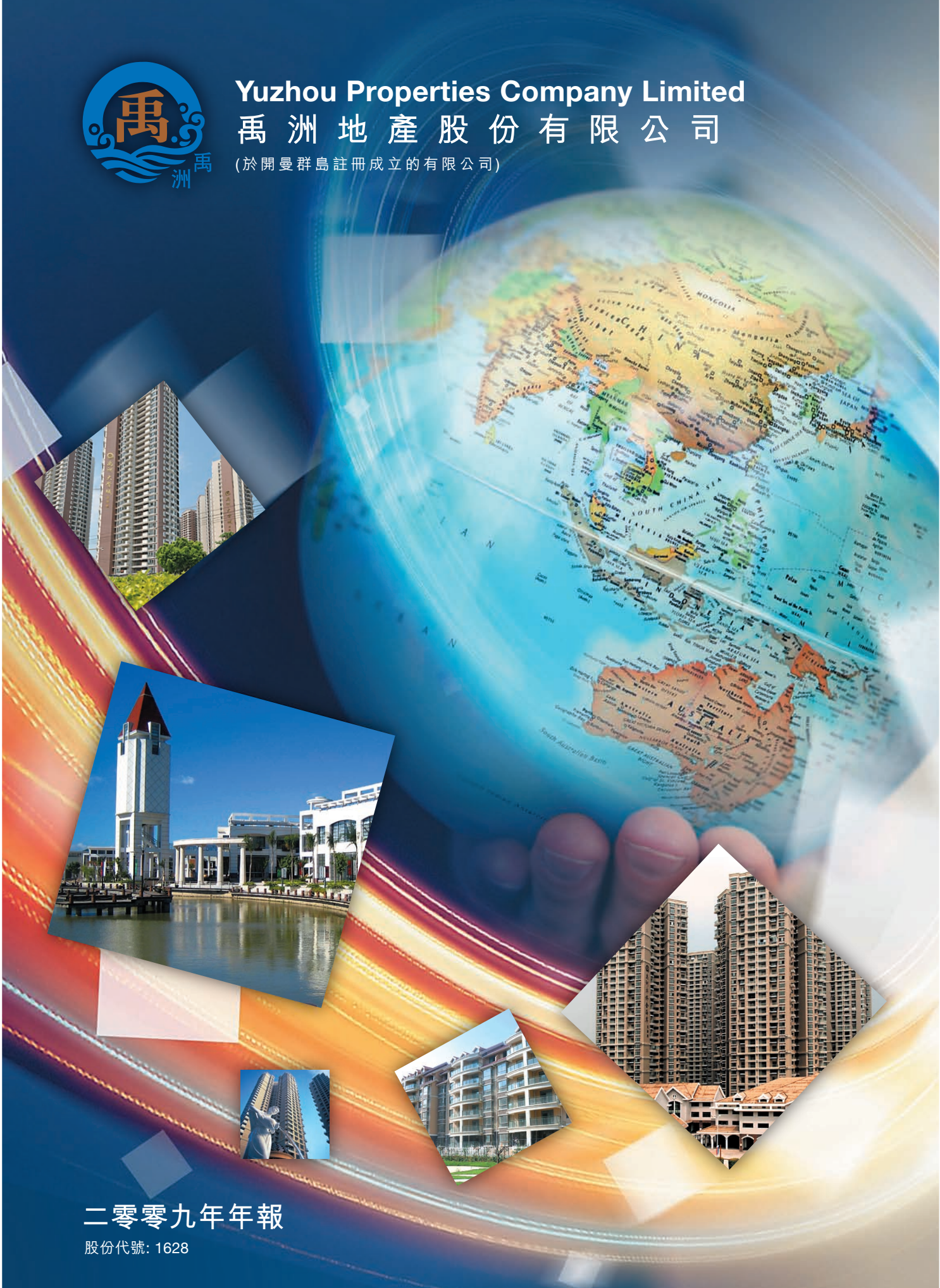




Yuzhou Properties Company Limited 禹洲地產股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



二零零九年年報

股份代號: 1628

目錄

02	公司資料
03	財務摘要
06	禹洲2009年大事記
08	主席報告
14	管理層之討論及分析
26	業務
42	董事及高級管理層簡介
47	董事會報告
53	企業管治報告
57	獨立核數師報告
58	財務報表
111	主要物業一覽表

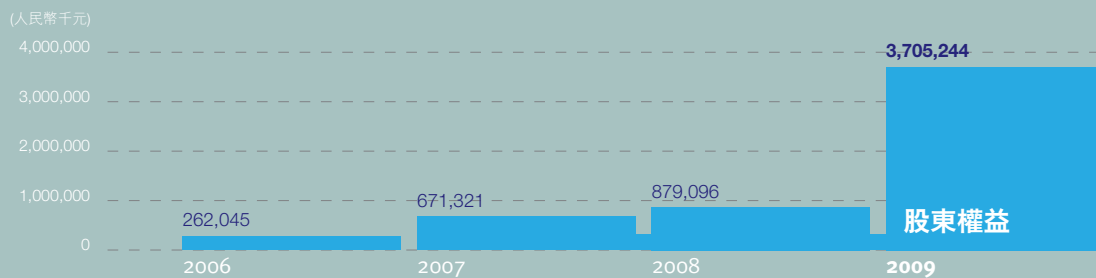
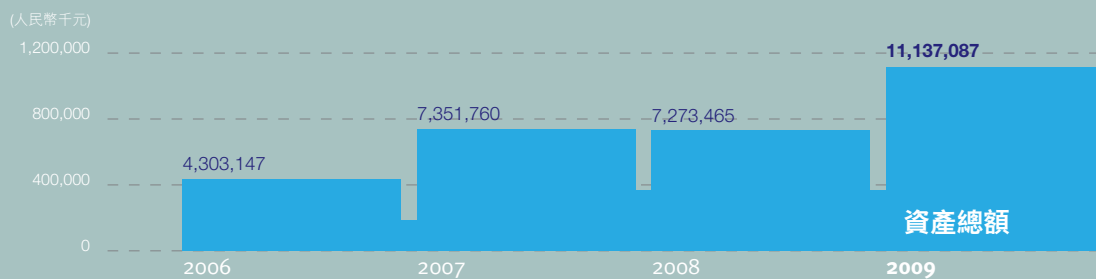
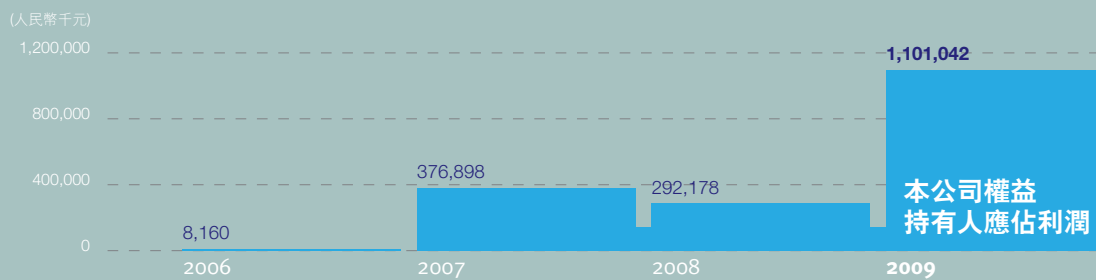
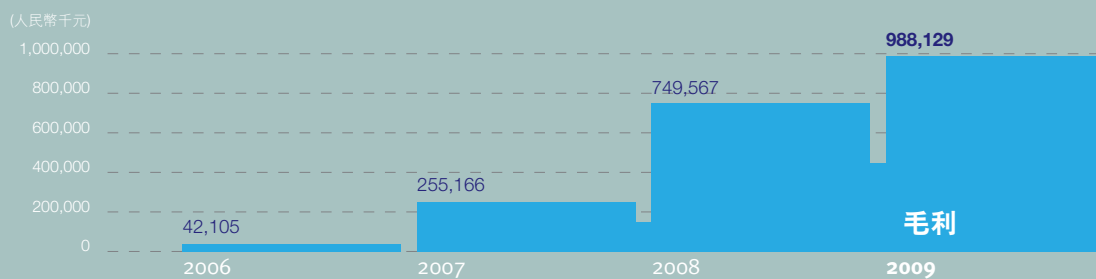
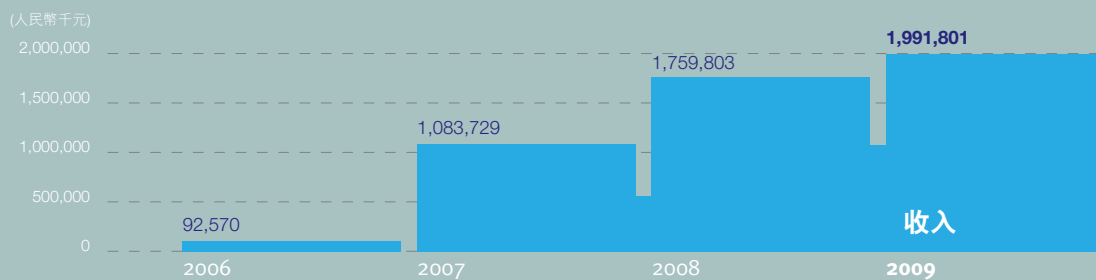
執行董事	林龍安先生 (主席) 郭英蘭女士 林龍智先生 林聰輝先生
獨立非執行董事	辜建德先生 林廣兆先生 黃循強先生
審核委員會	黃循強先生 (主席) 辜建德先生 林廣兆先生
薪酬委員會	辜建德先生 (主席) 林龍安先生 黃循強先生
提名委員會	辜建德先生 (主席) 林龍安先生 黃循強先生
合資格會計師與公司秘書 授權代表	邱于廣先生 林龍安先生 郭英蘭女士
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要行政及管理中心	中華人民共和國 福建 廈門 湖濱西路45號
主要營業地址	香港 北角 電氣道183號 友邦廣場32樓3208B室
本公司網址	www.xmyuzhou.com.cn
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
核數師	安永會計師事務所
法律顧問	普衡律師事務所 (關於香港法律) Conyers Dill & Pearman (關於開曼群島法律)
合規顧問	國泰君安融資有限公司
主要往來銀行	中國工商銀行 中國建設銀行股份有限公司 中國農業銀行 中國銀行 (香港)

收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2009年	2008年	變動
營業額(人民幣千元)	1,991,801	1,759,803	13.18%
毛利(人民幣千元)	988,129	749,567	31.83%
毛利率	49.61%	42.59%	7.02%
股東應占利潤(人民幣千元)	1,101,042	292,178	276.84%
股東應占核心利潤(人民幣千元) (股東應佔利潤扣除遞延稅後投資物業公允值收益)	401,392	211,112	90.13%
淨利潤率	55.28%	16.60%	38.68%
核心淨利潤率	20.15%	12.00%	8.15%
每股基本盈利(人民幣元)	0.58	0.16	262.50%
每股核心盈利(人民幣元)	0.21	0.12	75.00%
每股股息(港幣仙)	7.5	不適用	不適用

財務狀況表概要

	於12月31日		
	2009年	2008年	變動
總資產(人民幣千元)	11,141,799	7,273,465	53.18%
現金及現金等值項目(人民幣千元)	1,570,026	196,547	698.80%
短期借貸(人民幣千元)	783,000	971,553	(19.41%)
長期借貸(人民幣千元)	1,446,050	1,392,950	3.81%
股東權益(人民幣千元)	3,705,244	879,095	321.48%
股東權益回報率	29.72%	33.24%	(3.52%)
總借貸／總資產	20.01%	32.51%	(12.50%)
淨負債／股東權益	17.79%	246.61%	(228.82%)





2009年9月14日，禹洲地產股份有限公司牽手中國建設銀行簽署戰略聯盟獲授信額度人民幣40億元。

十一月

2009年11月2日，禹洲地產股份有限公司在香港聯交所主板成功上市，股份編號：1628。我們的林龍安董事長帶領公司高層領導及上市團隊在香港聯交所參加上市儀式。



十二月

2009年12月26日禹洲地產股份有限公司旗下廈門貴豐房地產開發有限公司以人民幣13.68億元競得位於廈門集美區的J2009P02地塊，總建築面積53.5萬平方米。

2009年12月，「感恩的心，感謝有你」集團15周年慶感恩文化節盛大開幕。



五月

2009年5月6日，禹洲地產股份有限公司旗下子公司海天房地產有限公司參加了土地出讓會，經過30個回合的激烈競價以人民幣2.26億元競得位於廈門思明區建築面積7.9萬平方米的2009G11商住用地，據悉，該地塊為城鎮住宅用地(居住)批發零售用地(商業)交通運輸用地(BRT場站綜合開發)。



九月

2009年9月8日，禹洲地產股份有限公司旗下子公司廈門禹洲集團地產投資有限公司以人民幣15億元競得位於廈門海滄區總建築面積30.1萬平方米的H2009G02地塊。



七月

2009年7月14日至17日，禹洲地產股份有限公司林龍安董事長赴北京參加第八次全國歸僑僑眷代表大會，並當選中華全國歸國華僑聯合會第八屆委員會常委。



2009年7月24日「禹洲集團 — 集美大學實習基地」正式揭牌成立。禹洲地產股份有限公司林龍安董事長參加「禹洲集團 — 集美大學實習基地」揭牌儀式新聞發佈會並代表禹洲集團與集美大學雙方就該合作事宜簽署《「禹洲集團與集美大學實習基地」戰略合作協定》。

致各位股東：

本人謹向各股東提呈禹洲地產股份有限公司（「禹洲地產」或「本公司」）連同其附屬公司（「本集團」）截至2009年12月31日止的財政年度業績。

全年盈利

本集團截至2009年12月31日止之年度業績十分理想，營業額及毛利分別為人民幣19億9,180萬元和人民幣9億8,813萬元，較上年度分別大幅增加13%及32%。股東應佔利潤及核心淨利潤亦分別較上年度大幅上升277%及90%至約為人民幣11億104萬元及人民幣4億139萬元。每股基本盈利及核心盈利分別約為人民幣58分及21分，核心淨利率上升至20%以上。

股息

為回報股東一直以來的支持和信賴，並充分考慮集團未來發展的需要，禹洲地產股份有限公司董事會決定發放2009年度末期股息每股港幣7.5仙，分派比率為核心淨利潤的約40%，超過招股書中預計的30%分派比率。

業務回顧

2009年以來，在中央政府推出的經濟刺激政策等多種因素的刺激下，房地產市場提前結束調整轉而急劇升溫，出現了投資和價格回升、成交量大幅增加、資金來源充裕等新情況、新變化。在國家政策的刺激下，市場的需求得到正面刺激，使得房價和交易量在第二季度便開始回升。

針對市場環境變化，集團適時對營銷策略進行調整。今年，在政策利好及市場需求加大的作用下，集團多個樓盤均取得了業界可喜的成績。如禹洲•園博學府持續強銷，每月成交量均位列廈門前茅；禹洲•領海（前稱禹洲•華僑金海岸二期）更掀起開盤熱潮；及禹洲•金橋國際開盤

銷售十分熱烈。於2009年，集團為廈門最大的住宅開發商，年度合約銷售面積佔廈門市場約9.1%。此外，集團本年度合約銷售建築面積約為49萬平方米，合約銷售金額約為人民幣39億元，預計當中90%的合約銷售面積將於2010年確認為收入。

至於商業地產領域方面，集團旗下由禹洲商業投資管理有限公司管理的禹洲•世貿商城B區商場部分於2009年初順利開業，而海滄禹洲•世貿生活廣場則於2009年11月開業，令集團的已完工的出租物業由去年約3萬平方米大幅增加超過一倍至本年度的約8萬平方米。若按現有的開發速度，我們未來數年內的完工投資物業將提升至超過40萬平方米，大大提高集團的盈利基礎。

土地儲備

本集團作為立足於海西經濟區的領先房地產開發企業，於2009年成功完成在香港聯合交易所主板上市的工作，為公司儲備優質土地資源的工作提供了極大的資金支援。我們將儲備優質土地資源的工作重心放在海西經濟區內幾個較為重要的城市。我們以廈門為中心，加強在本土的土地儲備，力爭保持公司在本地的龍頭地位；同時，我們將目標放到周邊城市，如泉州等，通過儲備周邊城市有價值潛力的土地，進一步強化公司在海西經濟區內的實力。

公司於2009年11月2日成功上市之後，通過各種形式以低價獲得多幅優質土地。於2009年12月，公司通過參與土地公開競拍取得擁有廈門西海域一線海景資源的集美地塊，其總佔地面積逾12萬平方米，總建築面積約54萬平方米，樓面成本約每平方米人民幣2,500元。於2009年11月，公司通過項目收購取得位於著名的廈門東方高爾夫球場旁的禹洲海滄地塊，其佔地面積約5.6萬平方米，總建築面積約9萬平方米，樓面成本價約每平方米人民幣1,500元。此外，公司亦於2009年11月通過股權收購獲得位於上海迪士尼經濟圈的康橋地塊，其佔地面積約1.3萬平方米，總建築面積近5萬平方米，樓面成本約每平方米人民幣3,600元。上述優質的地段，平均樓面地價約為每平方米人民幣2,500元，大幅低於現今市場價格，這些項目將會為集團往後之盈利提供極大貢獻。

截止2009年12月31日，公司土地儲備的總建築面積為390萬平方米，平均樓面地價依然保持在極低的水平，平均約每平方米為人民幣1,600元，其中已完工未售部份建築面積為11萬平方米，在建面積為154萬平方米，而持作未前開發建築面積約為225萬平方米。

物業管理

物業管理一直是本公司經營的重點，並作為售後服務和品牌提升的基礎。本集團旗下的華僑城物業管理公司致力為住戶提供安全、舒適、方便、優質的物業管理服務，並將繼續聆聽各界人士對我們的要求和建議，在現行服務的基礎上做出持續的改進，提供國家化專業化的物業管理服務。

投資者關係

今年，公司成功在香港上市之後，受到眾多投資者的關注，較頻繁的與眾多的機構投資者接洽。通過交流，向更多投資者介紹了公司的現況和未來的發展規劃，得到了投資者的認可與肯定，在很大的程度上促進了公司業務和管理的提升和改善。

社會責任

「服務社會、回報社會」是禹洲地產企業宗旨，公司在自身不斷發展的同時，也不忘回報社會。禹洲地產堅持以優秀企業公民的角色自覺承擔社會責任，積極參與希望工程、文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生、市政交通等公益事業。

未來展望

從發展趨勢來看，短期而言，儘管中國房地產市場面臨整固，但宏觀經濟景氣上升、居民收入增加、流動性充裕和消費結構改變等因素將使2010年房地產投資將繼續保持較快增長，房價明顯下跌的可能性不大。

我們將繼續弘揚「誠信經營、永續發展」的企業精神，以誠信為基石，發揮集團資源與品牌優勢，鞏固以廈門總部為中心，輻射福州、泉州等海峽西岸地區；發展以上海為次中心，輻射安徽、江蘇等長三角地區，同時開拓其他一二線城市的房地產市場，逐漸實行全國性的發展戰略。我們將根據集團的發展不斷地進行市場考察，多方面綜合分析和評估，尋找適合公司發展和產生良好績效的項目，以促進我們的可持續發展。集團將把握市場每次整固時間，以併購或公開拍賣的渠道補充優質土地儲備。預計2010年，集團計劃進入2至3個新城市及加上繼續於廈門增加土地儲備，目標新增樓面面積不低於300萬平方米。我們目標在2012年底之前，達到總土地儲備不少於1,000萬平方米。

隨着集團規模不斷地擴張，我們預計2010年新開工面積及竣工面積分別約為110萬平方米及76萬平方米，完工入伙8個項目，交付樓面面積58萬平方米（當中約44.8萬平方米已於2009年通過預售得到鎖定），力爭銷售面積及銷售金額不少於56萬平方米及人民幣60億元，分別比2009年有超過14%及56%的增長。

公司在成功上市之後，增強了企業責任感，制定了較詳細的發展藍圖，以保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨著公司的營業能力的增強而獲得更多的收益。在著力增加土地儲備的同時，進一步加強內部管理，提高效率、控制成本。

致謝

2009年禹洲走過了15年的發展歷程，禹洲未來的前進的道路上離不開股東們的支援和員工的努力，本人謹代表董事會表示衷心的感謝。

林龍安

主席

香港 • 2010年3月30日

管理層之討論 及分析

我們將繼續弘揚「誠信經營、永續發展」的企業精神。



以海西經濟區為立足點，
繼續尋求其他地區的發展機遇。



禹洲鼓山1號

座落於毗鄰鼓山國家風景區的半山別墅

業務回顧

於2009年，中國以及全球其他各地均歷經嚴峻的經濟動蕩。回顧年內，中國經濟得益於中國適度寬鬆的貨幣政策，經濟總體呈現加速復蘇的態勢，房地產市場提前結束調整轉而急劇升溫，出現銷售旺盛、成交活躍、房價不斷攀升的局面。集團審時度勢，抓住市場機會，回歸市場，加快物業開發，銷售取得了歷史性的佳績。

整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣19億9,180萬元，較去年增長13%，毛利為人民幣9億8,813萬元，較去年增長32%。毛利率則由去年的約43%大幅改善至約50%，股東應佔盈利為人民幣11億104萬元，較去年增長277%，每股基本盈利為人民幣58分。股東應佔核心盈利為人民幣4億139萬元，較去年增加90%，每股核心盈利為人民幣21分。董事會建議派發截至2009年12月31日止末期股息港幣1億8,000萬，每股港幣7.5仙。

土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2009年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積達390萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,600元，分別分佈於海西及長三角的四個一二線城市。本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來五至六年的發展需求。



禹洲 • 園博學府



禹洲 • 華橋城



禹洲 • 尊海

地區	面積(平方米)
海西經濟區	
廈門	2,133,633
福州	381,612
小計	2,515,245
長三角區域	
上海	241,595
合肥	1,144,260
小計	1,385,855
總計	3,901,100

年內，本集團新購入5塊優質地塊，總建築面積為1,030,197平方米，平均樓面成本大幅低於市場水平，為約每平方米人民幣3,300元，該等新購入的地塊位於上海及廈門市，預計可於未來二至三年為集團提供滿意的回報。

下表載列該等地塊的詳情：

項目名稱	城市	代價 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	每平方米 樓面成本 (人民幣元)
海西經濟區				
F1廣場地塊	廈門	226,000	55,000	4,109
禹洲尊海地塊	廈門	1,500,000	301,000	4,983
禹洲海滄地塊*	廈門	134,000	89,956	1,490
集美區地塊*	廈門	1,368,000	535,000	2,557
小計		3,228,000	980,956	3,291
長三角區域				
康橋地塊*	上海	175,000	49,241	3,554
小計		175,000	49,241	3,554
總計		3,403,000	1,030,197	3,303

* 2009年11月2日上市後收購之土地。

物業銷售

下表載列各個項目於2009年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣元)
海西經濟區				
星洲花園	廈門	36,302	302,042	8,320
禹洲•世貿國際一期	廈門	43,053	612,924	14,236
禹洲•華橋金海岸	廈門	55,846	346,883	6,211
其他	廈門	12,521	54,499	4,353
小計		147,722	1,316,348	8,911
長三角區域				
禹洲•金橋國際一期	上海	391	5,535	14,156
禹洲•金橋國際二期	上海	38,453	619,001	16,098
小計		38,844	624,536	16,078
總計		186,566	1,940,884	10,403

於2009年，本集團確認銷售金額則為人民幣19億4,088萬元，而確認銷售面積約為186,566平方米，較2008年分別上升13%及下降3%。而每平方米平均售價則由2008年的人民幣8,892元上升至2009年的人民幣10,403元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣13億1,635萬元，佔確認銷售總金額68%，較2008年上升7%。廈門的確認銷售總面積達147,722平方米，較2008年下降13%。上海確認銷售金額達到人民幣6億2,454萬元，佔確認銷售總金額32%，較2008年增加107%。上海的確認銷售總面積達38,844平方米，較2008年增加69%。

下表載列各項目於2009年的合約銷售金額與面積：

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣)
海西區域				
禹洲•華僑金海岸一期	廈門	104,586	812,849	7,772
禹洲•世貿國際一期	廈門	10,826	133,464	12,328
禹洲•世貿國際二期	廈門	23,861	314,978	13,201
禹洲•園博學府	廈門	174,449	769,252	4,410
星洲花園	廈門	56,821	503,762	8,866
東方威尼斯二期	福州	3,224	48,280	14,975
其他	廈門	7,940	70,330	8,858
小計		381,707	2,652,915	6,950
長三角區域				
禹洲•金橋國際一期	上海	63	690	10,952
禹洲•金橋國際二期	上海	14,222	197,262	13,870
禹洲•金橋國際三期	上海	51,042	817,363	16,014
禹洲•華僑城一期	合肥	45,929	184,230	4,011
小計		111,256	1,199,545	10,782
總計		492,963	3,852,460	7,815

於2009年，本集團合約銷售面積約為49萬平方米，而合約銷售金額則為人民幣約38億5,246萬元，較2008年分別上升393%及247%。其中廈門的合約銷售金額達到人民幣26億5,292萬元，佔合約銷售總金額69%，較2008年上升314%。廈門的合約銷售總面積達381,707平方米，較2008年上升418%。本年度，本集團於廈門市場依然保持着領先的地位。從合約銷售面積計算，本集團為廈門最大的住宅開發商，市場佔有率為9.1%。上海的合約銷售金額達到人民幣10億1,532萬元，佔合約銷售總金額26%，較2008年上升117%。上海的合約銷售總面積達65,327平方米，較2008年增加147%。合肥的合約銷售金額及銷售面積分別達到人民幣1億8,423萬元及45,929平方米，佔合約銷售總金額及總面積分別為5%及9%。而於2008年，本集團於合肥並無任何合約銷售。

物業投資

禹洲•世貿國際一、二期(廈門)

世貿國際的收入來自購物中心，年內達人民幣2,501萬元(2008年：人民幣2,156萬元)增幅為16%。年內，世貿國際一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100%(2008年：98%)。而世貿國際二期因剛於本年度投入營運，所以出租率為60%，但集團預期該項目的出租率於未來會上升至世貿國際一期的水平。購物中心成功保留現有並吸引新的知名品牌如巴黎春天百貨及沃爾瑪等進駐。

禹洲•華僑金海岸(廈門)

該項目擁有約4萬平方米的禹洲•世貿生活廣場，由一、二期組成、分階段進行招商，其將作為海滄商業旗艦，大型商場、超市、百貨一應俱全。由於一期之住宅單位剛開始交房，因此一期項目商場部份處於招商初期，截止2009年12月31日尚無租金收入。隨着一期餘下住宅單位及二期於2010年交付，禹洲•世貿生活廣場預期將會使集團未來的租金收入大幅上升。

禹洲•金橋國際一期及二期(上海)

禹洲•金橋國際將佈局為近1.6萬平方米的一站式商場，並確保品牌商家的入駐。其中一期、二期約8,500平方米，經過2009年全年招商並投入營運。

酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓旗下的酒店業務，務求建立多元化的物業組合。我們相信，拓展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及其穩定性，並降低我們過於依賴某一特定房地產市場的風險。本集團旗下酒店仍處於開發建設階段，年內並無來自酒店營運的收入。

物業管理

本集團以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水準的客戶滿意度。

2009年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣2,591萬元，較2008年增加18.9%。於2009年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約為120萬平方米，而本集團物業管理服務向逾11,000戶業主提供服務。

毛利

本集團的毛利由2008年的人民幣7億4,958萬元增加32%至2009年約人民幣9億8,813萬元。毛利率由2008年的43%上升至2009年的50%，主要由於項目平均售價的上升以及項目銷售成本下降。土地成本相對平均售價仍保持在17.7%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。

銷售及營銷成本開支

本集團的銷售及營銷開支由2008年約人民幣4,240萬元增加13%至2009年約人民幣4,804萬元，主要由於新推出物業項目的龐大宣傳計劃。在市場上投入大量廣告，令廣告成本由2008年約人民幣1,583萬元增加68%至2009年約人民幣2,667萬元。此外，2009年新物業項目禹洲•華僑城一期及禹洲領海開始預售，亦導致年內銷售及營銷成本的增加。

行政開支

本集團的行政開支由2008年約人民幣6,140萬元下降7%至2009年約人民幣5,721萬元，主要由於有部份於2008年歸類為管理費用的支出於2009年歸類為銷售成本。

投資物業公允值收益

下表所載為所示期間投資物業的公允值收益。

	2009 (人民幣千元)	2008 (人民幣千元)
禹洲•華僑海景城二期的幼稚園	—	(1,700)
禹洲•世貿國際一期的購物中心	174,000	56,000
禹洲•世貿國際二期的購物中心	560,062	—
禹洲•金橋國際一期	—	53,788
禹洲•金橋國際二期	54,688	—
禹洲•華僑金海岸一期	143,344	—
總計	932,094	108,088

投資物業公允值收益由2008年的人民幣1億809萬元上升至2009年的人民幣9億3,209萬元。這主要得益於禹洲•世貿國際二期、禹洲•華僑金海岸及禹洲•金橋國際二期的購物中心的投資物業已竣工，因此這些項目改為使用公允值而非成本去計算其價值。其次亦得益於禹洲•世貿國際一期的購物中心的投資物業的增值。

股東應佔利潤

股東應佔利潤由2008年約人民幣2億9,218萬元增加277%至2009年約人民幣11億104萬元。股東應佔核心利潤則由2008年約人民幣2億1,111萬元增加90%至人民幣4億139萬元。

財務回顧

借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。

於2009年12月31日，本集團的銀行貸款為人民幣22億2,905萬元，還款期如下：

還款時間	2009年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)
1年之內	783,000	971,553
1至2年之間	196,050	1,167,950
2至5年之間	875,000	225,000
超過5年	375,000	—
	2,229,050	2,364,503

於2009年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣22億2,905萬元，由本集團賬面總值為人民幣23億9,442萬元的投資物業及在建物業作抵押。

負債比率

於2009年12月31日，本集團的流動資產淨額比2008年增加599%至人民幣25億3,359萬元，而流動比率由2008年的1.08倍上升至2009年的1.47倍。於2009年12月31日，本集團的淨負債對權益比率大幅改善至18%（2008年：246%）的低水平（淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以本公司擁有人應佔權益）。此等低負債水平可給予本集團於房地產市場整固時期合理的增加債務去實行擴張的機會。

財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣1億2,267萬元，較2008年下降人民幣3,407萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣1億2,151萬元，較2008年下降人民幣2,237萬元。

貨幣風險

本集團的銀行借款及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款	現金結餘
港幣	—	4%
人民幣	100%	96%
合計	100%	100%

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。

或然負債

本集團提供保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2009年12月31日，保證為人民幣23億7,972萬元（2008年：人民幣17億1,931萬元）。

股本回報

股本回報的計算方法為股東應佔溢利除以公司股東的應佔權益。本集團於2009年的股本回報為29.7%。

每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目：

	2009年	2008年
本公司股東應佔利潤 (人民幣千元)	1,101,042	292,178
減：除遞延稅後投資物業 公允值收益(人民幣千元)	699,650	81,066
本公司股東應佔核心利潤 (人民幣千元)	401,392	211,112
已發行普通股加權平均數 (以千計)	1,898,630	1,800,000
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.58	0.16
每股核心盈利(每股人民幣元)	0.21	0.12

截至2009年12月31日兩年度內並無發行具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本利潤相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業公允價值收益。

承擔

於2009年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣12億7,533萬元(2008年約人民幣12億3,583萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣19億790萬元(2008年約人民幣6千萬元)。

所得款項用途

扣除包銷費用及全球發售中應付的開支，公司通過2009年11月2日全球發售所得款項淨額約人民幣13.9億元。該等所得款項淨額使用情況如下：

集資所得 用於項目類別	集資金額 (人民幣 百萬元)	截至2010年
		2月28日 已使用金額 (人民幣 百萬元)
禹洲•國際大酒店、 禹洲廣場(前稱「禹洲港誼廣場」、 禹洲•鼓山一號及東方威尼斯項目 有關的土地、建設及其他成本	389	30
為新項目提供資金	973	678
一般運營資金	28	12
	1,390	720

人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展及拓展，高級管理層於物業發展行業平均擁有16年經驗。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。本集團亦招攬具專業資格的海外專才加入管理團隊。通過管理層強而有力的領導，具備廣闊的國際視野以及有效的執行，按公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最具實力的房地產開發商之一。

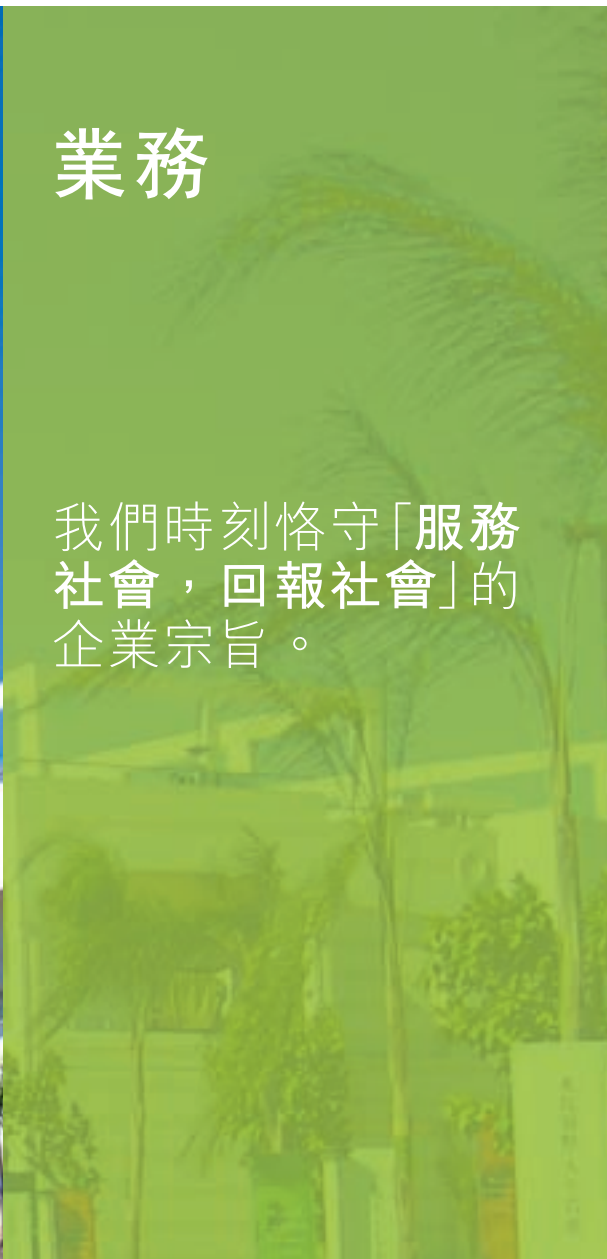
我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。本集團銳意通過遵從嚴格的管理程式及企業管治的國際最佳慣例，以達成及超越國際優秀表現的水平。

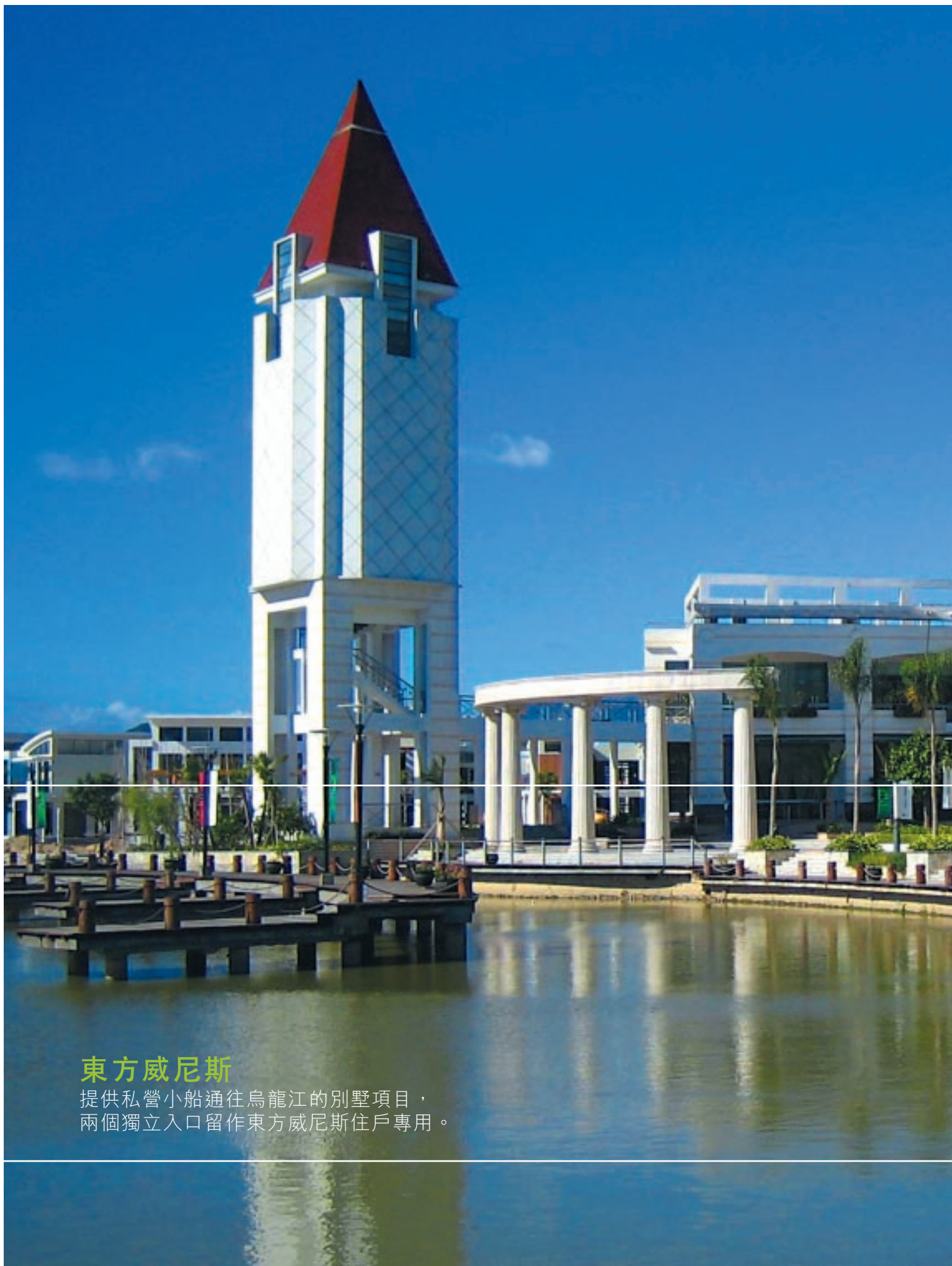
於2009年12月31日，本集團共有745名僱員。截止2009年12月31日止，年度總僱員成本(包括董事袍金)為人民幣2,625萬元(2008年人民幣1,760萬元)。

業務

我們時刻恪守「服務社會，回報社會」的企業宗旨。

產品優質，設計新穎，在芸芸發展商中盡顯優勢。





東方威尼斯

提供私營小船通往烏龍江的別墅項目，
兩個獨立入口留作東方威尼斯住戶專用。

房地產開發與投資物業項目簡介

海西區域 廈門 禹洲·世貿國際 總建築面積為204,476平方米



禹洲·世貿國際總佔地面積19,454平方米，總建築面積204,476平方米，由兩幢超高層頂級公寓樓、一幢高層及6.6萬平方米的購物組成，擁有鉅資打造的玻璃幕牆，豪華酒店式大堂，高達2.45米轎廂豪華品牌電梯，5重智慧化安防系統，是廈門市第一個大型購物中心，也是廈門市區地標性的建築。

禹洲·世貿國際位於廈門市中心火車站附近的商業中心，地段優越，擁有最成熟繁華的生活休閒配套和最便利的交通條件，是集購物、休閒、居住為一體的商住項目。



項目分兩期開發，一經推出就以「小户型、帶廈門島內三個紅印戶口、准現房」等絕佳亮點迅速征服廈門，銷售上屢創新高，多次名列廈門市及思明區月／周銷售前三甲。目前，一期已竣工並大部份交付使用。二期熱銷中。

海西區域 廈門 禹洲·園博學府 總建築面積為480,252平方米



禹洲·園博學府位處同集路集美文教區，毗鄰福建省最大的室內體育館——嘉庚體育館，緊靠集美大學，背靠美人山，是環東海域難得的山海人文示範大社區。

禹洲·園博學府總佔地面積為90,750平方米，規劃的總建面積為480,252平方米，項目分二期開發，由13棟18至35層高層組成，靠山近海，氣勢恢弘。偌大的社區內規劃有綠地新中式園林與商業，同時配有網球場、游泳池、籃球場、幼兒園等完善的各項生活、運動康體設施。



海西區域 廈門 禹洲·園博學府 總建築面積為480,252平方米(續)

禹洲·園博學府為高檔住宅樓，帶入戶陽臺花園，通風採光好，戶型多樣，做到戶戶朝南，戶型的多樣和時尚適應市場需求，為用戶提供更多選擇。

禹洲·園博學府一期2008年底開盤熱銷至今，目前一期住宅房源已銷售達95%以上，2009年3月2日至5月17日，項目以出色銷量連續11周位居全市成交量前十，其中四次更是奪得全市成交桂冠。

海西區域 廈門 禹洲·華僑金海岸 總建築面積為243,000平方米



禹洲·華僑金海岸項目總佔地面積為70,793平方米，總建面積為243,000平方米，規劃由8棟33層的建築以及商業廣場組成。融合了西海岸景致的精髓，一線視野傲視遠海；擁享海滄湖的美麗壯闊豪景；項目獨有的40,000平方米海滄商業旗艦——禹洲·世貿生活廣場，大型商場、超市、百貨一應俱全；毗鄰外國語學校、北師大附屬學校，創新創意空間，展現獨特不凡的超前創舉。開闊中庭棟距，超大入戶花園、協辦紅印戶口、挑高舒適陽光花房、觀景大陽臺、創意錯層空間、挑高躍層規劃。

禹洲·華僑金海岸分兩期開發，一期住宅已基本售罄。二期住宅(現已改名為禹州·領海)2009年8月開盤後熱銷至今。

海西區域 廈門 禹洲·星洲花園 總建築面積為93,556平方米



禹洲·星洲花園位於金尚路與金湖路交界處，BRT幹線邊上，交通便捷，僅需十分鐘即可抵達廈門高崎國際機場。毗鄰湖里區政府新行政辦公大樓，未來城市生活新中心；項目居於原生態虎頭山下，綠意景觀豐富。



禹洲·星洲花園佔地面積約為26,367平方米，總建築面積約為93,556平方米。住宅單位610個，停車位元為126個。由8棟15層小高層建築組成，一梯兩戶，南北通透，戶戶帶超大入戶花園、附帶精彩陽光書房、獨享挑高空中庭院，在戶型的設計上充分利用結構的巧妙佈局，使得通風採光均達到最優化，更科學，更體貼地為客戶規劃出舒適的家居空間。創新的「前庭後院」戶型設計，有別於傳統的戶型結構，空間上的通透感與使用率是項目的創新戶型特點。

海西區域 廈門 禹洲·締元山莊 總建築面積為193,767平方米



禹洲·締元山莊位於廈門金尚路及金湖路交匯處的綜合式住宅，毗鄰虎頭山森林公園及五緣灣，依山、面對區政府行政中心，緊鄰五緣灣，教育、交通配套佳。

禹洲·締元山莊總佔地面積為52,715平方米，總建築面積約為193,767平方米。規劃由10棟小高層住宅、商鋪和1棟寫字樓等組成。項目戶型設計帶超大入戶花園、陽光花房及觀景陽臺。

目前，禹洲·締元山莊項目在建中，預計於2010年下半年推出市場。

海西區域 廈門 禹洲•F1廣場 總建築面積為79,000平方米



禹洲•F1廣場項目位於廈門蓮前西路，緊鄰五星級的牡丹國際大酒店，項目周邊皆為成熟、高檔住宅社區，東側瑞景商業廣場、加州城市廣場兩大商業項目的運營，奠定了該區域成為島內重要商圈，底層直接對接城市BRT快速公交，途經市中心主要地段及鏈結島內外的必經站點，擁有家門口即是BRT的交通便利優勢，交通四通八達。

禹洲•F1廣場佔地面積15,652平方米，總建築面積79,000平方米，項目規劃為地上二十八層，地下一層，將打造成廈門第一個接軌國際的BRT城市商住複合體。

項目設計定位的小面積戶型均為島內非常稀缺的中小戶型，因此，該項目具有十分巨大市場空間，是白領階層的首選居住區域及商業消費場所。

海西區域 廈門 禹洲·尊海 總建築面積為301,000平方米



禹洲·尊海位於廈門海滄興港路與角嵩路交叉口東北側，緊鄰海滄行政中心，東臨廈門美麗的西海岸，北靠水域面積達1平方公里的海滄內湖(相當於廈門島內的筭筳湖)，南臨未來海岸系社區，與廈門島隔海相望，擁有得天獨厚的海、湖雙景觀資源。同時，項目周邊配套有海滄市政廣場、用地面積達10萬平方米的體育中心公園、文化宮、影劇院、水上音樂廳、露天體育運動廣場、大型室內運動中心、大型室內游泳館、外國語學校、永輝超市等。



禹洲·尊海項目總用地面積107,622平方米，總建築面積301,000平方米。總戶數將逾3,000戶，規劃由居住、商業及幼兒園組成。在規劃設計上，充分利用地塊的海湖雙景資源，力求做到景觀價值最大化，以濱海風情園林景觀為依託，規劃有低密度的雙拼別墅、聯排別墅及高層住宅，傾力打造廈門最為罕見的國際級濱海風情海景社區。

海西區域 廈門 禹洲·東方高爾夫 總建築面積為89,956平方米



禹洲·東方高爾夫國際社區位於著名的廈門東方高爾夫球場旁，為東方高爾夫球場配套公寓、別墅，擁有良好的自然環境和海域景觀，將建成為高品質生態型住宅小區。緊鄰海滄新城及廈門馬鑾灣城市副中心，距離廈門中心城區的車程距離只有15至20分鐘左右。項目依山面海，直面東方高爾夫球場，延續高爾夫的貴族氣息，景觀條件十分優越。



項目總佔地55,986平方米，規劃總建築面積89,956平方米。在規劃設計上，整個小區高低錯落，採用創新型戶型，別墅及高層力求景觀最大化。以低密度、高綠化及寬廣庭院為主導精神，以穩重典雅的建築風格為依託，將本小區與27洞國際球場融為一體。別墅主力戶型280至400平方米，高層主力戶型為83平方米的兩房及117平方米的三房。



由於廈門別墅用地及別墅項目的稀缺性，以及本項目獨有的高爾夫貴族氣質，造就了本小區建成後將是廈門別墅綜合項目的經典撼世之作。目前該項目已經進入方案報批階段。

海西區域 廈門 禹洲 • J2009P02地塊 總建築面積為535,000平方米



J2009P02地塊總佔地面積123,240平方米，總建築面積535,000平方米，土地樓面成本為每平方米人民幣2,557元，位於集美區杏濱路東側，杏東路北側，規劃用途為住宅、商業、SOHO辦公。項目地塊由A1、A2、A3三個子地塊組成，呈長方形分佈，場地平整，利於開發。

J2009P02地塊位於素有杏林「環島路」之稱的杏濱路東側，杏東路延伸段，擁有一線海景資源。西部有杏東、杏濱兩大生活圈；東部毗鄰杏林灣與馬鑾灣雙灣交匯的西海域，與廈門島內的東渡港隔海相望，往西由杏濱路直接杏林大橋，往北經杏北外環路5分鐘可達園博苑，往南則經新陽大橋瞬間可通達海滄。無論是省際、省內還是連接廈門本島，交通可謂四通八達、暢行無阻。

J2009P02地塊一線臨海，臨海面長，景觀資源豐富，南面為杏東路，東面為美麗的廈門西海域海景。

該項目介於杏東生活圈和杏濱生活圈之間，可共用區域現有的成熟配套。教育資源豐富，區域內有杏東幼兒園、曾營小學、廈門十中、福建化工學校等一站式的全齡教育配套，並處於集美文教區的輻射範圍，有集美大學、華僑大學集美大學相伴。附近又有日東公園、杏東公園、月美公園三大公園，以及集美文化中心、世紀嘉華電影院等休閒娛樂場所，宜居指數頗高。

此外，民生銀行、建設銀行、婦幼保健院、廈門第一醫院(杏林分院)等生活醫療配套也一應俱全。

海西區域 廈門 禹洲 • 禹洲廣場 (前稱禹洲港誼廣場) 總建築面積為60,251平方米



禹洲廣場總佔地面積為3,333平方米，總建築面積60,251平方米，一總高度139米，計劃為獨棟式41層超高層商住綜合大樓。

位於廈門湖濱南路名宮大廈北側，筓筓湖南面，臨湖第一排，它不僅是禹洲集團的標誌性建築，也將是筓筓湖畔極具現代氣息的標誌性建築。

建築造型設計融滙海濱環境的特徵，遵循現代、簡潔、動態、流暢的原則，以獨特的風帆造型喻寓「領航者」的形象，北望禹洲廣場又猶如一指金姆指矗立美麗的筓筓湖畔，集尊貴與榮耀於一身，它將又是廈門的又一地標。

海西區域 福州 鼓山一號 總建築面積為87,576平方米



鼓山一號項目位於福州市區鼓山 — 國家4A鼓山風景區之半山上，是福州市極其罕見的半山別墅，位處福州市東部，南與秀麗的閩江相望，西瞻市區全景，預期將成為由現代歐式風格花園別墅及複式住宅組成的綜合性住宅。

鼓山一號規劃為住宅，總佔地面積234,160平方米，總建築面積87,576平方米，規劃182戶獨幢及雙拼別墅，幢幢依山而建，每戶均附設私家花園、停車庫、設備房及陽臺，配套設施有體育館、小區中心、露天游泳池及網球場。



海西區域 福州 東方威尼斯 總建築面積為365,512平方米



東方威尼斯規劃為住宅和商鋪，佔地706,397平方米，總建築面積約356,512平方米。

東方威尼斯項目位於福建省福州市的住宅小區，座落在烏龍江北岸，海岸線長1,750米，亦可眺望河對岸的五虎山。三面為烏龍江所環繞，且毗鄰橘園。項目分三期開發，項目建成後水體面積約10萬平方米，約有1,230多戶住家。項目一、二期由239棟別墅、4棟小高層組成，3期規劃設計中，規劃建築形態為獨棟、雙拼、小高層及高層住宅，目前單體戶型尚未確定。



項目透過留作東方威尼斯住戶專用的兩個獨立入口提供可通往烏龍江的私營小船，將烏龍江活水融入總平規劃設計的獨特理念造就中國首屈一指的活水島嶼別墅。

長三角區域 上海 禹洲•金橋國際 總建築面積為234,513平方米



禹洲•金橋國際毗鄰碧雲國際社區，世界500強總部級辦公基地OFFICE PARK 2環抱；加之周邊如坦福酒店、方正大廈、金豐富豪酒店等高星級酒店／寫字樓群落，集辦公、居住、商業、酒店、公園、交通六位一體，是金橋中央商務區迄今為止規模最大、功能最豐富、配套最齊全、開發水準最高的城市綜合體，浦東最具經濟活力和投資價值的區域。



長三角區域 上海 禹洲·金橋國際 總建築面積為234,513平方米(續)

禹洲·金橋國際，基地面積49,738平方米，總建面積234,513平方米，規劃總戶數2,837戶。

項目合理規劃佈局商住、酒店、寫字樓等建築群落，力求實現戶戶有景，實現公園式居家／辦公；配套有15,765平方米一站式商業。

項目分4期開發，一期、二期均為挑高5.3米小戶型，現已交房入住。目前主推的三期僅餘少量房源在售，兩棟17層高層，規劃為經理人公寓&星級智慧寫字樓，戶型全部按挑高5.2米設計，主力戶型面積40-82平方米之間。四期利雅得大廈分別由兩幢19層和26層高層辦公樓組成，規劃為公寓式辦公。

長三角區域 上海 禹洲·康橋新天地 總建築面積為49,241平方米



禹洲·康橋新天地所處的周康板塊,地處上海中外環之間。

禹洲·康橋新天地位於滬南路、康橋路兩大主幹線交叉口，公交線路多，交通方便。緊鄰鎮政府，位於康橋核心位置，世界500強企業近20家。

禹洲·康橋新天地項目佔地面積12,955平方米，總建築面積49,241平方米，容積率2.93，目前項目正在規劃設計調整。

長三角區域 合肥 禹洲·華僑城 總建築面積為1,148,560平方米



禹洲·華僑城位於合肥政務文化新區、經濟技術開發區、高新技術開發區三區交匯核心，東至松林路、南接芙蓉路、北至書箱路。項目東至松林路、南接芙蓉路、北至書箱路，是該區域獨一無二的超級大盤。

項目周邊有商務CBD、藝術館、奧體中心、購物中心、大學城、安醫大附二院等國際級優越成熟生活配套，更有護城河、天鵝湖、翡翠湖、大蜀山等純淨自然生態美景。



禹洲·華僑城總佔地446,757平方米，總建築面積1,148,560平方米，融合南歐、北歐、西歐、北美、拉丁、東南亞等世界文化藝術精華於一體，致力於打造成一座萬國風情國際社區。

享受大型社區應有的綜合性內部配套：風情商業街，是區域未來的商業中心；雙語幼兒園和翡翠學校，子女教育無憂；大型中央會所，游泳池，籃球場、網球場、羽毛球場，康體活動中心等完備社區配套，與核心生活圈成熟資源相得益彰。

項目分二期開發，一期一組團2009年11月開盤至今熱銷超過80%，一期二組團於2010年1月開始進行認籌，意向客戶反響熱烈。

物業管理



廈門華僑城物業經營服務有限公司以「業主至上、服務第一，為業主提供一個安全、清潔、優美、舒適、方便的生活和工作環境」為目標，盡心提供優質的物業管理服務。



廈門華僑城物業經營服務有限公司成立於1997年，十二年來本著「成為業主的好保姆、好管家、好朋友、成為發展商的好參謀、好幫手、好朋友、成為大家認可的好企業、好夥伴、好朋友；通過專業服務和文化凝聚，打造物業管理行業優秀品牌」的發展理念，為11000多戶業主提供優質、高效、專業的物業管理服務。



廈門華僑城物業經營服務有限公司是國家二級資質認證的物業服務企業，自2001年獲得ISO9002國際質量體系認證、2004年獲得ISO9001:2000國際質量體系認證、2006年獲得廈門市首屆「十佳物業公司」提名獎榮譽稱號，2007年獲綜合優勝單位、2008年獲平安企業、2009再獲「廈門市物業管理示範項目」、「福建省物業管理示範項目」、廈門市「青年文明號」等榮譽稱號。

本公司現物業管理服務面積約為120萬平方米，各類專業物業管理人員及技術人員人數達600多人，為11000多住戶提供各類優質物業管理服務，包括樓宇及配套設施、設備的維修保養、小區安全管理、環境衛生、綠化保養、會所娛樂及社區文化活動等高端服務，公司所管理服務的業態涵蓋：多層住宅、高層住宅、商住綜合高層住宅、別墅、辦公樓、大型商場等。

為了進一步提高工作效率，優化管理成效，在物業管理服務過程中，公司努力提高資訊化系統的建設，提高辦公自動化水平，在全公司範圍內推行ERP資源管理系統，以進一步提升服務效率及配合公司持續發展戰略。

廈門華僑城物業經營服務有限公司一向緊貼業主需求，提供迎合他們需要的優質產品及超質服務。在社區為業主搭建了文化、生活、商業、資訊等互動交流平臺，致力於推動建設和諧家園、創新高端物業服務的社區文化。

公司亦非常重視及積極從各種渠道收集業主的反饋意見，並定期整理資料滙報至相關部門，以達到跟進及持續改善之目的。公司更特設專責部門處理顧客之查詢及投訴，務求在每個細節都能提供令業主稱心滿意物業服務，通過致力於「物業服務以人為本，給愛一個家」的優質、超質、貼心的物業管理服務，不但贏得業主的讚揚和肯定，更在業界中建立了良好的口碑和商譽。

酒店業務

年內，本集團在保持穩健發展的前提下，使當地推動旗下的酒店業務，發展以高端旅客和商務人士為目標顧客的五星級酒店，建立多元化的物業組合。



禹洲•國際大酒店

禹洲•國際大酒店佔地60,018平方米，總建125,221平方米，集高端酒店與購物中心於一體，擁有別墅式度假酒店及400間以上的豪華客房，別墅、公寓及購物商場。

項目位於廈門島東部環島路與湖里大道交界處環灣中心區，面海傍湖，位於環灣第一排，毗鄰環島路，靠近廈門國際會議展覽中心。

區內規劃有文化藝術之島(歌劇院)、水上運動之島(游泳跳水館)兩個湖心島、8公里環灣步行道、旅遊電瓶車及自行車道、溫泉度假村、濕地公園等，擁有絕佳的自然、人文景觀環灣中心區是五緣灣最具特色的核心區域，是人與水最親密對話的空間。

c	d=a+b+c	e	f	g	h	i=e+f+g+h	j=i-e	k	l=jxk
總持 有待建面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	已售 已交房面積 (平方米)	已售 未交房面積 (平方米)	未售面積 (平方米)	投資性面積 (平方米)	總可售 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	公司權益占比 %	權屬土地 儲備面積 (平方米)
—	239,627	231,719	—	3,926	1,101	236,746	5,027	100%	5,027
—	29,126	27,009	—	316	—	27,325	316	100%	316
—	65,104	61,015	—	3,560	—	64,575	3,560	100%	3,560
—	191,649	181,572	—	4,441	—	186,013	4,441	60%	2,665
—	93,473	84,987	—	5,784	—	90,771	5,784	100%	5,784
—	92,888	89,442	—	2,678	—	92,120	2,678	100%	2,678
—	93,556	73,802	—	17,889	—	91,691	17,889	100%	17,889
—	118,892	118,620	—	21	—	118,641	21	100%	21
—	243,000	55,846	98,267	37,923	41,314	233,350	177,504	100%	177,504
—	204,476	43,052	54,728	35,754	49,838	183,372	140,320	100%	140,320
—	234,513	39,150	82,266	94,323	15,765	231,504	192,354	100%	192,354
220,559	365,512	56,467	4,936	277,719	15,733	354,855	298,388	80%	238,710
—	87,576	—	—	83,224	—	83,224	83,224	60%	49,934
—	125,221	—	—	—	102,142	102,142	102,142	100%	102,142
—	60,251	—	—	—	57,861	57,861	57,861	100%	57,861
—	480,252	—	184,982	263,568	10,059	458,609	458,609	100%	458,609
—	193,767	—	—	161,189	15,336	176,525	176,525	98%	172,995
972,600	1,148,560	—	45,929	999,631	98,700	1,144,260	1,144,260	100%	1,144,260
301,000	301,000	—	—	301,000	—	301,000	301,000	100%	301,000
535,000	535,000	—	—	535,000	—	535,000	535,000	100%	535,000
79,000	79,000	—	—	55,000	—	55,000	55,000	100%	55,000
89,956	89,956	—	—	89,956	—	89,956	89,956	100%	89,956
49,241	49,241	—	—	49,241	—	49,241	49,241	100%	49,241
2,247,356	5,121,640	1,062,681	471,108	3,022,143	407,849	4,963,781	3,901,100		3,802,826

項目	占地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (人民幣/平方米)	地址	a	b
					已完工總建面積 (平方米)	總在建面積 (平方米)
已完工項目						
禹洲·華橋海景城	27,703	廈門	830	禾祥西路與湖濱西路交叉口西北側	239,627	—
禹洲·水蓮山莊	12,909	廈門	910	金尚路北段西側	29,126	—
禹洲·海天廣場	6,316	廈門	396	思明區廈港永福宮	65,104	—
禹洲·海灣新城	20,089	廈門	761	思明區湖濱北路	191,649	—
禹洲新城	25,610	廈門	647	湖里區東渡濠頭	93,473	—
禹洲花園	27,345	廈門	586	湖里區金尚路	92,888	—
星洲花園	26,367	廈門	1,718	湖里區枋湖	93,556	—
禹洲新村	45,619	廈門	493	湖里區南山路414-417號	118,892	—
在建項目						
禹洲·華橋金海岸	70,793	廈門	1,611	海滄區興港路西側	122,285	120,715
禹洲·世貿中心	19,454	廈門	845	廈禾路75號	136,312	68,164
禹洲·金橋國際	49,738	上海	1,242	浦東新區金剛路333號	91,763	142,750
東方威尼斯	706,397	福州	2,568	倉山區城門鎮龍江村	60,615	84,338
禹洲·鼓山1號	234,160	福州	1,831	晉安區鼓山鎮洋里牛山村	—	87,576
禹洲·國際大酒店	60,018	廈門	1,175	湖里區環島東路以南，湖里大道以東	—	125,221
禹洲廣場(前稱禹洲港誼廣場)	3,333	廈門	2,417	思明區湖濱南路	—	60,251
禹洲·圓博學府	90,750	廈門	949	同安區西柯鎮同集路	—	480,252
禹洲·錦元山莊	52,715	廈門	1,609	湖里區枋湖	—	193,767
禹洲·華橋城	446,757	合肥	377	肥西縣桃花鎮染坊村計劃路東北側，松林路以西	—	175,960
持有待建項目						
禹洲·尊海	107,622	廈門	4,983	海滄區05-11片區、興港路以東、角嵩路以北	—	—
禹洲集美地塊	123,240	廈門	2,557	杏東路北側	—	—
禹洲·F1廣場	15,652	廈門	4,109	蓮前西路南側，雲頂中路西側	—	—
禹洲·東方高爾夫	55,986	廈門	1,490	海滄區馬青路	—	—
禹洲·康橋新天地	12,955	上海	3,554	康橋鎮康橋路1033號	—	—
匯總	1,926,073				1,335,659	1,538,994

董事會

董事會由7名董事組成，其中4名為執行董事，其餘3名為獨立非執行董事。董事獲委聘的任期不超過3年。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上報告董事會的工作、執行股東大會上通過的決議案、釐定我們的業務計劃及投資計劃、制定我們的年度預算及決算、制定我們的利潤分配提案及增加或減少註冊資本的提案，以及行使組織章程大綱及細則授予的其他權力、職能及職責。

執行董事

林龍安，45歲，於2009年10月9日獲委任為我們的董事長兼執行董事。彼於1994年12月創建本集團。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的成員。自1994年12月以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、副董事長、董事及總經理)，彼主要負責制定我們的發展策略以及監督我們的項目規劃、融資、設計及營銷。彼擁有逾15年的住宅、商業及酒店物業開發及投資經驗。林先生為廈門集美大學的客座教授及校董會常務校董。於2006年，林先生獲廈門市市長認可為廈門市的榮譽市民。彼亦為第九屆中華全國歸國華僑聯合會常務委員會委員、中國民主建國會第九屆中央委員會委員、福建省歸國華僑聯合會第七屆常務委員會委員及中國人民政治協商會議第十一屆廈門市委員會常務委員會委員。林先生現亦擔任中國僑商聯合會第三次會員代表大會常務副會長、第十四屆廈門市歸國華僑聯合會副主席、香港福建社團聯合會永遠名譽會長、第八屆香港廈門聯誼總會永遠名譽會長以及第十一屆廈門總商會理事會副會長。林先生於1996年11月畢業於中國科學技術大學，持有工學碩士學位。林先生為郭英蘭女士(我們的執行董事)的配偶、林龍智(我們的執行董事)以及林聰輝(我們的執行董事)的大舅子。林先生於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。林先生建立集團前任職於一家國有企業 — 廈門土地開發公司。

郭英蘭，39歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的總經理。自1997年4月加入本集團以來，郭女士曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管採購部。郭女士擁有逾12年的房地產開發以及財務管理經驗。郭女士曾任廈門市外商投資企業協會的常務理事。彼為林龍安先生(我們的執行董事)的配偶、林龍智先生以及林聰輝先生(我們的執行董事)的大嫂。郭女士於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。郭女士加盟公司前任職於一家國有銀行 — 中國建設銀行廈門分行。

林龍智，41歲，於2009年10月9日獲委任為執行董事。彼亦為我們的副總經理。自1997年12月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管辦公室、人力資源部、前期部、客戶服務部及法務部的日常運作。林先生擁有近12年的房地產開發及投資經驗。林先生為廈門市第十二屆人民代表大會代表和第四屆廈門房地產協會常務理事。林先生現亦擔任廈門市泉港區政協常委委員及廈門市外商投資企業協會副會長。林先生為林龍安先生(我們的執行董事)的弟弟、郭英蘭女士(我們的執行董事)的小叔子及林聰輝先生(亦為我們的執行董事)的大舅子。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

林聰輝，39歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。自1998年7月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長及董事)，彼主要負責本集團的質量控制、預算編製、審批及審查。林先生擁有逾11年的項目管理經驗。林先生於2006年1月畢業於同濟大學建築工程專業。林先生為林龍安先生、郭英蘭女士以及林龍智先生(我們的執行董事)的妹夫。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

獨立非執行董事

辜建德，67歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員及薪酬委員會與提名委員會主席。彼自2009年5月份以來一直擔任廈門國貿集團股份有限公司(一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600755)的獨立非執行董事。彼自2008年5月份以來一直擔任廈門國際航空港股份有限公司(一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600897)的獨立非執行董事。彼自1997年5月起至2009年9月止擔任集美大學校長，且亦為集美大學校董會的常務校董及秘書長。辜先生自1993年10月以來獲中華人民共和國國務院政府授予的特殊津貼，認可彼對國家高等教育的傑出貢獻；於2002年10月獲集友陳嘉庚教育基金會頒發的陳嘉庚突出貢獻獎；於1992年及1995年分別獲福建省人民政府及廈門市人民政府頒發的福建省及廈門市科技成果二等獎；於1984年6月獲福建省教育廳頒發的福建省高等院校科學技術成果二等獎。辜先生為多本出版物及多篇文章的作者，著作涉及不同的自然科學及社會科學領域，包括《微分方程》(廈門大學出版社，1993年8月)、《系統工程與人才預測》(廈門大學出版社，1991年11月)、《福建行業人才需求預測》(廈門大學出版社，1991年9月)、《福建經濟社會發展與人才需求》(廈門大學出版社，1991年4月)、《一類廣義Hopfield 連續神經網絡的穩定性》(大連海事大學出版社，1996年8月)、《一類二階微分方程的穩定性和有界性》(《廈門大學學報(自然科學版)》，1993年8月)、《一類時滯變大系統的穩定性》(《常微分方程理論及其應用》，科學出版社，1992年10月)、《一類時滯微分方程滯後量的估計》(《廈門大學學報(自然科學版)》，1991年3月)、《一類性時變大系統的運動穩定性》(《控制理論與應用》，1985年第2期)。辜先生於1968年5月畢業於北京大學，持有數學本科畢業證書。

林廣兆，75歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼擁有逾50年的銀行業經驗。此外，林先生於銀行業部門擔任以下職務：

- 自2002年7月以來擔任中銀國際有限公司(前稱中銀國際融資有限公司)的非執行董事；
- 自2002年1月以來擔任中信嘉華銀行有限公司(前稱香港華人銀行有限公司)的獨立非執行董事；
- 自2001年10月以來擔任中銀國際控股有限公司(中國銀行股份有限公司的全資附屬公司)的副董事長；及
- 自1996年起擔任中信國際金融控股有限公司(前稱中信嘉華銀行有限公司，一間於香港註冊成立並曾於香港聯交所上市直至2008年11月撤回上市的公司，當時的股份代碼為00183)的獨立非執行董事。

林先生於以下公司擔任職務：

- 自2004年8月以來擔任信義玻璃控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00868)的獨立非執行董事；
- 自2003年12月以來擔任閩港控股有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00181)的獨立非執行董事；
- 自2003年9月以來擔任中國海外發展有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00688)的獨立非執行董事；
- 於2003年1月以前擔任永安旅遊(控股)有限公司(前身為辰達永安旅遊(控股)有限公司，一間於百慕大註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01189)；及
- 從1999年6月至2001年7月擔任麗豐控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01125)的獨立非執行董事。

林先生於2003年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。林先生曾任第十屆全國人大的港區代表。林先生現任香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會監事長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠名譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。

黃循強，63歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會的主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾30年公共會計實務經驗。黃先生自2001年9月至2006年11月擔任紀翰集團有限公司(前稱德維森控股有限公司)的獨立非執行董事，該公司為一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市(股份代碼為02330)的公司。彼為黃循強會計師事務所的創始人，該公司乃於1988年2月在香港會計師公會註冊的執業會計師事務所。自1988年以後，黃先生為黃循強會計師事務所的合夥人。彼曾作為合夥人任職於Glass Radcliffe Chan & Wee。黃先生於1971年3月畢業於澳洲新南威爾士省紐卡素大學，並取得商業學士學位。黃先生於1975年7月獲得澳洲特許會計師資格，並於1988年成為香港會計師公會的執業會計師。

高級管理層

葉偉明，44歲，自2010年2月起出任本公司的副總經理，並負責本集團策略規劃，企業融資活動，投資者關係及財務管理等工作，於加入本公司前，葉先生曾於2004年至2009年出任聯交所上市公司海爾電器集團有限公司之財務總監，及於2001年至2003年出任聯交所上市公司高陽科技(中國)有限公司之副總裁。之前，葉先生也曾於其它上市公司，一家歐資銀行的投資銀行部和一家國際性會計師事務所擔任要職，彼持有香港大學社會科學學士學位及倫敦大學法律學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會和中國註冊會計師協會會員。

高川建，55歲，為本集團的副總經理。高先生於2003年5月加入本集團，負責監管禹洲商業投資公司及華僑城物業公司。高先生於房地產開發行業擁有逾20年的經驗。加盟本集團之前，高先生自2000年9月至2003年5月於一家房地產開發公司廈門古龍集團房地產有限公司擔任總經理。於1985年6月至2000年4月期間，彼於廈門特貿房地產開發公司任職，自1990年至1992年期間擔任該公司副總經理，負責管理房地產開發及建築工程的運作。自1980年10月至1985年6月，高先生任職於廈門經濟特區管理委員會。高先生於1978年畢業於南京工學院(現為東南大學)建築系。

傅春宇，41歲，為我們的助理總經理。傅先生擁有逾9年的房地產設計及管理相關經驗。傅先生於2009年2月加入本集團。彼直接向我們總經理報工作，負責制定公司發展戰略，為公司的重大決策提出相關建議，負責公司工程部和審核部的管理，監督上海、福州和合肥子公司的項目運作，負責集團新投資項目的前期工作。在加盟本集團前，傅先生自2008年1月至2008年11月任北卡羅來納州華人企業協會（一家位於美國北卡羅來納州羅利市的非營利組織機構）市場行銷業務副總裁。其自2005年1月至2008年5月擔任美國北卡羅來納州特勒姆市 Motricity Inc. 的品質保證工程師。自2002年5月至2004年10月，其任美國北卡羅來納州羅利市 Web Commerce 集團的軟件工程師。自1999年8月至2001年1月，其擔任美國華盛頓西雅圖市 DLR 集團的建築設計師。自1993年12月至1997年8月，其擔任新加坡 Prodecon Architects 的建築設計師和電腦輔助設計經理。自1989年8月至1993年12月，其擔任廈門中建東北設計院有限公司的建築設計師。傅先生於2007年12月30日畢業於美國杜克大學，持有工商管理碩士學位，於2002年5月18日及1999年5月15日畢業於美國北卡羅來納州立大學，分別持有計算機工程碩士學位和建築學碩士學位，並於1989年7月畢業於同濟大學，持有工學學士學位。

林宇華，38歲，為本集團首席財務官，負責本集團財務統籌管理和策略制定。林女士於2001年5月加入本集團。林女士擁有近16年的財務管理相關經驗。林女士於2001年7月畢業於廈門大學企業管理專業。林女士自2005年9月成為中國註冊會計師協會會員，並於2007年5月由福建會計專業高級職務評審委員會認定為高級會計師。於2006年12月，林女士合資格獲得國際財務管理協會授予國際財務管理師。

邱于廣，32歲，為我們的財務總監兼公司秘書。邱先生於2008年10月加入本公司，負責監督本集團的財務報告程序、公司秘書事項、內部控制及就財務報告、公司秘書及其他相關事項遵從上市規則的規定。加入本集團前，邱先生任職於一家國際會計師事務所。邱先生在審計、會計及財務管理積逾超過8年經驗。邱先生畢業於香港大學，分別得工商管理學學士學位及經濟學碩士學位。邱先生現為特許公認會計師公會的會員和香港會計師公會的會員。

董事謹此提呈董事會報告及本公司及本集團截至2009年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司主要從事投資控股。附屬公司的主要業務包括物業開發、物業投資、提供管理服務及經營酒店。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度的利潤，以及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第58至110頁的財務報表內。

董事建議向於2010年5月17日名列股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股港幣7.5仙。此項建議已載於財務報表，作為財務狀況表「權益」一節的保留溢利分配。

本公司首次公開發售的所得款項用途

經扣除相關發行開支後，本公司於2009年11月在香港聯交所上市時自發行新股份所得的款項約為人民幣13.9億元。有關所得款項用途的詳情，請參閱管理層討論及分析第23頁。

財務摘要

本集團過去四個財政年度的已公佈業績及資產、負債及少數股東權益載於第4頁，乃摘錄自經審核財務報表及本公司日期為2009年10月20日的招股章程。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。本集團投資物業的進一步詳情載於第111頁。

股本

年內本公司股本的變動詳情載於財務報表附註30。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之管轄地域)註冊成立的法律並無訂明有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

年內本公司及本集團儲備的變動詳情分別載於財務報表附註31(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2009年12月31日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可供分派儲備為人民幣2,040,753,000元，當中人民幣158,646,000元乃建議用作本年度末期股息。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款合共為人民幣1,133,000元。

主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

董事

年內本公司董事為：

執行董事：

林龍安先生(主席)
郭英蘭女士
林龍智先生
林聰輝先生

獨立非執行董事：

辜建德先生	(於2009年10月9日獲委任)
林廣兆先生	(於2009年10月9日獲委任)
黃循強先生	(於2009年10月9日獲委任)

董事 (續)

按照本公司組織章程細則第84條，郭英蘭女士，林龍智先生及林聰輝先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。獨立非執行董事的任期為三年。

本公司已接獲辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生發出的年度獨立性確認書，且於本報告日期仍認為彼等乃屬獨立。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於年報第42至46頁。

董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會經參考董事的職務、職責及表現以及本集團業績釐定。

董事的合約權益

除財務報表附註37所述者外，年內，概無董事於任何對本集團業務屬重大，且本公司或任何附屬公司為訂約方的合約中直接或間接擁有權益。

管理合約

年內並無訂立或存在任何有關管理及執行本公司業務的全部或任何重大部分的合約。

董事的股份權益

於2009年12月31日，董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股本中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	附註	直接實益擁有	透過配偶	佔本公司已發行股本的百分比	
				總計	
林龍安先生	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0
郭英蘭女士	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0

(a) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。

除以上所述者外，概無董事於本公司或其相聯法團的股本中擁有任何權益。

主要股東的股份權益

於2009年12月31日，本公司並不知悉有任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有於根據證券及期貨條例第336條存置的名冊中所記錄的權益。

公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於本報告日期（即本報告日期前的最後實際可行日期），本公司已發行股本總額至少25%由公眾人士持有。

審核委員會

董事會審核委員會已檢討本集團採用的會計政策、會計準則及慣例，討論審核、內部控制及財務報告事宜，並已審閱本集團截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表及業績。

董事於競爭業務的權益

根據上市規則第8.10條，本公司謹此披露於截至2009年12月31日止年度以下董事被認為與下列本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務所擁有權益。

主席兼執行董事林龍安先生、執行董事郭英蘭女士及彼等的聯繫人（「林氏家族集團」）目前在中國擁有與本公司租賃業務存在競爭的零售物業。林龍安先生與郭英蘭女士為我們控股股東。

董事於競爭業務的權益 (續)

不競爭承諾

透過租賃減少競爭。只要林氏家族集團仍持有任何林氏家族集團的零售物業，我們預期林氏家族的零售物業租賃業務在租賃方面將與本公司的租賃業務存在實際或潛在的競爭。為透過租賃將本公司於2009年11月2日（「上市日期」）上市後的競爭減至最少，我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會重續林氏家族集團零售物業的任何現有租約，而該等租約於上市後六個月內屆滿或以其他方式終止。有關更多詳情，請參見本公司日期為2009年10月20日的全球發售的招股章程第184至187頁「我們控股股東的不競爭承諾」。透過該等安排，上市後林氏家族集團對零售物業租賃業務的參與程度降低至相關物業的被動業主的程度。林氏家族集團將不再有機會利用彼等的專業技能及行業知識確保自其物業取得更好的回報。

無進一步收購。我們的控股股東承諾不會且將促使其若干聯繫人不會從本公司或以其他方式收購任何額外的投資物業（此可能對本公司的業務及我們控股股東及其若干聯繫人的業務構成競爭）。倘本公司須出售未售出零售物業以償還我們項目所涉及的投資者，則本公司不會向我們控股股東或若干彼等的聯繫人出售任何該等零售物業或會於適當時收購該等未售出物業。有關更多詳情，請參見本公司全球發售的招股章程第184至187頁「我們控股股東的不競爭承諾」。

出售林氏家族集團的所有零售物業。為完全消除林氏家族的零售物業租賃業務與本公司的租賃業務之間的競爭，我們的控股股東承諾最遲於上市後起計六個月將按公平條款向獨立第三方出售林氏家族集團的所有零售物業並將促使林氏家族集團如此行事。本公司無意於緊隨上市後六個月內出售由我們持有於廈門的任何商用物業或零售物業。倘六個月期間後林氏家族集團未能出售其所有的零售物業，則我們的控股股東承諾，並促使林氏家族集團向本公司出售所有該等剩餘的林氏家族集團零售物業（「剩餘物業」），價格乃參照有關零售業務的獨立估值而釐定（「剩餘物業的注入」）。剩餘物業的注入（倘有）將構成本公司的關連交易，董事確認本集團將會遵守上市規則第14A章的相關規定。更多詳情見本公司全球發售的招股章程第184至187頁「我們控股股東的不競爭承諾」。

經考慮(i)我們的董事認為零售物業租賃業務對本公司業務構成或將構成的任何競爭並不重大或將不會重大的意見及(ii)我們的控股股東作出的有關於上市後六個月內向獨立第三方出售林氏家族集團所有零售物業的承諾，零售物業租賃業務並無納入本公司的業務之內（剩餘物業的注入除外（倘適用））。

除以上林氏家族的零售物業租賃業務外，本公司控股股東及其聯繫人並無從事任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。

核數師

財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格獲續聘。

自本公司股份於2009年11月2日在香港聯交所上市後，本公司核數師並無變動。

代表董事會

林龍安
主席

香港
2010年3月30日

本公司致力達致並保持高標準企業管治。公司相信，高標準企業管治對本公司及其附屬公司（「本集團」）的發展、以及保障並盡量提高股東權益方面攸關重要。

自股份於2009年11月2日（「上市日」）在聯交所上市後，本公司即遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之條文。

標準守則的遵守

本公司已採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，且各董事均已確認，彼等於自上市日起至2009年12月31日止期間均已遵守標準守則。

董事會

本公司董事會（「董事會」）的設立符合上市規則第3.10條之規定。董事會負領導及監控本公司的責任，並集體負責統管並監督本公司事務以促使本公司成功。在董事長的領導下，董事會負責制訂及指導本公司的整體策略及政策，批准年度預算及業務計劃，評估公司表現以及監督管理層的工作。至於董事會策略及政策的貫徹執行以及日常行政管理，則交由公司的執行董事和管理層負責。

於自上市日起至本報告出具日止期間，董事會的成員包括四名執行董事和三名獨立非執行董事。執行董事包括：林龍安先生、郭英蘭女士、林龍智先生、以及林聰輝先生，而獨立非執行董事則包括：辜建德先生、林廣兆先生、以及黃循強先生。林龍安先生任董事長。

根據上市規則第3.13條所載之條文，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。

林龍安先生為郭英蘭女士的配偶、林龍智先生的兄長、以及林聰輝先生的大舅子。除上述披露者外，董事會成員之間概無親戚關係或其他重要關係。所有董事的履歷詳情記載於本報告第42至46頁。

本公司上市後，董事會將每年舉行最少四次會議（約每季一次），並在需要時召開會議。召開董事會會議前，本公司將根據上市規則及企業管治守則的規定通知各董事並向彼等提供有關信息。

由於本公司股份僅於2009年11月2日於聯交所上市，董事會於自上市日起至2009年12月31日止期間未舉行任何會議。

董事長及行政總裁

董事長及總經理的角色由不同人士分開出任。

林龍安先生是董事長和集團的創始人，負責管理並領導董事會為集團制定策略和業務發展方向，確保所有董事能及時獲取充足可靠的資訊，並確保於董事會會議上提出的問題得到適當解釋。郭英蘭女士是本公司的總經理，負責公司業務的日常管理，執行董事會制定的政策、業務目標及規劃，並就集團的整體運營向董事會負責。

非執行董事

本公司三名獨立非執行董事均已與本公司訂立委任書，自上市日起計為期三年。

薪酬委員會

本公司於2009年10月9日設立薪酬委員會，薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則。薪酬委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即辜建德先生和黃循強先生，另一名為執行董事，即林龍安先生。辜建德先生為薪酬委員會的主席。薪酬委員會的主要職責為：制定全體執行董事的薪酬政策及架構、評核執行董事及高層管理人員的工作表現、檢討激勵計劃、審閱董事的服務合約以及釐定全體董事及高層管理人員的薪酬待遇，以及就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬委員會每年度將至少舉開兩次會議，或在有必要時舉開更多次。由於本公司股份僅於2009年11月2日於聯交所上市，截至2009年12月31日止年度，概無舉開委員會會議。

核數師薪酬

截至2009年12月31日止年度，就核數及非核數服務而已付／未付本公司外部核數師(安永會計師事務所)的費用總額載列如下：

	截至2009年12月31日 止年度 人民幣千元
年度核數服務	1,770
有關上市的申報會計師	3,085

審核委員會

本公司於2009年10月9日設立審核委員會，審核委員會的職權範圍符合企業管治守則。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即辜建德先生、林廣兆先生、以及黃循強先生。黃循強先生是審核委員會的主席，並具備符合上市條例第3.10(2)條要求之適當會計及財務管理專業才能。

審核委員會協助董事會考慮其如何運用財務報告及內部控制之原則，並維持與公司核數師的適當關係。審核委員會的主要職責為：

- 就外部核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並審議聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外部核數師的獨立性及客觀性、及核數過程的有效性；
- 監督財務報表、年度及中期報告的完整性，檢討其中所含的重要財務報告判斷；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- 審查及批准關連交易並向董事會提供建議及意見；
- 確保管理層已履行其職責，以維護有效的內部控制制度；以及
- 考慮董事會或適時認定的其他事項

審核委員會每年度將至少舉開兩次會議，或在有必要時舉開更多次。每年度，審核委員會亦將在執行董事不在場的情況下與外部核數師和內部審核人員至少會晤一次。由於本公司股份僅於2009年11月2日於聯交所上市，截至2009年12月31日止年度，概無舉開委員會會議。於本年年結日後，審核委員會已審閱截至2009年12月31日止年度的內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。

提名委員會

本公司於2009年10月9日設立提名委員會，提名委員會的職權範圍符合企業管治守則。提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即辜建德先生和黃循強先生，另一名為執行董事，即林龍安先生。辜建德先生為提名委員會的主席。提名委員會的主要職責為：物色、挑選及向董事會推薦適合成為董事會成員的人選，監督評定董事會表現的程序，以及設計、向董事會推薦並監督公司有關提名人選的指引。

提名委員會每年度將至少舉開一次會議，或在有必要時舉開更多次。由於本公司股份僅於2009年11月2日於聯交所上市，截至2009年12月31日止年度，概無舉開委員會會議。

內部控制

董事會負責維持和檢討本公司的內部控制體系以保障本公司資產及股東權益。董事會也檢討內部控制和風險管理系統以確保其有效性。

本公司管理層已為集團的各類業務活動建立了內部控制政策和程序，由集團各職能部門和子公司在各自負責的業務範圍內實施彼等政策和程序。

於截至2009年12月31日止期間，董事會實施了對集團內部控制體系有效性的年度檢討，透過審核委員會與一家全球性的商業諮詢和內部審計專業機構協助下，檢討重要控制的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。本公司面臨的風險經與董事和管理層訪談並進行問卷調查而得到識別和評估，而至於集團營運流程和管治架構中的內部控制活動對該等風險進行了合適的管理。

董事於財務報表之責任

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司外部核數師對本公司及本集團財務報表的申報責任載於第57頁的獨立核數師報告。



致禹洲地產股份有限公司

(前稱禹洲國際控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於58至110頁禹洲地產股份有限公司的財務報表，此財務報表包括於2009年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就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真實而公平的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製真實而公平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；選擇和應用合適的會計政策；及按情況而作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師的責任是根據本核數師審核工作的結果對該等財務報表作出意見，並僅向全體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師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。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核工作時，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行若干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。所採用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。本核數師在評估該等風險時，會考慮與該公司編製真實而公平的財務報表的相關內部控制，以設計合適的審核程序，而並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核工作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。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等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2009年12月31日的財務狀況及 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。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期18樓

2010年3月30日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	6	1,991,801	1,759,803
銷售成本		(1,003,672)	(1,010,236)
毛利		988,129	749,567
其他收入及收益	6	5,410	6,499
銷售及分銷成本		(48,038)	(42,398)
行政開支		(57,213)	(61,396)
其他開支		(21,955)	(24,357)
投資物業公允值收益	16	932,094	108,088
融資成本	8	(1,158)	(12,854)
除稅前利潤	7	1,797,269	723,149
所得稅開支	11	(703,237)	(354,053)
年內利潤		1,094,032	369,096
以下各方應佔：			
本公司擁有人	12	1,101,042	292,178
少數股東權益		(7,010)	76,918
		1,094,032	369,096
本公司權益持有人			
應佔每股盈利	14		
— 基本(每股人民幣)		0.58	0.16
— 攤薄(每股人民幣)		0.58	0.16

有關擬派年度股息的詳情於財務報表附註13內披露。

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年內利潤	1,094,032	369,096
海外業務換算之滙兌差額	(5,929)	3,486
年內全面收益總額	1,088,103	372,582
以下各方應佔：		
本公司擁有人	1,098,074	295,101
少數股東權益	(9,971)	77,481
	1,088,103	372,582

綜合財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	166,633	165,297
投資物業	16	2,422,070	1,443,551
預付土地租金	17	512,463	586,930
遞延稅項資產	29	76,614	36,843
非流動資產總額		3,177,780	2,232,621
流動資產			
預付土地租金	17	404,148	63,549
在建物業	19	3,585,106	3,412,056
持作銷售用途的竣工物業	20	688,704	836,423
收購土地預付款項		1,319,735	194,843
預付款、按金及其他應收款項	21	367,987	247,197
應收關連方款項	22	—	27,294
預付企業所得稅		15,844	42,040
預付土地增值稅		10,714	12,717
受限制現金	23	1,755	8,178
現金及現金等價物	23	1,570,026	196,547
流動資產總額		7,964,019	5,040,844
流動負債			
預收款項	24	3,211,798	1,816,212
貿易應付款項	25	703,488	807,622
其他應付款項及應計費用	26	181,202	220,238
計息銀行貸款及其他借貸	27	783,000	971,553
應付關連方款項	22	1,787	578,506
應付稅項		213,556	101,300
土地增值稅撥備	28	335,597	182,964
流動負債總額		5,430,428	4,678,395
流動資產淨額		2,533,591	362,449
總資產減流動負債		5,711,371	2,595,070
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借貸	27	1,446,050	1,392,950
遞延稅項負債	29	435,904	188,880
非流動負債總額		1,881,954	1,581,830
資產淨值		3,829,417	1,013,240
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	211,528	1
儲備	31(a)	3,335,070	879,095
擬派末期股息	13	158,646	—
		3,705,244	879,096
少數股東權益		124,173	134,144
權益總額		3,829,417	1,013,240

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔										少數股東權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	外匯波動儲備	其他儲備	保留利潤	末期股息	總計	股東權益		
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31(a)(ii))	人民幣千元 (附註31(a)(iii))	人民幣千元 (附註31(a)(i))	人民幣千元 (附註31(a)(iv))	人民幣千元 (附註31(a)(v))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2008年1月1日	—	—	33,771	71,027	31,469	—	535,054	—	671,321	107,494	778,815	
年內全面收益總額	—	—	—	—	2,923	—	292,178	—	295,101	77,481	372,582	
註冊成立時發行的股本	1	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	
視向當時權益擁有人分派	31(a)(iii)	—	—	(71,000)	—	—	—	—	(71,000)	—	(71,000)	
當時權益擁有人注資	—	—	—	1	—	—	—	—	1	—	1	
自保留利潤轉撥	—	—	9,256	—	—	—	(9,256)	—	—	—	—	
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	(16,328)	—	—	(16,328)	(831)	(17,159)	
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,000)	(50,000)	
於2008年12月31日	1	—*	43,027*	28*	34,392*	(16,328)*	817,976*	—	879,096	134,144	1,013,240	

附註	本公司擁有人應佔										少數股東權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價	法定盈餘儲備	合併儲備	外匯波動儲備	其他儲備	保留利潤	末期股息	總計	股東權益		
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31(a)(ii))	人民幣千元 (附註31(a)(iii))	人民幣千元 (附註31(a)(i))	人民幣千元 (附註31(a)(iv))	人民幣千元 (附註31(a)(v))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2009年1月1日	1	—	43,027	28	34,392	(16,328)	817,976	—	879,096	134,144	1,013,240	
年內全面收益總額	—	—	—	—	(2,968)	—	1,101,042	—	1,098,074	(9,971)	1,088,103	
來自集團重組	(1)	(359,346)	—	—	—	—	—	—	(359,347)	—	(359,347)	
發行股份貸款資本化	71,073	642,273	—	—	—	—	—	—	713,346	—	713,346	
發行股份資本化	87,573	(87,573)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
就上市發行股份	52,882	1,374,934	—	—	—	—	—	—	1,427,816	—	1,427,816	
股份發行開支	—	(53,713)	—	—	—	—	—	—	(53,713)	—	(53,713)	
視向當時權益擁有人分派	31(a)(iii)	—	—	(28)	—	—	—	—	(28)	—	(28)	
自保留利潤轉撥	—	—	12,908	—	—	—	(12,908)	—	—	—	—	
擬派末期股息	13	—	—	—	—	—	(158,646)	158,646	—	—	—	
於2009年12月31日	211,528	1,516,575*	55,935*	—*	31,424*	(16,328)*	1,747,464*	158,646	3,705,244	124,173	3,829,417	

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中載列的綜合儲備人民幣3,335,070,000元(2008年：人民幣879,095,000元)。

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前利潤		1,797,269	723,149
就以下項目作出調整：			
融資成本	8	1,158	12,854
銀行利息收入	6	(2,084)	(1,254)
折舊	7	4,856	6,342
預付土地租賃攤銷	7	10,886	10,890
投資物業公允值收益	16	(932,094)	(108,088)
		879,991	643,893
支付土地租賃溢價		(125,264)	(64,006)
在建物業(增加)／減少		(8,454)	24,327
持作銷售用途的竣工物業減少		147,719	123,042
收購土地預付款增加		(1,319,735)	(39,177)
預付款、按金及其他應收賬款(增加)／減少		(120,790)	151,615
預收款項增加／(減少)		1,395,586	(734,175)
貿易應付款項(減少)／增加		(104,134)	118,995
其他應付款項及應計費用減少		(39,036)	(15,468)
經營產生的現金		705,883	209,046
已收利息		2,084	1,254
已付利息		(122,665)	(156,738)
已繳中國企業所得稅		(24,118)	(100,153)
已繳中國土地增值稅		(178,778)	(60,242)
經營活動所得／(所用)現金淨額		382,406	(106,833)
投資活動產生的現金流量			
收購少數股東權益		—	(17,159)
購買物業、廠房及設備		(6,192)	(19,809)
添置投資物業		(46,425)	(102,701)
受限制現金減少／(增加)		6,423	(3,297)
投資活動所用現金流量淨值		(46,194)	(142,966)

綜合現金流量表(續)

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
新增銀行及其他貸款		1,683,440	960,000
償還銀行及其他貸款		(1,818,893)	(638,597)
發行股份所得款項		—	1
就上市發行股份所得款項		1,427,816	—
應收關連方款項減少		20,056	331,774
應付關連方款項減少		(215,482)	(227,286)
當時權益擁有人注資		—	1
視作向當時權益擁有人分派		(28)	(71,000)
已付少數股東股息		—	(50,000)
股份發行開支		(53,713)	—
融資活動產生的現金流量淨額		1,043,196	304,893
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		196,547	137,967
匯率變動影響淨額		(5,929)	3,486
年末現金及現金等價物		1,570,026	196,547
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	23	1,570,026	196,547

財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	18	1	—
流動資產			
應收股東款項		—	1
應收附屬公司款項	18	2,221,569	—
預付款、按金及其他應收款項	21	256	—
現金及現金等價物	23	60,249	—
流動資產總額		2,282,074	1
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	21,600	—
應付關連方款項	22	882	—
應付附屬公司款項	18	7,326	—
流動負債總額		29,808	—
流動資產淨額		2,252,266	1
資產淨額		2,252,267	1
權益			
已發行股本	30	211,528	1
儲備	31(b)	1,882,093	—
擬派末期股息	13	158,646	—
權益總額		2,252,267	1

林龍安
董事

郭英蘭
董事

1. 公司資料及集團重組

本公司於2008年4月23日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為有限責任公司禹洲國際控股有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。根據日期為2008年6月2日的一項特別決議案，本公司名稱變更為禹洲地產股份有限公司。

本公司股份於2009年11月2日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司於2008年4月23日註冊成立，其法定股本為50,000美元（「美元」）分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。於同日，本公司1股面值1.00美元的普通股（列作繳足）配發及發行予Offshore Incorporation (Cayman) Limited，其後轉讓予林龍安先生（「林先生」）。為使企業架構合理化以籌備股份在聯交所上市，本公司進行集團重組（「重組」），有關重組的其他詳情載列於本公司日期為2009年10月20日的招股章程。

於2009年10月9日完成重組後，本公司成為當時組成本集團的公司的控股公司。

年內，本集團主要於中華人民共和國（「中國」或「中國大陸」）廈門、上海、福州及合肥從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。

2.1 呈報基準

根據重組，本公司於2009年10月9日成為當時組成本集團的公司的控股公司。由於本公司及當時組成本集團的公司於重組完成前及完成後均受共同控制，故重組以合併會計法入賬。

本集團截至2009年及2008年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有當時組成本集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個截至2009年及2008年12月31日止年度，或自其各自的收購、註冊成立或成立日期（以較短者為準）起一直存在。已編製本集團於2008年12月31日的綜合財務狀況表，以呈報本集團的財務狀況，猶如現有集團架構一直存在，並根據於各有關日期本公司應佔的股權及／或對個別公司行使控制權的權力而編製。

本公司的董事認為，按上述基準編製的綜合財務報表更能公平呈報本集團的整體業績及業務狀況。

2.2 呈報基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

此等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業按公允值計量。此等財務報表以人民幣（「人民幣」）列值，除非另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數（人民幣千元）。

綜合基準

此等財務報表載有本公司及其附屬公司截至2009年12月31日止年度的財務報表。誠如上文附註2.1所述，收購受共同控制的附屬公司乃以合併會計法入賬。購買會計法用於將收購非共同控制的附屬公司入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式綜合的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併的實體或業務的淨資產乃按現有賬面值進行合併列賬。概無有關商譽或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時投資成本的差額被確認。綜合收益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起（不論共同控制合併的日期，以較短者為準）的業績。

購買會計法涉及將業務合併成本分配至所收購的可識別資產及收購當日承擔的負債和或有負債公允值。收購成本按交易日所付出的資產及所產生或承擔的負債的公允值總額，另加直接收購成本計算。根據購買會計法，附屬公司業績由收購日期起（即本集團取得控制權當日）悉數綜合入賬，並此後保持綜合入賬直至該控制權終止當日為止。

公司間進行的交易產生的所有收入、支出及未變現損益以及集團內公司間的結餘於綜合賬目時全面對銷。

少數股東權益指於本公司的附屬公司業績及淨資產中，並非由本集團持有的外界股東權益。收購少數股東權益乃按實體概念法列賬，因此，對價與佔所收購淨資產賬面值之間的差額確認為股權交易。

3.1 已頒佈但並未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表採納的下列已頒佈但並未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款 — 集團現金結算以股份為基礎付款的交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號金融工具： 呈報 — 供股分類 ³
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 — 合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號預付最低資金要求 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具分辨金融負債 ⁴
於2008年10月頒佈的香港財務報告準則之改進所載修訂	修訂香港財務報告準則第5號持作銷售用途的非流動資產及已終止業務 — 計劃出售一間附屬公司的控股權益 ¹
香港財務報告準則第5號	租賃 — 就香港土地租賃釐定租賃年期 ²
香港 — 詮釋第4號 (於2009年12月修訂)	

除上述以外，香港會計師公會已頒佈2009年香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告準則之修訂本，主要為撇除不一致之處及明晰措辭。修訂香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號於2009年7月1日開始或之後的年度期間生效，而修訂香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號則於2010年1月1日開始或之後的年度期間生效，惟各準則或詮釋均有獨立過渡條款。

¹ 於2009年7月1日開始或之後的年度期間生效

² 於2010年1月1日開始或之後的年度期間生效

³ 於2010年2月1日開始或之後的年度期間生效

⁴ 於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效

⁵ 於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效

⁶ 於2013年1月1日開始或之後的年度期間生效

本集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用後的影響。迄今為止，本集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3.2 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指由本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務獲取利益的實體。

附屬公司業績以已收及應收股息計入本公司收益表。本公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損後列賬。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試（不包括在建物業、持作銷售的已竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業）便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值（以較高者為準）減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在收益表扣除，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

於各報告期完結時，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

- (a) 有關方直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團的權益，並可對本集團具有重大影響力；或(iii)與他人共同控制本集團；
- (b) 有關方為本集團的主要管理人員；
- (c) 有關方為(a)或(b)項所述任何個人的直系親屬；或
- (d) 有關方為直接或間接受(b)或(c)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

3.2 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(除在建項目除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。倘確認條件已達成，主要檢查的支出作為重置費而於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段置換，本集團將有關部分確認為具特定使用年期及折舊的個別資產。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期與20年兩者中較短者
租賃物業裝修	按租約年期與5年兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	2至5年
汽車	2至5年

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

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度完結時予以審閱，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目以及初步確認的任何重大部分於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不獲確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在收益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程即以成本減任何減值虧損列賬的在建樓宇，並不作折舊。該成本包括建設期間的直接建設成本。當竣工及可供使用時，該等在建工程重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業為於土地及樓宇持作賺取租賃收入及／或用作資本增值的權益，而非用作生產或提供貨物或服務或作行政用途；或於日常業務中銷售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期結束時的市場狀況的公允值列賬。

在建物業或作為未來投資物業的開發被列為在建投資物業。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。貴集團已確認，由於無法合理計量在建投資物業公允值，故貴集團在建投資物業於工程竣工前繼續以成本法計量。

3.2 主要會計政策概要 (續)

投資物業 (續)

因投資物業公允值變動所帶來的的損益於產生年度計入收益表。報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的收益表確認。

當 貴集團完成自建投資物業的施工或開發時，該物業於竣工日的公允值及其以往賬面值的任何差額於收益表中確認。

租賃

資產所有權的大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若 貴集團為出租人，由 貴集團按經營租賃租出的資產列入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租期內以直線法計入收益表。若 貴集團為承租人，根據經營租賃的應付租金於租期內以直線法從收益表內扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃付款初步以成本列賬，隨後以直線法於租期內確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇成分中可靠分配，全部租賃付款乃列入土地及樓宇的成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括由土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業列為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售的竣工物業。

持作銷售的已竣工物業

持作銷售的竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作銷售的竣工物業的成本乃以分配予未售物業的土地及樓宇成本總額予以釐定。

可變現淨值乃參照一般業務過程已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或參照基於現行市況的管理層估計。

3.2 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項。貴集團於首次確認時釐定其金融資產分類。在初步確認金融資產時，乃以公允值計量，另加直接應佔交易成本計量。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即貴集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、應收關連方款項及其他應收款項。

後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將計及任何收購折價或溢價，且包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率的攤銷納入收益表的融資收入一項內。減值產生的虧損在收益表的其他開支一項內確認。

金融資產減值

貴集團於各報告期完結時評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

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

3.2 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

按攤銷成本列賬的金融資產 (續)

倘有客觀跡象顯示已出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量 (不包括並未產生的未來信貸虧損) 現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率 (即初次確認時計算的實際利率) 折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而減值虧損金額於收益表確認。有關已減少賬面值的利息收入繼續產生，就計量減值虧損而言，利息收入乃以用作貼現日後現金流量的利率計算。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘日後作出的撇銷其後可收回，則可收回款項將計入收益表。

金融資產不獲確認

金融資產 (或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分 (倘適用)) 在下列情況下將不獲確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延誤第三方的情況下全數承擔付款的責任；且本集團(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或訂立一項「通過」安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃以反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及指就已轉讓資產作出的一項保證，以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的對價數額上限 (以較低者為準) 計算。

3.2 主要會計政策概要 (續)

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債，乃按適當的形式劃分為按公允值於損益中記賬的金融負債、貸款及借款，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借款，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項、計息銀行借款及其他借款。

後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息銀行借款及其他借款其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。當不確認負債時及以實際利息法進行攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合同指該等要求發行人將須作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而遭受損失的合同。金融擔保合同初步按公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按照：(i)於報告期結束時必須履行當前責任的最佳估計費用的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

不再確認金融負債

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則不確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改被視為不再確認原有負債及確認新負債，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

抵銷金融工具

僅於目前存在法律上可強制執行的權利抵銷確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產及金融負債互相抵銷，而於財務狀況表內以淨額列示。

3.2 主要會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款。

撥備

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定)產生及可能需要動用未來流出資源以清償負債時予以確認，惟必須能可靠地估計負債的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期結束時的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在收益表中列為「融資成本」。

所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅於損益賬以外確認，即於其他全面收入或直接於股權中確認。

本期及過往期間的流動稅項資產及負債，經計及本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅務法例)按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告期結束時，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法計提遞延稅項撥備。

已就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，惟：

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

3.2 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

已就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項備抵及未動用稅務虧損結轉確認遞延稅項資產，惟僅限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及稅務虧損可予動用的情況下，惟：

- 由初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生、而交易時不對會計利潤或應課稅利潤或虧損構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額將於可預見未來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣可動用的暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期結束時予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。於各報告期結束時對未被確認的遞延稅項資產進行重估，當過往未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被收回時，則會予以確認。

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

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

收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業，於物業所有權的風險及回報已轉讓予買家，即根據銷售協議有關建築工程竣工及物業已交付予買家，及徵收有關應收款項獲合理保證；
- (b) 來自提供服務，倘服務已提供；
- (c) 租金收入，以時間比例基準按租期計算；及
- (d) 利息收入，按累計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具的預計年內收取的估計未來現金折現至金融資產賬面淨額的利率。

3.2 主要會計政策概要 (續)

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員推行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金的百分比作出，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付款項時於收益表中扣除。強制性公積金計劃的資產獨立於本集團的資產，並於獨立管理基金中持有。本集團僱主的供款於向強制性公積金計劃作出供款時歸屬於僱員。

本集團於中國大陸成立的附屬公司的員工須參與由中國有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款。在根據中央退休金計劃支付供款時，則將供款於損益表中扣除。

借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產)的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

股息

董事擬派的末期股息被分類為財務狀況表權益部分的保留利潤或股份溢價的個別分配，直至有關股息於股東大會上獲股東批准為止。倘有關股息已獲股東批准及宣派，則股息被確認為負債。

外幣

該等財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元，而使用人民幣為本公司財務報表的呈列貨幣是為了與本集團的呈列貨幣一致。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團實體所記錄的外幣交易初步按交易日其各自的功能貨幣匯率換算入賬。於報告期結束時以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。所有滙兌差額撥入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，均採用初步交易日的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

3.2 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

本公司及若干海外附屬公司的功能貨幣為不包括人民幣的幣種。於報告期結束時，該等實體的資產及負債按報告期結束時的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣，其收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額於其他全面收入內確認，並於外滙波動儲備累計。於出售外國業務時，於特定外國營運有關業務確認的其他全面收入部分於收益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、支出、資產及負債呈報金額的判斷、估計及假設，並須披露於報告期結束時的或然負債。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產及負債的賬面金額作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表中確認的數額有重大影響的判斷：

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已決定保留以經營租賃方式出租的該等物業的所有重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

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

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

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

4. 重要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業及持作銷售用途物業的分類

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

估計不明朗因素

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

在建物業及持作銷售物業的估值

在建物業及持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

在建物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售建築面積佔整個項目的可銷售建築面積總額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響企業所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

4. 重要會計判斷及估計 (續)

估計不明朗因素 (續)

遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水準連同未來稅項計劃策略，作出重要的管理層判斷。

投資物業的公允值

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

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／(虧損)作出評估，即計量來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)。來自持續業務的經調整除稅前利潤／(虧損)的計量與本集團來自持續業務的除稅前利潤／(虧損)一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

由於遞延稅項資產、應收關連方款項、預付企業所得稅、預付土地增值稅、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行借款及其他借款、應付關連方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價按當時市價進行交易。

本集團的外部客戶收入均來自中國的業務，而本集團並無位於中國以外地區的非流動資產。

於有關年度間，來自單一外部客戶的收入並沒有佔本集團收入總額的10%或以上。

5. 經營分部資料 (續)

截至2009年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	1,940,884	25,008	25,909	—	—	1,991,801
其他收入	3,272	—	10	1	43	3,326
總額	1,944,156	25,008	25,919	1	43	1,995,127
分部業績	866,726	945,582	4,137	(278)	(19,824)	1,796,343
對賬：						
利息收入						2,084
融資成本						(1,158)
除稅前利潤						1,797,269
稅項						(703,237)
年度利潤						1,094,032
分部資產	8,697,057	3,854,678	64,896	409,060	1,076,233	14,101,924
對賬：						
撤銷分部間應收款						(4,635,078)
企業及其他未分配資產						1,674,953
資產總額						11,141,799
分部負債	6,433,055	660,606	69,040	7,460	1,561,405	8,731,566
對賬：						
撤銷分部間應付款						(4,635,078)
企業及其他未分配負債						3,215,894
負債總額						7,312,382
其他分部資料：						
折舊及攤銷	15,377	60	104	—	201	15,742
資本開支	321,936	46,425	309	3,514	540	372,724*
投資物業的公允值收益	—	932,094	—	—	—	932,094

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置在建投資物業及添置預付土地租金。

5. 經營分部資料 (續)

截至2008年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	1,716,479	21,560	21,764	—	—	1,759,803
其他收入	3,613	24	7	—	1,601	5,245
總額	1,720,092	21,584	21,771	—	1,601	1,765,048
分部業績	632,936	111,081	4,384	(14)	(13,638)	734,749
對賬：						
利息收入						1,254
融資成本						(12,854)
除稅前利潤						723,149
稅項						(354,053)
年度利潤						369,096
分部資產	4,304,640	2,109,620	17,319	150,502	2,024,265	8,606,346
對賬：						
撤銷分部間應收款						(1,656,500)
企業及其他未分配資產						323,619
資產總額						7,273,465
分部負債	3,064,164	216,501	16,732	98,880	1,104,295	4,500,572
對賬：						
撤銷分部間應付款						(1,656,500)
企業及其他未分配負債						3,416,153
負債總額						6,260,225
其他分部資料：						
折舊及攤銷	16,951	45	66	—	170	17,232
資本開支	70,327	103,304	225	12,354	306	186,516*
投資物業的公允值收益	—	108,088	—	—	—	108,088

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置在建投資物業及添置預付土地租金。

6. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團年內的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入		
物業銷售	1,940,884	1,716,479
租金收入	25,008	21,560
物業管理費用	25,909	21,764
	1,991,801	1,759,803
其他收入及收益		
銀行利息收入	2,084	1,254
來自持作銷售物業的租金收入	2,723	2,198
其他	603	3,047
	5,410	6,499

7. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已售物業成本		983,790	1,000,657
預付土地租賃款攤銷	17	10,886	10,890
折舊	15	4,856	6,342
土地及建築經營租賃項下的最低租賃付款		1,337	1,312
核數師薪酬		1,770	596
僱員福利支出(包括董事薪酬)(附註9)			
工資及薪金		24,411	16,537
退休福利計劃供款		1,843	1,062
		26,254	17,599
賺取租金投資物業產生的直接經營支出 (包括維修及維護)		4,335	2,112

8. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	100,319	152,419
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	15,123	—
其他貸款的利息	7,223	4,319
不按公允值於損益中記賬的財務負債的利息支出總額	122,665	156,738
減：資本化利息	(121,507)	(143,884)
	1,158	12,854

9. 董事薪酬

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的董事年度薪酬如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
袍金	87	—
其他報酬：		
薪金、津貼及實物福利	3,800	3,300
退休福利劃供款	46	18
	3,846	3,318
	3,933	3,318

9. 董事薪酬 (續)

各董事於截至2009年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生	—	1,600	11	1,611
郭英蘭女士	—	1,600	11	1,611
林龍智先生	—	360	12	372
林聰輝先生	—	240	12	252
	—	3,800	46	3,846
獨立非執行董事：				
辜建德先生	29	—	—	29
林廣兆先生	29	—	—	29
黃循強先生	29	—	—	29
	87	—	—	87
	87	3,800	46	3,933

各董事於截至2008年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生	—	1,500	—	1,500
郭英蘭女士	—	1,200	2	1,202
林龍智先生	—	360	8	368
林聰輝先生	—	240	8	248
	—	3,300	18	3,318
獨立非執行董事：				
辜建德先生	—	—	—	—
林廣兆先生	—	—	—	—
黃循強先生	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	3,300	18	3,318

於年內，概無董事據其放棄或同意放棄任何報酬的安排。

10. 五名最高薪人士

於內年，五名最高薪人士包括四名(2008年：四名)董事，該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。餘下一名(2008年：一名)非董事最高薪金僱員年度的薪酬如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	900	153
退休福利計劃供款	11	8
	911	161

該名非董事年度最高薪金的薪酬介乎零至人民幣1,000,000元之間。

11. 所得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備(2008年：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

年度所得稅支出的分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	162,570	136,053
中國土地增值稅(附註28)	333,414	200,358
	495,984	336,411
遞延：		
本年度(附註29)	207,253	17,642
年度稅項支出總額	703,237	354,053

11. 所得稅 (續)

年度內，採用本公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	本集團			
	2009年		2008年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	1,797,269		723,149	
按法定所得稅率計算	449,317	25.0	180,787	25.0
特定省份或地方機關的較低稅率	(51,854)	(2.9)	(42,476)	(5.9)
於過往期間動用的稅項虧損	—	—	(2,534)	(0.3)
毋須課稅收入	(3,824)	(0.2)	(1,532)	(0.2)
不可扣稅開支	17,051	0.9	26,299	3.6
未確認稅項虧損	17,904	1.0	13,718	1.9
按本集團的中國附屬公司的可分配利潤而計算預扣稅的影響	14,580	0.8	19,505	2.7
土地增值稅	333,414	18.6	200,358	27.7
土地增值稅稅務影響	(73,351)	(4.1)	(40,072)	(5.5)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	703,237	39.1	354,053	49.0

12. 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人截至2009年12月31日止年度應佔合併利潤包括一項人民幣159,302,000元之利潤(2008年：無)，該利潤已於本公司財務報表內處理(附註31(b))。

13. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建議末期股息 — 每股普通股為港幣7.5仙(2008年：無)	158,646	—

年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2009年12月31日止年度之每股基本盈利金額乃假設重組及資本化發行已於2008年1月1日完成，並按本公司權益持有人應佔年內利潤人民幣1,101,042,000元(2008年：人民幣292,178,000元)及截至2009年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數1,898,630,137股(2008年：1,800,000,000股)計算。

由於本集團於截至2009年及2008年12月31日止年度內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故並無就該年度呈列每股基本盈利的攤薄調整。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009年12月31日						
於2009年1月1日：						
成本	4,485	1,660	14,056	17,962	147,822	185,985
累計折舊	(1,333)	(444)	(8,019)	(10,892)	—	(20,688)
賬面淨額	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
於2009年1月1日，扣除 累計折舊	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
添置	478	—	230	1,970	3,514	6,192
年內計提的折舊	(112)	(276)	(1,541)	(2,927)	—	(4,856)
於2009年12月31日，扣除 累計折舊	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633
於2009年12月31日：						
成本	4,963	1,660	13,825	19,932	151,336	191,716
累計折舊	(1,445)	(720)	(9,099)	(13,819)	—	(25,083)
賬面淨額	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年12月31日						
於2008年1月1日：						
成本	1,800	892	10,407	18,714	135,468	167,281
累計折舊	(1,233)	(47)	(6,040)	(8,131)	—	(15,451)
賬面淨額	567	845	4,367	10,583	135,468	151,830
於2008年1月1日，扣除						
累計折舊	567	845	4,367	10,583	135,468	151,830
添置	2,685	768	3,649	353	12,354	19,809
年內計提的折舊	(100)	(397)	(1,979)	(3,866)	—	(6,342)
於2008年12月31日，扣除						
累計折舊	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
於2008年12月31日：						
成本	4,485	1,660	14,056	17,962	147,822	185,985
累計折舊	(1,333)	(444)	(8,019)	(10,892)	—	(20,688)
賬面淨額	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297

上文所包括的本集團租賃土地及樓宇均位於中國大陸，並按長期租賃持有。

16. 投資物業

本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	790,000	442,762	1,232,762
添置	—	102,701	102,701
轉撥	34,212	(34,212)	—
公允值調整收益淨額	108,088	—	108,088
於2008年12月31日及2009年1月1日	932,300	511,251	1,443,551
添置	—	46,425	46,425
轉撥	170,906	(170,906)	—
公允值調整收益淨額	932,094	—	932,094
於2009年12月31日	2,035,300	386,770	2,422,070

16. 投資物業 (續)

本集團的投資物業均位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
長期租賃	302,817	284,914
中期租賃	2,119,253	1,158,637
	2,422,070	1,443,551

本集團的已竣工投資物業已由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於2009年12月31日按公開市場現行使用基準重估。本集團的在建投資物業按成本計量，持續至能可靠釐定公允值或工程完工時為止。由於本集團認為其在建投資物業公允值無法可靠計量，故於完工時按其公允值予以計量。

於2009年12月31日，價值分別為人民幣1,354,007,000元(2008年：人民幣834,000,000元)的本集團若干已竣工投資物業已抵押予銀行作為授予本集團獲授貸款的抵押(附註27)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，更多概要詳情載於附註35(a)。

17. 預付土地租賃

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初賬面金額	650,479	698,381
年內添置	320,107	64,006
年內攤銷	(10,886)	(10,890)
轉至在建物業	(43,089)	(101,018)
年末賬面金額	916,611	650,479
即期部分	(404,148)	(63,549)
非即期部分	512,463	586,930

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
長期租賃	784,824	527,479
中期租賃	131,787	123,000
	916,611	650,479

17. 預付土地租賃 (續)

本集團的預付土地租金的非即期部份包括若干幅持作物業開發項目的土地，於2009年12月31日的金額為人民幣512,463,000元(2008年：人民幣586,930,000元)，而該土地的指定土地使用用途或容積率尚不確定，導致本集團的施工遭到延遲。於批准該等財務報表日期，本集團已開始申請有關項目施工所要求的許可證，而本集團並無因延遲施工而收到有關土地部門的任何警告通知或被其徵收任何性質為土地閒置費的罰款。基於對當前中國法律及法規的理解，本公司的中國法律顧問認為，本集團已根據正常程序開始辦理動工興建有關項目所需許可證的申請手續，且不會就該等項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此，本公司董事認為，截至批准該等財務報表日期毋須就預付土地租賃款項的非即期結餘中所列土地計提有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

18. 本公司於附屬公司的權益

	本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
尚未上市的股份，按成本	1	—

應收及應付附屬公司的金額分別計入本公司的流動資產及流動負債人民幣2,221,569,000元(2008年：無)及人民幣7,326,000元(2008年：無)，為無抵押、免息及須於要求時償還。

主要附屬公司的詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司權益		主要業務
			直接	間接	
廈門堯洲房地產開發有限公司**(附註)	中國	人民幣10,800,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼房產營銷代理有限公司**(附註)	中國	5,000,000港元	—	100%	營銷
廈門禹洲商業投資管理有限公司**(附註)	中國	5,000,000港元	—	100%	物業管理

18. 本公司於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情列載如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司權益		主要業務
			直接	間接	
廈門帝元保稅儲運有限公司* ⁸ (附註)	中國	人民幣20,000,000元	—	98%	物業開發
廈門金國際地產發展有限公司** ^(附註)	中國	9,950,000美元	—	100%	物業開發
廈門貴豐房地產開發有限公司** ^(附註)	中國	5,000,000美元	—	100%	物業開發
廈門港誼置業有限公司** ^(附註)	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發
廈門豐洲置業有限公司** ^(附註)	中國	18,000,000港元	—	60%	物業開發
廈門禹洲酒店投資管理有限公司* ⁸ (附註)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	酒店營運
廈門禹洲集團地產投資有限公司* ⁸ (附註)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
廈門海天房地產開發有限公司* ⁸ (附註)	中國	6,600,000美元	—	100%	物業開發
合肥禹洲房地產開發有限公司** ^(附註)	中國	7,677,345美元	—	100%	物業開發
廈門華僑城房地產開發有限公司** ^(附註)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
安徽華僑城建設發展有限公司** ^(附註)	中國	3,000,000美元	—	100%	物業投資
廈門禹洲集團股份有限公司* ⁸ (附註)	中國	人民幣55,800,000元	—	100%	物業投資

18. 本公司於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情列載如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司權益		主要業務
			直接	間接	
上海康泰房地產開發有限公司*®(附註)	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
上海康泰物業管理有限公司*®(附註)	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
上海悅江置業有限公司*®(附註)	中國	人民幣48,000,000元	—	100%	物業開發
上海燕海房地產開發經營有限責任公司*® (附註)	中國	人民幣48,450,000元	—	100%	物業開發
上海利雅德投資置業有限公司*®(附註)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
上海禹洲酒店管理有限公司*®(附註)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	酒店管理
廈門華僑城物業經營服務有限公司*®(附註)	中國	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
廈門禹洲房地產開發有限公司*®(附註)	中國	人民幣23,600,000元	—	100%	物業開發
福建盈豐地產投資有限公司*®(附註)	中國	人民幣50,000,000元	—	80%	物業投資
福建大世界華夏房地產有限公司*®(附註)	中國	人民幣40,000,000元	—	80%	物業開發
福建萬龍物業管理服務有限公司*®(附註)	中國	人民幣5,000,000元	—	80%	物業管理
合肥蘆東房地產開發有限責任公司*®(附註)	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	物業開發
合肥市康麗置業有限公司*®(附註)	中國	人民幣10,080,000元	—	100%	物業開發

18. 本公司於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情列載如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔本公司權益		主要業務
			直接	間接	
上海三佑置業發展有限公司* [@] (附註)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
沿海綠色家園發展(福建)有限公司** ^{&} (附註)	中國	10,000,000美元	—	60%	物業開發

* 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

根據中國法律註冊為外商獨資企業。

[@] 根據中國法律註冊為本地有限責任公司。

[&] 根據中國法律註冊為合約制合資企業。

[^] 年內新收購/註冊成立。

附註：由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

上表載列董事認為，主要對年度業績產生影響或組成本集團淨資產主要部分的本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司的詳細資料會過份冗長。

19. 在建物業

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
預期於以下期限竣工的在建物業： 包含於流動資產的日常經營週期內	3,585,106	3,412,056
預期於以下日常經營週期內竣工及可收回的在建物業：		
一年內	2,135,127	1,960,714
一年後	1,449,979	1,451,342
	3,585,106	3,412,056

本集團的所有在建物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

於2009年12月31日，金額為人民幣1,040,415,000元(2008年：人民幣994,072,000元)的本集團若干在建物業已抵押予銀行，以擔保授予本集團的貸款(附註27)。

20. 持作銷售的已竣工物業

本集團持作銷售的所有已竣工物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。持作銷售的所有已竣工物業均按成本列賬。

21. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
預付款	250,113	116,764	256	—
按金及其他應收款項	117,874	130,433	—	—
	367,987	247,197	256	—

上述資產概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款有關。

本集團於2009年12月31日的其他應收款項包括應收本集團附屬公司的少數股東的款項為人民幣15,544,000元(2008年：人民幣15,527,000元)。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

22. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

附註	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關連方款項：				
林先生	(ii) —	2,892	—	—
郭英蘭女士(「郭女士」)	(ii) —	24,402	—	—
		27,294	—	—
應付關連方款項：				
郭女士	1,787	549,033	882	—
葉碧雲女士	(i) —	4,750	—	—
林聰輝先生	(ii) —	250	—	—
林泓禹先生	(iii) —	1,642	—	—
廈門縱橫集團股份有限公司 (「縱橫集團」)	(iv) —	10,348	—	—
廈門縱橫集團置業有限公司 (「縱橫置業公司」)	(iv) —	12,479	—	—
廈門港誼投資有限公司 (「港誼投資」)	(v) —	4	—	—
	1,787	578,506	882	—

22. 應收／應付關連方款項 (續)

附註：

- (i) 葉碧雲女士為本公司董事郭女士的母親。
- (ii) 林先生、郭女士及林聰輝先生均為本公司董事。
- (iii) 林泓禹先生為林先生及郭女士的兒子。
- (iv) 縱橫集團及縱橫置業公司由林先生及郭女士控制。
- (v) 港誼投資由葉碧雲女士及林聰輝先生控制。

除應付縱橫置業公司款項為貿易性質且須根據有關合約條款償還外，上文結餘屬於非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。應收／應付關連方款項的該等金額的賬面金額與其公允值相若。

應收關連方款項的金額概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款項有關。

23. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,571,781	204,725	60,249	—
減：受限制現金(附註)	(1,755)	(8,178)	—	—
現金及現金等價物	1,570,026	196,547	60,249	—

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。現金及現金等價物的賬面金額與其公允值相若。

於報告期間末，本集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，為人民幣1,509,305,000元(2008年：人民幣198,116,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例，及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

23. 現金及現金等價物 (續)

附註：

- (a) 根據廈門市土地房產管理局發佈的有關文件，本集團若干物業管理公司須將部分數額的已收管理費存入銀行，作為有關物業公共維修基金的擔保按金。該等存款僅可用於有關物業的維修。於2009年12月31日，該等擔保按金為人民幣1,705,000元(2008年：2,258,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與其銀行簽署的相關按揭貸款協議，該等附屬公司須將若干數額的款項存入指定銀行賬戶，作為潛在物業買主拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等擔保按金將於有關物業的房產證交予銀行後方可解除。於2009年12月31日，該等按金為人民幣50,000元(2008年：人民幣50,000元)。
- (c) 根據本集團若干附屬公司與各銀行簽訂的有關貸款融資協議，各附屬公司須將彼等物業的預售所得款項存放在指定銀行賬戶內。有關存款僅可用作有關附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2009年12月31日，該等款項為零元(2008年：人民幣5,870,000元)。

24. 預收款項

預收款項指於年內，就預售物業而向買主收取的款項。

25. 貿易應付款項

根據發票日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內或須於要求時償還	257,669	498,578
1 — 2年內須償還	445,819	309,044
	703,488	807,622

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

26. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應計費用	682	1,164	—	—
其他應付款項	180,520	219,074	21,600	—
	181,202	220,238	21,600	—

其他應付款的賬面金額與其公允值相若。

本集團於2009年12月31日的其他應付款項包括應付本集團附屬公司的少數股東的款項，為人民幣12,631,000元(2008年：人民幣12,631,000元)。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

27. 計息銀行借貸及其他借貸

	本集團					
	2009年			2008年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款—無抵押			—	7.56	2009年	69,691
銀行貸款—有抵押	5.40 – 6.53	2010年	783,000	7.56	2009年	756,862
其他貸款—無抵押			—	8.69	2009年	145,000
			783,000			971,553
非即期						
銀行貸款—無抵押	5.40	2011年至2012年	324,050			—
銀行貸款—有抵押	5.40 – 6.90	2011年至2019年	1,122,000	7.56 – 8.32	2010年至2011年	1,392,950
			1,446,050			1,392,950
			2,229,050			2,364,503

27. 計息銀行借款及其他借款 (續)

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於1年內或應要求	783,000	826,553
於第2年	196,050	1,167,950
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	875,000	225,000
5年後	375,000	—
	2,229,050	2,219,503
須償還其他貸款的期限：		
於1年內或應要求	—	145,000
	2,229,050	2,364,503

- (a) 本集團的若干銀行貸款乃由以下方式抵押或擔保：
- (i) 本集團於報告期間末，賬面值總額約為人民幣1,040,415,000元(2008年：人民幣994,072,000元)的在建物業的按揭；
 - (ii) 本集團於報告期間末，賬面值總額約為人民幣1,354,007,000元(2008年：人民幣834,000,000元)的投資物業的質押；
 - (iii) 本集團金額為人民幣259,050,000元(2008年：人民幣1,000,000,000元)的若干附屬公司簽署的公司擔保；及
 - (iv) 於2009年12月31日，金額為人民幣450,000,000元(2008年：零元)的本公司董事林先生及郭女士簽署的共同及個別個人擔保。
- (b) 本集團所有銀行借款均以人民幣計值。
- (c) 本集團借款的賬面金額與其公允值相若。
- (d) 其他貸款指本集團透過金融機構從縱橫集團獲得的委託貸款。該等貸款為無抵押，按年利率8.69厘計息，須於一年內償還。其他貸款已由本集團於2009年7月還清。

28. 土地增值稅撥備

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	182,964	30,131
年內於綜合收益表扣除(附註11)	333,414	200,358
年度付款	(180,781)	(47,525)
年末	335,597	182,964

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

29. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延稅項資產	76,614	36,843
遞延稅項負債	(435,904)	(188,880)
	(359,290)	(152,037)

29. 遞延稅項 (續)

年內，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	預扣稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	—	2,534	(142,353)	5,424	(134,395)
年內於綜合收益表計入／(扣除) (附註11)	(19,505)	(2,534)	(27,022)	31,419	(17,642)
於2008年12月31日 及2009年1月1日	(19,505)	—	(169,375)	36,843	(152,037)
年內於綜合收益表計入／(扣除) (附註11)	(14,580)	—	(232,444)	39,771	(207,253)
於2009年12月31日	(34,085)	—	(401,819)	76,614	(359,290)

本集團於2009年12月31日的未動用稅項虧損約為人民幣222,044,000元(2008年：人民幣132,524,000元)，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤變現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於未來利潤的不可預測性，於2009年12月31日，本集團並未於未動用稅項虧損內確認於中國產生的遞延稅項資產，為人民幣222,044,000元(2008年：人民幣132,524,000元)。

根據新企業所得稅法，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，自2007年12月31日起獲得的盈利適用。倘中國大陸與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團集團須就獲有關在中國大陸成立的附屬公司自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

30. 股本

股份

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
法定：		
100,000,000,000股 (2008年：50,000股) 每股面值 0.1港元 (2008年：每股面值1.00美元) 的普通股	8,813,679	343
已發行及繳足：		
2,400,000,000股 (2008年：100股) 每股面值0.1港元 (2008年：每股面值1.00美元) 的普通股	211,528	1

於2008年4月23日，本公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。同日，每股面值1.00美元的繳足股份已按面值並以現金為基準發行及配發予林先生及郭女士。年內，股本變動載列如下：

- (a) 根據本公司股東於2009年9月14日通過的書面決議案，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份，本公司的法定股本已增加5,000港元，該等股份與本公司現有普通股於各方面均享有同等地位。同日，100股每股面值0.10港元的繳足普通股已按面值並以現金為基準發行及配發予林先生及郭女士。
- (b) 根據本公司股東於2009年9月14日通過的書面決議案，透過註銷每股面值1.00美元的50,000股股份，本公司的法定股本已減少50,000美元。於註銷股份前，本公司按面值並以現金為基準購回100股每股面值1.00美元的已發行股份。
- (c) 根據本公司股東於2009年10月9日通過的書面決議案，透過增發99,999,950,000股每股面值0.10港元的普通股，本公司法定股本由5,000港元增加至10,000,000,000港元，該等股份與本公司現有普通股於各方面均享有同等地位。
- (d) 於2009年10月9日，本公司根據本公司股東於同日通過的書面決議案，以本公司欠林先生及郭女士809,362,447港元的貸款資本化的方式，有條件向林先生及郭女士發行及配發806,398,958股每股面值0.10港元入賬列為繳足的普通股。有關股份的發行及配發已於上市日期成為無條件。
- (e) 於2009年10月9日，本公司將於本公司股份上市後本公司當時股份溢價賬的99,360,094.20港元資本化，有條件向於同日名列本公司股東名冊的股東按面值發行及配發993,600,942股每股面值0.10港元入賬列為繳足的普通股。有關股份的發行及配發已於上市日期成為無條件。
- (f) 於上市日期，本公司股份已於聯交所上市，而本公司已按每股股份價值2.7港元的價格，發行600,000,000股每股面值0.10港元的普通股，所得款項總額約為1,620,000,000港元。

30. 股本 (續)

有關上述本公司已發行股本變動的交易概要載列如下：

	已發行及繳足		股份溢價 千港元	等同		總計 人民幣千元
	普通股數目	普通股面值 千港元		普通股面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
註冊成立時	100	1	—	1	—	1
新股份發行 — 附註(a)	100	—	1	—	1	1
股份註銷 — 附註(b)	(100)	(1)	—	(1)	—	(1)
貸款資本化發行 — 附註(d)	806,398,958	80,640	728,722	71,073	642,273	713,346
資本化發行 — 附註(e)	993,600,942	99,360	(99,360)	87,573	(87,573)	—
有關上市的股份發行 — 附註(f)	600,000,000	60,000	1,560,000	52,882	1,374,934	1,427,816
	2,400,000,000	240,000	2,189,363	211,528	1,929,635	2,141,163
股份發行開支	—	—	(54,669)	—	(48,184)	(48,184)
於2009年12月31日	2,400,000,000	240,000	2,134,694	211,528	1,881,451	2,092,979

31. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年及過往年度的儲備金額及其變動列載於本財務報表第61頁的綜合權益變動表。

(i) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的繳足股本面值超出本公司於重組(詳情見上文的附註1)時收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

(ii) 法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

(iii) 於重組時視作向當時的權益擁有人分派

視作向當時的權益擁有人分派乃指本公司根據重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

(iv) 其他儲備

因收購少數股東權益而產生的若干數額商譽被確認為其他儲備。

31. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份 溢價賬 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年4月23日 (註冊成立日期)				
及於2008年12月31日	—	—	—	—
發行股份(附註30(a))	1	—	—	1
貸款資本化發行股份	642,273	—	—	642,273
資本化發行股份	(87,573)	—	—	(87,573)
有關上市的股份發行	1,374,934	—	—	1,374,934
股份發行開支	(48,184)	—	—	(48,184)
年度全面收入總額	—	(14)	159,302	159,288
擬派末期股息	—	—	(158,646)	(158,646)
於2009年12月31日	1,881,451*	(14)	656*	1,882,093

* 該等儲備賬包括本公司可供分派的儲備合共人民幣1,882,107,000元。

32. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 作為重組的一部分，本集團於2009年9月21日自林先生及郭女士收購若干附屬公司，總代價約為人民幣359,347,000元，乃以貸款資本化方式支付，有關詳情載於下文附註32(b)。
- (b) 於2009年10月9日，本公司以本公司欠林先生及郭女士人民幣713,346,000元的貸款資本化的方式，有條件向林先生及郭女士發行及配發806,398,958股每股面值0.10港元入賬列為繳足的普通股。有關股份的發行及配發已於上市日期成為無條件。

33. 財務擔保

本集團於報告期間結束時的財務擔保如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保	2,379,720	1,719,307

33. 財務擔保 (續)

於報告期間結束時，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團須負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

本公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

34. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註27(a)。

35. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於2009年12月31日，本集團根據與承租人訂立於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	35,471	15,753

35. 經營租賃安排 (續)**(b) 作為承租人**

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於2009年12月31日，本集團根據於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	1,024	1,229
2至5年內(包括首尾兩年)	525	1,963
	1,549	3,192

36. 承擔

除詳載於上文附註35(b)的經營租賃承擔外，本集團於報告期間結束時的資本承擔如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
在建投資物業及在建物業	1,275,330	1,235,825
收購土地使用權	1,907,900	60,000
	3,183,230	1,295,825

於報告期間結束時，本公司並無任何重大承擔。

37. 關連方交易

(a) 除在財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，年內本集團與關連方的重大交易如下。

	附註	本集團	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
自郭女士購買物業	(i)	—	2,538
支付予縱橫集團的利息開支	(ii)	7,223	4,319
應付予廈門縱橫集團通信發展有限公司的服務費 (「縱橫通信發展公司」)	(iii)	1,303	3,148

附註：

- (i) 物業乃按有關方共同協定的價格出售。本公司董事認為，該等交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。
- (ii) 利息支出乃由縱橫集團獲得的委託貸款支付，更多詳情載於財務報表附註27(d)。
- (iii) 該服務費為縱橫通信發展公司就持作出售物業提供智能系統的設計、安裝及測試費用，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。縱橫通信發展公司是由林先生及郭女士控制。

根據上市規則第14A章，由上市日期起至2009年12月31日期止期間，應付予縱橫通信發展公司總共約為人民幣440,000元的服務費亦構成持續關連交易。

(b) 本集團主要管理層人員的薪酬

本公司董事認為，本公司董事是指本集團的主要管理層人員，彼等的薪酬詳情載於財務報表附註9。

(c) 林先生及郭女士訂立日期為2009年10月9日的彌償契約，為本公司按共同及個別的基礎就下列事項（其中包括）提供彌償保證：(1)於上市日期或之前因中國相關稅務機關改變企業所得稅及土地增值稅計算基準的稅務政策或處理方法而產生的任何新增稅項；(2)因以下事項引致的任何責任、損失、罰金、罰款、成本、虧損或開支：(aa)無法根據中國法律要求就本集團開發或擁有的任何物業獲取有關所有權證；(bb)根據中國法律及法規的要求下本集團若干物業項目延遲施工；及(cc)根據中國法律及法規的規定，就向銀行以外的任何中國第三方實體直接取得貸款。

(d) 於報告期間結束時，林先生及郭女士為向本集團作出的若干銀行貸款人民幣450,000,000元(2008年：無)作出擔保，詳情載於財務報表附註27(a)。

38. 按類別劃分的金融工具

於2009年及2008年12月31日，本公司及本集團的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及按攤銷成本入賬的金融負債。

39. 財務風險管理的目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，比如其經營中直接產生的貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，茲概述如下：

市場風險

本集團資產的主要形式為預付土地租賃款項、投資物業、在建物業及持作銷售的已竣工物業。在物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易於變現。

利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動的影響。除銀行存款之外，本集團並無重大計息資產。於整個年度內，限定用途的存款按與非限定用途的存款相同的儲蓄利率存入中國大陸的銀行。本集團所承擔市場利率變動的風險主要與本集團的長期債務責任有關。按浮動利率計息的借款令本集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則令本集團須承受公允值利率風險。由於本集團主要涉及浮動利率貸款，因此並無重大公允值利率風險。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

利率的合理可能波動幅度50個基點(所有其他變量維持不變)，對有關期間內本集團的利潤並無重大影響，且對本集團權益的其他組成部分亦無重大影響。

外幣風險

本集團所有的營業額及大部分經營費用均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣滙出中國大陸施加控制。可用外幣的短缺可能限制本集團的中國附屬公司滙出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及滙出中國大陸以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行貸款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

39. 財務風險管理的目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力。

本集團的金融資產及負債(包括以港幣計值的應收／應付關連方若干款項及以港幣計值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

在中國大陸可降低本集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。迄今，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。然而，本集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

港幣與人民幣之間的匯率的合理可能波動幅度5%，對年內本集團的利潤並無重大影響且對本集團權益的其他組成部分亦無重大影響。

信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團的政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團並無任何集中信貸風險。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註33)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產的信貸風險(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

流動資金風險

本集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及本集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

本集團的目標是透過運用銀行貸款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦備有銀行融資以應對或有事項。

39. 財務風險管理的目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

於報告期結束時本集團金融負債的到期日(以合約訂明的未貼現付款為基準)如下：

本集團

	於2009年12月31日				
	按要求或	第2年內	3至5年	5年以上	總計
	1年內 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
計息銀行借款及其他借款	889,404	271,353	1,028,500	428,094	2,617,351
貿易應付款項	257,669	445,819	—	—	703,488
其他應付款項	180,520	—	—	—	180,520
應付關連方款項	1,787	—	—	—	1,787
	1,329,380	717,172	1,028,500	428,094	3,503,146
已發出金融擔保：					
最高擔保金額(附註33)	2,379,720	—	—	—	2,379,720

本集團

	於2008年12月31日			
	按要求或	第2年內	3至5年	總計
	1年內 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	1,125,223	1,227,844	233,732	2,586,799
貿易應付款項	498,578	309,044	—	807,622
其他應付款項	219,074	—	—	219,074
應付關連方款項	578,506	—	—	578,506
	2,421,381	1,536,888	233,732	4,192,001
已發出金融擔保：				
最高擔保金額(附註33)	1,719,307	—	—	1,719,307

39. 財務風險管理的目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	於2009年12月31日 按要求或 1年內 人民幣千元
其他應付款項	21,600
應付關連方款項	882
應付附屬公司款項	7,326
	29,808

資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

本集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以本公司擁有人應佔權益計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款，且須減去現金及現金等價物。於報告期結束時資本負債比率如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款	2,229,050	2,364,503
減：現金及現金等價物	(1,570,026)	(196,547)
債務淨額	659,024	2,167,956
本公司擁有人應佔權益	3,705,244	879,096
資本負債比率	18%	247%

40. 批准財務報表

董事會於2010年3月30日批准並授權刊發財務報表。

主要物業一覽表

主要投資物業

位置	用途	租期	本集團應佔權益
中國福建省 廈門市廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期	商用及停車位	長期租賃	100%
中國福建省 廈門市廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際二期	商用及停車位	長期租賃	100%
中國上海市 浦東新區金港路333號 禹洲金橋國際一期	商用	中期租賃	100%
中國上海市 浦東新區金豫路50弄 禹洲金橋國際二期	商用	中期租賃	100%
中國福建省 廈門市海滄區 興港路西側A地塊	商用	長期租賃	100%

主要在建物業

位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	預期竣工日期	本集團應佔權益
中國福建省 廈門市海滄區 興港路西側	住宅及商用	70,793	243,000	在建	2010年	100%
中國福建省 廈門市 廈禾路第75號地塊	住宅及停車位	19,454	204,476	在建	2010年	100%
中國上海市 浦東新區 金港路333號	辦公室、商用 及地庫	49,738	234,513	在建	2010年至 2012年	100%
中國福建省 福州市倉山區 城門鎮 龍江村	住宅及商用	706,397	365,512	在建	2010年至 2013年	80%

主要在建物業 (續)

位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	預期竣工日期	本集團應佔權益
中國福建省 福州市普安區 鼓山鎮 洋裏牛山村	住宅及停車位	234,160	87,576	在建	2010年	60%
中國福建省 廈門市湖裏區 環島東路以南 湖裏大道以東	酒店	60,018	125,221	在建	2012年	100%
中國福建省 廈門市思明區 湖濱南路	辦公室	3,333	60,251	在建	2012年	100%
中國福建省 廈門市同安區 西柯鎮同集路	住宅及商用	90,750	480,252	在建	2012年	100%
中國福建省 廈門市 湖裏區枋湖	住宅及停車位	52,715	193,767	在建	2011年	98%
中國安徽省 合肥市肥西縣 桃花鎮染坊村 計劃路東北側 松林路以西	住宅及商用	446,757	1,148,560	在建	2014年	100%

主要持作銷售的竣工物業

位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	預期竣工日期	本集團應佔權益
中國福建省 廈門市思明區 湖濱北路	住宅及商用	20,089	191,649	已竣工	不適用	60%
中國福建省 廈門市 湖裏區枋湖	住宅及商用	26,367	93,556	已竣工	不適用	100%