



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

你我的理想生活

年報2008





# 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市場，把體育運動的健康生活概念帶入居住社區。其後，本集團引入美國投資基金國泰財富成為主要股東之一，並於二零零七年十月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：3883），成功邁向國際資本市場。本集團現持有的房地產項目主要分佈於廣東省（包括番禺、南沙、清遠等），其餘為重慶、瀋陽、廣西及江西等。

隨著本集團於二零零八年推出的新標誌，將營運複合地產的概念進一步推廣至「你我的理想生活」，滿足客戶對提高生活質素的追求，將生活的本質融合在居住環境，使每個人都能在家感受到舒適、健康、和諧的理想生活。

# 目 錄

2	公司資料
4	財務摘要
6	年度大事回顧
8	榮譽及獎項
10	董事局主席報告
12	管理層討論及分析
18	董事及高級管理人員簡介
26	項目概要
40	企業管治報告
48	董事報告
58	獨立核數師報告
60	綜合收益表
61	綜合資產負債表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
124	財務概要



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)

武捷思先生(副主席)

郭梓寧先生(常務副總裁)

(郭先生亦為何建兵先生之替補董事)

鄭健軍先生

胡大為先生

### 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

### 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

PO 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

## 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)

徐景輝先生

馬桂園先生

## 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

### 合規顧問

新百利有限公司  
香港  
中環  
遮打道3A  
香港會所大廈10樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行  
交通銀行股份有限公司  
中信嘉華銀行有限公司

### 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

截至十二月三十一日止年度  
(人民幣千元)

	二零零八年	二零零七年
營業額(附註1)	<b>619,941</b>	2,501,397
毛利(附註1)	<b>22,777</b>	1,324,411
(虧損)純利	<b>(57,465)</b>	602,371
以下人士應佔：		
— 本公司股權持有人	<b>(57,153)</b>	602,401
— 少數股東權益	<b>(312)</b>	(30)
每股(虧損)溢利(分)		
— 基本	<b>(2.54)</b>	36.04
— 攤薄	<b>(6.28)</b>	30.40

## 二零零八年度營業額分析

(人民幣千元)

	二零零八年	二零零七年
物業發展(附註2)	<b>609,015</b>	2,488,270
物業投資	<b>9,525</b>	8,469
其他	<b>1,401</b>	4,658
合計	<b>619,941</b>	2,501,397

附註1：2008年度營業額及毛利在扣除銷售退回金額前分別約為人民幣1,125,156,000元及人民幣265,643,000元。

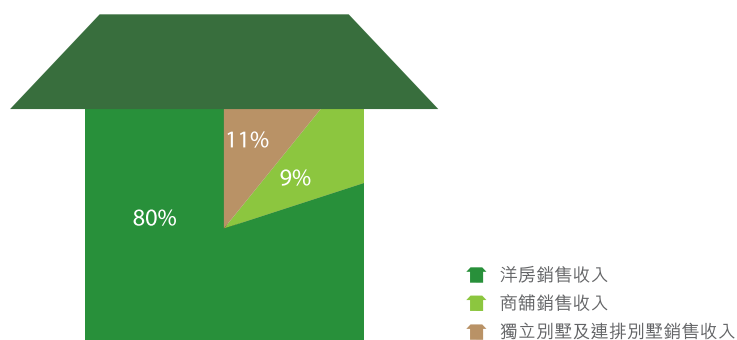
附註2：2008年度物業發展收入在扣除銷售退回金額前約為人民幣1,114,230,000元。

## 財務摘要 (續)

### 二零零八年度物業銷售收入分析

(人民幣千元)

	二零零八年	二零零七年
商舖銷售收入	<b>99,126</b>	788,166
洋房銷售收入	<b>893,483</b>	1,210,787
獨立別墅及連排別墅銷售收入	<b>121,621</b>	489,316
合計(附註1)	<b>1,114,230</b>	2,488,269



### 於十二月三十一日

(人民幣千元)

	二零零八年	二零零七年
資產總額	<b>8,348,410</b>	8,240,712
負債總額	<b>3,459,025</b>	3,196,606
權益總額	<b>4,889,385</b>	5,044,106

附註1：扣除銷售退回前的收入

# 年度大事回顧



## 2008年2月

廣東清遠市新城中心成功投得地塊，增加在清遠市的土地儲備至總建築面積約為1,641,500平方米。

## 2008年4月

公佈上市後首個經審核的綜合業績，並在香港召開投資者推介會及新聞發佈會。

## 2008年5月

向四川省汶川大地震災區捐款人民幣300多萬元。

## 2008年5月

南國奧園一果嶺壹號正式公開發售。

## 2008年6月

重慶奧園康城項目隆重開盤。

## 2008年6月

在香港召開上市後第一次股東週年大會，並派發末期股息每股人民幣5.5分。





## 年度大事回顧(續)



### ● 2008年7月

邀請中國知名經濟學博士武捷思先生加盟集團，擔任本公司執行董事兼董事局副主席。藉著武先生豐富的銀行及行政管理經驗，以及廣闊的網絡，有助集團進一步擴展業務。

### ● 2008年9月

番禺奧園愛情主題小戶型「愛巢」組團正式公開發售。

### ● 2008年10月

玉林奧園·康城盛大開盤。

### ● 2008年10月

隆重舉行本公司新品牌形象新聞發佈會，正式啟用新品牌標誌，宣佈新的發展戰略。

### ● 2008年11月

南國奧園「果嶺」組團二期「果嶺8號」盛大開盤。

### ● 2008年12月

重慶奧園·康城二期堅果社區開盤。



# 榮譽及獎項



## 第七屆(2008年度)廣東地產資信20強

**獲獎單位** 奧園集團有限公司  
**頒發單位** 中國工商銀行股份有限公司廣東省分行、中國農業銀行廣東省分行、中國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、民生銀行股份有限公司地產金融事業部、人民日報社人民網



## 改革開放30年 • 廣東住宅建設30強

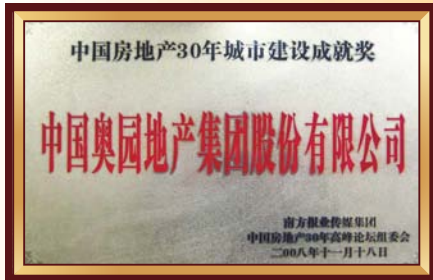
**獲獎單位** 奧園集團有限公司  
**頒發單位** 羊城晚報報業集團、廣東省地產商會

## 2008年廣東房地產企業競爭力20強企業

**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

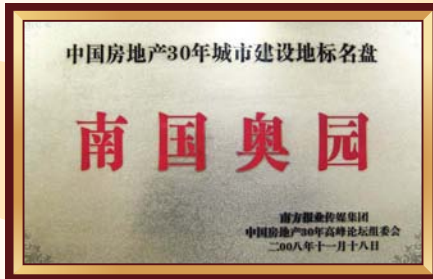


## 榮譽及獎項 (續)



### 中國房地產30年城市建設成就獎

獲獎單位 奧園集團有限公司  
頒發單位 南方報業傳媒集團、中國房地產30年高峰論壇組委會



### 中國房地產30年城市建設地標名盤

獲獎單位 南國奧園  
頒發單位 南方報業傳媒集團、中國房地產30年高峰論壇組委會

## 《2008詹天佑大獎優秀住宅小區評選 • 重慶規劃設計獎》 《2008詹天佑大獎優秀住宅小區評選 • 重慶優秀科技獎》

獲獎單位 重慶奧園 • 康城  
頒發單位 重慶城市建設綜合開發協會



# 董事局主席報告

郭梓文先生  
主席



## 董事局主席報告 (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二零零八年十二月三十一日止年度的年度業績。

2008年是經濟形勢異常複雜、快速多變的一年。中國大中型城市房地產市場在嚴厲的宏觀調控和國際金融危機等不利因素的影響下，普遍進入下行調整軌道、房價回落、成交萎縮及購房消費意願持續下降，觀望情緒隨信心指數的下滑而更加濃烈，徹底從賣方市場轉為買方市場。集團管理層根據這些變化，在年中及時調整了經營目標和經營戰略，保持清醒頭腦，積極應對市場變化，確定了「持盈保泰，現金為王，以銷定產，小步快走」的政策，回避了高價買地的風險，始終保持良好的現金流；並不斷加強企業管理，優化人才結構，推出了「壓成本、促銷售、創精品」的績效考評政策，通過一系列的改革，為2009年打下良好基礎。

在2008年，集團亦獲得多項殊榮：榮獲「2008年度影響中國的房地產名牌企業」稱號、「2008年度中國名企之最具行業品牌力企業」稱號、「改革開放30年•廣東住宅建設30強」稱號，及獲頒廣東省著名商標、連續七年被四大國有商業銀行等金融機構授予「廣東地產資信20強」等等。

中國政府推出的一攬子調控措施成效顯著，各種救市措施至目前已有成效。中國政府繼續加大政策扶持力度在開發、建設、交易、保有等環節，以及信貸融資等方面對企業出台各類支持政策。如「粵十五條」(《關於促進我省房地產市場平穩健康發展的若干意見》)的推出，包括「延長繳納土地出讓價款期限；分期繳納土地增值稅；給予信貸支持」等內容。

最後，本人謹代表董事會向本集團的股東、投資者、業務夥伴、客戶及關注本集團的社會各界表示衷心的感謝，感謝他們一如既往的對本集團的信心和支持。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。

郭梓文  
主席兼行政總裁

二零零九年四月二十四日

# 管理層討論及分析

## 中國物業市場

中國政府於二零零七年第四季度實施緊縮措施，旨在規管供求並促使過熱的樓市降溫，惟亦導致二零零八年中國物業市場出現不明朗因素。短期而言，緊縮措施將對許多城市的物業市場造成不同程度的影響，如拖累房價下滑等。於緊縮措施影響下，中國物業市場正步入整合時期，長遠而言將形成更為健康的運營環境。

面對市場的快速增長及政府施行的緊縮措施，本集團認為支撐中國房地產市場發展的幾大基本因素仍然存在，惟有具備品牌、經營和財務優勢的房地產企業，方可維持經營並獲得長期發展的空間。作為領先的房地產開發商之一，本集團對市場變化作出迅速反應，及時根據當前市況對戰略性規劃作出適當調整，並採取一系列科學管理措施，進一步提升自身的核心競爭力。我們深信本集團已佔據有利的市場地位，將可充份利用當前的市況，策略性地把握行業整合過程中出現的機遇。

## 業務回顧

繼二零零七年成功實施全國發展戰略後，我們於二零零八年在廣東省及重慶市取得理想成績。

廣東省仍為本集團的重要市場之一，帶來二零零八年銷售總額的約58.0%。南國奧園項目果嶺壹號及果嶺8號推出的新單位市場反應熱烈，二零零八年銷售額超過人民幣423.2百萬元。

重慶乃本集團於二零零八年的戰略性地區之一。重慶奧園•康城於二零零八年六月開始預售，成績理想，首個月即售出建築面積逾80,000平方米，價值約為人民幣301.7百萬元。重慶奧園•康城擁有可供銷售總面積逾500,000平方米。我們相信，重慶奧園•康城將於未來數年為本集團帶來可觀的銷售收益。

於二零零八年五月，本集團與MGP Asia III Holdings (BVI) Limited簽訂股東協議，據此，雙方同意合作開發番禺商業物業項目。

於二零零八年，本集團為了加強管理及融資能力，聘請多位擁有豐富經驗的高級管理人員。目前，本集團已完成旨在提升經營效率的企業改造。

## 管理層討論及分析(續)

我們的項目發展由銷售及市場需求推動，以維持穩健的現金流量。於二零零八年，我們實現竣工建築面積約354,400平方米，新開工建築面積為約467,000平方米。同時，我們於二零零八年售出及交付建築面積227,652平方米，銷售收益約為人民幣1,114.2百萬元，詳情如下：

項目	已交樓及 已出售面積 平方米	銷售收入金額 人民幣千元
佛岡奧園	9,138	39,730
渝中名郡	43,850	137,410
重慶奧園·康城	83,049	306,740
南沙奧園	16,123	115,410
奧園·金莎廣場	1,738	19,660
南國奧園	57,152	456,620
番禺奧園	1,566	14,960
江西奧園	15,036	23,700
合計	227,652	1,114,230

於二零零八年，營業額扣除銷售退回金額約為人民幣609.0百萬元。

於二零零八年，本集團廣東南沙奧園項目的兩個企業購樓客戶表示受金融海嘯影響，不能按時繳付其餘款，因此提出以該物業抵銷其應付餘款的和解辦法。董事會亦曾想採取法律行動追收欠款，但考慮到一般結案時間需時兩、三年，項目大廈空置對本集團南沙奧園項目的發展及銷售極為不利。我們為妥善解決應收款項的回收問題，同時，本集團對南沙奧園以「養生園」概念的整體發展前景看好，本集團同意決定以對方未付款的物業抵銷應收款，亦同時決定收購對方已付款的物業，以該整體物業改造成為「養生園」，以推動南沙奧園項目的銷售。抵銷應收款項及收購的最後定價比較當年的銷售價低15.5%。董事會相信這是對本公司最有利的做法。養生園的概念推出市場後，南沙奧園項目的銷售進度明顯加快，銷售價格顯著提高。二零零九年一季度總銷售金額大約相等於二零零八年全年銷售金額；二零零九年三月份的銷售均價比二零零九年一月份的銷售均價提高了16.7%。在綜合財務報表上，此等交易以銷售退回作為會計處理，其金額為人民幣505.2百萬元及面積84,483平方米。

於二零零八年，本集團著重市場風險小、投資回報高、資金回籠快的發展項目。於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備約5.6百萬平方米，足以應付我們於未來五至七年的發展需要。

## 未來展望

鑒於中國物業市場將於未來數年進入整合時期，市場上將會出現大量併購機遇。本集團將根據現金流情況，審慎把握併購良機，增加本集團的土地儲備。

儘管目前財務狀況良好，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，藉此拓展與市場中金融機構的關係網絡，獲取額外資金來源支持。

## 管理層討論及分析(續)

於二零零九年，本集團將進一步實施全國發展戰略，並向廣東省外拓展。我們將重點發展目標城市的城市中心項目，並於過往成功經驗的基礎上繼續推行投資市郊物業的長期既定策略。我們將調整開發節奏，不斷推出創新產品，滿足不斷變化的市場需求。

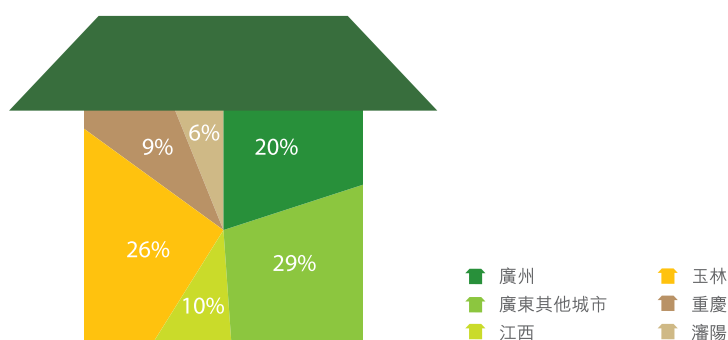
於二零零九年，本集團計劃實現新開工面積約116,000平方米，並實現竣工面積約606,000平方米。

### 土地儲備

我們相信，對比發展度較高的市中心同類型土地而言，我們所收購之土地儲備的成本較低，此乃我們長遠及持續發展的關鍵。於二零零八年十二月三十一日止年度，我們共有建築面積約5.6百萬平方米。其中0.5百萬平方米為已竣工項目，1.1百萬平方米處於在建階段，約4.0百萬平方米為持作未來發展土地。

多元化的土地儲備組合：  
(於二零零八年十二月三十一日)

#### 按區域劃分之土地儲備



### 發展狀況及地區

地區	總建築面積(百萬平方米)			合計
	已竣工物業	發展中物業	待發展物業	
廣東省	0.35	0.53	1.88	2.76
瀋陽	—	—	0.32	0.32
玉林	—	0.13	1.33	1.46
江西	—	0.02	0.53	0.55
重慶	0.12	0.41	0	0.53
合計	0.47	1.09	4.06	5.62

截至二零零八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	總建築面積 平方米	本集團之權益
江門奧園	廣東省江門市蓬江區宏達工業區龍溪地段	102,804	51%
清遠奧園	廣東省清遠市清城區東城街道	208,800	80%
合計		311,604	



### 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。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的總營業額扣除銷售退回後約為人民幣619.9百萬元；本集團的總營業額扣除銷售退回前約為人民幣1,125.2百萬元，較二零零七年之約人民幣2,501.4百萬元減少約人民幣1,367.2百萬元，減幅達55.0%。主要是由於物業銷售下降。

#### 物業發展

於二零零八年，扣除銷售退回後的物業發展銷售收入，約為人民幣609.0百萬元；扣除銷售退回前的收入約為人民幣1,114.2百萬元，較二零零七年之約人民幣2,488.3百萬元減少55.2%。主要是由於二零零八年的已交付總建築面積由二零零七年的382,285平方米減少40.4%至227,652平方米。已交付物業的平均售價亦由二零零七年的每平方米人民幣6,509.0元降至二零零八年的每平方米人民幣4,894.3元，降幅達24.8%。單位售價相對較低，主要是由於約40.0%之已確認物業銷售來自重慶，而當地的單位售價低於廣東地區市場。

下表列示本集團於二零零八年所發展的產品組合。

	已售面積 千平方米	金額 人民幣千元
商業物業	18.5	99,126
洋房	189.1	893,483
獨立別墅及連排別墅	20.1	121,621
	227.7	1,114,230

#### 物業投資

於二零零八年，物業投資收入約為人民幣9.5百萬元，較二零零七年之約人民幣8.5百萬元增長約11.8%。主要是用於租賃的建築面積有所增加。

#### 銷售退回

於二零零八年如業務回顧中提及銷售退回約為人民幣505.2百萬元。二零零七年並沒有銷售退回。

#### 銷售成本

銷售成本包括土地及建築成本、裝修成本、資本化利息及地價攤銷。二零零八年，扣除銷售退回物業相應成本後的銷售成本約為人民幣597.2百萬元，不計算退回物業成本調整的銷售成本約為人民幣859.5百萬元，比較二零零七年的銷售成本約人民幣1,177.0百萬元，降幅達27.0%，與營業額的大幅下跌相符。同時，建築材料及勞動力成本提高亦導致總銷售成本增加。

#### 毛利及毛利率

二零零八年，扣除銷售退回的毛利約為人民幣22.8百萬元，如不計算銷售退回的毛利約為人民幣265.6百萬元。於市場不穩定的情況下，平均售價出現下跌，建築材料及勞動力成本則持續上升。二零零七年毛利率為52.9%；二零零八年未扣除銷售退回的毛利率為23.6%；二零零八年扣除銷售退回的毛利率為3.7%。

#### 其他收入

於二零零八年，其他收入包括銀行利息收入約人民幣15.8百萬元、貿易應收款之估算利息收入約人民幣35.7百萬元，及撇銷其他應付款項約人民幣25.3百萬元。二零零七年之其他收入主要包括本集團於二零零七年十月全球發售所籌超額認購款之銀行利息收入約人民幣78.3百萬元。

### 銷售及行政開支

本年度的銷售及行政開支約為人民幣333.6百萬元，較二零零七年的約人民幣219.9百萬元增長51.7%。該項開支增加主要是由於新建可供銷售物業推出大量廣告活動，因此本年度的銷售開支由二零零七年的約人民幣71.1百萬元增長90.3%至約人民幣135.3百萬元。此外，本集團於二零零八年上半年進行拓展後員工人數增加，亦令開支增加。

### 財務狀況

於二零零八年十二月三十一日，資產總額約為人民幣8,348.40百萬元(二零零七年：人民幣8,240.7百萬元)，而負債總額約為人民幣3,459.0百萬元(二零零七年：人民幣3,196.6百萬元)。

於二零零八年十二月三十一日，流動比率為3.5(二零零七年：4.2)。

### 財務資源及流動資金

於二零零八年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款及全球發售所籌得的現金款項，該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。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。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者合作的機遇，為本集團提供其他資金來源。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金、銀行結餘及受限制銀行存款總額約為人民幣1,481.6百萬元(二零零七年：人民幣2,806.4百萬元)，97.5%之現金及銀行存款以人民幣計值，而2.5%以港元計值。

### 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團的淨負債比率是0.8%(二零零七年：淨現金)。

### 借款

#### 銀行借款

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行借款約為人民幣1,214.7百萬元(二零零七年：人民幣883.8百萬元)，還款時間如下：

於十二月三十一日	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年以內	<b>215,000</b>	74,912
1年以上，但不超過2年	<b>625,687</b>	115,000
2年以上，但不超過5年	<b>374,000</b>	693,900
	<b>1,214,687</b>	883,812

大部份銀行借款均為固定利率(以人民幣計值)，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。銀行借款的實際利率於二零零八年為6.92厘(二零零七年：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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團就短期及長期銀行貸款擁有銀行借貸額約人民幣2,385.0百萬元(二零零七年：人民幣1,023.9百萬元)，其中人民幣1,170.3百萬元(二零零七年：人民幣185.0百萬元)尚未動用。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保約人民幣646.8百萬元(二零零七年：人民幣333.5百萬元)而擁有以下或然負債。

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約，本集團須負責向銀行償還違約買方拖欠的未償還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。於二零零八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。

### 承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的建築成本為約人民幣1,788.0百萬元(二零零七年：人民幣2,783.3百萬元)。本集團預期主要透過物業預售所得款項及部份透過銀行借款為該等承擔提供資金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團亦因於瀋陽收購一塊土地而產生承擔約人民幣207.8百萬元(二零零七年：約人民幣931.2百萬元)。

### 外幣風險

本集團大部份收益及經營成本以人民幣計值。絕大部份的全球發售所得的港幣款項已於二零零八年上半年結匯入國內，本集團所面臨的外匯風險並不大。於二零零八年，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣40.3百萬元。本集團之經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之持作發展物業及在建物業約人民幣1,204.3百萬元(二零零七年：人民幣305.4百萬元)已抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

### 附屬公司之重大收購及出售

於二零零八年，本集團並無進行任何重大的附屬公司的收購或出售。

### 僱員及薪酬

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用336名僱員。為鼓勵僱員，本集團已採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行檢討。除基本薪金外，本集團將向表現出眾的僱員提供年終花紅。本集團亦須參與中國政府籌組的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團須每月為僱員支付社會保險金，包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。

此外，本集團已於二零零七年九月採納購股權計劃，以留任為本集團作出突出貢獻的優秀僱員。於二零零八年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授本公司共計65,332,000股股份之購股權。本集團認為，與市場水平相比較，僱員獲得的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. 武捷思先生
3. 郭梓寧先生
4. 胡大為先生
5. 鄭健軍先生
6. 保爾•渥蘭斯基先生
7. 梁秉聰先生
8. 何建兵先生
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

郭梓文，四十四歲，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、融資、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。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。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」。彼為郭梓寧先生的兄弟。

**武捷思**，執行董事兼董事會副主席

武捷思，五十七歲，董事會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，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。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及深圳控股有限公司的非執行董事。於二零零九年四月，武先生獲委任為銀基集團控股有限公司的非執行董事。

## 董事及高級管理人員簡介(續)



**郭梓寧**，執行董事兼董事會常務副總裁

郭梓寧，四十七歲，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，主要負責集團業務拓展及集團屬下的南沙地區項目、廣州奧園康城及番禺奧園的項目管理及業務開發。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。郭先生為何建兵先生之替補董事。

**胡大為**，執行董事

胡大為，四十六歲，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，主要負責本集團的物業開發及管理項目如佛崗奧園、清遠奧園等。除擔任本公司董事外，胡先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

## 董事及高級管理人員簡介(續)



### 鄭健軍，執行董事

鄭健軍，三十九歲，董事會執行董事兼本集團副總裁，彼亦為本集團附屬公司之董事。彼擁有工學學士學位及工商管理碩士學位，亦為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。鄭先生於二零零三年加入本集團，主要負責內部審計管理及監督法律事宜。除擔任本公司董事外，鄭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

### 保爾·渥蘭斯基，非執行董事兼董事會副主席

保爾·渥蘭斯基，五十三歲，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，現時為紐約州大律師公會會員。渥蘭斯基先生於基金管理及直接投資方面積逾十五年經驗，為New China Management Corp.及New China Capital Management LLC的主席兼行政總裁。New China Management Corp.為The Cathay Investment Fund, Ltd.的投資經理，而New China Capital Management LLC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，後者由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由渥蘭斯基先生(作為受託人)及梁秉聰先生全資擁有之公司分別擁有45%及10%。彼曾經擔任聯交所主板上市公司華潤置地有限公司(由一九九六年至二零零六年)及匯多利國際控股有限公司(至二零零七年五月)的非執行董事，紐約交易所上市公司China Yuchai International Limited和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。現時亦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及紐約交易所上市公司Longtop Financial Technologies Limited的非執行董事。梁秉聰先生為渥蘭斯基先生之替補董事。

## 董事及高級管理人員簡介(續)



**梁秉聰**，非執行董事

梁秉聰，五十三歲，於二零零七年四月三日獲委任為非執行董事，由Cathay Sino Property Limited(為本公司之主要股東，梁先生於該公司擁有10%的最終實益權益)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，於截至二零零七年五月前亦曾擔任聯交所主板上市公司匯多利國際控股有限公司的非執行董事。梁先生現時亦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，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。梁先生為保爾•渥蘭斯基先生之替補董事。



**何建兵**，非執行董事

何建兵，四十七歲，於二零零八年七月十五日獲委任為非執行董事。彼為經濟師，曾任番禺縣團委書記、番禺潭洲鎮黨委書記兼鎮長、番禺市政府(廣州市番禺區)副市長(副區長)及廣州南沙經濟技術開發區主任，擁有豐富行政管理經驗。除擔任本公司董事外，何先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。郭梓寧先生為何先生之替補董事。



## 董事及高級管理人員簡介(續)



**馬桂園**，獨立非執行董事

馬桂園，五十六歲，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，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，現為聯交所主板上市公司弘茂科技控股有限公司及金科數碼國際控股有限公司的獨立非執行董事。分別自二零零八年五月及二零零八年九月起，馬先生獲委任為聯交所主板上市公司中國神威藥業集團有限公司及旺城國際控股集團有限公司的獨立非執行董事。



**宋獻中**，獨立非執行董事

宋獻中，四十五歲，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、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及廣西梧州中恒集團股份有限公司的獨立董事。

## 董事及高級管理人員簡介(續)



### 徐景輝，獨立非執行董事

徐景輝，五十九歲，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

#### 林錦堂

林錦堂，四十歲，首席財務官及公司秘書。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師會員，於專業核數公司擁有逾十四年經驗，曾於聯交所主板上市的國內房地產公司任職首席財務官三年。彼於二零零八年十二月加入本集團，主要負責財務融資及投資者關係管理。

#### 辛珠

辛珠，四十歲，常務副總裁。彼為中國註冊會計師，曾於香港聯交所主版上市公司任職財務總監，擁有豐富財務管理及監控經驗。彼於二零零八年七月加入本集團，主要負責財務及資金管理及成本監控管理。

#### 吳晨

吳晨，三十三歲，副總裁。彼於北京的投資企業公司從事投資工作。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。

#### 田磊

田磊，四十四歲，總裁助理兼玉林項目總經理。彼為高級工程師，於房地產開發管理方面擁有豐富經驗。彼於一九九九年五月加入本集團，現主要負責集團於廣西及江西地區的項目管理及業務拓展。

#### 梁瑩

梁瑩，三十七歲，總裁助理兼瀋陽項目總經理。彼於二零零六年六月加入本集團，曾負責項目公司的整體營運及集團的品牌管理，現主要負責瀋陽地區的項目管理及業務拓展。

#### 張林

張林，四十六歲，總裁助理兼行政中心總監。彼持有理學碩士學位，曾任職於政府及大型企業，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。彼於二零零七年六月加入本集團，現主要負責集團行政及人力資源管理。

#### 李興

李興，三十六歲，總裁助理。彼從事會計及財務工作多年，於二零零八年三月加入本集團，現主要負責新項目的投資及發展工作。

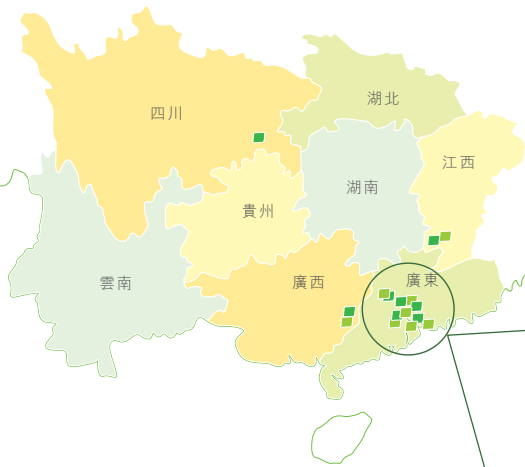
#### 梁秀蕾

梁秀蕾，四十五歲，總裁助理兼南國奧園及廣州奧園總經理。彼擁有豐富營銷及市場推廣經驗，於二零零八年七月加入本集團，現主要負責集團品牌營銷工作及南國奧園、廣州奧園的項目管理及業務拓展。

#### 李敏

李敏，四十四歲，總裁助理兼重慶奧園·康城總經理。彼為房地產經營策劃師，擁有豐富房地產項目策劃及營銷管理經驗。彼於二零零八年十二月加入本集團，現主要負責重慶地區的項目管理及業務拓展。

# 項目概要

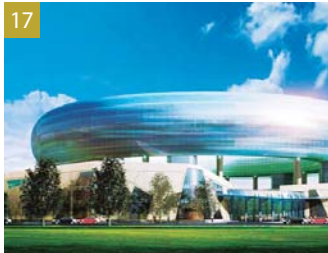
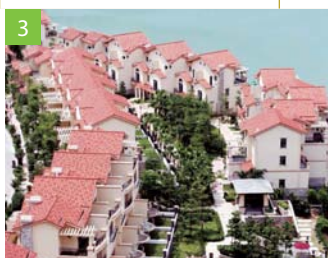


## 重點項目：

- 28 南國奧園
- 30 番禺奧園
- 32 南沙奧園
- 33 奧園·金莎廣場
- 34 重慶奧園·康城
- 36 佛岡奧園
- 38 玉林奧園·康城



項目	城市	物業類型	佔地面積 (千平方米)	土地儲備 (千平方米)	
<b>廣東省</b>					
1	廣州奧園	廣州市番禺區	高層公寓、商業	153.5	45.2
2	南國奧園	廣州市番禺區	綜合社區	509.4	205.2
3	南沙奧園	廣州市南沙區	綜合社區	246.6	265.3
4	國奧投資發展中心	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓	32.6	101.7
5	奧園·金莎廣場	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓、 高層公寓	64.8	245.3
6	番禺奧園	廣州市番禺區	綜合社區	235.6	110.4
7	廣州奧園·康城	廣州市番禺區	綜合社區	103.8	134.6
8	奧譽廣場(附註1)	廣州市番禺區	商業	64.9	244.8
9	佛岡奧園	清遠市佛岡縣	別墅	427.0	1,345.9
10	清遠奧園	清遠市清城區	別墅	94.9	208.8
11	江門奧園	江門市	綜合社區	34.3	102.8
<b>廣西省</b>					
12	玉林奧園·康城	玉林市	綜合社區	157.7	1,048.9
13	玉林奧園	玉林市	綜合社區	56.0	405.8
<b>江西省</b>					
14	江西奧園	龍南縣龍南鎮	酒店、商業、寫字樓、 高層公寓、別墅	194.9	552.7
<b>重慶市</b>					
15	重慶奧園·康城	重慶市	高層公寓、商業	138.4	512.1
16	渝中名郡	重慶市	高層公寓	25.8	0.9
<b>遼寧省</b>					
17	瀋陽國際動漫城	瀋陽市東陵區	綜合社區	328.0	328.0



附註1：此項目為共同控制實體，本集團所佔此項目的50%權益

項目概要

# 南國奧園



## 1. 南國奧園

南國奧園是位於廣東省廣州市番禺區漢溪大道的綜合住宅社區，以體育及教育為主題，項目包括低層公寓、高層公寓及商用物業，並有眾多輔助設施。屋苑內亦設有幼稚園、小學及中學，由本集團與北京師範大學合作管理。

南國奧園的總佔地面積約為50.9萬平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為80.9萬平方米。於二零零八年十二月三十一日止年度，項目五個分期已基本完成，已竣工物業發展項目的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為77.5萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1.9萬平方米，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1.5萬平方米。

### ◀南國奧園一小資天堂

於二零零七年首推的南國奧園一小資天堂是南中國首個一站式藝術創意主題商業中心，以藝術的主題定調，集地段、區域發展、高價值產品、創意和文化於一身。產品類型包括SOHO工作室、個性化街舖、酒店式公寓等，宜商宜居。

### ◀南國奧園一果嶺壹號

定位為「生活就是高爾夫」的南國奧園果嶺組團，由18-28層的多層豪宅組成，與高爾夫球場相連一體，形成「戶戶高爾夫」的理想居住環境。果嶺壹號以國際化設計和品質為標準作全面創新，集舒適的環境、怡人的景觀及高質素的建築於一身，成為本集團的標杆產品。



項目概要

# 番禺奧園





## 2. 番禺奧園

番禺奧園位於廣東省廣州市番禺市橋南岸市良路，以澳洲風情為設計主題，是一個綜合住宅社區，項目包括低層及高層公寓、別墅及商用物業。屋苑內設有各類為兒童而設的設施，例如兒童遊樂場及體育館等。

番禺奧園共分為四期發展，首三期已於2003年前竣工，並已售罄。番禺奧園的總佔地面積約為23.6萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為34.5萬平方米，已竣工物業發展項目的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為27.4萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為4.4萬平方米，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2.7萬平方米。

### ◀ 番禺奧園 — 冠軍城

番禺奧園第四期為冠軍城組團，總地盤面積約為7.9萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為18.5萬平方米。

冠軍城組團共分三期開發，目前推出的是第三期 — 愛巢，項目為小高層，產品以舒適實用見稱，而部分複式單位則更加是一線望江。

冠軍城組團三期結合以整個番禺奧園的配套小學、幼稚園，為住宅提供了便利的教育配套。三期同時推出有毛坯和帶精裝修兩類產品銷售，充分迎合客戶的多種需求。



# 南沙奧園

### 3. 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南部，為廣州市政府「南拓」計劃重點「小南沙」的規劃範圍。東西北三面被蔥郁山林環抱，南面正對南沙粵港資訊產業園和遠眺珠江出海口，擁有豐富的自然資源，是目前廣州地區首個山海大盤。交通方面四通八達，直通新落成的環島路南，北連虎門大橋，只需數分鐘車程便可直達新南沙香港客運碼頭、蒲洲國際會議中心、南沙大酒店、天后宮、水鄉一條街、蒲洲花園、南沙汽車站、海鮮一條街等。項目包括別墅、高層公寓、多層公寓及低層公寓的住宅發展項目。

南沙奧園總佔地面積約為24.7萬平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為34.0萬平方米。於二零零八年十二月三十一日止年度，南沙奧園已竣工物業發展項目的建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為7.6萬平方米，在建物業的建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為17.9萬平方米，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8.5萬平方米。



# 奧園·金莎廣場

## 4. 奧園·金莎廣場

奧園·金莎廣場(原名奧園海景城)位於廣東省廣州市海濱新城南沙區進港大道,地處黃金地段,是南沙區市中心,交通便利,鄰近地鐵站,附近有多條高速公路及快速幹線接駁至廣州、珠海、深圳、中山等地區。項目規劃包括住宅、公寓、商鋪、寫字樓四大產品,集居住、辦公、購物、美食、休閒、娛樂、觀光、文化多功能於一體,是區內最全面的大型綜合項目,為南沙區創造一個全新的生活方式消費觀念。

奧園·金莎廣場總佔地面積約為6.5萬平方米,預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為25.6萬平方米。項目分為兩期,第一期為商業物業,總地盤面積約為1.5萬平方米,預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為5.3萬平方米。項目採用現代式、雙面一線臨街設計,首創四層聯體式商鋪,可滿足商業、辦公或居住等需求。於二零零八年十二月三十一日止年度,奧園·金莎廣場已竣工物業發展項目的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1.1萬平方米,在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為24.5萬平方米。



項目概要

# 重慶奧園·康城



## 5. 重慶奧園·康城

重慶奧園·康城(原名江灣御景)位於重慶主城中心區域九濱路，以「健康生活，複合城邦」為主題，是本集團首個於重慶開發的大型健康運動國際社區。踞守九龍坡區、高新區、渝中區三區交匯黃金地帶，擁有稀缺的長江一線江景，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。項目採用法式新古典主義風格，一草一木都充滿著異域風情的高貴與浪漫，附近建有森林運動樂園及多項康樂及生活配套設施。重慶奧園·康城亦獲多家權威機構頒發獎項，於二零零八年，憑著其創新的工程設計及先進的施工技術，重慶奧園·康城榮獲由重慶城市建設綜合開發協會頒發的「2008詹天佑大獎—重慶規劃設計獎」及「2008詹天佑大獎—重慶優秀科技獎」。

項目的總佔地面積約為13.8萬平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為59.52萬平方米。於二零零八年十二月三十一日止年度，項目已竣工物業發展項目的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為19.0萬平方米，在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為40.52萬平方米。

重慶奧園·康城分為三個區：A區共有8棟33層高層住宅、3棟12層小高層住宅、5棟多層住宅、1間幼稚園和地下車庫，目前尚未開始發售。B區的「堅果社區」及「玫瑰星語」共有5棟33層高層住宅、1間幼稚園和地下車庫，於二零零八年十二月開始發售。C區的「香奈兒1號」共有7棟33層高層住宅和地下車庫，於二零零八年六月開始發售，目前正在銷售。

---

項目概要

# 佛園奧園



## 6. 佛岡奧園

佛岡奧園位於廣東省清遠市佛岡縣石角鎮新城市中心，東離縣政府約2公里，南連106國道和京珠高速，西面1公里為佛岡縣城區。佛岡奧園分為四大建築組團和三大景觀：濱江聯排組團、濱江雙排組團、江灣酒店商業組團及獨立別墅組團；濱江景觀水岸線及地中海風情商業景觀。整體規劃以別墅為主，呈多元化的地中海建築風格，並配套有酒店、商業街、會所、健身運動廣場、景觀綠化等，鑄造一個「山水別墅、國際奧園」的豪宅小區。

佛岡奧園總佔地面積約為42.7萬平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為143.3萬平方米。於二零零八年十二月三十一日止年度，已竣工物業發展項目的建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為10.9萬平方米。項目目前已開發了南區別墅、北區別墅、一區別墅、三區別墅及商業街，項目的在建物業的建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為4.7萬平方米，持續供未來發展的物業建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為127.7萬平方米。

---

項目概要

# 玉林奧園·康城





## 7. 玉林奧園·康城

玉林奧園·康城位於廣西壯族自治區玉林市城東新區人民東路體育中心附近，是本集團於玉林市開發的高檔住宅項目之一。玉林市城東新區是玉林市新的行政、文化、教育中心，目前市政府、海關、公安等一批政府行政機關已經遷入新區，主要路網已全面動工，成為一座現代化的新城。項目南面為廣西玉林體育中心，北面為教育城，東為秀水路，臨近森林公園，自然景色優美，交通四通八達，地理位置得天獨厚。項目以歐陸式建築為主，以大面積水景園林為特色，配備酒店、幼稚園、泳池、商業步行街等全面配套，把運動、健康、教育、休閒等概念和房地產結合，打造一個國際化運動、生態、健康、高品質的高尚社區。

玉林奧園·康城總佔地面積約為15.8萬平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為104.9萬平方米。項目規劃主要為16-33層高層住宅、商鋪、酒店、幼稚園及車位。於二零零八年十二月三十一日止年度，項目在建物業的建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為12.5萬平方米，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92.4萬平方米。

玉林奧園·康城於二零零八年十月開始發售，首期可銷售面積約為9.2萬平方米，目前正在熱銷中。

---

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至二零零八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。

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。

## 企業管治報告 (續)

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18頁至第25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。

於截至二零零八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，彼等於截至二零零八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。

截至二零零八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，三分之一董事(無論執行董事或非執行董事)須輪值告退並膺選連任，惟每位董事均須至少每三年告退一次。告退董事均符合資格膺選連任並於其退任之大會期間繼續出任董事。任何由董事會委任以填補董事會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。

### 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更新資料，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。

## 企業管治報告 (續)

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。

於截至二零零八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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司大致按季度舉行四次董事會全體會議，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
<b>執行董事</b>	
郭梓文先生(主席兼行政總裁)	4/4
武捷思先生(副主席)(於二零零八年七月十五日獲委任)	2/4
郭梓寧先生(常務副總裁)(郭先生亦為何建兵先生之替補董事)	4/4
鄭健軍先生	4/4
胡大為先生	2/4
<b>非執行董事</b>	
保爾·渥蘭斯基先生(副主席)	1/4
梁秉聰先生(梁先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之替補董事)	4/4
何建兵先生(於二零零八年七月十五日獲委任)	2/4
<b>獨立非執行董事</b>	
馬桂園先生	4/4
宋獻中先生	4/4
徐景輝先生	4/4

### 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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，提名委員會共舉行兩次會議，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。提名委員會於二零零八年四月八日向董事會建議委任胡大為先生為本公司的執行董事，並已就武捷思先生及何建兵先生於二零零八年七月十五日分別獲委任為本公司之執行董事及非執行董事之委任事項向董事會提供建議。

根據本公司之細則，由於武捷思先生及何建兵先生已於二零零八年獲董事會委任為本公司之執行董事及非執行董事，武先生及何先生將於應屆股東週年大會上告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，郭梓文先生、保爾·渥蘭斯基先生及馬桂園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。

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。

本公司日期為二零零九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製訂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。

## 企業管治報告 (續)

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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行兩次會議，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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行四次會議，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、截至二零零八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。於編製截至二零零八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二零零八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二零零八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58頁至第59頁之「獨立核數師報告」。

於二零零八年回顧年度期間，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3,780,327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。

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。

二零零九年股東週年大會將於二零零九年六月八日舉行。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。

於二零零八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48.75%。

### 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二零零八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。

本集團於截至二零零八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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零零八年十二月三十一日之業務狀況載於第60頁至123頁之綜合財務報表內。

董事會不建議於二零零八年年度派發股息(二零零七年：每股人民幣5.5分)。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註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27。

## 優先購股權

本公司之組織章程大綱與細則以及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24。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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

本公司將於二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月八日(星期一)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為取得出席二零零九年股東週年大會並於會上投票之資格，股東須於二零零九年六月三日(星期三)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。

### 慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款人民幣4.6百萬元(二零零七年：人民幣3.5百萬元)。

### 財務概要

本集團之五年財務概要載於第124頁。

### 董事

本年度及至本報告日期止本公司董事包括：

#### 執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)

武捷思先生(副主席)

(於二零零八年七月十五日獲委任)

郭梓寧先生(常務副總裁)

(郭先生自二零零八年八月二十一日起

擔任何建兵先生之替補董事)

鄭健軍先生

胡大為先生

(於二零零八年四月八日獲委任)

## 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

(於二零零八年七月十五日獲委任)

## 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，郭梓文先生、保爾·渥蘭斯基先生及馬桂園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，武捷思先生及何建兵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。

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、郭梓寧先生及鄭健軍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。武捷思先生已與本公司簽訂服務合約，任期自二零零八年七月十五日起計為期三年。

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。何建兵先生已與本公司簽訂委任函，任期自二零零八年七月十五日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及何先生書面協定。

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

於二零零八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		總權益	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)		
<b>董事</b>				
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	51.25%
梁秉聰先生	293,175,000 (附註2)	14,581,000	307,756,000	13.66%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	300,000	293,475,000	13.03%
武捷思先生	—	20,000,000	20,000,000	0.89%
郭梓寧先生	—	10,000,000	10,000,000	0.44%
鄭健軍先生	—	1,069,000	1,069,000	0.05%
馬桂園先生	—	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	—	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	—	300,000	300,000	0.01%
<b>主要行政人員</b>				
吳晨先生	—	10,000,000	10,000,000	0.44%
林錦堂先生	—	6,000,000	6,000,000	0.27%

## 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。

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，或於截至二零零八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二零零八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	股份於 緊接授出 日期前之 收市價 港元
	於 二零零八年 一月一日	於年內 授出	於年內 失效	於 二零零八年 十二月 三十一日				
<b>董事</b>								
武捷思先生	—	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 二零一一年七月十四日	5.2	1.73
	—	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
鄭健軍先生	1,069,000	—	—	1,069,000 (附註2)	二零零七年 十月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
保爾·渥蘭斯基 先生	300,000	—	—	300,000 (附註3)	二零零七年 十月二十三日	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
梁秉聰先生	4,581,000	—	—	4,581,000 (附註3)	二零零七年 十月二十三日	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
	—	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
馬桂園先生	300,000	—	—	300,000 (附註3)	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
宋獻中先生	300,000	—	—	300,000 (附註3)	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
徐景輝先生	300,000	—	—	300,000 (附註3)	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
<b>主要行政人員</b>								
吳晨先生	—	10,000,000	—	10,000,000 (附註4)	二零零八年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日至 其與本公司簽訂的服務 合約到期為止	0.90	0.85
林錦堂先生	—	3,000,000	—	3,000,000 (附註5)	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 (附註5)	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
勞恒晃(前公司 秘書，於 二零零八年 六月十二日 離任)	1,069,000	—	1,069,000	—	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	6.39
<b>其他 僱員</b>	4,010,000	—	1,528,000 (附註6)	2,482,000	二零零七年十 月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
	11,929,000	56,000,000	2,597,000	65,332,000				

概無購股權於年內獲行使。



## 董事報告 (續)

附註：

- (1) 武捷思先生於其獲委任時獲授予購股權，而郭梓寧先生及梁秉聰先生分別獲授予可認購本公司10,000,000股股份之購股權。上述所有購股權均於二零零八年七月十八日授出。
- (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) 保爾•渥蘭斯基先生、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生的購股權之行使期於二零零八年十二月三十一日到期。
- (4) 吳晨先生於其獲委任時獲授予可認購本公司10,000,000股股份之購股權。於本公司確認其為本公司購買首片土地時，吳晨先生有權接納相當於10,000,000股股份之額外購股權。
- (5) 林錦堂先生於其獲委任時獲授予可認購本公司6,000,000股股份之購股權。
- (6) 本公司三位獲授購股權數目合共達1,528,000份之前僱員已辭任，而其有關購股權亦已失效。

## 主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零零八年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須載入該條所述的登記冊的權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	表決權 概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited <sup>(1)</sup>	實益擁有人	1,154,325,000	51.25%
Credit Suisse Trust Limited <sup>(1)</sup>	受託人	1,154,325,000	51.25%
郭梓文先生 <sup>(1)</sup>	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	51.25%
江敏兒女士 <sup>(1)</sup>	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	51.25%
Seletar Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	51.25%
Serangoon Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	51.25%

股東名稱	身份	股份數目	表決權 概約百分比(%)
Sturgeon Limited <sup>(1)</sup>	受控制公司	1,154,325,000	51.25%
Selwyn Donald Sussman 先生 <sup>(2) 及 (3)</sup>	受控制公司	406,363,462	18.04%
Capital Asset Management, Inc. <sup>(3)</sup>	受控制公司	383,043,462	17.01%
Trust Asset Management LLP <sup>(3)</sup>	受控制公司	383,043,462	17.01%
梁秉聰先生 <sup>(2)</sup>	受託人	293,175,000	13.02%
保爾·渥蘭斯基先生 <sup>(2)</sup>	受託人	293,175,000	13.02%
Cathay Capital Holdings, L.P. <sup>(2)</sup>	受控制公司	293,175,000	13.02%
Cathay Master GP, Ltd. <sup>(2)</sup>	受控制公司	293,175,000	13.02%
Cathay Sino Property Ltd. <sup>(2)</sup>	實益擁有人	293,175,000	13.02%

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。

## 董事報告 (續)

### 核數師

截至二零零八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，二零零九年四月二十四日

# 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60頁至第123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，此財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至當日止年度之綜合收益表、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。

審核涉及執行情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及真實而公平地呈報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 貴集團於二零零八年十二月三十一日之事務狀況及截至當日止年度之虧損及現金流量，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

二零零九年四月二十四日

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	5	619,941	2,501,397
銷售成本		(597,164)	(1,176,986)
毛利		22,777	1,324,411
其他收入	6	79,897	105,243
投資物業公平值變動		(34,558)	20,964
確認已竣工可供銷售物業轉撥至投資物業時 公平值變動		88,437	55,142
銷售及分銷成本		(135,276)	(71,102)
行政開支		(198,283)	(148,794)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		76,145	64,289
其他開支		—	(29,056)
可換股票據贖回虧損		—	(86,266)
融資成本	7	(5,219)	(30,616)
出售附屬公司收益	30	16,713	—
應佔一間共同控制實體業績		45	(232)
除稅前(虧損)溢利	8	(89,322)	1,203,983
所得稅抵免(開支)	9	31,857	(601,612)
年度(虧損)溢利		(57,465)	602,371
應佔(虧損)溢利：			
本公司股權持有人		(57,153)	602,401
少數股東權益		(312)	(30)
		(57,465)	602,371
股息	11	123,888	—
每股(虧損)盈利(分)			
基本	12	(2.54)	36.04
攤薄	12	(6.28)	30.40

# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	148,646	63,969
預付租賃款項	14	18,652	24,927
投資物業	15	439,890	353,750
於一間共同控制實體之權益	17	326,804	—
應收一間共同控制實體款項	21	60,850	—
其他物業權益	19	86,952	—
遞延稅項資產	26	8,369	5,939
		<b>1,090,163</b>	448,585
<b>流動資產</b>			
存貨		—	12
可供銷售物業	18	4,530,096	2,593,119
其他物業權益	19	—	86,952
貿易及其他應收款	20	1,240,283	2,299,322
預付租賃款項	14	6,275	6,275
受限制銀行存款	22	135,732	148,246
銀行結餘及現金	22	1,345,861	2,658,201
		<b>7,258,247</b>	7,792,127
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	23	975,783	823,913
銷售按金		244,208	234,890
應付稅項		653,255	641,367
衍生金融工具	24	3,906	80,051
有抵押銀行貸款	25	215,000	74,912
		<b>2,092,152</b>	1,855,133
流動資產淨值		<b>5,166,095</b>	5,936,994
總資產減流動負債		<b>6,256,258</b>	6,385,579
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款	25	999,687	808,900
遞延稅項負債	26	63,053	226,173
可換股票據	24	304,133	306,400
		<b>1,366,873</b>	1,341,473
資產淨值		<b>4,889,385</b>	5,044,106

## 綜合資產負債表(續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	27	21,838	21,838
儲備		4,857,722	5,022,268
本公司股權持有人應佔權益		4,879,560	5,044,106
少數股東權益		9,825	—
總權益		4,889,385	5,044,106

載於第60頁至第123頁之綜合財務報表已於二零零九年四月二十四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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	中國						物業			少數		
	股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	特別儲備	其他儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利	總額	股東權益	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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)	(附註5)					
於二零零七年一月一日	81	378,551	8,541	10,800	(21,210)	4,500	—	—	446,638	827,901	377	828,278
年內溢利及已確認收入總額	—	—	—	—	—	—	—	—	602,401	602,401	(30)	602,371
本集團重組後註銷現有附屬公司之股本	(81)	(378,551)	—	—	378,551	—	—	—	—	(81)	—	(81)
收購附屬公司額外權益後												
視為分派	—	—	—	(10,800)	—	—	—	—	(44,300)	(55,100)	—	(55,100)
股份資本化發行	14,542	(14,542)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重估物業盈餘	—	—	—	—	—	—	50,313	—	—	50,313	—	50,313
重估物業所產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	—	—	(12,578)	—	—	(12,578)	—	(12,578)
透過配售及公開發售發行股份	7,296	3,786,358	—	—	—	—	—	—	—	3,793,654	—	3,793,654
發行股份費用	—	(173,937)	—	—	—	—	—	—	—	(173,937)	—	(173,937)
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	11,533	—	11,533	—	11,533
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(347)	(347)
於二零零七年十二月三十一日	21,838	3,597,879	8,541	—	357,341	4,500	37,735	11,533	1,004,739	5,044,106	—	5,044,106
年內虧損及已確認開支總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(57,153)	(57,153)	(312)	(57,465)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,137	10,137
以股份為基礎之付款	—	—	—	—	—	—	—	16,495	—	16,495	—	16,495
購股權到期後轉撥之												
購股權儲備	—	—	—	—	—	—	—	(8,217)	8,217	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(123,888)	(123,888)	—	(123,888)
於二零零八年十二月三十一日	<b>21,838</b>	<b>3,597,879</b>	<b>8,541</b>	<b>—</b>	<b>357,341</b>	<b>4,500</b>	<b>37,735</b>	<b>19,811</b>	<b>831,915</b>	<b>4,879,560</b>	<b>9,825</b>	<b>4,889,385</b>

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。
- 由於財務報表採用合併會計原則編製，資本儲備指由本公司董事郭梓文先生(「郭先生」)及其妻子江敏兒女士(「郭夫人」)共同控制之若干附屬公司前少數股東作出的注資。該等附屬公司之餘下權益由本集團於集團重組時收購。收購付款部份視為返還資本出資，部份視為股東分派，分別於資本儲備及保留溢利扣除。
- 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。
- 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。

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前(虧損)溢利	(89,322)	1,203,983
經下列調整：		
確認已竣工物業轉撥至投資物業時公平值變動	(88,437)	(55,142)
可換股票據內含衍生工具部份應佔交易成本	—	8,068
投資物業公平值變動	34,558	(20,964)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(76,145)	(64,289)
可換股票據贖回虧損	—	86,266
融資成本	5,219	30,616
應佔一間共同控制實體業績	(45)	232
出售附屬公司收益	(16,713)	—
以股份為基礎之付款	16,495	11,533
物業、廠房及設備折舊	11,278	3,967
預付租賃款項攤銷	6,275	7,060
長期結欠應付款撇銷	(25,271)	—
利息收入	(51,506)	(101,284)
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項虧損	360	235
外匯虧損淨額	40,329	49,207
收購折讓	—	(102)
營運資金變動前之經營現金流量	(232,925)	1,159,386
預付租賃款項增加	—	(2,216)
存貨減少	12	76
可供銷售物業增加	(2,183,450)	(689,426)
貿易及其他應收款減少(增加)	617,134	(1,735,037)
貿易及其他應付款增加	183,872	369,091
銷售按金增加(減少)	9,318	(8,063)
經營所用現金	(1,606,039)	(906,189)
已付企業所得稅	(121,805)	(54,740)
已付利息	(107,477)	(102,231)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(1,835,321)</b>	<b>(1,063,160)</b>

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
已收利息		15,843	101,283
購置物業、廠房及設備		(107,496)	(8,246)
添置其他物業權益		—	(18)
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	29	—	(262,751)
支付收購附屬公司結欠賣方款項		—	(407,601)
收購附屬公司額外權益後視為分派		—	(55,100)
收購一家附屬公司額外權益		—	(245)
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	30	(146)	—
出售可供銷售投資所得款項		—	550
結算出售物業、廠房及設備所產生之應收款項		58,516	149
結算出售投資物業所產生之應收款項		80,697	—
償還自(墊付予)共同控制實體款項		318,360	(73,602)
受限制銀行存款減少(增加)		12,514	(106,717)
墊付予關連人士款項		—	(4,108)
於一間共同控制實體之投資		(13,247)	—
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>365,041</b>	<b>(816,406)</b>
<b>融資活動</b>			
發行股份		—	3,793,654
發行股份費用		—	(143,516)
分派予股東		—	(81)
新造銀行貸款		800,560	1,020,689
償還銀行貸款		(464,889)	(467,751)
少數股東注資		10,137	—
已付本公司股權持有人股息		(123,888)	—
來自共同控制實體墊款		—	62
償還關連人士款項		—	(343)
發行可換股票據所得款項		—	855,683
可換股票據交易成本		—	(25,663)
已支付票據持有人之贖回費用		—	(116,936)
償還可換股票據		—	(604,406)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>221,920</b>	<b>4,311,392</b>
<b>現金及現金等價物淨額(減少)增加</b>		<b>(1,248,360)</b>	<b>2,431,826</b>
<b>匯率變動影響</b>		<b>(63,980)</b>	<b>(82,497)</b>
<b>於年初的現金及現金等價物</b>		<b>2,658,201</b>	<b>308,872</b>
<b>於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金</b>		<b>1,345,861</b>	<b>2,658,201</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 集團重組及綜合財務報表之編製基準

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, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, 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。

為使本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)之結構合理化，以籌備本公司股份於香港聯交所上市，本集團進行了一系列集團重組(「集團重組」)，據此，本公司發行股份以交換Add Hero Holdings Limited之全部已發行股本，並由此於二零零七年九月六日成為本集團的控股公司。集團重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

因集團重組產生之本集團被視為是一個持續實體。因此，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司，並根據附註3所載的合併會計原則編製。據此，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績包括本公司及其附屬公司自二零零七年一月一日起或自彼等各自之註冊成立或成立日期起(以較短者為準)之業績。

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38。

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，本集團已採納下列國際會計準則委員會頒佈之正在或已經生效之修訂及詮釋(「新訂國際財務報告準則」)。

國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂)	重新分類財務資產
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務特許權安排
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號——界定福利資產的限額，最低資金要求及其相互關係

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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)

採用新訂國際財務報告準則並無對當前或過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

本集團並未提前採納下列於本報告日期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)	於二零零八年五月國際財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂)	於二零零九年四月國際財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(經修訂)	呈報財務報表 <sup>3</sup>
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>3</sup>
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號及第1號(修訂)	可沽售金融工具及清算產生的義務 <sup>3</sup>
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第1號 及國際會計準則第27號(修訂)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司 投資之成本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第8號	經營分部 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第9號 及國際會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>6</sup>
國際財務報告詮釋委員會第15號	興建房地產之協議 <sup>3</sup>
國際財務報告詮釋委員會第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>7</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會第18號	轉讓來自客戶之資產 <sup>8</sup>

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟國際財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

3 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

6 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

7 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

8 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓

除採納國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)之外，本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始時或之後之業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之所有權權益發生不會導致失去控制權之變動之會計處理，有關變動將列作股權交易。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 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，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合財務報表已按國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港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。

#### 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或截至出售生效日期止計入綜合收益表。

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。

綜合入賬之附屬公司淨資產(商譽除外)內之少數股東權益與本集團於其中之權益分開呈列。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於附屬公司權益之少數股東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。

#### 共同控制實體業務合併的合併會計方法

綜合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，猶如該等項目自該等合併實體或業務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綜合。只要控制方之權益持續存在，商譽或共同控制合併當時收購方於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出成本之數額不予確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 共同控制實體業務合併的合併會計方法(續)

綜合收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時起的業績(以較短者為準)，而不論共同控制合併之日期。

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等實體或業務已於先前的結算日或其開始受共同控制時(以較短者為準)已合併入賬。

#### 業務合併(涉及共同控制實體者除外)

收購業務(涉及共同控制實體者除外)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

收購業務及附屬公司額外權益所產生的商譽乃指收購成本超逾本集團於已確認相關業務可識別資產、負債及或然負債於收購當日之公平淨值所佔權益的差額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務所產生的資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

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。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。就商譽確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽(續)

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。

#### 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綜合收益表。

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，應佔之特別儲備於綜合收益表中變現。

#### 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。

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年度計入綜合收益表。

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。該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額於物業重估儲備中確認。於其後出售該資產或該資產報廢時，有關重估儲備將於綜合收益表中變現。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

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年度的綜合收益表。

#### 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資產負債表列賬。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，未變現損益會按本集團佔有關共同控制實體的權益予以對銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下會全數確認虧損。

#### 有形資產減值

於各結算日，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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值(續)

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。

#### 存貨

存貨包括原材料及消耗品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬，並採用加權平均法計算成本。

#### 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綜合收益表中確認。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進行轉撥。

#### 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。

#### 發展中供日後業主自用的租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇在發展階段以供生產或行政用途時，租賃土地部份乃分類為預付租賃款項，並按租期以直線法攤銷。於建築期內，就租賃土地計提的攤銷費用乃納入為在建樓宇成本的部份。在建樓宇按成本扣除任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時(即已屆管理層擬定之營運方式所需之位置及狀況)開始折舊。

#### 金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

本集團之金融資產分為貸款及應收款項。

##### 實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在金融資產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)準確貼現所使用的利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認。

##### 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定付款的非衍生金融資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、應收一間共同控制實體之款項、受限制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去任何已確認減值虧損後計量。

##### 貸款及應收款項減值

於各結算日對貸款及應收款項進行評估，以確認是否出現減值跡象。若有客觀證據顯示由於一個或多個事件於貸款及應收款項初步確認後發生，令投資的預計未來現金流量受到影響，則對貸款及應收款項計提減值。

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。

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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 貸款及應收款項減值(續)

對於所有的貸款及應收款項，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。備抵賬目賬面值變動於損益中確認。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，則計入損益。

倘若於隨後期內減值虧損金額減少，且減少的原因與減值虧損確認後發生之事件客觀相關，則此前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟於減值被撥回日期資產之賬面值不得超過倘未確認減值時之攤銷成本。

##### 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權益直接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、注銷或屆滿時，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。

#### 金融負債及權益

集團實體所發行的金融負債及股本工具根據已訂合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定义分類。

股本工具是證明在扣除所有負債後於本集團資產之剩餘權益的任何合約。

##### 實際利率法

實際利率法是一種在相關期間計算金融負債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準確貼現所使用的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 金融負債

##### 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。

##### 其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款以及有抵押銀行貸款，該等金融負債其後均以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 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。

##### 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。本集團發行而非指定為透過損益以公平值列賬的財務擔保合約，於初次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。於初次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初次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)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 衍生金融工具

##### 內含衍生金融工具

衍生工具初步按衍生合約訂立日期之公平值確認，其後按各結算日之公平值重新計量。

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，且主合約並非以公平值計量，則內含於非衍生主合約的衍生工具被視為獨立衍生工具，而公平值變動於損益確認。

#### 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資產負債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收益表。

##### 顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。

##### 利息收入

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

#### 借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部份。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

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

經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在損益中扣除。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，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。

#### 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收益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結算日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，以資產負債表負債法列賬。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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日作檢討，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。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入，除非其與直接於權益內扣除或計入的項目相關，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

#### 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。

#### 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。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目按結算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。歸屬期間內修訂估計數字的影響(如有)在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

擁有重大風險會導致資產及負債的賬面值於未來十二個月間大幅調整或可對綜合財務報表中所確認的款額產生重大影響的估計不明朗因素的主要來源於下文中披露。

#### 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，賬面值為人民幣4,530,096,000元(二零零七年：人民幣2,593,119,000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。

#### 可換股票據

如附註24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3,906,000元(二零零七年：人民幣80,051,000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24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

年內，本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展 — 於中國發展及銷售物業

物業投資 — 租賃投資物業

其他 — 顧問服務

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 5. 營業額(續)

#### 營業額及業績

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			合計 人民幣千元
	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	
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	—	—	45
除稅前虧損				(89,322)
所得稅抵免				31,857
年度虧損				(57,465)

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，總額約為人民幣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)。

年內，計入物業發展分部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。

#### 資產負債表

	於二零零八年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	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	
資產				
分部資產	5,768,398	451,034	398	6,219,830
於一間共同控制實體之權益	326,804	—	—	326,804
未分配公司資產				1,801,776
總資產				8,348,410
負債				
分部負債	1,190,318	476	2,556	1,193,350
未分配公司負債				2,265,675
總負債				3,459,025

附註：於二零零八年十二月三十一日，分部資產約人民幣78,080,000元乃與企業大批銷售有關。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 5. 營業額(續)

#### 其他資料

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				合計 人民幣千元
	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	
資本增加	7,112	—	—	100,384	107,496
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
以股份為基礎之付款	—	—	—	16,495	16,495
撇銷應付長期結欠 款項	—	—	—	25,271	25,271

#### 營業額及業績

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			合計 人民幣千元
	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	
營業額	2,488,270	8,469	4,658	2,501,397
分部業績	1,269,963	21,826	563	1,292,352
其他收入				105,243
未分配公司開支				(140,787)
可換股票據內含衍生工具部份 公平值變動				64,289
融資成本				(30,616)
應佔共同控制實體業績				(232)
可換股票據贖回虧損				(86,266)
除稅前溢利				1,203,983
所得稅開支				(601,612)
年度溢利				602,371

附註：截至二零零七年十二月三十一日止年度期間，計入物業發展分部之收益及分部業績分別約人民幣1,434,950,000元(扣除營業稅後)及人民幣807,389,000元乃來自企業大批銷售。如截至二零零八年十二月三十一日止年度之分部業績所披露，此前於二零零七年售出之若干物業其後於二零零八年由客戶退回。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 5. 營業額(續)

#### 資產負債表

	於二零零七年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	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	
資產				
分部資產	4,844,629	381,695	657	5,226,981
未分配公司資產				3,013,731
總資產				8,240,712
負債				
分部負債	1,039,292	18,664	847	1,058,803
未分配公司負債				2,137,803
總負債				3,196,606

附註：於二零零七年十二月三十一日，分部資產約人民幣1,062,292,000元乃與企業大批銷售有關。

#### 其他資料

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				合計 人民幣千元
	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	
資本增加	4,398	54	—	3,794	8,246
物業、廠房及設備 折舊	3,072	17	380	498	3,967
預付租賃款項攤銷	—	7,060	—	—	7,060
確認已竣工物業 轉撥至投資物業時 公平值增加	55,142	—	—	—	55,142
投資物公平值業增加	—	20,964	—	—	20,964
以股份為基礎之付款	—	—	—	11,533	11,533
出售物業、廠房及 設備虧損	235	—	—	—	235

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 6. 其他收入

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
其他收入包括：		
超額認購款之銀行利息收入	—	78,318
銀行利息收入	15,843	22,966
貿易應收款之估算利息收入	35,663	—
收購一家附屬公司額外權益所產生的折讓	—	102
撇銷其他應付款項	25,271	—
其他	3,120	3,857
	<b>79,897</b>	105,243

### 7. 融資成本

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	(81,403)	(40,076)
可換股票據利息	(42,662)	(108,075)
	<b>(124,065)</b>	(148,151)
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	118,846	117,535
	<b>(5,219)</b>	(30,616)

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8.4%(二零零七年：11.3%)計算。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 8. 除稅前(虧損)溢利

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)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)	84,950	48,112
退休福利計劃供款	932	808
總員工成本	85,882	48,920
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(12,861)	(5,755)
	73,021	43,165
預付租賃款項攤銷	6,275	7,060
核數師酬金	2,700	3,000
物業、廠房及設備折舊	11,278	3,967
出售物業、廠房及設備虧損	360	235
外匯虧損淨額	40,329	49,207
根據經營租賃租用物業的租金開支	14,776	6,208
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人民幣725,000元 (二零零七年：人民幣840,000元)	(8,800)	(7,629)

附註：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，兩名客戶已償付應付本集團之剩餘代價約人民幣338,325,000元。

### 9. 所得稅抵免(開支)

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已確認之所得稅抵免(開支)包括：		
中國企業所得稅 — 即期	(181,319)	(130,043)
遞延稅項(附註26)		
— 本年度	165,550	(139,031)
— 應佔稅率變動	—	12,461
土地增值稅	47,626	(344,999)
年內所得稅抵免(開支)	31,857	(601,612)

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的25%(二零零七年：33%)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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅抵免(開支)(續)

於二零零七年三月十六日，中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」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈新稅法實施條例。根據新稅法及實施條例之規定，自二零零八年一月一日起，本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%。

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溢利的暫時性差異撥回的時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未於綜合財務報表內撥備。

年內的所得稅抵免(開支)與綜合收益表內的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(89,322)	1,203,983
按中國企業所得稅稅率25%(二零零七年：33%)計算之稅項抵免(支出)	22,330	(397,314)
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	11	(77)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響(附註a)	(52,211)	(87,910)
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	27,180	58,979
未確認稅項虧損的稅務影響	(582)	(812)
土地增值稅	47,626	(344,999)
動用過往年度稅項虧損的稅務影響	—	2,867
可扣稅股份發行開支於股份溢價撥充資本的稅務影響	—	650
適用稅率減少以致期初遞延稅項負債減少	—	12,461
附屬公司暫時性差異的不同稅率(附註b)	—	40,622
土地增值稅之稅務影響(附註c)	(11,907)	113,850
其他	(590)	71
年內稅項抵免(開支)	31,857	(601,612)

附註：

- (a) 於釐定截至二零零八年十二月三十一日止年度應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響主要指可換股票據之利息開支、以股份為基礎之付款以及外匯虧損(二零零七年：可換股票據之利息開支，以及與公開發售及發行可換股票據有關之法律及專業費用)。
- (b) 該金額指應用新稅率對截至二零零七年十二月三十一日止年度期間所產生的應課稅暫時性差異的影響。
- (c) 本年度土地增值稅影響指根據相關中國稅法計算的土地增值稅。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 10. 董事及僱員酬金

#### 董事酬金

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
袍金	—	—
薪金及津貼	11,153	7,681
以股份為基礎之付款	13,644	7,539
	<b>24,797</b>	15,220

	薪金及津貼 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零零八年 十二月三十一日 止年度</b>			
執行董事：			
郭梓文(「郭先生」)	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
	<b>11,153</b>	<b>13,644</b>	<b>24,797</b>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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
截至二零零七年 十二月三十一日 止年度			
執行董事：			
郭梓文(「郭先生」)	2,409	—	2,409
郭梓寧	2,304	—	2,304
鄭健軍	2,470	920	3,390
非執行董事：			
梁秉聰	42	5,781	5,823
保爾·渥蘭斯基	42	379	421
獨立非執行董事：			
宋獻中	126	153	279
馬桂園	162	153	315
徐景輝	126	153	279
	7,681	7,539	15,220

#### 僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零零七年：三名)執行董事，其酬金詳情載於上文。其餘一名(二零零七年：二名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金及津貼	2,224	2,012
退休福利計劃供款	—	20
	2,224	2,032

彼等的酬金組別如下：

	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—

截至二零零八年及二零零七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。截至二零零八年及二零零七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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 11. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年內確認分派之股息：		
二零零七年末期股息：每股人民幣5.5分(二零零七年：無)	123,888	—

### 12. 每股(虧損)溢利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)溢利乃根據下列數據計算：

#### (虧損)溢利

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就每股基本(虧損)溢利而言之(虧損)溢利 (本公司股權持有人年內應佔(虧損)溢利)	(57,153)	602,401
普通股潛在攤薄影響：		
自綜合收益表扣除之可換股票據利息	5,219	16,437
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(76,145)	(66,980)
匯兌差額	(18,855)	(19,455)
就每股攤薄(虧損)溢利而言之(虧損)溢利	(146,934)	532,403

#### 股份數目

	二零零八年 千股	二零零七年 千股
就每股基本(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	2,252,000	1,671,164
普通股潛在攤薄影響：		
可換股票據	89,423	80,177
就每股攤薄(虧損)溢利而言之普通股加權平均數	2,341,423	1,751,341

附註：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。

計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利時並無計入：i)已授出購股權之影響(由於該等購股權之行使價高於本公司股份之平均市價)，及ii)於二零零七年贖回之本金為80百萬美元之可換股票據之轉換(由於具有反攤薄效應)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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
<b>成本</b>					
於二零零七年 一月一日	39,261	13,191	21,899	8,229	82,580
收購附屬公司	10,165	480	1,274	46	11,965
轉撥至投資物業	(34,727)	—	—	—	(34,727)
轉撥自可供銷售物業	32,714	—	—	—	32,714
添置	—	4,126	3,444	676	8,246
出售	—	—	(1,180)	—	(1,180)
於二零零七年十二月 三十一日	47,413	17,797	25,437	8,951	99,598
出售附屬公司 (附註30)	—	(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
<b>折舊</b>					
於二零零七年 一月一日	10,200	11,012	16,761	3,760	41,733
年內撥備	916	717	1,831	503	3,967
轉撥至投資物業	(9,275)	—	—	—	(9,275)
出售	—	—	(796)	—	(796)
於二零零七年十二月 三十一日	1,841	11,729	17,796	4,263	35,629
出售附屬公司 (附註30)	—	(3)	—	—	(3)
轉撥至投資物業	(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
<b>賬面值</b>					
於二零零八年十二月 三十一日	122,532	9,198	9,410	7,506	148,646
於二零零七年十二月 三十一日	45,572	6,068	7,641	4,688	63,969

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度，樓宇項目人民幣32,714,000元因物業用途變動而轉撥自可供銷售物業。截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無進行任何該等轉撥。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動資產	6,275	6,275
非流動資產	18,652	24,927
	<b>24,927</b>	31,202

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，預付租賃款項人民幣8,625,000元已因物業用途變動而轉撥至投資物業。預付租賃款項人民幣3,461,000元已因物業用途變動而轉撥自可供銷售物業。

### 15. 投資物業

	人民幣千元
於二零零七年一月一日	158,124
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款項	84,390
轉撥自可供銷售物業	90,272
於綜合收益表確認的公平值淨變動	20,964
於二零零七年十二月三十一日	353,750
轉撥自可供銷售物業	109,568
轉撥自物業、廠房及設備	11,130
於綜合收益表確認的公平值淨變動	(34,558)
於二零零八年十二月三十一日	439,890

本集團投資物業於轉讓日期及各結算日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基準(約為人民幣245,060,000元)，並參考相若物業市場近期交易價格(約為人民幣194,830,000元)而釐定。

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣52,820,000元之投資物業，以為授予本集團的若干銀行信貸提供擔保。該抵押已於截至二零零八年十二月三十一日止年度解除。

上述投資物業的賬面值包括：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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	439,890	353,750

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 16. 商譽

	人民幣千元
成本	
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	8,237
減值	
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	8,237
賬面值	
於二零零八年及二零零七年十二月三十一日	—

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. 於一間共同控制實體的權益

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市投資成本	344,298	67,050
應佔收購後業績	45	(9,070)
未變現溢利	(17,539)	(28,481)
收購時對銷	—	(29,499)
	326,804	—

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

Head Win Limited為本集團與一名獨立第三方成立之共同控制實體。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團向Head Win Limited出售其於若干全資附屬公司之權益，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。廣州奧譽房地產開發有限公司主要從事物業發展。根據該等公司之組織章程大綱及細則，股東以合約形式協定共同控制該等實體，故於二零零八年十二月三十一日Head Win Limited按一間共同控制實體列賬。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 17. 於一間共同控制實體的權益(續)

本公司執行董事已參考共同控制實體持有之相關資產對其於一間共同控制實體之權益進行減值評估，並確定無需計提減值。

於二零零七年六月七日，本集團完成對廣州南沙國奧投資有限公司、廣州南沙國奧房地產開發有限公司及廣州國奧物業管理有限公司等共同控制實體剩餘權益之收購，該等共同控制實體成為本集團之附屬公司，收購該等公司額外權益之詳情載於附註29。

本集團於一間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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動資產	11,672	—
非流動資產	340,832	—
流動負債	(32,307)	—
收入	45	—
開支	—	(232)

### 18. 可供銷售物業

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	1,076,943	576,071
在建物業	3,453,153	2,017,048
	4,530,096	2,593,119

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，合計賬面值約人民幣21,131,000元(二零零七年：人民幣35,131,000元)之已竣工物業已轉撥至投資物業。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88,437,000元(二零零七年：人民幣55,142,000元)，已於綜合收益表確認。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，人民幣32,714,000元及人民幣3,461,000元已分別撥入物業、廠房及設備和預付租賃款項，於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無進行該等轉撥。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣1,204,316,000元(二零零七年：人民幣252,546,000元)的若干可供銷售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 19. 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穗國房字[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號文一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或地區授予本集團另一塊同等價值之土地。本公司董事認為，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。

### 20. 貿易及其他應收款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收款	267,891	1,371,508
出售物業、廠房及設備所產生的應收款項	—	58,516
出售投資物業所產生的應收款項	—	80,697
其他應收款項	291,844	141,824
墊付供應商款項	655,020	381,855
購買土地使用權按金	20,000	259,773
預付款項及按金	5,528	5,149
	<b>1,240,283</b>	2,299,322

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 20. 貿易及其他應收款(續)

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	151,582	1,038,351
61至180日	81,719	263,964
181至365日	7,608	2,442
一至兩年	9,579	66,201
兩至三年	17,403	550
	267,891	1,371,508

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收銀行約人民幣137,500,000元(二零零七年：人民幣220,908,000元)之款項及應收企業大批銷售客戶約人民幣82,625,000元(二零零七年：人民幣1,062,292,000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日或一年。於二零零八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，約人民幣15,616,000元及人民幣62,464,000元之款項將分別於二零零九年五月及二零一零年五月收回(二零零七年：人民幣303,512,000元及人民幣758,780,000元之款項將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月收回)。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結算日止貿易應收款信貸質素的任何變動。

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

於二零零八年十二月三十一日，賬齡為一至兩年之應收款約人民幣9,579,000元(二零零七年：人民幣66,201,000元)及賬齡為兩至三年之應收款約人民幣17,403,000元(二零零七年：無)已逾期但並無減值。根據經驗，本公司董事認為，由於該等已逾期或未逾期結餘的債務人並無違約記錄，因此不需就該等應收款計提減值撥備。於結算日，本集團前三大客戶(業務位於廣東，主要從事物業投資或建築業務)之貿易應收款為人民幣93,040,000元(二零零七年：人民幣1,062,292,000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。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 21. 應收一間共同控制實體款項

應收一間共同控制實體款項為免息及無抵押並預期不會於自結算日起十二個月內收回，主要指為結付建築費而墊付一間共同控制實體的款項。

### 22. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

#### 受限制銀行存款

該等存款僅限用於向建築承包商支付款項，並以年利率0.36厘(二零零七年：0.72厘)的浮動利率計息。受限制銀行存款將於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0.54厘至1厘(二零零七年：0.76厘至2.36厘)。

### 23. 貿易及其他應付款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應付款	802,685	500,588
其他應付款項	132,982	211,137
其他應付稅項	40,116	112,188
	975,783	823,913

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28。

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	310,926	141,419
61至180日	188,271	195,530
181至365日	110,705	48,353
一至兩年	121,148	48,535
兩至三年	33,274	27,537
逾三年	38,361	39,214
	802,685	500,588

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 23. 貿易及其他應付款(續)

於二零零八年十二月三十一日，賬齡逾一年的結餘約人民幣96,302,000元(二零零七年：人民幣52,193,000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1至3年後支付予承包商。

### 24. 可換股票據／衍生金融工具

於二零零六年十一月二十一日，Add Hero Holding Limited(「Add Hero」，本公司之全資附屬公司)與Sunrise Partners Limited Partnership(「Sunrise Partners」)訂立票據購買協議(「初步票據購買協議」)，據此，Add Hero同意向Sunrise Partners發行本金總額60,000,000美元的可換股票據，惟須待雙方磋商及落實條款後，方可作實。

經訂約雙方磋商後，Add Hero與Sunrise Partners於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議(「原有票據購買協議」)，據此，Add Hero發行本金總額為60,000,000美元(約相等於人民幣469,264,000元)的7.95厘二零一二年二月十三日(「到期日」)到期優先有抵押可換股票據(「原有票據」)。Add Hero須於到期日支付相等於到期日未贖回原有票據之本金總額之款項連同有關累計及未付利息。

根據Add Hero於二零零七年二月九日訂立的另一份票據購買協議(「票據購買協議」)，Add Hero已發行本金總額為140,000,000美元(約相等於人民幣1,096,318,000元)的二零一二年二月十三日到期可換股票據(「可換股票據」)，其中(i)本金總額60,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners，以換取原有票據；及(ii)本金總額80,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners以外的投資者(Sunrise Partners及Sunrise Partners以外的投資者，統稱「票據持有人」)。

於發行可換股票據後，原有票據購買協議及原有票據已予終止及不再有效。

可換股票據賦予票據持有人於到期日前，按票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為本公司普通股的權利(可作出若干反攤薄調整)。

於國際公開發售(「國際公開發售」)後十八個月及於到期日前，倘本公司的加權平均價等於或超過此前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，倘國際公開發售於二零零八年七月十五日前發生，可換股票據須按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加3厘的年利率支付利息。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 24. 可換股票據／衍生金融工具(續)

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及按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。發行成本人民幣25,663,000元根據於發行日期的相對公平值於負債部份及內含衍生工具部份之間分攤。有關負債部份的發行成本人民幣17,603,000元已於發行日期計入負債部份的公平值。負債部份的實際利率為14.2厘(二零零七年：19.2厘)。

於二零零七年九月五日，票據持有人與本集團簽立一份同意書，協定 Add Hero須於國際公開發售中，以贖回本金額加20.625%的贖回溢價(扣除本集團已付利息後)贖回 Sunrise Partners以外的投資者所持有，本金總額為80,000,000美元的可換股票據。贖回虧損人民幣86,266,000元已自綜合收益表中扣除。

Sunrise Partners在收取相當於1,800,000美元(約相當於人民幣13,626,000元)的同意費後，於國際公開發售完成後仍然作為一名投資者。所產生的同意費已調整至負債部份的賬面值，並於可換股票據的剩餘年期攤銷。

於二零零八年十二月三十一日，可換股票據的未償還本金額為60,000,000美元(二零零七年：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
初步已確認金額	320,407	146,582
增加	397,122	195,442
已扣除利息	108,075	—
已付利息	(62,156)	—
贖回	(423,758)	(197,684)
公平值變動	—	(64,289)
匯兌差額	(33,290)	—
於二零零七年十二月三十一日	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
於二零零八年十二月三十一日之公平值	416,892	3,906

兌換選擇權之公平值使用可能性加權二項式模型釐定。發生兌換的可能性使用二項式價格樹估計。評估兌換選擇權之主要數據包括相關股票之引伸價格、行使價、到期時間、估計波幅、估計股息收益率及無風險利率。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 24. 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股份之選擇權之公平值；及
- (b) 本公司所持有的提前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	
兌換價	5.2港元
無風險利率	3.15%
到期時間	3.12年
波幅	62%

二零零七年	
兌換價	本公司國際公開發售價格5.2港元
無風險利率	4.36%
到期時間	4.12年
波幅	49%

附註：

- (a) 所採用之無風險利率為中國國庫債券於結算日之市場孳息率。
- (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) 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 25. 有抵押銀行貸款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	215,000	74,912
一年後，但不超過兩年	625,687	115,000
兩年後，但不超過五年	374,000	693,900
	<b>1,214,687</b>	883,812
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	<b>(215,000)</b>	(74,912)
	<b>999,687</b>	808,900

所有銀行借款之利率均於起始日期與銀行商定，並須每年議息，因此本集團因重新議息承擔現金流量利率風險。本年度銀行借款之實際年利率為6.92%(二零零七年：6.90%)。於二零零七年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣52,820,000元之若干投資物業已予以抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸之擔保。該等資產抵押已於截至二零零八年十二月三十一日止年度解除。

### 26. 遞延稅項

於相關年度內，本集團確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	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
於二零零七年 一月一日	18,897	—	68,258	(13,137)	7,068	81,086
年內於權益扣除	—	12,578	—	—	—	12,578
於綜合收益表內支出 (附註9)	5,241	13,786	111,857	8,109	38	139,031
稅率改變的影響 (附註9)	(4,581)	—	(6,167)	—	(1,713)	(12,461)
於二零零七年十二月 三十一日	19,557	26,364	173,948	(5,028)	5,393	220,234
於綜合收益表內 (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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 26. 遞延稅項(續)

就呈列資產負債表而言，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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延稅項資產	(8,369)	(5,939)
遞延稅項負債	63,053	226,173
	54,684	220,234

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣49,477,000元(二零零七年：人民幣59,992,000元)，可用作抵銷未來溢利。人民幣33,475,000元(二零零七年：人民幣28,757,000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，因此並未就餘下人民幣16,002,000元(二零零七年：人民幣31,235,000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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
二零零八年	—	17,562
二零零九年	3,156	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	—
	16,002	31,235

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 27. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股0.01港元之普通股		
法定：		
於註冊成立日(附註a)	38,000,000	380
年內增加(附註d)	99,962,000,000	999,620
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於註冊成立日已配發及發行(附註a)	1	—
於集團重組時發行之股份(附註c)	9,999	—
透過資本化發行之股份(附註e)	1,499,990,000	15,000
透過配售及公開發售發行之股份(附註f)	752,500,000	7,525
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	2,252,500,000	22,525

	金額 人民幣千元
於綜合資產負債表呈列於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	21,838

本公司股本變動之詳情如下：

- 本公司於二零零七年三月六日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，於二零零七年三月六日，一股未繳股款股份已配發及發行予本公司初步認購人，並於其後轉讓予江敏兒女士。
- 於二零零七年六月十五日，江敏兒女士向Ace Rise Profits Limited轉讓一股未繳股款股份。
- 於二零零七年九月六日，本公司向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.收購Add Hero的全部已發行股本，代價為本公司分別向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行7,790股、159股及2,050股股份，並將該配發的9,999股股份及一股未繳股款股份入賬列為全數繳足。於二零零七年十月九日全球發售完成前，Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.分別擁有本公司77.91%、1.59%及20.50%的權益。
- 根據於二零零七年九月十三日通過之書面決議案，透過增設99,962,000,000股每股面值0.01港元之股份(該等股份在各方面均與當時已發行之股份享有同等權益)，本公司之法定股本已從380,000港元增加至1,000,000,000港元。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 27. 股本(續)

- (e) 根據於二零零七年九月十八日通過之書面決議案，透過將合共14,999,900港元股份溢價撥充資本(「資本化發行」)，向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行合共1,499,990,000股每股面值0.01港元的股份，按面值入賬列為全數繳足。
- (f) 於二零零七年十月九日，700,000,000股每股面值0.01港元的股份透過以每股5.20港元的價格，向專業及機構投資者進行配售及向公眾人士公開發售。於二零零七年十月十八日，根據國際包銷協議，以每股5.20港元之價格超額配發本公司每股面值0.01港元之股份52,500,000股。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內發行之所有股份於各方面均與其他股份享有相同權益。

### 28. 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。

#### (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

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	2,102,178	4,459,023
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	2,454,487	2,014,125
於損益賬處理之金融負債 — 衍生金融工具	3,906	80,051



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (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每年進行重新議息之銀行借款有關。銀行貸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其可換股票據之負債部份有關。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。

###### 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於結算日之利率風險釐定。該分析乃根據於結算日之有抵押銀行貸款及可換股票據(二零零七年：有抵押銀行貸款及可換股票據)之金額於整個年度均未償還之假設而編製。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用200(二零零七年：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，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將增加／減少約人民幣28,238,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣9,711,000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%(二零零七年：5%)，而所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後虧損將分別增加／減少人民幣1,176,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣7,560,000元)及人民幣805,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣3,674,000元)。

倘股價上升／下降5%(二零零七年：5%)，而估值模式之所有其他可變因素均維持不變，則本年度除稅後虧損將分別增加／減少人民幣722,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣9,875,000元)及人民幣89,000元(二零零七年：除稅後溢利減少／增加人民幣5,215,000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及絕大部份借款均以人民幣列值。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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 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

本集團於各結算日以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元	47,453	1,167,465
美元	—	289,614
<b>負債</b>		
港元	20,278	31,282
美元	308,038	386,451

##### 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10%(二零零七年：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虧損(二零零七年：除稅後溢利)在人民幣兌相關外幣匯率上升10%(二零零七年：10%)時減少(二零零七年：增加)的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降10%(二零零七年：10%)，則本年度除稅後虧損(二零零七年：除稅後溢利)將受到等效但相反的影響。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>美元</b>		
年度溢利或虧損	23,103	6,488
<b>港元</b>		
年度溢利或虧損	(2,308)	(76,124)

由於所涉以港元計值之銀行結餘風險降低，年終風險未能反映全年風險，因此本集團之敏感度並不代表內在外匯風險。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，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：

- 資產負債表所載列各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註32所披露與本集團作出之財務擔保有關的或然負債之數額。

於二零零八年十二月三十一日，由於應收本集團三大客戶之款項佔貿易應收款總額之35%(二零零七年：76%)，本集團之信貸風險較為集中。

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，本集團亦於各結算日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32)。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。於截至二零零八年及二零零七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。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。

如附註19所釋者，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。

##### (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24及25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(包括資本、儲備及保留溢利)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (v) 資本風險管理(續)

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

本集團之資本風險管理策略於年內並無變動。

##### (vi) 流動資金風險管理

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

下表詳列本集團金融負債及可換股債券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。

	加權 平均利率	到期時間						合計未貼現	
		0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年	逾三年	現金流量	合計賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年 十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
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
<b>合計</b>		<b>352,183</b>	<b>408,712</b>	<b>396,666</b>	<b>758,876</b>	<b>239,760</b>	<b>637,684</b>	<b>2,793,881</b>	<b>2,458,393</b>

	加權 平均利率	到期時間						合計未貼	
		0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年	逾三年	現金流量	合計賬面值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年 十二月三十一日									
<b>金融負債</b>									
不計息	—	327,635	247,174	177,931	49,821	21,352	—	823,913	823,913
銀行借款	6.7%	83,974	18,124	27,186	165,657	584,664	148,820	1,028,425	883,812
可換股票據	8.3%	9,633	—	18,918	38,044	38,334	496,109	601,038	386,451
<b>合計</b>		<b>421,242</b>	<b>265,298</b>	<b>224,035</b>	<b>253,522</b>	<b>644,350</b>	<b>644,929</b>	<b>2,453,376</b>	<b>2,094,176</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 28. 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)的公平值根據普遍接納的定價模式，使用可觀察現時市場交易的比率以現金流量貼現分析釐定；及

衍生工具的公平值乃根據普遍接受的期權定價模式計算。

本公司執行董事認為，財務資料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24所披露之可換股票據負債部份除外。

### 29. 收購附屬公司

於二零零七年四月四日，本集團已完成向數名獨立第三方收購佛岡同力盛投資發展有限公司(「佛岡同力盛」)的全部已發行股本，代價為人民幣85,372,749元。根據買賣協議，除代價人民幣85,372,749元外，本集團須於收購日償還其他應付款的剩餘部份、應付關連人士款項及有抵押銀行貸款，總額為人民幣20,699,750元。

於二零零七年五月，本集團與獨立第三方 South China Property International Limited及泰平(香港)有限公司(「泰平」)訂立一份買賣協議，內容有關透過收購重慶創冠房地產開發有限公司(「重慶創冠」)於香港註冊成立的母公司怡利發展有限公司(「怡利發展」)，從而收購重慶創冠全部權益，總代價約為人民幣381,945,000元，其中包括重慶創冠欠賣方及其關連公司之約人民幣184,922,000元，該欠款須按與賣方協定之方式償還。

於二零零七年六月七日，本集團完成收購其共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體(「南沙集團」)餘下的45%股份。代價乃由南沙集團持有的可供銷售物業按成本約人民幣45,030,000元償付。

於二零零七年三月，本公司與泰平就收購重慶時尚置業有限公司(「重慶時尚」)之全部權益簽訂一份買賣協議，代價為人民幣210,000,000元，其中包括重慶時尚欠賣方及其關連公司之約人民幣201,979,000元，該欠款須按與賣方協定之方式償還。

由於重慶時尚所有權之轉讓申請審批延遲，於二零零七年十月，本集團與泰平簽訂一份補充協議，據此，泰平同意轉讓全部股東權利及重慶時尚經營所產生的利益，且重慶時尚將由本集團管理及控制。由於本集團根據協議有權力監管重慶時尚之財務及經營政策，以從其經營活動中取得利益，重慶時尚自二零零七年十月起被列作本公司之附屬公司。

由於有關收購事項不屬於業務收購，收購佛岡同力盛、怡利發展及南沙集團乃列作收購資產及負債。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 29. 收購附屬公司(續)

已收購的佛岡同力盛、怡利發展、及南沙集團之淨資產如下：

	二零零七年 人民幣千元
資產淨值	
物業、廠房及設備	11,965
可供銷售物業	866,320
貿易及其他應收款	181,253
銀行結餘及現金	27,666
貿易及其他應付款	(626,769)
銷售按金	(95,489)
	364,946
於一間共同控制實體之權益	(29,499)
	335,447
以下列方式支付：	
現金	290,417
持作銷售物業	45,030
	335,447
收購附屬公司相關現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已支付代價	(290,417)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	27,666
	(262,751)

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 30. 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 31. 主要非現金交易

本集團於截至二零零八年及二零零七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，本集團收購其於共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體45%的權益。代價乃由本集團按成本人民幣52,529,000元持有的可供銷售物業償付，其中人民幣7,499,000元用作償付應付前股東款項。
- (iv) 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，而以此前出售予彼等的物業抵銷該等應付結餘款項。

### 32. 或然負債

於各結算日，本集團的或然負債如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就授予第三方的信貸而給予銀行的擔保	646,786	333,476

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。本公司董事認為，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。目前，本集團與賣方均在收集提交予法院的資料，該案件處於初步聆訊階段。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。



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 33. 其他承擔

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約但未撥備建築成本承擔	1,787,979	2,783,252
其他承擔(附註)	207,827	931,198

附註：

- (i) 於二零零七年十一月二十三日及於二零零七年十二月六日，本集團與廣州市國土資源局訂立兩份買賣協議，以收購位於廣州的兩幅土地，代價合共人民幣1,021,290,000元。於二零零七年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣90,092,000元，而餘款已於截至二零零八年十二月三十一日止年度悉數支付。
- (ii) 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。

### 34. 經營租賃承擔

#### 作為出租人

於結算日，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	11,176	9,825
第二至第五年(包括首尾兩年)	19,293	10,865
五年後	12,096	6,976
	42,565	27,666

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

於結算日，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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	10,506	7,490
第二至第五年(包括首尾兩年)	17,219	19,965
五年後	—	1,890
	27,725	29,345

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 34. 經營租賃承擔(續)

經營租賃款項主要指本集團就向租戶分租招牌而應付的租金。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。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就可供銷售物業訂立若干售後回租交易。為數約人民幣4,540,000元的款項已確認為收益，其中已計入於二零零七年十二月三十一日及於二零零八年十二月三十一日之相關經營租賃承擔分別約人民幣28,087,000元及人民幣21,535,000元。租期介乎五至八年，本集團可選擇續期。

### 35. 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。

於二零零八年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為60,063,200股(二零零七年：11,929,000股)，佔本公司該日已發行股份之2.67%(二零零七年：0.53%)。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 35. 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)	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)	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)	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	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

附註：該等購股權於二零零八年十二月三十一日到期。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 35. 以股份為基礎支付的交易(續)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度期間，合共授出56,000,000份購股權(二零零七年：11,929,000份)，且承讓人並無行使獲授之購股權。

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%-3.3%
預期股息回報率	1.5%

	2008A	2008B	2008C
加權平均股價	1.73港元	0.86港元	0.72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
預期波幅	60%	60%	60%
預計年期	各項購股權 之有效年期	三年	三年
無風險利率	1.9%至2.7%	2.7%	1.2%
預期股息回報率	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。

於截至二零零八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人民幣16,495,000元(二零零七年：人民幣11,533,000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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 36. 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。

### 37. 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：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
租金開支	—	—
租金收入	—	3,632
已付建築費	—	16,999
利息收入	—	2,360

上述交易乃與郭先生擁有重大影響的公司進行。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬(不包括董事酬金)如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
短期福利	7,132	4,227
以股份為基礎之付款	2,851	1,117
	<b>9,983</b>	5,344

於截至二零零八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) 如附註19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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 附屬公司詳情

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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
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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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
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
Auto Smart Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Bright Oriental Limited	香港	100%	1港元	投資控股
金奧財富基金投資有限公司 (前稱中國奧園地產集團 股份有限公司)	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
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
永順景集團有限公司	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 <sup>#</sup>	香港	50%	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
華景(香港)有限公司	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
豐豪國際有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
協泰(香港)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
偉金(香港)有限公司	香港	100%	1港元	投資控股
悅華管理有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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
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
悅量控股有限公司	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
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
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



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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
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
Warren Group 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
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
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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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
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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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%	45,021,900美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司	中國	100%	45,021,900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
重慶時尚置業有限公司^	中國	100%	人民幣 200,000,000元	物業發展
江門江奧地產開發有限公司*	中國	51%	人民幣 280,000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 2,000,000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

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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
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
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0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
廣州奧譽房地產開發有限公司#	中國	51%	人民幣 750,000,000元	物業發展

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 38. 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。
- \* 該等公司於二零零八年註冊成立。
- # 於二零零七年十二月三十一日，耀發投資有限公司及廣州奧譽房地產開發有限公司為本公司之全資附屬公司。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等公司成為本公司之共同控制實體。
- ^ 根據本集團於二零零七年十月簽訂之補充協議，本集團享有重慶時尚經營業務所產生之全部股東權利及利益，而重慶時尚須受本集團管理及控制。由於本集團有權監管重慶時尚的財務及經營政策，以根據協議從其業務中獲得利益，因此重慶時尚自二零零七年十月起被視為本公司之附屬公司。

# 財務概要

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益	214,675	854,931	883,733	2,501,397	<b>619,941</b>
除稅前溢利(虧損)	27,000	286,194	526,706	1,203,983	<b>(89,322)</b>
所得稅(開支)抵免	(34,872)	(96,621)	(227,403)	(601,612)	<b>31,857</b>
年度(虧損)溢利	(7,872)	189,573	299,303	602,371	<b>(57,465)</b>

## 綜合資產、權益及負債

於十二月三十一日

	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	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	548,987	487,027	276,077	448,585	<b>1,090,163</b>
流動資產	2,300,439	1,872,033	1,913,003	7,792,127	<b>7,258,247</b>
總資產	2,849,426	2,359,060	2,189,080	8,240,712	<b>8,348,410</b>
<b>權益及負債</b>					
非流動負債	437,958	279,349	206,859	1,341,473	<b>1,366,873</b>
流動負債	2,146,406	1,602,067	1,153,943	1,855,133	<b>2,092,152</b>
總負債	2,584,364	1,881,416	1,360,802	3,196,606	<b>3,459,025</b>
總權益	265,062	477,644	828,278	5,044,106	<b>4,889,385</b>
總權益及負債	2,849,426	2,359,060	2,189,080	8,240,712	<b>8,348,410</b>

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。

本二零零八年年報(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18樓1806-1807室,或以電子郵件方式發送至:[aoyuan.hk@aoyuangroup.com](mailto:aoyuan.hk@aoyuangroup.com)



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