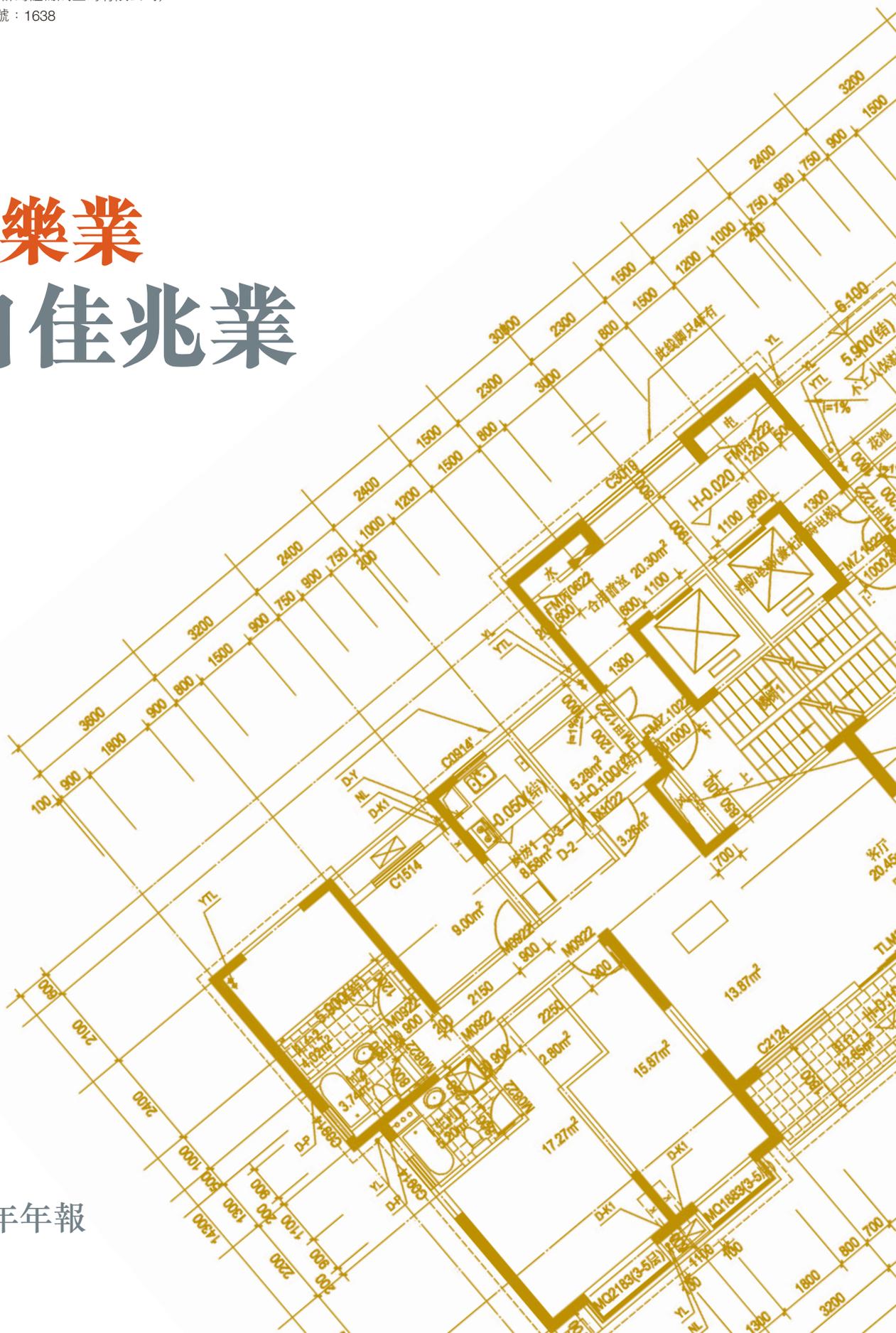




佳兆業集團控股有限公司*
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1638

佳居樂業 源自佳兆業



二零零九年年報

* 僅供識別

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「集團」或「佳兆業」）於1999年成立，是一家大型綜合性房地產公司，國內總部位於深圳。2009年12月9日，集團在香港聯合交易所有限公司主板正式掛牌上市（股票代號：1638.HK）。

集團專注於城市發展與城市運營，地產業務涉及大型住宅物業和綜合商用物業的規劃開發營運。集團業務在覆蓋深圳、廣州、東莞、惠州、珠海及其他珠三角地區城市的同時，已拓展至長三角地區和上海和江陰、成渝地區的成都、華中地區的長沙及環渤海地區的瀋陽等其他全國重要城市。



佳兆業秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極參與中國廣泛的城市發展與城市運營項目，為中國城市化建設注入更多的創造力。我們相信，我們的品牌「佳兆業」，是我們發展優質物業、超越行業標準要求以及致力為客戶提供滿意服務的承諾。

公司資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧先生
葉劍生先生
陳耿賢先生
金潔女士

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
霍義禹先生

薪酬委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

授權代表

郭英成先生
張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

合規顧問

新百利有限公司

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓
2001室

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行深圳市分行

法律顧問

香港法律及美國法律：
盛德律師事務所

中國法律：
金杜律師事務所

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

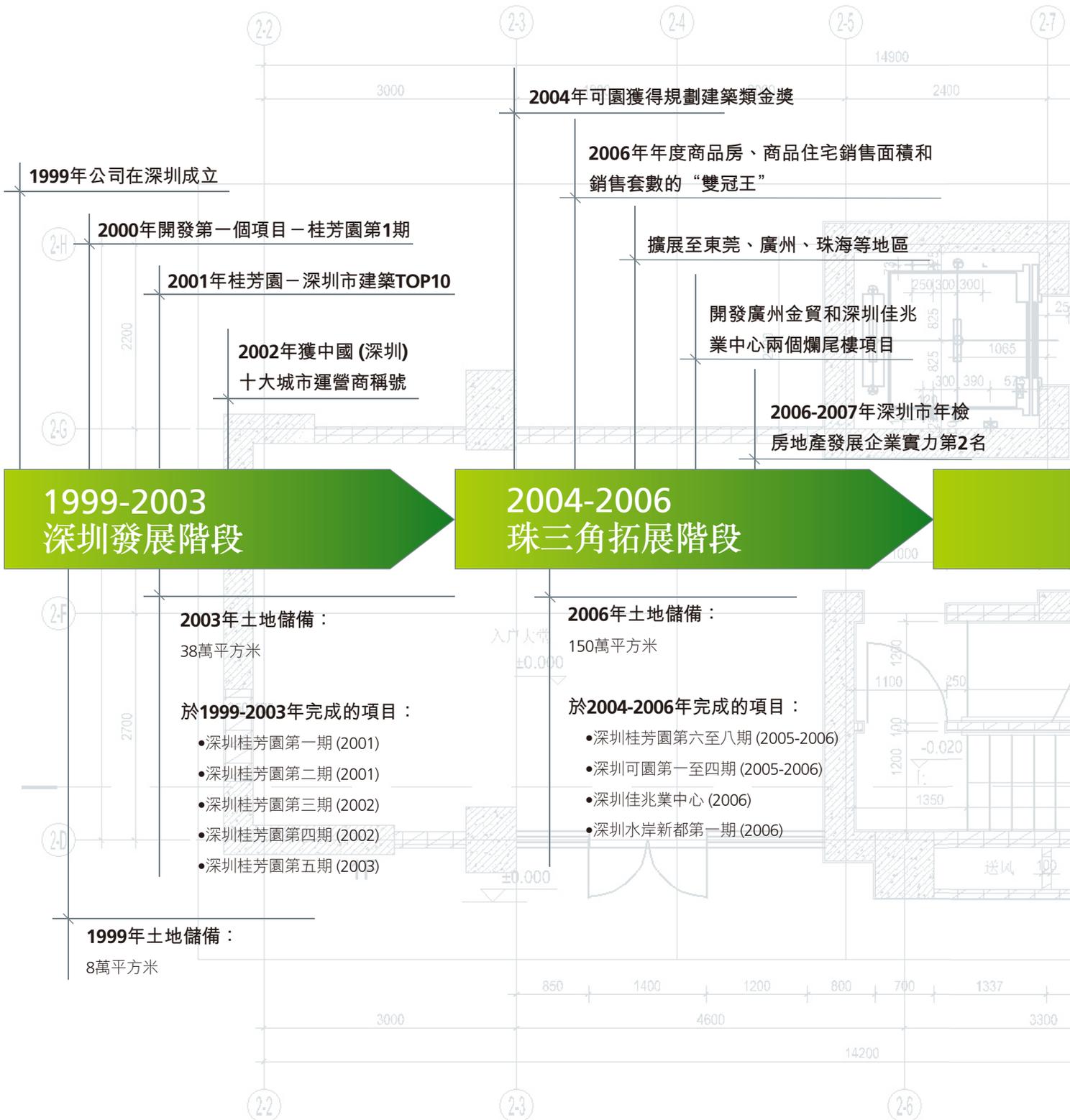
股份代號

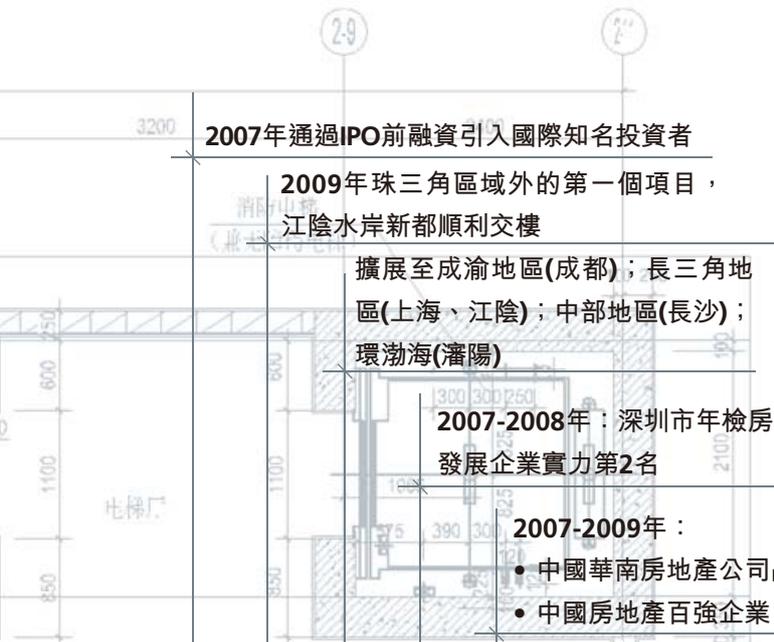
香港聯交所：1638.HK

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

大事記





2007年通過IPO前融資引入國際知名投資者

2009年珠三角區域外的第一個項目，
江陰水岸新都順利交樓

擴展至成渝地區(成都)；長三角地
區(上海、江陰)；中部地區(長沙)；
環渤海(瀋陽)

2007-2008年：深圳市年檢房地產
發展企業實力第2名

2007-2009年：

- 中國華南房地產公司品牌價值TOP10
- 中國房地產百強企業

2007-2009 全國擴張階段



2009年土地儲備：

1,263萬平方米

於2007-2009年完成的項目：

- 深圳可園第五至七期 (2007-2008)
- 深圳茗萃園第一至二期 (2008-2009)
- 深圳香瑞園 (2009)
- 深圳水岸新都第二至五期 (2007-2008)
- 廣州金貿項目 (2008)
- 東莞中央豪門 (2009)
- 江陰水岸新都 (2009)

2007年土地儲備：

308萬平方米

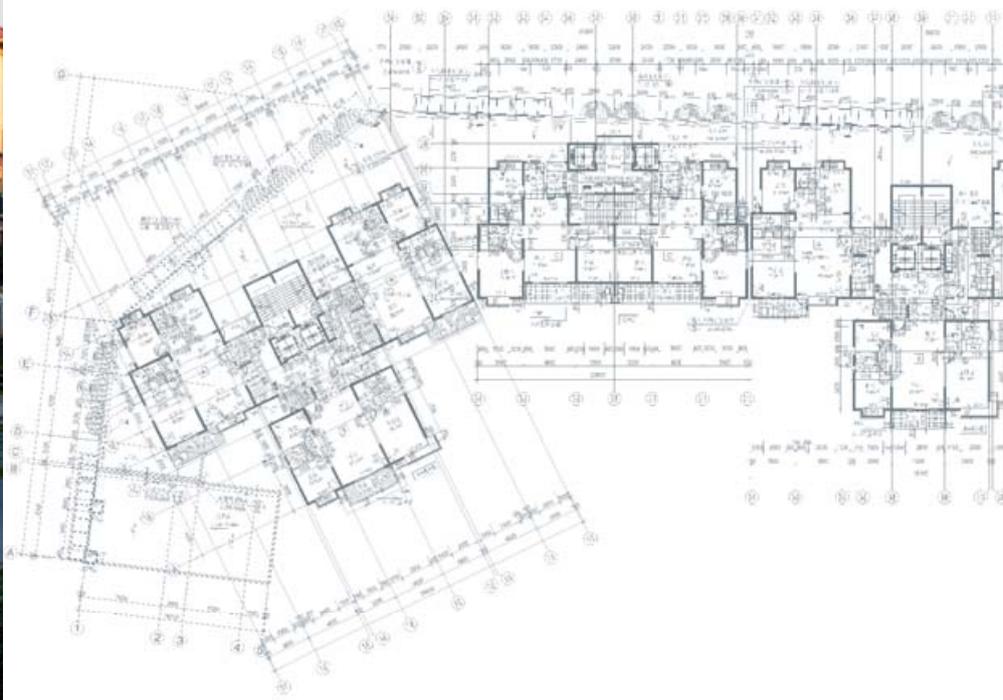
於2009年12月9日
成功在香港
聯合交易所主板
正式掛牌上市
(股票代號：1638.HK)







優質生活



主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），欣然提呈本集團自二零零九年十二月九日（「上市日期」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市後的首份年度業績報告。

二零零九年刻劃了佳兆業發展史上的里程碑，集團在慶祝成立十周年之同時，更在各位股東支持及本集團的實力印證下，成功於聯交所主板上市，這不僅是獲得國際資本市場與本地投資者的廣泛認同，亦是代表他們對集團的業務模式、產品定位、團隊管理及執行能力，以及公司未來的增長前景作出的肯定。集團更三度蟬聯華南地區「十大最具價值房地產品牌」榮譽，為佳兆業開啟了一個輝煌的新紀元。

在集團管理層及全體員工的共同努力下，佳兆業本年度的業績表現卓越。回顧期內，合約銷售面積約為68.81萬平方米，合約銷售突破人民幣60.0億元，分別較往年同期上升102%及114%。二零零九年，集團營業額為人民幣46.7億元，同比上升50.2%，權益持有人應佔溢利為人民幣5.48億元，按年增長9.4%，也較集團上市招股章程所預測的人民幣5.38億元，高出1.9%。此外集團淨負債與權益比率由二零零八年十二月三十一日184%減少至二零零九年十二月三十一日的42.5%。

本集團已經進入全國五個主要經濟區域包括珠三角地區、長三角地區、環渤海地區、成渝地區及華中地區的10個核心城市，並逐步進入全國化拓展的階段。合共開

發33個項目的豐富經驗，令本集團已形成具有較強核心競爭力的業務體系與地產品牌。集團土地儲備的總建築面積超過1,260萬平方米，足夠支持未來五年的發展。回顧期內，集團分別於江陰及瀋陽成功購得土地，維持低成本土地的優勢，繼續優化土地儲備組合，同時實現加大於長三角的投資並成功拓展至環渤海地區，發展並鞏固集團在該些戰略區域的發展力度。

本集團於二零零九年十二月與生命人壽保險股份有限公司訂立策略聯盟框架協議，於五年內共同拓展商業地產領域的投資機會，雙方將以租賃、買賣、信託、抵押融資等方式開展合作。是次策略聯盟為集團上市後首宗重要合作協議，亦是自二零零九年十月一日，新修訂的《中華人民共和國保險法》允許保險資金投資不動產後，生命人壽保險股份有限公司直接參與地產投資的重大策略合作協議。是次聯盟將有助集團拓闊融資管道，加強佳兆業收購高質素項目的實力，雙方亦可在商業地產投資與金融領域上產生協同效應，有利集團長遠穩健發展。

另一重要策略聯盟亦於回顧年度後成立。本集團於二零一零年三月與海航置業控股（集團）有限公司訂立策略聯盟框架協議，將共同對國內優質物業發展項目進行可行性論證，合作領域包括但不限於商業地產、寫字樓、旅遊地產等投資性地產項目、高尚住宅、商務公寓等住宅地產項目，並將積極研究與拓展在金融與營運領域的全面合作機會。

二零零九年國內房地產市場的起伏令人始料不及，年初全球金融危機令房地產業瀰漫着一片悲觀的情緒，但隨着中央政府推出一系列刺激經濟方案，並實施適度寬鬆的貨幣政策，加上貫徹房地產的優惠政策，置業需求隨著市場消費信心恢復而逐步釋放，令國內房地產市道於下半年迅速復甦，全國商品房全年的成交量和成交金額均創下了歷史新高。

經歷了二零零九年的快速增長，中國房地產市場呈兩極化趨勢，領先企業的土地資源及資金優勢愈趨強勁。在行業強勁復甦後，開發商目前面對於二零零九年底出台的一系列房地產調控政策，中央政府本著「有保有壓、區別對待」的原則，抑制投機性投資和房價非理性過度上漲，以穩定市場秩序，但最終是為促進中國房地產行業的長遠平穩健康發展。同時，政府提出要加快推進城市化進程，把未來城市化的重點放在中小城市和城鎮發展上，為二三線城市帶來更多的發展空間與發展機會，預期住房需求亦將隨經濟強勁增長而上升，可見中國房地產市場的未來增長空間仍然充滿機遇。

早在二零零四年，集團前瞻性預見隨著珠三角迅猛發展，受制土地資源的稀缺性，珠三角必然會學習香港經驗通過舊城改造來實現城市再造及增加土地供應。據此，集團在二零零四年開始積極參與相關舊改業務，在深圳布吉開發桂芳園八期項目，此後將成功經驗複製到現正熱售的金翠園等改造項目。經過多年的摸索實踐，集團在舊改業務板塊積累大量經驗豐富的舊改人才，截至二零零九年十二月三十一日，集團在珠三角範圍內已訂有合約安排的舊改項目佔地約420萬平方米。

二零零九年，集團舊改業務迎來系列利好因素。二零零九年八月二十五日，廣東省政府下發《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》的通知，隨後深圳市政府出台《深圳市城市更新辦法》，兩大政策的出台給集團在廣東省內(尤其是深圳)的舊改業務注入了新動力，並提供強而有力的政策保障。

憑藉佳兆業的多元化的物業組合、優質的土地儲備，以及健康的財政狀況，集團將可在市場中繼續長遠穩步發展。

在中國漫長的城市化進程中，房地產作為國民經濟的支柱產業，對中國的經濟發揮著不可替代的作用，我們對房地產市場長期的發展前景抱有信心。作為地產新銳，佳兆業已準備就緒邁進另一個十年，集團將以可持續的高效運營和快速增長的態勢昂然走向全國，矢志成為全國頂級房地產開發企業。

最後，本人謹此代表董事會衷心感謝所有股東、基礎投資者與商業夥伴於過去一年對集團的信任和支持，同時亦感謝各位員工上下一心、努力不懈，為集團爭取豐碩的成果。我們將繼續本著「佳居樂業、源自佳兆業」的精神，銳意創新，繼往開來，為客戶締造美好居亭，並全心竭誠為股東創造最佳的回報。

主席
郭英成

香港，二零一零年三月十八日



管理層討論及分析



業務回顧

二零零九年，國內經濟在中央政府一系列刺激經濟方案的保障下，國民經濟總體出現平穩發展的態勢，房地產市場逐漸回暖，圍繞中央「擴內需、調結構、保增長」的總體要求，各地方政府進一步出台相關有利政策，本集團審時度勢，順應市場趨勢發展，抓緊市場機會，實現理想增長。

年內，本集團的營業額為人民幣4,672.2百萬元，較上年度增長50.2%，股東應佔溢利為人民幣547.9百萬元，較上年度上升9.4%，每股基本盈利為人民幣0.138元（二零零八年：人民幣0.128元）。董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

回顧年內，集團在下列經營管理領域取得重大突破：



成功登陸香港主板市場

二零零九年十二月九日，本公司成功於聯交所主板上市(股份代號：1638.HK)，集資總額34.5億港元，標誌著本集團獲得了國際資本市場與香港投資者的認同，成功進入國際融資平台，為日後業務發展奠定穩固基礎。

合約銷售達人民幣60.2億元，創下歷史新高，在三大區域取得可觀業績

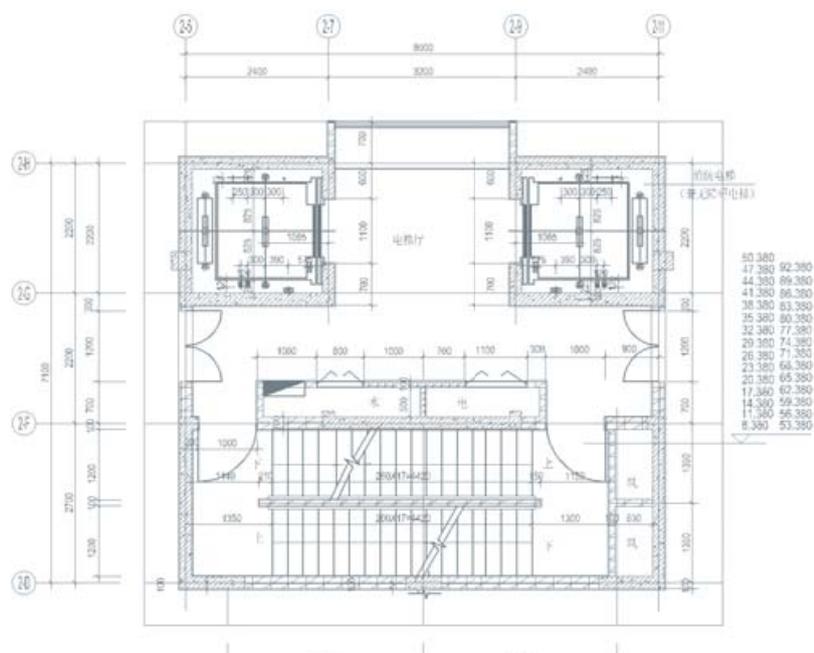
本集團已經進入全國五個主要經濟區域包括珠三角地區、長三角地區、環渤海地區、成渝地區及中部地區的10個核心城市，並逐步進入全國化拓展的階段，於二零零九年成功實現合約銷售額人民幣60.2億元，較上年度大幅增長114.0%，其中，在國家繼續加大經濟刺激力度的基礎上，通過四次全國主題營銷整合工作穩步推進銷售業績目標完成。這些措施有效應付市場起伏多變等不利因素，推進集團項目銷售的較快增長。

年內，本集團各區域的合約銷售數據詳情如下：

區域	項目個數	合約銷售面積 平方米	合同銷售金額 人民幣億元
珠三角	9	478,708	4,660
長三角	2	74,684	800
成渝地區	1	134,708	560
合計	12	688,100	6,020

加大品牌推廣工作，品牌知名度持續上升

回顧年內，本集團持續加強品牌推廣工作，成功取得多個行業榮譽，包括蟬聯「二零零九年中國華南區域房地產品牌價值TOP10」、「二零零九年中國房地產百強企業運營效率TOP10」、「二零零九年中國房地產百強」，業務專業領域獲得「二零零九年度中國最佳僱主企業」、「二零零九中國廣告主長城獎最具傳播力品牌」、「二零零九中國地產年會年度品牌大獎」、「國家一級資質物業管理企業」等，令本集團的品牌知名度不斷提升並邁向全國。



物業發展

1. 二零零九年完工項目

本集團採取直接及審慎的發展態度，適度調整開發規模，年內，本集團新完工項目建築面積42.3萬平方米。

2. 開發中項目

截止於二零零九年十二月三十一日止年度，本集團開發中項目建築面積約135.0萬平方米。

3. 物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供管理服務，管理物業面積約260.0萬平方米，一直以「服務創造價值」為目標，為本集團逾17,708戶業主提供物業管理服務。

本集團的主要物業管理運營主體佳兆業物業管理(深圳)有限公司於二零零九年十二月三十一日獲得國家建設部授予一級資質物業管理公司。本集團的物業管理公司將以此為契機，不斷提高企業的管理水平和服務品質，實現規範化、專業化服務，更好地為廣大業主提供優質、滿意的服務，創建具有良好品牌形象的物業管理企業。

4. 投資性物業及酒店業務

本集團具有多元化的發展戰略，特別是加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大整體收入基礎。

年內，本集團位於廣州天河核心區域的「柏西商都」正式開業運營，該項目總建築面積約38,202平方米，位於廣州成熟商圈，由公司自主經營，定位於金融服務、娛樂、高檔餐飲、百貨。

年內，本集團收購位於深圳市大鵬的金沙灣大酒店，該酒店為一家渡假型酒店，與深圳知名旅遊區域金沙灣水域、沙灘連為一體，其中酒店佔地面積為34,728平方米，建築面積17,901平方米，至此，本集團正式涉足酒店業運營。

土地儲備

本集團積極拓展土地儲備，持續維持低土地成本的優勢，進一步鞏固珠三角的領先地位，同時加大長三角投資，積極尋找機會進入環渤海的拓展戰略。截至二零零九年十二月三十一日止，集團土地儲備的總建築面積約為12.6百萬平方米，足夠應付未來五年的發展需要。

年內，本集團在江陰增加了兩幅商住土地，佔地面積55,206平方米，總建築面積為79,382平方米，是集團拓展長三角經濟區的策略體現；並成功購得「瀋陽青年大街」優質項目，佔地面積21,422平方米，總建築面積214,220平方米，這不僅顯示本集團正式進軍環渤海區域，更標誌著集團策略性的全國佈局。

年內，本集團新增的土地儲備詳情如下：

區域	項目	佔地面積 平方米	建築面積 平方米
珠三角	東莞雁田項目	16,186	40,465
珠三角	廣州江南大道	8,579	53,809
環渤海	瀋陽青年大街	21,422	214,220
長三角	江陰顧山項目	55,206	79,382
長三角	江陰總部經濟園	158,240	465,990
	全計	259,633	853,866

管理層討論及分析 (續)

於業績期後，集團通過行使買賣協議的期權成功收購深圳寶吉項目。寶吉項目位於深圳市龍崗阪雪崗片區，項目佔地面積約32.18萬平方米，土地性質現為工業用地。本項目擬根據二零零九年十二月一日施行的《深圳市城市更新辦法》進行更新改造，將項目用地轉為商住用途。該項目已被納入深圳市規劃和國土資源委員會於二零一零年三月五日發佈的第一批更新單元計劃。

本集團簽署股權買賣協議增持豐隆集團有限公司至100%權益，豐隆中心位於深圳福田區，佔地14,111平方米，總建築面積142,000平方米。豐隆中心包括一幢高層辦公室大樓，內設有大型餐飲區及商場。鑒於深港合作越見緊密，加上香港落實深港高鐵計劃，本集團對深圳市商用物業市場前景樂觀，該項目將讓集團進一步鞏固其於深圳商用物業市場之領導地位。



展望

二零一零年是公司定位於「承上十年啟下十年」的關鍵之年，雖然國際經濟形勢仍存在不明朗因素，但國內經濟經中央政府主導的一系列的經濟刺激措施後，通過內需帶動國內經濟保持穩步增長的勢頭，所以我們相信本集團的規模及盈利能力均還存在較大的提升空間。

基於上述分析，本集團管理層在二零一零年將重點圍繞如下事項予以開展工作：

堅持舊改戰略，保證核心區域土地儲備；並積極開拓在其它區域的土地儲備

集團在2004年開始前瞻性地積極參與舊改業務，通過舊城改造來獲取優質的土地資源，並在深圳布吉開發桂芳園八期項目、金翠園等項目上成功進行開發。經過多年的摸索實踐，集團在舊改業務板塊累積大量經驗豐富的舊改人才和土地項目儲備。

基於廣東省及深圳市分別在二零零九年末出台政策，給集團在廣東省內(尤其是深圳)的舊改業務注入了新動力，並提供強而有力的政策保障。根據深圳規劃與國土資源管理委員會公示的《二零一零年深圳市城市更新單元規劃

管理層討論及分析 (續)

制定計劃》第一批草案，集團在深圳的寶吉工業區、金沙灣大酒店以及橫崗安良五、六、七、八村項目均列入立項改造範圍。

在長三角，本集團繼續拓展高增長的二線城市，在環渤海、成渝和中部地區，積極尋找在省會城市的機會。

強化集團品牌

本集團將繼續強化公司品牌運作和推廣，加大銷售的執行力度，推動營銷品質提升工作，重點加強銷售服務的標準化水平及通過更好的物業管理提升售後服務的素質，進一步擴大本集團的品牌知名度。

加快業態整合，強化商業運營，擴大多元化收入來源

本集團將進行現有商業運營業務的整合，形成商業運營品牌化、專業化，同時積極在國內一線城市拓展新型商業項目，實施多元化發展戰略。

強化內部運營效率，提升盈利水平

本集團會透過加強內部管理，提高運營效率及產品標準化，落實成本控制工作，以及招聘專業優良人才，以面對市場變化與行業整合，滿足集團快速戰略擴張的需要。



管理層討論及分析 (續)

審慎經營，打造國際融資平台，保持良好的財務管理情況與抗風險能力

本集團一貫重視現金流管理，保持合理的現金水平，注意規模發展與有效發展的合理組合。通過在香港上市的地位，開拓更多元化的融資渠道，及提升集團在國際資本市場的知名度。本集團將繼續堅持以現金為本的策略，保持良好的資金狀況，並通過匹配產品推出計劃和銷售進度，能夠控制存貨規模於適當水平，從而增強抵禦市場風險的能力。

展望未來，集團將堅守公司的核心價值觀和充分發揮公司的核心競爭力，繼續在建築的價值、居住的體驗、服務的提升上孜孜不倦的追求，致力實踐「佳居樂業」的公司核心理念，爭取在中國房地產市場佔據重要的一席、為社會發展創造貢獻。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括(i)物業銷售的所得款項(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)物業管理費收入。收益主要由其三個業務分部所產生：物業開發、物業投資及物業管理。

收益由二零零八年約人民幣3,110.4百萬元增加至二零零九年約人民幣4,672.2百萬元，增加人民幣1,561.8百萬元，增長率為50.2%，此增加主要由於二零零九年的物業銷售增加。二零零九年內，由物業開發、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣4,513.3百萬元、人民幣100.4百萬元及人民幣58.5百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零八年的人民幣2,947.4百萬元增加至二零零九年的人民幣4,513.3百萬元，增加人民幣1,565.9百萬元，增長率為53.1%。此增加主要由於已交付總建築面積由二零零八年約303,218平方米增至二零零九年約494,632平方米所致，而每平方米平均售價由二零零八年約人民幣9,720元減至二零零九年約人民幣9,124元則部份抵銷該增幅，銷售均價降低是由於二零零八年交付廣州金貿的項目，該項目位於廣州商業中心區的黃金地段，並包括具有較高平均售價的甲級寫字樓及商場。於二零零九年為我們的收益帶來重大貢獻的物業為香瑞園、茗萃園第一期至第二期、江陰水岸新都第一期、深圳水岸新都第四期至第五期及中央豪門第一期。

租金收入

我們的租金收入由二零零八年的人民幣52.5百萬元增加至二零零九年的人民幣100.4百萬元，增加人民幣47.9百萬元，增長率為91.3%。此增加主要來自廣州金貿項目增加的商業空間，該商業空間於二零零九年出租。

管理層討論及分析 (續)

物業管理服務

我們來自物業管理費的收益由二零零八年的人民幣40.3百萬元增加至二零零九年的人民幣58.5百萬元，增加人民幣18.2百萬元，增長率為45.2%。此增加主要由於向廣州金貿的商用物業以及於二零零九年交付的住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

毛利

我們的毛利由二零零八年的人民幣867.1百萬元增加至二零零九年的人民幣1,320.1百萬元，增加人民幣453.0百萬元，增長率為52.5%。毛利率由二零零八年27.9%增至二零零九年約28.3%。

其他收益／(虧損)淨額

我們於二零零九年的其他收益淨額為人民幣37.2百萬元，而於二零零八年則有其他虧損淨額人民幣116.2百萬元。二零零九年的其他收益主要包括來自終止建議發展項目的賠償及一級土地整治合同的投資回報合共人民幣32.2百萬元。二零零八年的其他虧損淨額主要由於(i)茗萃園第一期及麗晶港第一期分別有減值虧損人民幣58.0百萬元及人民幣155.0百萬元，主要由於該兩個項目的預售及銷售受到二零零八年全球經濟放緩的不利影響，部分被(ii)二零零八年的匯兌收益人民幣95.2百萬元所抵銷(主要來自本公司於二零零七年下半年所借取的美元計值貸款的所得款項)。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零零八年的人民幣151.8百萬元增加至二零零九年的人民幣163.5百萬元，增加人民幣11.7百萬元，增長率為7.7%。此增加主要由於相對二零零八年，二零零九年的項目中有較多的預售活動而增加的廣告及其他宣傳開支。

行政開支

我們的行政開支由二零零八年的人民幣165.7百萬元增加至二零零九年的人民幣250.1百萬元，增加人民幣84.4百萬元，增長率為50.9%。此增加主要因為我們進行更多土地收購活動而令土地使用權的攤銷成本增加，我們於不同地區的租賃辦公室物業增加而令經營租賃開支增加以及擴充業務而令員工成本增加。

投資物業之公平值的變動

我們的投資物業公平值於二零零八年增加人民幣302.6百萬元及於二零零九年增加人民幣289.8百萬元。二零零八年的投資物業公平值增加主要由於將廣州金貿的商用物業加入我們的投資物業組合中。於二零零九年的投資物業公平值增加主要由於廣州金貿的投資物業公平值增加及將桂芳園第四期的商用物業加入我們的投資物業組合中。

金融衍生工具公平值之變動

我們於二零零九年錄得金融衍生工具公平值虧損人民幣85.3百萬元，而二零零八年則錄得金融衍生工具公平值收益人民幣27.2百萬元。於二零零七年九月，我們訂立信貸協議，據此，若干金融機構同意向我們提供該貸款。就該貸款而言，我們於二零零九年十二月九日就相關認股權證工具發行認股權證。金融衍生工具之公平值反映根據該貸款及認股權證工具發行之金融衍生工具之公平值。

管理層討論及分析 (續)

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零零八年的人民幣110.4百萬元增加至二零零九年的人民幣194.8百萬元，增加人民幣84.4百萬元，增長率為76.4%。此增加主要由於二零零九年項目數目及平均債款增加，原因是作為物業發展活動撥資的銀行借款增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零零八年的人民幣151.8百萬元增加至二零零九年的人民幣405.5百萬元，增加人民幣253.7百萬元，增長率為167.2%。我們的實際所得稅率由二零零八年的23.3%增加至二零零九年的42.5%。增加主要由於(i)二零零九年的匯兌收益減少，為人民幣1.4百萬元，而二零零八年則為人民幣95.2百萬元，其乃根據相關開曼群島法例獲豁免繳付所得稅；及(ii)二零零九年的土地增值稅有所增加，主要由於毛利增加及較多項目須繳納土地增值稅。

年度溢利

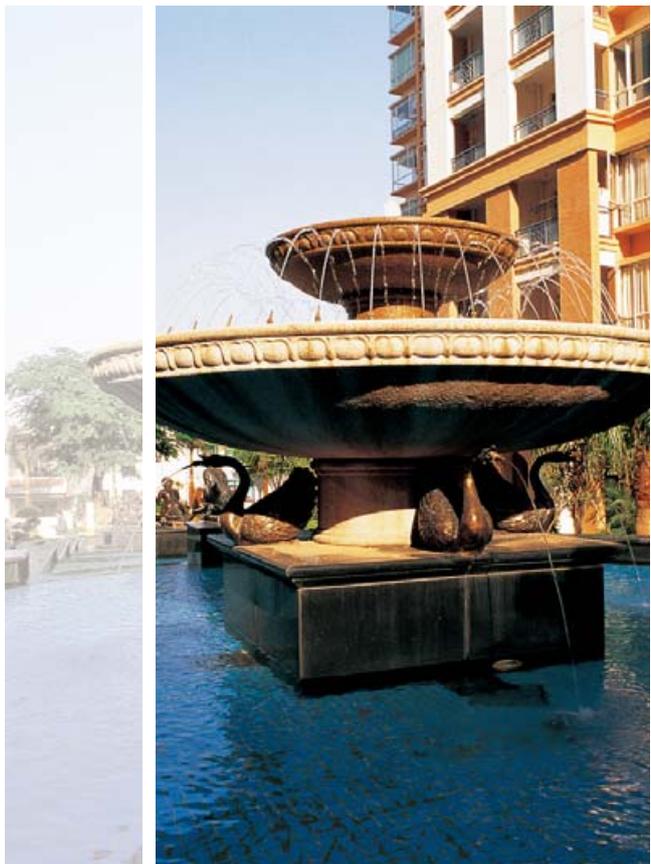
由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零零八年的人民幣500.9百萬元增加至二零零九年的人民幣547.9百萬元，增加人民幣46.9百萬元，增長率為9.4%。我們於二零零九年的淨利率為11.7%，二零零八年則為16.1%。二零零八年及二零零九年我們的純利潤(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為人民幣253.3百萬元及人民幣414.5百萬元，導致截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的純利率(不包括投資物業公平值變動、金融衍生工具公平值變動及相關遞延稅項)分別為8.1%及8.9%。

流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣3,727.4百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣785.1百萬元)，較二零零八年十二月三十一日增加374.8%。

根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後終止。此外，於二零零九年十二月三十一日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零零九年十二月三十一日，以上擔保存款合計為人民幣383.0百萬元。





借款及抵押本集團資產

本集團於二零零九年十二月三十一日的借款共約為人民幣6,546.6百萬元，其中約人民幣3,733.7百萬元將於一年內償還，約人民幣2,203.9百萬元將於兩年以後但五年內償還及約人民幣609.0百萬元將於五年以後償還。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣3,588.9百萬元，乃以總賬面值約人民幣5,664.4百萬元的本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。

除於二零零九年十二月三十一日結餘為100百萬美元的貸款乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。該貸款乃由本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保以及質押該等公司的股份所抵押。

本集團的本地銀行貸款附帶按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自貸款的浮動利率。我們不能確定其對我們的業務或中國物業市場的影響。然而，利率增加可能會對本集團的融資成本構成壓力。

槓桿

於二零零九年十二月三十一日，淨負債與權益比率為42.5% (二零零八年十二月三十一日：184.2%)。淨負債與權益比率乃以本集團的負債淨額(總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零零九年十二月三十一日，本集團的淨流動資產由二零零八年增加64.4%至人民幣7,857.6百萬元，而流動比率則由二零零八年十二月三十一日的1.68倍增至二零零九年十二月三十一日的1.95倍。

管理層討論及分析 (續)

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有大量港元金額，乃來自首次公開發售，而結餘為100百萬美元的該貸款乃以美元計值。由於人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規，於二零零九年十二月三十一日，港元並未就本集團的物業發展項目兌換為人民幣。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管匯兌風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保有關的或然負債約人民幣2,391.9百萬元(二零零八年：約人民幣1,629.0百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證時(以較早者為準)終止。

重大收購及出售資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

全球發售所得款項用途

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市，而本集團自全球發售籌得所得款項淨額約3,209.5百萬港元。於二零零九年十二月三十一日，本公司已應用約556.7百萬港元償還該貸款，約502.5百萬港元開發現有及未來項目，其乃符合本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程(「招股章程」)所披露的所得款項擬定用途。於二零零九年十二月三十一日，約2,150.3百萬港元的結餘仍為銀行存款。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共聘用2,678名僱員。截至二零零九年十二月三十一日止年度所產生的總員工成本約為人民幣120.3百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

管理層討論及分析 (續)

本公司於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司向本集團合資格僱員、行政人員或高級人員授予購股權，以供其認購本公司股份(「首次公開發售前購股權計劃」)。於二零零九年十二月三十一日，概無根據首次公開發售前購股權計劃行使或註銷購股權。本公司亦於二零零九年十一月二十二日有條件地採納購股權計劃，據此，本公司可向合資格參與者授予購股權以供其認購本公司股份(「購股權計劃」)。於二零零九年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出任何購股權。有關首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的其他資料，請參閱招股章程。

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。饒永先生為審核委員會之主席。

年度業績已由本公司審核委員會審核。

項目組合 一大綱

珠江三角洲地區 — 深圳、廣州、東莞、惠州、珠海

深圳桂芳園、可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、香瑞園、茗萃園、金翠園、上品雅園、李朗路項目、豐隆中心、南澳康保項目

廣州金貿項目、廣州佳兆業廣場、廣州江南大道

東莞中央豪門、東江豪門、帝景灣、雁田

惠州錦城山莊、惠州佳兆業中心、圓洲項目、惠州潼湖項目、惠州博羅項目、珠海灣仔項目



長江三角洲地區 — 上海、江陰

上海珊瑚灣雅園

江陰水岸新都、江陰總部經濟園、江陰顧山項目



華中地區 — 長沙

長沙水岸新都



成都 — 重慶地區 — 成都

成都麗晶港、華陽項目(雙流)、成都商貿園

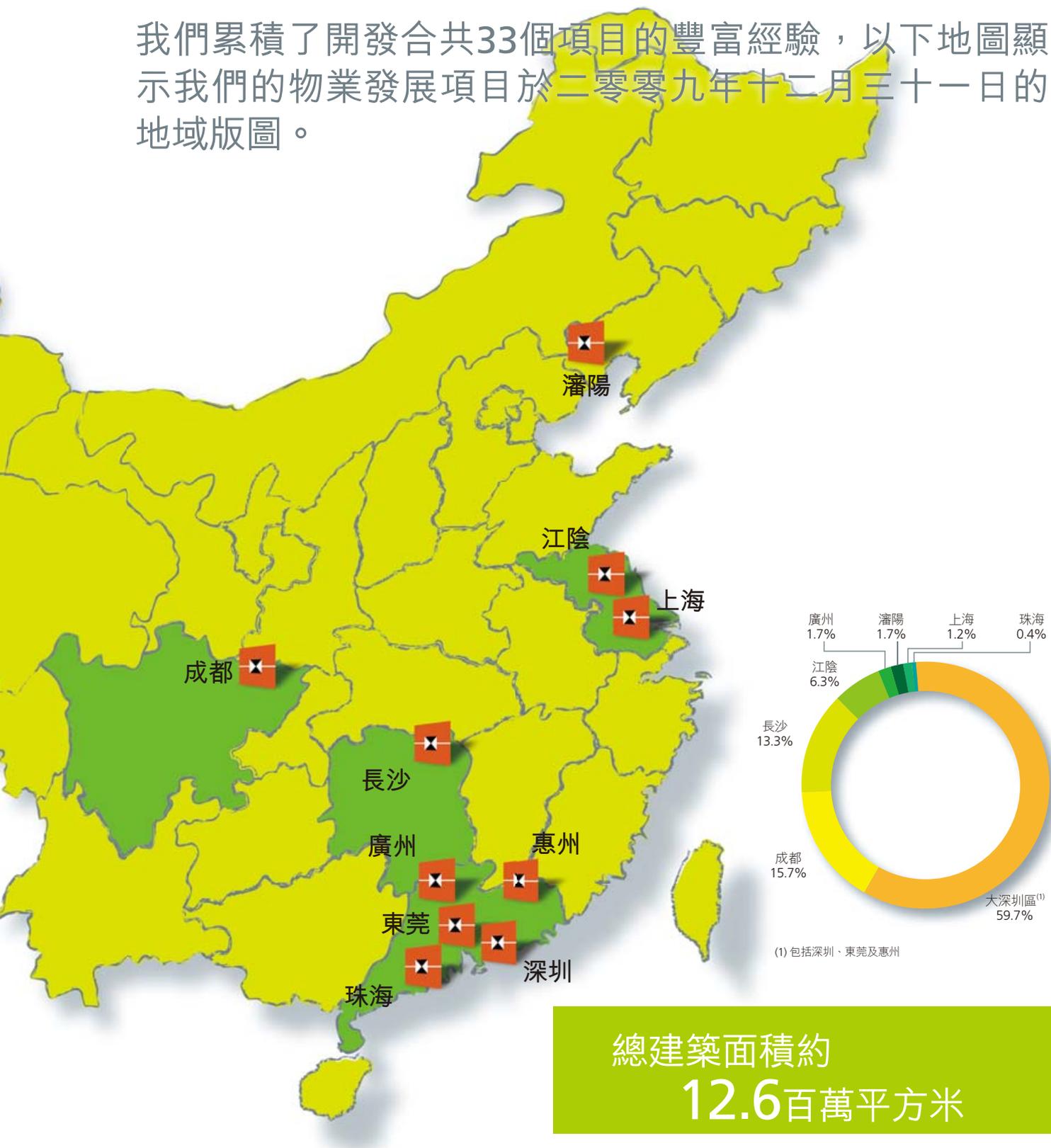


環渤海地區 — 瀋陽

瀋陽青年大街項目



我們累積了開發合共33個項目的豐富經驗，以下地圖顯示我們的物業發展項目於二零零九年十二月三十一日的地域版圖。



摘選物業項目資料 — 於二零零九年十二月三十一日

編號	項目	地點	類型	項目分期	
珠江三角洲地區					
1	深圳桂芳園	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮深惠公路及李朗路口	深圳	住宅	1-8
2	深圳可園	中國廣東省深圳市龍崗區布沙路	深圳	住宅	1-7
3	深圳佳兆業中心	中國廣東省深圳市福田區上步南路東南園路北	深圳	住宅	—
4	深圳水岸新都	中國廣東省深圳市龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅	1-5
5	深圳香瑞園	中國廣東省深圳市南山區北環高速公路北	深圳	住宅	—
6	深圳茗萃園	中國廣東省深圳市龍崗區平湖街道辦良安田社區平安大道	深圳	住宅	1-4
7	深圳金翠園	中國廣東省深圳市羅湖區翠竹路	深圳	住宅	—
8	深圳上品雅園項目	中國廣東省深圳市龍崗區坂田街道	深圳	住宅	—
9	深圳李朗路項目	中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮李朗路	深圳	住宅	—
10	深圳豐隆中心	中國廣東省深圳市福田區深南大道	深圳	商業	—
11	深圳南澳康保項目	中國廣東省深圳市龍崗區南澳鎮東涌村(鄰近東涌海灘)	深圳	住宅	—
12	廣州金貿項目	天河區體育西路191號	廣州	商業	—
13	廣州佳兆業廣場	中國廣東省廣州市天河區珠江新城B2-3地塊	廣州	商業	—
14	廣州江南大道	中國廣東省廣州市海珠區江南大道中99號	廣州	住宅	—
15	東莞中央豪門	中國廣東省東莞市石龍鎮王屋洲村	東莞	住宅	1-4
16	東莞東江豪門	中國廣東省東莞市企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅	1-3
17	東莞雁田項目	中國廣東省東莞市鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅	—
18	東莞帝景灣項目	中國廣東省東莞市石龍鎮新區政府廣場旁	東莞	住宅	—
19	惠州錦城山莊	中國廣東省惠州市古塘坳廟仔坑	惠州	住宅	1-2
20	惠州佳兆業中心	中國廣東省惠州市江北18號小區	惠州	商業	1-3
21	惠州圓洲項目	中國廣東省惠州市博羅縣圓洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅	—
22	惠州潼湖項目	中國廣東省惠州市潼湖村觀洞水庫	惠州	住宅	1-4
23	惠州博羅項目	中國廣東省惠州市博羅縣羅陽鎮橫坑翠美園村委會江南地段	惠州	住宅	1-10
24	珠海灣仔項目	中國廣東省珠海市灣仔區	珠海	住宅	—
成渝地區					
25	成都華陽項目	中國四川省雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅	1-3
26	成都麗晶港項目	中國四川省成都溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅	1-6
27	成都商貿園	中國四川省成都市雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業	1-2
環渤海地區					
28	瀋陽青年大街	中國遼寧省瀋陽市瀋河區靜大街東側	瀋陽	商業	1-3
華中地區					
29	長沙水岸新都	中國湖南省長沙市跳馬鄉金屏村	長沙	住宅	1-6
長江三角洲地區					
30	江陰水岸新都項目	中國江蘇省江陰市新華路南東外環路西人民東路北	江陰	住宅	1-3
31	江陰顧山項目	中國江蘇省江陰市顧山鎮幸福大街西側金顧山公園南側	江陰	住宅	—
32	江陰總部經濟園	中國江蘇省江陰市澄江街道名賢路南東外環路西人民東北及水岸新都東	江陰	住宅	1-3
33	上海珊瑚灣雅園項目	中國上海市奉賢區奉新鎮1街坊26/16丘	上海	住宅	1-4

總面積⁽¹⁾

附註：

- (1) 包括我們尚未取得土地使用權證、但已訂立土地出讓合同或已獲有關土地及資源局確認我們已從公開掛牌出售過程中獲勝項目。
- (2) 此表乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

項目組合 — 大綱 (續)

地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
		已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
160,514	580,135	580,135	—	—	100%
185,724	735,299	735,299	—	—	100%
5,966	98,241	98,241	—	—	100%
182,064	388,626	388,626	—	—	100%
57,984	143,796	143,796	—	—	100%
102,375	391,139	290,428	89,181	11,530	100%
9,066	104,285	—	104,285	—	100%
45,829	230,923	—	230,923	—	100%
69,941	104,910	—	—	104,910	100%
14,411	142,000	—	—	142,000	49%
73,305	44,000	—	—	44,000	100%
12,788	149,736	149,736	—	—	100%
7,106	117,575	—	117,575	—	100%
7,707	53,809	—	—	53,809	100%
70,938	387,876	135,925	108,368	143,583	100%
86,324	262,060	—	64,351	197,709	100%
54,548	136,370	—	—	136,370	80%
43,884	122,118	—	122,118	—	100%
89,998	267,995	—	—	267,995	100%
69,044	539,686	—	104,644	435,042	100%
20,400	61,200	—	—	61,200 ⁽²⁾	100%
731,487	731,487	—	—	731,487 ⁽²⁾	100%
1,663,969	4,326,319	—	—	4,326,319	100%
21,123	52,808	—	—	52,808	100%
182,666	767,197	—	—	767,197	100%
150,071	716,465	—	205,819	510,646	100%
133,269	493,095	—	—	493,095	100%
21,422	214,220	—	—	214,220	100%
673,536	1,685,702	—	80,055	1,605,647	100%
225,530	338,295	107,986	63,788	166,521	100%
55,206	79,382	—	—	79,382	100%
158,240	465,990	—	—	465,990	100%
104,796	155,152	—	60,642	94,510	100%
5,491,231	15,087,891	2,630,173	1,351,749	11,105,969	

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零零九年十二月三十一日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	地點	項目分期	總建築面積或 估計總建築面積 (平方米)
深圳茗萃園	深圳	3	89,181
深圳金翠園	深圳	—	104,285
深圳上品雅園項目	深圳	—	230,923
廣州佳兆業廣場 ⁽¹⁾	廣州	—	117,575
東莞帝景灣項目	東莞	—	122,118
東莞中央豪門	東莞	3	108,369
東莞東江豪門	東莞	1	64,351
惠州佳兆業中心	惠州	1	104,644
上海珊瑚灣雅園項目	上海	1	32,472
上海珊瑚灣雅園項目	上海	3	28,170
江陰水岸新都	江陰	2	63,788
長沙水岸新都	長沙	1	80,055
成都麗晶港項目	成都	1	205,819
			1,351,749

附註：

- (1) 就廣州佳兆業廣場而言，於二零零九年十一月三日，我們及一名獨立第三方訂立一項諒解備忘錄，乃有關於可能出售我們於廣州佳穗置業有限公司的100%股權，該公司為本項目的項目開發公司。可能的出售事項有待進一步磋商，以及須待簽立買賣協議，方可作實。

項目組合 — 大綱 (續)

可售面積或 估計可售面積 (平方米)	開工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
69,226	二零零九年二月	尚未取得	2011年第3季	100%
46,037	二零零八年九月	是	2010年第4季	100%
155,231	二零零八年六月	是	2010年第4季	100%
105,750	二零零八年七月	尚未取得	2010年第4季	100%
112,143	二零零八年四月	是	2010年第1季	100%
89,174	二零零九年八月	尚未取得	2011年第4季	100%
58,507	二零零九年一月	尚未取得	2011年第3季	100%
74,872	二零零九年八月	尚未取得	2011年第3季	100%
32,472	二零零九年二月	是	2010年第3季	100%
22,280	二零零九年十二月	尚未取得	2011年第1季	100%
2,567	二零零九年七月	尚未取得	2011年第2季	100%
75,508	二零零九年九月	尚未取得	2010年第4季	100%
198,907	二零零八年八月	是	2010年第4季	100%
1,092,673				

項目組合 一大綱 (續)

用作未來發展物業

下表載列我們於二零零九年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	地點	項目分期	預計總 建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳茗萃園	深圳	4	11,530	2012
深圳李朗路項目	深圳	—	104,910	2013
深圳豐隆中心 ⁽²⁾	深圳	—	142,000	2014
深圳南澳康保項目	深圳	—	44,000	2011
東莞中央豪門	東莞	4	143,583	2012
東莞東江豪門	東莞	2-3	197,709	2012
東莞雁田項目 ⁽²⁾	東莞	—	136,370	2011
惠州園洲項目	惠州	—	61,200	2012
惠州錦城山莊	惠州	1-2	267,995	2011
惠州佳兆業中心	惠州	2-3	435,042	2012
惠州潼湖項目	惠州	1-4	731,487	2013
惠州博羅項目 ⁽²⁾	惠州	1-10	4,326,319	2011
珠海灣仔項目	珠海	—	52,808	2013
廣州江南大道 ⁽²⁾	廣州	—	53,809	2012
成都華陽項目	成都	1-4	767,197	2011
成都麗晶港項目	成都	2-6	510,646	2011
成都商貿園	成都	1-2	493,095	2012
長沙水岸新都	長沙	2-6	1,605,647	2011
上海珊湖灣雅園項目	上海	2, 4	94,510	2011
瀋陽青年大街 ⁽²⁾	瀋陽	1-4	214,220	2013
江陰水岸新都項目	江陰	3	166,521	2011
江陰顧山項目 ⁽²⁾	江陰	—	79,382	2012
江陰總部經濟園 ⁽²⁾	江陰	1-3	465,990	2012
總數			11,105,969	

附註：

- (1) 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。
- (2) 我們還未取得該等項目的土地使用權證，除了我們已經取得了博羅項目建築面積約為1,023,430平方米的相關土地證，還沒取得土地證的那部分，我們已訂立土地出讓合同或已獲有關土地及資源局確認我們已從公開掛牌出售過程中獲勝項目。

持有作投資物業 — 於二零零九年十二月三十一日

項目	地點	項目分期	類型	總建築面積 (平方米)	完工時間
深圳桂芳園	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 深惠公路及 李朗路口	4/6	商業	8,632	二零零二年十月
深圳佳兆業中心	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路東 南園路北	—	商業	19,556	二零零六年八月
廣州金貿項目	中國 廣東省 廣州市 天河區 體育西路191號	—	商業和車位	44,958	二零零八年五月

項目組合 — 重點物業

珠江三角洲地區 — 深圳

香瑞園

香瑞園位於深圳市南山區。此項目的總地盤面積約為57,984平方米，總建築面積約為143,796平方米。香瑞園為一個綜合住宅項目，由三幢低層及八幢高層公寓式樓宇，以及獨立式洋房組成，備有配套設施。



上品雅園

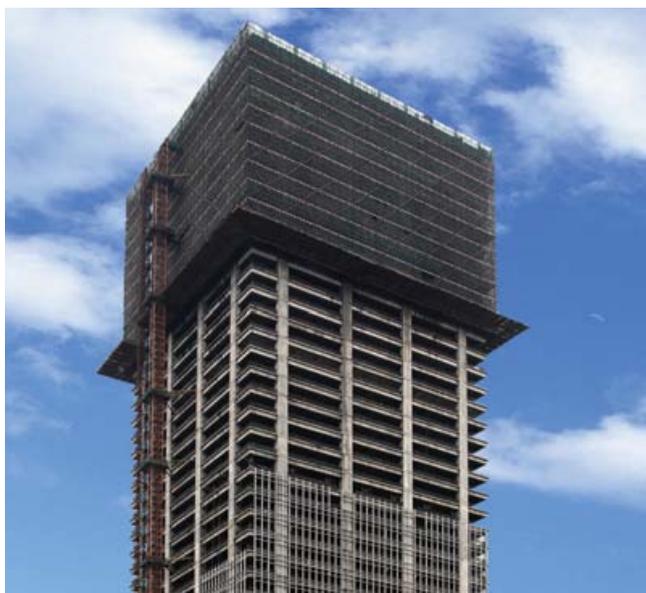
上品雅園位於深圳市龍崗區。該項目總地盤面積約為45,829平方米，總建築面積約為230,923平方米。上品雅園為一個綜合住宅項目，主要由多幢高層公寓式樓宇組成，並包括零售物業。該項目亦設有一所幼稚園。



珠江三角洲地區 — 廣州

廣州金貿項目

廣州金貿項目位於天河區廣州商業中心區內的黃金地段，鄰近地鐵1號線及3號線地鐵站及廣州火車東站。此項目的總地盤面積約為12,788平方米，總建築面積約為149,736平方米。廣州金貿項目為一個商業項目，主要由一幢51層高相連寫字樓(內設商場)組成。



廣州佳兆業廣場

廣州佳兆業廣場位於廣州市天河區廣州商業中心區。此項目的總地盤面積約為7,106平方米，總建築面積約為117,575平方米。廣州佳兆業廣場預期為一個商業項目，主要由一幢高層寫字樓及商場組成。於二零零九年十一月三日，我們及一名獨立第三方訂立一項諒解備忘錄，乃有關於可能出售我們於廣州佳穗置業有限公司的100%股權，該公司為本項目的項目開發公司。可能的出售事項有待進一步磋商，以及須待簽立買賣協議，方可作實。



珠江三角洲地區 — 東莞

帝景灣

帝景灣位於東莞市石龍鎮。此項目的總地盤積約為43,884平方米，估計總建築面積約為122,118平方米。



珠江三角洲地區 — 惠州

惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市江北區，鄰近惠州市政府大樓。此項目的總地盤面積約為69,044平方米，總建築面積約為539,686平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由高層公寓式樓宇及商用配套物業組成。此項目分為三期。

惠州博羅項目

惠州博羅位於惠州市博羅縣。此項目的總地盤面積約為1,663,969平方米，總建築面積約為4,326,319平方米。惠州博羅項目預期為一個住宅項目。此項目預期將分為十期。



長江三角洲地區 — 江陰

江陰水岸新都

江陰水岸新都位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為225,530平方米，總建築面積約為338,295平方米。江陰水岸新都為一個住宅項目，主要由獨立式洋房及高層公寓式樓宇組成。此項目分為三期。



江陰總部經濟園

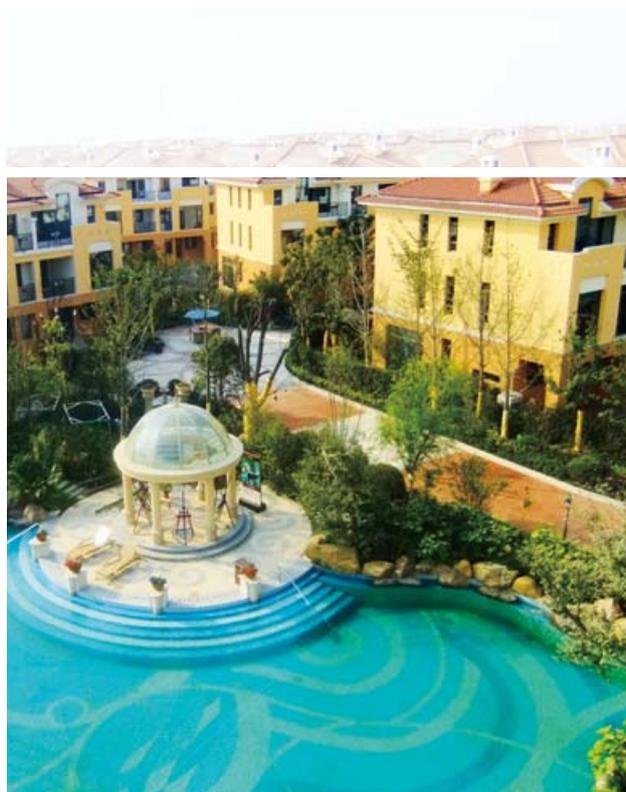
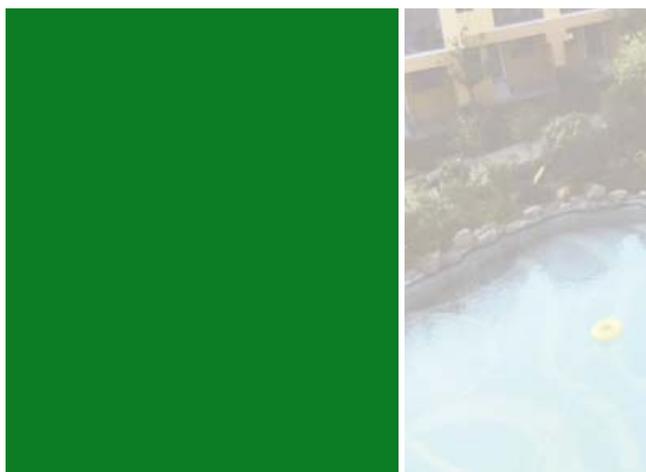
江陰總部經濟園位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為158,240平方米，總建築面積約為465,990平方米。江陰總部經濟園預期為一個商住項目，包括公寓大樓、寫字樓、商業及一間酒店。此項目預期分為三期。



長江三角洲地區 — 上海

上海珊瑚灣雅園

上海珊瑚灣雅園位於上海市奉賢區。此項目的總地盤面積約為104,796平方米，總建築面積約為155,152平方米。上海珊瑚灣雅園預期為一個住宅項目，主要由獨立式洋房及高層公寓式樓宇組成。該項目預期將分為四期。



華中地區 — 長沙

長沙水岸新都

長沙水岸新都位於長沙市長沙縣。此項目的總地盤面積約為673,536平方米，總建築面積約為1,685,702平方米。長沙水岸新都預期為一個住宅項目，由低層及高層公寓式樓宇、獨立式洋房及迭加別墅組成。此項目分為六期。



成都 — 重慶地區 — 成都

成都麗晶港

麗晶港位於成都市溫江區。此項目的總地盤面積約為150,071平方米，總建築面積約為716,465平方米。麗晶港為一個住宅項目，此項目亦將包括一個會所及一所幼稚園，預期將分為六期。



環渤海地區 — 瀋陽

瀋陽青年大街項目

青年大街項目位於瀋陽市沈河區金廊商圈。此項目總地盤面積約21,422平方米，總建築面積約214,220平方米。青年大街項目預期為一個商住項目，包括住宅、寫字樓、商業組成。







174



董事及高級管理人員簡介

執行董事

郭英成

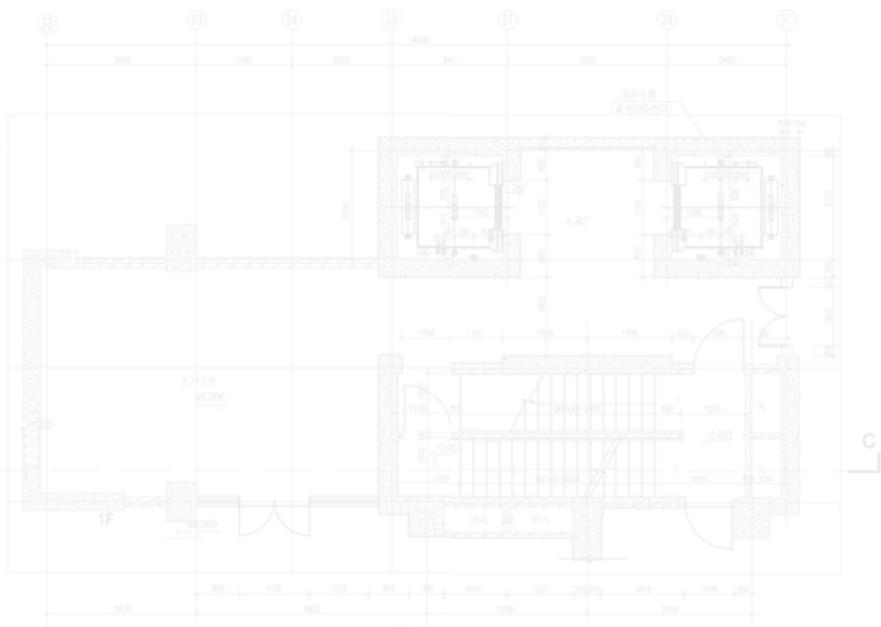
郭先生，45歲，為我們的主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發及投資管理擁有豐富經驗。於一九九九年，郭先生製訂我們的目標，於郊區開發大型住宅物業，連接於中國選定城市的公共交通工具及其他市區設施。自此，彼曾帶領我們開發及完成多個不同項目，包括桂芳園、可園及水岸新都。於二零零三年，在郭先生的指揮下，我們採用新開發模式，收購及翻新有問題及未落成物業。憑藉此額外開發模式，我們續建佳兆業中心(為深圳一項曾有問題及僅部分落成的物業)及將之推出市場。彼為郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

郭英智

郭先生，43歲，為我們的副主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團副主席兼董事。郭先生主要負責整體項目策劃。自一九九九年，郭先生一直主管我們物業開發的項目策劃及管理。郭先生領導我們業務拓展策略的推行，藉此我們於中國十個城市設立業務。彼為郭英成先生及郭俊偉先生的兄弟。

孫越南

孫先生，46歲，為我們的副主席，並於二零零九年十一月十七日獲委任為執行董事。彼於二零零九年九月獲委任為我們的副主席及於二零零九年十一月獲委任為我們的執行董事。孫先生主要負責投資管理及商業房地產管理。孫先生於二零零一年七月加入我們，出任深圳佳兆業地產首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、深圳佳兆業地產副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及業務行政經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主管、法律部副主管及人事部副主管。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。



執行董事(續)

譚禮寧

譚先生，46歲，為我們的副主席，於二零一零年三月八日獲委任為我們的執行董事。譚先生主要負責制訂本集團之投融資策略。於加盟本集團前，為中華人民共和國其中一間具領導地位之物業發展商之執行董事兼首席財務官。譚先生於二零零七年十二月至二零零八年十一月曾擔任盛高置地(控股)有限公司執行董事，負責該公司之企業融資活動及投資者關係。於二零零五年四月至二零零七年十一月，譚先生為合生創展集團有限公司副董事總經理兼首席財務官，負責制訂該集團之財務策略，以及執行該等財務計劃。譚先生亦曾擔任青島啤酒股份有限公司之獨立非執行董事。於一九九八年三月至二零零五年四月，譚先生於工商東亞融資有限公司任職，並於二零零二年五月獲委任為董事總經理(投資銀行部)。於工商東亞融資有限公司任職期間，譚先生曾處理多項企業融資活動，包括併購、債務及股本融資。在此之前，譚先生亦曾於數間大型國際投資銀行任職，負責企業融資；亦曾於一間跨國石油公司任職，負責業務發展。譚先生獲英國倫敦大學倫敦大學學院(University College London, University of London)頒授工程學理學士學位，並獲劍橋大學頒授博士學位。彼亦為特許金融分析師。

葉劍生

葉先生，35歲，為我們的執行董事及總裁。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的執行董事及於二零零九年九月獲委任為我們的總裁。葉先生主要負責我們日常營運的整體管理。葉先生於二零零六年十月加入我們，出任深圳佳兆業地產副財務總監，並於二零零七年十月至二零零九年九月出任副總裁。於加入我們之前，葉先生為深圳市飛尚實業發展有限公司(為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司)財務副總經理。於二零零四年至二零零五年，彼為天津合生珠江房地產開發有限公司(為於聯交所上市的合生創展集團有限公司(香港股份代號：0754)的地區公司)財務總監。葉先生亦曾於廣東發展銀行股份有限公司深圳分行任職逾七年。葉先生於一九九六年畢業於廣州中山大學，取得國際貿易學士學位，其後於二零零二年在中國西南財經大學取得金融碩士學位，並於二零零四年在香港科技大學取得工商管理碩士學位。

陳耿賢

陳先生，38歲，為我們的執行董事兼副總裁。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為本集團的執行董事，且自二零零九年一月起出任我們的副總裁。陳先生主要負責成本控制、採購及工程。陳先生於房地產業擁有逾10年經驗。彼於一九九九年六月加入我們，並曾於本集團內擔任多個職位，包括深圳佳兆業地產的副總經理、執行董事及主席。陳先生於二零零七年二月完成中國東北師範大學行政管理兼讀課程。

執行董事(續)

金潔(舊名為金亞紅)

金女士，46歲，為我們的執行董事。彼於二零零九年十一月十七日加入本公司並獲委任為我們的執行董事。金女士主要負責有關投資、收購及境外企業重組的事宜。金女士獲授加拿大投資經理的專業職稱。金女士於金融業(包括銀行、融資及證券)擁有18年豐富經驗。金女士於二零零九年二月退任瑞士信貸(香港)有限公司投資銀行總監。過往，彼曾於瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行、大福證券集團、加拿大帝國商業銀行及加拿大皇家銀行擔任多個職位。彼亦曾於商務部對外投資司任職四年。金女士於一九八四年畢業於中國對外經濟貿易大學，取得經濟學學士學位。

獨立非執行董事

張儀昭

張先生，39歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生目前分別為Universal Travel Group (NYSE: UTA)首席財務官以及China Green Agriculture, Inc. (NYSE: CGA)、China Education Alliance, Inc. (NYSE: CEU)及China Carbon Graphite Group (OTC BB: CHGI)獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及組合管理擁有逾13年經驗。張先生過往曾於Energroups Holdings Corporation (OTC BB: ENHD)、Shengtai Pharmaceutical Inc. (OTC BB: SGTI)、Chinawe Asset Management Corporation (OTC BB: CHWE)、China Natural Resources Incorporation (NASDAQ CM: CHNR)及卡森國際控股有限公司(香港股份代號：0496)擔任高級職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計。

饒永

饒先生，51歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾25年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

獨立非執行董事(續)

霍義禹

霍先生，39歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。霍先生目前為國際金融及重組顧問公司Ferrier Hodgson的執行董事，自一九九七年起一直於Ferrier Hodgson任職。彼為香港會計師公會、澳洲執業會計師公會及香港董事學會會員。霍先生於一九九五年畢業於澳洲國立大學，取得商業學士學位。

高級管理層

韓振捷，韓先生，42歲，自二零零七年二月起擔任本集團副總裁。韓先生主要負責我們於長江三角洲地區的業務營運。彼於二零零七年一月再度加入我們，擔任深圳佳兆業地產副總經理。自二零零零年起，韓先生為中國註冊一級建築師。韓先生於建築業擁有逾10年經驗。於二零零五年至二零零六年，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司(為一間物業開發公司)設計副總監。於二零零二年至二零零五年，彼於本集團擔任多個職位，包括總建築師、設計部經理、可園項目經理及設計總監。於二零零零年至二零零二年，韓先生擔任深圳華新國際建築工程設計顧問有限公司副總經理及副總建築師。於一九九七年至二零零零年，彼擔任城脈建築設計(深圳)有限公司建設部經理，負責建築繪圖及設計。於一九九一年，韓先生畢業於中國清華大學，取得工程學學士學位。

吳學軍，吳先生，40歲，於二零零九年八月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的人力資源、行政及物業管理。於一九九八年九月至二零零九年七月，吳先生任職於深圳天音通信發展有限公司(為一間流動電訊產品分銷商)，曾擔任多個職位，包括人力資源部經理、人力資源部部長及助理總裁。過往，吳先生曾於希捷科技(深圳)有限責任公司出任人力資源主任兩年。吳先生於一九九一年畢業於中國中南工業大學(現稱中南大學)，取得機械工程學學士學位。

張驥，張先生，37歲，於二零零九年九月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的資本管理、內部審計及合規事宜。張先生於二零零九年六月加入我們，出任總裁助理。於加入我們之前，張先生於二零零七年六月至二零零九年六月為鴻榮源集團有限公司(為一間房地產公司)副總經理。彼於二零零五年六月至二零零七年五月出任深圳市飛尚實業發展有限公司(為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司)財務總監。於二零零零年七月至二零零五年六月，張先生為深圳市鴻基(集團)有限公司(為一間房地產公司)財務總監。於一九九八年一月至二零零零年六月，彼於深圳一間國際會計公司任職。張先生於一九九三年畢業於中國西安公路交通大學，取得會計學學士學位。

高級管理層(續)

張鴻光，張先生，42歲，於二零零九年十月獲委任為本集團首席財務官，並自二零零九年十一月起擔任本公司的公司秘書兼聯席授權代表。張先生主要負責我們的企業融資，會計及投資者關係。張先生於二零零八年七月加入我們，出任財務總監。彼自一九九六年八月起為美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並自二零零零年九月起為美國CFA Institute認可的特許金融分析師。張先生擁有逾15年的審計、財務、會計及併購活動的經驗。於二零零三年三月至二零零八年三月期間，張先生曾於寶途集團國際有限公司(為一間節日產品生產公司)擔任多個職位，包括財務總監、首席財務官及顧問。於一九九四年至二零零三年期間，彼於羅兵咸永道會計師事務所工作。張先生於一九九零年畢業於香港大學，取得物理及數學(榮譽)學士學位，並於一九九二年取得倫敦大學帝國理工學院量子領域及基本作用力碩士學位(優異成績)。

除上文所披露者外，概無其他有關我們的董事及高級管理層成員的資料需要根據上市規則第13.51(2)條的規定予以披露。

公司秘書

張鴻光。有關張先生的經驗概述，請參閱上文「高級管理層」一段。

社會責任報告

企業公民是集團的核心價值之一。在過去的一年，集團努力實踐企業公民責任，全面推動員工、業主、社區大眾、弱勢群體、非政府組織等各利益攸關者的相關活動。我們相信通過全面推動各類企業與民眾一同參與的社會公益活動，可以讓更多需要幫助的人從中受惠。

集團的發展離不開社會各界的支援，隨著企業不斷發展，佳兆業將繼續履行更多的企業社會責任，為創建「佳居樂業」的企業理想而努力，做一個對社會負責任的企業公民。

一、社區文化及服務

- 宣導綠色環保理念

集團旗下物業公司以強烈的社會責任感積極宣導綠色環保理念，多次在各社區內向業主宣傳環保意識。2009年間，組織各物業社區業主參與園區植樹和社區綠化，宣導愛護樹木的綠色理念；在各社區內增設廢舊電池等生活垃圾回收箱，提高業主環保意識；同時，還向各物業社區業主免費派發環保購物袋3萬餘個。



- **營造文明和諧社區氛圍**

為積極營造健康快樂、文明和諧的社會氛圍，集團旗下物業公司在2009年舉辦「心服務·心感動」服務年活動。舉辦了「愛心鄰里節」、「孝心登山節」等各類社區文化活動約160場次；組織社區業主參與外出義演；常年在社區內開展免費義診、免費維修家電等便民服務；積極營造鄰里和諧的社區氛圍，真正讓業主實現「佳居樂業」。



二、社會公益與慈善捐款

- **啟動深圳白衣天使關愛工程**

2009年10月，集團向深圳市關愛辦捐贈200萬元人民幣愛心款項，成立「佳兆業白衣天使關愛基金」，為救死扶傷做出貢獻的醫務工作者開展系列關愛活動。希望通過此次系列活動的舉行，體現企業關注生命與健康的核心價值觀，為營造和諧的醫患關係，形成關愛醫務工作者的良好社會氛圍，共建和諧社會，貢獻自己的一份心力。



- **支援深圳市員警系統建設**

作為良好社會環境、良好經濟環境的受益者，佳兆業推進警民關係、法治社會及公眾安全。2009年4月，集團旗下深圳地產公司向深圳市員警基金會捐贈100萬元人民幣，用於扶助為深圳公安事業做出巨大奉獻的人民警察，特別是有特殊困難的民警和離退休的老民警。2009年12月，再次向深圳市公安局員警訓練學校捐贈40萬元人民幣。支持學校在公安教育和民警培訓方面的教育工作。

- **積極豐富區域文化生活**

集團旗下東莞地產公司關注提升石龍地區居民的文化生活及精神文明建設。2009年5月，出資12萬元人民幣與東莞石龍鎮政府共同舉辦「石龍杯」龍舟競技大賽；2009年12月，與東莞石龍鎮團委共同舉辦2009年石龍「佳兆業杯」業餘羽毛球大賽；促進當地的民眾的體育事業的發展，體現企業關注體育事業，關愛健康的核心價值觀。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司深明提升企業管治水平的價值及重要性，有助提高企業績效及問責性。董事會將會致力制訂及採納高水平的企業管治準則，注重內部監控、公允披露及向本公司全體股東問責等方面，以符合法律及商業標準。

自本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所主板上市以來，除下文披露者外，本公司一直遵從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14所載之企業管治常規守則(「守則」)之條文。

(A) 董事會

董事會組成

於二零零九年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、郭英智先生(副主席)、孫越南先生(副主席)、葉劍生先生(總裁)、陳耿賢先生、金潔女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。董事會負責整體管理本公司的營運。郭英成先生為郭英智先生的兄弟。

自上市日期起至二零零九年十二月三十一日，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零零九年十二月三十一日，董事會由九名董事，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。

本公司已為董事及高級管理人員購買責任保險，就彼等履行職責時引起的任何法律責任提供保障。

董事會轉授權力

董事會授權管理層(由本公司執行董事及其他高級行政人員組成)，負責實行由董事會不時採納的策略及方針，並處理本集團日常營運業務。執行董事及高級行政人員定期會面，檢討本集團整體的業務表現、協調整體資源及作出財務及營運決定。董事會亦對於彼等之管理權力，包括管理層須向董事會作報告的情況，作出清晰的指引，並會定期檢討轉授權力的安排，確保彼等切合本集團的需要。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納根據上市規則附錄10所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等由上市日期至二零零九年十二月三十一日期間已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司就可能擁有本公司之未公開股價敏感資料之有關僱員，包括董事，訂立有關進行證券交易的書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不低於標準守則之條文。

本公司沒有發現有關僱員違反僱員書面指引的情況。

董事就財務報表承擔之責任

董事知悉其有責任根據法例規定及適用的會計準則，編製本集團財務報表，並知悉其有責任確保適時公佈本集團財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報「獨立核數師報告」內。

主席及總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席及總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。自上市日期至二零零九年十二月三十一日，主席及總裁分別由郭英成先生及葉劍生先生出任，務求加強各自之獨立性、問責性及責任承擔。

主席擔任領導角色，負責按照本公司採納的良好企業管治守則，以有效的方式發揮董事會的職能，並須為本公司注入企業文化及推動策略計劃。根據守則條文A.2.1條及A.2.2條，主席須確保就董事會會議上提出之事項向全體董事作適當提要，並須確保全體董事適時獲得充份、完整及可靠之資料。另一方面，總裁的主要職責為推動及實行由董事會批准及授權的目標及政策，並須負責本集團之日常管理及營運，以及制定本公司的組織架構、管制系統及內部程序，呈予董事會批准。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及其股東之利益。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司全體獨立非執行董事已按照上市規則第3.13條向本公司確認彼等之獨立性。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均具備其獨立性。

董事會會議

董事會定期會面商討及制定本集團的整體策略以及營運及財務表現。董事可親自出席或以電子通訊方式參與會議。

本公司於二零零九年十二月九日上市，由上市日期至二零零九年十二月三十一日期間，沒有召開董事會會議。本公司將最少每年四次(約每季一次)定期舉行董事會會議。董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦會發出合理通知。

由二零零九年一月一日至二零零九年十二月八日期間，董事會召開兩次會議。個別董事出席董事會會議的次數如下：

	出席次數／ 會議次數
執行董事	
郭英成先生(主席)	2/2
郭英智先生(副主席)	2/2
孫越南先生(副主席)	1/2
葉劍生先生(總裁)	1/2
陳耿賢先生	1/2
金潔女士	1/2
獨立非執行董事	
張儀昭先生	1/2
饒永先生	1/2
霍義禹先生	1/2

根據守則之守則條文第A.1.1條，董事會須定期會面，並每年最少召開四次會議。我們認為，自上市日期起，董事透過參與首次公開發售活動，對本集團之業務及營運有足夠認知。

全體董事於會議前，均須先獲提供相關事項資料，並可提出商討事項，納入董事會會議議程內。董事可隨時聯絡各高級行政人員及公司秘書，並由本公司付費尋求獨立專業意見。根據守則之守則條文第A.1.5條及A.1.6條，董事會會議及董事委員會會議紀錄由會議之公司秘書妥為保管，於任何董事在任何合理情況及合理通知下，該等紀錄應予公開查閱。董事會會議及董事委員會會議紀錄均已對董事會考慮的事項及達致的決定，包括由董事提出的任何關注事項或表達的任何意見，予以足夠詳細的記錄。董事會會議的會議紀錄初稿及最終定稿分別於舉行董事會會議後的合理時間內發送全體董事，分別供董事發表意見及作記錄之用。

根據守則之守則條文A.1.8條，若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存在被董事會認為屬重大的利益衝突，有關事項不會以傳閱文件方式處理或委員會處理(根據董事會會議上通過的決議案而特別就此事項成立的合適董事委員會除外)，而應由董事會召開會議處理。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事會出席該董事會會議。

董事會程序符合本公司之公司章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。

董事之委任、重選及罷免

每名本公司執行董事及獨立非執行董事均與本公司以指定任期訂立服務合約或簽訂委任函，並於本公司日後股東週年大會(「股東週年大會」)告退及膺選連任。章程細則列明，任何由董事會委任以填補董事會之臨時空缺的董事，任期僅至本公司首次股東大會止，屆時於該大會上合資格膺選連任。另外，任何由董事會委任作為現有董事會額外成員的董事，任期僅至本公司下屆股東週年大會止，屆時合資格膺選連任。

按照章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，佔當時董事人數三分之一(若董事人數並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一)之董事須輪席告退，惟各董事(包括以指定任期委任之董事)須最少每三年輪席告退一次，屆時均符合資格膺選連任。

本公司股東可於任何按照章程細則召開及舉行的股東大會上隨時罷免一名任期並未屆滿的董事，而不論章程細則或本公司與該名董事之間訂立之任何協議有相反規定。

董事委員會

董事會轄下已成立三個委員會，分別為提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，負責監督董事會及本公司事務的特定方面。本公司所有董事委員會均於界定書面職權範圍下成立，該職權範圍可供股東於本公司網站查閱。董事委員會有充足資源以履行其職責，另在合理要求下，可由本公司付費在適合情況下尋求獨立專業意見。

提名委員會

提名委員會的主要職責為考慮及向董事會推薦具有適當資格的人選成為董事會成員，並負責定期及在有需要時檢討董事會的架構、規模及組成。

其書面職權範圍包括向董事會推薦董事之委任、評估董事會之組成及按委員會認可之若干指引評估董事會接續之管理。該等指引包括適合之專業知識及行業經驗、個人操守、健全性及個人技能及成員所付出之時間。提名委員會挑選及推薦候選人出任董事職務，在有必要時將包括考慮相關介紹信及委聘外部專家。

提名委員會由主席郭英成先生以及成員張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生組成。由於本公司於二零零九年十二月九日上市，大部份現職董事於二零零九年十一月獲委任，故截至二零零九年十二月三十一日止年度，提名委員會沒有召開會議。提名委員會認為，在上市日期至二零零九年十二月三十一日期間，毋須檢討董事會的規模及組成，亦毋須物色任何新董事會成員。由二零一零年起，提名委員會將每年最少召開一次會議。

審核委員會

審核委員會的職責為審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部監控制度及審閱本公司財務報表。其書面職權範圍符合守則的條文，並解釋了審核委員會的角色及董事會向其轉授的權力。

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括主席饒永先生以及成員張儀昭先生及霍義禹先生。由於本公司於二零零九年十二月九日上市，審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度沒有召開會議。審核委員會於二零一零年三月十七日召開了會議並已審閱本集團二零零九年業績。審核委員會已向董事會推薦於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之外聘核數師。由二零一零年起，審核委員會將每年最少召開兩次會議。

薪酬委員會

薪酬委員會的職責為就董事的薪酬及其他福利提供推薦意見。薪酬委員會亦定期檢討所有董事的薪酬，確保彼等獲得合理的薪酬水平。其書面職權範圍符合守則的條文。根據守則條文第B.1.4條，薪酬委員會公開其職權範圍，解釋其角色及董事會向其轉授的權力。薪酬委員會由主席郭英成先生以及成員張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生組成。

由於本公司於二零零九年十二月九日上市，薪酬委員會沒有召開會議。由二零一零年起，薪酬委員會將每年最少召開一次會議。

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及財務報表附註26。

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

於財務部的協助下，董事會負責編製本公司及本集團的財務報表。在編製財務報表的過程中，董事會已採納香港財務報告準則，並貫徹使用及採用合適的會計政策。董事會旨在於年度及中期報告以清晰及均衡的評估方式向股東匯報本集團的表現，並適時作出適當的披露及公告。根據守則之條文第C.1.1條，管理層會向董事會提供解釋及資料，讓董事會可以就提交予董事會批准的財務及其他資料作出知情評估。

本公司之外聘核數師—羅兵咸永道會計師事務所的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第69頁內。

外聘核數師酬金

自二零零七年起，本公司已委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之外聘核數師。

於回顧年度內，羅兵咸永道會計師事務所為本公司進行之核數服務費用為人民幣3.5百萬元及非核數服務費用為人民幣1.8百萬元。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其成效，並設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存賬簿記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法例、規則及規例。

董事已就本集團之內部監控系統的整體成效進行檢討，並已設立內部審核部門執行定期財務及營運檢討，及為本公司及其附屬公司進行審核。內部審核部門的工作將確保內部監控系統按計劃適當運作及妥善執行。

外聘核數師進行審核過程中已就其所注意到的本公司內部監控及會計程序的不足作出匯報。

(C) 與股東之溝通及投資者關係

本公司已建立及保持不同的溝通渠道與本公司股東及公眾聯繫，確保彼等獲得本公司的最新消息及發展。本公司透過刊發中期及年度報告、公告、通函、新聞稿及通訊，發佈本公司之財務業績、企業資料、物業項目及主要活動等相關資料。董事會相信有效的投資者關係能促成較低的資金成本，為本公司的股票帶來較高的市場流通性，取得較穩定的股東基礎。因此，本公司致力保持企業高透明度，依循的政策是適時向股東、投資者、分析師及銀行家披露相關資訊。我們的投資者關係團隊的其中一項主要任務，就是讓彼等知悉我們的企業策略及業務營運。

根據守則條文，股東大會主席須於大會上就每項實際獨立的事宜，提出各項決議案。董事會主席應出席該股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(如適用)的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其正式委任的代表)在股東週年大會上回答提問。獨立董事委員會(如有)的主席亦應在任何批准關連交易或任何其他須經獨立股東批准的交易的股東大會上，回應問題。本公司會安排在股東週年大會舉行前最少足20個營業日，以及在所有其他股東大會舉行前最少足10個營業日，向股東發出通告。股東大會主席須於大會開始時確保解釋以投票方式進行表決的詳細程序，然後回答股東提出有關以投票方式進行表決的問題。

於二零零九年十二月三十一日，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量。

董事會報告

董事會(「董事會」)謹此提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

企業重組及首次公開發售

本公司根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法律第三條,經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)於二零零七年八月二日於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

為籌備本公司股份於聯交所上市,本公司進行重組以理順本集團結構,繼而成為組成本集團的公司的控股公司。重組詳情載於本公司於二零零九年十一月二十六日刊發的招股章程。

透過於全球發售中按發售價每股3.45港元發行1,000,000,000股股份,本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司,其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理。本公司附屬公司的活動及詳情載於綜合財務報表附註38。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第74頁的綜合全面收益表。

股息

董事會不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

物業及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註16。

附帶可分拆認股權證的貸款

年內本公司附帶可分拆認股權證的貸款(「貸款」)變動詳情載於綜合財務報表附註19。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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

儲備

年內儲備變動詳情載於綜合財務報表的「綜合權益變動表」一節。

發行認股權證

就附帶可分拆認股權證的貸款而言，本公司根據二零零七年九月十二日(於二零零九年十月二十七日修訂及重列)簽立的認股權證工具向原認股權證持有人發行A組及B組認股權證。向原認股權證持有人發行A組及B組認股權證是換取彼等參與貸款。

A組認股權證賦予其持有人權利認購33,349,997股認股權證股份，相當於本公司首次公開發售完成後本公司經擴大已發行股本約0.667%。A組認股權證可按每股人民幣0.10元的價格行使，並已於二零零九年十二月九日獲悉數行使。

B組認股權證賦予其持有人權利按本公司首次公開發售之發售價每股3.45港元認購54,522,511股認股權證股份，相當於本公司經擴大已發行股本約1.09%。B組認股權證可無償予以行使，並已於二零零九年十二月九日獲悉數行使。

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣3.7百萬元(二零零八年：人民幣2.8百萬元)。

董事

截至二零零九年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

	委任日期
執行董事	
郭英成先生	二零零七年八月八日
郭英智先生	二零零七年八月八日
孫越南先生	二零零九年十一月十七日
譚禮寧先生	二零一零年三月八日
葉劍生先生	二零零九年十一月十七日
陳耿賢先生	二零零九年十一月十七日
金潔女士	二零零九年十一月十七日
獨立非執行董事	
張儀昭先生	二零零九年十一月十七日
饒永先生	二零零九年十一月十七日
霍義禹先生	二零零九年十一月十七日

按照組織章程細則第84(1)條細則，郭英成先生、郭英智先生及霍義禹先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並同意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

本公司各執行董事(除郭英成先生及郭英智先生外)已與本公司簽訂為期三年的服務合約，合約將繼續直至其中一方方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。郭英成先生及郭英智先生於二零零九年十一月十七日獲重新任命為本公司執行董事。

本公司各獨立非執行董事與本公司簽訂委任函，任期自上市日期起為期一年，合約將繼續直至其中一方方向另一方發出不少於三個月事先書面通知而予以終止。

概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據載於上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益：

董事名稱	身份	家族權益 (附註2)	相關股份 (於本公司權益 衍生工具下) (附註3)		總計	佔本公司已發行 股本概約百分比 (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的	3,442,672,192(L)	—	3,442,672,192(L)	68.85(L)	3.00(S)
	贈予人／受益人	150,000,000(S)		150,000,000(S)		
郭英智	郭氏家族信託基金的	3,442,672,192(L)	—	3,442,672,192(L)	68.85(L)	3.00(S)
	贈予人／受益人	150,000,000(S)		150,000,000(S)		
孫越南	個人	—	3,000,000(L)	3,000,000(L)		0.06
葉劍生	個人	—	2,900,000(L)	2,900,000(L)		0.06
陳耿賢	個人	—	2,850,000(L)	2,850,000(L)		0.06
金潔	個人	—	1,750,000(L)	1,750,000(L)		0.04
張儀昭	個人	—	500,000(L)	500,000(L)		0.01
饒永	個人	—	500,000(L)	500,000(L)		0.01
霍義禹	個人	—	750,000(L)	750,000(L)		0.02

附註：

- (1) 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- (2) 大昌投資有限公司(「大昌」)、大豐投資有限公司(「大豐」)及大正投資有限公司(「大正」)各自的全部已發行股本是由昌裕投資有限公司(「昌裕」)持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited(「Good Health」)全資擁有，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以作為郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金之贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。
- (3) 該等購股權由本公司根據首次公開發售前購股權計劃授出。本公司的首次公開發售前購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註36。

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

董事名稱	相聯法團名稱	身份	於相聯法團的	
			股份數目	持股百分比 (%)
郭英成(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1,000	100
郭英智(附註)	大昌	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	大豐	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	大正	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1	100
	昌裕	郭氏家族信託基金的贈予人／ 受益人	1,000	100

董事會報告 (續)

附註：

大昌、大豐及大正各自的全部已發行股本是由昌裕持有，而昌裕則由Good Health Investments Limited全資擁有，Good Health Investments Limited乃由Seletar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人分別擁有50%及50%權益。Credit Suisse Trust Limited以作為郭氏家族信託基金的受託人身份行事。郭氏家族信託基金為郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立的全權信託，受益人包括郭氏家族的直系家族成員。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生均為郭氏家族信託基金之贈予人，因此被當作擁有由大昌、大豐及大正持有的股份的權益。

除上文披露者外，概無董事得知任何人士(非本公司董事或主要行政人員)擁有或被視為擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所的本公司股份、本公司或其任何相聯法團的相關股份或債券的任何權益或淡倉。概無董事或其配偶或十八歲以下之子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本證券或債券權利，或於二零零九年十二月九日(本公司股份於聯交所開始交易當日)至二零零九年十二月三十一日期間行使任何該等權利。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零零九年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

於二零零九年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本概約 百分比 (%)
大昌	實益擁有人	法團	1,136,081,824 (L)(附註2)	22.72(L)
大豐	實益擁有人	法團	1,170,508,544 (L) 150,000,000 (S)(附註2)	23.41(L) 3.00(S)
大正	實益擁有人	法團	1,136,081,824 (L)(附註2)	22.72(L)
昌裕	受控法團權益	法團	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註2)	68.85(L) 3.00(S)
Good Health	受控法團權益	法團	3,442,672,192(L) 150,000,000(S) (附註2及3)	68.85(L) 3.00(S)

董事會報告 (續)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本概約 百分比 (%)
Seletar Limited Investments Pte Ltd.	受控法團權益	法團	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註3)	68.85(L) 3.00(S)
Serangoon Limited	受控法團權益	法團	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註3)	68.85(L) 3.00(S)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註4)	68.85(L) 3.00(S)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註4)	68.85(L) 3.00(S)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註4)	68.85(L) 3.00(S)
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人/受益人	家族信託	3,442,672,192 (L) 150,000,000(S)(附註4)	68.85(L) 3.00(S)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註5、6、7及23)	75.83(L) 14.31(S)
TCG Holdings Cayman II, LP.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註5、6、7及23)	75.83(L) 14.31(S)
Temasek Holdings (Private) Limited	受控法團權益	法團	3,941,570,651(L) 715,688,491(S) (附註5、6、7及23)	75.83(L) 14.31(S)
Credit Suisse Group AG	受控法團權益	法團	302,299,741(L) 150,000,000(S)(附註8)	6.05(L) 3.00(S)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000(L) 150,000,000(S)(附註8)	6.00(L) 3.00(S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000(L) 150,000,000(S)(附註8)	6.00(L) 3.00(S)

董事會報告 (續)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本概約 百分比 (%)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245(L) 865,688,491(S) (附註8及23)	82.15(L) 17.31(S)
CAGP Ltd	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註6、9、10及23)	75.83(L) 14.31(S)
CAGP General Partner, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註9、10及23)	75.83(L) 14.31(S)
CAGP III Co-Investment, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註9、10及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Asia Growth Partners III L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註9、10及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註12、13及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Asia Real Estate II GP. L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註11、12及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註11及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註12及23)	75.83(L) 14.31(S)

董事會報告 (續)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本概約 百分比 (%)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註12及23)	75.83(L) 14.31(S)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註13及23)	75.83(L) 14.31(S)
Credit Suisse (USA) Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註14及23)	75.83(L) 14.31(S)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註14及23)	75.83(L) 14.31(S)
Credit Suisse Private Equity, Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註14及23)	75.83(L) 14.31(S)
Diversified Asian Strategies Fund	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註15及23)	75.83(L) 14.31(S)
DLJ Real Estate Capital IV. Inc.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註16及23)	75.83(L) 14.31(S)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註16及23)	75.83(L) 14.31(S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註16及23)	75.83(L) 14.31(S)
Forum Asia Realty Income II, L.P	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註17及23)	75.83(L) 14.31(S)

董事會報告 (續)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本概約 百分比 (%)
Longhill Holding Company Ltd.	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註18及23)	75.83(L) 14.31(S)
PMA Capital Management Limited	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註19及23)	75.83(L) 14.31(S)
PMA Credit Opportunities Fund	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註19及23)	75.83(L) 14.31(S)
PMA Focus Fund	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註20及23)	75.83(L) 14.31(S)
PMA Temple Fund	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註21及23)	75.83(L) 14.31(S)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,851(L) 715,688,491(S) (附註16、22及23)	75.83(L) 14.31(S)

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌、大豐及大正各自之全部已發行股本由昌裕持有，而昌裕則由Good Health全資擁有。
3. Good Health乃由Selestar Limited及Serangoon Limited作為Credit Suisse Trust Limited的代名人及受託人擁有50%及50%權益。
4. Credit Suisse Trust Limited以作為由郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生於二零零八年五月二十三日成立之全權信託(「郭氏家族信託基金」)的受託人身份行事。郭氏家族信託基金的受益人包括郭氏家族的直系家族成員(包括郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生)。郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生各自為郭氏家族信託基金的贈予人，因此被視為擁有大昌、大豐及大正所持有之股份之權益。
5. Temasek Holdings (Private) Limited乃由TCG Holdings Cayman II, LP全資擁有，而TCG Holdings Cayman II, LP則由TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.全資擁有。

董事會報告 (續)

6. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P. 為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd的控股權益。
7. TCG Holdings Cayman II, L.P. 為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P. 的控股權益。
8. Credit Suisse Group AG 為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及Credit Suisse (International) Holding AG 的母公司。
9. Carlyle Asia Growth Partners III L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號，由其一般合伙人CAGP General Partner, L.P. (根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號) 代為行事，而CAGP General Partner, L.P. 則由其一般合伙人CAGP, Ltd. (根據開曼群島註冊成立的獲豁免公司及投資基金) 代為行事。
10. CAGP III Co-Investment, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人CAGP General Partner, L.P. (根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號) 代為行事，而CAGP General Partner, L.P. 則由其一般合伙人CAGP, Ltd. (根據開曼群島註冊成立的獲豁免公司及投資基金) 代為行事。
11. Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd. (根據開曼群島註冊成立的獲豁免公司及由Carlyle Asia Real Estate II, GP, L.P. 全資擁有) 代為行事。
12. Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate Ltd. (根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司) 代為行事。
13. Carlyle Offshore Partners II, Ltd. 全資擁有TCG Holdings Cayman II, L.P.，而TCG Holdings Cayman II, L.P. 則全資擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.，TC Group Cayman Investment Holdings, L.P. 則全資擁有CAGP Ltd。
14. Credit Suisse Private Equity, Inc. 由Credit Suisse (USA), Inc. 全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc. 則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc. 全資擁有。
15. Diversified Asian Strategies Fund 為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間由PMA Capital Management Limited 全資擁有的投資公司。PMA Capital Management Limited 則由PMA Credit Opportunities Fund 全資擁有。
16. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P. 由DLJ Real Estate Capital IV, L.P. 全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P. 則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc. 全資擁有，DLJ Real Estate Capital IV, Inc. 則由Credit Suisse Private Equity, Inc. 全資擁有。
17. Forum Asian Realty Income II, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號，由其一般合伙人Forum Asian Realty Income II GP Limited (根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司) 代為行事。
18. Longhill, Ltd. 為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P. 及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P. 的聯屬實體。
19. PMA Credit Opportunities Fund 為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間投資公司及由PMA Capital Management Limited 全資擁有。
20. PMA Focus Fund 為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間投資公司及由PMA Capital Management Limited 全資擁有。
21. PMA Temple Fund 為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為一間投資公司及由PMA Capital Management Limited 全資擁有。

董事會報告 (續)

22. RECP IV Kaisa, LLC為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P. 控制。

23. 該等權益中有一部分亦源自一份證券及期貨條例第317條及第318條適用的協議。

除上文所披露者外，本公司並未獲任何人士知會有關任何須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

除載於綜合財務報表附註36的購股權計劃外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司、於年內概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(或包括債券在內之債務證券)而獲益。

董事重大合約權益

除於綜合財務報表附註37披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於年終或截至二零零九年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

關連交易及持續關連交易

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之關連人士交易及持續關連交易詳情分別載於綜合財務報表附註37及37(d)，此乃符合上市規則之規定。

獨立非執行董事已審閱本集團成員公司所訂立之持續關連交易，並已確認該等交易乃在下列情況下訂立：

- (1) 本集團日常及一般業務過程；
- (2) 按一般商業條款或按給予本集團成員公司不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予者之條款；及
- (3) 根據規管該等交易之相關協議按公平合理之條款訂立，且符合本公司股東之整體利益。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策(包括僱員酬金款項)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗釐定。

董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註26，並已參照本公司營運業績、董事個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註36。

董事會報告 (續)

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔本集團的總銷售額少於30%。

本集團之主要供應商佔本年度之採購額百分比如下：

採購額

—最大供應商	23%
—五位最大供應商總計	52%

截至二零零九年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的聯繫人士或本公司股東(就董事所知，擁有本公司股本5%以上者)概無在本集團五大供應商及客戶任何一方擁有任何權益。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律概無關於優先購買權之條文，致使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

充足公眾持股量

自上市日期起至二零零九年十二月三十一日止，本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報所載的企業管治報告。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所自二零零七年起獲委任為本公司核數師，並將於應屆股東週年大會上退任。應屆股東週年大會上將提呈一項普通決議案以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

建議徵詢專業稅務意見

本公司股東(「股東」)對購買、持有、出售或處置本公司股份或行使任何相關權利的稅務影響如有疑問，應徵詢專家意見。

代表董事會

郭英成

主席

香港，二零一零年三月十八日

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888

致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第71至第137頁的佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關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財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年三月十八日

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	91,731	76,692
投資物業	7	1,578,600	1,278,400
土地使用權	8	22,634	23,248
遞延所得稅資產	20	119,559	91,122
		1,812,524	1,469,462
流動資產			
土地使用權	8	4,388,463	4,816,003
發展中物業	10	3,250,938	2,375,017
持作銷售的已落成物業	11	749,713	1,279,655
應收賬款、按金及其他應收款項	12	2,526,713	1,318,719
擬發展項目預付款項	13	1,383,871	1,144,409
預繳稅項		142,571	108,821
受限制現金	14	382,966	105,836
現金及現金等值項目	15	3,344,453	679,271
		16,169,688	11,827,731
資產總值		17,982,212	13,297,193
權益			
權益持有人			
股本	16	440,550	1
股份溢價	16	4,024,775	1,490,772
儲備	17	2,203,702	1,651,180
		6,669,027	3,141,953
少數股東權益		(40,494)	(40,480)
權益總額		6,628,533	3,101,473

綜合資產負債表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	18	2,812,890	2,991,925
遞延所得稅負債	20	228,701	156,239
		3,041,591	3,148,164
流動負債			
自顧客收取的墊款		2,266,075	1,155,926
應計建築成本		1,119,549	1,144,981
應付所得稅		404,906	277,969
借款	18	3,048,988	2,200,000
附帶可分拆認股權證的貸款	19(c)	684,736	1,305,546
金融衍生工具	19(c)	—	80,522
其他應付款項	21	750,357	880,776
應付附屬公司少數股東的款項		37,477	—
應付關連人士款項	37(c)	—	1,836
		8,312,088	7,047,556
負債總額		11,353,679	10,195,720
權益及負債總額		17,982,212	13,297,193
流動資產淨值		7,857,600	4,780,175
資產總值減流動負債		9,670,124	6,249,637

第77至第137頁的附註為此等財務報表的整體部分。

第77至第137頁的財務報表已由董事會於二零一零年三月十八日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

葉劍生
董事

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	9	4,658	7
流動資產			
預付附帶可分拆認股權證的貸款的利息	12	15,022	20,455
應收一間附屬公司的款項	9(b)	3,213,228	2,504,659
現金及現金等值項目	15	1,955,112	—
		5,183,362	2,525,114
資產總值		5,188,020	2,525,121
權益			
股本	16	440,550	1
股份溢價	16	4,024,775	1,490,772
儲備	17	11,768	(353,017)
權益總額		4,477,093	1,137,756
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	20	—	1,297
流動負債			
附帶可分拆認股權證的貸款	19(c)	684,736	1,305,546
金融衍生工具	19(c)	—	80,522
其他應付款項	21	26,191	—
		710,927	1,386,068
負債總額		710,927	1,387,365
權益及負債總額		5,188,020	2,525,121
流動資產淨值		4,472,435	1,139,046
資產總值減流動負債		4,477,093	1,139,053

第77至第137頁的附註為此等財務報表的整體部分。

第77至第137頁的財務報表已由董事會於二零一零年三月十八日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

葉劍生
董事

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益	5	4,672,156	3,110,446
銷售成本	23	(3,352,040)	(2,243,354)
毛利		1,320,116	867,092
其他收益／(虧損)淨額	22	37,201	(116,216)
銷售及市場推廣成本	23	(163,543)	(151,821)
行政開支	23	(250,105)	(165,721)
投資物業公平值變動	7	289,847	302,557
金融衍生工具的公平值變動	19(c)	(85,339)	27,221
經營溢利		1,148,177	763,112
融資收入	24	9,958	7,243
融資成本	24	(204,740)	(117,642)
融資成本 — 淨額		(194,782)	(110,399)
除所得稅前溢利		953,395	652,713
所得稅開支	27	(405,538)	(151,800)
年內溢利及年內全面收益總額		547,857	500,913
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		547,871	500,921
少數股東權益		(14)	(8)
		547,857	500,913
年內本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
每股基本及攤薄盈利	28	0.138	0.128

第77至第137頁的附註為此等財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備					
	股本	股份溢價	儲備	總計	少數股東	總計
	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,150,259	2,641,032	(31,925)	2,609,107
年度溢利	—	—	500,921	500,921	(8)	500,913
出售一間附屬公司	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
少數股東出資(附註35)	—	—	—	—	2,000	2,000
於二零零八年十二月三十一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
於二零零九年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
年度溢利	—	—	547,871	547,871	(14)	547,857
就首次公開發售(「首次公開發售」)						
發行股份(附註16(b))	88,110	2,951,686	—	3,039,796	—	3,039,796
股份溢價資本化(附註16(c))	344,697	(344,697)	—	—	—	—
發行股份予認股權證持有人 (附註16(d))	7,742	(4,407)	—	3,335	—	3,335
轉撥自金融衍生工具(附註19(c))	—	165,727	—	165,727	—	165,727
股份發行開支	—	(234,306)	—	(234,306)	—	(234,306)
以股份為基礎的付款(附註9)	—	—	4,651	4,651	—	4,651
於二零零九年十二月三十一日的結餘	440,550	4,024,775	2,203,702	6,669,027	(40,494)	6,628,533

第77至第137頁的附註為此等財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得／(所耗)現金	29	1,036,847	(1,309,277)
已付所得稅		(268,326)	(175,151)
已付利息		(490,923)	(502,500)
經營活動所得／(所耗)現金淨額		277,598	(1,986,928)
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備	6	(25,284)	(44,693)
購買附屬公司，扣除已收購現金	33	(259,891)	(824,655)
支付附屬公司收購代價		(170,365)	(68,287)
出售物業及設備所得款項	29	1,623	364
已收利息	24	9,958	7,243
投資活動所耗現金淨額		(443,959)	(930,028)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		3,622,224	3,914,000
償還借款		(2,952,271)	(1,932,600)
少數股東注資	35	—	2,000
償還附帶可分拆認股權證的貸款	19(c)	(682,876)	—
就首次公開發售發行股份的所得款項	16(b)	3,039,796	—
發行股份予認股權證持有人的所得款項	16(d)	3,335	—
股份發行開支		(234,306)	—
應付關連方款項減少		(1,836)	(1,174)
應付附屬公司少數股東的款項增加		37,477	—
融資活動所得現金淨額		2,831,543	1,982,226
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		2,665,182	(934,730)
年初的現金及現金等值項目		679,271	1,624,780
匯兌調整		—	(10,779)
年終的現金及現金等值項目		3,344,453	679,271

第77至第137頁的附註為此等財務報表的整體部分。

財務報表附註

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，主要營業地點的地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室。

本公司從事投資控股，而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務。

為籌備本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)進行了重組(「重組」)，重組已於二零零七年十二月完成。重組完成後，本公司成為本集團的控股公司。

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市。

除另有說明外，此等綜合財務報表乃以人民幣千元呈列，並已經由本公司董事會於二零一零年三月十八日批准發佈。

2. 重大會計政策概要

以下刊載用於編製此等綜合財務報表的重大會計政策。除另有說明外，該等政策一直於所列的所有年度應用。

(a) 編製基準

本集團之綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公平值入賬的投資物業及金融衍生工具的重估作出修正。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對綜合財務報表而言屬重大假設及估計的範疇，乃於下文附註4披露。

本集團已採納若干全新或經修訂的準則及詮釋，乃與本集團業務相關，並必須於二零零九年十二月三十一日止之財政年度採用。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

對本集團有影響之全新或經修訂的準則主要包括：

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」。經修訂準則引入若干專門用語之變動，包括修訂綜合財務報表之標題，導致對呈列及披露方式作出若干變動。尤其是本集團以綜合全面收益表呈列於年內確認之所有收入及支出項目，顯示盈虧之組成部份及其他全面收益之組成部份。然而，香港會計準則第1號(經修訂)對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成影響。

香港財務報告準則第8號「營運分類」代替香港會計準則第14號「分類報告」，此項準則規定採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。香港財務報告準則第8號對本集團的報告分類並無構成影響。

「香港財務報告準則之改進」(於二零零八年十月頒佈)。改進包括對二十個不同的準則作出的三十五個修訂，當中大部分是對一些在以前存在差異之會計處理方法作出闡明，此等修訂導致本集團會計政策之若干改變。

以下已頒布的新準則、準則修訂及詮釋與本集團有關且必須於二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而本集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。該修訂要求非控股權益(即少數股東權益)在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司擁有人權益。全面收益總額必須為母公司擁有人及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。母公司於附屬公司的擁有權權益出現不會引致失去控股權的變動者於權益入賬。當失去附屬公司的控股權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何收益或虧損經損益確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控股權當日的公平值計量。本集團將由二零一零年一月一日起應用香港會計準則第27號(經修訂)。

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度申報期間的開始之時或之後的業務合併生效)。由於純粹以合同及互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，本準則的修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。目前指有關元素「可進行」而非「予以進行及管理」。其規定代價(包括或然代價)、各項可識別資產及負債按收購日期公平值計量，惟不包括租賃及保險合同、重新獲取的權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量的資產及負債，分別為所得稅、僱員福利、以股份為基礎的付款及持作出售非流動資產及已終止業務。任何於被收購方的非控股權益按公平值計量或按非控股權益於被收購方的可識別資產淨額中所佔比例計量。本集團將由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂)(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。此修訂澄清，如部分出售計劃導致失去控股權，則附屬公司之所有資產及負債均須分類為持作出售，而假若符合已終止業務之定義，亦須就此附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號之其後修訂指出，此等修訂自過渡至香港財務報告準則日期起追溯採用。本集團將自二零一零年一月一日起對所有部分出售附屬公司追溯應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」中，有多項輕微修訂未有在上文提及。此等修訂本應不會對本集團之財務報表構成影響，故此未有作詳細分析。
- 於二零零九年五月，香港會計師公會頒布對將於二零一零年一月一日或之後開始的期間生效的香港財務報告準則的若干改進。本集團並未提前採納該等改進。下列準則已根據該等改進作出修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號的範圍及香港財務報告準則第3號的修訂
香港財務報告準則第5號(修訂本)	有關被分類為持作銷售或終止業務的非流動資產(或出售組別)的披露

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

香港財務報告準則第8號(修訂本)	有關分部資產資料的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第9號(修訂本)	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資

本集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋對現有準則的影響進行評估，且並不預期採納將會對本集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司乃本集團有權控制其財務與營運政策的所有實體，且一般擁有過半數投票權的持股量。現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響於評估本集團是否控制另一實體時予以考慮。

除該等符合共同控制合併資格，故此使用合併會計法入賬的收購以外，本集團收購附屬公司乃按會計收購法入賬。

根據會計收購法，自控制轉移至本集團的日期起，附屬公司獲完全綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。收購成本根據於交易當日所給予的資產、所發行的股本工具及於交易日所產生或承擔的負債的公平值計量，另加該收購事項直接應佔的成本。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購當日的公平值計量，不考慮任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額乃列作商譽。倘若收購成本少於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於全面收益表內確認。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但被視為已轉移資產的減值指標。附屬公司的會計政策已於有需要時更改，以確保與本集團所採納的政策貫徹一致。

在本公司的資產負債表，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由公司按已收及應收股息為基準入賬。

2. 重大會計政策概要 (續)

(b) 綜合入賬 (續)

(ii) 與少數股東權益的交易

本集團應用的政策視與少數股東權益進行的交易為與本集團的外界人士進行的交易。向少數股東權益進行出售所帶來的本集團盈虧乃記錄於全面收益表內。向少數股東權益進行收購產生商譽，商譽為任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值的賬面值的有關部分之間的差額。

(c) 分部報告

營運分部乃按與向主要營運決策人進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責分配資源及評估營運分部的表現，並識別為作出策略性決策的本公司董事會。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

組成本集團的公司各自的財務報表所載項目以該公司經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣以及本公司及本集團的呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在全面收益表確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額獲呈報為公平值盈虧的一部分。

非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有經損益入賬之權益)的換算差額在全面收益表獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性財務資產(例如歸類為可供出售的權益)的換算差額則計入在權益中的可供出售投資重估儲備內。

2. 重大會計政策概要(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有組成本集團的公司(該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 組成本集團的公司各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關結算日的收市匯率換算；
- 組成本集團的公司各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(e) 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為本集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。已替代部分的賬面值會被終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時於有關期間的全面收益表中支銷。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢俬、固定裝置及設備	3至8年

於各結算日，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行覆核，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇銷至其可收回數額。

2. 重大會計政策概要(續)

(e) 物業及設備(續)

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表中「其他收益／(虧損)淨額」中確認。

(f) 投資物業

為取得長期租金收益或資本增值或上述兩種目的而持有，及並非由本集團公司佔用的物業，乃列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為財務租賃的方式入賬。

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本及借款成本。就收購或興建一項合資格資產產生的借款成本乃資本化作為其成本的一部份。借款成本乃在積極進行收購或興建時予以資本化，而一旦資產大致上完成或(倘資產的開發被中止)中止，則不再予以資本化。

於初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於專業估值師進行的估值得出。正在改造作投資物業持續使用或其市場變得較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。當在建投資物業的公平值並不可以可靠地釐定，有關在建投資物業會按成本計量，直至其公平值可被可靠地釐定或建築工程完成(以較早者為準)為止。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。公平值亦反映(在類似的基礎上)可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債(包括被分類為投資物業而與土地有關(如有)的財務租賃負債)；其他(包括或然租金付款)則不獲於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益可能會流入本集團，且項目成本能夠可靠地計量時，方會資本化至資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於全面收益表中支銷。

投資物業公平值的變動於全面收益表中獲確認。投資物業於被出售或當投資物業永遠不獲使用及預期出售不會帶來未來經濟利益時被終止確認。

當投資物業進行用途改變，並有開始發展以作銷售的憑證，則物業會於改變用途當日按其公平值轉撥至持作銷售的已落成物業。

2. 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業(續)

倘投資物業成為業主佔用物業，則被重新分類為物業、廠房及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。

倘一項物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項目於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重估儲備。任何產生的物業賬面值增加於全面收益表中確認，以撥回過往減值虧損為限，而任何其餘增加則於權益內直接確認為重估盈餘。任何產生的物業賬面值減少初步就任何過往確認的重估盈餘於其他全面收益中扣除，而任何其餘減少則於全面收益表中扣除。

(g) 於附屬公司及非財務資產投資的減值

倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討資產有否減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非財務資產若出現減值，則須於各結算日評估能否撥回減值。

(h) 財務資產

本集團財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入該等財務資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定其財務資產的分類。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或待定付款而並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。該等項目已計入在流動資產內，而於結算日後超過十二個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表獲確認為應收貿易賬款及其他應收款項以及現金及現金等值項目。

(i) 發展中物業

發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權的攤銷、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業、屬物業及設備類別的樓宇。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

2. 重大會計政策概要(續)

(j) 持作銷售已落成物業

於結算日仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)被列為存貨(或持作銷售的流動資產)。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

(k) 商譽

商譽指收購成本超出本集團於收購當日佔該等已收購附屬公司(受共同控制合併者除外)可識別淨資產的公平值的部分。收購附屬公司所產生的商譽計入無形資產。商譽每年進行減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可轉回。處置實體的盈虧包括與已出售實體相關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。分配對象為預期於產生商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別，乃根據經營分部識別。

(l) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平值確認，隨後利用實際利率法以攤銷成本(扣除減值撥備)計量。倘有客觀證據顯示本集團未能根據應收款項的原本條款收回所有到期款項，則就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值撥備。債務人出現重大財政困難、可能將會破產或進行財務重組、拖欠或到期未付還款均被視為應收貿易款項減值跡象。撥備金額乃資產賬面值與按實際利率折算的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬而遞減，而虧損款額乃於全面收益表內確認。倘應收貿易賬款無法收回，則會與應收貿易賬款的撥備賬撇銷。其後倘收回之前已撇銷的款項，則計入全面收益表。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及銀行透支。銀行透支於資產負債表流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括受限制現金。

2. 重大會計政策概要(續)

(n) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

(o) 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利率法於全面收益表內確認。

借款分類為流動負債，除非本集團有無條件權利將債務結算延遲至各結算日後最少十二個月，則屬例外。

(p) 附帶可分拆認股權證的貸款

包含負債、認股權證及購股權的附帶可分拆認股權證的貸款於初步確認時分類為貸款負債、股本工具及衍生工具。

集團實體發行的衍生工具及股本工具按已訂立的合約安排的內容以及財務負債及股本工具的定義分類。

股本工具為任何反映本集團扣除所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

附帶可分拆認股權證的貸款初步按公平值確認，其後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的差額於貸款年期內以實際利率法於全面收益表內確認。

衍生工具初步按公平值確認，並按公平值重新計量，變動於全面收益表內確認。

發行成本根據於發行日期相應的公平值按比例分配至貸款、股本工具及財務負債。

(q) 借款成本

除與建築及收購發展中物業的融資有關的成本(獲資本化為於建築期間及直至建築完成日期該等資產的部分成本)以外，借款成本於產生的會計期內在全面收益表扣除。

2. 重大會計政策概要(續)

(r) 即期及遞延所得稅

即期所得稅開支乃根據於結算日公司附屬公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及須待詮釋之適用稅務法規之情況評估報稅表內之金額，並在適當時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異作全數確認。然而，倘若遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按結算日已實施或大致上實施的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於日後有可能可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由本集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

(s) 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認，並按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與本集團其他資產分開持有。

2. 重大會計政策概要(續)

(s) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與本集團資產分開持有。除供款外，本集團毋須就其香港僱員承擔退休金付款或其他退休後福利的進一步責任。

本集團向界定退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 終止服務權益

終止服務權益於僱用在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用(沒有撤回的可能)；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月支付的福利貼現為現值。

(iv) 以股份為基礎的付款

本集團經營股權結算購股權計劃。就已收取僱員服務為交換授出購股權的公平值乃確認為開支。在歸屬期內須予支銷的總金額乃經參考已授出的購股權的公平值釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件的影響。非市場歸屬條件乃計入有關預期將會歸屬的購股權數目的假設。於各結算日，本集團修訂其有關預期將會歸屬的購股權數目的估計。本集團於綜合全面收益表內確認修訂原先估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項(扣除任何直接應佔交易成本)乃在購股權獲行使時計入股本(面值)及股份溢價。

附屬公司根據適用於股權結算以股份為基礎的付款交易的規定計量從其僱員收取的服務，其於附屬公司的財務報表記錄開支，並於權益內確認相應增加為本公司出資。

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 撥備及或然負債

撥備在當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而清償責任時有可能需要產生資源外流，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損不會確認撥備。

如有多項類似責任，清償責任時需要作出外流的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源外流的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率計量的預期清償責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只能透過非完全在本集團控制範圍內的一宗或多宗不確定未來事件的出現或不出現確認。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於經濟資源不可能需要流出，或責任金額未能可靠計量而不確認。

或然負債不確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

(u) 收益確認

收益包括就本集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值。收益於對銷與本集團的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合本集團每項活動具體條件時(如下文所述)，本集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險和回報轉讓予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款於計入綜合資產負債表，列為流動負債項下的自客戶收取的墊款。

2. 重大會計政策概要 (續)

(u) 收益確認 (續)

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業的租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 項目顧問服務

項目顧問服務收入於提供服務的會計期確認。

(iv) 物業管理

物業管理所產生的佣金於提供服務的會計期確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

(v) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵，但包括為土地使用權預付的款項)於租賃期內以直線法在全面收益表內列賬或在發展中物業中資本化。

(ii) 本集團為出租人

資產負債表的投資物業包括根據經營租賃出租的資產。

(w) 土地使用權

本集團預先支付款項以取得物業將於其上發展之土地使用權之經營租賃。土地使用權之預付款項紀錄為資產，並按租賃年期攤銷。於物業興建期間之攤銷金額將資本化為在建物業之成本。開始興建物業前及完成興建後期間之攤銷金額於全面收益表中支銷。當有關物業出售時，未攤銷之預付款項乃確認為銷售成本。

(x) 股息分派

分派予本公司股東的股息於股息獲本公司股東或董事會批准(倘合適)期間在本集團的財務報表中確認為負債。

2. 重大會計政策概要(續)

(y) 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向購買物業者提供財務擔保而予以確認。

財務擔保負債最初按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等合約均按償還現有責任最佳估計所需開支之現值及最初已確認之數額減累積攤銷(以較高者為準)計量。

僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負擔方從資產負債表中被終止確認。

3. 財務風險管理

本集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括(其中包括)與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

本集團的主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、手頭及銀行現金、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、附屬公司之收購代價、翻新合約之已收取的可退還按金、銀行借款、附帶可分拆認股權證的貸款及工具。此等金融工具的詳情於各自的附註披露。本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對本集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。本集團主要依賴銷售物業及銀行借款提供營運資金。倘本集團的現金流量預測出現重大不變動，本集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

本集團的管理層在財務委員會監督下進行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團

本集團的業務主要以人民幣進行，惟自首次公開發售收取的若干所得款項及銀行借款以其他外幣計值除外。主要非人民幣資產及負債為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的借款及銀行存款。

本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，故以外幣計值的銀行結餘及借款須於各報告日期重新換算。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團並無外匯對沖政策。然而，本集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別減少／增加約人民幣69,449,000元(二零零八年：增加／減少人民幣65,023,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

本公司

於二零零九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別減少／增加約人民幣60,585,000元(二零零八年：增加／減少人民幣65,091,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(2) 利率風險

本集團

本集團因按當前市場利率計息的銀行借款的當前市場利率波動而面對現金流量利率風險。本集團的收入及經營現金流量大致上獨立於市場利率變動。

本集團之公平值利率風險主要與其固定銀行借款及附帶可分拆認股權證的貸款有關。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘利率上升/下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別增加/減少人民幣16,069,000元(二零零八年：減少/增加人民幣9,106,000元)。

本公司

本公司之利率風險來自短期銀行存款及附帶可分拆認股權證的固定利率貸款。

於二零零九年十二月三十一日，倘利率上升/下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別增加/減少人民幣12,704,000元(二零零八年：減少/增加人民幣15,713,000元)。

(ii) 信貸風險

本集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、銀行及手頭現金、應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之預付款項的賬面金額為本集團承擔有關其財務資產的最高信貸風險。本集團定期檢討應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之預付款項的可收回金額，而倘有辨識虧損，本集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，本公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項以及擬發展項目之若干預付款項。此外，本集團於各結算日審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，因為對手方均為具高度信貸評級之銀行。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。倘買方於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可保留客戶的按金並將物業出售以補回任何由本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險明顯偏低。

(iii) 流動資金風險

本集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，本集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持融資方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持融資方面的靈活性。

本集團於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度違反附帶可分拆認股權證的貸款的若干條款及契諾(附註19)。於二零零九年十月二十四日，本集團已從貸方取得有關違反條款及契諾的豁免(附註19(b))。此外，本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施現金控制措施、以更靈活的定價促銷、物色合營夥伴共同發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下利用該等選擇。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

下表詳述本集團財務負債之合約期限。下表按本集團可被要求還款之最早日期根據財務負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

本集團

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
借款	3,293,699	752,964	1,729,888	767,286	6,543,837
附帶可分拆認股權證的貸款	712,575	—	—	—	712,575
應計建築成本	1,119,549	—	—	—	1,119,549
其他應付款項	750,357	—	—	—	750,357
應付附屬公司					
少數股東的款項	37,477	—	—	—	37,477
總計	5,913,657	752,964	1,729,888	767,286	9,163,795
於二零零八年十二月三十一日					
借款	2,464,597	2,728,432	395,669	—	5,588,698
附帶可分拆認股權證的貸款	1,607,498	—	—	—	1,607,498
應計建築成本	1,144,981	—	—	—	1,144,981
其他應付款項	880,776	—	—	—	880,776
應付關連方款項	1,836	—	—	—	1,836
金融衍生工具	20,848	—	—	—	20,848
總計	6,120,536	2,728,432	395,669	—	9,244,637

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

本公司

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的貸款	712,575	—	—	712,575
其他應付款項	26,191	—	—	26,191
總計	738,766	—	—	738,766
於二零零八年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的貸款	1,607,498	—	—	1,607,498
金融衍生工具	20,848	—	—	20,848
總計	1,628,346	—	—	1,628,346

(b) 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

本集團之資本結構包括債務，包括附註18所披露的借款、附註19所披露的附帶可分拆認股權證的貸款及本公司股權持有人應佔權益，包括股本和儲備。

本公司的董事定期檢討資本結構。作為此項審閱之一部分，本公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。本公司董事根據建議之年度預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。本公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，本集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動借款及非流動借款)減去現金及現金等值項目。總資本為權益(如綜合資產負債表所列)加債務淨額。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
借款總額(附註18)	5,861,878	5,191,925
附帶可分拆認股權證的貸款(附註19)	684,736	1,305,546
減：現金及現金等值項目(附註15)	(3,344,453)	(679,271)
債務淨額	3,202,161	5,818,200
權益總額	6,628,533	3,101,473
資本總額	9,830,694	8,919,673
資產負債比率	33%	65%

二零零九年的資產負債比率有所減少，主要由於就首次公開發售發行股份所致。

(c) 公平值估計

由於期限短，應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值扣除減值撥備及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。作披露用途的財務負債的公平值，乃以本集團所得類似金融工具當時市場利率折現未來合約現金流量估計得出。

自二零零九年一月一日起，本集團為按公平值於資產負債表內計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此規定按下列公平值計量架構以層級披露公平值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場報價(未經調整)(第1層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接(即價格)或間接(即從價格得出)觀察的資產或負債數據(第2層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察數據)的資產或負債數據(第3層)。

於二零零九年十二月三十一日，金融衍生工具被分類為第2層，但公平值為零。

4. 重大會計估計及判斷

編製綜合財務報表時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。本集團對未來作出估計及假設。顧名思義，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

(a) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

於釐定所得稅及預扣稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算最終是不肯定的。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅負債並無就以股息形式遣返及分派的中國附屬公司若干溢利的應付所得稅及預扣稅計提，原因是董事認為撥回相關暫時性差額的時間可被控制以及有關暫時性差額將不會於可見將來撥回。

倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式遣返及分派，則遞延所得稅開支及遞延所得稅負債將以相同金額約人民幣111,398,000元增加。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時性差異或稅項虧損，則確認與若干暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

(b) 投資物業的公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師按現有用途基準以公開市值釐定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市況，依照目前市況及適當的資本化比率的未來租賃之預期租金。該等估計會定期以實際市場數據及本集團真實訂立之交易作比較。主觀輸入假設的變動可能對公平值估計構成重大影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值變動約為人民幣289,800,000元(二零零八年：人民幣302,600,000元)。

4. 重大會計估計及判斷(續)

(c) 土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據附註2(g)所載列之會計政策對其土地使用權進行減值測試。

管理層參考市況、使用價值計算及本集團之最新業務計劃評估土地使用權之可收回金額。使用價值計算規定使用如由相關資產(現金產生單位)產生的未來現金流入預測及適當折現率的估計。

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

(d) 土地儲備及擬發展項目預付款項

本集團根據土地儲備及擬發展項目預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

(e) 附帶可分拆認股權證的貸款

如附註19所述，本公司之附帶可分拆認股權證的貸款包含多項於隨後報告日期按公平值經損益重新計量的金融衍生工具。本公司已委派獨立估值師協助其釐定該等金融衍生工具之公平值。釐定公平值前先考慮多個因素，包括實際利率、合資格首次公開發售的可能性、無風險利率及預期首次公開發售價。該最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，而該等假設及考慮因素並非全部可輕易量化或確定。

5. 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司之董事會。董事會審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、項目顧問服務、租金收入及物業管理服務的表現。由於本集團的大部分資產及經營位於中國(被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置)，本集團並無呈列地理分部分析。

收益包括以下各項：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業銷售	4,513,257	2,947,371
項目顧問服務	—	70,320
租金收入	100,405	52,478
物業管理服務	58,494	40,277
	4,672,156	3,110,446

5. 分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度提供予董事會之可申報分部之分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業顧問 服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元	
收益	2,947,371	70,320	52,478	40,277	—	3,110,446	
投資物業及金融衍生工具公平值							
變動前的分部業績	241,680	51,488	35,569	10,378	94,219	433,334	
投資物業公平值變動	—	—	302,557	—	—	302,557	
金融衍生工具公平值變動	—	—	—	—	27,221	27,221	
分部業績	241,680	51,488	338,126	10,378	121,440	763,112	
融資收入						7,243	
融資成本						(117,642)	
融資成本—淨額						(110,399)	
除所得稅前溢利						652,713	
所得稅開支						(151,800)	
年度溢利						500,913	
	物業發展 人民幣千元	物業顧問 服務 人民幣千元	物業投資 及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	23,111,264	—	2,859,652	623,666	7,557,329	(21,054,661)	13,097,250
未分配							199,943
資產總值							13,297,193
分部負債	13,944,303	22,452	1,981,736	41,192	4,449,827	(17,255,992)	3,183,518
未分配							7,012,202
負債總額							10,195,720
折舊(附註6)	6,743	1,353	1,246	353	998	—	10,693
攤銷(附註8)	4,129	—	—	—	—	—	4,129
資本開支(附註6、7及8)	2,426,187	1,909	868	2,202	4,597	—	2,435,763

5. 分部資料(續)

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、按金及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及銀行及手頭現金組成，但不包括遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括物業及設備的添置、土地使用權及預期可用超過一年的投資物業(附註6、7及8)。

6. 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日				
成本	35,683	16,886	10,229	62,798
累計折舊	(3,860)	(8,991)	(4,427)	(17,278)
賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
截至二零零八年十二月三十一日				
年初賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
收購附屬公司(附註33)	—	643	54	697
添置	15,102	4,265	25,215	44,582
出售	—	(1,351)	(2,063)	(3,414)
折舊	(1,784)	(4,251)	(4,658)	(10,693)
年終賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
於二零零八年十二月三十一日				
成本	50,784	17,149	32,309	100,242
累計折舊	(5,643)	(9,948)	(7,959)	(23,550)
賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
收購附屬公司(附註33)	—	27	4,487	4,514
添置	13,012	3,806	8,466	25,284
出售	—	(780)	(351)	(1,131)
折舊	(3,843)	(3,013)	(6,772)	(13,628)
年終賬面淨值	54,310	7,241	30,180	91,731
於二零零九年十二月三十一日				
成本	63,796	18,872	42,770	125,438
累計折舊	(9,486)	(11,631)	(12,590)	(33,707)
賬面淨值	54,310	7,241	30,180	91,731

6. 物業及設備(續)

於二零零九年十二月三十一日，樓宇賬面淨值合共人民幣18,735,000元(二零零八年：人民幣30,039,000元)已作為本集團借款(附註18)的抵押。

年內之折舊開支人民幣13,628,000元(二零零八年：人民幣10,693,000元)已於行政開支中列支。

7. 投資物業

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初	1,278,400	518,560
轉撥自土地使用權	1,346	144,050
轉撥自發展中物業	—	313,233
轉撥自持作銷售的已落成物業	9,007	—
公平值增加	289,847	302,557
年終	1,578,600	1,278,400

下列金額已於全面收益表內獲確認：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
租金收入	60,488	32,206
可帶來租金收入之投資物業所產生直接經營開支	11,168	5,516
投資物業公平值變動	289,847	302,557

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之所有投資物業乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。估值透過來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本並利用反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定因素的評估的折現率計算，或運用直接比較法(假設各項物業按現有狀況出售，並參考有關市場的可比較銷售交易)作出。

7. 投資物業(續)

本集團於投資物業之權益分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年之租賃	149,800	64,800
介乎10至50年之租賃	1,428,800	1,213,600
	1,578,600	1,278,400

於二零零九年十二月三十一日，投資物業賬面值合共人民幣1,428,800,000元(二零零八年：人民幣477,800,000元)已質押作為本集團借款(附註18)的抵押。

8. 土地使用權

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初賬面值	4,839,251	3,218,384
添置	237,865	1,442,011
收購附屬公司(附註33)	36,891	948,473
列支於行政費用之攤銷	(10,741)	(4,129)
資本化為發展中物業之攤銷	(72,887)	(73,205)
減值虧損	—	(89,609)
轉撥至銷售成本	(617,936)	(458,624)
轉撥至投資車業	(1,346)	(144,050)
	4,411,097	4,839,251
計入流動資產內預期在正常營運週期內完成之土地使用權的數額	(4,388,463)	(4,816,003)
	22,634	23,248
在中國按下列租賃年期持有：		
10至50年	1,300,218	1,152,612
50至70年	3,110,879	3,686,639
	4,411,097	4,839,251

8. 土地使用權(續)

土地使用權包括獲得使用位於中國以內的若干土地以於固定期內作物業發展權利之成本。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於發展中物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

於二零零九年十二月三十一日，土地使用權賬面淨值合共人民幣2,870,718,000元(二零零八年：人民幣1,933,979,000元)已質押作為本集團借款(附註18)的抵押。

9. 附屬公司

	本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產		
非上市股份，按成本	7	7
以股份為基礎的付款予附屬公司(附註17(c))	4,651	—
	4,658	7
流動資產		
應收一間附屬公司的款項(附註b)	3,213,228	2,504,659

附註：

- (a) 附屬公司之詳情載於附註38。
- (b) 應收一間附屬公司的款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

10. 發展中物業

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
金額包括：		
建築費用	2,754,307	2,075,263
資本化利息	333,691	188,005
土地使用權攤銷	162,940	111,749
	3,250,938	2,375,017

發展中物業全部位於中國。

於二零零九年十二月三十一日，約人民幣1,346,121,000元(二零零八年：人民幣1,401,223,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款(附註18)的抵押。

11. 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，概無持作銷售的已落成物業質押作為本集團銀行借款(附註18)的抵押。

12. 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	91,432	17,350	—	—
其他應收款項(附註b)	189,616	49,882	—	—
預付款項(附註c)	247,900	302,230	—	—
土地按金(附註d)	1,919,117	871,051	—	—
預付附帶可分拆認股權證的貸款的利息	15,022	20,455	15,022	20,455
預付其他稅項	63,626	57,751	—	—
	2,526,713	1,318,719	15,022	20,455

附註：

(a) 本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
90日內	81,080	17,350
91至180日(附註ii)	10,352	—
	91,432	17,350

(i) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。客戶一般就物業開發業務獲授1至3個月的信貸期。

(ii) 可收回獨立客戶款項將於二零一零年六月三十日或之前根據物業單位之買賣協議清付。

(b) 其他應收款項主要包括興建物業項目之已付按金。

(c) 預付款項主要包括向第三方預付的建築成本。

(d) 土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權利後轉變為土地使用權。

(e) 於二零零九年十二月三十一日，概無應收貿易賬款及其他應收款項之撥備。

(f) 於二零零九年十二月三十一日，概無應收貿易賬款及其他應收款項過期或減值。

(g) 最高信貸風險為資產負債表所示金額。

13. 擬發展項目預付款項

本集團已訂立多份物業發展項目合同，並已根據該等合同的條款預付款項。當取得該等土地的使用權後，預付款項將轉變成土地使用權及發展中物業。

14. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒布的有關文件，本集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金存款。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用。於二零零九年十二月三十一日，該等保證金存款為人民幣196,819,000元(二零零八年：人民幣21,085,000元)。預售物業完成或物業所有權證發出(以較早者為準)後，該等保證金存款才可獲解除。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣171,647,000元(二零零八年：人民幣84,751,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註31)而存入銀行的保證金存款。

15. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
以人民幣計值	1,539,623	778,395	—	—
以港元計值	1,914,492	4,965	1,750,265	—
以美元計值	273,304	1,747	204,847	—
	3,727,419	785,107	1,955,112	—
減：受限制現金(附註14)	(382,966)	(105,836)	—	—
銀行及手頭現金	3,344,453	679,271	1,955,112	—

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒布之有關外匯管制規則及法規。

16. 股本及股份溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：					
	3,800,000	380	380	—	380
每股面值0.10港元之普通股 於二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日					
法定股本增加 (a)	49,996,200,000	4,999,620	4,405,165	—	4,405,165
於二零零九年十二月三十一日					
	50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	—	4,405,545
已發行及繳足：					
於二零零八年一月一日及 二零零八年十二月三十一日					
	10,870	1	1	1,490,772	1,490,773
就首次公開發售發行股份 (b)	1,000,000,000	100,000	88,110	2,951,686	3,039,796
資本化股份溢價 (c)	3,912,116,622	391,212	344,697	(344,697)	—
發行股份予認股權證持有人 (d)	87,872,508	8,787	7,742	(4,407)	3,335
轉撥自金融衍生工具 19(c)	—	—	—	165,727	165,727
股份發行開支	—	—	—	(234,306)	(234,306)
於二零零九年十二月三十一日					
	5,000,000,000	500,000	440,550	4,024,775	4,465,325

附註：

- (a) 於二零零九年十一月二十二日，本公司透過增設49,996,200,000股每股面值0.10港元之普通股，將法定股本由380,000港元增至5,000,000,000港元。
- (b) 於二零零九年十二月九日，本公司就首次公開發售按每股3.45港元發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，並籌得所得款項總額約3,450,000,000港元(相等於人民幣3,039,796,000元)。
- (c) 於二零零九年十二月九日，根據本公司股東於二零零九年十一月二十二日通過之書面決議案，3,912,116,622股按面值列為繳足之本公司普通股按於二零零九年十一月二十二日名列本公司股東名冊之股東當時於本公司之持股百分比發行予彼等。該金額已透過應用本公司股份溢價進賬額391,212,000港元(相等於人民幣344,697,000元)全數繳足。
- (d) 於二零零九年十二月九日，本公司根據根據A組及B組認股權證發行87,872,508股每股面值0.10港元之普通股予認股權證持有人(附註19(b))。

17. 儲備

	本集團					
	合併儲備	匯兌儲備	法定儲備	購股權儲備	保留溢利	合計
	(附註a) 人民幣千元	人民幣千元	(附註b) 人民幣千元	(附註c) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日之結餘	382	24,835	130,929	—	994,113	1,150,259
年度溢利	—	—	—	—	500,921	500,921
轉入法定儲備	—	—	100,091	—	(100,091)	—
於二零零八年十二月三十一日之結餘	382	24,835	231,020	—	1,394,943	1,651,180
年度溢利	—	—	—	—	547,871	547,871
轉入法定儲備	—	—	13,258	—	(13,258)	—
以股份為基礎的付款	—	—	—	4,651	—	4,651
於二零零九年十二月三十一日之結餘	382	24,835	244,278	4,651	1,929,556	2,203,702

	本公司		
	購股權儲備	(累計虧損)/	合計
	(附註c) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日之結餘	—	(59,480)	(59,480)
年度虧損	—	(293,537)	(293,537)
於二零零八年十二月三十一日之結餘	—	(353,017)	(353,017)
年度溢利	—	360,134	360,134
以股份為基礎的付款	4,651	—	4,651
於二零零九年十二月三十一日之結餘	4,651	7,117	11,768

17. 儲備 (續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將溢利的任何百分比分配至法定儲備。

至於外資企業，二零零六年一月一日之前，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。二零零六年一月一日之後，該等外資企業毋須將任何溢利分配至法定儲備。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣13,258,000元(二零零八年：人民幣100,091,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃授出之購股權之僱員服務價值(附註36(a))。

18. 借款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	2,552,890	1,232,800
銀行借款—無抵押	260,000	1,484,600
其他借款—有抵押	—	274,525
	2,812,890	2,991,925
列作流動負債之借款：		
銀行借款—有抵押	1,050,500	990,000
銀行借款—無抵押	1,724,600	1,210,000
其他借款—有抵押	273,888	—
	3,048,988	2,200,000

18. 借款 (續)

附註：

- (a) 本集團之銀行借款人民幣3,588,890,000元(二零零八年：人民幣2,222,800,000元)均已由本集團之若干物業及土地使用權共同作出抵押(附註6、7及8)。於二零零九年十二月三十一日，人民幣14,500,000元乃以本集團之現金作抵押。
- (b) 向第三方之其他借款乃有抵押、年息8厘，並須於二零一零年償還。其他借款乃由釐定的未來現金流量的來源以當時市場利率折現之現值，初步以公平值確認，其後按攤銷成本列賬。
- (c) 銀行借款獲擔保如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	2,784,390	1,142,800
— 無抵押	1,948,488	2,969,125
	4,732,878	4,111,925
控股股東		
— 有抵押(附註)	—	222,800
	4,732,878	4,334,725

附註：

由控股股東及控股股東近親家族成員提供之擔保已於二零零九年之首次公開發售後解除。本集團概無向該等擔保人支付款項或提供任何利益以促使彼等提供擔保。

18. 借款 (續)

附註：(續)

(d) 本集團的借款面對的利率變動風險及合約重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
列作非流動負債之借款：					
於二零零九年十二月三十一日	989,600	—	1,823,290	—	2,812,890
於二零零八年十二月三十一日	1,007,400	—	1,984,525	—	2,991,925
列作流動負債之借款：					
於二零零九年十二月三十一日	2,231,988	817,000	—	—	3,048,988
於二零零八年十二月三十一日	1,760,000	440,000	—	—	2,200,000

(e) 列作非流動負債的到期日如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
1至2年	635,000	2,619,125
2至5年	1,568,890	372,800
超過5年	609,000	—
	2,812,890	2,991,925

於各結算日之實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
銀行借款(列作非流動負債)	5.7%	7.9%
銀行借款(列作流動負債)	5.8%	7.4%
其他借款	8.0%	8.0%

本集團所有借款之賬面值均以人民幣列示並與其公平值相若。

19. 附帶可分拆認股權證的貸款

- (a) 於二零零七年八月二十四日(二零零七年九月十二日經修訂並重列)，本公司與多間財務機構訂立為期36個月、金額200,000,000美元之附帶可分拆認股權證協議的有期貸款(「貸款連認股權證協議」)。

貸款連認股權證協議共有A及B兩組認股權證，將可在若干情況(包括本公司之首次公開發售(「首次公開發售」))下兌換本公司若干數量之股份。此外，貸款人及本公司均有預付選擇權，要求於到期日前償還貸款。

貸款連認股權證協議所收取的所得款項淨額已劃分為負債部分、多項金融衍生工具及權益部分如下：

- (i) 負債部分指由合同釐定的未來現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的當時適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但並無嵌入式衍生工具。

該年度所計的利息是以自貸款發行起計，透過實際年利率約13.5%在負債部分進行計算。根據貸款連認股權證協議，年利率為8.8%，並於每半年支付。

- (ii) 金融衍生工具指B組認股權證及預付選擇權。

- (iii) 權益部分指A組認股權證。

- (b) 本集團於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度違反貸款連認股權證協議的若干條款及契諾。於二零零九年十月二十四日，本公司就有關違反該等條款及契諾，與貸款人修訂及重列貸款連認股權證協議。

根據經修訂之貸款連認股權證協議，100,000,000美元已於二零零九年十二月三十一日償還。負債部份之到期日被延至二零一零年十二月一日，而自二零零九年十月二十四日，實際利率已由13.5%改為8.4%。A組及B組認股權證已於二零零九年十二月九日兌換為本公司之股份(附註16)。若干預付選擇權已於首次公開發售日期屆滿。

19. 附帶可分拆認股權證的貸款(續)

(c) 貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	本集團及本公司	
	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於二零零八年一月一日	1,358,021	116,739
已計利息	179,319	—
已付利息	(126,929)	—
公平值變動	—	(27,221)
匯兌差額	(104,865)	(8,996)
於二零零八年十二月三十一日	1,305,546	80,522
還款	(682,876)	—
已計利息	180,643	—
已付/應付利息	(120,793)	—
公平值變動	—	85,339
匯兌差額	2,216	(134)
轉入股份溢價	—	(165,727)
於二零零九年十二月三十一日	684,736	—

附帶可分拆認股權證的貸款之負債部分於於二零零九年十二月三十一日之公平值為人民幣649,770,000元(二零零八年：人民幣1,178,322,000元)。公平值乃根據使用13.5%(二零零八年：33%)之借款利率釐定之比率折現之現金流量計算。貸款之利息開支乃將負債部分按8.4%(二零零八年：13.5%)之實際利率以實際利率法計算。

(d) 附帶可分拆認股權證的貸款乃以本集團若干附屬公司提供的共同及個別擔保以及質押該等公司的股份所抵押。

20. 遞延所得稅

當有法定權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	本集團	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
一 將於超過十二個月後收回	75,386	79,522
一 將於十二個月內收回	44,173	11,600
	119,559	91,122
遞延所得稅負債：		
一 將於超過十二個月後清償	(228,701)	(156,239)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(65,117)	(60,349)
於綜合全面收益表確認(附註27)	(44,025)	(4,768)
年終	(109,142)	(65,117)
	本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
遞延所得稅負債：		
一 將於超過十二個月後清償	—	(1,297)

20. 遞延所得稅(續)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	本集團及 本公司	本集團		總計 人民幣千元
	因金融衍生 工具產生的 公平值變動 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
於二零零八年一月一日	3,282	15,036	—	18,318
(列支)／計入綜合全面收益表	(4,579)	27,033	50,350	72,804
於二零零八年十二月三十一日	(1,297)	42,069	50,350	91,122
(計入)／列支綜合全面收益表	1,297	33,317	(6,177)	28,437
於二零零九年十二月三十一日	—	75,386	44,173	119,559

遞延所得稅負債：

	本集團 因投資物業 產生的重估值 人民幣千元
於二零零八年一月一日	78,667
於綜合全面收益表列支	77,572
於二零零八年十二月三十一日	156,239
於綜合全面收益表列支	72,462
於二零零九年十二月三十一日	228,701

20. 遞延所得稅(續)

倘可能透過未來應課稅溢利而變現相關利益，則會就結轉的稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無確認人民幣107,227,000元(二零零八年：人民幣63,858,000元)之稅項虧損，該等稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損並無屆滿日期。

於二零零九年十二月三十一日，未確認之遞延所得稅負債為人民幣111,398,000元(二零零八年：人民幣45,016,000元)，乃與將會就中國附屬公司應付之未分派溢利有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零零九年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣1,113,984,000元(二零零八年：人民幣450,162,000元)。

21. 其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	223,015	167,142	26,191	—
附屬公司之收購代價	338,978	509,344	—	—
翻新合約之已收可退還按金	150,101	198,998	—	—
其他應付稅項	38,263	5,292	—	—
	750,357	880,776	26,191	—

附註：

其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

22. 其他收益／(虧損)淨額

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
沒收客戶按金	2,628	1,582
終止擬發展項目的賠償	14,395	—
一級土地開發的投資回報	17,782	—
減值虧損(附註)	—	(213,000)
匯兌收益淨額	2,396	95,202
	37,201	(116,216)

附註：

金額指土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值虧損。

23. 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
核數師酬金	2,863	900
廣告及其他宣傳成本	122,627	119,765
代理費	28,661	10,310
營業稅(附註)	246,748	114,424
已銷售落成物業成本	3,054,987	2,097,172
捐款	3,707	2,829
法律及專業費用	12,606	6,994
折舊(附註6)	13,628	10,693
土地使用權攤銷(附註8)	10,741	4,129
員工成本 — 不包括董事酬金(附註25)	120,285	89,387
經營租賃租金	11,879	7,362
其他	136,956	96,931
	3,765,688	2,560,896

附註：

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

23. 按性質分類的開支(續)

類別	稅率
物業銷售	5%
項目顧問	5%
租金收入	5%
物業管理	5%

24. 融資收入及成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借款	348,284	301,335
— 附帶可分拆認股權證的貸款	180,643	179,319
— 其他借款	21,846	21,846
總利息開支	550,773	502,500
減：資本化利息(附註)	(346,033)	(384,858)
融資成本	204,740	117,642
融資收入：		
銀行存款利息收入	9,958	7,243

附註：

借款資本化率於年內為5.31%(二零零八年：6.96%)。

25. 員工成本—不包括董事酬金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
工資及薪酬	103,295	73,953
退休金成本—法定退休金	3,531	3,517
醫療福利	1,732	1,856
以股份為基礎的付款	3,510	—
其他津貼及福利	8,217	10,061
	120,285	89,387

26. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零零九年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零零九年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	購股權福利	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
陳耿賢先生(附註a)	—	937	200	2	36	265	1,440
陳寒先生(附註e)	—	—	—	—	—	—	—
金潔女士(附註a)	—	169	86	—	—	163	418
霍義禹先生(附註a)	—	32	—	—	—	70	102
郭英成先生	—	4,006	—	—	11	—	4,017
郭英智先生	—	2,289	—	—	11	—	2,300
饒永先生(附註a)	—	32	—	—	—	47	79
孫越南先生(附註a)	—	1,074	200	2	36	279	1,591
葉劍生先生(附註a)	—	966	200	2	47	270	1,485
張儀昭先生(附註a)	—	32	—	—	—	47	79
	—	9,537	686	6	141	1,141	11,511

26. 董事及高級管理層之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零零八年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	購股權福利	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
陳寒先生	—	—	—	—	—	—	—
郭俊偉先生(附註c)	—	—	—	—	—	—	—
郭英成先生	—	160	—	—	4	—	164
郭英智先生	—	1,128	—	—	11	—	1,139
劉強先生(附註b、d)	—	1,636	82	2	37	—	1,757
	—	2,924	82	2	52	—	3,060

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，董事均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；董事亦無放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (a) 於二零零九年十一月十七日獲委任
- (b) 於二零零八年五月二十七日獲委任
- (c) 於二零零八年五月二十七日辭任
- (d) 於二零零八年十月十日辭任
- (e) 於二零零九年十一月十七日辭任

26. 董事及高級管理層之酬金 (續)

(b) 五名最高薪人士

於年內本集團五名最高薪酬人士包括3名董事(二零零八年：1名)，其酬金已反映在上文附註(a)。年內，其餘2名(二零零八年：4名)個別人士的酬金如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金及其他福利	2,666	5,373
酌情花紅	262	393
退休金計劃供款	59	164
購股權福利	140	—
	3,127	5,930

五名最高薪人士之酬金介乎以下範圍：

	二零零九年	二零零八年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	2	4
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	—
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1	—
	5	5

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，上述個別人士均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

27. 所得稅開支

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按20%及25%(二零零八年：18%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅作為所得稅計入綜合全面收益表。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	217,166	135,035
— 中國土地增值稅	144,347	11,997
遞延所得稅(附註20)	44,025	4,768
	405,538	151,800

27. 所得稅開支(續)

中國土地增值稅(續)

本集團除所得稅前溢利之所得稅與採用本集團旗下公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	953,395	652,713
按中國外資企業所得稅稅率20%計算(二零零八年：18%)	190,679	117,489
若干公司不同所得稅稅率影響	34,764	27,699
若干公司所得稅率變動之影響	5,542	(4,538)
毋須課稅收入	(1,875)	(19,315)
不可扣稅開支	23,407	10,607
未確認稅項虧損	8,674	7,861
中國企業所得稅	261,191	139,803
中國土地增值稅	144,347	11,997
所得稅開支	405,538	151,800

28. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零九年	二零零八年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	547,871	500,921
已發行普通股之加權平均數	3,977,697,890	3,912,127,492
每股基本盈利(人民幣)	0.138	0.128

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣547,871,000元(二零零八年：人民幣500,921,000元)及年內已發行普通股之加權平均數3,977,697,890股(二零零八年：3,912,127,492股)計算，並已計入資本發行之本公司為籌備在聯交所主板上市重組已被視為於二零零八年一月一日已發行之3,912,116,622股，及與附帶可分拆認股權證的貸款有關而於二零零九年十二月九日發行的87,872,508股認股權證股份。

由於所示會計年度內並無已發行之潛在攤薄性普通股，截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利與截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股基本盈利相同。

29. 經營所得／(所耗)現金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年度溢利	547,857	500,913
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註27)	405,538	151,800
利息收入(附註24)	(9,958)	(7,243)
利息開支(附註24)	204,740	117,642
匯兌收益淨額	(2,396)	(95,202)
折舊(附註6)	13,628	10,693
攤銷(附註8)	10,741	4,129
出售物業及設備的(收益)／虧損	(492)	3,050
其他收入	(14,395)	—
減值虧損(附註22)	—	213,000
以股份為基礎的付款	4,651	—
投資物業之公平值的變動	(289,847)	(302,557)
金融衍生工具公平值之變動	85,339	(27,221)
營運資金變動：		
土地使用權	673,229	230,064
發展中物業及持作銷售已落成物業	(8,953)	(1,400,255)
應收賬款、按金及其他應收款項	(1,236,484)	(46,998)
擬發展項目預付款項	(183,355)	(708,015)
受限制現金	(277,130)	(21,436)
預收客戶款項	1,110,149	(218,261)
應計建築成本	(25,432)	568,631
其他應付款項	29,417	(282,011)
經營所得／(所耗)現金	1,036,847	(1,309,277)

附註：

出售物業及設備的(收益)／虧損如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已出售之賬面淨值	1,131	3,414
已收款項	(1,623)	(364)
出售之(收益)／虧損	(492)	3,050

30. 股息

本公司概無於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度支付或宣派股息。

31. 財務擔保合同

本集團於各結算日之財務擔保合同如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	2,391,887	1,629,013

財務擔保合同指若干銀行就為本集團物業若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭信貸之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責支付未償還按揭本金連同累計利息及失責買家欠付銀行之罰款，而本集團則有權收回相關物業之法定擁有權以及管有相關物業。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可補回支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保計提撥備。

32. 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已訂約但未撥備	4,246,961	7,300,651

附註：

金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約之預付款項之資金承擔。

32. 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃土就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
不超過一年	12,847	9,617
超過一年但不超過五年	7,777	9,950
超過五年	—	1,315
	20,624	20,882

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
不超過一年	91,891	81,124
超過一年但不超過五年	316,547	275,981
超過五年	276,550	196,548
	684,988	553,653

33. 收購附屬公司

於二零零八年，本集團從各第三方及關連方收購五間附屬公司的100%股權(附註37(e))，總現金代價及遞延現金代價分別約為人民幣843,349,000元及人民幣315,949,000元。

於二零零九年，本集團從一名第三方收購一間附屬公司的100%股權，總現金代價約為人民幣260,000,000元。所有該等收購事項的代價乃按土地價值得出。

33. 收購附屬公司(續)

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，該等附屬公司於完成物業建築及銷售前一直錄得虧損。該等公司於收購前並未經營任何業務，惟於截至二零零九年十二月三十一日止年度收購之附屬公司除外，該附屬公司從事酒店業務，並僅持有一幅土地或土地出讓合同。就於截至二零零九年十二月三十一日止年度收購之附屬公司而言，由於本集團之計劃為收購土地作改造，因此並未接管任何酒店業務。因此，本集團認為此為實物資產收購，並因此現金代價及所購入資產淨值之差額將確認為對土地使用權及土地按金賬面值之調整。

收購而產生之資產與負債如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
物業及設備	4,514	697
土地使用權	36,891	948,473
應收賬款、按金及其他應收款項	8,744	31,423
發展中物業	—	110
現金及現金等值項目	109	18,694
其他應付款項	(10,529)	(37,584)
所購入資產淨值	39,729	961,813
以現金結算之購買代價	260,000	843,349
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(109)	(18,694)
收購現金流出	259,891	824,655

所購入淨資產及土地使用權添置及土地按金詳情如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
總購買代價：		
— 已付現金	260,000	843,349
— 遞延現金代價	—	315,949
所購入淨資產公平值一如上文所示	260,000 (39,729)	1,159,298 (961,813)
對土地使用權及土地按金賬面值之調整	220,271	197,485

34. 出售附屬公司

於二零零八年，本集團向第三方按其原投資成本出售其於一間公司之全部股權。

上述已出售之附屬公司之資產淨值以及出售之有關收益詳情如下：

	二零零八年 人民幣千元
已收現金	8,250
以應收關連人士款項清償之金額	—
總代價	8,250
已出售資產淨值	8,250
出售收益	—

有關上述出售事項的總資產及負債如下：

	二零零八年 人民幣千元
現金及現金等值項目	15,000
減：已出售少數股東權益	(6,750)
已出售資產淨值	8,250
已收總現金代價	8,250
減：出售附屬公司及業務之現金及現金等值項目	(8,250)
出售現金流入	—

35. 少數股東注資

於二零零八年七月四日，東莞市盈雁房地產開發有限公司(「東莞盈雁」)成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。東莞市鳳崗雁田企業發展公司為東莞盈雁之少數股東，擁有20%股權，已注資人民幣2,000,000元。

上述少數股東注資於綜合權益變動報表中以少數股東注資呈列。

36. 購股權計劃

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日就批准首次公開發售前購股權計劃通過之決議案，有關合共50,000,000股本公司普通股之購股權已有條件地授予董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下之行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)折讓10%而釐定。

每份購股權自授出日期起有三年行使期，三分之一於二零零九年業績公佈日期後第二個營業日歸屬，三分之一於二零一零年業績公佈日期後第二個營業日歸屬及三分之一於二零一一年業績公佈日期後第二個營業日歸屬。購股權之條件為僱員完成截至各自之歸屬日期之服務及按計劃規定評估表現，並於緊接各歸屬日期後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或清償購股權。該等購股權將於二零一二年十二月九日屆滿。

於二零零九年十二月三十一日，50,000,000份尚未行使購股權因並未歸屬而未獲行使。

該等已授出購股權按二元模式得出之公平值為83,870,000港元。模式之重大數據為，於授出日期的股價為3.45港元、行使價為3.105港元、波幅為74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命為3年及年度無風險利率為0.72%。按預期股價回報標準差額所計量之波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作之統計分析得出。

(b) 購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日通過之決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)已獲有條件批准。根據購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。於行使根據購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「購股權」)而可能發行的股份總數不得超過本公司不時之已發行股份之30%。

概不可於採納購股權計劃起計10年後根據購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權須不遲於相關授出日期後10年屆滿(即二零一九年十一月二十一日)。購股權計劃項下之購股權之行使價不得高於(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均收市價；(iii)本公司股份於授出日期之面值。

自採納購股權計劃以來並無根據購股權計劃授出購股權。

37. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名及關係

控股股東

郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生

控股股東之近親家族成員

郭映龍先生、郭映光先生、郭映興先生、郭元通先生、麥偉良先生、占瓊明先生、詹海珍女士及羅漢敦先生

由控股股東控制

泰怡集團有限公司

Chibase (Asia) Investment Limited

Friendship (China) Investment Limited

Year Up Investment Limited

深圳市兆興寶實業有限公司

由控股股東之近親家族成員控制

深圳市琪裕擔保有限公司

本附註以上所述若干公司的英文名稱為管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊或可得英文名稱。

(b) 主要管理層酬金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	13,912	9,330
退休金計劃供款	239	271
購股權福利	1,660	—
	15,811	9,601

37. 關連人士交易 (續)

(c) 與關連人士之結餘

於二零零八年十二月三十一日，本集團與關連人士之非貿易結餘如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
由控股股東之近親成員控制：		
深圳市琪裕擔保有限公司	—	1,836

附註：應付關連人士款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(d) 購買服務

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
租金開支	1,080	849

附註：此代表就各辦公室物業分別向郭俊偉先生、郭英成先生及泰怡集團有限公司支付的租金開支。年內租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(e) 收購附屬公司

根據於二零零八年五月訂立的原訂及補充買賣協議，本集團從金湖發展公司（由深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生持有）及深圳宏昌宇企業管理諮詢有限公司（由關連人士占瓊明持有），收購金湖渡假村（惠州）發展有限公司（「渡假村」）及金湖遊樂園（惠州）有限公司（「遊樂園」）的全部股權，總代價約人民幣191,174,000元，乃參考渡假村及遊樂園於二零零八年四月三十日之地價而釐定。收購已於二零零八年五月十四日完成，本集團已全數支付該筆現金代價。

(f) 關連人士提供之擔保

關連方就本集團之借款提供之擔保詳情，於附註18(iii)有所披露。

38. 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零零九年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳股本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
------	-----------	---------------------------	-------------	------

於中國成立及經營業務的外商投資企業：

迪升置業(深圳)有限公司	二零零四年二月十五日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
豐隆集團有限公司	一九九三年十月二十九日	人民幣168,000,000元	55%	物業開發
佳兆業地產(深圳)有限公司	一九九九年六月三日	人民幣730,000,000元	100%	物業開發
佳兆業科技(深圳)有限公司	二零零一年七月二十七日	12,000,000港元	100%	物業開發
可域酒店管理(深圳)有限公司	二零零五年五月二十三日	人民幣540,000,000元	100%	物業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年三月二十一日	人民幣12,000,000元	100%	物業開發
靈菊實業(深圳)有限公司	二零零四年三月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	二零零六年九月十五日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	一九九四年一月十四日	109,200,000港元	100%	物業開發
惠州燦榮房產有限公司	一九九四年一月十四日	31,878,000港元	100%	物業開發
金湖遊樂園(惠州)有限公司	一九九三年六月十一日	4,800,000美元	100%	物業開發
金湖渡假村(惠州)有限公司	一九九三年六月二日	12,000,000美元	100%	物業開發

於中國成立及經營業務的本地投資企業：

東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年三月三日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	一九九三年三月二十六日	人民幣51,480,000元	100%	物業開發
成都佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年七月三十一日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
廣州市佳穗置業有限公司	二零零六年五月三十一日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年十月二十七日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
深圳市大業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

38. 主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	已發行及已繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司	二零零六年十一月十四日	人民幣204,680,000元	100%	物業開發
深圳市兆瑞景商業經營管理 有限公司	二零零四年七月十九日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
深圳市中衛投資諮詢有限公司	二零零五年八月三十一日	人民幣13,480,000元	100%	物業開發
四川佳兆業置業有限公司	二零零七年五月十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	二零零七年一月十七日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十九日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年九月六日	人民幣38,000,000元	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	二零零四年十一月五日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
東莞市佳兆業物業管理有限公司	二零零七年七月十八日	人民幣2,500,000元	100%	物業管理
廣東佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年七月十二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳博房地產開發有限公司	二零零七年九月十四日	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
成都彭州佳兆業置業有限公司	二零零七年八月九日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年六月二十二日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣州市兆瑞景商務服務有限公司	二零零七年十二月十一日	人民幣2,000,000元	100%	物業管理
深圳市興沃爾石化有限公司	一九九九年一月二十九日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	二零零七年一月四日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都市佳兆業物業管理有限公司	二零零八年一月三十日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理
江陰市泰昌房地產開發有限公司	二零零七年十一月二十二日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
上海新灣投資發展有限公司	二零零七年一月十七日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發

38. 主要附屬公司詳情 (續)

公司名稱	註冊成立／成立日期	已發行及已繳足 股本／實繳股本 的面值	應佔股權 百分比	主要業務
成都兆瑞景商務服務有限公司	二零零八年一月二十九日	人民幣2,000,000元	100%	物業管理
惠州市華盛投資有限公司	二零零七年八月二十九日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	二零零八年七月四日	人民幣10,000,000元	80%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	一九九七年六月十七日	人民幣50,000,000元	100%	酒店
佳兆業地產江陰有限公司	二零零九年十月十五日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發

財務概要

綜合資產負債表

	十二月三十一日			
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	43,274	45,520	76,692	91,731
投資物業	482,060	518,560	1,278,400	1,578,600
土地使用權	24,572	23,822	23,248	22,634
聯營公司	102,135	-	-	-
遞延所得稅資產	8,520	18,318	91,122	119,559
	660,561	606,220	1,469,462	1,812,524
流動資產				
土地使用權	1,225,577	3,194,562	4,816,003	4,388,463
發展中物業	1,022,693	2,134,897	2,375,017	3,250,938
持作銷售的已落成物業	173,844	171,176	1,279,655	749,713
應收賬款、按金及其他應收款項	1,156,296	1,858,045	1,318,719	2,526,713
擬發展項目預付款項	418,827	769,064	1,144,409	1,383,871
預繳稅項	16,634	25,960	108,821	142,571
應收關連人士款項	398,051	-	-	-
受限制現金	88,995	84,400	105,836	382,966
現金及現金等值項目	570,262	1,624,780	679,271	3,344,453
	5,071,179	9,862,884	11,827,731	16,169,688
資產總值	5,731,740	10,469,104	13,297,193	17,982,212

綜合資產負債表(續)

	十二月三十一日			
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
權益				
股本	1	1	1	440,550
股份溢價	–	1,490,772	1,490,772	4,024,775
儲備	642,986	1,150,259	1,651,180	2,203,702
	642,987	2,641,032	3,141,953	6,669,027
少數股東權益	–	(31,925)	(40,480)	(40,494)
權益總額	642,987	2,609,107	3,101,473	6,628,533
負債				
非流動負債				
借款	1,351,525	1,634,525	2,991,925	2,812,890
附帶可分拆認股權證的貸款	–	1,358,021	–	–
遞延所得稅負債	69,542	78,667	156,239	228,701
	1,421,067	3,071,213	3,148,164	3,041,591
流動負債				
自顧客收取的墊款	774,017	1,374,187	1,155,926	2,266,075
應計建築成本	577,398	576,349	1,144,981	1,119,549
應付所得稅	58,973	223,227	277,969	404,906
借款	1,010,000	1,576,000	2,200,000	3,048,988
附帶可分拆認股權證的貸款	–	–	1,305,546	684,736
金融衍生工具	–	116,739	80,522	–
其他應付款項	421,666	919,272	880,776	750,357
應付附屬公司少數股東的款項	–	–	–	37,477
應付關連人士款項	825,632	3,010	1,836	–
	3,667,686	4,788,784	7,047,556	8,312,088
負債總額	5,088,753	7,859,997	10,195,720	11,353,679
權益及負債總額	5,731,740	10,469,104	13,297,193	17,982,212
流動資產淨值	1,403,493	5,074,100	4,780,175	7,857,600
資產總值減流動負債	2,064,054	5,680,320	6,249,637	9,670,124

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	2,398,660	2,239,360	3,110,446	4,672,156
銷售成本	(1,826,484)	(1,265,501)	(2,243,354)	(3,352,040)
毛利	572,176	973,859	867,092	1,320,116
其他收益／(虧損)淨額	3,134	10,422	(116,216)	37,201
銷售及市場推廣成本	(83,786)	(59,346)	(151,821)	(163,543)
行政開支	(81,518)	(157,243)	(165,721)	(250,105)
投資物業公平值變動	231,742	36,500	302,557	289,847
金融衍生工具的公平值變動	-	(18,642)	27,221	(85,339)
經營溢利	641,748	785,550	763,112	1,148,177
融資收入	12,576	9,029	7,243	9,958
融資成本	(30,222)	(52,438)	(117,642)	(204,740)
融資成本-淨額	(17,646)	(43,409)	(110,399)	(194,782)
應佔聯營公司業績	(65)	(1)	-	-
除所得稅前溢利	624,037	742,140	652,713	953,395
所得稅開支	(130,695)	(258,770)	(151,800)	(405,538)
年內溢利	493,342	483,370	500,913	547,857
以下人士應佔溢利：				
本公司權益持有人	493,342	483,369	500,921	547,871
少數股東權益	-	1	(8)	(14)
	493,342	483,370	500,913	547,857
年內本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)	不適用	不適用	0.128	0.138

本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年的綜合業績概要及於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表乃摘自招股章程。編製此概要時已假設本集團現行架構在該等財政年度內一直存在，其呈列以財務報表附註1所載的基準為依歸。

概無刊發本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務資料。

上述概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。



中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室
電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室
電話：(852) 8202 6888

網址：www.kaisagroup.com