控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
升輝國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
昇迅管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
順寶集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
智迅國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
信成發展有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
俊萬控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
迅富控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
快運有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
Teleimon International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
泰昌投資(集團)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
勝運國際有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
高輝集團有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
泰發國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
合喜管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Vagatori International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Warkaville Holdings Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Win Hero Group Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
運城集團有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
智先控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Yolinga International Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Head Win Limited(附註5)	英屬處女群島	100%	10,000美元	投資控股
Kingmind Limited(附註5)	英屬處女群島	100%	1美元	投資控股
永財有限公司(附註7)	英屬處女群島	100%	1美元	投資控股
騰躍發展有限公司(附註7)	香港	100%	1港元	投資控股
怡利發展有限公司	香港	100%	10,000港元	投資控股
重慶創冠房地產開發有限公司	中國	100%	49,000,00美元	物業發展





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
佛崗同力盛投資發展有限公司	中國	100%	人民幣80,000,000元	物業發展
奧園集團有限公司	中國	100%	人民幣400,000,000元	投資控股
廣州奧園海景城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣380,000,000元	物業發展
廣州市番禺金業園房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣170,000,000元	物業發展
廣州市番禺金業房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣180,000,000元	物業發展
廣州奧林匹克房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣60,000,000元	物業發展
廣州奧林匹克物業投資 有限公司	中國	100%	人民幣81,000,000元	投資控股
廣州番禺奧林匹克房地產 開發有限公司	中國	100%	人民幣31,000,000元	物業發展



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
廣東奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣30,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園複合地產管理 有限公司	中國	100%	人民幣500,000元	提供顧問服務
廣州奧林匹克置業投資 有限公司	中國	100%	人民幣6,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園資產經營管理 有限公司	中國	100%	人民幣10,000,000元	提供顧問服務
廣州南沙奧園地產有限公司	中國	100%	人民幣10,000,000元	物業發展
廣州南沙國奧房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣120,494,000元	物業發展
廣州國奧物業管理有限公司	中國	100%	人民幣5,100,000元	物業發展
廣州南沙國奧投資有限公司	中國	100%	人民幣100,000,000元	投資控股及 項目管理
廣州奧園建設工程設計 有限公司	中國	100%	人民幣500,000元	物業設計及 諮詢
洛陽奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣10,000,000元	物業發展





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
龍南縣金城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣23,000,000元	物業發展
瀋陽奧園動漫城置業有限公司	中國	100%	45,000,000美元	物業發展
瀋陽奧園動漫城裝飾工程 有限公司	中國	100%	人民幣20,000,000元	裝潢
瀋陽南奧海景城置業有限公司	中國	100%	25,000,000美元	物業發展
瀋陽金業創意城置業有限公司	中國	100%	50,000,000美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司	中國	100%	50,000,000美元	物業發展
瀋陽南奧動漫有限公司	中國	100%	人民幣500,000元	動漫設計及 軟件開發
玉林奧園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣80,000,000元	物業發展
玉林奧園康城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣200,000,000元	物業發展



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
重慶時尚置業有限公司(附註6)	中國	100%	人民幣30,000,000元	物業發展
江門江奧地產開發有限公司	中國	51%	人民幣20,000,000元	物業發展
清遠市奧園置業有限公司	中國	80%	人民幣50,000,000元	物業發展
北京北方奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣10,000,000元	物業發展
玉林新力體育產業有限公司	中國	100%	0美元	體育場館
瀋陽奧海動漫研究開發 有限公司	中國	100%	0美元	動漫設計及 軟件開發
瀋陽奧華動漫產業開發 有限公司	中國	100%	0美元	動漫設計及 軟件開發
贛州捷城物流有限公司	中國	100%	14,180,000美元	物流
重慶奧園裝飾工程有限公司	中國	100%	人民幣20,000,000元	裝潢
重慶美景物流有限公司	中國	100%	0美元	物流





綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 繳足註冊股本	主要業務
廣州奧園海景城裝飾工程 有限公司	中國	100%	人民幣0元	裝潢
佛岡奧園裝飾工程有限公司	中國	100%	人民幣0元	裝潢
廣州昌泰建築裝飾工程 有限公司	中國	100%	人民幣3,580,400元	建築及裝潢
廣州奧園康城房地產開發 有限公司	中國	100%	人民幣125,552,000元	物業發展
奧園集團材料設備採購有限公司 (附註4)	中國	100%	人民幣20,000,000元	裝飾
瀋陽奧園新城置業有限公司 (附註4)	中國	100%	人民幣263,256,400元	物業發展
瀋陽南奧苗木有限公司(附註4)	中國	100%	人民幣1,000,000元	裝飾
廣州奧譽房地產開發有限公司 (附註5)	中國	100%	750,000,000港元	物業發展
中山廣場開發建設有限公司 (附註7)	中國	100%	人民幣735,384,082元	物業發展



綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 附屬公司詳情(續)

附註：

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

42. 報告期間後事項

於二零一零年四月十五日，本公司與票據持有人訂立協議(「協議」)，據此，本公司及票據持有人互相同意購回可換股票據如下：

- (a) 本公司以現金購回本金額25,000,000美元之可換股票據，價格相等於25,000,000美元之105%，另加截至二零一零年四月十五日就可換股票據累計及尚未支付之利息。於二零一零年四月十五日，本公司向票據持有人支付總額26,462,500美元。
- (b) 本公司須於二零一零年八月三十一日以現金購回所有當時尚未清償之可換股票據，購回價格為以下之較大者：
 - (i) 相等於35,000,000美元之108%之總金額，另加本公司附屬公司自二零一零年四月十五日起於指定銀行戶口存置有關金額所賺取之任何利息；及
 - (ii) 當時尚未清償之可換股票據本金額之108%，另加截至二零一零年八月三十一日尚未清償就可換股票據累計及尚未支付之利息。
- (c) 於二零一零年四月十五日，本公司存放總金額37,800,000美元於本公司附屬公司之上述指定銀行戶口。

根據已購回的可換股票據的賬面值，於二零一零年四月十五日購回可換股票據的虧損約人民幣43,000,000元將於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內確認。





財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零九年 人民幣千元
	二零零五年 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	
收益	854,931	883,733	2,501,397	619,941	2,364,467
除稅前溢利(虧損)	286,194	526,706	1,203,983	(89,322)	429,895
所得稅(開支)抵免	(96,621)	(227,403)	(601,612)	31,857	(103,598)
年度溢利(虧損)	189,573	299,303	602,371	(57,465)	326,297

綜合資產、權益及負債

	於十二月三十一日				二零零九年 人民幣千元
	二零零五年 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	
資產					
非流動資產	487,027	276,077	448,585	1,090,163	3,160,832
流動資產	1,872,033	1,913,003	7,792,127	7,258,247	8,564,509
總資產	2,359,060	2,189,080	8,240,712	8,348,410	11,725,341
權益及負債					
非流動負債	279,349	206,859	1,341,473	1,366,873	2,243,384
流動負債	1,602,066	1,153,943	1,855,133	2,092,152	3,728,997
總負債	1,881,415	1,360,802	3,196,606	3,459,025	5,972,381
本公司擁有人					
應佔權益	477,644	828,278	5,044,106	4,879,560	5,727,308
少數股東權益	—	—	—	9,825	25,652
總權益及負債	2,359,060	2,189,080	8,240,712	8,348,410	11,725,341

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



本二零零九年年報（包括英文及中文版本，「本年報」）將載於本公司網站<http://aoyuan.com.cn>（「本公司網站」）以及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkex.com.hk>以供瀏覽。

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

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

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





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