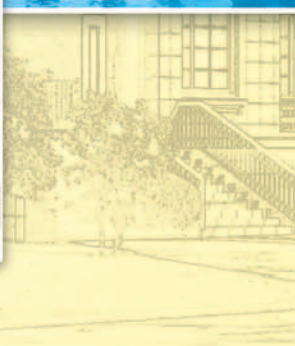




CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED
中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966



2009 年年報目錄

頁次

1. 企業簡介	2
2. 企業資料	3
3. 企業架構	5
4. 財務摘要	6
5. 主席報告	7
6. 管理層討論與分析	9
7. 物業簡介	20
8. 董事及高級管理人員履歷	25
9. 企業管治報告	30
10. 董事會報告	35
11. 獨立核數師報告	43
12. 經審核財務報表	45
13. 四年財務摘要	123
14. 主要物業概覽	124

中駿置業控股有限公司（「中駿置業」）成立於1996年，主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。通過多年的發展，中駿置業已在行業內樹立起良好的品牌形象，多次獲得「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。

依託中駿集團多元化的實力優勢，中駿置業以廈門總部為基地，實施以海峽西岸經濟區、珠江三角洲經濟區和環渤海經濟區為主導的全國化發展戰略。於2009年12月31日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共約687萬平方米土地儲備，分佈在福建、深圳、北京、山西等地。

於2010年2月5日，中駿置業在香港聯合交易所有限公司主板掛牌上市。中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，實施更加穩健的財務發展策略。同時，在未來的發展中，中駿置業將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，為股東創造最大的價值、為行業及社會做出更大的貢獻。

企業資料

董事

執行董事

黃朝陽先生 (主席)
陳元來先生 (副主席)
鄭曉樂先生 (副主席)
李維先生

非執行董事

馮家彬先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生 (主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

黃朝陽先生 (主席)
丁良輝先生
戴亦一先生

提名委員會

鄭曉樂先生 (主席)
李維先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港法律方面：
趙不渝馬國強律師事務所

合規顧問

信達國際融資有限公司

開曼群島註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門高崎南五路208號
中駿集團大廈(361006)

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

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

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

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

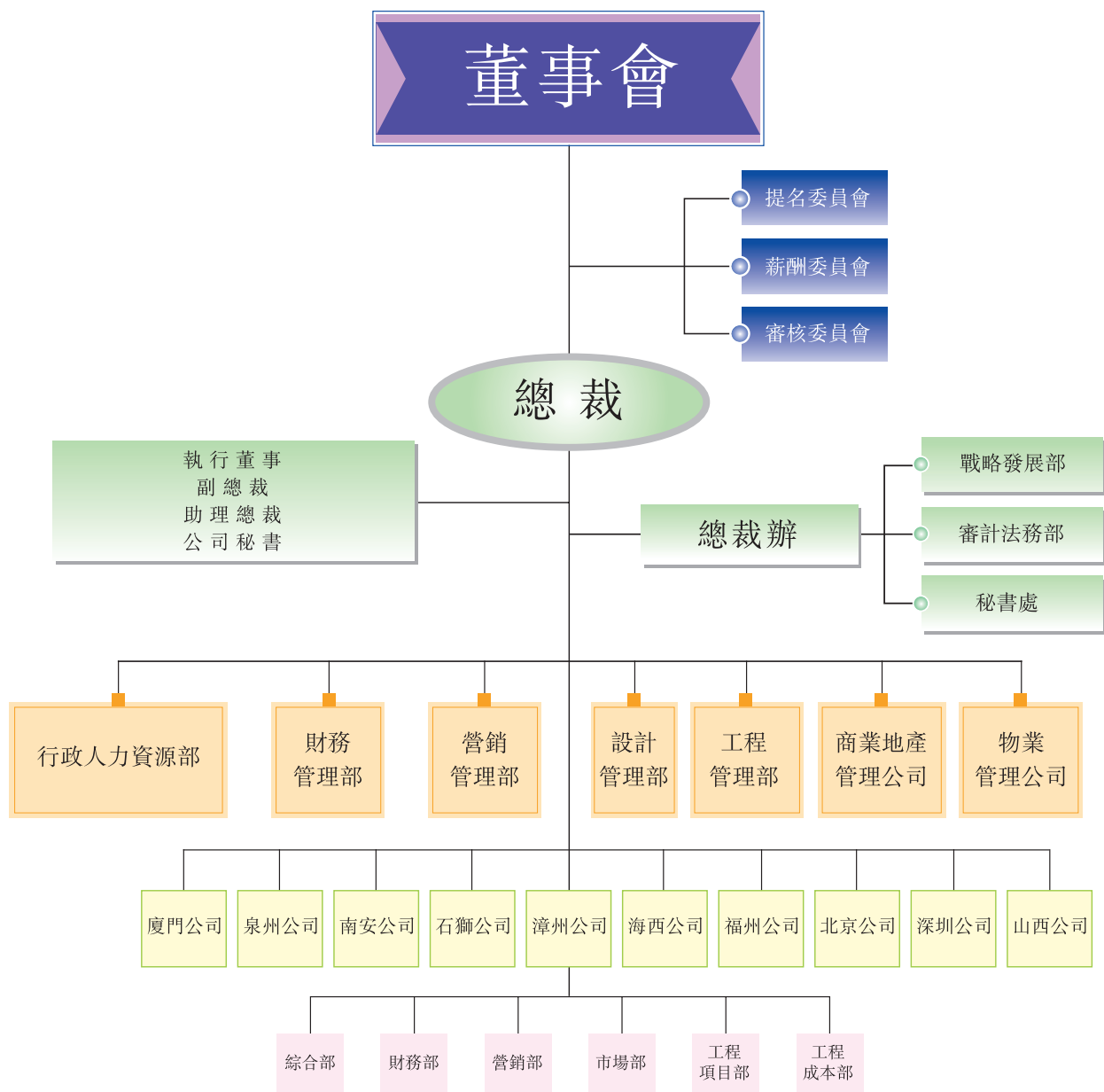
股票代號

香港聯交所：1966.HK

公司網址

www.sce-re.com

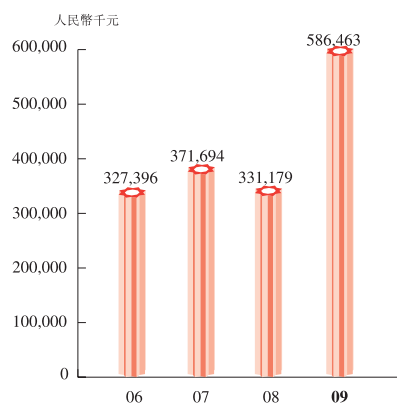
企業架構



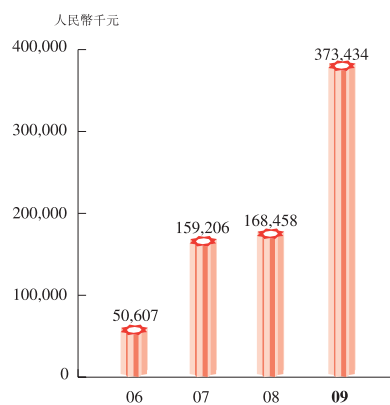
綜合業績

	截至12月31日止年度		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	變動 (%)
收益	586,463	331,179	77.1%
除稅前溢利	540,687	241,465	123.9%
稅項開支	(178,996)	(75,606)	136.7%
年內溢利	361,691	165,859	118.1%
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	373,434	168,458	121.7%
少數股東權益	(11,743)	(2,599)	351.8%
	361,691	165,859	118.1%
每股盈利			
基本	人民幣17.9分	人民幣8.4分	113.1%

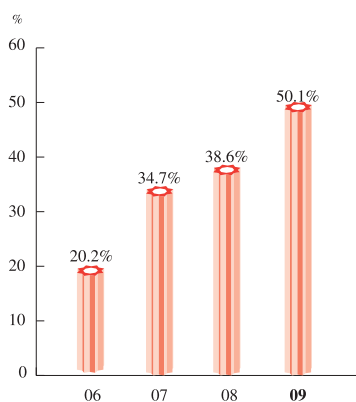
收益



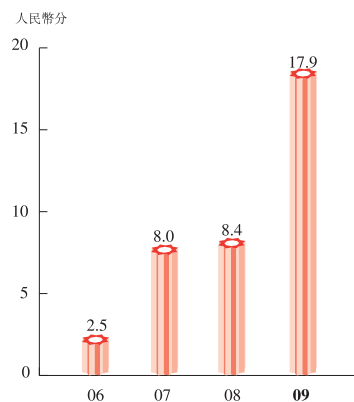
母公司擁有人應佔溢利



毛利率



每股盈利 (基本)



主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈中駿置業控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2009年12月31日止年度的全年業績。

2009年，中國經濟逐漸走出全球金融海嘯的陰影，在全球率先實現穩步復蘇，經濟呈現出低通脹、高增長的良好態勢。中國房地產行業亦復蘇強勁，成為國民經濟中增長最快的行業之一。2009年全年完成房地產投資額達人民幣36,232億元，比上年增長16.1%；房屋施工面積達319,650萬平方米，比上年增長12.8%。尤其是房屋銷售旺盛，2009年商品房銷售面積超過93,713萬平方米，同比漲幅高達42.1%。隨著房地產行業需求上升，商品房價格亦出現上漲。

2009年同時是本公司加快發展、迅速提升的一年。年內，本集團全體員工同心協力，致力籌備上市，使上市前的各項準備工作得以有序進行。在全體同仁及各中介機構的努力下，本公司於2010年2月5日在香港聯合交易所有限公司主板成功掛牌上市，成為2010年在港上市的首家內房企業。公司上市取得的良好反應，是廣大投資者大力支持的結果，亦充分證明社會各界對本公司產品品質與公司管理的認可。本公司相信，成功登陸國際資本市場，定會為本公司的長遠發展奠定更加穩固的基礎。

回顧2009年度，本集團的業績令人滿意。本集團的銷售收入及毛利分別約為人民幣5.86億元及人民幣2.94億元，較上年度同期分別增長77.1%及129.7%。母公司擁有人應佔溢利為人民幣3.73億元，較上年度同期增長121.7%。

在土地儲備方面，於2009年12月31日，本集團連同其共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共約為687萬平方米的土地儲備。我們相信，現有的土地儲備足以滿足我們三至五年的發展及建設需求。

在企業戰略發展方面，本公司將繼續在福建市場精耕細作，致力於擴大市場份額，保持領先地位，並堅持以卓越的品質來保持公司的持續競爭力。在未來的發展中，本公司會以北京世界城的成功開發為契機，策略性地拓展以北京為中心的環渤海經濟圈，實施以海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、珠三角經濟圈為主導的全國性發展戰略。另外，在繼續做好中高端住宅地產的同時，公司將適度增加對優質商業地產的持有，以此拓展現金收入來源，增強抵禦風險的能力。

為保障房地產行業的健康穩步發展，2009年底及2010年年初以來，中央政府出台多項調控房地產市場的新舉措，對中國房地產市場的發展趨勢以至未來的營運模式將產生一定影響。由於本公司大部分土地儲備位於優質二、三線城市，此類城市擁有較強的自住需求，因此我們有理由相信公司受到宏觀調控的影響會較小。另外，海峽西岸目前已經成為中央政府重點支持發展的區域，其配套政策將會更加完善，這將成為推動海西區域地產走勢的重要動力。誠如招股章程所披露，目前本公司大部分物業發展項目位於福建省，可以利用並受益於福建省尤其是海峽西岸經濟區的未來經濟發展及增長。

另外，中國的城市化率還遠未達到發達國家的水平，隨著經濟的高速發展，中國的城市化進程將持續加快。相信未來10年至20年內中國仍將存在大量的住房剛性需求。因此，本人對中國房地產市場的長期發展前景持樂觀態度，對本公司的未來發展亦充滿信心。作為福建省高端地產的領導者之一，本公司將一如既往地重視產品品質的基礎上向前邁進，致力於為股東創造更高的回報。

本公司所取得的輝煌業績是專業的管理層及敬業的工作團隊共同努力的成果，也離不開社會各界人士的大力支持。本人謹借此機會代表本公司董事會誠摯地感謝各位股東、客戶、生意夥伴及全體員工對本公司的鼎力支持！

主席

黃朝陽

中國香港

二零一零年四月十五日

管理層討論與分析

業務回顧

面對2008年的全球金融危機，中央政府果斷採取了積極的經濟振興措施。這些舉措在2009年顯現了不凡的經濟效果。2009年，中國完成了年初制定的經濟增長計劃，國內生產總值增長8.7%，在全球率先擺脫了金融危機的陰影。2009年，中央政府加大對房地產行業的信貸支持和政策支持，加快房地產行業的復蘇。本集團密切關注行業發展的動向，策略性地把握發展的機遇，在2009年取得了良好的業績。

合同銷售

2009年全年，本集團連同其共同控制實體及聯營公司實現合同銷售面積約387,323平方米，合同銷售金額約人民幣3,198,000,000元。詳情如下：

城市	2009年合同 銷售情況統計	
	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	183,494	1,419
福州	161,757	941
北京	21,417	649
廈門	20,655	189
合計	387,323	3,198

於2009年12月31日，已簽約但未確認為銷售收入的合同銷售金額為人民幣48.2億元(含共同控制實體及聯營公司人民幣14.8億元)。

項目發展

年內，本集團連同其共同控制實體及聯營公司新開工面積為584,482平方米，竣工面積170,926平方米；發展中的項目（包括年內在建及竣工的項目）總建築面積為合共1,236,669平方米。詳情如下：

2009年新開工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	四季康城一期(1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	財富中心·裕景灣	住宅	300,397	58
泉州	藍灣半島一期	住宅	141,213	100
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	60
總計：			584,482	

2009年竣工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	湖景花園	住宅	66,860	30
廈門	海岸一號	住宅	104,066	100
總計：			170,926	

管理層討論與分析

2009年發展中項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	藍灣上城	住宅	105,623	51
泉州	四季康城一期(1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,397	58
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
泉州	湖景花園	住宅	66,860	30
泉州	藍灣半島一期	住宅	141,213	100
廈門	海岸一號	住宅	104,066	100
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	60
總計：			1,236,669	

土地儲備

於2009年12月31日，本集團連同其共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共約6,870,000平方米(包括本集團與當地政府訂立框架協議的總規劃建築面積約1,450,000平方米)的土地儲備，其中權益部分約為4,820,000平方米。年內新增的土地儲備約1,450,000平方米。從區域分佈情況來看，集團的土地儲備84%左右位於福建省(包括廈門、泉州、漳州及福州)，其餘16%分佈在北京、山西省臨汾市及廣東省深圳市。我們相信現有土地儲備可滿足公司未來三至五年的發展與建設需要。

我們相信，完善的土地戰略佈局能夠有效地分散市場週期性波動可能帶來的風險。在進一步加強公司在福建省的市場領導地位的基礎上，未來公司將在環渤海地區及珠三角地區不斷尋找新的發展機會，擴大土地儲備。

業務展望

由於2009年商品房價格漲幅過高，2009年底及2010年初中央政府出台了一系列措施調控房地產市場。我們堅信這些措施的目的在於監督和規範房地產行業中的不合理行為，引導該行業更加健康穩步地發展。

在項目發展方面，本公司將進一步推行全國發展戰略。我們將在過往成功經驗的基礎上繼續加快開發節奏，不斷推出新產品，滿足市場的需求。2010年計劃新開工面積955,817平方米，竣工面積572,755平方米。詳情如下：

2010年計劃開工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心•雍景台	住宅	249,436	58
泉州	紫湖國際一期	住宅	62,217	49
泉州	四季康城一期(9-17#座)	住宅	152,634	100
廈門	天峰	住宅	85,192	60
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
臨汾	中駿國際社區二期	住宅	257,760	60
總計：			955,817	

管理層討論與分析

2010年計劃竣工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
泉州	財富中心•雍景台 (低密度住宅)	住宅	31,431	58
泉州	四季康城一期(1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	藍灣上城	住宅	105,623	51
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
總計：			572,755	

面對市場的機遇與挑戰，本集團將繼續圍繞以下幾個方面重點工作，以保障各項經營任務和指標的實現。

業務拓展

本集團將抓住海西經濟發展的機遇，繼續在福建省精耕細作，保持在福建省內的行業領先地位。同時，我們亦擬利用我們在這些地區的經驗，抓住適當時機在環渤海經濟圈及珠三角經濟圈等中國經濟增長較快地區拓展業務。

品質堅持

在穩步擴張業務規模的同時，本集團將一如既往地重視和提升產品品質作為發展的第一要務。我們相信，卓越的產品品質是贏得客戶信賴的基礎，亦是提高產品議價能力、為股東創造最大價值的根本。

資本結構優化

本集團將充分利用成功上市搭建的國際融資平台，力求不斷透過增加保留盈利及進入資本與債務市場相結合的方式，不斷優化我們的資本及融資結構，以為我們未來物業發展項目取得充足資金。

2010年是本公司香港上市的第一年。本公司將會謹慎地實行財務管理策略，使負債比率和現金流保持在健康合理的水平。同時，本公司將致力於公開、透明地披露本公司的財務狀況，以便於股東便捷地瞭解本公司的實時情況。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

全年收益由2008年的人民幣331,000,000元增長77.1%至2009年的人民幣586,000,000元。

- **物業銷售**

物業銷售由2008年的人民幣325,000,000元增長73.7%至2009年的人民幣565,000,000元，主要是由於2009年交付的北京世界城部分物業。由於此項目位於北京市中央商務區之物業，而且物業出售時附帶有豪華的室內裝修，所以平均售價達到每平方米人民幣26,845元。

- **租金收入**

租金收入由2008年的人民幣1,722,000元增長639.4%至2009年的人民幣12,733,000元，主要原因是由於北京世界城若干部分的零售商舖於2009年下半年開始對外出租。

- **物業管理費**

物業管理收入由2008年的人民幣4,240,000元增長106.1%至2009年的人民幣8,737,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加。

管理層討論與分析

銷售成本

銷售成本由2008年的人民幣203,000,000元增加44.0%至2009年的人民幣293,000,000元。銷售成本增加主要由於北京世界城位處北京市中央商務區，其建築面積的每平方米土地收購成本較高且附帶有豪華的室內裝修所致。

毛利

毛利由2008年的人民幣128,000,000元增長129.7%至2009年的人民幣294,000,000元。毛利率由2008年的38.60%增長至2009年的50.1%。毛利率的上升系由於已售建築面積的每平方米售價的升幅，比已售建築面積的每平方米建築成本的升幅較大所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由2008年的人民幣6,962,000元增長130.4%至2009年的人民幣16,039,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於註銷本集團一家全資附屬公司後將匯兌波動儲備變現所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由2008年的人民幣211,000,000元增加75.8%至2009年的人民幣372,000,000元。投資物業公允值增加主要由於北京世界城的商業物業重估而錄得升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2008年的人民幣27,143,000元增加43.5%至2009年的人民幣38,955,000元。銷售及營銷開支增加主要由推出預售的物業項目增加所致。

行政開支

行政開支由2008年的人民幣64,883,000元增加40.6%至2009年的91,197,000元。行政開支增加主要是由於有關籌備本公司股份首次公開發售的開支增加，新收購附屬公司福建省海峽西岸投資有限公司的預付土地租金攤銷及2009年本集團僱員增加所致。

財務費用

財務費用由2008年的人民幣3,324,000元增加69.7%至2009年的人民幣5,642,000元。財務費用的增加，是由於新收購附屬公司福建省海峽西岸投資有限公司所產生的利息支出所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

分佔共同控制實體及聯營公司虧損由2008年的虧損人民幣9,110,000元減少48.5%至2009年的人民幣4,693,000元。虧損減少主要是由於我們其中一家共同控制實體錄得的溢利增加所致。

稅項開支

稅項開支由2008年的人民幣75,606,000元增加136.7%至2009年的人民幣178,996,000元。稅項開支增加主要由於就出售北京世界城物業徵收的企業所得稅及土地增值稅增加以及投資物業公允值變動而產生遞延稅項負債所致。企業所得稅及土地增值稅的增幅源於北京世界城已售物業的較高平均售價，因而提高了收益及土地增值。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由2008年的人民幣168,000,000元增加121.7%至2009年的人民幣373,000,000元。淨利潤率從2008年的50.9%上升至2009年的63.7%，主要原因是由於投資物業公允值收益從2008年的人民幣211,000,000元上升至2009年的人民幣372,000,000元及物業銷售淨利潤大幅上升所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2009年12月31日，本集團的現金及銀行存款餘額約人民幣604,805,000元（2008年：人民幣143,089,000元）。其中約人民幣482,982,000元（2008年：人民幣138,161,000元）以人民幣計值、約人民幣44,073,000元（2008年：人民幣4,565,000元）以港元計值及約人民幣77,750,000元（2008年：人民幣363,000元）以美元計值。

根據中國有關法規，本集團須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於2009年12月31日，本集團的受限制現金的金額約人民幣115,325,000元（2008年：人民幣83,410,000元）。

管理層討論與分析

借款及資產抵押

於2009年12月31日，計息銀行及其他貸款總額約人民幣2,106,000,000元(2008年：人民幣1,354,000,000元)。其中約人民幣567,000,000元(2008年：人民幣1,009,000,000元)須於一年內償還，約人民幣360,000,000元(2008年：人民幣14,000,000元)須於第二年償還，約人民幣1,171,000,000元(2008年：人民幣318,000,000元)須於三年至五年內償還，約人民幣8,000,000元(2008年：人民幣12,000,000元)須於五年之後償還。

於2009年12月31日，約人民幣2,106,000,000元(2008年：人民幣1,133,000,000元)的銀行貸款乃以本集團賬面總值約為人民幣4,412,000,000元(2008年：人民幣2,380,000,000元)的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業以及持作出售已落成物業作抵押。

除於2009年12月31日的若干有抵押銀行貸款約人民幣8,000,000元(2008年：人民幣9,000,000元)及於2008年12月31日的若干貸款人民幣9,000,000元乃以港元計值外，本集團全部有抵押及無抵押借款均以人民幣計值。

除於2009年12月31日的若干短期銀行貸款人民幣545,000,000元(2008年：人民幣180,000,000元)及於2008年12月31日的若干其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，所有其他借款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他借款的賬面金額與其公允值相若。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2009年12月31日，淨負債比率為64.9%(2008年：211.0%)。2009年淨負債比率下降乃由於本公司使核心盈利上升及其於2009年8月完成首次公開招股前的配售後募集資金約1億美元所致。

匯率波動風險

本集團大部分收入與開支均以人民幣計值，所以人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。因此，於回顧年度，我們並無訂立任何對沖交易。

或然負債

於2009年12月31日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	879,213	504,211

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	339,245	59,614
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	27,867	—

資本承擔

於2009年12月31日，本集團的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成物業及在中國大陸興建投資物業及 業主自用物業的資本開支	1,332,476	1,110,644

管理層討論與分析

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	9,564	52,205

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團有430名僱員。截至2009年12月31日止年度，僱員成本總額約為人民幣33,000,000元(2008年：人民幣25,000,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。

所得款項用途

本公司股份於2010年2月5日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.22億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至2010年 3月31日	
	集資金額 (人民幣 百萬元)	已使用金額 (人民幣 百萬元)
土地出讓金	661	447
發展現有物業項目	529	17
一般營運資金	132	—
	1,322	464

世界城



地理位置：	北京市朝陽區東大橋路10號，毗鄰世界貿易中心和第一使館區
開發類型：	酒店式公寓、官邸豪宅和配套商業
項目亮點：	卓越地理位置(北京CBD)和高品質
佔地面積：	14,344平方米
總建築面積：	118,848平方米
完工時間：	已竣工
本集團持股比例：	100%

海岸一號



地理位置：	廈門市海滄區海滄大道與濱湖北路交匯處
開發類型：	高端海景豪宅、配套商業
項目亮點：	海湖雙景
佔地面積：	24,083平方米
總建築面積：	104,066平方米
完工時間：	已竣工
本集團持股比例：	100%

湖景花園



地理位置：	泉州市溫陵路與湖心街交匯處
開發類型：	住宅及配套商業
項目亮點：	湖景
佔地面積：	18,273平方米
總建築面積：	66,860平方米
完工時間：	已竣工
本集團持股比例：	30%

西湖一號



地理位置：	泉州市新華北路西湖公園西門對面
開發類型：	高端住宅
項目亮點：	城中心伴山湖景豪宅
佔地面積：	66,687平方米
總建築面積：	198,782平方米
預計完工時間：	2010年
本集團持股比例：	100%

物業簡介

財富中心·裕景灣



地理位置：	泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心
開發類型：	住宅
項目亮點：	交通便利，周邊設施完善
佔地面積：	75,947平方米
總建築面積：	300,397平方米
預計完工時間：	2011年
本集團持股比例：	58%

財富中心·雍景台



地理位置：	泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心
開發類型：	住宅
項目亮點：	交通便利，周邊設施完善
佔地面積：	109,850平方米
總建築面積：	249,436平方米
預計完工時間：	2012年
本集團持股比例：	58%

財富中心·第三期



地理位置：	泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心
開發類型：	綜合發展項目(住宅、寫字樓、大型商業中心、酒店)
項目亮點：	交通便利，周邊設施完善
佔地面積：	256,613平方米
總建築面積：	817,822平方米
預計完工時間：	2013年或以後
本集團持股比例：	58%

藍灣上城



地理位置：	泉州南安市溪美街環城西路西側
開發類型：	聯排別墅、高層住宅、配套商業
項目亮點：	位置良好、配套資源完善
佔地面積：	34,853平方米
總建築面積：	105,623平方米
預計完工時間：	2010年
本集團持股比例：	51%

四季康城



地理位置：	泉州市南環路
開發類型：	住宅及配套商業
項目亮點：	交通便捷
佔地面積：	86,908平方米
總建築面積：	432,926平方米
預計完工時間：	2012年或以後
本集團持股比例：	100%

紫湖國際



地理位置：	泉州高爾夫球場內
開發類型：	低密度住宅
項目亮點：	位於紫帽山風景區，南面為泉州高爾夫球俱樂部
佔地面積：	180,000平方米
總建築面積：	123,199平方米
預計完工時間：	2011年或以後
本集團持股比例：	49%

武夷綠洲三期



地理位置：	福州市台江區福光南路
開發類型：	住宅及配套商業
項目亮點：	優質景觀、便捷交通
佔地面積：	194,828平方米(第一期至第三期)
總建築面積：	176,856平方米
預計完工時間：	2010年
本集團持股比例：	50%

泉州藍灣半島



地理位置：	泉州市橋南片區
開發類型：	住宅
項目亮點：	江景
佔地面積：	80,904平方米
總建築面積：	267,676平方米
預計完工時間：	2013年或以後
本集團持股比例：	100%

物業簡介

中駿集團大廈二期



地理位置：	廈門市埭遠路與枋鐘路交匯處東側
開發類型：	辦公樓
項目亮點：	毗鄰金尚路經濟圈及五緣灣商業圈
佔地面積：	8,448平方米
總建築面積：	30,084平方米
預計完工時間：	2012年或以後
本集團持股比例：	95%

天峰



地理位置：	廈門市海滄區海滄大道與角嵩路交匯處
開發類型：	高端住宅
項目亮點：	一線海景
佔地面積：	25,092平方米
總建築面積：	85,192平方米
預計完工時間：	2012年
本集團持股比例：	60%

中駿國際社區



地理位置：	山西臨汾市堯都區阪下街
開發類型：	住宅、配套商業
項目亮點：	地理位置優越
佔地面積：	161,604平方米
總建築面積：	568,687平方米
預計完工時間：	2014年或以後
本集團持股比例：	60%

藍灣香郡



地理位置：	漳州市水仙大道南側
開發類型：	住宅及配套商業
項目亮點：	位置良好、景觀優越
佔地面積：	239,786平方米
總建築面積：	521,811平方米
預計完工時間：	2012年或以後
本集團持股比例：	80%

黃金海岸



地理位置：	泉州石獅市永寧鎮
開發類型：	低密度住宅、濱海高層公寓、酒店等配套旅遊商業
項目亮點：	一線海景、旅遊觀景配套
佔地面積：	1,196,614平方米
總建築面積：	1,256,400平方米
預計完工時間：	2014年或以後
本集團持股比例：	45%

海峽科技生態城



地理位置：	泉州南安市石井鎮
開發類型：	大型住宅及配套商業
佔地面積：	9,418,714平方米
本集團持股比例：	38.25%

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，44歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁，亦為董事會薪酬委員會主席。黃先生於2007年11月30日獲委任為本公司董事，負責制定本公司業務發展策略、主管商業地產管理工作並監督本公司的人力資源管理、財務管理、營銷管理及審計工作。黃先生自1996年參與發展本集團首個物業項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有14年房地產開發經驗。黃先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長。目前黃先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

陳元來，43歲，本集團的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於2009年8月12日獲委任為本公司執行董事，負責本公司南方區域(廈門以外)的項目管理。陳先生自1996年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有14年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生為福建省青年企業家協會理事、福建省青年聯合會委員會委員，曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於2008年5月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。

鄭曉樂，45歲，本集團創辦人之一，為本公司董事會副主席，亦為董事會提名委員會主席。鄭先生於2009年8月12日獲委任為本公司執行董事，負責本公司北方區域及廈門的項目管理及監督工程管理。鄭先生自1996年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有14年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於1987年畢業於福建師範大學。

李維，39歲，為本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司提名委員會委員。李先生於2009年8月12日獲委任為本公司董事。李先生負責本公司的日常營運管理及計劃經營事宜，包括總裁辦、營銷管理部、設計管理部、物業公司的管理。李先生於2006年6月加盟本公司，之前曾任中國建設銀行廈門分行業務部及信貸審批部總經理。李先生於1992年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。

非執行董事

馮家彬，64歲，於2010年1月6日獲委任為本公司非執行董事。馮先生為國際會計師協會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。馮先生為永保時國際(控股)有限公司(0474)執行董事及董事會副主席，及三林環球有限公司(3938)、駿威汽車有限公司(0203)、越秀交通有限公司(1052)及利興發展有限公司(0068)各自的獨立非執行董事。馮先生亦曾於2004年3月至2008年3月擔任利星行有限公司(一家過往於香港聯交所上市並於2008年3月以協議安排方式進行私有化的一家公司)的獨立非執行董事。馮先生亦自1995年6月至2010年3月擔任事安集團有限公司(0378)的董事。馮先生為金匯國際(集團)有限公司的創辦人兼主席。馮先生於金融、證券及企業金融方面擁有逾30年經驗。馮先生亦為本公司天峰項目的合營夥伴美運集團有限公司的董事。

獨立非執行董事

丁良輝，56歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，FTIHK，ACA，FHKIoD，於2010年1月6日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過30年，現任丁何關陳會計師行執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他七家香港上市公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(8069)、通達集團控股有限公司(0698)、五礦資源有限公司(1208)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東岳集團有限公司(0189)。丁先生於1999年10月至2007年7月亦為香港上市公司意科控股有限公司(0943)的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員履歷

呂鴻德，49歲，於2010年1月6日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會委員。呂先生於1983年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於1985年及1992年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長銷售管理及業務競爭策略。呂先生亦為新加坡國際管理學院、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授，以及中華民國產業科技發展協進會及加拿大多倫多台商會等機構的顧問。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為四間台灣公司，即於台灣證券交易所上市的台灣永光化學工業股份有限公司(1711)、台灣天瀚科技股份有限公司(6225)、於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。呂先生先前於2008年11月至2009年3月擔任香港上市公司中國綠色食品(控股)有限公司(0904)的獨立非執行董事。

戴亦一，42歲，於2010年1月6日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及薪酬委員會委員。戴博士為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授，亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。於1997年至2001年，戴博士擔任廈門大學經濟學院計劃統計系研究秘書、主任助理及副系主任；於2003年至2007年，戴博士先後擔任廈門大學管理學院專為高級管理人員而舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程的副主管和主管。戴博士於2002年為加拿大McGill University管理學院的高級客座教授，於2007年至2008年為美國西北大學的高級訪問教授。戴博士自2005年起出任福建房地產協會顧問。戴博士為香港聯交所上市公司明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事；為上海證券交易所上市公司廈門建發股份及廈門國貿集團股份有限公司的獨立董事，亦為深圳證券交易所上市公司福建七匹狼實業股份有限公司及廣東世榮兆業股份有限公司的獨立董事。戴博士於1989年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於1999年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴博士亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴博士於1997年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

劉志傑，53歲，本公司副總裁兼工程管理部總經理，負責本公司的工程管理工作。劉先生於1998年加盟本集團。劉先生於1981年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。

黃攸權，41歲，為本公司副總裁，負責本公司的財務管理及行政人力資源管理工作。黃先生於2003年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於1991年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位；自2009年9月起在廈門大學修讀高級管理人員工商管理碩士課程。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。

卞應華，36歲，本公司助理總裁兼廈門分公司總經理。卞先生於2007年9月加盟本公司，之前曾任中國遠洋運輸集團總公司戰略發展部副處長。卞先生於1996年畢業於大連理工大學土木工程系，獲工學學士學位。

李少波，41歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本公司的財務匯報、投資者關係及公司秘書工作。李先生於2008年1月加盟本公司，之前曾任其中一間國際執業會計師事務所的經理。李先生於1994年畢業於香港理工大學，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

湯筱娟，37歲，本公司營銷管理部總經理兼物業公司總經理，負責本公司的營銷管理、客戶服務及物業管理工作。湯女士於2002年加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於1994年畢業於江西財經學院，獲經濟學學士學位。

董事及高級管理人員履歷

鄭全樓，38歲，本公司設計管理部總經理，負責設計管理工作。鄭先生於1998年11月加盟本公司，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於1992年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於2009年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自2006年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

張海濤，41歲，本公司總裁辦總經理，負責本公司審計監察、法務管理及戰略發展工作。張女士於2007年1月加盟本公司，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於1990年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。

陳培琛，34歲，本公司財務管理部總經理，負責本公司的財務管理工作。陳先生於2007年9月加盟本公司，之前曾任中國龍工控股有限公司財務管理部部長。陳先生於2000年畢業於福州大學管理學院會計與審計專業，獲學士學位；於2006年2月至2006年12月在上海交通大學海外教育學院進修，完成了IFA國際財務會計師(高級)課程，獲上海交通大學海外教育學院頒發結業證書及上海緊缺人才培訓辦公室頒發《上海緊缺人才培訓工程培訓證書》。陳先生乃會計師，英國財務會計師公會會員，擁有豐富的財務管理經驗。

公司秘書

李少波，本公司高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。

企業管治常規

本公司相信，良好的企業管治不但會提高管理層的問責性及投資者信心，亦會為本公司長遠發展奠定良好基礎。因此，本公司將致力制定及實行有效的企業管治常規及程序。本公司及董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。然而，由於本公司於回顧期間內仍未在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，故於上述期間內守則並不適用於本公司。自本公司於二零一零年二月五日在聯交所主板上市起期間內，除下文「主席及行政總裁」一段所披露者外，本公司一直遵守守則。

董事的證券交易

本公司已採納上市條例附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為準則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，自本公司於二零一零年二月五日在聯交所主板掛牌上市以來，彼等一直符合標準守則及其有關董事進行證券交易操守守則規定的準則。

董事會

董事會全面負責領導及監督本公司所有重要事宜，包括制定及批准整體管理及運營策略、檢討內部監控及風險管理系統、審閱財務表現、考慮派息政策、監察高級管理層的表現，而高級管理層則負責執行本集團日常管理及經營。

本公司董事會由8名董事組成，包括4名執行董事（黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生）、1名非執行董事（馮家彬先生）及3名獨立非執行董事（丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生）。

董事會成員之間概無關係，包括財務、業務、家屬或者其他重大/相關的關係。

本公司上市之後，董事會已每年舉行最少四次定期董事會會議。如有需要亦會舉行董事會其他會議。

企業管治報告

於回顧年內，董事會並無舉行董事會會議。2010年以來至今，董事會於2010年1月6日及4月15日一共召開過兩次會議。各董事的個別出席情況載於下列表格：

	出席次數／總數
黃朝陽先生	2/2
鄭曉樂先生	2/2
陳元來先生	2/2
李維先生	2/2
馮家彬先生	2/2
丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

主席兼行政總裁

根據上市規則附錄十四第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應分立，不應由同一人擔任。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

遵守不競爭契約

本公司於二零一零年一月六日與黃朝陽先生訂立不競爭契約（「不競爭契約」），據此，黃先生已向本公司承諾不會與本集團任何業務競爭，並將盡其最大努力促使其聯屬公司不會從事、協助或支持第三方經營或參與或擁有中國任何房地產發展業務的權益。此外，根據不競爭契約的條款，黃先生已向本公司（為其本身及為本集團的利益）承諾於不競爭契約期間內，促使將其或其任何聯屬公司物色或建議或由第三方向彼等提呈或呈示與中國房地產發展業務有關的任何投資或商業機會首先向本公司轉介有關機會。

本公司已接獲黃先生表示其於二零一零年二月五日（即不競爭契約的生效日期）至本報告刊發日期止期間內遵守不競爭契約條款的聲明。

獨立非執行董事及非執行董事

本公司獨立非執行董事及非執行董事各自在2010年1月6日獲委任，為期三年。

每位獨立非執行董事發出其獨立性的確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載獨立性之規定。董事會認為，所有獨立非執行董事均符合獨立性要求。

薪酬委員會

遵照上市規則附錄十四的規定，本公司於2010年1月6日成立薪酬委員會。薪酬委員會主席為黃朝陽先生，其他成員為丁良輝先生及戴亦一先生。

薪酬委員會的主要職責是：就本公司董事及高級管理人員的薪酬架構，以及就發展該等薪酬政策設立正式及高透明度的程序，向董事會作出推薦意見。在釐定董事的薪酬時，薪酬委員會會考慮可比較公司支付的薪金、董事投入的時間及責任、董事的表現及貢獻、市場變化情況等因素。

由於薪酬委員會為2010年1月6日成立，故在回顧期內並無舉行任何會議。於2010年4月12日，薪酬委員會召開一次會議。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／總數
黃朝陽先生	1/1
丁良輝先生	1/1
戴亦一先生	1/1

提名委員會

遵照上市規則附錄十四的規定，本公司於2010年1月6日成立提名委員會。本公司提名委員會主席為鄭曉樂先生，其餘成員為李維先生及呂鴻德先生。

提名委員會的主要職責是：定期審閱董事會的架構、董事人數與組成，就有關委任及重新委任董事及董事連任計劃的事宜，向董事會提出推薦意見，評核獨立非執行董事的獨立性。

由於提名委員會為2010年1月6日成立，故在回顧期內並無舉行任何會議。

企業管治報告

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於2010年1月6日成立審核委員會。審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。本公司審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

審核委員會向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表賬目有關的事宜。審核委員會監察整個財務匯報程序，及本公司的內部控制措施是否有效；就外部核數師的聘任、重新聘任向董事會提供意見，並檢討及監督外部核數師的獨立性及客觀性。

由於審核委員會為2010年1月6日成立，故在回顧期內並無舉行任何會議。於2010年4月12日，審核委員會召開一次會議。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／總數
丁良輝先生	1/1
呂鴻德先生	1/1
戴亦一先生	1/1

核數師酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度，已付／應付本公司外聘核數師安永會計師事務所的核數及非核數服務費用總額如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
年度核數服務	1,851
擔任有關上市的申報會計師	4,856

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免外聘核數師的事宜向董事會提供推薦意見，惟須獲董事會及股東於本公司股東大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至2009年12月31日止財政年度財務報表的責任，確認財務報表如實反應本公司及本集團在該日期止年度的業績情況，並根據適用的法定規定及會計準則編製。本公司外聘核數師安永會計師事務所編製有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第43頁的獨立核數師報告。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制等方面的運作效率，以保障股東之投資及本公司之資產。於回顧期內，董事會已對本集團內部監控系統的有效性進行審核。於回顧年度內，董事會已對本集團內部控制的有效性進行審閱。

本公司審計法務部門負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運回顧以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。

對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本公司內部監控及會計程序的不足之處，審計法務部門會充分重視所提建議，並作出相應的行動進行改進。

投資者關係

本公司透過多種正式溝通的途徑，確保對業務及財務表現作出公平而透明的披露。本公司詳情將於本公司網站 www.sce-re.com 公佈，並將在適當時間向股東寄送本集團中期及年度報告、通函及通告。本公司網站提供查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，並提供有關本公司企業運作活動的資料。

本公司周年股東大會是董事會與股東溝通的良好機會。股東周年大會通告及相關文件將根據上市規則的規定寄送各股東，亦會在聯交所網站刊登。

本公司亦會不時與投資界人士舉行會議，回應投資界對於本公司情況的查詢，以此加強與投資者的聯繫與溝通。

董事會報告

董事呈報其第一份報告及本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展、物業投資及物業管理。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註20。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的事務狀況載於第45至122頁的財務報表。董事建議不派發股息（二零零八年：無）。

本公司首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2010年2月5日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項（扣除相關發行開支後）約為15億港元（人民幣13.22億元）。該等所得款項淨額使用情況如下：

	集資金額 (人民幣百萬元)	截至2010年 3月31日 已使用金額 (人民幣百萬元)
土地出讓金	661	447
發展現有物業項目	529	17
一般營運資金	132	—
	1,322	464

財務資料概要

本集團最近四個財政年度的已刊發業績及資產及負債概要(摘錄自本公司的招股章程及截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表)，載於第123頁。該概要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。本集團主要投資物業的其他詳情載於第124頁。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。本集團主要發展中物業的其他詳情載於第124頁。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註23。本集團的主要持作出售已落成物業的其他詳情載於第124頁。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註34。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律中並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、贖回或銷售本公司上市證券

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變動的詳情分別載於財務報表附註35及綜合權益變動表。

董事會報告

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司的可供分派儲備(按照開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)計算)為人民幣6.62億元。此外，本公司的股份溢價賬人民幣6.82億元，可以繳足花紅股份形式分派。於二零一零年二月五日，本公司將股份溢價賬中2.25億港元(人民幣1.99億元)撥作資本。

主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度內，向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額的50.6%，向其中最大供應商的採購佔42.5%。

本公司或其任何聯營公司董事或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生	
陳元來先生	(於二零零九年八月十二日委任)
鄭曉樂先生	(於二零零九年八月十二日委任)
李維先生	(於二零零九年八月十二日委任)

非執行董事：

馮家彬先生	(於二零一零年一月六日委任)
-------	----------------

獨立非執行董事：

丁良輝先生	(於二零一零年一月六日委任)
呂鴻德先生	(於二零一零年一月六日委任)
戴亦一先生	(於二零一零年一月六日委任)

按照本公司的組織章程細則第84條，於每次股東週年大會上，當時三分之一的董事(或倘其人數並非三的倍數，則為最接近但不低於三分之一的人數)將輪值退任，惟每名董事須至少每三年於股東週年大會退任一次。每年退任的董事為自上次重選或委任起任期最長的董事，但倘有關董事於同日重選，退任者以抽籤決定(除非彼等另外協定)。並無條文規定董事須於達到一定年齡限制後退任。

按照本公司的組織章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任為額外董事的董事僅須任職至本公司下屆股東週年大會為止，其後將符合資格在大會上重選連任。

基於本公司的組織章程細則第83(3)條，全體董事(即執行董事黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生，非執行董事馮家彬先生與獨立非執行董事丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生)的任期將於應屆股東週年大會上結束。符合資格的全體董事將在應屆股東週年大會上重選連任。

本公司已收到所有三名獨立非執行董事的年度獨立確認。本公司認為，截至本報告日期，所有三名獨立非執行董事仍然獨立於本公司。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第25至29頁。

董事服務合約

本公司各執行董事(即黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生)已與本公司訂立服務合約，由二零一零年二月五日起計為期三年。服務合約可透過不少於三個月的書面通知終止。

本公司已向馮家彬先生(非執行董事)、丁良輝先生、呂鴻德博士及戴亦一博士(均為獨立非執行董事)發出委任函件，初步年期由二零一零年一月六日起計為期三年。

概無擬於應屆股東週年大會上重選的董事已與本公司訂立可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事酬金

董事袍金須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由本公司董事會參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後釐定。

董事於合約的權益

除「關連交易」一節及財務報表附註41所載交易外，概無董事直接或間接於年內本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

董事會報告

董事於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一零年四月十五日，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」))的股本及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司發行股本的百分比
黃朝陽先生(「黃先生」)	公司(附註1)	1,640,000,000	57.5%
陳元來先生(「陳先生」)	公司(附註2)	120,000,000	4.2%
鄭曉東先生(「鄭先生」)	公司(附註3)	120,000,000	4.2%
馮家彬先生(「馮先生」)	公司(附註4)	14,000,000	0.5%

附註1：該1,640,000,000股股份以新昇控股有限公司名義登記。黃先生持有新昇控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇控股有限公司持有的1,640,000,000股股份。

附註2：該120,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註3：該120,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註4：該14,000,000股股份以金匯國際(集團)有限公司名義登記，其中2,600,000股由馮先生設立的全權信託馮家彬家族信託以信託形式持有。金匯國際(集團)有限公司全部已發行股本的19%及25.44%分別由馮先生直接及間接擁有。因此，彼被視為於金匯國際(集團)有限公司持有的所有該等股份中擁有權益，其中11,400,000股為受控制法團權益，而2,600,000股為全權信託創辦人權益。

除上文所披露者外，於二零一零年四月十五日，概無董事登記於本公司或其相聯法團的股本及相關股份中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或證券的權利

年內概無向董事或其配偶或未成年子女授出透過購買本公司股份或證券而獲利的權利，彼等亦概無行使任何有關權利；本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司亦概無訂立能使董事於任何其他公司法團獲得有關權利的任何安排。

購股權計劃

本公司運作一項購股權計劃（「計劃」），向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，將一直有效至二零二零年一月五日期間止。

目前獲准根據計劃授出的尚未行使購股權最高數目為相等於其獲行使時本公司任何時候已發行股份30%的數額。於任何12個月期間內，根據購股權向計劃內每名合資格參與者可予發行的股份最高數目乃以本公司任何時候已發行股份的1%為限。任何進一步授出超逾此限額的購股權將須在股東大會上獲得股東批准。授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權將須獲得本公司獨立非執行董事的事先批准。此外，於任何12個月期間內，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人而超逾本公司任何時候已發行股份0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超逾5,000,000港元的任何購股權將須在股東大會上獲得股東的事先批准。

授出購股權的要約可於要約函件寄發日期起計5個營業日內由承授人支付合共1港元的象徵式代價後接納。授出購股權的行使期由董事釐定，當中行使期可由購股權要約日期開始至不遲於購股權授出日期起計10年當日終止。

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

購股權的行使價由董事釐定，但不得低於以下三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所每日報價單所報的收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價單所報的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

計劃的其他詳情披露於財務報表附註34。計劃生效以來概無根據計劃授出任何購股權。

董事會報告

重要合約

年底或年內任何時間，概不存在本公司、其附屬公司訂立，董事直接或間接於其中擁有重大權益，且對本公司的業務屬重要的任何合約。

本公司或其任何附屬公司概無與本公司或其任何附屬公司的控股股東(定義見上市規則)訂立任何重大合約。

概無就本公司或其任何附屬公司的控股股東向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於本報告刊發日期，各人士(董事或本公司主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	佔本公司已 發行股本 的百分比	所持購股權數目
新昇控股有限公司 (「新昇」)(附註)	直接實益擁有	1,640,000,000	57.5	—

附註：新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於本報告刊發日期，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

持續關連交易

由於本公司於年內未在聯交所上市，故上市規則之關連交易條文並不適用。因此，本公司及本集團並無任何根據上市規則第14A章的規定而需披露的關連交易。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，截至本報告日期本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，概無董事被視為於直接或間接與或可能與本集團的業務競爭的業務中擁有任何權益(定義見上市規則)。

申報期後事件

本集團重大事件的詳情載於財務報表附註44。

核數師

安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任本公司核數師，會上將提呈一項決議案重新委任其為本公司核數師。

代表董事會

主席

黃朝陽

香港

二零一零年四月十五日

獨立核數師報告



致中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全體股東

吾等已審核第45頁至第122頁所載中駿置業控股有限公司的財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，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，以及主要會計政策概要及其他說明註釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製以及真實公平地呈列該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對該等財務報表作出意見。吾等的報告僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料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真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零零九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和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街八號

國際金融中心二期十八樓

二零一零年四月十五日

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	6	586,463	331,179
銷售成本		(292,804)	(203,335)
毛利		293,659	127,844
其他收入及收益	6	16,039	6,962
投資物業公允值變動	16	371,613	211,366
銷售及營銷開支		(38,955)	(27,143)
行政開支		(91,197)	(64,883)
其他開支		(137)	(247)
財務費用	7	(5,642)	(3,324)
應佔下列各項溢利及虧損			
共同控制實體		(1,598)	(4,697)
聯營公司		(3,095)	(4,413)
除稅前溢利	8	540,687	241,465
稅項開支	11	(178,996)	(75,606)
年內溢利		361,691	165,859
其他全面收入／(虧損)：			
應佔共同控制實體其他全面收入		12	649
換算海外業務的匯兌差額		(5,793)	34,637
年內其他全面收入／(虧損)		(5,781)	35,286
年內其他全面全面收入總額		355,910	201,145
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	12	373,434	168,458
少數股東權益		(11,743)	(2,599)
		361,691	165,859
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		367,653	199,135
少數股東權益		(11,743)	2,010
		355,910	201,145
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄		人民幣17.9分	人民幣8.4分

綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	15	76,279	71,500
投資物業	16	1,296,000	882,000
預付土地租金	17	2,170,371	760,388
無形資產	18	4,819	—
發展中物業	19	354,620	308,496
於共同控制實體的權益	21	156,218	123,194
於聯營公司的權益	22	6,128	11,489
預付款項	25	154,976	508,040
遞延稅項資產	32	82,449	20,808
非流動資產總值		4,301,860	2,685,915
流動資產			
發展中物業	19	2,052,276	1,370,435
持作出售已落成物業	23	1,131,664	803,671
貿易應收款項	24	22,144	4,597
預付款項、按金及其他應收款項	25	326,140	142,639
應收關連方款項	26	172,809	126,069
可收回稅項		93,796	90,353
受限制現金	27	115,325	83,410
現金及現金等價物	27	489,480	59,679
流動資產總值		4,403,634	2,680,853
流動負債			
貿易應付款項	28	307,534	436,578
預收款項	29	2,994,693	1,898,011
其他應付款項及應計費用	30	487,097	618,142
計息銀行及其他融資	31	567,037	1,009,425
應付關連方款項	26	231,266	368,440
應付稅項		74,075	29,048
流動負債總額		4,661,702	4,359,644
流動負債淨額		(258,068)	(1,678,791)

綜合財務狀況表

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
總資產減流動負債		4,043,792	1,007,124
非流動負債			
其他應付款項	30	2,240	2,479
計息銀行及其他融資	31	1,539,028	344,493
遞延稅項負債	32	186,498	86,225
大修撥備	33	3,800	—
非流動負債總額		1,731,566	433,197
資產淨值		2,312,226	573,927
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	34	11	10
儲備	35(a)	1,509,364	457,493
		1,509,375	457,503
少數股東權益		802,851	116,424
權益總額		2,312,226	573,927

黃朝陽

董事

李維

董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	少數股東權益	權益總額
	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註34)	人民幣千元 (附註35(b))	人民幣千元 (附註35(c))	人民幣千元 (附註35(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零八年一月一日	10	—	3,463	31,109	30	2,850	45,858	175,048	258,368	117,740	376,108
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	649	30,028	168,458	199,135	2,010	201,145
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	23,026	—	—	—	(23,026)	—	—	—
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,326)	(3,326)
於二零零八年 十二月三十一日 及二零零九年一月一日	10	—*	3,463*	54,135*	30*	3,499*	75,886*	320,480*	457,503	116,424	573,927
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	12	(5,793)	373,434	367,653	(11,743)	355,910
發行股份	1	682,675	—	—	—	—	—	—	682,676	—	682,676
股份發行開支	—	(687)	—	—	—	—	—	—	(687)	—	(687)
附屬公司取消註冊	—	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	28,894	—	—	—	(28,894)	—	—	—
收購並非業務的附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,300	622,300
部分出售於一間 附屬公司的權益	—	—	2,230	—	—	—	—	—	2,230	75,870	78,100
於二零零九年 十二月三十一日	11	681,988*	5,693*	72,759*	30*	3,511*	70,093*	675,290*	1,509,375	802,851	2,312,226

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣1,509,364,000元(二零零八年：人民幣457,493,000元)的綜合儲備。

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
經營活動現金流量			
除稅前溢利		540,687	241,465
就下列各項作出調整：			
財務費用	7	5,642	3,324
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		1,598	4,697
聯營公司		3,095	4,413
利息收入	6	(2,778)	(2,144)
物業及設備項目撇銷	8	11	89
出售附屬公司虧損	8	—	158
出售物業及設備項目虧損淨額	8	126	—
超過業務合併成本差額	6	—	(4,527)
折舊	8	7,157	5,272
預付土地租金攤銷	8	22,240	11,423
投資物業公允值變動	16	(371,613)	(211,366)
無形資產攤銷	8	42	—
		206,207	52,804
增添預付土地租金	17	(815,933)	(145,071)
發展中物業減少		139,946	198,006
持作出售已落成物業增加		(299,127)	(593,038)
貿易應收款項增加		(17,547)	(4,295)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		690,204	(65,922)
應收關連方款項減少／(增加)		2,702	(3,103)
貿易應付款項增加／(減少)		(131,387)	72,321
預收款項增加		1,096,502	210,742
其他應付款項及應計費用增加		40,935	59,905
大修撥備增加	33	880	—
經營所得／(所用)現金		913,382	(217,651)
已收利息		2,778	2,144
已付利息		(104,582)	(84,605)
已付中國企業所得稅		(44,389)	(43,612)
已付中國土地增值稅		(22,254)	(35,493)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		744,935	(379,217)

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／(所用)現金流量淨額		744,935	(379,217)
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目		(3,879)	(17,962)
增添投資物業		(42,387)	(138,634)
出售物業及設備項目所得款項		535	241
出售投資物業所得款項		—	400
出售共同控制實體所得款項		5,752	—
收購共同控制實體		—	(62,040)
於共同控制實體的投資		(58,800)	—
自共同控制實體收取的股息		25,000	—
收購附屬公司	36(b)	—	(584)
出售附屬公司	36(c)	—	1,850
收購並非業務的附屬公司	36(a)	(857,107)	—
收購附屬公司及聯營公司應付的代價減少		(236,745)	(98,000)
應付若干附屬公司一名少數股東款項減少		(3,356)	—
應收共同控制實體及聯營公司款項增加		(97,591)	(66,344)
受限制現金減少／(增加)		140,244	(46,707)
投資活動現金流出淨額		(1,128,334)	(427,780)
融資活動現金流量			
發行新股份		681,989	—
新增銀行及其他融資		1,824,219	710,157
償還銀行及其他融資		(1,502,082)	(79,029)
若干附屬公司少數股東墊款增加／(減少)		(101,692)	5,701
應收／應付關連方款項增加／(減少)淨額		(89,231)	151,960
融資活動現金流量淨額		813,203	788,789
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		429,804	(18,208)
年初現金及現金等價物		59,679	81,059
匯率變動的影響淨額		(3)	(3,172)
年末現金及現金等價物		489,480	59,679
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	27	489,480	59,679

財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
於一間附屬公司的投資	20	—	—
流動資產			
預付款項	25	8,137	21
應收直接控股公司款項	26	—	9
應收附屬公司款項	20	659,840	—
現金及現金等價物		18	—
流動資產總值		667,995	30
流動負債			
應付一間附屬公司款項	20	—	7,327
其他應付款項及應計費用	30	5,580	176
流動負債總額		5,580	7,503
流動資產／(負債)淨額		662,415	(7,473)
資產／(負債)淨額		662,415	(7,473)
權益			
已發行股本	34	11	10
儲備	35(e)	662,404	(7,483)
權益總額／(資產不足淨額)		662,415	(7,473)

黃朝陽
董事

李維
董事

1. 公司資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)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位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業管理。

本公司普通股於二零一零年二月五日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

2.1 編製基準

該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」)(包括所有香港財務報告準則、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。除投資物業按公允值計量外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的業績由收購日期(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日為止。一切集團內部公司間交易所產生的收入、費用及未變現盈虧及集團內部公司間結餘均已於綜合時悉數抵銷。

年內收購附屬公司已採用購買會計法入賬。該方法涉及分配業務合併的成本至於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債的公允值。收購成本乃按於交換日期所給予資產、發行的權益工具與產生或承擔的負債的公允值總額，加收購直接產生的成本計量。

少數股東權益指於本集團的附屬公司的業績及淨資產中並非由本集團持有的外部股東權益。收購或出售少數股東權益以實體概念法列賬，據此，代價金額與分佔收購或出售的資產淨值的賬面值間的差額乃確認為股權交易。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

2.2 流動負債淨額

於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣258,000,000元。本集團透過取得承包商的信貸期、預售其在建物業發展項目所得款項、計息銀行及其他融資為其物業發展項目提供資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的未動用銀行信貸融資額度約人民幣11,155,000,000元。此外，本集團已於年結日後成功取得計息銀行融資約人民幣270,000,000元。另外，於二零一零年二月五日，本公司完成按發售價每股2.6港元向全球發售600,000,000股每股面值0.10港元的普通股，籌集所得款項淨額合共約人民幣1,322,000,000元。

本公司董事認為，經計及目前可動用銀行融資額度、本公司全球發售所得款項淨額、持續到期銀行貸款及本集團的內部財務資源(主要來自預售其持續進行物業發展項目的所得款項)後，本集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團於該等財務報表並無應用下列已頒佈但尚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 — 額外豁免首次採納者 ²
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 — 相比香港財務報告準則第7號首次採納公司的披露的 有限豁免 ⁴
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號以股份為基礎的付款—集團以現 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：呈列—供股的分類 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

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)
– 詮釋第14號修訂本	– 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)	向擁有人分派非現金資產 ¹
– 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具消除金融負債 ⁴
– 詮釋第19號	
於二零零八年十月發佈的香港	修訂香港財務報告準則第5號持作出售的
財務報告準則的改進內所載香	非流動資產及已終止經營業務—計劃出售
港財務報告準則第5號的修訂	於一間附屬公司的控股權益 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九	租賃—釐定香港土地租賃的租賃期限 ²
年十二月修訂)	

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則的改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。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號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效，而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號則於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效，惟各準則或詮釋各自設有過渡性條文。

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

本集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。本集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，惟其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

計入本公司全面收益表內的附屬公司業績以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的投資乃按成本減去任何減值虧損後列賬。

合營公司

合營公司指本集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動的實體。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由本集團與其他人士擁有。

合營各方間的合營協議規定合營各方的注資、合營期及解散時變現資產的基準。合營公司營運的盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自的注資比例，或根據合營協議的條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘本集團／本公司直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘本集團對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制實體；
- (c) 倘本集團並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘本集團直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

3. 主要會計政策 (續)

共同控制實體

共同控制實體指由參與各方共同控制的合營公司，而任一參與方均不能單方面控制共同控制實體的經濟活動。

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法，按本集團分佔共同控制實體資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。本集團分佔共同控制實體收購後業績和儲備，分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以本集團的共同控制實體權益為限。

聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制實體以外而由本集團持有不少於20%的附股權投票權的長期權益，並可對其行使重大影響的實體。

本集團於聯營公司的權益乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。本集團所佔聯營公司收購後的業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。

除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以本集團的聯營公司權益為限。

商譽

收購附屬公司及共同控制實體產生的商譽，指於收購當日業務合併成本超逾本集團應佔其所收購可識別資產，及所承擔的負債及或然負債的公允值的數額。

收購產生的商譽初始於綜合財務狀況表內確認為資產，初始按成本值，其後按成本值減任何累計減值虧損計量。就共同控制實體而言，商譽計入其賬面值而非於綜合財務狀況表中計入為獨立已識別資產。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

商譽的賬面值每年進行減值評估；如發生某項事件或情形的變動顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行減值檢討。本集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。

為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購之日起分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，不論本集團的其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而確定。凡現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，即確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部分而該單位的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在這種情況下出售的商譽根據所出售業務相對現金產生單位的保留份額的價值進行計量。

超逾業務合併的成本

本集團佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的淨公允值的權益如超逾收購附屬公司及共同控制實體的成本(前稱負商譽)，該超逾部分經再檢討後即時於全面收益表損益內確認。

非金融資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示出現減值或要求就資產進行年度減值測試(持作出售已落成物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公允值減銷售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

3. 主要會計政策 (續)

非金融資產(商譽除外)減值(續)

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自全面收益表扣除，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損撥回撥根據有關會計政策入賬。

於每個報告日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除折舊／攤銷後)。減值虧損的撥回於產生期間計入全面收益表的損益，除非資產按重估金額入賬則作別論，在此情況下，重估資產的減值虧損撥回撥根據有關會計政策入賬。

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

- (a) 該方直接或間接透過一間或多間中介公司(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，因而可對本集團施以重大影響；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團的主要管理層成員；
- (e) 該方為(a)或(d)項所述任何人士家族的直系親屬；
- (f) 該方為(d)或(e)項所述的任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力的實體或享有重大投票權的實體；或
- (g) 該方為受僱後福利計劃團體，以本集團或本集團的關連方為服務對象。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購買價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

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

樓宇	按租約年期
租賃物業裝修	按租約年期或20% (取較短者)
傢具、裝置及寫字樓設備	19%至25%
汽車	15%至25%

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於每個報告日審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在全面收益表的損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建中的樓宇，按成本值扣除減值虧損列賬及無作出折舊撥備。成本包括在建期間的直接建築成本及有關融資資金的資本化的融資成本。當工程完成及可供使用後，在建工程將重新適當地按物業及設備種類分類。

3. 主要會計政策 (續)

服務特許權安排

本集團已就經營及管理若干運動及消閒設施與中國泉州的一家政府機構訂立服務特許權安排。有關該服務特許權安排的交易由本集團按以下方式入賬：

本集團已付代價

倘本集團已取得向公眾服務使用者收費的權利，則確認無形資產(經營特許權)。無形資產(經營特許權)根據下文就「無形資產(商譽除外)」載列的政策入賬。

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

本集團須承擔合約責任，作為獲取執照所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的運動及消閒設施，確保符合指定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交運動及消閒設施予授予人之前，將運動及消閒設施修復至指定狀況。維護或修復運動及消閒設施的合約責任(除升級部分外)按下文就「撥備」載列的政策予以確認及計量。

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。

無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

可使用年期無限的無形資產個別地或按現金產生單位每年作減值測試。該等無形資產不予攤銷。可使用年期無限的無形資產會每年進行檢討，以釐定無限可使用年期的評估是否仍然適合。倘不適合，可使用年期評估由無限年期改為有限年期的變動按預期基準入賬。

無形資產於出售時或預期其用途或出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。於無形資產終止確認期間在全面收益表確認的出售或報廢產生的任何盈虧，乃出售所得款項淨額與有關無形資產的賬面值的差額。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

無形資產 (商譽除外) (續)

特許經營權

特許經營權指經營若干運動及消閒設施的權利，乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，並以直線法於本集團獲授三十年特許經營權期間攤銷。

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

已落成投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初次確認後，投資物業按反映報告日市場狀況的公允值列賬。

作未來投資物業用途的在建或發展中投資物業分類為在建投資物業。該等在建物業初步按成本(包括交易成本)計算，並於初步確認後，在公允值能予可靠釐定的每個報告日按公允值列賬。

已落成投資物業及在建投資物業公允值變動產生的損益，會於產生年度在全面收益表入賬。

報廢或出售已落成投資物業及在建投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在全面收益表確認。

3. 主要會計政策 (續)

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。當本集團為出租人時，經營租賃下本集團的出租資產計入非流動資產，該等經營租賃的應收租金乃以直線法按租賃年期記入全面收益表的損益中。當本集團為承租人時，該等經營租賃的應付租金乃以直線法按租賃年期在全面收益表中扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

除非預期發展中物業不能於一個正常營運週期內完成建築工程，否則相關發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售已落成物業。

收益於發展完成後方會確認。向買方就於發展完成前的發展中預售物業已收取及應收取的銷售按金／分期付款列為流動負債。

持作出售已落成物業

持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市況而作出的估計釐定。

3. 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產

金融資產根據香港會計準則第39號所界定的範圍分類為按公允值計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產或指定為實際對沖的對沖工具的衍生工具(視情況而定)。本集團於初步確認時釐定金融資產的分類。當金融資產初步以公允值計算確認時，倘並非以公允值計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。

所有循正常途徑買賣的金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產之日)確認。循正常途徑買賣金融資產乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收關連方款項及貿易及其他應收款項，劃分為貸款及應收款項並入賬。

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷於全面收益表內列為融資收入。減值產生的虧損於全面收益表確認。

解除確認金融資產

在以下情況須解除確認金融資產(或金融資產或同類金融資產組別(倘適用)的一部份)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團轉讓收取資產現金流量的權利，或根據「債權轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；或(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

3. 主要會計政策 (續)

解除確認金融資產 (續)

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已進入「債權轉手」安排，且並無轉讓或保留資產大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則按本集團持續涉及資產的程度確認資產。在此情況下，本集團將確認相應的負債。轉移金融資產及相關負債以本集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

持續涉及指已轉讓資產的擔保，按資產原面值及本集團或須償還的最高代價兩者的較低者計算。

金融資產減值

本集團於各個報告日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。只有在其初始確認後發生一個或多個事件(發生的「損失事件」)致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，並且該影響金額可以可靠預測時，則表明有客觀證據表明該資產發生了減值。減值證據包括債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產的可能或進行其他財務重組的以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

以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。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值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。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本列賬的金融資產 (續)

該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於全面收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇清，該項收回將計入全面收益表。

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按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸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，而如屬貸款或借貸，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、財務擔保合約、應付關連方款項及計息銀行及其他借貸。

後續計量

金融負債的計量取決於以下分類：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在綜合全面收益表內確認。

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。實際利率攤銷計入全面收益表損益的融資成本內。

3. 主要會計政策 (續)

金融負債 (續)

財務擔保合約

本集團發行的財務擔保合約為要求作出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償還到期款項而招致的損失的合約。財務擔保合約初步按公允值確認為一項負債，並就發行財務直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)清償於報告日現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於全面收益表內確認。

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庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作財務費用計入全面收益表的損益內。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司權益有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

3. 主要會計政策 (續)

所得稅 (續)

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 服務收入，於提供服務時確認；
- (c) 租金收入，根據租期按時間比例基準確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 設施租金收入，以時間比例基準於租賃年內確認。

3. 主要會計政策 (續)

其他僱員福利

退休計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時在全面收益表的損益內扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團於中國內地的附屬公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃(「退休金計劃」)。附屬公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。本集團就退休金計劃僅承擔持續供款的責任。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在全面收益表的損益扣除。

融資成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間方能作擬定用途或出售的資產)直接應計的融資成本乃資本化，作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，有關融資成本即時終止資本化。待合資格資產支銷的特定融資的臨時投資賺取的投資收入乃自資本化的融資成本中扣除。其他一切融資成本都會在發生期間內作為費用。融資成本包括利息，以及其他與融資基金相關的成本。

3. 主要會計政策 (續)

外幣

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，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干中國境外附屬公司、共同控制實體及聯營公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。於報告日，該等實體的資產與負債按報告日的適用匯率換算為本公司的呈列貨幣，其全面收益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在全面收益表的損益中確認。

就綜合現金流量表而言，非中國實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。非中國實體於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及或然負債披露的判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約，本集團釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。

若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售(或根據融資租賃單獨租出)，本集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。

判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

4. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出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出售用途的物業。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發展中物業，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投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業—不論在建或已落成—均須於各報告期末重新估值。

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展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和估計竣工成本(如有)。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業及持作出售已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展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面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。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。

4. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素

下文為於報告日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

投資物業公允值的估計

投資物業(包括已落成投資物業及興建中投資物業)按獨立專業估值師對其於年內各報告日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各報告日現行市況而作出的假設。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

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。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

物業及設備的使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的物業及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其競爭對手行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示物業及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查物業及設備的賬面值是否有減值。物業及設備的可回收金額，按其公允值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

4. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

應收貿易賬款及其他應收款準備

本集團的呆賬準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

非金融資產減值

本集團於各結算日評估是否有跡象顯示所有非金融資產減值。無固定使用年期的無形資產每年進行減值測試，亦於出現減值跡象時進行測試。其他非金融資產於有跡象顯示可能無法回收賬面值時進行減值測試。當資產的賬面值或現金產生單位超過其回收金額（以較高者為準）減銷售成本與使用價值，減值出現。計算公允值減銷售成本乃根據類似資產經公平磋商的受約束銷售交易的現有數據或可觀察市場價減出售資產的累計成本。

計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位產生的預期未來現金流量，並選擇適當貼現率計算該等現金流量現值。

大修撥備

本集團須承擔合約責任，作為授予人授予特許經營權所須符合的條件，以(a)維護其經營的體育及娛樂設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於服務特許權安排結束時，在移交授予人之前，將所經營的體育及娛樂設施修復至指定狀況。維護或修復的體育及娛樂設施的合約責任(除升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日履行現有責任所需開支的最佳估計金額列賬。估計開支時本集團須估計服務特許權期內該等設施大修的預期未來現金開支，並選擇適當折扣率以計算該等現金流量的現值。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

5. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及投資分部合併處理，原因是其所呈報收益及業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的收入乃載於財務報表附註6。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，以及本集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

於年內，概無與單一外部客戶之間的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益亦是本集團的營業收入，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)；已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收益		
物業銷售	564,993	325,217
物業管理費	8,737	4,240
租金收入總額	12,733	1,722
	586,463	331,179
其他收入及收益		
銀行利息收入	2,778	1,741
其他應收款項的利息收入	—	403
超出業務合併成本的差額	—	4,527
匯兌收益淨額	7,523	—
其他	5,738	291
	16,039	6,962

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	78,714	66,557
須於五年後償還的銀行貸款利息	847	1,158
由黃朝陽先生(「黃先生」)控制的公司的貸款利息(附註41(a)(iii))	25,021	16,890
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額(附註33)	32	—
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	104,614	84,605
減：資本化的利息	(98,972)	(81,281)
	5,642	3,324

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已售物業成本		284,081	199,488
已提供服務成本		8,723	3,847
折舊	15	7,157	5,272
預付土地租金攤銷	17	22,240	11,423
無形資產攤銷*	18	42	—
大修撥備	33	3,800	—
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		2,853	2,871
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		217	13
核數師酬金		1,851	666
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		31,480	23,965
退休金計劃供款		1,461	700
減：資本化的金額		(5,562)	(10,377)
		27,379	14,288
匯兌差額淨額**		(7,523)	1,263
物業及設備項目撇銷***	15	11	89
出售物業及設備項目虧損***		126	—
出售附屬公司虧損***		—	158

* 年內無形資產攤銷計入綜合全面收益表的「銷售成本」內。

** 截至二零零九年十二月三十一日止年度的金額包括年內一家附屬公司終止註冊時自匯兌波動儲備解除的匯兌收益人民幣6,852,000元。

*** 該等項目於年內計入本集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

9. 董事酬金

年內，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條披露的董事酬金如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
袍金	—	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,193	1,397
業績相關酌情花紅	2,162	—
退休福利計劃供款	22	18
	3,377	1,415
	3,377	1,415

(a) 獨立非執行董事

由於獨立非執行董事於二零零九年十二月三十一日後委任，故截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度概無向獨立非執行董事支付袍金及其他酬金。

(b) 執行董事及非執行董事：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零九年					
執行董事：					
黃先生	—	324	705	—	1,029
陳元來先生（「陳先生」）	—	285	485	11	781
鄭曉樂先生（「鄭先生」）	—	324	487	—	811
李維先生（「李先生」）	—	260	485	11	756
	—	1,193	2,162	22	3,377

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事：(續)

	薪金、 津貼及 袍金	實物利益	業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	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
二零零八年					
執行董事：					
黃先生	—	360	—	—	360
陳先生	—	322	—	11	333
鄭先生	—	423	—	—	423
李先生	—	292	—	7	299
	—	1,397	—	18	1,415

由於非執行董事於二零零九年十二月三十一日後委任，故截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度概無向非執行董事支付袍金及其他酬金。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中四名(二零零八年：三名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。餘下一名(二零零八年：兩名)非董事最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	928	1,434
業績相關酌情花紅	258	—
退休福利計劃供款	11	11
	1,197	1,445

10. 五名最高薪酬人士 (續)

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
零至人民幣500,000元	—	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—	—
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	1
	1	2

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零零八年：零)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支		
中國企業所得稅	49,934	18,952
中國土地增值稅	55,368	16,653
	105,302	35,605
遞延(附註32)	73,694	40,001
年內稅項開支總額	178,996	75,606

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，並於二零零八年一月一日生效。新企業所得稅法引入了(其中包括)將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。根據於二零零七年十二月二十六日頒佈的「國發[2007]第39號」，就本集團於廈門及深圳的附屬公司(於二零零八年一月一日之前享受15%的優惠企業所得稅稅率)而言，稅率將於五年內過渡至25%，其中二零零八年為18%、二零零九年為20%、二零一零年為22%、二零一一年為24%及二零一二年為25%。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

11. 稅項開支 (續)

根據本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定／適用稅率計算除稅前溢利適用的稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前溢利	540,687	241,465
按不同司法權區的法定／適用所得稅稅率計算	136,456	61,928
特定城市的較低稅率	(648)	(9,793)
確認遞延稅所用的稅率變動的影響	(446)	—
共同控制實體及聯營公司應佔溢利及虧損	986	1,902
毋須課稅的收入	(533)	(1,589)
不可扣稅的開支	7,144	5,339
運用過往期間的稅項虧損	(190)	(166)
未確認的稅項虧損	3,195	286
對集團內公司間的交易產生的 未變現溢利的稅務影響	(7,892)	4,681
土地增值稅	55,368	16,653
土地增值稅的稅務影響	(14,444)	(2,998)
其他	—	(637)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	178,996	75,606

二零零九年分佔共同控制實體及聯營公司的應佔稅項支出分別為人民幣10,412,000元(二零零八年：稅項抵免人民幣11,413,000元)及人民幣190,000元(二零零八年稅項抵免：人民幣559,000元)，已計入綜合全面收益表的「分佔共同控制實體的溢利及虧損」項下。

12. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括虧損人民幣12,113,000元(二零零八年：人民幣56,000元)，已計入本公司財務報表(附註35(e))。

13. 股息

董事建議不派付本年度股息(二零零八年：無)。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司普通股擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,087,406,027股(二零零八年：2,000,000,000股)計算，並已作出追溯性調整以反映報告期後的資本化發行(附註44)。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

15. 物業及設備

	樓宇	租賃裝修	傢俬、 裝置及辦 公室設備	汽車	在建工程	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
二零零九年						
十二月三十一日						
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日：						
成本	48,518	5,982	7,116	10,704	10,535	82,855
累計折舊	(1,601)	(2,242)	(2,592)	(4,920)	—	(11,355)
賬面淨值	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500
於二零零九年一月一日，						
扣除累計折舊	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500
添置	—	28	1,108	1,330	1,413	3,879
收購並非業務的 附屬公司(附註36(a))	—	5,677	1,795	1,257	—	8,729
轉讓	11,948	—	—	—	(11,948)	—
折舊	(1,468)	(1,505)	(2,033)	(2,151)	—	(7,157)
撤銷	—	—	(11)	—	—	(11)
出售	—	—	(48)	(613)	—	(661)
於二零零九年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	57,397	7,940	5,335	5,607	—	76,279
於二零零九年十二月三十一日：						
成本	60,466	13,424	10,775	12,371	—	97,036
累計折舊	(3,069)	(5,484)	(5,440)	(6,764)	—	(20,757)
賬面淨值	57,397	7,940	5,335	5,607	—	76,279

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

15. 物業及設備 (續)

	樓宇	租賃裝修	傢俬、 裝置及辦 公室設備	汽車	在建工程	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
二零零八年十二月三十一日						
於二零零八年一月一日：						
成本	39,953	2,861	6,478	11,452	6,177	66,921
累計折舊	(516)	(1,379)	(1,289)	(4,393)	—	(7,577)
賬面淨值	39,437	1,482	5,189	7,059	6,177	59,344
於二零零八年一月一日，						
扣除累計折舊	39,437	1,482	5,189	7,059	6,177	59,344
添置	8,765	3,121	928	790	4,358	17,962
收購附屬公司(附註36(b))	—	—	16	—	—	16
折舊	(1,087)	(863)	(1,487)	(1,835)	—	(5,272)
出售	—	—	(33)	(208)	—	(241)
撤銷	—	—	(89)	—	—	(89)
匯兌調整	(198)	—	—	(22)	—	(220)
於二零零八年十二月三十一日，						
扣除累計折舊	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500
於二零零八年						
十二月三十一日：						
成本	48,518	5,982	7,116	10,704	10,535	82,855
累計折舊	(1,601)	(2,242)	(2,592)	(4,920)	—	(11,355)
賬面淨值	46,917	3,740	4,524	5,784	10,535	71,500

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣52,454,000元(二零零八年：人民幣28,310,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行貸款(附註38)。

16. 投資物業

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	78,200	455,000	533,200
添置	456	138,178	138,634
轉讓	593,178	(593,178)	—
年內出售	(400)	—	(400)
出售一間附屬公司(附註36(c))	(800)	—	(800)
公允值調整收益淨額	211,366	—	211,366
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	882,000	—	882,000
添置	42,387	—	42,387
公允值調整收益淨額	371,613	—	371,613
於二零零九年十二月三十一日	1,296,000	—	1,296,000

本集團的投資物業均位於中國內地，其租約情況如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
長期租約	94,000	67,015
中期租約	1,202,000	814,985
	1,296,000	882,000

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零零九年十二月三十一日重新估值為人民幣1,296,000,000元(二零零八年：人民幣882,000,000元)。

已落成投資物業的公允值乃以現有租約所得收入淨額資本化為基準，並考慮該等物業可能產生的復歸收入，或參考可比較市場交易得出。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,296,000,000元(二零零八年：人民幣838,672,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的銀行貸款(附註38)。

本集團的投資物業均根據經營租約租予第三方及公司，進一步詳情概要載於附註39(a)。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

17. 預付土地租金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初	771,940	1,315,426
添置	815,933	145,071
收購並非業務的附屬公司(附註36(a))	1,153,107	—
轉至發展中物業	(498,219)	(676,594)
年內已確認攤銷	(22,240)	(11,423)
匯兌調整	—	(540)
年末	2,220,521	771,940
預付款項、按金及其他應收款項的流動部分	(50,150)	(11,552)
非流動部分	2,170,371	760,388

本集團的租賃土地位於香港及中國大陸，並按以下租期持有：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
長期租約：		
中國大陸	700,234	751,713
中期租約：		
香港	8,313	8,487
中國大陸	1,511,974	11,740
	1,520,287	20,227
	2,220,521	771,940

於二零零九年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣1,132,399,000元(二零零八年：人民幣230,385,000元)的若干租賃土地，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註38)。

18. 無形資產

	特許經營權	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初	—	—
收購並非業務的附屬公司(附註36(a))	4,861	—
年內確認攤銷	(42)	—
年末	4,819	—
成本	4,861	—
累計攤銷	(42)	—
賬面淨值	4,819	—

於二零零六年三月二十八日，泉州市海峽體育中心有限公司(「海峽體育中心」)與泉州市體育局(「體育局」)(中國泉州的地方政府機構)以現金代價人民幣5,000,000元訂立一項特許經營權協議(「經營權協議」)。根據經營權協議，海峽體育中心獲授出經營及管理位於泉州的若干體育及娛樂設施(「該等設施」)的特許經營權(「特許經營權」)，為期30年(「經營期間」)。

該項服務特許權安排涉及本集團(作為經營人)(i)支付特定金額(作為代價)，以獲取該等設施的特許經營權；(ii)於經營期間內代表體育局經營及維護該等設施，以確保符合一定可提供服務水平；及(iii)有權向該等設施的使用者收費。本集團有權經營及管理該等設施並有權收取與經營該等設施相關的所有收入。然而，於經營期間，有關政府機構(作為授予人)將控制及規管所提供服務的範圍及本集團收取的價格，保留該等設施的所有權及有權獲得於經營期間結束時的任何剩餘權益。

特許經營權成本於經營期內攤銷。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

19. 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
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	2,052,276	1,370,435
超過正常營運週期後列作非流動資產	354,620	308,496
	2,406,896	1,678,931
預期將於正常營運週期內 落成或恢復的發展中物業：		
一年內	1,190,918	414,276
一年後	861,358	956,159
	2,052,276	1,370,435

本集團所有發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

於二零零九年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣1,928,086,000元（二零零八年：人民幣674,896,000元）的若干發展中物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註38）。

20. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零零九年 人民幣	二零零八年 人民幣
非上市投資，按成本	8	8

分別計入本公司流動資產及流動負債的應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘的賬面值與其公允值相若。

20. 於附屬公司的投資 (續)

有關主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
新暉建築園藝有限公司	香港	100港元	—	100	投資控股
中駿置業國際有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
廈門中駿集團 有限公司**	中國	人民幣 177,000,000元	—	100	投資控股及 買賣建築材料
廈門世邦泰和物業管理 有限公司**	中國	15,000,000 港元	—	100	物業管理
廈門潤地建築設計 有限公司**	中國	23,000,000 港元	—	100	建築及室內 設計
廈門冠駿航空倉儲 服務有限公司*	中國	人民幣 40,000,000元	—	95	物業投資
廈門福斯達裝修工程 有限公司***	中國	人民幣 5,000,000元	—	100	室內設計 及裝修

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

20. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門金門海景山莊房地產 開發有限公司**	中國	20,000,000 港元	—	100	物業發展
天下房地產(廈門)開發 有限公司**	中國	7,000,000 美元	—	100	物業發展
北京世界城物業管理 有限公司**	中國	人民幣 50,000,000元	—	100	物業管理
漳州龍文華港房地產 開發有限公司**	中國	人民幣 30,000,000元	—	80	物業發展
北京京匯房地產開發 有限公司***	中國	人民幣 100,000,000元	—	100	物業發展
泉州駿景房地產開發 有限公司*	中國	人民幣 100,000,000元	—	100	物業發展
南安駿信房地產開發 有限公司*	中國	人民幣 50,000,000元	—	51	物業發展
中駿(泉州)房地產開發 有限公司*	中國	人民幣 315,000,000元	—	100	物業發展

20. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南安華景房地產開發 有限公司*	中國	人民幣 70,000,000元	—	100	物業發展
深圳泛亞房地產開發 有限公司**	中國	160,000,000 港元	—	63.2	物業發展
山西源宏房地產開發 有限公司*	中國	人民幣 100,000,000元	—	60	物業發展
廈門中駿天峰房地產有限公司	中國	人民幣 144,000,000元	—	100	物業發展
福建省海峽西岸投資發展 有限公司*	中國	人民幣 730,000,000元	—	58	物業發展
泉州市海峽體育中心 有限公司*	中國	人民幣 300,000,000元	—	58	營運及管理 體育及 文娛設施

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司。

*** 根據中國法律註冊為中外合資企業。

年內收購的附屬公司詳情載於財務報表附註36(a)。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為其主要影響年內的業績或構成本集團資產淨值的一大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

21. 於共同控制實體的權益

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分佔資產淨額	169,160	136,136
應付共同控制實體款項	(12,942)	(12,942)
	156,218	123,194

應付共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
中益國際投資集團 有限公司	普通股 140,000,000 港元	香港	49 ⁽¹⁾	投資控股
泉州遠航房地產 發展有限公司*	註冊資本 人民幣 90,000,000元	中國	49 ⁽¹⁾	物業發展 及投資
保利武夷(香港)開發 建設有限公司	普通股 10,000美元	香港	50	投資控股
福州武夷綠洲房地產 開發有限公司**	註冊資本 人民幣 40,000,000元	中國	50	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，本集團有權享有於該等實體董事會上50%的投票權。

21. 於共同控制實體的權益 (續)

下表列示本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分佔共同控制實體的資產及負債：		
非流動資產	120,132	122,618
流動資產	632,194	277,322
流動負債	(560,066)	(166,783)
非流動負債	(23,100)	(97,021)
資產淨額	169,160	136,136

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分佔共同控制實體的業績：		
收入	63,602	75,470
其他收益	738	111
開支總額	64,340	75,581
稅項	(55,526)	(91,691)
除稅後虧損	(10,412)	11,413
	(1,598)	(4,697)

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

22. 於聯營公司的權益

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分佔資產淨額	6,128	11,489

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
泉州寶興房地產 開發有限公司*	註冊資本 人民幣 48,000,000元	中國	30	物業發展
華耀投資有限公司	普通股 100港元	香港	20	投資控股
鴻富投資有限公司	普通股 100美元	英屬 處女群島	45	投資控股
石獅市閩南黃金海岸 度假村有限公司**	註冊資本 人民幣 10,500,000元	中國	45	物業發展
廈門大友富置業顧問 有限公司	註冊資本 1,050,000港元	中國	20	物業代理

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

22. 於聯營公司的權益 (續)

本集團於聯營公司的所有股權均由本公司的附屬公司間接持有。

所有聯營公司均按權益法於財務資料內入賬，且該等聯營公司的財政年度年結日與本集團一致。

下表列示按100%基準摘錄自本集團聯營公司財務報表的財務資料概要：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
資產	971,555	636,857
負債	(944,374)	(606,764)
收入	17,562	2,425
虧損	(3,743)	(12,360)

23. 持作出售已落成物業

本集團所有持作出售已落成物業均位於中國內地，並按長期租約持有。所有持作出售已落成物業均按成本列賬。

於二零零九年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣3,488,000元(二零零八年：人民幣607,862,000元)的若干持作出售已落成物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註38)。

24. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的應收貿易賬款與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

24. 貿易應收款項 (續)

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	17,281	—
逾期一至六個月	2,319	220
逾期七至十二個月	—	3,949
逾期超過一年	2,544	428
	22,144	4,597

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品，或實施其他加強信貸措施。

25. 預付款項、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
預付款項 (附註)	383,994	620,322	8,137	21
按金	39,635	9,123	—	—
出售共同控制實體				
應收所得款項	—	5,752	—	—
其他應收款項	57,487	15,482	—	—
	481,116	650,679	8,137	21
非流動部分	(154,976)	(508,040)	—	—
流動部分	326,140	142,639	8,137	21

附註：於二零零九年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣154,976,000元(二零零八年：人民幣508,040,000元)。

上述資產概未逾期或減值。上述結餘內包括的金融資產與並無近期拖欠款紀錄的應收款項有關。

26. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	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
應收關連方款項：				
董事：				
鄭先生	—	30,231	—	—
陳先生	589	2,593	—	—
由下列人士控制的公司：				
黃先生	2,688	20,606	—	—
陳先生	—	676	—	—
鄭先生	—	22	—	—
共同控制實體	11,728	11,719	—	—
一間聯營公司	157,804	60,222	—	—
應收直接控股公司款項	—	—	—	9
	172,809	126,069	—	9
應付關連方款項：				
董事：				
黃先生	196	258,960	—	—
由黃先生控制的公司	—	79,480	—	—
共同控制實體	142,975	—	—	—
一間聯營公司	88,095	30,000	—	—
	231,266	368,440	—	—

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

並無應收關連方款項逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與過往並無拖欠紀錄的應收款項有關。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

27. 現金及現金等價物及受限制現金

	本集團	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
現金及銀行結餘	604,805	143,089
減：受限制現金(附註)	(115,325)	(83,410)
現金及現金等價物	489,480	59,679

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可在取得相關地方政府批文後用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零零九年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣1,196,000元(二零零八年：人民幣1,459,000元)。
- (b) 根據本集團一間附屬公司與其銀行簽署的貸款融資額度協議，有關附屬公司須將預售物業的所得款項存入指定銀行戶口，該款項僅可用於支付該附屬公司發生的物業開發成本及償還有關貸款。相關貸款已於年內償還。於二零零八年十二月三十一日，有關存款為人民幣6,837,000元。
- (c) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零零九年十二月三十一日，該等按金為人民幣7,706,000元(二零零八年：人民幣9,829,000元)。
- (d) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零零九年十二月三十一日，該按金為人民幣5,830,000元(二零零八年：無)。
- (e) 除附註(a)、(b)、(c)及(d)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入若干金額作為公共維護基金的擔保按金，或存入特定銀行戶口的貸款的用途受到限制。於二零零九年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣100,593,000元(二零零八年：人民幣65,285,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣482,982,000元(二零零八年：人民幣138,161,000)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。所有銀行結餘及受限制現金均存於並無近期違約記錄而具信譽的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允值相若。

28. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	299,075	351,960
一年以上	8,459	84,618
	307,534	436,578

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

29. 預收款項

預收款項是指本集團於年內的已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

30. 其他應付款項及應計費用

附註	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
已收按金	130,737	163,499	—	—
應計費用	13,553	2,636	3,116	176
應付若干附屬公司				
少數股東款項	(a) 2,960	6,316	—	—
若干附屬公司				
少數股東墊款	(b) 152,361	127,230	—	—
收購附屬公司及 聯營公司				
應付的代價	—	236,745	—	—
其他應付款項	189,726	84,195	2,464	—
	489,337	620,621	5,580	176
非即期部分	(2,240)	(2,479)	—	—
即期部分	487,097	618,142	5,580	176

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

30. 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

- (a) 該結餘乃由本集團附屬公司的若干股本權益作抵押。結餘為免息，惟人民幣2,960,000元於二零零九年十二月三十一日(二零零八年：人民幣3,440,000元)按5.31%的年利率計息。該等款項為免息及須根據相關轉包合同及股份轉讓協議的要求償還。
- (b) 結餘乃無抵押、免息及須按要求償還。

其他負債及與若干附屬公司少數股東結餘的賬面值與其公允值相若。

31. 計息銀行及其他融資

	二零零九年			二零零八年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款—有抵押	5.04-6.05	2010年	555,000	6.62-10.00	2009年	793,500
長期銀行貸款的						
即期部分—有抵押	2.50-6.53	2010年	12,037	2.50-8.32	2009年	15,318
由黃先生控制的公司 所提供的貸款						
—無抵押			—	2.95-8.22	2009年	200,607
			567,037			1,009,425
非即期						
銀行貸款—有抵押	2.50-6.53	2011年至 2028年	1,539,028	2.50-8.75	2010年至 2028年	344,493
			1,539,028			344,493
			2,106,065			1,353,918

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	567,037	808,818
第二年	360,330	14,123
第三至五年(包括首尾兩年)	1,171,059	318,132
第六至十年(包括首尾兩年)	7,639	12,238
	2,106,065	1,153,311
來自黃先生所控制的公司且須於 一年內償還的貸款	—	200,607

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

31. 計息銀行及其他融資 (續)

附註：

(a) 本集團的若干銀行貸款由本集團的樓宇、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於附註38披露。

(b) 於二零零九年十二月三十一日，黃先生、其家族成員及由陳先生控制的公司就本集團的銀行貸款提供合共人民幣17,804,000元(二零零八年：人民幣226,304,000元)的擔保。

(c) 除於二零零九年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款人民幣8,378,000元(二零零八年：人民幣8,683,000元)及於二零零八年十二月三十一日的若干其他貸款人民幣8,804,000元以港元列值外，本集團的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣列值。

(d) 除於二零零九年十二月三十一日的若干短期銀行貸款人民幣545,000,000元(二零零八年：人民幣180,000,000元)及於二零零八年十二月三十一日的若干其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，所有融資均按浮動利率計息。本集團銀行及其他融資的賬面值與其公允值相若。

32. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	重估投資物業
	人民幣千元
於二零零八年一月一日	51,545
出售一間附屬公司(附註36(c))	(42)
計入年內綜合全面收益表損益賬的遞延稅項	52,841
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	104,344
計入年內綜合全面收益表損益賬的遞延稅項	92,903
於二零零九年十二月三十一日	197,247

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	集團內部 交易的未 變現溢利 人民幣千元	土地增值 稅撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零八年一月一日	—	3,180	22,907	26,087
計入／(扣自)年內綜合全面 收益表損益賬	6,928	(3,115)	9,027	12,840
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	6,928	65	31,934	38,927
收購並非業務的附屬公司(附註36(a)) 計入／(扣自)年內綜合全面 收益表損益賬	—	—	35,062	35,062
	13,374	10,684	(4,849)	19,209
於二零零九年十二月三十一日	20,302	10,749	62,147	93,198

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內予以抵銷。以下為本集團的遞延稅項結餘分析，作財務報告用途：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	82,449	20,808
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	186,498	86,225

於二零零九年十二月三十一日，本集團於的未動用稅項虧損約人民幣274,755,000元(二零零八年：人民幣149,492,000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。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。因未來溢利的不可預測，故本集團並無就未動用稅項虧損確認於二零零九年十二月三十一日於中國產生的遞延稅項資產為人民幣35,837,000元(二零零八年：人民幣17,294,000元)。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

32. 遞延稅項 (續)

根據新訂中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國的外商投資企業所獲得的股息須按照10%的稅率徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日後賺取的盈利。倘中國與該外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可按較低預扣稅率繳稅。因此，本集團有責任就於中國內地成立的附屬公司、共同控制實體及聯營公司於二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於二零零九年十二月三十一日，概無就在中國成立應繳納預扣稅的本集團附屬公司、共同控制實體及聯營公司的未匯付盈利的應繳預扣稅而確認任何遞延稅項負債。董事認為，在可見未來，該等附屬公司、共同控制實體及聯營公司不大可能分派此等盈利。於二零零九年十二月三十一日，與於中國成立的附屬公司、共同控制實體及聯營公司相關的暫時性差異(未就其確認遞延稅項負債)總額達人民幣62,379,000元(二零零八年：人民幣11,778,000元)。

33. 大修撥備

根據經營權協議，本集團須承擔合約責任，作為獲取特許經營權所須符合的條件。該等責任為(a)維護其經營的該等設施，確保符合一定可提供服務水平及(b)於特許權安排結束時，在移交該等設施予授予人之前，將其修復至指定狀況。維護或修復運動及娛樂設施的合約責任(除任何升級部分外)按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產予以確認及計量，即按報告日須履行現有責任的開支的最佳估計金額列賬。有關該等維護或修復的預期未來現金開支以下統稱為「大修」。估算基準持續作出檢討及在適當時候作出修訂。

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
年初	—	—
收購並非業務的附屬公司(附註36(a))	2,888	—
添加撥備	880	—
因時間流逝所產生之貼現金額(附註7)	32	—
年末	3,800	—

34. 股本

股份

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的3,000,000股(二零零八年：3,000,000股)普通股	300,000	300,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的112,660股(二零零八年：100,000股)普通股	11,266	10,000
相當於人民幣千元	11	10

於二零零九年八月二十一日，本公司與若干投資者就認購本公司12,660股普通股(佔本公司緊隨認購協議完成後按全面攤薄基準發行的全部股本的11.237%)訂立認購協議(「認購協議」)，總代價約為775,000,000港元(相當於約人民幣683,000,000元)。認購協議已於二零零九年八月二十八日完成。

經參考本公司已發行股本的上述變動，年內交易的概要如下：

	股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	總計 千港元	等值人民幣		
					已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日、							
二零零八年十二月三十一日							
及二零零九年一月一日	100,000	10	—	10	10	—	10
發行股份	12,660	1	775,382	775,383	1	682,675	682,676
	112,660	11	775,382	775,393	11	682,675	682,686
股份發行開支	—	—	(780)	(780)	—	(687)	(687)
於二零零九年							
十二月三十一日	112,660	11	774,602	774,613	11	681,988	681,999

34. 股本 (續)

購股權

於二零一零年一月六日舉行的股東特別大會上，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)。計劃的合資格參與人包括本集團僱員(包括董事)。根據計劃，可發行合共285,320,000股股份，相當於本公司股份於聯交所開始買賣之日的已發行股份總數的10%。每名參與者不得認購超過任何12個月期間內已發行股份總數的1%。在任何情況下，購股權將不得超過接納授出購股權日期起計十年屆滿，惟根據計劃所載之提早終止條款則除外。計劃於二零二零年一月五日前有效。自採納計劃之日起，概無根據計劃授出任何購股權。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於財務報表第48頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售少數股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備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，並經由有關董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘儲備可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的實繳股本面值超出集團於重組事項(於二零零七年十二月完成)收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

35. 儲備

(e) 本公司

	附註	匯率			總額
		股份溢價賬 人民幣千元	波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零零八年一月一日		—	329	(8,222)	(7,893)
年內全面收入／(虧損)總額		—	466	(56)	410
於二零零八年十二月三十一日		—	795	(8,278)	(7,483)
年內全面收益／(虧損)總額		—	12	(12,113)	(12,101)
發行股份	34	682,675	—	—	682,675
股份發行開支	34	(687)	—	—	(687)
於二零零九年十二月三十一日		681,988	807	(20,391)	662,404

36. 綜合現金流量表附註

(a) 收購並非業務的附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止年度

於二零零九年九月十五日，本集團與福建省海峽西岸投資發展有限公司（「海峽投資」）當時為獨立第三方的現有股東就收購海峽投資的58%股權訂立股份轉讓協議，總代價為人民幣859,400,000元。由於海峽投資及其附屬公司（統稱「海峽集團」）的主要資產為在中國泉州的五幅土地，且海峽集團於收購事項日期並無進行物業發展及預售活動，故此收購事項已入賬列為收購資產。收購事項已於二零零九年九月二十二日完成。

由於本集團所收購的該等實體並不構成一項業務，故此收購事項已由本集團入賬列為收購資產。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(a) 收購並非業務的附屬公司 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 (續)

本集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備(附註15)	8,729
預付土地租金(附註17)	1,153,107
發展中物業	299,784
無形資產(附註18)	4,861
遞延稅項資產(附註32)	35,062
預付款項、按金及其他應收款項	487,789
受限制現金	172,159
現金及銀行結餘	2,293
貿易及其他應付款項	(246,274)
應付稅項	(2,922)
計息銀行貸款	(430,000)
大修撥備(附註33)	(2,888)
資產淨值	1,481,700
少數股東權益	(622,300)
	859,400
總代價以下列各項支付：	
現金	859,400
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	2,293
已付現金代價	(859,400)
	(857,107)

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 業務合併

截至二零零八年十二月三十一日止年度

- (i) 於二零零八年八月二十一日，本集團向黃佳錫先生收購升源國際有限公司(「升源」)的全部已發行股本，總代價為100美元。收購事項已於二零零八年八月二十一日完成，升源隨即成為本集團的全資附屬公司。升源及其附屬公司(統稱「升源集團」)主要於北京提供物業管理服務。
- (ii) 於二零零八年八月四日，本集團向一名獨立第三方收購泉州世邦物業管理有限公司(「泉州世邦」)的全部股本權益，現金代價為人民幣1,000,000元。收購事項已於二零零八年八月二十二日完成，泉州世邦隨即成為本集團的全資附屬公司。泉州世邦主要提供物業管理服務。

升源集團及泉州世邦於收購日期的可識別資產及負債公允值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	收購時確認	
	的公允值	過往賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
物業及設備(附註15)	16	16
預付款項、按金及其他應收款項	50,420	50,420
應收關連方款項	597	597
應付一名董事款項	(45,452)	(45,452)
現金及銀行結餘	417	417
其他應付款項及應計費用	(451)	(451)
應付稅項	(19)	(19)
	5,528	5,528
於綜合全面收益表的損益內確認為收入的 超逾業務合併成本的差額	(4,527)	
以現金支付	1,001	

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 業務合併 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度 (續)

有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	人民幣千元
收購的現金及銀行結餘	417
已付現金代價	(1,001)
有關收購附屬公司產生的現金及現金等價物流出淨額	(584)

截至二零零八年十二月三十一日止年度收購的附屬公司的業績對本集團於該年的綜合營業額或溢利並無重大影響。

(c) 出售附屬公司

截至二零零八年十二月三十一日止年度

於二零零八年七月九日，本集團與獨立第三方就以代價人民幣2,288,000元出售本集團的全資附屬公司廈門恒駿物業有限公司(「恒駿」)訂立一份股份轉讓協議。恒駿主要從事物業投資及管理業務。該項出售於二零零八年七月九日完成。

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度 (續)

根據上述股份轉讓協議所出售的淨資產的詳情以及其財務影響概述如下：

	人民幣千元
出售的資產淨值：	
投資物業(附註16)	800
預付款項、按金及其他應收款項	29
貿易應收款項	374
應收關連方款項	1,000
現金及銀行結餘	438
其他應付款項及應計費用	(108)
應付稅項	(45)
遞延稅項負債(附註32)	(42)
	2,446
出售虧損	(158)
以現金支付	2,288

有關出售該附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價	2,288
出售的現金及現金等價物	(438)
出售一間附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	1,850

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

37. 或然負債

於報告期末，未於本財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	(a)	879,213	504,211
就黃先生控制的公司獲授的融資 額度而向銀行提供的擔保	(b)	—	255,500

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

- (b) 該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為發生拖欠付款的風險不大，故並無於財務報表內就該等擔保計提撥備。
- (c) 於報告期末，本公司概無任何重大或然負債。

37. 或然負債 (續)

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	339,245	59,614
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	27,867	—

38. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	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(附註15)	52,454	28,310
投資物業(附註16)	1,296,000	838,672
預付土地租金(附註17)	1,132,399	230,385
發展中物業(附註19)	1,928,086	674,896
持作出售已落成物業(附註23)	3,488	607,862
	4,412,427	2,380,125

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

39. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，租賃期介乎一至十年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	8,980	1,458
第二至第五年，包括首尾兩年	134	134
五年後	101	118
	9,215	1,710

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至十年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	1,115	695
第二至第五年，包括首尾兩年	3,119	—
五年後	1,430	—
	5,664	695

40. 資本承擔

除上文附註39(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成物業及在中國大陸 興建投資物業及業主自用物業的資本開支	1,332,476	1,110,644

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	9,564	52,205

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

41. 關連方交易

(a) 除財務資料附註26、30及31所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	1,171	—
董事家庭成員	(i)	3,910	4,319
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,633	1,283
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	246	220
來自黃先生所控制公司貸款的利息開支	(iii)	25,021	16,890
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iv)	13,267	—

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 利息開支乃按年息介乎2.68%至5.40%（二零零八年：2.36%至8.22%）收取。
- (iv) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

(b) 年內，本集團向若干銀行提供總額為人民幣75,000,000元（二零零八年：人民幣135,500,000元）的財務擔保，以擔保授予黃先生控制的若干公司的貸款融資額度。報告期末有關提供予關連方的財務擔保的詳情披露於財務報表附註37。

(c) 董事認為，本公司的董事指本集團主要管理人員。本集團主要管理人員的酬金詳情載於財務報表附註9。

除第(a)(iv)項及第(c)項外，上述交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

42. 按類別劃分的金融工具

本公司及本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

43. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他貸款、應收／應付關連方款項、以及現金及短期存款。該等金融工具的主要用途在於為本集團業務集資。本集團有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如應收貿易款項及應付貿易款項等。

本集團於現在及整個回顧年度的政策均為不進行金融工具買賣。

本集團因金融工具所產生的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

市場風險

本集團的資產主要為預付土地租金、投資物業、發展中物業和持作出售已落成物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度，存放於位於中國的銀行的受限制存款的利率與非受限制銀行存款的利率相同。本集團所承受的市場利率變動風險主要與本集團的浮動利率銀行融資有關。本集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險，且在有需要時會考慮對沖重大利率風險。

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末，利率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	基點增加／ (減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零零九年		
人民幣	150	(23,263)
港元	150	(126)
人民幣	(150)	23,263
港元	(150)	126
二零零八年		
人民幣	150	(12,986)
港元	150	(260)
人民幣	(150)	12,986
港元	(150)	260

外幣風險

本集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國附屬公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

目前，本集團的中國附屬公司可購入外匯以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團附屬公司通過債務或股本融資(包括向股東獲取貸款或注資的能力)而取得所需外幣的能力。

本集團的金融資產和負債(包括若干以港元計值的應收／應付關連方款項及若干以港元及美元計值的短期存款)面臨外幣風險。因此，人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，於報告期末人民幣兌港元及美元匯率的合理可能變動對本集團除稅前溢利的影響。

	匯率增加／ (減少)	對除稅前 溢利的影響 人民幣千元
二零零九年		
若美元兌人民幣貶值	10%	(7,790)
若美元兌人民幣升值	(10%)	7,790
二零零八年		
若美元兌人民幣貶值	10%	(36)
若美元兌人民幣升值	(10%)	36

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團的政策規定所有客戶均須在購買物業前預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此本集團並無任何重大信貸風險。本集團為每項信用銷售交易進行適當及充足的信貸核實程序以將信貸風險減至最低。客戶須在買賣協議生效日期後三個月期間內支持任何餘額。本集團概無任何重大信貸風險集中。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註37。

本集團其他金融資產(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)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。本公司董事認為，大部分於一年內到期的融資均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	二零零九年			總計 人民幣千元
		於第二年 人民幣千元	於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	於第六至 第十年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行融資及其他融資	673,533	439,638	1,230,863	12,936	2,356,970
應付貿易款項	307,319	215	—	—	307,534
計入其他應付款項及 應計費用內的金融負債	342,807	2,240	—	—	345,047
應付關連方款項	231,266	—	—	—	231,266
	1,554,925	442,093	1,230,863	12,936	3,240,817
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	879,213	—	—	—	879,213

財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	二零零八年		總計 人民幣千元
			於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	於第六至 第十年， 包括首尾兩年 人民幣千元	
計息銀行及其他融資	1,075,772	36,568	341,365	15,069	1,468,774
應付貿易款項	429,722	6,856	—	—	436,578
計入其他應付款項及 應計費用內的金融負債	430,300	21,946	2,240	—	454,486
應付關連方款項	368,440	—	—	—	368,440
	2,304,234	65,370	343,605	15,069	2,728,278
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	759,711	—	—	—	759,711

資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，藉此支持其業務及創造最大股東價值。

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

本集團按淨負債比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以權益總額計算。淨債務按計息銀行及其他融資總額(如綜合財務狀況表所示)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。資本包括權益各組成部分(即股本、少數股東權益及儲備)。本集團旨在維持穩健的淨負債比率。

43. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
計息銀行及其他融資(附註31)	2,106,065	1,353,918
減：現金及銀行結餘(附註27)	(604,805)	(143,089)
淨債務	1,501,260	1,210,829
權益總額	2,312,226	573,927
資本負債比率	64.9%	211.0%

44. 報告期後事項

- (a) 根據本公司一項於二零一零年一月六日通過的股東書面決議案，藉增設額外9,997,000,000股每股面值0.10港元的股份(有關股份與本公司現有股本具有同等地位)，本公司的法定股本由300,000港元增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股)，以及董事獲有條件授權，以透過將本公司股份溢價賬中225,308,734港元撥作資本，按面值向於二零一零年一月一日名列本公司股東名冊的股東發行及配發2,253,087,340股繳足股份。
- (b) 於二零一零年二月五日，本公司股份於聯交所上市，本公司按每股2.60港元的價格發行600,000,000股每股面值0.10港元的新普通股，籌集資金總額1,560,000,000港元。

45. 批准財務報表

本財務報表已於二零一零年四月十五日獲董事會批准及授權刊發。

四年財務摘要

以下為摘錄已刊發經審核財務報表及本公司於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程的本集團最近四個財政年度的業績、資產、負債及少數股東權益。

業績

	二零零九年 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收益	586,463	331,179	371,694	327,396
銷售成本	(292,804)	(203,335)	(242,727)	(261,244)
毛利	293,659	127,844	128,967	66,152
其他收入及收益	16,039	6,962	43,476	8,231
投資物業公允值變動	371,613	211,366	168,247	38,145
銷售及營銷開支	(38,955)	(27,143)	(46,268)	(21,751)
行政開支	(91,197)	(64,883)	(57,650)	(23,801)
其他開支	(137)	(247)	(589)	(3)
財務費用	(5,642)	(3,324)	(1,376)	(240)
應佔下列各項溢利及虧損：				
共同控制實體	(1,598)	(4,697)	(3,261)	(1,416)
聯營公司	(3,095)	(4,413)	(888)	(112)
除稅前溢利	540,687	241,465	230,658	65,205
稅項開支	(178,996)	(75,606)	(70,581)	(13,418)
年內溢利	361,691	165,859	160,077	51,787
下列各項應佔：				
母公司擁有人	373,434	168,458	159,206	50,607
少數股東權益	(11,743)	(2,599)	871	1,180
	361,691	165,859	160,077	51,787

資產、負債及少數股東權益

	二零零九年 人民幣千元	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
總資產	8,705,494	5,366,768	4,175,555	2,028,077
總負債	(6,393,268)	(4,792,841)	(3,799,447)	(1,954,488)
少數股東權益	(802,851)	(116,424)	(117,740)	(6,112)
	1,509,375	457,503	258,368	67,477

主要投資性物業

項目名稱	地點	用途	年期	本集團應佔權益
世界城	北京市朝陽區金匯路8號	商業	中期租賃	100%

主要發展中物業

項目名稱	地點	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計落成日期	本集團應佔權益
西湖一號	福建省 泉州市 新華北路	住宅及商業	66,687	198,782	二零一零年十二月	100%

主要持作出售已落成物業

項目名稱	地點	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計落成日期	本集團應佔權益
世界城	北京市 朝陽區 金匯路8號	住宅	14,344	40,601	已落成	100%
海岸一號	福建省 廈門市 海滄區 海滄大道	住宅	24,083	104,066	已落成	100%