



合景泰富地產

KWG Property Holding Limited  
合景泰富地產控股有限公司

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(Stock Code 股份代號: 1813)

A photograph of a modern city skyline at sunset. The sky is a mix of orange, pink, and blue. The buildings are tall and modern, with some having unique architectural features. The water in the foreground is calm and reflects the lights from the buildings and the sky.

Annual Report 2007  
二零零七年年報

# 目錄

<b>02</b>	公司資料
<b>03</b>	公司簡介
<b>04</b>	管理架構
<b>05</b>	財務摘要
<b>06</b>	年度大事回顧
<b>10</b>	致股東的信
<b>12</b>	行政總裁報告
<b>16</b>	管理層討論與分析
<b>37</b>	董事及高級管理層
<b>41</b>	企業管治報告
<b>48</b>	董事會報告
<b>56</b>	獨立核數師報告
<b>57</b>	合併財務報表
<b>128</b>	財務資料摘要
<b>130</b>	本集團持有的主要物業

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

孔健岷先生(主席)  
孔健濤先生  
孔健楠先生  
李建明先生  
徐錦添先生

### 獨立非執行董事

李嘉士先生  
戴 逢先生  
譚振輝先生

## 合資格會計師

徐錦添先生

## 公司秘書

張永良先生

## 合規顧問

大福融資有限公司

## 法定代表

孔健岷先生  
張永良先生

## 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士先生  
戴 逢先生

## 薪酬委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴 逢先生

## 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴 逢先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場64樓6407室

## 主要股份過戶登記總處

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

## 股份過戶登記香港分處

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

## 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司

## 核數師

安永會計師事務所

## 法律顧問

香港法律：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 網站

[www.kwgproperty.com](http://www.kwgproperty.com)

# 公司簡介

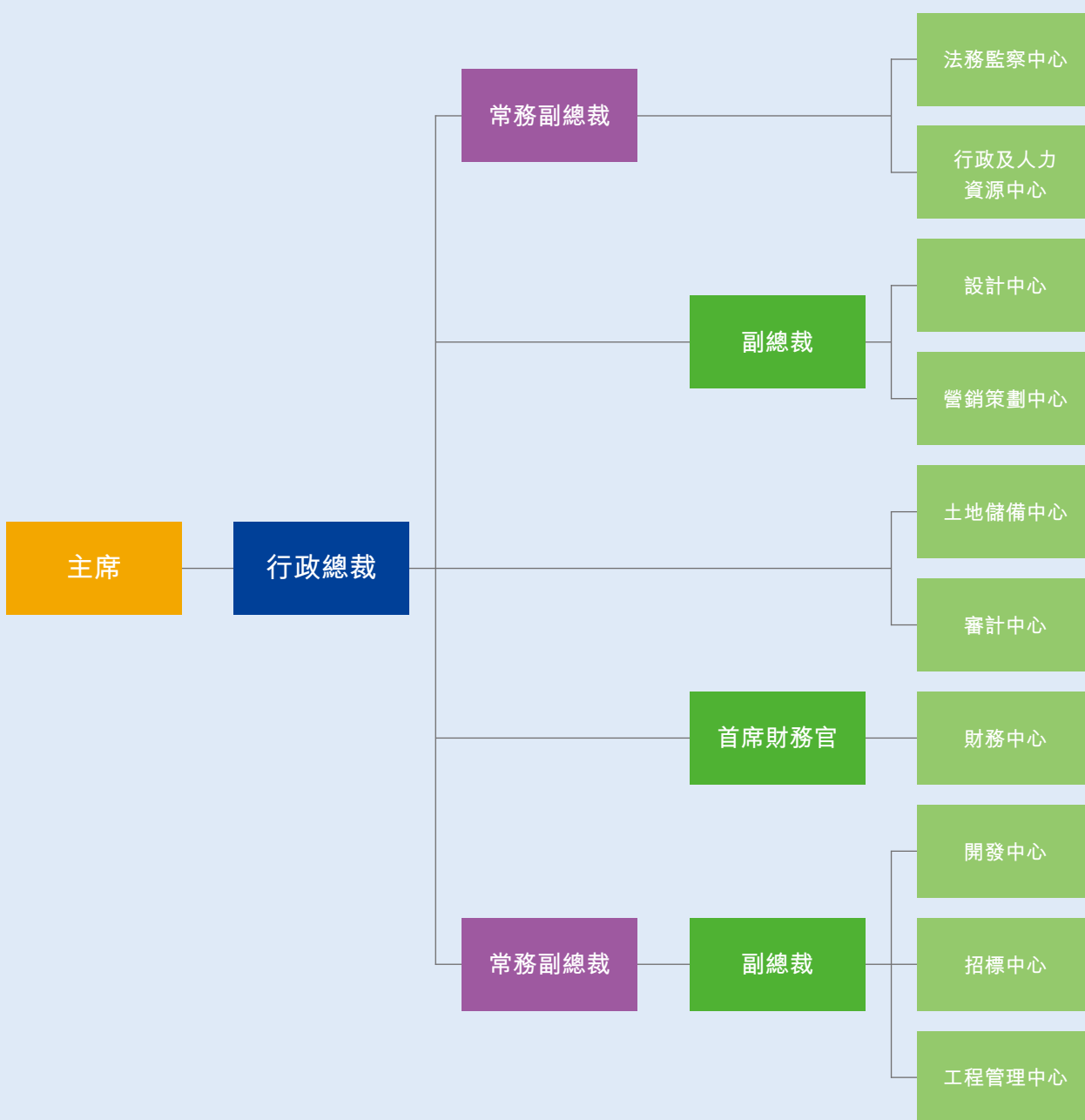
合景泰富地產控股有限公司(「合景泰富地產」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是廣州市領先的大型房地產開發商之一。自一九九五年創立廣州合景房地產開發有限公司至今，本集團一直專注於高質素物業的開發，目標客戶主要為中、高收入人士。經過十二年的發展，合景泰富地產業務已涉及住宅、超甲級寫字樓、別墅、洋房、酒店、酒店式公寓、高級購物中心、資產經營、物業管理等多個發展領域，並從大本營廣州擴展到蘇州、昆山、成都、北京等地，於中華人民共和國(「中國」)開始了重點目標區域的戰略布局。

目前，本集團擁有能滿足未來4-5年發展所需的土地儲備，並且將在保證充足的現金流，保持穩健的財務狀況和穩定的業務營運的前提下，謹慎地適度吸納具有發展潛力的優質土地，為未來長期的穩定發展奠定基礎。

二零零七年，合景泰富地產榮獲各大媒體頒發的2007最具品牌價值十強企業、最佳房地產企業品牌年度大獎、「金鼎獎」之中國地產上市公司十強名企等多項榮譽。

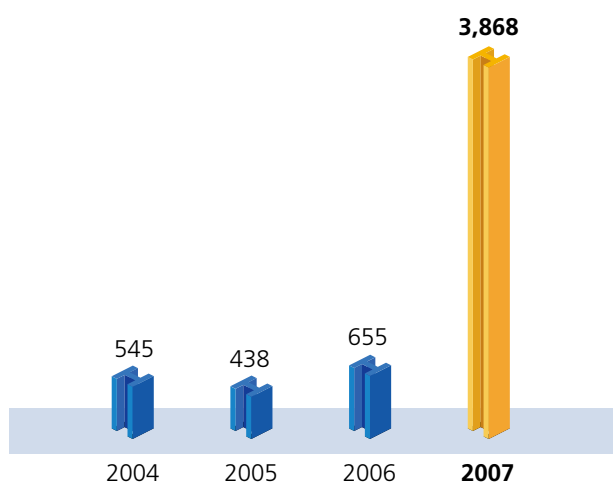
# 管理架構

- 重視強勁的團隊工作和合作
- 分工清晰，職責任務清楚明確
- 悉心栽培提升內部人才

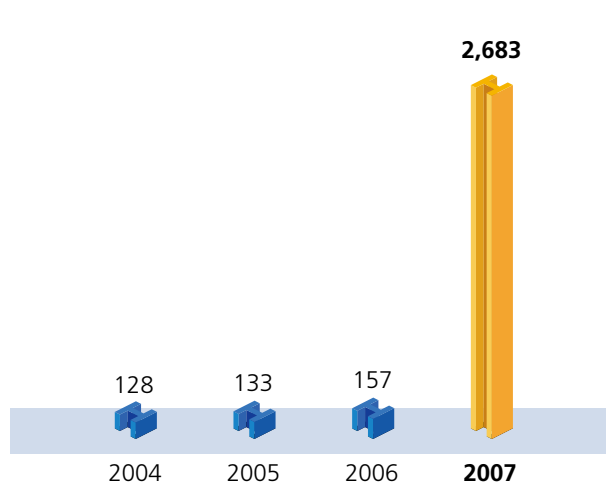


# 財務摘要

收入  
(人民幣百萬元)



股權持有人應佔利潤  
(人民幣百萬元)



	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
<b>業績</b>				
收入	<b>3,868,136</b>	654,632	437,748	544,962
股權持有人應佔利潤	<b>2,683,055</b>	157,156	132,995	128,403
股權持有人應佔每股基本盈利 (人民幣分)	<b>120</b>	9	不適用	不適用
<b>資產及負債</b>				
資產總額	<b>18,974,533</b>	4,406,334	2,844,626	1,911,476
負債總額	<b>9,702,187</b>	3,419,307	2,235,351	1,535,196

# 年度大事回顧



## 二零零七年集團發展里程

### 一月

本集團透過土地拍賣形式購入三幅位於蘇州的土地，正式進軍江蘇省蘇州市場。

### 三月

與喜達屋飯店與度假村酒店管理集團(「喜達屋集團」)就W廣州酒店、喜來登度假酒店及福朋喜來登酒店簽訂合作管理協議。合景泰富地產正式進軍酒店業。

### 五月

與國內最大的軟件供應商之一金蝶國際軟件集團有限公司達成合作協議，合作構建集團信息化體系，優化公司內部管理。



## 七月

成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，集資約港幣5,232,500,000元。

透過土地拍賣形式以約人民幣36億元購得成都高新西區三幅地塊，進軍四川省省會成都市。

## 十月

與Aetos Capital Asia Funds達成合資協議，戰略性合作發展成都項目。

## 十二月

啟動廣州獵德村項目，並與新鴻基地產發展有限公司及廣州富力地產股份有限公司達成協議共同將該項目打造成為廣州具劃時代意義的大型商業項目。



## 二零零七年主要獲取獎項

項目

獎項





二零零七年中國三十大房地產品牌  
二零零七年最具品牌價值十強企業  
二零零七年最佳房地產企業品牌年度大獎  
二零零七年廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業  
二零零七年中國最具人氣房地產品牌  
二零零七年「金鼎獎」之中國地產上市公司十強名企



二零零七年榜樣物業年度大獎  
二零零七年廣州市民十大最喜愛樓盤  
二零零七年「金築獎」之最佳中央商務區(「中央商務區」)花園豪宅



二零零七年最佳人居別墅大獎  
二零零七年最佳人居環境典範社區  
二零零七年暢銷樓盤  
二零零七年「金築獎」之最佳生態宜居別墅  
二零零七年廣州最佳規劃設計典範樓盤

項目	獎項
	二零零七年「金築獎」之最佳宜居精品社區
	二零零七年「金築獎」之最佳宜居精品社區

# 致股東的信



孔健岷  
主席

## 致股東的信

從一九九五年成立廣州合景房地產開發有限公司到今天，本集團已走過了十二年的歷程。從單盤操作至今二十多個項目同時開發，合景泰富的發展有目共睹。秉承「構築卓越，創建無限」的理念，本集團一直致力於發展中、高端物業，以打造精品物業、地標建築為目標。對完美的追求和對品質的執著，已成為本集團上下對工作的一種態度，也是本集團不斷創新和持續發展的原動力。

為了尋找更大的發展空間和提升自身競爭力，二零零七年七月三日，合景泰富地產在聯交所主板上市。上市不

僅為本公司提供資金以供進一步發展，亦標誌著本集團接軌國際資本市場，邁進新紀元。

從一家民營企業到國際化的公眾公司，這是一個質的轉變，意味著我們將擁有更多的資源和更大的發展平台，但同時也負有更大的責任。我們應該提供更優質的產品和服務，滿足更多地區、更多的人對優質住房的需求；鑒於廣大投資者對我們的信任，我們必須付出更多的辛勤勞動，實現本集團的價值，以回報投資者；對於社會，作為一家上市公司需要承擔更多的義務和責任，努力地為城市增添色彩，為社會創造財富。這些，都是我們為之奮鬥的目標。

二零零七年中國國內生產總值(「國內生產總值」)達人民幣246,619億元，增長11.4%，顯示出中國經濟發展的強勁勢頭。儘管政府為了保護和促使房地產市場持續健康地發展而出台了一些宏觀調控政策和措施，但由於居民收入的增加，消費觀念的轉變和對生活品味要求的提高，中國的房地產市場依然有著強勁的需求和發展潛力。我們相信，只要堅持以客為先的原則，發揮合景泰富地產一貫的產品和服務優勢，在廣大的股東和全體員工的支持和努力下，合景泰富地產將不斷創造新的輝煌業績。

在這裏，感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶對我們的信任，同時也對我們的董事及全體員工表示衷心的感謝！合景泰富地產會以更堅定而有力的姿態屹立在中國房地產市場的前沿，以更優異的成績回報各位，謝謝！

主席兼執行董事

孔健岷

二零零八年三月二十六日

# 行政總裁報告

尊敬的各位股東：

感謝各位一直以來的支持！在此，很高興能與您分享合景泰富地產自二零零七年七月三日在聯交所主板上市以來的首份全年業績，共同見證合景泰富地產在二零零七年中所取得的優異成績。本次的業績報告中包括了本公司的經營業績、品牌成果、土地儲備等情況，以及本公司在應對國家宏觀調控、行業政策法規變革方面的發展策略和分析。

二零零七年，是本公司發展史上的一個里程碑。經過十二年的辛勤耕耘，在這一年的7月，本公司成功在聯交所掛牌上市。公開發售時227倍的超額認購，說明我們的努力得到了投資者的肯定，這無疑使我們倍受鼓舞。同時，上市後本公司也完成了由地區性民營企業到國際化公眾公司的蛻變，本公司業務擴充和發展所需的資金得到了充實，管理架構和股本結構也進一步完善。本公司的競爭力得到了大力的提升，完全有能力去更好地把握機遇，在市場上贏得先機。

## 一、二零零七年國內房地產市場概述

二零零七年，中國經濟持續發展，國內生產總值增長達11.4%。生活水平與消費者購買力的相應提升，以及居民對於住房需求的持續擴大，都對

房地產的發展有積極作用。綜合各項利好因素，在強大剛性需求支持下，房地產市場出現較大幅度的增長。一至三季度，70個大中城市房屋銷售價格累計平均上漲6.7%，其中，新建住宅價格更有著7.2%的升幅。廣州作為本集團大本營所在地，其商品房銷售更是相當旺盛，銷售額大幅增長49.9%，銷售面積增長25.1%，成為中國房地產市場發展最快的地區之一。

為防止經濟增長過熱，保護房地產市場持續健康地發展，從二零零七年下半年起，政府出台了一系列宏觀調控措施。這些措施包括提高貸款利率，增加第二套房首付比例，嚴厲查處閑置土地等等，力圖從房地產行業的各個相關領域對市場進行調控。這些宏觀調控政策起到了規範和穩定市場的作用：自主消費更加理性，行業進入的門檻漸高，行業整合不斷加劇，市場日趨成熟。具備資金、品牌、管理等優勢，操作規範的企業佔據了更有利的市場地位。

在這樣的環境下，本集團仍憑著高質素的产品贏得了市場和贊譽，全年收入增長4.9倍，毛利潤增長9.2倍。

根據中國社科院發布的2008年經濟藍皮書預測，由於支撐我國房地產市場持續發展的因素將長期存在，如經濟的持續增長、城鎮居民收入的不斷提高、城市化進程不斷加快、居民對生活條件的要求不斷增強等，我國房地產市場整體呈上升趨勢。同時，二零零八年是奧運年，奧運對於中國經濟也有不可估量的推動作用，房地產作為各行業的支柱和根本，不難想像其前景的樂觀。

## 二、經營業績的大幅增長

憑藉本集團的發展策略和良好的市場氛圍，合景泰富地產在二零零七年取得了卓越的成績，營業額和年度利潤分別較去年同期增長490.9%和1,606.8%。通過強勁的業務增長，可以看出本集團良好的發展態勢。

二零零七年，本集團共實現營業收入約人民幣3,868,100,000元，其中物業開發收入人民幣3,846,800,000元，佔99.5%，物業投資收入人

民幣11,600,000元，佔0.3%，物業管理收入人民幣9,700,000元，佔0.2%；年度利潤增至人民幣2,682,800,000元，股東應佔利潤為人民幣2,683,100,000元，每股盈利為人民幣120分。

## 三、快速擴充土地儲備

優質、充足的土地儲備是房地產開發商不可缺少的資源。為保持本集團的可持續發展，本集團通過公開拍賣、投標、與其他公司合作等方式，獲得大量的土地儲備。配合本集團的發展戰略，除穩步發展廣州大本營外，本集團亦逐步開拓其他具發展潛力的城市如蘇州、成都、昆山、北京等。在項目的選址上，本集團本著審慎穩健的原則，對所在市場進行前期的調研和可行性規劃評估，再結合本集團專業開發團隊的經驗，盡可能以合理成本獲取優質的土地資源。

總計，二零零七年本集團新增土地儲備建築面積達約440萬平方米，本集團應佔面積約370萬平方米，並且這些地塊位於價值增長潛力相當高的重要位置。截至二零零七年十二月三十一日止，本集團土地儲備約490萬平方米，預計足夠本集團未來4至5年穩定、持續的發展所需。

#### 四、 品牌影響力不斷擴大

「構築卓越，創建無限」作為集團的核心理念，一直指導著本集團開展的各項經營活動。二零零七年，本集團的各項產品和服務在市場和行業內都得到了贊譽和認可，品牌的影響力和美譽度都有了較大的提高。

二零零七年，合景泰富地產成為業內最受消費者關注的公司之一，更榮獲「2007廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業」、「2007中國最具人氣房地產品牌2007」、「金鼎獎」之中國地產上市公司十強名企等多個獎項。品牌效應給本集團的項目帶來良好的口碑宣傳，同時也為項目產品帶來附加值，使項目產品的銷售擁有高於市場平均水平的溢價。

在自身不斷提高的同時，本集團亦積極與境內外著名的品牌機構開展戰略性合作。2007年，本集團與喜達屋集團簽署合作協議，携手共建W廣州酒店、喜來登度假酒店和福朋喜來登酒店；本集團還

與廣州富力地產股份有限公司和新鴻基地產發展有限公司達成戰略合作，各取所長，共同開發廣州珠江新城獵德村大型商業項目。

通過持之以恆的品牌宣傳，不斷鞏固和提高品牌影響力，根據本集團的發展不斷挖掘品牌內涵，再輔以強強聯手的聚合效應，本集團的業務保持了強大的活力和持續的發展空間。合景泰富地產現在已成為廣東乃至全國的著名房地產企業之一，產品備受消費者喜愛。

## 五、業務展望和發展戰略

發展至今，本集團知名品牌的地位已經確立，中、高端優質產品的建造優勢更得到業界一致的肯定。在充滿熱情的專業管理團體帶領下，本集團將繼續走精品路線，在有發展潛力的目標區域展開戰略布局，除廣州外，蘇州、昆山、成都、北京都已納入本集團發展版圖，並在開發住宅地產的同時開發商業地產，為本集團的發展提供更多元化的機會。

二零零八年，本集團預計交樓面積及開發規模將會增加。

最後，本人謹代表本集團向辛勤工作的各位員工，關心和支持公司的全體股東、合作夥伴以及尊敬的客戶致以最真摯的謝意。

**孔健濤**

行政總裁

二零零八年三月二十六日



# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

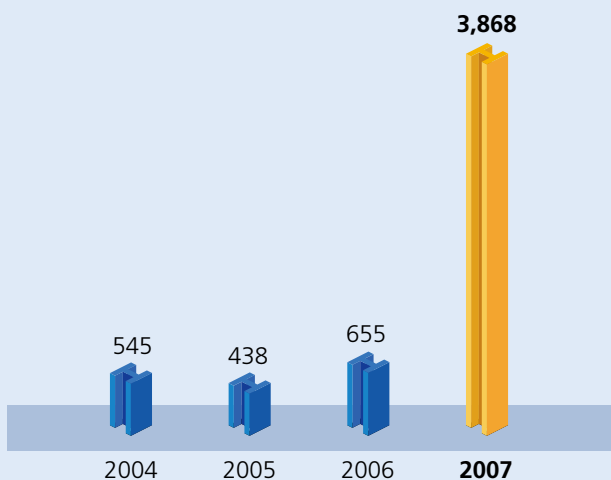
本集團收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)物業管理費收入。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及物業管理。

於二零零七年，收入由二零零六年約人民幣654,600,000元增加490.9%至約人民幣3,868,100,000元，此乃主要由於二零零七年物業銷售增加所致。

於二零零七年，物業開發、物業投資及物業管理的收入分別為約人民幣3,846,800,000元、人民幣11,600,000元及人民幣9,700,000元。

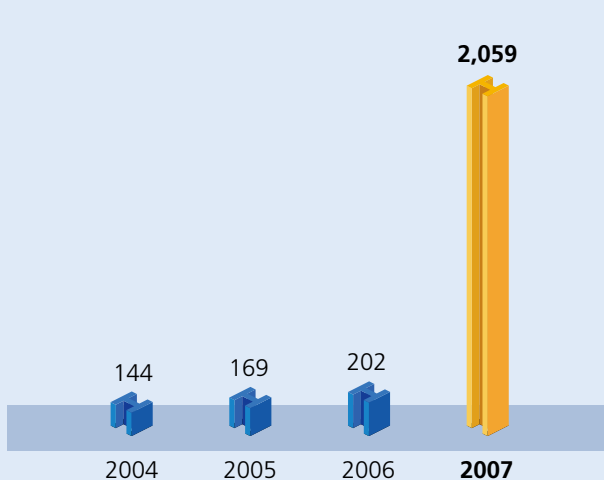
### 收入

(人民幣百萬元)



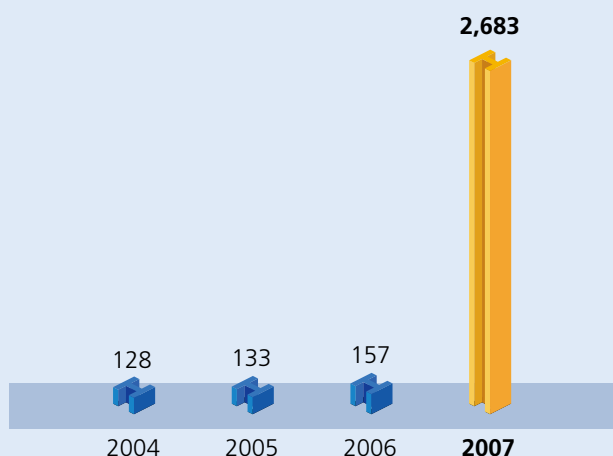
### 毛利

(人民幣百萬元)



## 股權持有人應佔利潤

(人民幣百萬元)



### 物業開發

二零零七年物業開發收入由二零零六年約人民幣646,900,000元增長494.7%至約人民幣3,846,800,000元，此乃主要由於已售總建築面積(「已售總建築面積」)較二零零六年121,692平方米增長173.1%至二零零七年332,329平方米所致。二零零七年已確認物業平均售價由二零零六年每平方米人民幣5,315.9元上升117.7%至每平方米人民幣11,575.3元。二零零七年已確認平均售價較二零零六年大幅增加，主要由於包括譽峰及天湖峰境項目等若干設計獨特及生活環境優美的高檔產品售出，以及廣州市房地產市場增值所帶動。

### 物業投資

二零零七年物業投資收入由二零零六年約人民幣3,400,000元增長241.2%至約人民幣11,600,000元，此乃主要由於已出租的租賃物業數目增加所致。於二零零七年七月，我們的主要投資物業國際金融廣場(「IFP」)已完成及投入營運，令全年租金收入有所增加。

### 物業管理

物業管理收入由二零零六年約人民幣4,300,000元增長125.6%至二零零七年約人民幣9,700,000元，此乃主要由於所管理的物業數目增加所致。IFP於二零零七年七月完成及投入營運令我們的全年物業管理費收入增加。

### 銷售成本

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

銷售成本由二零零六年約人民幣452,400,000元增加299.9%至二零零七年約人民幣1,809,200,000元，主要由於已售項目數目增加及發展較高檔及優質的物業而令平均土地及建築成本上升造成已售物業整體成本增加。

每平方米土地成本由二零零六年人民幣435.5元增加至二零零七年人民幣1,327.8元，主要來自建於廣州市黃金地段珠江新城的譽峰項目之銷售。每平方米建築成本由二零零六年人民幣3,059.6元增加至二零零七年人民幣3,790.5元，主要由於本集團的豪宅物業項目譽峰項目中使用較高檔的設備及裝修。

### 毛利

本集團毛利由二零零六年約人民幣202,200,000元上升918.2%至二零零七年約人民幣2,058,900,000元，本集團毛利率由二零零六年30.9%上升至二零零七年53.2%。毛利率上升主要由於物業平均售價由二零零六年每平方米人民幣5,315.9元增加至二零零七年每平方米人民幣11,575.3元，主要由於本集團開發的高檔及優質物業增加，及廣州市房地產市場平均售價整體上升所致。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由二零零六年約人民幣25,600,000元增長706.6%至二零零七年約人民幣206,500,000元，此乃主要由於出售投資物業收益人民幣13,800,000元、補貼收入人民幣7,900,000元、淨匯兌收益人民幣43,200,000元及本集團約人民幣133,300,000元的利息收入主要由於首次公開發售(「首次公開發售」)收取的超額認購款項而獲得所致。

出售投資物業收益主要涉及出售位於疊彩園、盈彩美居及菁品的零售商舖單位及停車位，二零零七年投資物業已售總建築面積為4,991平方米，二零零六年為4,453平方米。

### 銷售及營銷成本

二零零七年本集團銷售及營銷成本由二零零六年約人民幣32,600,000元增長100.6%至約人民幣65,400,000元，主要由於廣告開支由二零零六年約人民幣22,200,000元增加101.8%至二零零七年約人民幣44,800,000元，此乃主要由於於二零零七年本集團的IFP、譽峰、馬鞍山一號、領匯創展商業中心、朗悅君庭及峰境園的廣告增加。銷售及營銷人員的薪酬及福利由二零零六年約人民幣6,800,000元增加至二零零七年約人民幣14,200,000元，主要由於銷量增長而令銷售及營銷人員增加所致。

### 行政開支

本集團行政開支由二零零六年約人民幣51,300,000元增長188.7%至二零零七年約人民幣148,100,000元，此乃主要由於增聘人才，以滿足其於上市以及上市後迅速發展的需要。於二零零七年，兩所新辦事處於蘇州及成都成立。物業銷售的其他稅項及附加稅增加及與股份於聯交所上市有關的開支亦使行政開支增加。

### 其他營運開支

本集團其他營運開支於年內及二零零六年保持平穩。其他營運開支的主要因素與本集團住宅開發項目的設施(如會所及膳食設施)的營運成本有關。

### 投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由二零零六年約人民幣151,600,000元增長1,409.6%至二零零七年約人民幣2,288,500,000元，此乃主要由於位於廣州之物業整體升值所致。此外，本集團投資物業應佔總建築面積由二零零六年末41,717平方米(零售店舖單位)及737個停車位增至二零零七年末56,309平方米(辦公室)、43,658平方米(零售店舖單位)及1,126個停車位，主要與IFP項目有關。該增幅使總建築面積基數大幅提高，而投資物業公允值收益則於該基數累計。

### 財務費用

本集團財務費用由二零零六年約人民幣15,500,000元增長20.6%至二零零七年約人民幣18,700,000元，此乃主要反映支付本金總額為港幣600,000,000元之新增貸款之利息，該貸款已於二零零七年九月悉數償還。

### 稅項

稅項由二零零六年約人民幣122,000,000元上升1,242.5%至二零零七年約人民幣1,637,800,000元，此乃主要由於於二零零七年，母公司股權持有人應佔利潤增加及因物業銷售增加而令土地增值稅撥備增加以及撇除因企業所得稅由現在的33%減至二零零八年的25%而撇減遞延稅項資產及負債的稅務影響所致。

### 母公司股權持有人應佔利潤

本集團二零零七年母公司股權持有人應佔利潤由截至二零零六年約人民幣157,200,000元增長1,606.8%至約人民幣2,683,100,000元。該淨利潤率由二零零六年24.0%升至截至二零零七年69.4%，此乃由於上述因素的累積影響所致。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零零七年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款的賬面值約為人民幣3,436,000,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣1,006,300,000元)，較二零零六年十二月三十一日上升241.4%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零零七年十二月三十一日，受限制現金的賬面值約為人民幣147,400,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣202,400,000元)。

#### 借款及集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團的總借款額約為人民幣2,720,500,000元，其中約人民幣275,100,000元須於一年內償還，約人民幣2,254,500,000元須於二年至五年內償還，及約人民幣190,900,000元須於五年後償還。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣1,763,500,000元乃以本集團賬面總值約人民幣3,580,600,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

本集團的所有銀行貸款均以人民幣計算，除了於二零零七年十二月三十一日約851,900,000港元的已抵押貸款結餘以港元計算。於二零零七年十二月三十一日，本集團借貸約人民幣1,922,800,000元乃按固定息率計息。

#### 負債比率

負債比率按借款淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以母公司股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零零七年十二月三十一日，負債比率為-8.4%，即本集團處於淨現金狀況(二零零六年十二月三十一日：132.9%)。由於新項目發展及補充土地將動用首次公開發售的所得款項及(如需要)將籌組新借貸，負債比率預期將攀升至合理水平。

#### 匯率波動風險

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

在二零零七年，儘管人民幣兌換美元及港元的匯率持續上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團有就若干買家之按揭融資而提供擔保的約人民幣1,558,100,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣340,800,000元)或然負債，其為本集團就若干銀行授出之按揭融資而為若干物業買家之按揭貸款提供之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公允值並不重大，而董事會認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金、累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

## 首次公開發售所得款項用途

本公司於其在二零零七年七月三日於香港聯交所上市時發行新股份之所得款項(扣除相關發行成本)約為港幣5,034,000,000元。除餘額約港幣800,000,000元尚未動用，該等所得款項於截至二零零七年十二月三十一日止年度按以下用途動用：

- 約港幣600,000,000元用作償還因重組而產生之債務；
- 約港幣1,700,000,000元用作支付土地成本；及
- 約港幣1,900,000,000元用作支付建築成本。

## 僱員及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團僱用總數1,200名僱員。截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本總額約為人民幣66,700,000元。僱員的薪酬按其表現、技術、知識、經驗及市場趨勢釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金外，會按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金。

本公司於二零零七年六月十一日採納一項購股權計劃，據此，本公司向合資格僱員授出購股權以認購本公司股份。計劃詳情載於年報相關部份。於二零零七年十二月三十一日，並無根據該購股權計劃授出、行使或除銷購股權。

## 業務回顧

### 土地儲備

二零零七年，是本集團正式跨出廣州，邁向其他區域的重要一年，除了保持廣東地區的發展優勢外，本集團在二零零七年成功進軍華東區的蘇州市、西南區的成都市及華南區的海南省陵水市以後，又於二零零八年一月拓展至中國首都北京，形成立足廣東，佈局全國四大區域的發展規模。

本集團一直致力於透過多種管道取得城市黃金地段的優質土地，以增強可持續發展的能力。二零零七年，本集團透過土地拍賣、投標及掛牌等多種方式共取得11幅優質地塊，總計建築面積近390萬平方米，實現了土地儲備的大幅度增長，其中本集團應佔總建築面積約321萬平方米。

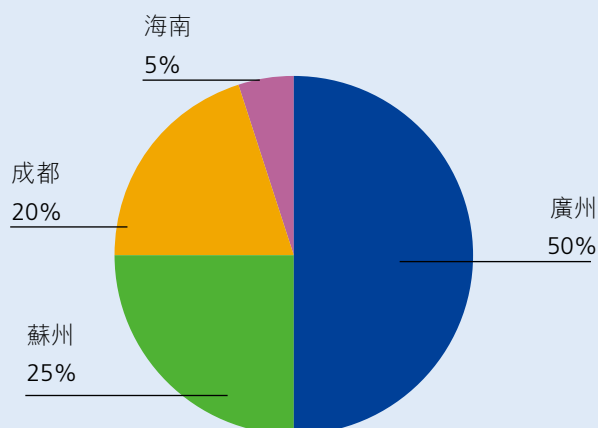
### 二零零七年新增土地一覽表

地區	項目名稱	所在區域	總建築面積 (千平方米)	集團 應佔權益	集團應佔 總建築面積 (千平方米)
廣州	科匯發展中心	廣州科學城	300	100%	300
蘇州	朗悅灣(渭塘項目)	蘇州	213	100%	213
蘇州	B、C地塊項目	蘇州	788	100%	788
廣州	從化項目	從化	280	100%	280
成都	成都3號地塊	南部新區	48	65%	32
成都	成都9、10號地塊	南部新區	618	65%	402
廣州	獵德項目	珠江新城	568	33.33%	189
成都	成都6、7號地塊	高新西區	529	100%	529
蘇州	千燈鎮項目	昆山千燈鎮	146	100%	146
海南	海南項目	陵水縣	266	100%	266
廣州	J2-2項目	珠江新城	145	50%	73
合共：			3,901		3,218

本集團於二零零八年一月三十一日於北京順義區馬塘鎮通過拍賣購得優質地塊，總建築面積50萬平方米，本集團擁有百分之百權益。

## 多元化的土地儲備組合(於二零零七年十二月三十一日)

本集團應佔總建築面積(按地域劃分)



### 物業發展及銷售

在回顧年內，得益於廣東省經濟的強勁發展以及本集團堅持以高品質發展所帶來的良好口碑，本集團二零零七年度物業銷售取得大幅度增長，創歷年新高，共取得合同銷售／預售金額約人民幣5,000,000,000元，較二零零六年大幅增加。於二零零七年十二月三十一日，本集團共有6個項目同時銷售(在租)，並有5個項目按計劃時間成功交付予業主入夥使用，總竣工面積為約652,000平方米，其中可銷售面積為約512,000平方米及已銷售面積為約361,000平方米。

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度總竣工面積

項目	本集團 所佔權益 (%)	總竣工面積 (千平方米)	可售建築 面積 (千平方米)	已售／預售 建築面積 (千平方米)
領匯創展商業中心	100	46	41	40
譽峰	100	197	145	96
天湖峰境一期	100	108	153	70
馬鞍山一號	100	74	62	49
朗悅君廷一期	100	125	108	103
國際金融廣場	100	102	3	3
<b>總計</b>		<b>652</b>	<b>512</b>	<b>361</b>



## 發展中項目

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有13個正在進行或計劃進行的項目，分別位於廣州、蘇州、成都等區域。

城市(區)	項目	物業類型	佔地面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)	預計 預售時間	預計 竣工時間	本集團所佔 權益(%)
廣州	天湖峰境	洋房、公寓及酒店	470	466	二零零八年 第二季度	二零零八年六月 和十一月(二期)	100%
廣州	匯峰	服務式公寓	100	100	二零零八年 第一季度	二零零八年 十一月	35%
廣州	朗悅君廷	公寓	198	198	二零零八年 第一季度	二零零八年五月 (二期)	100%
廣州	從化上城灣畔	洋房及公寓	280	280	二零零八年 第二季度	二零零八年 十一月	100%
廣州	春崗中花園	公寓	110	110	二零零八年 第二季度	二零零八年 十月	50%
廣州	科匯發展中心	寫字樓及零售店舖	300	300	二零零八年 第三季度	二零零八年 十一月(一期)	100%
廣州	領峰	豪宅、公寓及酒店	180	80	二零零八年 第二季度	二零零九年九月	100%
蘇州	朗悅灣	洋房及公寓	213	213	二零零八年 第二季度	二零零八年 十一月(一期)	100%
蘇州	昆山地塊	公寓	146	146	二零零八年 第二季度	二零零九年六月	100%
蘇州	B、C地塊	公寓、酒店及 寫字樓	788	788	二零零八年 第四季度 (一期)	二零零九年六月 (一期)	100%
成都	3號地塊	公寓	48	48	二零零八年 第三季度	二零零九年	65%
成都	6、7號地塊	公寓	529	507	二零零八年 第三季度	二零零九年 六月(一期)	100%
成都	9、10號地塊	服務式公寓、公寓、 寫字樓及商場	618	487	二零零八年 第四季度	二零零九年 十一月(一期)	65%
合計			3,980	3,723			



## 投資物業及酒店

在發展銷售物業的同時，本集團積極發展多元化的物業投資組合，以減輕受市場波動或政策改變的影響。為使得本集團收益更加平衡及收入來源與現金流更加穩定，本集團目標將計劃長期持有的酒店、商鋪、購物中心、辦公樓的業務比例保持約佔本集團總利潤的20%。

於回顧年度內，本集團來自投資寫字樓及商鋪物業租賃方面的營業額為人民幣11,639,000元。

### (1) 酒店

本集團致力於在城市黃金地段發展豪華的五星級酒店為主，兼顧商務及度假優化組合，目前本集團共有3間位於廣州的高星級酒店在建，並另有兩間高端大型商場和多家高星級酒店在計劃中，分別位於廣州、成都和蘇州。為保證酒店的服務質量，本集團與國際知名酒店管理集團喜達屋集團簽訂管理協定，就本集團旗下的W廣州酒店、喜來登度假酒店、福朋喜來登酒店進行合作。



(2) 已完成及供出租的投資性物業

本集團致力於在城市黃金地段投資高端寫字樓物業，以保持長期穩定的租金收入。二零零七年七月，本集團在廣州中央商務區投資興建的IFP落成並交付給租客使用。該寫字樓採用目前國際領先的鋼結構技術建造，負二層連通廣州市地鐵三號綫及五號綫，擁有便利的公共交通。為保證IFP擁有最佳租戶組合，本集團聘任仲量聯行擔任本集團物業租賃代理，以招募及篩選租戶，保證租戶為跨國性的大型金融機構。目前IFP平均租價為每月人民幣210元／平方米。截止至二零零八年三月二十五日，已簽合約和已簽意向書的租客約佔總建築面積之80%，他們大部分為國內和國外金融機構，以及大型跨國知名企業。



## 二零零八年發展中物業

### 廣州•領峰／W廣州酒店－超五星級豪華酒店／中央商務區頂級豪宅項目

總佔地(千平方米)	23
建築面積(千平方米)	180
集團應佔權益	100%
產品類型	豪宅、公寓及酒店
預計預售時間	二零零八年第二季度(住宅部分出售，酒店持有留作投資用途)



廣州•天湖峰境／喜來登度假酒店－廣州市大型別墅山水項目

總佔地(千平方米)	485
建築面積(千平方米)	470
集團應佔權益	100%
產品類型	洋房、公寓及酒店
預計預售時間	二零零八年第二季度



廣州•科匯發展中心—廣州市主要大型商業項目之一

總佔地(千平方米)	150
建築面積(千平方米)	300
集團應佔權益	100%
產品類型	寫字樓及零售店舖
預計預售時間	二零零八年第三季度



廣州 • 春崗中花園 — 廣州市主要大型住宅項目之一

總佔地(千平方米)	45
建築面積(千平方米)	110
集團應佔權益	50%
產品類型	公寓
預計預售時間	二零零八年第二季度



廣州 • 朗悦君廷 – 廣州市主要大型住宅項目之一

總佔地(千平方米)	52
建築面積(千平方米)	198
集團應佔權益	100%
產品類型	公寓
預計預售時間	二零零八年第一季度





廣州 • 從化上城灣畔－廣州市主要大型住宅項目之一

總佔地(千平方米)	228
建築面積(千平方米)	280
集團應佔權益	100%
產品類型	洋房及公寓
預計預售時間	二零零八年第二季度



廣州•匯峰－廣州市中央商務區主要商住項目之一

總佔地(千平方米)	11
總建築面積(千平方米)	100
集團應佔權益	35%
產品類型	服務式公寓
預計預售時間	二零零八年第一季度



蘇州•朗悅灣－蘇州市大型複合型住宅項目

總佔地(千平方米)	196
總建築面積(千平方米)	213
集團應佔權益	100%
產品類型	洋房及公寓
預計預售時間	二零零八年第二季度

## 業務展望

董事會對本集團未來的前景充滿信心，隨著全國性發展步伐的有序進行，董事會深信本集團具備潛力成為中國最大的綜合性房地產發展商之一。

### 攜手世界知名團隊，開發引領市場的產品

本集團將利用自身卓越品牌及豐富的經驗，與世界一流的知名團隊合作，堅持走精品物業的發展之路，設計開發引領尖端市場的產品，增強產品的溢價能力，滿足消費者自住及投資所需。

### 實施「立足廣東，布局外地的發展戰略」

二零零七年，本集團成功在蘇州、成都及海南島以及於二零零八年，在北京拿下多幅地塊，邁出向廣東省以外地區擴張的發展步伐。二零零八年，本集團將繼續專注在廣州市的發展，充分利用本身在廣州市的經驗、認識及聲譽，提升在廣州市物業市場的地位及擴大市場佔有率。與此同時，將推出多個廣東省以外地區的全新項目。本集團計劃二零零八年推出市場銷售的13個項目中，廣東省內有7個，蘇州和成都區域各3個。

### 保持出售物業為主力，加強多元化投資組合

本集團以開發出售物業為主，同時持有部分優質商用物業以作長期投資用途。住宅開發為本集團的優勢，依然是本集團的發展重心所在；此外，本集團將加強商用物業的開發，如酒店、寫字樓及購物中心等。多元化的投資組合有利於平衡投資組合，並削減過分依賴物業市場中某一類物業的風險，從而保證本集團業績的持續增長並帶來穩定收益。

### 保持穩健財務狀況和穩定的業務運營的前提下適度擴充土地儲備

本集團目前的土地儲備已足夠4-5年的持續發展，未來本集團會在保證充足的現金流、保持穩健的財務狀況和穩定的業務運營的前提下，以謹慎態度適度吸納新的土地，充分考慮項目的可回報率及所處位置的未來增長潛力。與此同時，本集團亦會繼續密切監控本集團資本結構，同時繼續運用其融資能力，保持合理的資產負債比率。

### 加強優質項目的建造及營銷計劃把控，完成工程及銷售目標

本集團將一如既往地專注於物業開發，嚴格遵循各項開發指標，與一流團隊共同建築優質物業；同時，在開發及銷售期做好營銷計劃的執行工作，靈活變通，根據市場變化調整方案，依時完成銷售目標。目前各工程項目進展順利，概況如下。

城市	項目	項目類型	總建築面積 (千平方米)	在建建築面積 (千平方米)	預期落成時間
廣州	天湖峰境	洋房、公寓及酒店	470	260	二零零八年六月和十一月 (第二期)
	匯峰	服務式公寓	100	100	二零零八年十一月
	朗悅君廷	公寓	198	60	二零零八年五月(第二期)
	從化上城灣畔	公寓及洋房	280	280	二零零八年十一月
	春崗中花園	公寓	110	110	二零零八年十月
	科匯發展中心	寫字樓及零售店鋪	300	150	二零零八年十一月(第一期)
	領峰	豪宅、公寓及酒店	180	180	二零零九年九月
蘇州	朗悅灣	洋房及公寓	213	213	二零零八年十一月(第一期)
	昆山項目	公寓	146	146	二零零九年六月
	B、C項目	公寓、酒店及寫字樓	788	200	二零零九年六月(第一期)
成都	3號地段項目	公寓	48	48	二零零九年
	6、7號地段項目	公寓	529	250	二零零九年六月(第一期)
	9、10號地段項目	公寓、服務式公寓、 寫字樓及商場	618	250	二零零九年十一月(第一期)

# 董事及高級管理層

## 董事

### 執行董事

**孔健岷**，40歲，為本集團創辦人，出任本公司執行董事兼主席。孔先生負責為本公司制定發展策略以及監督項目規劃、業務和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於廣州暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有12年的豐富物業開發及投資經驗。創辦本集團前，孔先生於中國工商銀行廣州分行白雲路支行擔任信貸主任。孔健岷為孔健濤及孔健楠的兄弟。

**孔健濤**，37歲，出任本公司執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體項目工程，擁有12年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。

**孔健楠**，42歲，出任本公司執行董事兼執行副總裁。彼負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理及法務監察職務。孔先生畢業於中國中央廣播電視大學，彼於一九九九年加入本集團。

**李建明**，41歲，出任本公司執行董事兼副總裁。彼主要負責本集團工程管理工作，包括質量、進度、技術監督及預算及年結管理。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生加盟本集團前是廣州一間公司基建處的工程師。李先生於二零零七年六月獲委任為執行董事。

**徐錦添**，39歲。彼為本公司之執行董事。彼亦為本公司之首席財務官及合資格會計師。彼主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項及其他財務事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位。彼是香港會計師公會之專業會員。加盟本公司前，彼任職一間國際執業會計師事務所之高級經理，徐先生於二零零七年一月加盟本公司擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司之執行董事。

### 獨立非執行董事

**李嘉士**，47歲，獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生獲香港大學法律學士學位及法學證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲省的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、大福證券集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於聯交所上市。李先生於二零零零年至二零零三年為聯交所主板上市委員會委員。彼亦為香港政府人事登記審裁處審裁員及交通審裁處主席。李先生於二零零七年六月獲委任為獨立非執行董事。

**戴逢**，66歲，獨立非執行董事、本公司的審核委員會及薪酬委員會成員。戴先生為國家建設部城市規劃專家委員會委員、中國房地產及住宅研究會人居環境委員會委員，亦是中國多個其他城市規劃及研究專業組織的成員。彼為華中科技大學及武漢理工大學兼任教授，以及為國際歐亞科學院院士。戴先生在物業開發方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計及有關信息技術。自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技等方面贏取多個獎項。彼於城市規劃上應用先進科技方面的表現，獲中國建設部高度嘉許。戴先生為廣州富力地產股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；彼亦為保利房地產(集團)股份有限公司及廣州東華實業股份有限公司的獨立非執行董事，兩間公司於上海證券交易所上市。戴先生於二零零七年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

**譚振輝**，45歲，為獨立非執行董事、本公司的審核委員會主席及薪酬委員會成員。譚先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位。譚先生為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。彼於核數、公司顧問服務以及財務管理及守章方面積逾二十年經驗。彼現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。譚先生於二零零七年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 高級管理人員

**梁忠偉**，51歲，本集團副總裁。彼專責本集團的財務管理。梁先生畢業於廣州暨南大學，獲財務學士學位。彼擁有豐富財務及資本管理經驗。梁先生於二零零四年加入本集團。加盟本集團前，梁先生擔任中國工商銀行廣州分行廣州高新技術開發區支行的支行經理。

**何偉志**，40歲，本集團副總裁。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。彼於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理職務。自彼加盟本集團後，彼負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作。

**羅慶**，43歲，本集團副總經理。彼於二零零一年加盟本集團，擔任項目經理及項目監督。羅先生目前負責工程管理，包括本集團項目的質量控制及室內裝修管理。羅先生畢業於華南理工大學，取得建築工程學士學位，並為註冊監理工程師。彼擁有豐富項目管理經驗。加盟本集團前，羅先生為一間建築監理公司的總經理。

**陳杰平**，35歲，本集團銷售策劃中心總經理。彼負責本集團項目的銷售計劃。陳先生於二零零三年加盟本集團。加盟本集團前，彼為一家物業代理公司的副總經理，擁有豐富的國內物業銷售經驗。

**張文莉**，40歲，本集團物業管理子公司總經理。彼負責本集團物業管理公司的管理及營運。張女士畢業於北京大學，主修法律，彼為物業中級經濟師兼高級物業管理師。彼於二零零四年加盟本集團，加盟本集團前曾擔任廣州市數家著名物業管理公司的總經理。



## 董事及高級管理層

**吳悅肇**，34歲，註冊規劃師及本集團設計中心總經理。彼負責管理本集團項目的設計，包括項目規劃、設計及提供技術指導。吳先生畢業於華南理工大學，取得建築碩士學位。彼於二零零六年加盟本集團，加盟本集團前，曾任數家著名物業開發商設計部的經理。

**周永志**，31歲，本集團法務監察中心總經理。彼專責本集團法律及合規職能。周先生畢業於華東政法學院，取得法律學士學位，加盟本集團前曾從事律師工作，以及擔任數家中型至大型企業的顧問。彼於二零零六年十一月加盟本集團。

## 對企業管治的承擔

本集團相信完善、有效的企業管治常規及程序不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要。故本集團致力取得及維持有效的企業管治常規及程序。本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治常規守則的守則條文(「守則條文」)。本集團於進行業務時嚴格遵守所有適用法例、規則及法規。本集團致力繼續改善企業管治常規及確保按照所有適用法例、規則及法規進行業務。

## 董事會

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

於二零零七年十二月三十一日，董事會由八名成員組成，包括主席孔健岷先生、四名執行董事孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生和徐錦添先生；三名獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。董事履歷的詳情載於第37頁至38頁。孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生為兄弟。除披露者外，董事會成員間並無家族或其他實質關係。

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

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人於會計及財務管理擁有適合的專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三份之一的董事須按組織章程細則於每三年舉行的股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

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

各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並輕易得到公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關材料。董事於履行職務及職責時或徵詢專業獨立意見時，有關費用由本公司負責。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

於二零零七年七月三日(本公司上市日期)至二零零七年十二月三十一日期間，董事會舉行兩次會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現及內部監控系統，包括財務、營運、合規監控及風險管理系統，以及審閱及批准中期業績。

個別董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事	出席次數／總數
<i>執行董事</i>	
孔健岷(主席)	2/2
孔健濤	2/2
孔健楠	2/2
李建明	1/2
徐錦添 <sup>附註1</sup>	0/2
<i>獨立非執行董事</i>	
李嘉士	1/2
戴逢	0/2
譚振輝	1/2

董事會會議於會議日期前給予各董事最少十四日通知，亦於會議日期前最少三日向各董事派發議程連同會議文件。董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何事項。董事委員會成員於會議前給予成員合理的預先通知。各董事及董事委員會成員須親身出席董事會及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會安排以電子方式讓彼等參與。

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

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

附註1 徐錦添先生於二零零七年十一月七日獲委任為執行董事。

## 主席及行政總裁

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

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

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

## 遵守標準守則

本公司採納上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事於買賣本公司證券時的行為守則。本公司向各董事作出專門查詢，而各董事已確認其於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內已遵守標準守則。

## 董事對財務報表的責任

董事會知悉彼等編製截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的狀況及本集團截至該年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

## 董事會委員會

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

## 審核委員會及問責性

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

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

自本公司於二零零七年七月三日上市起，審核委員會舉行了一次之會議。審核委員會審閱本集團採納的會計政策及常規、本集團的中期業績以及評估本集團內部監控及風險管理系統的成效。審核委員會宣佈本集團持續經營的能力並無重大不確定的因素。

截至二零零七年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／總數
李嘉士	1/1
戴逢	0/1
譚振輝	1/1

截至二零零七年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約為人民幣3,468,000元，非核數服務費用合共人民幣300,000元，包括人民幣150,000元為審閱財務資料的服務費及人民幣150,000元為履行協定程序的服務費。

### 薪酬委員會

本公司於二零零七年六月十一日成立薪酬委員會，及界定其書面職權範圍。薪酬委員會由孔健岷先生擔任主席，成員包括兩名獨立非執行董事，分別為譚振輝先生及戴逢先生。

薪酬委員會的主要職責為制訂薪酬政策及就此向董事會提供建議，釐定執行董事及高級管理人員的薪酬，不時參照董事會議決的目標，審閱及批准與表現掛鈎的薪酬，及就其他與薪酬有關的事宜提供建議。董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

薪酬委員會於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無舉行會議，因為本公司剛於二零零七年七月三日上市。薪酬委員會認為毋須於上市後第一年為董事會及高級管理人員檢討薪酬政策。

### 提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立，主席為執行董事孔健岷先生，其他兩名成員為譚振輝先生及戴逢先生，兩人均為獨立非執行董事。

提名委員會負責檢討董事會的架構、規模及成員，就挑選董事會候任人選、委任及重新委任董事及董事會繼任向董事會提供建議，亦負責評估獨立非執行董事的獨立性。

由二零零七年七月三日(本公司上市日期)至二零零七年十二月三十一日期間，提名委員會並無舉行會議。提名委員會認為毋須於上市第一年內檢討董事會的成員。

## 內部監控

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

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

董事會檢討及評估本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度內部監控系統的成效，其中包括財務、經營、遵規監控及風險管理。評估經與本公司管理人員、外聘核數師及內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控系統充足、有效。

## 股東關係

本公司採納一套透過準時刊發公布、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關的資料的政策。本公司務求提高透明度，亦於本公司網站<http://www.kwgproperty.com>公佈其他有關本公司的資料。除發佈資料外，股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事反映。除主席外，董事委員會的主席，（倘其缺席）個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將於股東週年大會討論的議題提呈獨立的決議案。

股東週年大會的議程不時檢討，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。股東週年大會通告於會議日期前最少二十一日向股東派發，通告載有各項提呈的決議案、投票程序（包括要求及進行投票表決的程序）及其他相關資料。於大會開始時，主席會解釋就要求及進行投票表決的程序。投票結果於本公司網站公佈。



# 董事會報告

董事會呈列截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司及本集團的報告及經審核的財務報表。

## 主要業務

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

## 業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第57頁至127頁。

董事建議就向二零零八年六月六日登記於股東名冊的股東分派本年度每股普通股人民幣15分的末期股息。此項建議已載入財務報表，作為資產負債表權益部份的分配。

## 本公司首次公開發售所得款項用途

本公司於二零零七年七月於香港聯交所上市時發行新股份之所得款項(扣除有關發行成本)約為港幣5,034,000,000元。除餘額約港幣800,000,000元尚未動用，該等所得款項於截至二零零七年十二月三十一日止年度按以下用途動用：

- 約港幣600,000,000元用作清償本公司重組而產生之債項；
- 約港幣1,700,000,000元用作支付土地成本；及
- 約港幣1,900,000,000元用作支付建築成本。

## 財務資料摘要

本集團的財務資料摘要載於第128頁至第129頁。該摘要並不構成經審核財務報表一部份。

### 物業、廠房及設備及投資物業

於年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第130頁。

### 在建物業

於年內本集團在建物業的變動詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第130頁。

### 持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情變動載於財務報表附註21。本集團主要持作銷售用途的竣工物業的進一步詳情載於第130頁。

### 股本及購股權

於年內本公司股本的變動詳情載於財務報表附註32。自二零零七年六月十一日採納購股權計劃起並無授出購股權，購股權計劃的主要條款的概要載於財務報表附註33。

### 優先購股權

本公司的公司組織章程細則及開曼群島法例並無優先購股權的條文，規定本公司按比例向現有股東發提呈新股。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其子公司並未於年內購買、贖回或出售本公司上市證券。

### 儲備

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

### 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，本公司根據本公司組織章程細則第146條計算的可供分派儲備為約人民幣5,878,000,000元，其中約人民幣389,000,000元獲擬用作分派年內末期股息。

### 慈善捐款

年內本集團捐出人民幣5,730,000元作慈善用途(二零零六年：人民幣1,990,000元)。

### 主要客戶及供應商

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大的承包商及五大承包商的款項分別約佔建築合約付款總額的22.6%及47.7%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購分別約佔年內採購總額的11.7%及35.3%。

本公司董事或其聯繫人士或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未於本集團五大承包商及供應商中擁有權益。

### 董事

年內本公司董事為：

#### 執行董事：

孔健岷先生

孔健濤先生

孔健楠先生

李建明先生

(於二零零七年六月十一日獲委任)

徐錦添先生

(於二零零七年十一月七日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

李嘉士先生

(於二零零七年六月十一日獲委任)

戴逢先生

(於二零零七年六月十一日獲委任)

譚振輝先生

(於二零零七年六月十一日獲委任)

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，李建明先生、孔健楠先生及徐錦添先生於下屆股東週年大會上輪值退任，並膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生的獨立性年度確認函，於本報告日期依然視彼等為獨立。

### 董事會及高級管理人員履歷

本公司董事及高級管理人員履歷載於年報第37頁至40頁。

### 董事服務合約

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生及李建明先生各人與本公司訂立服務合約，由二零零七年七月三日起為期三年。徐錦添先生與本公司訂立服務合約，由二零零七年十一月七日起為期三年。各項合約可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事與本公司訂立委任書，由二零零七年七月三日起為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述提及，將於下屆股東週年大會上建議重選連任的董事與本公司訂立的服務合約可由本公司於一年內終止而不給予賠償，除法定賠償以外。

### 董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及獲董事會批准。其他薪酬經由本公司董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團業績而釐定。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，本公司任何董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的任何股本、相關股份及債券的權益及淡倉，須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉，或須上市發行人董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股的長倉：

董事名稱	附註	股份經受控制 法團持有數目	佔本公司已發行 股本百分比
孔健岷先生	(a)及(b)	1,687,500,000	65.1
孔健濤先生	(a)及(b)	1,687,500,000	65.1
孔健楠先生	(a)及(b)	1,687,500,000	65.1

附註：

- 孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生分別擁有普得顧問有限公司(「普得」)76.5%、15%及8.5%已發行股本。故孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生(統稱「孔氏家族」)被視為透過擁有普得的權益而於本公司1,612,500,000股股份中擁有權益。
- 孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生分別擁有正富顧問有限公司(「正富」)76.5%、15%及8.5%已發行股本。故孔氏家族被視為透過擁有正富的權益於本公司75,000,000股股份中擁有權益。

## 於相聯法團的股份及相關股份的好倉：

董事名稱	相聯法團名稱	與本公司的關係	股份	股份數目	身份及權益性	佔相聯法團已發行股本百分比
孔健岷先生	普得	本公司的控股公司	普通股	765	直接實益擁有	76.5
	正富	本公司的控股公司	普通股	765	直接實益擁有	76.5
孔健濤先生	普得	本公司的控股公司	普通股	150	直接實益擁有	15
	正富	本公司的控股公司	普通股	150	直接實益擁有	15
孔健楠先生	普得	本公司的控股公司	普通股	85	直接實益擁有	8.5
	正富	本公司的控股公司	普通股	85	直接實益擁有	8.5

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中登記任何須根據證券及期貨條例第352條記錄或須根據上市發行人董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購買股份及債券之權利

除於下文「購股權計劃」一節所披露外，於年內任何時間，各董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授或行使可藉收購本公司股份或債券而獲利之權利，且本公司、其控股公司、或其任何子公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排而使董事可收購任何其他法人團體之權利。

## 購股權計劃

本公司股東於二零零七年六月十一日以決議案有條件通過准一項購股權計劃(「購股權計劃」)。由於購股權計劃已在本公司上市時生效，於年內，本公司並無根據購股權計劃授出、行使或註銷購股權，而於二零零七年十二月三十一日亦無根據購股權計劃已授出而尚未行使的購股權。

## 重大合同

於結算日或年內任何時間，並無董事於本公司、其子公司或控股公司所訂立的任何與本公司營業相關的重大合約內直接或間接擁有重要權益。

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零零七年十二月三十一日，以下於本公司已發行股本及購股權中5%或以上的權益已根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司規定存置的權益登記冊。

### 好倉：

名稱	附註	身分及權益性質	所持普通股數目	佔本公司已發行購股權百分比
普得		直接實益擁有	1,612,500,000	62.2
SSF Swift Holdings Limited	(a)	實益擁有	187,500,000	7.2
Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund 111, L.P.	(a)	經受控制法團	187,500,000	7.2
Morgan Stanley Real Estate Special Situations III-GP,L.L.C	(a)	經受控制法團	187,500,000	7.2
MSRESS III Manager, LLC.	(a)	經受控制法團	187,500,000	7.2

### 附註：

- (a) MSRESS III Manager, L.L.C(「MSRESS」)擁有Morgan Stanley Real Estate Special Situations III — GP,L.L.C(「Morgan Stanley Situations GP」)之全部權益。Morgan Stanley Situations GP擁有Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund 111 , L.P.(「Morgan Stanley Situations Fund」)少於1%之權益，而Morgan Stanley Situations Fund則擁有SSF Swift Holdings Limited(「SSF Swift」)之全部權益。因此，Morgan Stanley Situations Fund 及Morgan Stanley Situations GP 被視為於SSF Swift 持有的本公司187,500,000 股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，除本公司董事及主要行政人員以外，概無權益於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉」一節所載的人士於本公司的股份、相關股份及債券中登記任何須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

### 關連交易

年內，本公司及本集團並無進行關連交易，使得若干詳情根據上市規則14A條的規定而披露。

### 足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得的資料及據董事會所知，於本報告日期(即本報告前的最後實際可行日期)，本公司總已發行股本最少25%由公眾持有。

### 董事於競爭業務的權益

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

### 核數師

安永會計師事務所退任，重新委任其為本公司核數師的決議案將於下屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零零八年三月二十六日



# 獨立核數師報告



致合景泰富地產控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第57頁至127頁的合景泰富地產控股有限公司財務報表，此財務報表包括二零零七年十二月三十一日的合併資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的合併損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則和香港公司條例的披露規定編制並且真實而公允地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編制及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東編制，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等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財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零零七年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編制。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零零八年三月二十六日

# 合併損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收入	5	<b>3,868,136</b>	654,632
銷售成本		<b>(1,809,200)</b>	(452,404)
毛利		<b>2,058,936</b>	202,228
其他收入及收益	5	<b>206,549</b>	25,633
銷售及營銷成本		<b>(65,437)</b>	(32,572)
行政開支		<b>(148,099)</b>	(51,265)
其他營運開支淨額		<b>(1,086)</b>	(963)
投資物業之公允值收益		<b>2,288,520</b>	151,611
融資成本	7	<b>(18,749)</b>	(15,455)
分佔共同控制實體損益		<b>(36)</b>	(81)
稅前利潤	6	<b>4,320,598</b>	279,136
稅項	10	<b>(1,637,788)</b>	(121,980)
年內利潤		<b>2,682,810</b>	157,156
應佔：			
母公司股權持有人	11	<b>2,683,055</b>	157,156
少數股東權益		<b>(245)</b>	—
		<b>2,682,810</b>	157,156
股息	12		
擬派末期股息		<b>389,063</b>	—
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	13		
基本			
一年內利潤		<b>人民幣120分</b>	人民幣9分

# 合併資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>227,685</b>	557,349
投資物業	15	<b>3,650,919</b>	531,545
土地使用權	16	<b>875,254</b>	290,836
於共同控制實體的權益	18	<b>3,905</b>	3,941
遞延稅項資產	31	<b>111,371</b>	31,933
長期預付款項	19	<b>933,359</b>	—
非流動資產總額		<b>5,802,493</b>	1,415,604
<b>流動資產</b>			
在建物業	20	<b>7,745,585</b>	1,815,109
持作銷售用途的竣工物業	21	<b>1,189,629</b>	8,948
應收貿易賬款	22	<b>34,620</b>	3,042
預付款、按金及其他應收款	23	<b>735,413</b>	74,816
應收共同控制實體款項	18	<b>29,001</b>	—
應收董事款項	24	—	77,428
可收回稅款	25	<b>1,800</b>	5,051
受限制現金	26	<b>147,353</b>	202,432
現金及現金等值物	26	<b>3,288,639</b>	803,904
流動資產總額		<b>13,172,040</b>	2,990,730
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	27	<b>3,437,982</b>	98,501
其他應付款及應計款項	28	<b>1,755,906</b>	568,933
附息銀行貸款	29	<b>275,068</b>	1,127,108
應付共同控制實體款項	18	—	12,999
應付關連公司款項	30	—	168,778
應付稅項	25	<b>1,149,171</b>	136,103
流動負債總額		<b>6,618,127</b>	2,112,422
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,553,913</b>	878,308
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,356,406</b>	2,293,912

# 合併資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,356,406</b>	2,293,912
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款	29	<b>2,445,404</b>	1,190,850
遞延稅項負債	31	<b>638,656</b>	116,035
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,084,060</b>	1,306,885
<b>資產淨值</b>		<b>9,272,346</b>	987,027
<b>權益</b>			
<b>母公司股權持有人應佔權益</b>			
已發行股本	32	<b>254,093</b>	—
儲備	34(a)	<b>7,890,527</b>	987,027
擬派末期股息	12	<b>389,063</b>	—
<b>少數股東權益</b>		<b>8,533,683</b>	987,027
		<b>738,663</b>	—
<b>權益總額</b>		<b>9,272,346</b>	987,027

孔健岷  
董事

孔健濤  
董事

# 合併權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	母公司股權持有人應佔									
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	儲備金	滙兌變動儲備	保留利潤	擬派末期股息	總計	少數股東權益	權益總額
	附註 人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元 (附註34(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日	251,700	—	—	55,639	—	301,936	—	609,275	—	609,275
滙兌調整	—	—	—	—	6,031	—	—	6,031	—	6,031
出售子公司的收益	37	—	985	—	—	—	—	985	—	985
年內於權益直接確認的收入及開支總額	—	—	985	—	6,031	—	—	7,016	—	7,016
年內利潤	—	—	—	—	—	157,156	—	157,156	—	157,156
年內總收入及開支	—	—	985	—	6,031	157,156	—	164,172	—	164,172
發行股份	—	666,873	—	—	—	—	—	666,873	—	666,873
來自重組的分派	(251,700)	—	(985)	—	—	(200,608)	—	(453,293)	—	(453,293)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	—	666,873	—	55,639	6,031	258,484	—	987,027	—	987,027
滙兌調整	—	—	—	—	(45,550)	—	—	(45,550)	127	(45,423)
於權益直接確認的收入及開支總額	—	—	—	—	(45,550)	—	—	(45,550)	127	(45,423)
年內利潤/(虧損)	—	—	—	—	—	2,683,055	—	2,683,055	(245)	2,682,810
年內總收入及開支	—	—	—	—	(45,550)	2,683,055	—	2,637,505	(118)	2,637,387
收購子公司	36	—	—	—	—	—	—	—	1,650	1,650
股份溢價賬資本化	32(a)	184,241	(184,241)	—	—	—	—	—	—	—
發行股份	32	69,852	5,015,374	—	—	—	—	5,085,226	—	5,085,226
股份發行開支	32	—	(176,075)	—	—	—	—	(176,075)	—	(176,075)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	737,131	737,131
轉撥至儲備	—	—	—	94,705	—	(94,705)	—	—	—	—
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	—	(389,063)	389,063	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	254,093	5,321,931*	—	150,344*	(39,519)*	2,457,771*	389,063	8,533,683	738,663	9,272,346

\* 該等儲備賬包括於合併資產負債表中之綜合儲備人民幣7,890,527,000元(二零零六年：人民幣987,027,000元)。

# 合併現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
稅前利潤		<b>4,320,598</b>	279,136
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	<b>18,749</b>	15,455
分佔共同控制實體損益		<b>36</b>	81
利息收入	5	<b>(133,327)</b>	(3,749)
出售投資物業收益	5	<b>(13,784)</b>	(14,812)
折舊	6	<b>5,930</b>	3,047
攤銷土地使用權	6	<b>263</b>	108
投資物業公允值變動	15	<b>(2,288,520)</b>	(151,611)
		<b>1,909,945</b>	127,655
在建物業增加		<b>(5,543,926)</b>	(205,407)
持作銷售用途的竣工物業(增加)/減少		<b>(1,180,681)</b>	3,550
應收貿易賬款(增加)/減少		<b>(31,578)</b>	1,766
預付款、按金及其他應收款增加		<b>(630,086)</b>	(57,890)
應收一名董事款項減少		<b>77,428</b>	68,691
應付貿易賬款增加/(減少)		<b>3,339,481</b>	(235,021)
其他應付款及應計款項增加		<b>1,171,431</b>	158,589
應付關連公司款項減少		<b>(168,778)</b>	(12,703)
應付一名董事款項增加		<b>—</b>	10,689
於共同控制實體結餘(減少)/增加		<b>(42,000)</b>	1,551
受限制現金增加		<b>(97,706)</b>	(17,173)
經營所用現金		<b>(1,196,470)</b>	(155,703)
已收利息		<b>133,327</b>	3,749
已付利息		<b>(186,874)</b>	(100,140)
已付企業所得稅		<b>(185,586)</b>	(42,458)
已付土地增值稅		<b>(30,914)</b>	(10,489)
經營活動現金流出淨額		<b>(1,466,517)</b>	(305,041)

# 合併現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
經營活動現金流出淨額		<b>(1,466,517)</b>	(305,041)
<b>投資活動現金流</b>			
購買物業、廠房及設備項目	14	<b>(413,713)</b>	(321,837)
收購土地使用權	16	<b>(779,575)</b>	(5,477)
長期預付款增加	19	<b>(933,359)</b>	—
出售投資物業所得款項		<b>65,379</b>	45,495
收購子公司	36	<b>(143,638)</b>	—
出售子公司	37	—	(2,207)
投資共同控制實體的資金		—	(2,501)
投資活動現金流出淨額		<b>(2,204,906)</b>	(286,527)
<b>融資活動現金流</b>			
發行股份所得款項	32	<b>5,085,226</b>	666,873
發行股份開支	32	<b>(176,075)</b>	—
受限制現金減少／(增加)		<b>152,785</b>	(152,785)
來自重組的分派		—	(453,293)
新造銀行貸款		<b>2,735,723</b>	1,527,558
償還銀行貸款及其他貸款		<b>(2,282,016)</b>	(405,140)
少數股東注資		<b>737,131</b>	—
融資活動現金流入淨額		<b>6,252,774</b>	1,183,213
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>2,581,351</b>	591,645
年初的現金及現金等值物		<b>803,904</b>	212,688
滙率變動影響淨額		<b>(96,616)</b>	(429)
<b>年末的現金及現金等值物</b>		<b>3,288,639</b>	803,904
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	<b>3,169,400</b>	751,444
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	26	<b>119,239</b>	52,460
		<b>3,288,639</b>	803,904

# 資產負債表

二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	499	—
於子公司的權益	17	6,004,880	904,582
非流動資產總額		6,005,379	904,582
<b>流動資產</b>			
預付款、按金及其他應收款項	23	444	7,088
現金及現金等值物	26	127,247	52,460
流動資產總額		127,691	59,548
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項	28	944	—
流動負債總額		944	—
<b>流動資產淨額</b>		126,747	59,548
資產淨值		6,132,126	964,130
<b>權益</b>			
已發行股本	32	254,093	—
儲備	34(b)	5,488,970	964,130
擬派末期股息	12	389,063	—
權益總額		6,132,126	964,130

孔健岷  
董事

孔健濤  
董事



# 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

## 1. 公司資料及集團重組

本公司於二零零六年七月二十八日根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生(下文統稱「孔氏家族」)於中華人民共和國(「中國」)擁有多家主要從事物業開發、物業投資及物業管理的公司。本公司為理順公司架構以籌備其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而進行重組(「重組」)，向孔氏家族收購全部從事物業開發、物業投資及物業管理業務的子公司及共同控制實體(「核心業務實體」)及向孔健岷先生出售若干從事其他非物業開發及投資控股業務的子公司(「非核心業務實體」)。重組的詳情載於本公司日期為二零零七年六月十八日的招股章程。

本公司的股份於二零零七年七月三日於聯交所上市。

年內本集團於中國從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 提供物業管理服務

董事認為本公司的控股公司為普得顧問有限公司，其於英屬處女群島註冊。

## 2.1 編製基準

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

根據重組，本公司成為目前組成本集團的公司的控股公司。於有關期間本集團全體子公司均受共同控制，因為該等公司均由孔氏家族直接或間接全資擁有，而孔氏家族於重組前後均管理本集團的財務及經營政策。據此，截至二零零六年十二月三十一日止年度之比較數字乃按假設本公司一直為本集團的控股公司為基準，以合併會計原則編製。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表。子公司的業績由收購日期起合併計算，即本集團取得控制權當日，並會繼續合併，直至該等控制權終止。所有本集團內公司之間的重大交易及結餘於合併時撇銷。

年內收購的子公司已以購置會計法入賬。此方法將業務合併的成本分配至已收購的可辨別資產、於收購日期承擔的負債及或然負債的公允值。收購成本按所獲資產、發行的權益工具、於交易日期產生或承擔的負債的總公允值加直接歸入收購的成本計量。

少數股東權益指外界股東於本公司旗下子公司的公司業績及資產淨值所擁有並非由本集團持有之權益。

### 共同控制業務合併

合併財務報表綜合進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方釐定的目前賬面值合併。概無有關商譽或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時成本的差額被確認(倘控制方的權益存續)。

合併損益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制日期的業績(不論何日為共同控制合併的日期，均以較短期間為準)。

合併財務報表內的比較數字已經呈列，猶如合併實體或業務於上一結算日或自開始受共同控制日期起(以較短期間為準)已合併。

## 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用該等新頒佈及經修訂香港財務報告準則造成的主要影響如下：

**(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露**

此準則規定披露須令財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性及因該等金融工具產生之風險之性質及影響範圍。該等新披露載列並貫穿於財務報表。由於對本集團之財務狀況及經營業績並無影響，比較資料已視乎需要而載入／經修訂。

**(b) 香港會計準則第1號(修訂本)－資本披露**

此修訂規定本集團作出披露以令財務報表之使用者可評估本集團管理資本之目標、政策及程序。該等新披露載於財務報表附註44。

**(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號香港財務報告準則2號之範圍**

此詮釋規定，在本集團無法具體確定部分或所有已收取貨物或服務之任何安排上，而本集團為一項代價而授出權益工具或引致之負債(以本集團於權益工具之價值為基準)，看來少於所授予權益工具或所引致負債之公允值，則須應用香港財務報告準則第2號。此有關詮釋對此等財務報表並無影響。

**(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號重估嵌入式衍生工具**

此詮釋規定評估嵌入式衍生工具是否須與主合同分開及以衍生工具入賬之日為本集團首次成為合約之訂約方之日，而僅於合約出現會令現金流量出現重大修訂之變動時方會進行重新評估。由於本集團概無須與主合同分開之嵌入式衍生工具，此詮釋對該等財務報表概無影響。

## 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號中期財務報告及減值

本集團於二零零七年一月一日採納此詮釋，其規定不可撥回於過往中期報告期間就商譽或權益工具或以成本列賬的金融資產已確認的減值虧損。由於本集團過往並無就該等資產撥回減值虧損，因此該詮釋對本集團之財務狀況或經營業績概無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團在編製這些財務報表時尚未採用下列已發佈但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份基礎支付－歸屬條件及註銷 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務併購 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及司庫股份交易 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產的限額、 最低資本規定及相互之間的關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度生效

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度生效

<sup>4</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效

<sup>5</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效

在有直接或間接要求提供服務的情況下，經修訂的香港財務報告準則第2號嚴禁將該類行為定義為「歸屬條件」。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件應在決定授予的權益工具之公允值時予以考慮。當非歸屬條件在公司或其對方的控制下未能得到滿足時，相應獎勵計畫不能歸屬，該等情形視之為註銷。本集團未參與任何附帶非歸屬條件的以股份為基礎的支付計畫，故預期不會對其以股份基礎支付的會計法產生重大影響。

經修訂的香港財務報告準則第3號引入大量有關業務併購會計法的變動，該等變動將影響確認的商譽金額、收購期間的報告業績及日後報告業績。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告，其對公司呈報經營分部資料的方式作出具體規定，這些公司組成部分的資料可供主要經營決策者在分部間分配資源和評估分部績效。該準則同時規定披露各分部提供的產品和服務、本集團營運地區及與主要顧客交易所產生的收入的資料。本集團預計於二零零九年一月一日開始採納香港財務報告準則第8號。

經修訂的香港會計準則第1號改變財務報表的呈列及所披露事項，而並無更改特定交易的確認、計量及披露事項，以及其他香港財務報告準則所要求的其他事項。

經修訂的香港會計準則第27號要求將子公司的持有權變動列為權益交易。故此，該變動將不會對商譽產生任何影響，亦不會產生損益。此外，上述經修訂準則對子公司產生的虧損以及喪失對子公司控制權的會計處理也作出相應變改。

對於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)所涉及的變動須採用未來適用法，該等變化將影響日後發生的收購及與少數股東的交易。

修訂後的香港會計準則第23號要求將與購置、建造或生產符合條件的資產直接相關的借貸成本予以資產化。本集團目前關於借貸成本的政策符合修訂後準則的要求，該經修訂的準則將不會對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號規定，僱員所獲授集團權益工具之安排須列為權益交易計劃，即使該等工具乃由集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11亦對涉及本集團內部兩個或以上實體之以股份為付款基礎交易之會計方法作出規定。由於本集團目前並無該等交易，有關詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排之經營者須按照合同安排之條款將為換取建築服務而已收取或應收取之代價確認為財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦規定，在政府或公營實體授予興建提供及／或供應公共服務之基建項目合約時，經營者應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生之責任或權利入賬之方式。由於本集團現時並無有關安排，有關詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予之忠誠獎勵信貸以作為銷售交易一部份，須以銷售交易之獨立部份列賬。在銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部份之間作分配。有關分配至忠誠獎勵信貸之款額乃經參考其公允值而釐定，並在有關獎勵贖回或負債另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利如何評估有關定額福利計劃(特別是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵信貸及既定的福利計劃，香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號並不適用於本集團，故無法對本集團產生任何財務影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 子公司

子公司乃指本公司可直接或間接控制其財務或經營政策，從而自其業務獲取利益的實體。

子公司的業績於本公司的損益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於子公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

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

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

合營企業被視為：

- (a) 子公司，倘若本集團於該合營企業直接或間接擁有單方控制權；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團於合營企業並無單方控制權，而直接或間接擁有共同控制權；

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合營企業(續)

- (c) 聯營公司，倘若本集團於合營企業並無單方或共同控制權，惟直接或間接持有合營企業的註冊資本一般不少於20%，並能夠對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的股權投資，倘若本集團直接或間接持有合營企業的註冊資本不足20%，對其亦無共同控制權或重大影響力。

### 共同控制實體

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

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法減任何減值虧損於合併資產負債表列入本集團應佔資產淨值項下。本集團分佔共同控制實體收購後的業績及儲備分別計入合併損益表及合併儲備。本集團與其共同控制實體之間的交易產生的未變現收益及虧損於本集團於共同控制實體的權益中撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據除外。

### 共同控制業務

涉及動用本集團及其他人士的資產及其他儲備，而不涉及成立獨立實體的合營企業安排，則指共同控制業務。根據此項安排，資產依然受各方擁有及控制。共同招致的收入及開支由涉及的各方根據合同安排而分佔。

本集團控制的資產及就共同控制業務招致的負債於本集團的合併資產負債表按累計基準確認入賬，並按項目的性質歸類。本集團所分佔其由共同控制業務賺取的收入連同其招致的開支於與交易有關的經濟利益可能流入合併損益表時計入本集團的合併損益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

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

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

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

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團受同一方控制；(ii)於本集團擁有權益，並可藉著該權益對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理人員其中一名成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所述之任何人士的近親；或
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述之任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述之任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘能清楚證明該等支出可引致因使用該項物業、廠房及設備而帶來的預期日後經濟利益有所增加，並能可靠地計量項目成本，則將該等支出资本化，以撥作有關資產的額外成本或重置成本。

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

樓宇	3%－5%
租賃樓宇裝修	20%
廠房及機器	10%－20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%－20%
汽車	10%－20%

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

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每屆結算日予以審閱，在適當情況下加以調整。

一項物業、廠房及設備於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不獲確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益表確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業，並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當落成及可供使用時，此等物業將視乎情況而定重新分類為投資物業或適當類別的物業、廠房及設備。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業的定義的物業的經營租賃持有的租賃權益)之權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值，而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按反映結算日之市場狀況之公允值列賬。

投資物業公允值變更所帶來之盈虧於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

當本集團完成自建投資物業的建設或開發時，該物業於落成日的公允值與其以往賬面值的任何差額於損益表中確認。

### 租賃

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

經營租賃下的土地使用權初步按成本列賬，其後以直線法按租期確認。當租賃付款不能可靠地於土地及樓宇成份中分配，全部租賃付款乃計入土地及樓宇的成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本或可變現淨值的較低者入帳。在建物業發展成本包括發展期內直接歸入該等物業的土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及其他成本。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 持作銷售用途的竣工物業

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

### 金融資產

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為以公允值計入損益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產(視乎情況而定)。金融資產於首次確認時以公允值計算，若非以公允值計入損益表之投資，則另加直接應佔交易成本。

本集團首次成為某合同的訂約方時，會評估該合同是否包含內嵌式衍生工具。若分析顯示內嵌式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合同並無密切關係，則評估內嵌式衍生工具是否須與主體合同分開處理。重新評估只會在當合同的條款發生的變化嚴重改變合同約定下的現金流時發生。

本集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

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

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。該等資產其後用實際利率方法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。該等貸款及應收賬款不獲確認或出現減值及進行攤銷時產生的盈虧於損益表確認。

### 金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產出現減值。

### 以攤銷成本計價的資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本計價的貸款及應收賬款已產生減值虧損，則以資產的賬面金額與估算未來的現金流(不包括尚未產生的未來信貸虧損)以金融資產之原始實際利率(即初步確認的實際利率)折現的現值之間之差額計算虧損金額。有關資產的賬面金額可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損在損益表中確認。倘並無實際收回的可能時，貸款、應收賬款連同相關的備抵賬目將撇銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 以攤銷成本計價的資產(續)

以後期間，倘若減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與減值確認後所發生的事件互相關聯，則先前確認的減值虧損可藉調整備抵賬目予以回撥。於回撥當日，倘若資產賬面值並無超出其攤銷成本，則任何減值虧損的其後回撥將於損益表內確認入賬。

關於應收貿易賬款及其他應收款項，如果有客觀證據(比如債務人很有可能破產或有重大財務困難，以及在科學技術、市場經濟或者法律環境上的重大變化對債務人有重大負面影響)表明本集團不能按照發票上的原始條款收回所有到期金額，則作減值撥備。應收款項的賬面金額通過採用備抵賬戶減少。發生減值的債務如果評估為不可收回，則不獲確認。

### 不獲確認金融資產

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

- 收取該項資產所得現金流的權利已經屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流的權利，惟已根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，已就有關權利全數承擔付款予第三者的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)未有轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。持續參與指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，此乃以該項資產的原賬面金額及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

以沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似期權)之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回所轉讓資產的款額，惟就以公允值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)而言，本集團繼續參與之程度將以所轉讓資產之公允值或期權行使價兩者中之較低者為限。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 以攤銷成本計價的金融負債(包括計息銀行貸款)

包括應付貿易賬款及其他應付款項及計息銀行貸款在內的金融負債，初步按公允價值減直接交易成本確認入賬，其後利用實際利息法按攤銷成本計算，除非折讓影響不明顯，則按成本列賬。

有關盈虧於負債不獲確認時及透過攤銷過程在損益表確認入賬。

### 金融擔保合同

根據香港會計準則第39號所界定的金融擔保合同入賬作為金融負債。金融擔保合同初步按公允價值減直接屬於收購或發行金融擔保合同的交易成本確認入賬，惟該合同按公允價值於損益賬確認者除外。於初步確認後，本集團按照：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

### 不獲確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時不獲確認。

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

### 現金及現金等值物

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

在資產負債表內，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撥備

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

若折現影響重大，確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於結算日的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在權益中確認，則在權益中確認。

本期及以前期間的流動稅項資產及負債，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

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

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

- 由初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生、而交易時不對會計利潤或應課稅利潤或虧損構成影響有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關子公司投資及合營企業權益的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面金額於每個結算日予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。相反地，於每個結算日重估後，當過往未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率衡量，根據於結算日已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

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

### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得有撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘與一項費用有關，即按其擬補償的費用所屬期間根據系統化基準確認為收入。

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售物業，於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建築工程已完成及物業已交付予買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併資產負債表的流動負債項下；
- (b) 租金收入，以時間比例基準按租期計算；
- (c) 物業管理費收入，當相關管理服務已提供；及
- (d) 利息收入按累計基準利用實際利息法計算，所採用之利率為預期金融工具年期內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃之規章，供款乃按僱員之底薪之百分比釐定，並於應付供款時自損益賬扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作之基金管理。本集團之僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國營運之子公司的員工須參與由中國有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。計劃的資產與本集團的資產分開，存於獨立管理的基金，按僱員底薪的若干百分比作出供款。當供款到期時，則將供款於損益表中扣除。

### 借貸成本

與收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。

### 股息

董事擬派的末期股息乃分類為獨立分配至資產負債表權益部份的保留利潤，直至於股東大會上獲股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

### 外幣

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於結算日，該等實體的資產及負債已按結算日的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的損益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣，所產生的匯兌差額列入外匯波動儲備。於出售海外實體時，有關特定海外營運於權益中確認的遞延累計金額會於損益表中確認。

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

## 3. 重要會計判斷及估計

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

### 判斷

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

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權涉及全部重大風險及回報。

#### 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途之情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

### 3. 重要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 投資物業及持作銷售用途的物業的分類

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

#### 估計不確定因素

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

##### 企業所得稅

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

##### 中國土地增值稅

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

##### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生之遞延稅項資產。在釐定可予確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅項計劃策略，作出重要管理層估計。與於二零零七年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣零元(二零零六年：人民幣31,900,000元)。進一步詳情載於財務報表附註31。

## 3. 重要會計判斷及估計(續)

### 估計不確定因素(續)

#### 投資物業的公允值

投資物業由獨立專業合資格估值師於結算日按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以結算日當時的市況為基準的假設。

#### 確認及分配在建物業的建築成本

物業的發展中成本於建築階段列作在建物業處理，並於完成銷後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。多期工程均有產生的成本根據整個項目的可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

## 4. 分部資料

本集團的經營業務乃按照其業務性質及所提供的產品及服務而作個別組織及管理。本集團的業務分部指提供產品及服務的策略商業單位，各業務分部的風險及回報不盡相同。由於本集團超過90%收入來自中國的客戶，而本集團超過90%資產位於中國，故並無呈列地域分部資料。業務分部的概要詳情如下：

- (a) 物業開發分部涉及物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃為物業的租金收入及／或資本增值而對物業作出的投資；及
- (c) 物業管理分部涉及向住宅及商用物業提供管理服務。

年內分部間並無銷售及轉移(二零零六年：無)。

#### 4. 分部資料(續)

##### 業務分部

下表呈列本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	3,846,838	11,639	9,659	3,868,136
<b>分部業績</b>	<b>1,980,306</b>	<b>2,312,417</b>	<b>1,994</b>	<b>4,294,717</b>
利息收入及未分配收入				192,765
未分配開支				(148,099)
融資成本				(18,749)
分佔共同控制實體的損益	(36)	—	—	(36)
稅前利潤				4,320,598
稅項				(1,637,788)
年內利潤				2,682,810
<b>資產及負債</b>				
分部資產	10,340,248	4,316,615	188	14,657,051
於共同控制實體的損益	3,905	—	—	3,905
未分配資產				4,313,577
總資產				18,974,533
分部負債	3,616,568	605,427	—	4,221,995
未分配負債				5,480,192
總負債				9,702,187
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	4,916	1,245	32	6,193
投資物業公允值收益	—	2,288,520	—	2,288,520

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 4. 分部資料(續)

#### 業務分部(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	646,871	3,390	4,371	654,632
分部業績	166,186	168,573	357	335,116
利息收入及未分配收入				10,821
未分配開支				(51,265)
融資成本				(15,455)
分佔共同控制實體損益	(81)	—	—	(81)
稅前利潤				279,136
稅項				(121,980)
年內利潤				157,156
<b>資產及負債</b>				
分部資產	1,847,574	1,359,045	210	3,206,829
於共同控制實體的權益	3,941	—	—	3,941
未分配資產				1,195,564
總資產				4,406,334
分部負債	571,491	31,055	—	602,546
未分配負債				2,816,761
總負債				3,419,307
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	3,103	21	31	3,155
投資物業公允值收益	—	151,611	—	151,611

## 5. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	<b>3,846,838</b>	646,871
總租金收入	<b>11,639</b>	3,390
物業管理費	<b>9,659</b>	4,371
	<b>3,868,136</b>	654,632
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>133,327</b>	3,749
出售投資物業收益	<b>13,784</b>	14,812
政府資助*	<b>7,900</b>	—
匯兌淨差額	<b>43,179</b>	—
其他	<b>8,359</b>	7,072
	<b>206,549</b>	25,633

\* 所得政府資助用作於中國廣州經濟技術開發區成立業務，該等資助並未有未達成的條件或或然事項。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
物業銷售成本		<b>1,804,785</b>	450,936
折舊	14	<b>5,930</b>	3,047
攤銷土地使用權	16	<b>263</b>	108
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		<b>1,819</b>	1,702
核數師酬金		<b>3,468</b>	416
僱員福利開支(不含董事薪酬—附註8)：			
薪金及薪酬		<b>63,875</b>	30,022
退休福利計劃供款*		<b>2,835</b>	988
減：在建資產及在建物業的資本化金額		<b>(30,224)</b>	(13,790)
		<b>36,486</b>	17,220
賺取租金的投資物業招致的直接營運開支(包括維修及保養)		<b>2,337</b>	591

\* 於二零零七年十二月三十一日，本集團沒有放棄供款，以減低未來的退休福利計劃供款(二零零六年：無)。

### 7. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行及其他貸款利息	<b>186,629</b>	105,802
應付關連公司款項的利息	<b>245</b>	5,879
減：資本化利息	<b>(168,125)</b>	(96,226)
	<b>18,749</b>	15,455

## 8. 董事薪酬

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露的年內董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
袍金	1,027	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,246	1,515
退休金計劃供款	132	8
	2,378	1,523
	3,405	1,523

### (a) 獨立非執行董事

年內支付獨立非執行董事的袍金載列如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
李嘉士先生	140	—
載逢先生	140	—
譚振輝先生	140	—
	420	—

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零六年：無)。



8. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
<b>二零零七年</b>				
執行董事：				
孔健岷先生	140	801	35	976
孔健濤先生	140	443	34	617
孔健楠先生	140	443	34	617
李建明先生	140	392	25	557
徐錦添先生	47	167	4	218
	<b>607</b>	<b>2,246</b>	<b>132</b>	<b>2,985</b>
<b>二零零六年</b>				
執行董事：				
孔健岷先生	—	865	3	868
孔健濤先生	—	325	3	328
孔健楠先生	—	325	2	327
	—	1,515	8	1,523

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零零六年：無)。

本公司五名執行董事中，其中一人現任本公司首席財務官一職，上述該董事的薪酬包括其於二零零七年十一月七日獲委任為董事後支付其為首席財務官的薪酬。

## 9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括3位(二零零六年：3位)董事，其薪酬詳情載於上文附註8。其中一人為本公司首席財務官，並於二零零七年十一月七日獲委任為執行董事。其於年內獲委任前的酬金詳情及餘下1位(二零零六年：2位)非董事最高薪僱員的酬金載列如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,613	2,592
退休福利計劃供款	19	—
	2,632	2,592

酬金屬於以下範疇的非董事最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目	
	二零零七年	二零零六年
零至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
	2	2

本集團並未向董事或非董事最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引其加入本集團的酬金或離職時的賠償(二零零六年：無)。

## 10. 稅項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
本集團：		
即期－香港	—	—
即期－中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>660,604</b>	58,895
土地增值稅(「土地增值稅」)	<b>572,215</b>	32,828
	<b>1,232,819</b>	91,723
遞延(附註31)	<b>404,969</b>	30,257
年內總稅項開支	<b>1,637,788</b>	121,980

本集團大部份子公司所處的司法轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
稅前利潤	<b>4,320,598</b>	279,136
按法定所得稅率33%(二零零六年：33%)計算	<b>1,425,797</b>	92,115
遞延稅率調減的影響	<b>(205,208)</b>	—
毋須課稅的收入	<b>(44,982)</b>	(674)
不可扣稅的開支	<b>22,400</b>	7,527
土地增值稅	<b>572,215</b>	32,828
土地增值稅影響	<b>(143,054)</b>	(10,833)
其他	<b>10,620</b>	1,017
按本集團實際稅率37.9%(二零零六年：43.7%) 計算的稅項開支	<b>1,637,788</b>	121,980

## 10. 稅項(續)

### 香港利得稅

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

### 中國企業所得稅

中國業務的中國企業所得稅已根據截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。根據於二零零七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業的新企業所得稅稅率已改為劃一稅率25%，自二零零八年一月一日起生效。因此，所有在中國註冊成立的本公司子公司的企業所得稅稅率將從33%降為25%，由二零零八年一月一日起生效。稅率變動引致的遞延稅項資產及負債之賬面值變動反映在截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表內。

### 中國土地增值稅

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

## 11. 母公司股權持有人應佔利潤

截至二零零七年十二月三十一日止年度，股權持有人應佔合併利潤包括人民幣480,358,000元(二零零六年：人民幣2,042,000元)的利潤，其已於本公司財務報表中載列(附註34(b))。

## 12. 股息

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
擬派末期－每股普通股人民幣15分(二零零六年：無)	<b>389,063</b>	—

年內擬派末期股息須獲本公司股東於下屆股東週年大會批准。

## 13. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據年內母公司普通股權持有人應佔溢利以及年內已發行普通股加權平均數計算。截至二零零六年十二月三十一日止年度，就每股基本盈利而言，普通股加權平均數已為於二零零七年六月進行的資本化發行作出調整。

由於該等年度無攤薄事項，故並未披露截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利金額。

計算每股基本盈利乃根據：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股權持有人應佔利潤	<b>2,683,055</b>	157,156
	股份數目	
	二零零七年	二零零六年
股份		
年內用作計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	<b>2,231,849,315</b>	1,711,130

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃		傢俬、裝置		汽車	在建資產	總計
	樓宇	樓宇裝修	廠房及機器	及辦公室設備			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年十二月三十一日							
於二零零六年							
十二月三十一日及							
二零零七年一月一日：							
成本	10,538	1,329	3,188	4,360	19,489	529,535	568,439
累計折舊	(1,695)	(1,079)	(1,124)	(1,032)	(6,160)	—	(11,090)
賬面淨額	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349
二零零七年一月一日，							
扣除累計折舊	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349
添置	—	—	—	4,511	4,208	404,994	413,713
出售	—	—	—	(7)	—	—	(7)
年內折舊撥備	(1,493)	(250)	(610)	(1,296)	(2,281)	—	(5,930)
出售撇銷	—	—	—	7	—	—	7
轉撥	70,355	—	—	—	—	(70,355)	—
轉撥至投資物業(附註15)	—	—	—	—	—	(712,493)	(712,493)
重新分類	—	—	—	—	—	(24,954)	(24,954)
二零零七年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	77,705	—	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685
二零零七年十二月三十一日：							
成本	80,893	1,329	3,188	8,864	23,697	126,727	244,698
累計折舊	(3,188)	(1,329)	(1,734)	(2,321)	(8,441)	—	(17,013)
賬面淨額	77,705	—	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備(續)

#### 本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日							
於二零零六年一月一日							
成本	10,538	1,329	2,221	1,627	16,243	272,958	304,916
累計折舊	(1,252)	(945)	(569)	(443)	(4,834)	—	(8,043)
賬面淨額	9,286	384	1,652	1,184	11,409	272,958	296,873
二零零六年一月一日，							
扣除累計折舊	9,286	384	1,652	1,184	11,409	272,958	296,873
添置	—	—	967	2,733	3,246	314,891	321,837
年內折舊撥備	(443)	(134)	(555)	(589)	(1,326)	—	(3,047)
轉撥至投資物業(附註15)	—	—	—	—	—	(58,314)	(58,314)
二零零六年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349
二零零六年十二月三十一日							
成本	10,538	1,329	3,188	4,360	19,489	529,535	568,439
累計折舊	(1,695)	(1,079)	(1,124)	(1,032)	(6,160)	—	(11,090)
賬面淨額	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零零七年十二月三十一日</b>			
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一，扣除累計折舊	—	—	—
添置	<b>47</b>	<b>482</b>	<b>529</b>
年內折舊撥備	<b>(7)</b>	<b>(23)</b>	<b>(30)</b>
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	<b>40</b>	<b>459</b>	<b>499</b>
於二零零七年十二月三十一日：			
成本	<b>47</b>	<b>482</b>	<b>529</b>
累計折舊	<b>(7)</b>	<b>(23)</b>	<b>(30)</b>
賬面淨額	<b>40</b>	<b>459</b>	<b>499</b>

於二零零七年十二月三十一日，本集團人民幣52,001,000元(二零零六年：無)的若干樓宇已質押予銀行，作為授予本集團的貸款的抵押(附註29)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團人民幣16,819,000元的在建資產已質押予銀行，作為授予本集團的貸款的抵押(附註29)。

於結算日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨值約人民幣51,861,000元(二零零六年：無)建築物的房地產權證。由於相關的土地使用權證已取得，本公司董事認為，上述房地產權證可於近期內取得。



## 15. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	<b>531,545</b>	344,618
轉撥自土地使用權(附註16)	<b>169,956</b>	7,685
轉撥自在建資產(附註14)	<b>712,493</b>	58,314
出售	<b>(51,595)</b>	(30,683)
公允值調整收益淨額	<b>2,288,520</b>	151,611
於十二月三十一日的賬面值	<b>3,650,919</b>	531,545

本集團的投資物業位於中國，並根據10至50年租期持有。

獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公開市場現行使用基準重估本集團的投資物業，於二零零七年十二月三十一日的價值為人民幣3,650,919,000元。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註40(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
總租金收入	<b>11,639</b>	3,390
直接開支	<b>(2,337)</b>	(591)
淨租金收入	<b>9,302</b>	2,799

於二零零七年十二月三十一日，本集團價值為人民幣3,153,739,000元(二零零六年：人民幣341,396,000元)的投資物業已作質押，作為得授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註29)。

於結算日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨值約人民幣3,157,580,000元(二零零六年：無)投資物業的房地產權證。由於相關的土地使用權證已取得，本公司董事認為，上述房地產權證可於近期內取得。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第130頁。

## 16. 土地使用權

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於一月一日	<b>290,944</b>	293,260
添置	<b>779,575</b>	5,477
確認為開支的攤銷	<b>(263)</b>	(108)
重新分類	<b>(24,427)</b>	—
轉撥至投資物業(附註15)	<b>(169,956)</b>	(7,685)
於十二月三十一日	<b>875,873</b>	290,944
計入預付款、按金及其他應收款項的流動部分	<b>(619)</b>	(108)
非流動部分	<b>875,254</b>	290,836
位於中國及按下列租期持有：		
10年至50年	<b>875,873</b>	290,944

本集團若干土地使用權人民幣47,193,000元(二零零六年：人民幣45,485,000元)已質押予銀行，作為授予本集團的貸款的抵押(附註29)。

於結算日，本集團正向相關政府部門申請本集團合共賬面淨值約人民幣393,096,000元(二零零六年：無)的土地使用權證。本公司董事認為，根據土地購買協議的條款，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

## 17. 於子公司的權益

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	<b>300,306</b>	300,306
應收子公司款項	<b>5,704,574</b>	604,276
	<b>6,004,880</b>	904,582

計入上文子公司權益的墊付子公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收子公司的款項的賬面值與其公允值相若。

## 17. 於子公司的權益(續)

子公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行普通股／ 註冊股本 的面值	本公司 應佔股權 百份比		主要業務
			直接	間接	
悦明顧問有限公司 (「悦明公司」)	英屬處女群島／香港	1,000美元	100	—	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
盛威企業有限公司^	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
廣州合景房地產 開發有限公司*#	中國	99,000,000美元	—	100	物業開發
廣州市合景美富房地產 開發有限公司#	中國	12,930,000美元	—	100	物業開發
廣州市合景盈富 房地產開發有限公司#	中國	人民幣 35,000,000元	—	100	物業開發

## 17. 於子公司的權益(續)

子公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行普通股／ 註冊股本 的面值	本公司 應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州新恆昌企業發展 有限公司*#	中國	人民幣 792,000,000元	—	100	物業開發
廣州市中天盈房地產開發 有限公司*#	中國	198,000,000美元	—	100	物業開發
廣州市天建房地產開發 有限公司*#	中國	人民幣 1,485,000,000元	—	100	物業開發
廣州市富馨物業管理 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市君兆物業經營 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	—	100	物業管理
廣州市晉一建築工程監理 有限公司#	中國	人民幣 20,000,000元	—	100	建築工程監理
成都市中天盈房地產開發 有限公司#*	中國	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發
廣州亮宇投資有限公司 (「廣州亮宇」)#+	中國	人民幣 30,000,000元	—	94.5	物業開發

## 17. 於子公司的權益(續)

子公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行普通股／ 註冊股本 的面值	本公司 應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
海南新世界房地產實業 (香港)有限公司 (「海南新世界」)#+*	中國	港幣15,000,000元	—	100	物業開發
蘇州市合景房地產開發 有限公司#^*	中國	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發
東莞市合景漢源置業 有限公司#^*	中國	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發

\* 根據中國法例註冊為國外獨資企業。

# 該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡大努力翻譯該等公司的中文名稱，因為並無註冊英文名稱。

+ 該等公司於年內獲本集團收購，收購子公司的進一步詳情載於財務報表附註36。

^ 該等公司於年內新成立。

上表列出本公司的子公司，董事認為其主要地影響年內業績或構成本集團資產淨值的一大部份。董事認為倘列出其他子公司的詳情會令篇幅過份冗長。

## 18. 於共同控制實體的權益／應收／(應付)共同控制實體款項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>3,905</b>	3,941
應收／(應付)共同控制實體款項	<b>29,001</b>	(12,999)

## 18. 於共同控制實體的權益／應收／(應付)共同控制實體款項(續)

應收／(應付)共同控制實體款項屬於無抵押、免息及並無固定還款期。應收／(應付)共同控制實體款項的賬面金額與其公允值相約。

共同控制實體的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊成立／ 註冊地點	權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市威佰置業發展 有限公司	註冊股本 人民幣8,100,000元	中國	50	50	50	物業開發

該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡大努力翻譯該等公司的中文名稱，因為並無註冊英文名稱。

上述於共同控制實體的投資乃由本公司透過一間全資擁有子公司間接持有。

下表闡述本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
分佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	<b>33,655</b>	14,938
流動負債	<b>(29,750)</b>	(10,997)
資產淨值	<b>3,905</b>	3,941
分佔共同控制實體業績：		
其他收入	<b>50</b>	12
總開支	<b>(86)</b>	(93)
稅項	—	—
稅後虧損	<b>(36)</b>	(81)

## 19. 長期預付款項

本集團的長期預付款項指支付中國廣東省廣州一幅土地的部份款項。根據本集團與另外兩名合營夥伴簽訂的合營協議，將成立合營企業（「合營企業」），負責上述該幅土地的物業開發項目。本集團及其他兩名合營夥伴分別按33.33%、33.33%及33.34%的比例擁有合營企業的股權。於二零零七年十二月三十一日，合營企業尚未成立，本集團預付的款項已於合併資產負債表錄作長期預付款項。

## 20. 在建物業

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
預期於下列限期收回的在建物業：		
一年內	<b>6,484,002</b>	1,527,762
超過一年	<b>1,261,583</b>	287,347
	<b>7,745,585</b>	1,815,109

本集團的在建物業位於中國。

於二零零六年十二月三十一日，本集團在建物業賬面值人民幣665,136,000元已質押作為本集團銀行貸款的抵押，詳情載於財務報表附註29。

於二零零七年十二月三十一日，本集團發展中物業包括賬面值合共人民幣約5,771,813,000元（二零零六年：無）的土地成本。本集團正向相關政府部門申請土地使用權證。本公司董事認為，根據土地購買協議的條款，全數支付購買代價後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第130頁。

## 21. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國。所有持作銷售用途的竣工物業以成本列賬。

於二零零七年十二月三十一日，本集團持作銷售用途的竣工物業賬面值人民幣327,674,000元（二零零六年：無）已質押作為本集團銀行貸款的抵押，詳情載於財務報表附註29。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的詳情載於年報第130頁。

## 22. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收貿易賬款	<b>34,620</b>	3,042

本集團的應收貿易賬款主要來自物業銷售。買家須根據相關買賣協議的條款就已售物業支付代價。應收貿易賬款為不計利息。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
三個月內	<b>30,103</b>	1,277
四至六個月	<b>4,127</b>	750
七至十二個月	<b>390</b>	460
一年以上	—	555
	<b>34,620</b>	3,042

不被視為已減值的應收款項的賬齡分析載列如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
並非逾期未收亦無減值	<b>34,230</b>	2,027
逾期一至六個月	<b>390</b>	1,015
	<b>34,620</b>	3,042

並非逾期亦無減值的應收款項與大量不同背景的客户有關，其並無拖欠違約的歷史記錄。

逾期未收但並無減值的應收款項與本集團許多擁有良好往績記錄的個別客户有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍可全數收回。



## 23. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 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	二零零六年 人民幣千元
預付款	<b>79,562</b>	48,003	<b>438</b>	7,088
按金及其他應收款項	<b>655,851</b>	26,813	<b>6</b>	—
	<b>735,413</b>	74,816	<b>444</b>	7,088

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與並無拖欠違約歷史記錄的應收款項有關。

## 24. 應收一名董事款項

該結餘乃與孔健岷先生有關，年內未償還結餘的最高金額為人民幣77,428,000元（二零零六年：人民幣84,628,000元）。於二零零六年十二月三十一日的應收一名董事款項乃來自非貿易活動，該金額為無抵押、免息且已於年內償還。

## 25. 可收回稅款／應付稅項

### (a) 可收回稅款

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
預付企業所得稅	<b>226</b>	4,588
預付土地增值稅	<b>1,574</b>	463
	<b>1,800</b>	5,051

### (b) 應付稅項

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應付企業所得稅	<b>536,948</b>	66,292
應付土地增值稅	<b>612,223</b>	69,811
	<b>1,149,171</b>	136,103

## 26. 現金及現金等值物及受限制現金

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 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	二零零六年 人民幣千元
現金及銀行結餘		<b>3,316,753</b>	953,876	<b>8,008</b>	—
定期存款		<b>119,239</b>	52,460	<b>119,239</b>	52,460
		<b>3,435,992</b>	1,006,336	<b>127,247</b>	52,460
減：受限制現金	(a)	<b>(147,353)</b>	(202,432)	—	—
現金及現金等值物		<b>3,288,639</b>	803,904	<b>127,247</b>	52,460
以人民幣計值	(b)	<b>1,888,351</b>	950,531	—	—
以其他貨幣計值		<b>1,547,641</b>	55,805	<b>127,247</b>	52,460
		<b>3,435,992</b>	1,006,336	<b>127,247</b>	52,460

附註：

(a) 受限制現金包括以下款項：

- (i) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建設有關物業的擔保按金。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，該等擔保按金分別約為人民幣147,353,000元及人民幣41,647,000元。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團的銀行結餘分別為人民幣8,000,000元，已存入銀行作為有關銀行向本集團供應商發出履約保證的擔保按金。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團有定期存款約為人民幣152,785,000元，與本集團對本集團子公司的注資借入款項結餘有關。該等結餘受相關銀行限制使用。年內，該限制已解除。

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

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限由一至七日不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。現金及現金等價物和受限制現金的賬面金額與其公允價值相若。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 27. 應付貿易賬款

於結算日的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年內或須於要求時償還	<b>3,437,982</b>	98,501

應付貿易賬款為免息，一般於三至六個月期內結清。

### 28. 其他應付款及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 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	二零零六年 人民幣千元
已收按金及預收款項	<b>784,013</b>	504,045	—	—
應計款項及其他應付款項	<b>971,893</b>	64,888	<b>944</b>	—
	<b>1,755,906</b>	568,933	<b>944</b>	—

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

### 29. 附息銀行貸款

	二零零七年			二零零六年		
	約定利率 (%)	到期日#	人民幣千元	約定利率 (%)	到期日#	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	<b>5.67 – 7.02</b>	<b>2008</b>	<b>86,160</b>	6.73	2007	16,500
76,900,000美元—有抵押貸款	—	—	—	倫敦銀行 同業拆息 加2.5	2007	599,898
銀行貸款—無抵押	—	—	—	6.44 – 6.73	2007	105,500
長期銀行貸款的即期部分						
—有抵押	<b>5.67 – 6.93</b>	<b>2008</b>	<b>118,680</b>	6.03 – 6.93	2007	405,210
—港幣851,900,000元有抵押貸款	香港銀行 同業拆息 加1.15	<b>2008</b>	<b>70,228</b>	—	—	—
			<b>275,068</b>			<b>1,127,108</b>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—有抵押	<b>5.67 – 7.72</b>	<b>2009 – 2015</b>	<b>760,931</b>	6.03 – 6.84	2008 – 2015	1,190,850
銀行貸款—無抵押	<b>6.72 – 8.22</b>	<b>2009 – 2010</b>	<b>957,000</b>	—	—	—
銀行貸款—港幣851,900,000元有抵押貸款	香港銀行 同業拆息 加1.15	<b>2009 – 2014</b>	<b>727,473</b>	—	—	—
			<b>2,445,404</b>			<b>1,190,850</b>
			<b>2,720,472</b>			<b>2,317,958</b>

## 29. 附息銀行貸款(續)

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內或應要求	<b>275,068</b>	1,127,108
於第二年	<b>690,555</b>	269,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>1,563,918</b>	725,000
五年後	<b>190,931</b>	196,850
	<b>2,720,472</b>	2,317,958

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款以本集團的資產作抵押，詳情載於附註39。

於二零零六年十二月三十一日，若干銀行貸款由以下關連方提供擔保：

	二零零六年 人民幣千元
已抵押銀行貸款：	
董事孔健岷先生提供的個人擔保	370,500
孔氏家族提供的個人擔保	599,898
	970,398

上述各方就授予本集團的銀行貸款提供的擔保已於年內全面解除。

- (b) 於結算日，除港幣851,900,000元已抵押銀行貸款以港幣列值外，所有借貸均以人民幣列值。於二零零六年十二月三十一日，除一項76,900,000美元的有抵押貸款結餘以美元列值外，本集團於有關期間所有借貸的賬面金額均以人民幣列值。該76,900,000美元借貸乃本集團借入以協助重組的過橋貸款。

本公司董事認為本集團銀行貸款賬面值與其公允值相若。

### 30. 應付關連公司款項

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
創華國際集團有限公司(「創華」)	(a)	—	51,714
廣州凱聯實業發展有限公司(「凱聯」)*	(b)	—	46,964
廣州凱宇貿易有限公司(「凱宇」)*	(c)	—	27,000
廣州凱暉貿易發展有限公司*	(d)	—	26,100
廣州市富暉物業發展有限公司*	(d)	—	17,000
		—	168,778

附註：

- (a) 創華由本公司董事孔健岷先生及孔健濤先生分別持有65%及35%權益。
- (b) 凱聯由本公司董事孔健楠先生及凱宇分別持有90%及10%權益。
- (c) 凱宇由孔健岷先生擁有。
- (d) 該等公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度由本集團出售予孔健岷先生。

\* 該等公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡大努力翻譯該等公司的中文名稱，因為並無註冊英文名稱。

除於二零零六年十二月三十一日的應付關連公司款項合計人民幣98,100,000元按年利率6.14厘至7.34厘(二零零六年：年利率6.14厘至7.34厘)計息外，全部應付關連公司款項均來自非貿易活動、無抵押、免息及已於年內償還。

### 31. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

#### 遞延稅項負債

##### 本集團

	收購子公司 公允值調整 人民幣千元	二零零七年 投資物業 重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	—	116,127	116,127
於年內損益表扣除的遞延稅項(附註10)	—	534,829	534,829
收購子公司(附註36)	38,214	—	38,214
於二零零七年十二月三十一日的遞延稅項負債總額	38,214	650,956	689,170

#### 遞延稅項資產

##### 本集團

	土地增值稅 撥備 人民幣千元	二零零七年 可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	24,858	7,167	32,025
於年內損益表入賬/(扣除)的遞延稅項(附註10)	137,027	(7,167)	129,860
於二零零七年十二月三十一日的遞延稅項資產總額	161,885	—	161,885
於二零零七年十二月三十一日已確認的遞延稅項淨額	—	—	(527,285)

### 31. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債

##### 本集團

二零零六年  
投資物業重估  
人民幣千元

於二零零六年一月一日	72,018
於年內損益表扣除的遞延稅項(附註10)	44,109
於二零零六年十二月三十一日合併資產負債表確認的遞延稅項負債總額	116,127

#### 遞延稅項資產

##### 本集團

	土地增值稅 撥備 人民幣千元	二零零六年 可抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日	13,963	4,210	18,173
於年內損益表計入的遞延稅項(附註10)	10,895	2,957	13,852
於二零零六年十二月三十一日合併資產負債表確認的 遞延稅項資產總額	24,858	7,167	32,025
於二零零六年十二月三十一日已確認的遞延稅項淨額			(84,102)

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於合併資產負債表內確認的遞延稅項資產淨額	111,371	31,933
於合併資產負債表內確認的遞延稅項負債淨額	(638,656)	(116,035)
	(527,285)	(84,102)

### 31. 遞延稅項(續)

本集團未動用的稅項虧損人民幣23,038,000元(二零零六年：人民幣25,331,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。由於遞延稅項於虧損多時的子公司產生，故有關該等虧損的遞延稅項資產未獲確認，且並不認為應課利潤可抵銷稅項虧。

於二零零七年十二月三十一日，並未就本集團若干子公司或共同控制實體的未匯返盈利應付的稅項出現重大未確認的遞延負債(二零零六年：無)乃因倘該金額匯返，本集團未有額外稅項負債。

本公司繳付股息予股東並無對所得稅構成影響。

### 32. 股本

#### 股份

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
法定：		
8,000,000,000(二零零六年：3,800,000股)每股面值港幣0.10元的普通股	<b>786,113</b>	384
已發行及悉數繳足：		
2,593,750,000(二零零六年：2,000股)每股面值港幣0.10元的普通股	<b>254,093</b>	—

年內，股本變動載列如下：

- 根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過的書面決議案，本公司的法定股本藉增設7,996,200,000股每股面值港幣0.10元的股份由港幣380,000元增加至港幣800,000,000元，在各方面與本公司現有股份享有同等地位。董事獲授權藉將港幣187,500,000元的款項(其後計入本公司的股份溢價賬目)資本化，按面值向於二零零七年六月十一日名列於本公司股東名冊上的股東配發及發行1,874,998,000股股份，列作繳足。
- 於二零零七年七月三日，本公司的股份於聯交所上市，本公司以每股港幣7.28元的價格發行625,000,000股每股面值港幣0.10元的新普通股，集資所得款項總額約為港幣4,550,000,000元。
- 二零零七年七月九日，根據行使全球發售下的超額配股權，以每股港幣7.28元的價格發行93,750,000股每股面值港幣0.10元的新普通股，所得款項總額約為港幣682,500,000元。



### 32. 股本(續)

參考上述本公司已發行股本的變動年內交易的概要載列如下：

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年七月二十八日(註冊成立日期)	1	—	—	—	—
發行每股面值港幣0.10元股份	1,999	—	—	666,873	666,873
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	2,000	—	—	666,873	666,873
資本化發行—附註(a)	1,874,998,000	187,500	184,241	(184,241)	—
就上市發行股份—附註(b)及(c)	718,750,000	71,875	69,852	5,015,374	5,085,226
	2,593,750,000	259,375	254,093	5,498,006	5,752,099
股份發行的開支	—	—	—	(176,075)	(176,075)
於二零零七年十二月三十一日	2,593,750,000	259,375	254,093	5,321,931	5,576,024

### 33. 購股權

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，購股權計劃(「計劃」)獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述計劃的批准成為無條件及於本公司股份於聯交所上市時生效。本集團為合資格參與人士設有計劃，旨在向彼等對本集團業務成就作出之貢獻給予獎勵或回報。計劃的合資格參與者包括本集團董事、獨立非執行董事、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、顧問及中介。生效時計劃將於該日起計十年內仍然有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使合共最多可相等於緊隨全球發行及資本化發行(並不計及根據行使超額股權配發或發行的任何股份)完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據計劃授出之尚未行使購股權發行的股份數目最多佔本公司任何時間的已發行股份之30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行予計劃的合資格參與者股份數目最多佔本公司任何時間的已發行股份之1%。進一步授出任何購股權而超出此限額須於股東週年大會上獲股東批准。

### 33. 購股權(續)

授予本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士的購股權須預先獲獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人士的任何購股權若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%，或超出總值港幣5,000,000元或上市規則不時規定的其他配額根據本公司於授出日期的股份股價，本公司須發出通函並事前於股東週年大會上獲股東批准。

購受權可根據計劃的條款於購股權被視為授出及接納當日後任何時間及當日起十年屆滿期前而行使。除並無購股權可多於其授出後十年獲行使，可行使期購股權之期全權由董事會酌情決定。

購股權之行使價由董事會釐定，但不可低於下列兩者中以較高者：(i)本公司股份於購股權提呈日期於聯交所的收市價；及(ii)本公司普通股於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

年內，本公司並無授出、行使或註銷計劃的購股權，於批准該等財務報表日期並無計劃的購股權尚未行使。

### 34. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法例及法規，本集團於中國註冊的子公司須(抵銷過往年度任何虧損後)分配根據普遍適用於中國企業的相關會計準則計算的年內利潤的若干百分比至儲備金，該儲備金之用途受到限制。根據中國相關法例及法規，截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣94,705,000元(二零零六年：無)至儲備基金。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，來自重組的分派指本集團向孔氏家族支付的代價，作為根據重組的核心業務實體的股權的交易。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 34. 儲備(續)

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價	實繳盈餘	匯兌變動	保留利潤	總計
		賬目				
於二零零六年七月二十八日 (註冊成立日期)			—	—	—	—
發行股份		666,873	—	—	—	666,873
期內利潤		—	—	—	2,042	2,042
來自重組		—	308,006	—	—	308,006
匯兌調整		—	—	(12,791)	—	(12,791)
於二零零六年十二月三十一日		666,873	308,006	(12,791)	2,042	964,130
股份溢價賬目資本化		(184,241)	—	—	—	(184,241)
發行股份	32	5,015,374	—	—	—	5,015,374
發行股份開支	32	(176,075)	—	—	—	(176,075)
年內利潤		—	—	—	480,358	480,358
匯兌調整		—	—	(221,513)	—	(221,513)
擬派二零零七年末期股息	12	—	—	—	(389,063)	(389,063)
於二零零七年十二月三十一日		5,321,931	308,006	(234,304)	93,337	5,488,970

本公司的實繳盈餘指根據重組收購的子公司的股份的公允值超出因收購該等子公司而發行之本公司股份面值之數額。

### 35. 於共同控制業務之權益

本集團已按共同控制業務之形式與若干訂約方訂立三項(二零零六年：兩項)合資企業安排，共同開發位於中國廣州的三項(二零零六年：兩項)物業開發項目。於二零零七年十二月三十一日，就該等共同控制業務確認之資產、負債、收入及虧損總額如下。

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產	<b>748,483</b>	220,726
負債	<b>(8,562)</b>	(8,962)
收入	—	—
虧損	—	—

### 36. 收購子公司

於二零零七年二月五日，本集團收購廣州亮宇94.5%權益。廣州亮宇從物業開發。收購的購入代價以現金支付，人民幣28,350,000元於收購日期支付。

於二零零七年十月二十六日，本集團收購海南新世界100%權益。海南新世界從物業開發。收購的購入代價以現金支付，其中人民幣115,288,000元於收購日期支付，餘額人民幣15,542,000元將於土地拆遷完成後支付。

廣州亮宇及海南新世界於收購日期可識別資產及負債的公平值及緊接收購前相應賬面值載列如下：

	收購時 確認的公允值 人民幣千元	過往賬面值 人民幣千元
在建物業	169,044	16,190
預付款、按金及其他應收款	30,000	30,000
遞延稅項負債	(38,214)	—
少數股東權益	(1,650)	—
	159,180	46,190
		人民幣千元
以現金支付		143,638
尚欠應付款項		15,542
		159,180

收購子公司的現金及現金等值物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	143,638
收購之現金及銀行結餘	—
收購子公司的現金及現金等值物流出淨額	143,638

自收購，海南新世界及廣州亮宇分別減少截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔合併利潤約零及人民幣37,000元。倘上述收購於二零零七年一月一日進行，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併收入及母公司股權持有人應佔合併利潤並無重大變動。

### 37. 出售子公司

二零零六年  
人民幣千元

出售資產淨值：

現金及現金等值物	2,207
預付款、訂金及其他應收款項	13,607
應收關連公司款項	98,481
應付董事款項	(10,689)
付息銀行貸款	(43,100)

60,506

出售子公司收益

985

61,491

支付方式：

現金	—
應收董事款項	61,491

出售子公司之現金及現金等值物流入淨額分析如下：

二零零六年  
人民幣千元

現金代價	—
出售之現金及現金等值物結餘	(2,207)
出售子公司之現金及現金等值物流出淨額	(2,207)

### 38. 或然負債

於結算日於本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
就本集團若干物業買家之按揭融資而作出之擔保	(a)	<b>1,558,092</b>	340,787
就授予關連公司貸款而向銀行及金融機構作出之擔保	(b)	—	64,100
		<b>1,558,092</b>	404,887

附註：

- (a) 於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團就若干銀行授出之按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排之按揭貸款。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公允值並不重大，而董事認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金餘額、累計利息及罰款，故此，於二零零七年及二零零六年十二月三十一日並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零零六年十二月三十一日，本集團向關連公司提供的擔保已動用約人民幣64,100,000元。

該等擔保之公允值並不重大，由於董事認為未能如期還款之風險不大，毋須於此財務報表就該等擔保作出撥備。本集團作出之全部銀行貸款擔保已於年內獲償還，而該等擔保已於款項償還後獲解除。

於結算日，本公司並無任何重大或然負債。

### 39. 資產質押

- (a) 於結算日，本集團以下資產已質押予若干銀行作為授予本集團的貸款的抵押：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
樓宇	52,001	—
在建資產	—	16,819
土地使用權	47,193	45,485
投資物業	3,153,739	341,396
在建物業	—	665,136
持作出售用途的竣工物業	327,674	—
	<b>3,580,607</b>	1,068,836

- (b) 若干核心業務實體、於英屬處女群島註冊成立之中介控股公司、悅明公司及本公司之股本權益已質押予一家銀行，作為獲授貸款之抵押，並已於年內解除。

- (c) 於結算日，以下本集團資產已質押予若干銀行及金融機構作為授予若干關連公司的貸款的抵押：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
投資物業	—	89,960
在建物業	—	6,875
	—	96,835

本集團已提供擔保的全部該等貸款已於年內悉數償還。

- (d) 於二零零六年十二月三十一日，本集團若干在建資產及土地使用權，其賬面金額分別為人民幣459,917,000元及人民幣169,834,000元，已質押予銀行，作為向本集團提供定期貸款融資額港幣1,000,000,000元的抵押。

#### 40. 經營租賃安排

##### (a) 作為出租人

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

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年內	36,960	477
第二年至第五年(包括首尾兩年)	102,649	—
五年後	31,334	—
	<b>170,943</b>	477

##### (b) 作為承租人

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限應付的未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 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	二零零六年 人民幣千元
一年內	1,010	155	639	—



## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 41. 承擔

除詳載於上文附註40(b)之經營租賃承擔外，於結算日，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備—在建資產	237,701	375,525
由本集團開發作銷售用途的物業	865,207	837,652
於共同控制實體的投資	1,383,430	—
	<b>2,486,338</b>	1,213,177

於結算日，本公司並無任何承擔。

### 42. 關連方交易

(a) 除財務報表其他部分所披露的交易外，於年內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	本集團	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
關連公司收取之利息	(i)	245	5,879

附註：

(i) 於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，經參考市場利率後，利息按年利率6.14厘至7.34厘收取。

(b) 與關連方的其他交易：

(i) 本集團應付關連公司款項詳情載於財務報表附註30。

(ii) 本集團應收本公司董事款項詳情載於財務報表附註24。

(iii) 本集團於共同控制實體結餘款項詳情載於財務報表附註18。

## 42. 關連方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬。

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
短期僱員福利	<b>6,997</b>	4,000
退休福利	<b>378</b>	22
已付主要管理人員的薪酬總額	<b>7,375</b>	4,022

董事薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

## 43. 按類別分類的金融工具

於結算日各類金融工具的賬面值如下：

### 金融資產－貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收貿易賬款	<b>34,620</b>	3,042
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	<b>655,851</b>	26,813
應收共同控制實體款項	<b>29,001</b>	—
應收董事款項	—	77,428
可收回稅款	<b>1,800</b>	5,051
受限制現金	<b>147,353</b>	202,432
現金及現金等值物	<b>3,288,639</b>	803,904
	<b>4,157,264</b>	1,118,670

#### 43. 按類別分類的金融工具(續)

##### 金融負債 – 按攤銷成本的金負債

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應付貿易賬款	<b>3,437,982</b>	98,501
列入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註28)	<b>971,893</b>	64,888
付息銀行貸款	<b>2,720,472</b>	2,317,958
應付共同控制實體款項	—	12,999
應付關連公司款項	—	168,778
	<b>7,130,347</b>	2,663,124

##### 金融資產 – 貸款及應收款項

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
應收子公司款項(附註17)	<b>5,704,574</b>	604,276
列入預付款、按金及其他應收款項的金融資產(附註23)	<b>6</b>	—
現金及現金等值物	<b>127,247</b>	52,460
	<b>5,831,827</b>	656,736

##### 金融負債 – 按攤銷成本列賬的金融負債

	本公司	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
列入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註28)	<b>944</b>	—

#### 44. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款項、應收一名董事及共同控制實體款項及可收回稅款。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款項、其他應付款及應計款項、銀行借貸、應付關連公司及共同控制實體款項。

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

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

##### 業務風險

本集團於中國進行業務，故須注意特別的考慮及重大風險，這包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對價格的影響及物業開發行業的融資法規。

##### 利率風險

本集團並無付息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行借貸有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流量利率風險。

#### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

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

	基點增加/ (減少)	本集團 除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少) 人民幣千元
<b>二零零七年</b>			
人民幣	<b>200</b>	<b>(37,737)</b>	<b>(28,303)</b>
港元	<b>200</b>	<b>(15,954)</b>	<b>(11,966)</b>
人民幣	<b>(200)</b>	<b>37,737</b>	<b>28,303</b>
港元	<b>(200)</b>	<b>15,954</b>	<b>11,966</b>
<b>二零零六年</b>			
人民幣	200	(31,977)	(21,438)
美元	200	(1,000)	(1,000)
人民幣	(200)	31,997	21,438
美元	(200)	1,000	1,000

#### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 外幣風險

本集團的業務位於中國，所有的交易主要以人民幣進行。除港幣銀行借貸及若干短期銀行存款以港幣及美元列值，本集團大部份的資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於結算日在所有其他變數維持不變下，本集團除稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率變動的可能合理變動的敏感性。

	本集團		除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
	港元匯率 增加/(減少) %	美元匯率 增加/(減少) %	
<b>二零零七年</b>			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(20,758)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	20,758
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	58,264
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(58,264)
<b>二零零六年</b>			
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	(27,372)
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	27,372

##### 信貸風險

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

計入合併資產負債表應收貿易賬款及其他應收款項、現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買方的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註38。

## 財務報表附註

二零零七年十二月三十一日

### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團管理層致力維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的已承擔信貸融資取得足夠資金以滿足其建設承諾。

下表概述本集團根據合約性未貼現款項於結算日的財務負債到期日：

#### 本集團

	二零零七年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
附息銀行貸款	-	-	275,068	2,254,473	190,931	2,720,472
應付貿易賬款	3,437,982	-	-	-	-	3,437,982
其他應付款項及應計款項	971,893	-	-	-	-	971,893
	<b>4,409,875</b>	-	<b>275,068</b>	<b>2,254,473</b>	<b>190,931</b>	<b>7,130,347</b>

	二零零六年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
附息銀行貸款	-	-	1,127,108	994,000	196,850	2,317,958
應付貿易賬款	98,501	-	-	-	-	98,501
其他應付款項及應計款項	64,888	-	-	-	-	64,888
	163,389	-	1,127,108	994,000	196,850	2,481,347

#### 本公司

	二零零七年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計款項	944	-	-	-	-	944
	<b>944</b>	-	-	-	-	<b>944</b>

#### 44. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險(續)

本公司

	二零零六年					總計 人民幣千元
	三至					
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計款項	-	-	-	-	-	-

##### 資本管理

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

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度內，並無更改其目標、政策或程序。

本集團以資產負債比率(淨貸款(總貸款扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以母公司股權持有人應佔總額)，藉此監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的資產負債比率。資本包括股本及本公司股權持有人應佔儲備。於結算日的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
淨貸款	<b>715,520</b>	1,311,622
母公司股權持有人應佔權益總額	<b>8,533,683</b>	987,027
資產負債比率	<b>-8.4%#</b>	132.9%

# 本集團於二零零七年十二月三十一日處於淨現金狀況。

#### 45. 批准財務報表

董事會於二零零八年三月二十六日批准財務報表及授權刊發。



# 財務資料摘要

## 合併業績

	截至十二月三十一日止年度			二零零七年 人民幣千元
	二零零四年 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	
收入	544,962	437,748	654,632	<b>3,868,136</b>
稅前利潤	190,920	231,521	279,136	<b>4,320,598</b>
稅項	(62,517)	(98,526)	(121,980)	<b>(1,637,788)</b>
年內利潤	128,403	132,995	157,156	<b>2,682,810</b>
應佔：				
母公司股權持有人	128,403	132,995	157,156	<b>2,683,055</b>
少數股東權益	–	–	–	<b>(245)</b>
	128,403	132,995	157,156	<b>2,682,810</b>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利				
基本				
一年內利潤	不適用	不適用	人民幣9分	<b>人民幣120分</b>

## 合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日			二零零七年 人民幣千元
	二零零四年 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	
<b>資產</b>				
非流動資產	613,495	949,589	1,415,604	<b>5,802,493</b>
流動資產	1,297,981	1,895,037	2,990,730	<b>13,172,040</b>
資產總額	1,911,476	2,844,626	4,406,334	<b>18,974,533</b>
<b>負債</b>				
流動負債	1,023,455	1,306,481	2,112,422	<b>6,618,127</b>
非流動負債	511,741	928,870	1,306,885	<b>3,084,060</b>
負債總額	1,535,196	2,235,351	3,419,307	<b>9,702,187</b>
<b>權益</b>				
母公司股權持有人應佔權益	376,280	609,275	987,027	<b>8,533,683</b>
少數股東權益	–	–	–	<b>738,663</b>
權益總額	376,280	609,275	987,027	<b>9,272,346</b>

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之合併業績以及於二零零七年十二月三十一日之合併資產、負債及權益乃載於經審核的財務報表中。

本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之合併業績，以及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日之資產、負債及權益概要乃摘錄自於二零零七年六月十八日刊發的招股章程（有關本公司股份於二零零七年七月三日上市）（財務報表附註32）。該概要已假設本集團現行架構於該等財政年度一直存在，且以財務報表附註2.1所載之基準編製。

本集團並無刊發截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務資料。

上述概要並不構成經審核財務報表之一部份。

本集團的土地及樓宇（於上文按成本列出）在招股章程中於二零零七年三月三十一日的估值為人民幣162,748,000元。倘本集團的樓宇於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度按此估值於財務報表列出，人民幣2,060,000元的額外折舊支出將於截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併損益表中計入。

## 本集團持有的主要物業

物業	本集團所佔權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	發展階段	預期竣工時間
<b>主要持作銷售的竣工物業</b>							
譽峰	100	廣州，天河區	23	197	豪宅	竣工	不適用
峰境園	100	廣州，花都區	485	108	洋房及公寓	竣工	不適用
領匯創展商業中心	100	廣州，天河區	30	46	寫字樓	竣工	不適用
朗悅君庭	100	廣州，花都區	52	125	公寓	竣工	不適用
<b>主要在建物業</b>							
朗悅灣	100	蘇州，相城區	196	213	洋房及公寓	在建	二零零八年
從化上城灣畔	100	廣州，從化區	228	280	洋房及公寓	在建	二零零八年
蘇州B及C地塊	100	蘇州，相城區	348	788	公寓、酒店及 寫字樓	在建	二零零九年
成都3、9及10號地塊	65	成都，南部新區	201	666	公寓、服務式 公寓、寫字樓 及商場	在建	二零零九年
成都6及7號地塊	100	成都，高新西區	118	529	公寓	在建	二零零九年
物業	本集團所佔權益 (%)	用途	租期				
<b>主要投資物業</b>							
中國廣東省廣州市天河區 珠江新城地段J-6國際金融廣場	100	辦公室及零售店舖	中期租賃				

**KWG Property Holding Limited**

合景泰富地產控股有限公司

[www.kwgproperty.com](http://www.kwgproperty.com)