



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

(股份代號: 00672.HK)

ZHONG AN 09

2009 年報

眾安房產有限公司
ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	6
企業管治報告	18
社會責任	26
董事及高級管理人員履歷	27
董事會報告	32
獨立核數師報告	43
合併損益表	45
合併全面損益表	46
合併財務狀況表	47
合併權益變動表	49
合併現金流量表	51
財務狀況表	53
財務報表附註	54
持作投資的物業	133
持作發展及／或銷售的物業	135
財務資料概要	140

董事局

執行董事

施侃成先生(又名施中安)
(董事長兼首席執行官)
樓一飛先生
沈條娟女士
張堅鋼先生

獨立非執行董事

貝克偉教授
王曙光教授
陸海林博士

公司秘書

林友耀先生

註冊辦事處

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

中國總辦事處

中國
浙江省
杭州
蕭山區
蕭紹路996號

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4006室

公司網址

www.zafc.com

主要股份過戶登記處

百達富國際(開曼群島)有限公司
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
交通銀行
中國建設銀行股份有限公司·香港分行
恒生銀行有限公司

香港法律方面的法律顧問

趙不渝 馬國強律師事務所

核數師

安永會計師事務所



本人謹代表眾安房產有限公司(「眾安」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事局，欣然提呈本集團截至2009年12月31日止年度之全年業績。

2009年是充滿振奮的一年。繼2008年全球金融海嘯之後，年初內地房地產市場還未從衰退復蘇起來。但經中央政府的宏觀調控，大力刺激經濟，從第二季度開始，市場逐漸恢復信心，內地房地產市場呈現復蘇。本公司應市場所需，有計劃地把可銷售的樓盤推出市場。因此，集團錄得理想的年度業績，進一步確立未來發展的根基。

於回顧年內，集團營業額增加約13%，至人民幣1,624,476,000元。2009年投資物業公允值較二零零八年大幅增加，撇除這因素，核心盈利錄得人民幣221,958,000元的收益，較上一年度增加約9%。母公司股東應佔利潤為人民幣408,917,000元。董事局建議不派發年度末期股息(2008年：人民幣0.02元)。

年內，本集團專注的浙江省及安徽省旗下的住宅項目發展順利，銷售業績理想，鞏固了長遠發展的穩健基礎。集團並繼續維持審慎的銷售推盤策略。位於浙江省杭州市西湖區的住宅開發項目白馬尊邸，於年內已基本售罄及入賬。位於錢塘江邊的景海灣項目，於2010年的第1季度啟動預售。安徽省方面，合肥市綠色港灣及淮北市溫哥華城的銷售達預期的效果。

除致力住宅項目開發外，集團繼續落實物業種類多元化的發展方針，提高投資物業比例，為集團開拓穩定的收入來源。繼杭州市恒隆廣場商業綜合體項目的最後一部分—服務式公寓，於2009年年初投入服務後，另一更具規模的商業物業—國際辦公中心，則預計於2010年之第4季開始預售，為集團揭開創新的一頁。在2009年集團介入杭州河坊街和中山中路南宋御街的商業招商和經營管理，成功地將兩個著名的商業街的業態進行調整並成功開街。得到了政府及商界的贊譽，也給集團的商業管理奠定了發展模式。

集團貫徹審慎的購地策略，同時把握機會購買土地，補充土地儲備及優化土地儲備結構。年內，集團收購位於浙江省杭州市小和山高教園區的住宅地

皮，可建樓面面積超232,000平方米；浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的土地，可建樓面面積約超65,000平方米；另外集團也收購位於浙江省余姚市一塊地面積達395,294平方米的商業及住宅用地，將以高端別墅小區的產品組合面世。因此，集團相信這收購進一步優化土地儲備，加強集團於泛長三角房產市場的發展。

截至2009年12月31日止，本集團位於浙江省和安徽省的土地儲備總樓面面積分別約為3,671,204平方米和2,028,516平方米，合計共5,699,720平方米。目前預期該土地儲備足夠本集團未來五年發展之用。

在企業戰略方面，本集團將繼續謹慎調整發展戰略，在保持穩健的房產項目發展和成功的商業物業投資的基礎上，以成功經營繁華的商業街—河坊街

隱龍山莊



主席報告

中山中路商業管理模式，擴大商業物業投資和經營範圍及加大物業服務的發展速度，並開拓對商業零售業的投資和經營，以拓展及穩定集團的收入來源。

經中央和各個別地方政府接連推出刺激房地產市場發展的措施，2009年的全國商品房銷售面積達9.37億平方米，較2008年增加約44%，並且去年買地屢創新「地王」。2010年初新增貸款有強大升幅，中央政府實行收緊信貸措施，人民銀行隨宣布上調存款準備金率，並出臺針對房地產的政策，讓經濟朝平穩步伐的發展。同時中國出口總值自2009年12月以來，連續數個月實現正增長。出口改善是對國內經濟帶來正面的影響，可預期購房者的信心沒有重大調整，按全球經濟從金融風暴已穩平定下來，國內

的房地產市場將會有較為穩定的發展。因此如國內經濟按預期穩步增長，2010年的房地產前景是平穩發展。

然而，集團深信購房者的剛性需求繼續存在，本集團將通過產品創新、營銷管道拓展和服務業發展，提高服務質量和質量，繼續保持定位並贏得市場。憑藉充裕的現金流、穩健的財務狀況及低成本的競爭優勢，集團將繼續採取審慎進取的經營策略，乘勢積極物色以商業項目和別墅項目為重點的收購或合作項目，發展房地產相關產業鏈，以服務提升房產價值，提高企業綜合實力。

最後，本人謹代表本公司董事局同仁向本集團的客戶、投資者、供貨商和員工在過去一年的支持，致以萬二分的感謝。眾安房產將與員工攜手積極面對當前的機遇和挑戰，並憑藉本身優勢，穩健業務基礎，繼續發揮及鞏固集團於泛長三角房產市場的領導地位。

主席
施侃成

中國杭州，二零一零年四月二十六日

景海灣





白馬尊邸

業績

本集團2009年的經審核合併收入為人民幣1,624,476,000元，較2008年度增加13%；2009年的毛利為人民幣548,726,000元，較2008年上升11%。本公司2009年股權持有人應佔盈利為人民幣408,917,000元，較2008年度增加61%；若撇除投資性物業增加的公允價值收益，核心盈利為人民幣221,958,000元。每股基本盈利為人民幣0.21元。董事局不建議派發截至2009年12月31日止年度末期股息(2008年：人民幣0.02元)。

行業回顧

2009年年初，內地房地產市場仍受全球金融海嘯之影響，但經中央政府的調控及推出刺激經濟政策，從第二季度開始，市場逐漸恢復信心，內地房地產市場快速復蘇。因此2009年的全國住宅物業銷售面積達9.37億平方米，較2008年增加44%。

管理層討論與分析

當中，其它區域也錄得不同程度的升幅。浙江省杭州市住宅物業銷售面積約714萬平方米，同比08年上漲約152%，每平方米銷售均價約人民幣14,430元，同比08年微跌1.7%。安徽省合肥市住宅物業銷售面積約1,481.12萬平方米，同比08年上漲約63.04%，每平方米銷售均價約人民幣4,372元，同比08年上漲15.5%。安徽省淮北市住宅物業銷售面積約168.6萬平方米，同比增長67.47%；每平方米銷售均價約人民幣2,846元，同比08年上漲4.6%。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於2009年的已出售及交付的總建築面積為174,950平方米(2008年：244,099平方米)，較上一年度減少約28%。回顧年內，預售的白馬尊邸大部份單位已確認為收入，於2009年合共交付樓盤面積112,194平方米，佔本集團已出售及交付的總面積約64%。

年內，本集團平均每平方米銷售價為約人民幣9,254元，較上年度平均每平方米銷售價人民幣5,920元上升約56%。主要原因是白馬尊邸因為位於杭州市西湖區，憑其憂越的位置，每平方米的均價為人民幣10,511元，而且其銷售收入佔本集團總收入的比例相對大。而2009年全年的物業銷售收入中，安徽省的綠色港灣及溫哥華城的銷售所佔的比例相對低是因其平均價格相對較低。

回顧年內，本集團已出售主要項目的入帳總銷售面積和銷售收入如下：

項目	2009年 入帳面積 平方米	2009年 入帳金額 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
白馬尊邸	112,194	1,179
其它*	11,116	119
安徽省合肥市		
綠色港灣	40,750	297
安徽省淮北市		
溫哥華城第2期北	9,008	21
溫哥華城第1期及第2期南	1,882	3
總計	174,950	1,619

* 包括：山水苑、國泰花園、眾安花園、義盛建材市場、恒隆廣場和新白馬公寓。

本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣6,000元，較上年度的人民幣3,733元增加約61%。主要原因為白馬尊邸的每平方米物業銷售成本為人民幣7,109元，其所佔集團的總物業銷售成本比例較大所致。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

恒隆廣場

這是杭州蕭山區一項大型綜合商業開發項目，總面積30,933平方米，總建築面積為141,433平方米，包括按五星級標準興建的假日酒店、辦公室樓、購物中心、服務式公寓及地下泊車位。購物中心的出租率約達97%，辦公樓的出租率約達57%，而酒店的平均入住率約達47%，服務式公寓已於回顧年初投入營運，並由獨立經營者承租及經營。

白馬尊邸

位於浙江省杭州市西湖區的高檔住宅，總規劃建築面積為168,657平方米。已按計劃於2009年底竣工及完成備案，預售或已銷售物業收益所得款項已予回顧年內確認，尚餘少量的單位於尚在銷售中。

景海灣

位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總規劃建築面積為324,339平方米。該項目由島嶼式別墅、全江景的高層公寓、購物中心、停車場及會所組成。截至2009年12月31日，建築工作尚在進行中，預期在2010年底至2011年底分期竣工。於二零一零年第一季度預售別墅單位。

安徽省合肥市

綠色港灣

綠色港灣為安徽省合肥市的低密度住宅項目，於回顧年內已確認了其1A期的預售收入。另外的低密度住宅項目1B期，其可供出售樓面面積為46,000平方米，已在建築中，於二零一零年第二季度分批推出預售，預期於2010年中旬竣工。

管理層討論與分析

安徽省淮北市

溫哥華城

位於安徽省淮北市的溫哥華城，其中可供出售樓面面積為125,590平方米的三期A部分已在建築中，預期於2010年中旬竣工。

2009年合同銷售

截至2009年12月31日，本集團的合同可供出售樓面面積約為188,651平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	合同可供 出售樓面面積 (平方米)	本集團 佔該物業權 益的百分比
浙江省杭州市		
新白馬公寓	4,061	90.0%
白馬尊邸	100,062	99.7%
其它樓盤*	2,440	-
	106,563	
安徽省合肥市		
綠色港灣	27,028	84.15%
安徽省淮北市		
溫哥華城	55,060	95.0%
總計	188,651	

* 包括：山水苑、國泰花園、眾安花園、義盛建材市場和恒隆廣場。

預計於二零一零年完工項目的可供出售樓面面積約為245,273平方米，詳情如下：

	預計完工 日期	可供出售 樓面面積 (平方米)	本集團佔該物業 權益的百分比	用途
浙江省杭州市				
景海灣第2期	2010年12月	73,683	92.6%	作出售用途
安徽省合肥市				
綠色港灣第1B期	2010年6月	46,000	84.15%	作出售用途
安徽省淮北市				
溫哥華城第3A期	2010年6月	125,590	95%	作出售用途／出租用途
總計		245,273		

土地儲備

本集團的土地儲備策略為保持足以支持本集團約四至五年發展計劃的土地儲備組合。截至2009年12月31日止，本集團位於浙江省和安徽省的土地儲備的總樓面面積分別約為3,671,204平方米和2,028,516平方米，合計共約5,699,720平方米。

於回顧年內，本集團土地儲備主要增加了三塊土地，分別位於浙江省的杭州市淳安縣千島湖鎮、杭州市余杭區小和山及余姚市，這些土地不單豐富本集團之土地儲備，並預期為本集團帶來發展潛力及機會。

管理層討論與分析

截至2009年12月31日止，本集團的土地儲備組合詳情如下：

土地位置	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益的 百分比
浙江省杭州市				
寧圍鎮景海灣	住宅/店鋪	324,339	248,230	92.6%
匯豐廣場	住宅	69,545	28,991	90.0%
蕭山區聞堰鎮隱龍山莊	住宅/店鋪/辦公室	245,000	202,000	94.5%
國際辦公中心第A期	住宅/辦公室/酒店	843,400	683,300	100.0%
國際辦公中心第B及C期	住宅/辦公室/店鋪/酒店	1,444,000	1,018,400	100.0%
淳安縣千島湖鎮	住宅/酒店	65,836	65,000	100.0%
余杭區小和山	住宅	303,434	286,424	90.0%
浙江省餘姚市				
勝歸山北側，新建北路西側， 北環西路南側的土地	住宅/辦公室/店鋪/酒店	375,650	325,000	90.0%

土地位置	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益的 百分比
位於浙江省的土地儲備小計		3,671,204	2,857,345	
安徽省淮北市				
安徽省淮北市溫哥華城第3A至3D期	住宅/店鋪	534,036	491,300	95%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅/店鋪/酒店	684,880	654,200	95%
安徽省合肥市				
安徽省綠色港灣第1B期及1C期	住宅	126,100	112,705	84.15%
安徽省綠色港灣第2期	住宅/店鋪	128,200	87,300	84.15%
安徽省綠色港灣第3至第6期	住宅/店鋪/酒店	555,300	542,500	84.15%
位於安徽省的土地儲備小計		2,028,516	1,888,005	
土地儲備總計		5,699,720	4,745,350	

管理層討論與分析

本集團取得的榮譽

本集團在2009年度榮獲政府和認可機構頒發獎項。

	頒獎單位	獎項
2009年3月	中國房地產Top10研究組	浙江眾安房地產開發有限公司－ 「2009中國房地產百強企業－百強之星」
2009年3月	CECA 國家資訊化測評中心	眾安房產有限公司－「2008 年度中國企業 資訊化500 強企業」
2009年3月	中國房地產業協會、國務院發展研究中心 企業所、清華大學房地產研究所和中國 指數研究院共同主辦	眾安房產有限公司－「2009年中國房地產 百強企業」及「2009年中國房地產百強 之星」
2009年6月	經濟一周	眾安房產有限公司－「2009 杰出內房股」
2009年7月	中國房地產業協會產業與市場研究 專業委員會、中國互聯網協會及網絡 營銷工作委員會	浙江眾安房地產開發有限公司－「杭州· 房地產行業最具網絡人氣領袖企業」
2009年10月	中國房地產Top10研究組	眾安房產有限公司－「2009中國華東房 地產公司品牌價值Top10」
2009年11月	杭州市蕭山廣播電視臺及杭州市 蕭山區建設局	眾安·景海灣－「蕭山最具增值潛力樓盤」
2009年11月	中國房地產研究會及 中國民族建築研究會	眾安房產有限公司－「最佳設計方案金獎」

人力資源及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團僱用員工995人(2008年：1,014人)。2009年度，本集團員工成本約人民幣65,260,000元(2008年度：約人民幣43,477,000元)，增長約50%，主要原因為本公司自2009年5月15日起採納的購股權計劃項下之費用攤銷及採用高待遇政策來招聘高素質員工所所致。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。為有利於引進人材和穩定管理層，本集團員工均根據業績表現獲得公司提供的期權計劃。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，以使本公司不斷提升他們的技能和知識，保持公司人才競爭力。

股息政策

董事局將按公司日後的一般財務狀況、經營業績、資本需要、股東的權益、合約性限制及董事局認為相關的其它因素而酌情釐定。

管理層討論與分析

財務分析

毛利

截至2009年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣548,726,000元，較上年度人民幣496,550,000元增加約11%。主要原因為年內白馬尊邸的銷售於本年入帳所致，其平均售價比較高，而且佔入帳總銷售面積64%。

純利

經審核母公司股東應佔盈利為人民幣408,917,000元，較上年度人民幣253,986,000元增加61%，主要原因為2009年的投資物業增加的公允價值為人民幣293,743,000元，較2008年增加人民幣189,508,000元所致。然而，回顧年度的核心盈利為人民幣221,958,000元，比2008年增加人民幣17,819,000元。

資本結構

於2009年12月31日，本集團的現金及現金等價物(包括抵押存款)為人民幣921,135,000元(2008年：人民幣1,668,441,000元)。流動比率為1.5(2008年：2.5)。現金及現金等價物減少的主因為支付於回顧年內所購入土地的土地款。該等資本資源及集團穩定的財務結構對集團在發掘其它物業發展良機及加快中國業務擴展方面給予強力支持。

於2009年12月31日，本集團一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其它借款分別為人民幣173,753,000元及人民幣891,036,000元(2008年：分別為人民幣142,117,000元及人民幣521,789,000元)，增加的主因為於回顧年內增加貸款應用於營運及發展之用。

2009年度，合併利息支出為人民幣437,000元(2008年：人民幣8,240,000元)；年內，利息資本化金額為人民幣43,400,000元(2008年：人民幣62,124,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為9.0倍(2008年：5.3倍)

於2009年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為39.1%(2008年：36.1%)。

於2009年12月31日，本集團的銀行貸款及其它借款與股本權益比率為24.9%(2008年：16.9%)。於2009年12月31日，本集團的銀行貸款及其它借款與總資產比率為14.7%(2008年：10.5%)。

於2009年12月31日，本集團的杠杆比率(定義為淨負債除以股本權益和淨負債之和)為21%(2008年：(6)%)。

資本性承擔

於2009年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣1,954,409,000元(2008年：人民幣568,744,000元)，主要為土地收購成本和建築成本的資本性承擔。預計將由集團的自有資金和對外貸款(例如：銀行貸款)所融資。

擔保及或然負債

於2009年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣872,285,000元(2008年：人民幣116,295,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。

資產抵押

於2009年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,596,400,000元(2008年：約人民幣1,134,900,000元)的投資物業、約人民幣145,367,000元(2008年：約人民幣153,798,000元)的開發中物業及約人民幣158,392,000元(2008年：約人民幣163,872,000元)的固定資產，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

於2009年12月31日，抵押存款約人民幣29,348,000元(2008年：約人民幣16,343,000元)已經抵押予銀行，作為建築安全及授予本集團物業買方銀行按揭貸款的擔保。

匯率風險

由於本集團於2009年及2008年的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2009年及2008年內並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

利率風險

本集團部份貸款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

結算日後事項

除已於本集團的本公告披露者外，自結算日後至本公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

前景展望

鑒於2010年1月初國內新增貸款有強勁升幅，人民銀行隨即宣布上調存款準備金率，及後中央政府並出臺針對房地產的政策，讓樓市穩步發展。另一方面，中國出口復蘇，繼2009年12月出口同比增長17.7%，2010年3月的中國進出口總值2,315億美元，同比增長42.8%，也連續4個月實現正增長。因此，出口改善是對國內經濟帶來正面的影響，可預期購房者的信心沒有重大調整。雖然不能保證，但鑑於全球經濟從金融風暴已穩平定下來，國內的房地產市場將會有較為穩定的發展。

眾安房產自2007年上市至今，以審慎的態度進行項目的開發及收購土地，為配合市場發展需要，本集團將繼續調整其發展策略，在原有穩健的住宅項目發展業務以及於2009年成功開拓商業物業的收入來源的基礎上，已計劃逐步擴大商業投資、物業服務及商業零售業的發展和比例，拓闊及穩定集團的收入來源。同時，憑藉集團擁有充裕的現金流、穩健的財務狀況及低土地成本的競爭優勢，繼續採取審慎進取的經營策略，乘勢積極物色以商業項目和別墅項目為重點的收購或合作項目，發展房地產相關的產業鏈，提升企業綜合能力，不斷優化產品組合，致力爭取更佳的回報。

(A) 企業管治常規

本公司及其董事局(「董事局」)已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。

截至2009年12月31日止年度(「本年度」)內，董事局已遵守守則的守則條文，惟偏離守則條文A.2.1除外(即施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色)。

董事局相信，同一名人士擔任董事長及首席執行官，讓本公司領導層貫徹，並使本公司有效地規劃和執行業務計劃及決策。

董事局將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

(B) 董事的證券交易

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

所載的規定準則，採納有關本公司董事(「董事」)進行證券交易的行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已向本公司確認，他們於年內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

(C) 董事局

本年度內，本公司董事如下：

執行董事

施侃成先生(又名施中安)

(董事長兼首席執行官)

樓一飛先生

沈條娟女士

張堅鋼先生(於2009年5月15日獲重選)

獨立非執行董事

貝克偉教授

王曙光教授(於2009年5月15日獲重選)

陸海林博士(於2009年6月30日獲委任；

按照上市規則第3.10(2)條具備專業資格；)

邢詒春先生(於2009年5月15日獲重選及

於2009年6月30日辭任；按照上市規則

第3.10(2)條具備專業資格；)

年內董事局舉行合共六次會議。各董事的個別出席率如下：

	出席率
施侃成先生	6
樓一飛先生	6
沈條娟女士	6
張堅鋼先生	6
貝克偉教授	6
王曙光教授	6
陸海林博士(於2009年6月30日獲委任)	3
邢詒春先生(於2009年6月30日辭任)	3

董事局按照本公司的公司章程運用及行使其權力。此外，董事局亦已特別議決，本集團按照上市規則受披露規定所規限的所有交易／合同／其它事宜應由董事局事先批准。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定提交的周年確認書，並仍認為，所有獨立非執行董事均為獨立。

除本公司年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節所披露者外，董事局成員之間概無關係(包括財務、業務、家族或其它重要／相關關係)。

(D) 董事長兼首席執行官

年內，施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色。

(E) 獨立非執行董事

獨立非執行董事均獲委任兩年，其中陸海林博士由2009年6月30日起計，而貝克偉教授及王曙光教授由二零零九年十一月一日起計。

陸海林博士、貝克偉教授及王曙光教授各自的現有服務合同指定的董事袍金分別為人民幣150,000元、人民幣100,000元及人民幣50,000元。

(F) 董事酬金

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席為貝克偉教授。餘下成員為沈條娟女士及陸海林博士。

本公司薪酬委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事局提出建議；

- (b) 獲董事局轉授以下職責，即釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金額(包括喪失或終止職務或委任的補償)，並就非執行董事的薪酬向董事局提出建議；
- (c) 透過參照董事局不時通過的公司目的和目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的補償，以確保該等補償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，補償亦須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；
- (e) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的補償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；
- (f) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行厘訂薪酬；及

- (g) 審閱及批准本集團的薪酬報告。

應付予董事的報酬的基準參考香港上市公司現行董事袍金範圍釐定，及須獲薪酬委員會批准，始可作實。薪酬委員會將考慮的因素如可比較公司已付的薪金、付出的時間、擔任董事的經驗及職責、於本集團其它地方的僱用條件及是否適合表現為本的酬金。

年內薪酬委員會共舉行兩次會議。薪酬委員會已審閱董事薪酬福利的條款，並就根據購股權計劃(「該計劃」)向董事及本公司員工及該計劃合資格參與者授出購股權提出相關建議。各成員的個別出席次數如下：

各成員於薪酬委員會會議的個別出席次數如下：

	出席次數
貝克偉教授	2
沈條娟女士	2
陸海林博士(於2009年6月30日獲委任)	1
邢詒春先生(於2009年6月30日辭任)	1

(G) 提名董事

本公司提名委員會(「提名委員會」)主席為施侃成先生。餘下成員為樓一飛先生及王曙光教授。

提名委員會的角色及職能如下：

- (a) 定期檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；
- (b) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，挑選被提名人士出任董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 向董事局提呈(其中包括)委任及重新委任董事的相關事項，以及董事接替計劃的相關事宜(尤其是主席及行政總裁)的建議；
- (e) 在履行提名委員會的責任或本職權範圍項下的其它責任，對(其中包括)董事局成員所須的技能及專才，以及上市規則對上市發行人的董事的相關要求給予充份考慮；
- (f) 確保每位被委任的非執行董事(包括獨立非執行董事)於被委任時均取得正式委任函件，當中須訂明對彼等之要求，包括工作時間、董事局委員會服務要求及參予董事局會議以外的工作；
- (g) 會見辭去本公司董事職責的董事並瞭解其離職原因；
- (h) 考慮及執行董事局委派的其它事項；及
- (i) 就本集團任何成員公司將與其董事或候任董事建議訂立，需要本公司股東根據上市規則第 13.68 條於股東大會事先批准的任何服務合同，審閱及向本公司股東(身為董事於有關服務合同擁有重大權益的股東及他們各自的聯繫人士除外)提供建議，表示服務合同的條款是否公平及合理，以及服務合同是否符合本公司及整體股東的利益，並就如何投票向股東提供意見。

董事人選由提名委員會挑選，由董事局按照本公司的公司章程審核及批准，始可作實。提名委員會於挑選及批准董事人選採納的準則，以人選是否具備適合經驗及其可能對本集團作出的貢獻而定。

年內提名委員會共舉行三次會議。提名委員會提名而董事局建議張堅鋼先生、王曙光教授及邢詒春先生於2009年5月15日舉行的本公司股東周年大會上重選連任。此外，提名委員會提名陸海林博士為獨立非執行董事並向董事局建議續新貝克偉教授及王曙光教授的服務合約。

各提名委員會成員的個別出席率如下：

	出席次數
施侃成先生	3
樓一飛先生	3
王曙光教授	3

(H) 核數師酬金

本集團於2009年的審核費用為人民幣1,600,000元(2008年：人民幣1,900,000元)。

年內，本集團核數師並無履行重大非核數服務委托。

(I) 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，以及符合上市規則規定的職權範圍。

審核委員會主席為陸海林博士。餘下成員為貝克偉教授及王曙光教授。

審核委員會由本公司所有三名獨立非執行董事組成。

審核委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就本公司外聘核數師的委任、重新委任作出考慮及向董事局提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款、辭職及罷免的問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；

- (c) 在本公司外聘核數師開始核數工作以前，與其討論工作性質，範圍及有關申報責任；如多於一家外聘核數師公司參予核數工作時，確保它們互相配合；
- (d) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事局報告，並建議有哪些可採取的步驟。審核委員會應每年檢討外聘核數師所提供的非核數服務，以確保其獨立性不會受到影響；
- (e) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及帳目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，準確度及公正程度，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。於向董事局提交報告前，審核委員會應特別關注以下方面：
 - i. 會計政策及慣例的任何變動；
 - ii. 主要判斷方面；
 - iii. 來自審核的重大調整；
 - iv. 持續經營假設及任何保留意見；
 - v. 遵守會計準則；及
 - vi. 遵守上市規則及有關財務申報的其它法律規定；
- (f) 審閱本公司的年報及帳目、半年報告及(若擬刊發)季度報告的草稿；
- (g) 審核委員會成員須與發行人的董事局、高層管理人員及獲委聘為本公司合資格會計師的人士聯絡。審核委員會須至少每年與本公司的核數師開會一次及(在本集團管理層的避席情況)至少每年與本公司的核數師開會一次。委員會應考慮於該等報告及帳目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務報告部門的員工、監察主任或核數師提出的事項；
- (h) 與核數師討論中期有限度評審及年度審核所遇上問題、或核數師認為應當討論的其它事項(本集團管理層可能按情況而須避席此等討論)；
- (i) 檢討財務監控、內部監控及風險管理系統、與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統及(如果年度報告有此披露)在董事局確認前，審閱本集團內部監控系統的聲明；

- (j) 主動或應董事局的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
 - (k) 如果本集團設有內部核數功能，評審集團內部核數程序、確保內部核數師與外聘核數師工作得到協調、也須確保集團內部核數部門有足夠資源運作；並且有適當的地位；以及檢討及監察內部核數功能是否有效；
 - (l) 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
 - (m) 於本公司董事、總經理、財務總監或內部核數部門主管離職時，接見有關人員並瞭解其離職原因；
 - (n) 就期內的工作草擬報告及概要報告；前者交董事局審閱，後者刊於本集團的中期及年度報告；
 - (o) 考慮董事局要求增加、更替及罷免審核委員會成員、秘書、核數師、財務(含內部核數部門)工作人員、公司認可會計師的建議；
 - (p) 考慮內部調查報告及管理層回應；
 - (q) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務帳目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
 - (r) 確保本公司董事局及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
 - (s) 就於上市規則附錄十四內列明(及不時修定)的《企業管治常規守則》內載有的守則條文所載的事宜向本公司董事局匯報；及
 - (t) 考慮及執行董事局委派的其它事項。
- 年內審核委員會共舉行三次會議。審核委員會於本年度進行的工作包括以下各項：
- 審閱本公司截至2008年12月31日止年度的年報及業績公告；
 - 審閱本公司截至2009年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告；
 - 審閱本集團所採納的會計政策及慣例和其它財務申報事宜；
 - 審閱外部審計之結果，並就任何重大發現及審計事宜與外聘核數師進行討論；

- 於審核開始前與外界核數師討論審核的性質及範圍以及各有關事宜；及
- 省覽及批准本年度的核數師服務合約。

各成員於審核委員會會議的個別出席次數如下：

	出席次數
陸海林博士(於2009年6月30日獲委任)	2
貝克偉教授	3
王曙光教授	3
邢詒春先生(於2009年6月30日辭任)	1

(J) 董事就編製帳目的責任

董事承認，他們負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的帳目。

本公司核數師就報告本集團帳目的責任上所作聲明已呈列於本年報「獨立核數師報告」一節。

(K) 本集團內部控制有效性的年度回顧

董事已對本集團內部控制系統的有效性進行檢討，並議決本集團內部控制系統於年內為有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控範疇，包括財務、營運及合規監控以及風險管理功能。

董事已考慮為具有適當資格及經驗的員工在培訓及履行會計及財務申報職能方面提供充足的資源及預算。

代表董事局
眾安房產有限公司

董事長
施侃成

中華人民共和國，2010年4月26日

眾安房產 投身公益 回饋社會

一如以往，眾安房產注重社會人文關懷，把企業的開發經營與社會責任緊密相連，追求經濟效益的同時，也追求社會效益的最大化。

所以眾安房產繼續追求一貫的理念，「源於社會、回報社會」，熱衷於慈善事業發展，積極投身社會公益事業，把關注困難群眾的生活作為企業的責任。在回顧年內，集團有關子公司參予當地社區的社區工作及慈善事務。

浙江省杭州市為本集團的根據地，因此每年也要為當地付出一份綿力。為支持杭州市蕭山區黨灣新前村扶貧發展所需及蕭山區慈善總會作為社區服務經費，集團就應其所需，捐出達人民幣37萬元的善款，冀望盡當地企業回饋社會的責任。

除此之外，集團也參予其它地方社區的有關義務活動，推動當地社會和諧。於安徽省淮北市的集團公司，安徽眾安房地產開發有限公司參予及資助當地團體活動經費達人民幣7萬元，參與並受助當地教育局、社區足球隊及消防支隊。

這是眾安房產回饋社會、注重社會人文關懷，承擔社會責任的體現。

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

施侃成(又名施中安)，47歲，為本公司董事長兼首席執行官和若干子公司的董事。施先生主要負責戰略及發展規劃。他亦監督項目規劃及整體業務運作。自本集團首間成員公司浙江眾安房地產開發有限公司(「浙江眾安房地產開發」)成立以來已加入本集團。施先生歷任杭州蕭山區(原稱蕭山市)財政稅務局稅務專員和杭州蕭山銀河房地產開發有限公司總經理。施先生於房地產開發及房地產投資方面擁有逾16年經驗。施先生於2007年6月從亞利桑那州立大學及上海國家會計學院合辦的工商管理碩士課程畢業。於2005年至2006年，施先生完成哈佛大學、浙江大學、香港大學及美國陸軍軍官學校專為全球化及房地產發展商行政人員合辦的課程。於同年，施先生完成浙江大學房地產公司總裁課程。施先生並無擔任任何其它上市公司的董事。施先生為Whole Good Management Limited(本集團的控股股東)之唯一董事及唯一股東。

樓一飛，60歲，為本公司的執行董事及副總裁。他在2006年3月加入本集團。他主要負責項目運作、

包括項目規劃、研究及開發、成本管理、銷售管理及客戶關係。他於1992年取得武漢工業大學建築工程專科學歷，及於2002年完成浙江工業大學結構工程研究生課程學習。於加入本集團前，樓先生於2000年至2006年擔任萊茵達房地產有限公司之副總裁、萊茵置業之主管及相同集團公司的多個其它職位。樓先生於1994年至2000年出任杭州蕭山銀河房地產開發有限公司副總經理。由1984年至1994年，樓先生效力於杭州蕭山區一個政府部門，主要負責基建施工管理。由1978年至1994年，他效力於臨浦建築公司，歷任工程部經理。樓先生於1999年取得工程師資格。樓先生於房地產開發項目建築、營運及管理方面擁有31年經驗。樓先生並無擔任任何其它上市公司的董事。

沈條娟，47歲，為本公司的執行董事及副總裁和若干子公司的董事。她主要負責本集團的財務運作和財務管理。她於1997年12月加入本集團。於加入本集團前，沈女士於1980年至1993年擔任杭州光華化纖廠的總會計師及財務經理、於1994年擔任杭州華凌電器有限公司之會計主管，以及於1995年至1997年擔任白天鵝實業有限公司之會計主管。沈女士於房地產開發財務運作方面具有28年經驗。沈女士並無擔任任何其它上市公司的董事。

董事及高級管理人員履歷

張堅鋼，40歲，為本公司的執行董事及副總裁和若干子公司的董事。主要負責本公司的戰略實施及投資管理。歷任安徽眾安實業有限公司（「安徽眾安實業」）的總經理和董事長助理。張先生於1995年至2003年先後擔任杭州蕭山銀河房地產開發有限公司辦公室主任、總經理助理和副總經理。張先生於2003年3月加入本集團，於從事建築房地產開發方面有15年經驗。張先生並無擔任任何其它上市公司的董事。

獨立非執行董事

貝克偉，53歲，於2007年10月獲委任為獨立非執行董事。貝博士先後擔任美國亞利桑那州立大學助理教授、副教授、正教授、北美華人會計教授學會主席和美國會計學會全球委員會主席。現任亞利桑那州立大學凱瑞商學院副院長及美國會計學會會員。貝博士亦任中國旺旺控股有限公司（一間在聯交所上市的公司）及寶山鋼鐵股份有限公司（一間在上海證交所上市的股份公司）獨立非執行董事。貝先生於1981年取得南伊利諾伊大學工商管理碩士及於1986年取得北德克薩斯大學博士。

王曙光，現年56歲，於2007年10月獲委任為獨立非執行董事。王教授是浙商研究會執行會長及任浙江大學公共管理學院研究員。王教授亦現任不同

機構的顧問，包括浙江省老教授協會經濟專業委員會、浙江知識經濟俱樂部、杭州青年企業家協會。王先生並無擔任任何其它上市公司的董事。

陸海林，60歲，於2009年6月30日獲委任為獨立非執行董事。陸博士取得馬來西亞科技大學工商管理碩士學位和南澳大學工商管理博士學位。彼為英國英格蘭與威爾斯特許會計師學會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員，亦是香港特許秘書學會及馬來西亞特許會計師學會之會員。彼現為萬豪企業管理有限公司主席，亦為多家於香港聯合交易所有限公司上市之公司，包括生物動力集團有限公司、中國消防企業集團控股有限公司、美力時集團有限公司、飛毛腿集團有限公司、第一視頻集團有限公司及永發置業有限公司之獨立非執行董事。陸博士也曾為山東墨龍石油機械股份有限公司、科鑄技術集團有限公司及中民安園控股有限公司之獨立非執行董事。彼於私人及上市公司之會計及審計工作、財務顧問及企業管理等方面擁有逾35年經驗。

董事及高級管理人員履歷

高級管理人員

明成海，55歲，為本公司常務副總裁。他主要負責本集團日常項目營運和管理。他在2009年7月9日加入本公司。他在加入本公司之前，為九龍倉北京有限公司之業務發展董事。他也歷任具規模的集團公司的領導職務，包括萬科企業股份有限公司東北本部之總經理。明先生為遼寧大學經濟系企業管理本科畢業生並擁有東北財經大學工商管理學院碩士研究生學歷。明先生有超過30年從事於政府、酒店、房地產發展及投資工作經驗。

崔宇直，43歲，為本公司首席財務官。他主要負責本集團日常資本運作和財務管理。他在2009年6月8日加入本公司。他在加入本公司之前，曾經在卓越集團和財富控股中國有限公司任首席財務官。他也曾經就職於復地(集團)股份有限公司、聯想集團和花旗集團的投資銀行部，並幫助和運作過眾多上市、國際重大併購和股票增發的成功案例。崔先生在美國分別於1991年和2001年獲得聖母大學的應用物理最高榮譽學士學位和芝加哥大學的工商管理碩士學位。崔先生有超過15年的豐富國際資本市場經驗。

徐丹，47歲，現為本集團副總裁。她主要協助總裁負責本集團企業管治和信息管理。她在2003年1

月加入本集團。先後擔任浙江眾安房地產開發有限公司辦公室主任、運行中心主任、行政管理中心總監。加入本集團前於1981年至1994年期間擔任杭州發電設備廠工藝技術員、電子計算所程序員、副所長、所長，1996年5月到2002年12月，擔任克瓦納杭州發電設備有限公司通訊信息處處長。徐女士取得經濟專業專科和行政管理本科學歷及工程師資格證書。她在企業管理、信息管理等方面擁有29年執業經驗，在房地產公司經營管理方面擁有7年的專業經驗。

金妮，34歲，現為恒隆商廈總經理。她負責恒隆商廈招商及招租物業的招商和管理。她在1997年5月加入本集團。從1997年起至2006年，金女士歷任浙江眾安房地產開發銷售部銷售總經理、辦公室主任及副總經理。她在2003年獲得浙江工業大學頒授行政管理專業本科學位，於1996年獲得浙江大學東方學院頒授財務會計專科學歷。她在房地產公司的銷售、經營和管理方面擁有13年執業經驗。

盧建國，48歲，現為本集團執行總經理之一。他主要負責本集團行政管理。他在2001年5月加入本集團。盧先生在1993年至2000年期間擔任蕭山中冠聲學工程有限公司經理、蕭山二輕實業總公司經理、

董事及高級管理人員履歷

蕭山二輕大廈籌建辦公室主任，在1978年至1995年期間擔任杭州發電設備廠總工程師辦公室主任。盧先生於1982年獲得浙江廣播電視大學電子專業專科學歷。盧先生在房地產公司經營管理方面擁有8年執業經驗。

張鳳泉，39歲，現為余姚眾安企業管理有限公司常務副總經理。他負責集團于余姚項目發展工作。他在1997年12月加入本集團。1997年至2009年歷任浙江眾安物業管理經理、浙江眾安房地產開發經營部經理、國泰花園工程建設項目經理、安徽眾安實業有限公司總經理及恒隆商廈副總經理。張先生在2006年取得四川農業大學工民建專業專科學歷。目前在讀武漢大學工程管理本科學歷。在房地產公司經營管理方面擁有16年執業經驗。

金建榮，41歲，現為浙江眾安房地產開發及杭州白馬房地產開發有限公司的總經理。他負責本集團在浙江項目的現場技術監督、建設和成本控制。金先生在2004年9月加入本集團。在加入本集團前，在2003年至2004年期間擔任浙江綠都房地產開發公司副總經理，主管工程事宜，而在1997年至2002年期間擔任浙江萬向房地產開發公司工程部經理。1995年至1997年期間擔任銀河房地產開發公司項目管理工作。1987年至1994年期間擔任許賢建築公司項目

經理、施工員。金先生於2006年獲得四川大學土木工程及行政管理專業本科學位。他在房地產公司經營管理方面擁有22年執業經驗。

沈俊華，48歲，現為恆利企業管理(杭州)有限公司的副總經理。他負責國際辦公中心的現場技術監督、建設和成本控制。他在2005年4月加入本集團。在加入本集團前，沈先生2003年至2005年期間擔任世茂集團質檢主管。2001年至2003年期間擔任上海晟陽房地產公司工程總監。2000年至2001年期間擔任陽光公司弘運建築公司副總工程師。1993年至2000年期間擔任交銀公司工程部副經理。1991年至1993年期間擔任申港建築公司項目經理，1983年至1991年期間擔任上海機電設計院設計師。沈先生1983年獲得同濟大學應用力學本科學位。他於房地產公司經營管理方面擁有26年執業經驗。

董水校，46歲，現為安徽眾安房地產開發有限公司(「安徽眾安房地產開發」)總經理，他負責該公司之日常運作，他於1997年加入本集團。在加入本集團前，他於1985年至1993年期間在杭州市蕭山物資局前進供應站先後歷任主辦會計，財務副理。1994年至1996年在杭州蕭山宏森物資有限公司任經理，負責經營管理工作。2003年1月出任安徽眾安房地產開發工作，任副總經理分管財務工作。2004年2月

董事及高級管理人員履歷

出任義盛專案開發工作，負責現場技術監督、建設和成本控制。2006年3月出任浙江眾安房地產開發副總經理，分管財務工作。董先生取得北京地質大學大專學歷。他在房地產公司經營管理方面擁有13年執業經驗。

顧瑩瑩，44歲，現為安徽眾安實業有限公司總經理。她負責該公司之日常運作，她於2000年加入本集團。在加入本集團前，她於1994年至2000年期間在杭州蕭山銀河房地產開發有限公司擔任銷售經理。1981年至1994年在杭州第二棉紡織廠廠長辦公室行政文員。2000年至2006年，她曾任浙江眾安房地產開發有限公司的營銷經理。2006年3月出任安徽眾安實業有限公司營銷副總經理。顧女士於2006年取得四川農業大學經濟管理專科學歷。她在房地產公司銷售及管理方面擁有15年執業經驗。

公司秘書

林友耀，46歲，乃本公司的財務總監及公司秘書。彼於2008年10月加入本集團。林先生畢業於香港城市大學，持有會計學學士學位，亦持有香港科技大學的工商管理學碩士學位。林先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員，在加入本集團前，他曾於香港的一家有國內房地產開發業務的公司工作超過2年，亦曾於三家分別於美國和香港的上市公司出任財務經理和財務總監及公司秘書約共7年，並且於香港的國際會計師事務所工作超過3年。他擁有約21年的審計、財務及會計經驗。

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈本公司及其子公司(下文稱為「本集團」)截至2009年12月31日止年度的年報及經審計財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為房地產開發、租賃及酒店管理。在回顧的年度內，主要業務的性質並無改變。

分部資料

本集團合併銷售額及對業績的貢獻超過90%來自中國，及主要來自截至2009年12月31日止年度的房地產開發業務，並載於財務報表附註4。

業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度的合併全面損益表及其於2009年12月31日的合併財務狀況表，連同本公司於2009年12月31日的財務狀況表，載於財務報表第45至53頁。

截至2009年6月30日止期間每股人民幣0.02元的中期股息已於2009年10月15日支付。本公司董事局(「董事局」)不建議派付截至2009年12月31日止年度的末期股息(2008年：無)。

發行紅股

董事局建議向於本公司於今年舉行股東周年大會之日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東發行每股面值0.10港元之新股份作為紅股(「紅股發行」)，基準為於記錄日期每持有5股普通股獲發1股紅股。紅股將予發行並於發行後入賬列為繳足，且將自發行日期起在各方面與現有股份享有同等地位。紅股發行將透過入賬至本公司股份溢價賬之若干金額予以資本化方式提供資金，惟須於本公司在今年召開之股東周年大會上獲得股東批准以及聯交所批准據此將發行之新股份上市及買賣。有關載有紅股發行進一步詳情之通函及股東周年大會通告將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

董事會報告

暫停股份過戶登記手續

本公司將自2010年6月25日至2010年6月30日暫停股份過戶登記手續，於此期間內將不會辦理任何股份過戶。為有權享有建議紅股發行及符合資格出席本公司於2010年6月30日即將舉行之股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須最遲於2010年6月24日下午4時30分前遞交於本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

財務資料概要

本集團摘錄自經審核財務報表及已重列／重新分類的過去五年的業績，以及資產、負債及少數股東權益概要載於第140頁。此概要並非經審財務報表的一部分。

房屋及設備及投資物業

年內，本集團及本公司的房屋及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

股本

年內本公司的已發行股本及購股權的變動詳情分別載於財務報表附註28及29。

儲備

於回顧年內本集團及本公司的儲備變動詳情載於合併權益變動表及財務報表附註30。

可分派儲備

於2009年12月31日，本公司的保留盈利為數人民幣5,546,000元，而本公司的股份溢價為數人民幣2,976,821,000元。經本公司股東的普通決議案批准，股息亦可從股份溢價帳或按照開曼群島公司法就此而言可獲授權的任何其它資金或帳戶宣派及支付。

購股權計劃

於2009年7月9日，董事局根據本公司股東於2009年5月15日批准的該計劃，向董事及參與者授予購股權（「購股權」）可認購本公司每股面值0.10港元的普通股（「股份」）。有關該計劃的詳情根據上市規則第17章規定披露如下：

1. 計劃的目的 : 作為向合資格參與者對本集團所作貢獻的獎勵或回報。
2. 計劃的參與者 :
 - (a) 本公司、其任何子公司或本集團任何成員公司持有股權權益的任何實體（「所投資實體」）的任何僱員（不論全職或兼職，包括任何執行董事，惟不包括非執行董事）；
 - (b) 本公司的任何非執行董事（包括獨立非執行董事）、其任何子公司或任何所投資實體；
 - (c) 向本集團任何成員公司或任何所投資實體之任何貨品或服務供應商；
 - (d) 本集團任何成員公司或任何所投資實體的任何客戶；
 - (e) 向本集團任何成員公司或任何所投資實體提供研發或其它技術支持的任何人士或實體；
 - (f) 本集團任何成員公司或任何所投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資實體所發行證券的任何持有人；
 - (g) 本集團任何成員公司或任何所投資實體任何業務領域或業務發展的任何專業或其他諮詢人或顧問；及
 - (h) 已經或可能透過合營企業、業務聯盟或其它業務安排對本集團發展及增長作出貢獻的任何其他參與者。

3. 根據該計劃可供發行股份總數 : 因行使根據該計劃及本集團任何其它購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權而將予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。
- 因行使根據該計劃及本集團任何其它購股權計劃將予授出的全部購股權(就此而言，不包括根據該計劃及本集團任何其它購股權計劃的條款已告失效的購股權)而可能予以配發及發行的股份總數，合共不得超過於通過採納該計劃的有關決議案之日已發行股份數目的10%。
4. 根據該計劃可供發行的股份總數: 於通過採納該計劃的有關決議案當日(即2009年5月15日)本公司根據該計劃可供發行股份194,267,200股(相當於已發行股本總數10%)，亦相當於本公司於本報告日期已發行股本總數10%。
5. 根據該計劃每名參與者的最高配額 : 每名參與者因行使於任何12個月內根據購股權計劃及本集團任何其它購股權計劃(如有)獲授之購股權(包括已行使或尚未行使之購股權)而已獲發行及可能獲發行之股份總數，不得超過當時本公司已發行股本1%(「個人上限」)。倘再授出購股權將導致有關參與者因行使於截至及包括再獲授購股權當日止12個月內根據購股權計劃及本集團任何其它購股權計劃(如有)已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已獲發行及將獲發行之股份超過逾個人上限，則必須於股東大會上獲得股東批准，而有關參與者及其聯繫人不得參與投票。

6. 於購股權可獲行使前必須持有購股權的最低期限及購股權的行使期限 : 除非由董事另行釐定並於給予承授人的要約中載明，否則該計劃下並無有關購股權可獲行使前持有購股權的最短期限。購股權可依據該計劃條款於董事釐定及知會各承授人的期間內隨時行使，該期間可於作出批授購股權建議當日後的日子開始，惟無論如何不得超過於授出購股權當日起計十年，並受其提前終止條文所限。
7. 接納購股權時應付款項及必須作出付款的期限 : 於接納授出購股權時須支付1港元象徵式金額及購股權可自授出購股權要約之日期起21日內由參與者接納。
8. 釐定行使價的基準 : 行使價為以下三者中的最高者：股份面值；股份於授出日期在聯交所的收市價；及股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。
9. 該計劃的剩餘有效期 : 該計劃將於2019年5月14日屆滿。

尚未行使購股權

於回顧年初及年終已根據該計劃授出的可認購本公司新股份的尚未行使購股權詳情如下：

參與者姓名	於2009年	已授出	已行使 購股權數目	已註銷 購股權數目	已失效 購股權數目	於2009年
	1月1日 尚未行使	購股權數目 (附註1)				12月31日 尚未行使
第1類：董事						
施侃成		2,400,000				2,400,000
沈條娟		1,200,000				1,200,000
樓一飛		1,100,000				1,100,000
張堅鋼		1,100,000				1,100,000
貝克偉教授		300,000				300,000
王曙光教授		300,000				300,000
陸海林博士		300,000				300,000
董事合計		6,700,000				6,700,000
第2類：僱員		16,400,000				16,400,000
第3類：貨品或服務供應商		2,000,000				2,000,000
第4類：其它		14,900,000				14,900,000
總計		40,000,000				40,000,000

董事會報告

附註 1

該等購股權於 2009 年 7 月 9 日授出，行使價為每股 3.10 港元，而股份於緊接授出日期前的收市價為 3.02 港元。

該等購股權可自 2009 年 7 月 9 日起至 2019 年 7 月 8 日止期間（「購股權期間」）隨時行使，但每名承授人可行使的最高購股權數目不得超過：

- (a) 由授出日期首周年屆滿起至緊接授出日期第二個周年前當日止期間，其購股權總數之 20%；
- (b) 由授出日期第二個周年起至緊接授出日期第三個周年前當日止期間，其購股權總數之 20%；
- (c) 由授出日期第三個周年起至緊接授出日期第四個周年前當日止期間，其購股權總數之 20%；
- (d) 由授出日期第四個周年起至緊接授出日期第五個周年前當日止期間，其購股權總數之 20%；及
- (e) 由授出日期第五個周年起至緊接授出日期第六個周年前當日止期間，其購股權總數之 20%。

惟任何於上述各行使期結束時尚未行使的購股權，均可撥入下一個行使期及往後期間，並可於購股權期間屆滿前行使。

年內所授出購股權之公允價值約為人民幣 70,133,000 元（2008 年：無）。有關購股權計劃之其它詳情載於財務報表附註 29。

優先購買權

本公司的公司章程或開曼群島公司法沒有優先購買權的條文，使本公司有責任以按比例基準向現有股東提呈發售新股份。

主要客戶及供貨商

本集團五大客戶應佔的銷售額，佔本集團在回顧的年度內綜合收入少於 10%。

本集團五大供貨商應佔的採購額，佔本集團於回顧年內採購總額 31.8%。

本集團最大的供貨商佔本集團於回顧年內採購總額的 11.4%。

本公司董事、其聯繫人或任何股東（就董事所知擁有本公司股本超過 5%）概無於本集團任何五大客戶擁有任何權益。

董事

於2009年12月31日及直至本報告刊發日期的在任董事如下：

執行董事

施侃成先生(又名施中安)
樓一飛先生
沈條娟女士
張堅鋼先生

獨立非執行董事

貝克偉教授
王曙光教授
陸海林博士

本公司已接獲獨立非執行董事各自就其獨立性根據上市規則第3.13條發出的年度確認書。根據該確認書，本公司認為所有獨立非執行董事為獨立。

董事於合同的權益

並無於回顧年內或年終時仍有效且董事擁有重大權益的重要合約。

董事及高級管理層的履歷

本公司的董事及高級管理層的履歷詳情載於年報的第27至第31頁。

董事的服務合同

施侃成先生、張堅鋼先生、樓一飛先生及沈條娟女士各自己與本公司訂立服務合同，據此他/她同意擔任執行董事，由2007年11月1日起計，為期三年。

概無董事(包括擬於本公司即將舉行的股東周年大會上重選的董事)已與本公司訂立服務合同，而不能釐定於一年內不用支付補償(法定補償以外)。

董事的薪酬

董事的袍金須於股東大會上獲得股東批准。其它酬金乃由本公司董事局參考董事之職務、職責以及本集團之表現及業績而釐定。

董事會報告

董事及主要行政人員於證券的權益及淡倉

於2009年12月31日，董事及本公司的主要行政人員於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊所記錄，或在其它情況下根據標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)者如下：

於本公司持有的股份數目及權益性質：

董事姓名	身分	所持證券數目及類別	權益概約百分比	好／淡倉
施侃成先生	受控制法團的權益 (附註)	本公司股本 0.1港元的股份 (「股份」) 1,357,300,000股	69.87%	好倉

附註：此等股份由Whole Good Management Limited持有，其全部已發行股本完全由施侃成先生實益擁有。

於本公司相關股份的好倉：

董事姓名	身分	相關股份數目 (附註)	佔本公司 已發行股本 概約百分比
施侃成	實益擁有人	2,400,000	0.12
沈條娟	實益擁有人	1,200,000	0.06
張堅鋼	實益擁有人	1,100,000	0.06
樓一飛	實益擁有人	1,100,000	0.06
貝克偉	實益擁有人	300,000	0.02
王曙光	實益擁有人	300,000	0.02
陸海林	實益擁有人	300,000	0.02

附註：該等指根據本公司採納之該計劃所授予彼等各位的購股權獲行使時將配發及發行予各董事的股份數目(如本公司於2009年7月9日所公佈的公告)。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證擁有任何權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其它情況下須根據上市公司董事證券交易標準守則知會本公司及聯交所。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報所披露者外，於年內任何時間，沒有以授予任何董事或他們各自的配偶或18歲以下的子女權利，透過收購本公司或任何其它法團股份或債權證的方式獲得利益，或由他們行使任何該等權利；或本公司或其任何控股公司、同集團子公司及子公司沒有作為任何安排的訂約方，使董事、他們各自的配偶或18歲以下的子女於任何其它法團獲得該等權利。

重大合同

沒有控股股東或其任何子公司於年內訂立對本公司或子公司具重要性的任何合同。

主要股東

於2009年12月31日，如根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的人士(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

名稱	身分	所持股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比	好/淡倉
Whole Good Management Limited (附註)	實益擁有人	1,357,300,000	69.87%	好倉
Atlantis Investment Management Limited	投資經理	156,000,000	8.03%	好倉

附註： Whole Good Management Limited的全部已發行股本完全由施侃成先生實益擁有。施侃成先生為Whole Good Management Limited的唯一董事。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，沒有人士(董事或本公司的主要行政人員除外)於本公司的股份及相關股份擁有權益或淡倉，須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊。

關聯方及關聯交易

本集團重大關聯方交易詳情載於財務報表附註31。

截至2009年12月31日止年度內沒有交易按照上市規則須作為不獲豁免關聯交易或不獲豁免持續關聯交易予以披露。本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

公眾持股量的充足性

根據本公司公開可得的資料，及如董事所知，於本年報刊發前的最後實際可行日期，本公司維持充足的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2009年12月31日止年度內，本公司並無根據本公司於2009年5月15日舉行的股東周年大會上獲股東授予董事購回股份之一般授權，於聯交所購回本公司股份。

於截至2009年12月31日止年度內，本公司或其它任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何市證券。

慈善捐款

於回顧年度內，本集團作出的慈善捐款為數人民幣374,000元(2008年：人民幣4,313,000元)。

結算日後事項

除已於本集團的公告披露者外，自結算日後至本年報日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

核數師

安永會計師事務所告退，而於即將舉行的股東周年大會上，將提呈決議案，重新委任安永會計師事務所為本公司的核數師。

代表董事局
眾安房產有限公司

董事長
施侃成

中華人民共和國，2010年4月26日

獨立核數師報告



致眾安房產有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

我們已審核載於第45頁至132頁的眾安房產有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)財務報表，此財務報表包括在2009年12月31日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併全面損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)和香港公司條例編製並且真實和公允地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編製及真實和公允地列報相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅為貴公司編製，而並不可作其它目的。我們概不就本報告的內容對其它任何人士負責或承擔責任。

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

審核涉及為獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核證據的執行程式。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實且公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據國際財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團在2009年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2010年4月26日

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	5	1,624,476	1,437,841
銷售成本		(1,075,750)	(941,291)
毛利		548,726	496,550
其它收入	5	18,710	57,475
銷售及分銷成本		(41,228)	(45,387)
行政開支		(106,830)	(101,607)
其它開支		(42,444)	(60,851)
投資物業的公允價值增加	14	293,743	104,235
財務費用	6	(437)	(8,240)
持續經營業務除稅前利潤	7	670,240	442,175
所得稅開支	9	(227,975)	(159,860)
年內利潤		442,265	282,315
以下應佔：			
母公司股東	10	408,917	253,986
少數股東權益		33,348	28,329
		442,265	282,315
本公司普通股持有人應佔 每股盈利(人民幣)	12		
基本及攤薄		21分	13分

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

	附註	截至 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		442,265	282,315
其它全面收益			
換算海外子公司財務報表產生之匯兌差額		1,420	(53,321)
年內全面收益總額		443,685	228,994
以下應佔：			
母公司股東	10	410,337	200,665
少數股東權益		33,348	28,329
		443,685	228,994

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

合併財務狀況表

	附註	於 12 月 31 日	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備	13	190,812	200,739
投資物業	14	1,608,800	1,146,500
開發中物業	15	1,275,367	1,034,200
商譽	16	–	15,292
可供出售投資	17	3,300	3,300
預付土地租賃款項	22	1,692,205	–
遞延稅項資產	18	34,404	20,188
總非流動資產		4,804,888	2,420,219
流動資產			
持作銷售已落成物業		391,516	219,171
開發中物業	15	675,555	1,326,318
存貨		7,193	3,549
應收帳款	20	14,318	10,857
預付款、按金及其它應收款項	21	451,621	677,808
抵押存款	23	29,348	16,343
現金及現金等價物	23	891,787	1,652,098
總流動資產		2,461,338	3,906,144
流動負債			
應付帳款	24	628,570	485,222
其它應付款項及應計費用	25	335,950	287,585
客戶預付款	26	175,194	368,986
計息銀行貸款及其它借款	27	173,753	142,117
應付稅項	9	337,209	251,139
總流動負債		1,650,676	1,535,049
淨流動資產		810,662	2,371,095
總資產減流動負債		5,615,550	4,791,314

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

	附註	於 12 月 31 日	
		2009 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
總資產減流動負債		5,615,550	4,791,314
非流動負債			
計息銀行貸款及其它借款	27	891,036	521,789
遞延稅項負債	18	300,074	227,073
總非流動負債		1,191,110	748,862
淨資產		4,424,440	4,042,452
權益			
本公司股東應佔股權			
已發行股本	28	185,339	185,339
儲備	30	4,094,690	3,707,687
擬派末期股息	11	-	38,853
		4,280,029	3,931,879
少數股東權益		144,411	110,573
總權益		4,424,440	4,042,452

施侃成
董事長兼董事

沈條娟
董事

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

合併權益變動表

截至2008年12月31日止年度

	母公司股東應佔											少數股東 權益	總權益
	已發行	股份		股本	法定盈餘	法定	滙兌波動		擬派				
	股本	溢價帳	實繳盈餘	準備金	公積金	準備金	準備金	保留盈利	末期股息	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
附註	附註28	附註30(a)	附註30(b)	附註30(c)	附註30(d)	附註30(d)							
2008年1月1日	190,808	3,094,116	39,318	9,766	61,648	6,104	(26,804)	479,337	-	3,854,293	81,681	3,935,974	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(53,321)	253,986	-	200,665	28,329	228,994	
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	248	248	
購回及註銷股份	(5,469)	(117,295)	-	-	-	-	-	-	-	(122,764)	-	(122,764)	
視作購買少數股東權益	-	-	-	(315)	-	-	-	-	-	(315)	315	-	
擬派末期股息	11	-	-	-	-	-	-	(38,853)	38,853	-	-	-	
由保留盈利轉撥	-	-	-	-	46,288	1,737	-	(48,025)	-	-	-	-	
2008年12月31日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	107,936	7,841	(80,125)	646,445	38,853	3,931,879	110,573	4,042,452	

附註構成合併財務報表不可分割的部分。

合併權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	母公司股東應佔												少數股東 權益	總權益
	已發行股本	股份溢價	實繳盈餘	股本準備金	購股權 準備金	法定盈餘 公積金	法定 準備金	匯兌波動 準備金	保留盈利	擬派 末期股息	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
附註	附註28	附註30(a)	附註30(b)	附註30(c)	附註29	附註30(d)	附註30(d)							
2009年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	-	107,936	7,841	(80,125)	646,445	38,853	3,931,879	110,573	4,042,452	
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,420	408,917	-	410,337	33,348	443,685	
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490	
股權結算購股權安排	29	-	-	-	15,519	-	-	-	-	-	15,519	-	15,519	
2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	(38,853)	-	(38,853)	
2009年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	-	(38,853)	-	(38,853)	
擬派2009年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
由保留盈利轉撥	-	-	-	-	-	7,493	393	-	(7,886)	-	-	-	-	
2009年12月31日	185,339	2,976,821*	39,318*	9,451*	15,519*	115,429*	8,234*	(78,705)*	1,008,623*	-	4,280,029	144,411	4,424,440	

* 綜合財務狀況表內呈列的儲備包括人民幣4,094,690,000元(2008年：人民幣3,707,687,000元)。

附註構成合併財務報表不可分割的部分。

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營業務的現金流量			
除稅前利潤		670,240	442,175
調整：			
折舊	7, 13	16,425	15,996
土地使用權攤銷	7, 15	-	11,296
預付款、按金及其它應收款項撤銷	7	6,247	-
其它應收款項減值	7, 21	18,000	-
出售房屋及設備項目收益	5	(548)	-
投資物業的公允價值增加	7, 14	(293,743)	(104,235)
商譽減值	7, 16	15,292	48,636
購股權計劃	7, 29	15,519	-
財務費用	6	437	8,240
利息收入	5	(18,327)	(54,709)
開發中物業增加		429,542	367,399
持作銷售已落成物業減少		(738,000)	(782,011)
應收帳款增加		1,049,671	910,844
預付款、按金及其它應收款項減少		(3,461)	(10,857)
長期預付款增加		202,043	84,675
存貨增加		(1,692,205)	-
應付帳款增加		(3,644)	(3,549)
應付票據減少		143,348	79,067
應付票據減少		-	(196)
其它應付款項及應計費用增加/(減少)		21,284	(1,763)
客戶預付款減少		(193,792)	(932,735)
經營業務所用的現金		(785,214)	(289,126)
已收利息		18,327	49,372
已付利息		(43,256)	(64,283)
已付中國所得稅及土地增值稅		(83,120)	(62,508)
經營業務耗用的現金流量淨額		(893,263)	(366,545)

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營業務耗用的現金流量淨額		(893,263)	(366,545)
投資業務的現金流量			
收購子公司	35	(173,603)	(187,506)
購買投資物業		(1,947)	(216)
購買房屋及設備項目		(5,207)	(9,376)
出售房屋及設備項目所得款項		1,627	1,515
購買可供出售投資		-	(3,300)
抵押存款增加		(13,005)	(16,147)
投資業務耗用的現金流量淨額		(192,135)	(215,030)
融資活動的現金流量			
少數股東出資		490	248
購回及註銷股份		-	(122,764)
已付股息		(77,706)	
新計息銀行借款		643,000	19,100
償還計息銀行借款		(242,117)	(648,107)
融資活動產生/(耗用)的現金流量淨額		323,667	(751,523)
現金及現金等價物減少淨額		(761,731)	(1,333,098)
年初現金及現金等價物		1,652,098	3,038,517
匯率變動的影響，淨額		1,420	(53,321)
年末現金及現金等價物		891,787	1,652,098
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘以及定期存款	23	891,787	1,652,098

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

財務狀況表

	附註	12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於子公司的權益	19	996,598	1,018,948
房屋及設備	13	518	576
總非流動資產		997,116	1,019,524
流動資產			
應收子公司款項	19	2,027,699	1,958,224
預付款、按金及其它應收款項	21	771	839
現金及現金等價物	23	23,424	62,797
總流動資產		2,051,894	2,021,860
流動負債			
應付子公司款項	19	116,653	116,828
其它應付款項及應計費用	25	1,676	1,867
總流動負債		118,329	118,695
淨流動負債		1,833,565	1,903,165
總資產減流動負債		2,930,681	2,922,689
淨資產		2,930,681	2,922,689
權益			
已發行股本	28	185,339	185,339
儲備	30	2,745,342	2,698,497
擬派末期股息	11	-	38,853
總權益		2,930,681	2,922,689

施侃成
董事長兼董事

沈條娟
董事

附註組成合併財務報表不可分割的部分。

1. 公司資料

眾安房產有限公司(「本公司」)在2007年3月13日根據開曼群島公司法(修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本集團主要從事物業開發、租賃及酒店營運。年內，本集團的物業開發項目位於中國浙江和安徽省。年內本集團的主營業務性質並無發生重大變動。

依本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Whole Good Management Limited，一家在2007年5月3日在英屬維京群島註冊成立的公司。本公司董事長兼執行董事及首席執行官施侃成先生全資擁有Whole Good Management Limited。

2.1 編製基準

本財務報表按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編制，而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)及國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋常務委員會批准當時生效的準則及詮釋，以及香港公司條例的披露規定。除投資物業如以下所述的會計政策按公允價值計量外，本合併財務報表乃按照歷史成本原則編制。除有特別註明外，本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2009年12月31日止年度的財務報表。除本附註2第一段所述者外，子公司的業績自收購日期(即集團取得控制權之日)起全面合併入帳，一直合併入帳直至失去控制權之日為止。所有集團內公司間交易及結餘所產生的收入、開支及未變現損益已於編制合併財務報表時全數抵銷。

財務報表附註

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

本年度內收購的子公司已用會計併購法入帳。該方法指將企業合併成本分配到收購日取得的可辨認資產和承擔的負債和或有負債的公允價值上。收購成本按所支付的資產、發行的權益工具以及發生或所承擔的負債在交易日的公允價值總值，再加上直接歸屬於收購活動的成本計量。

少數股東權益代表外部股東佔本公司子公司的業績及淨資產的權益。收購少數股東權益採用權益概念法入帳，據此所收購淨資產應佔代價及帳面值的差額作為權益交易入帳。

2.2 會計政策變動及披露

對於本年度之財務報表，本集團已採納了下列新訂及經修訂之國際財務報告準則。

- 國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號之修訂
國際財務報告準則第1號首次執行國際財務報告準則和國際會計準則第27號—合併財務報表和單獨財務報表—於附屬公司、合營企業和聯營企業的投資成本之修訂
- 國際財務報告準則第2號之修訂
國際財務報告準則第2號以股份支付—歸屬條件及注銷之修訂
- 國際財務報告準則第7號之修訂
國際財務報告準則第7號金融工具：披露—增強金融工具披露之修訂
- 國際財務報告準則第8號
經營分部
- 國際會計準則第1號(經修訂)
財務報表的呈列
- 國際會計準則第23號(經修訂)
借貸成本
- 國際會計準則第32號及國際會計準則第1號之修訂
國際會計準則第32號金融工具：列報和國際會計準則第1號財務報表的呈列—認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第9號及國際會計準則第39號之修訂
國際財務報告詮釋委員會—詮釋第9號嵌入衍生工具的重估及國際會計準則第39號金融工具：確認和計量—嵌入衍生品之修訂
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第13號
客戶忠誠計劃
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第15號
興建房地產之協議
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第16號
境外業務投資淨額對沖
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第18號
客戶資產轉換
- 改進國際財務報告準則(2008年5月)
對若干國際財務報告準則之修訂

2.2 會計政策變動及披露(續)

採用這些新訂及經修訂之國際財務報告準則之主要影響如下：

國際財務報告準則第1號首次執行國際財務報告準則與國際會計準則第27號合併財務報表和單獨財務報表－於附屬公司、合營企業和聯營企業的投資成本之修訂

國際財務報告準則第1號之修訂允許國際財務報告期初中投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的初期投資成本以符合國際會計準則第27號或實際確認成本計價。

國際會計準則27號之修訂要求所有來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司股息均於母公司單獨財務報表之損益中確認。不再需要區分收購前及收購後。然而，該等股息之支付要求本集團考慮是否有減值跡像。此修訂僅於未來適用。由於本集團並非首次採用國際財務報告準則，國際財務報告準則第1號之修訂不適用於本集團。

國際財務報告準則第2號以股份支付－歸屬條件及注銷之修訂

國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第2號之修訂，闡述歸屬條件之定義並訂明取消獎勵之處理方式。本集團於2009年1月1日採納此項修訂，惟並無對本集團之財務狀況或表現造成影響。

國際財務報告準則第7號金融工具：披露－增強金融工具披露之修訂

國際財務報告準則第7號之修訂要求就公允價值計量及流動風險作出額外披露。每一類別的金融工具，應各自按輸入數據來源，以三層構架披露公允價值。此外，第三層公允價值計量的期初餘額與期末餘額之間，以及第一層與第二層公允價值之間的重大轉移，現在必須作出調節。於2009年12月31日，本集團並無任何以公允價值計量的金融資產及負債。此修訂亦就衍生交易及用作流動性管理之資產的流動風險披露要求作出澄清。經修訂流動風險披露載於本財務報表附註37。

國際財務報告準則第8號經營分部

國際財務報告準則第8號取代國際會計準則第14號分部報告。本集團認為，根據國際財務報告準則釐定的呈報分部不同於先前根據國際會計準則第14號識別的業務分部。該經修訂呈列及披露(包括相關經修訂比較資料)載列於附註4。

2.2 會計政策變動及披露(續)

國際會計準則第1號(經修訂)財務報表的呈列

經修訂的國際會計準則第1號介紹了財務報表呈列與披露的變化。經修訂的準則，區分了持有者和非持有者權益變動。權益變動表只包括與持有者交易的詳情，而所有非持有者權益變動作為單項予以列報。此外，該準則亦引入綜合收益表，將於損益中確認收入及費用項目，連同所有已直接於持有者權益內確認之其它收益和損失項目，於單獨報表內或兩個聯繫報表內予以呈列。本集團選擇於單獨報表內呈列。

國際會計準則第23號(經修訂)借貸成本

經修訂的國際會計準則第23號要求直接用於採購、建造或生產符合條件之資產的借貸成本資本化。由於本集團現階段對借貸成本的政策符合此修訂，故此修訂對本集團的財務狀況或經營業績無影響。於本年度內，人民幣43,400,000元借貸成本被資本化包含於在建工程符合條件之資產，載於本財務報表附註6中。

國際會計準則第32號金融工具：列報與國際會計準則第1號財務報表的呈列－認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂

國際會計準則第32號之修訂規定，當可認沽金融工具及清盤時產生特定責任的工具符合若干指定特徵時，可獲有限豁免，並被分類為權益。國際會計準則第1號之修訂要求披露有關分類為權益的該等可沽售財務工具及負債的若干資料。由於本集團無此類財務工具或負債，此修訂對本集團的財務狀況或經營業績無影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號嵌入式衍生工具的重估與國際會計準則第39號金融工具：確認和計量－嵌入式衍生品之修訂

國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號之修定規定，實體將混合式財務資產按公允價值計入損益類別重分類至其它類別時，須評估嵌入式衍生工具是否須從主合同中分離。該評估根據實體首次成為合約訂約方的日期及令合約現金流出現重大變動的任何合約修訂的修訂日期的較遲者當日的情況進行。國際會計準則第39號之修定規定，如果一項嵌入式衍生工具不能被可靠計量，則整份混合財務工具仍須分類為按公允價值計量且其變動計入損益類金融工具。此修訂對本集團的財務狀況或經營業績無影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 13 號客戶忠誠計劃

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 13 號規定，在銷售交易過程中，授予客戶忠誠抵免將入帳列為銷售交易的獨立組成部分。所以取代的部分公允價值應當分配到獎勵中並予以遞延，並在獎勵兌現期間確認為收入。由於本集團無客戶忠誠計劃，故此詮釋對本集團的財務狀況或經營業績無影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號興建房地產之協議

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號闡述何時及如何將房地產建造協議根據國際會計準則第 11 號建造合同，入賬列作建造合同，或根據國際會計準則第 18 號收入，入賬列作商品銷售或服務協議。由於本集團現時沒有有關建築合同，故該詮釋並無對本集團的財務狀況或經營業績造成任何影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 16 號境外業務投資淨額對沖

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 16 號為境外業務投資淨額對沖提供了指導。它包括了 (i) 套期會計處理方式只適用於來自外國業務功能貨幣與母公司貨幣折算差異；(ii) 套期工具可以被集團內任何單體持有；及 (iii) 當處置外幣業務，與淨投資和套期工具相關的累計收益與虧損應被確認為有效的套期並用重分類調整重新轉為損益。由於本集團現階段無境外業務投資淨額對沖事項，該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績無影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號客戶資產轉換

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號為從客戶接收到物業、廠房及設備或用於取得或建造這些項目之現金的會計處理提供了指導，前提是此項目是用於聯繫客戶或提供客戶持續的貨物或勞務，或兩者兼之。由於本集團現階段無此類交易，該詮釋對本集團的財務狀況或經營業績無影響。

2.2 會計政策變動及披露(續)

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號客戶資產轉換(續)

於 2008 年 5 月，國際會計準則理事會頒佈了其對國際財務準則之首次改進，當中載列對多項國際財務報告準則之修訂。除了經修訂的國際財務報告準則第 5 號持有待售的非流動資產和終止經營－計劃出售於子公司的控股權益從二零零九年七月一日起生效外，本集團於二零零九年一月一日起採用其它經修訂的準則。雖然採用了某些經修訂的準則改變了會計政策，但上述修訂對本集團無重大財務影響。適用本集團之主要修訂詳列如下：

- 國際會計準則第 1 號財務報表之呈報：根據國際會計準則第 39 號，被列入未交易而持有之資產或負債不會於財務狀況表中自動分類為流動資產及負債。
- 國際會計準則第 16 號物業、廠房及設備：將「扣減出售成本後的公允價值」取代「淨售價」，並載明物業、廠房及設備的可收回數額是以資產公允價值扣減銷售成本與資產使用價值兩者之間的較高者。
- 國際會計準則第 23 號借貸成本：借貸成本的定義被修訂為合併兩種類型的「借貸成本」為一種，即根據國際會計準則第 39 號，使用實際利率法計算利息費用。
- 國際會計準則第 28 號於聯營公司的投資：闡述於聯營公司的投資於進行減值測試時作為一項單一資產，且並無減值單獨分配至計入投資結餘的商譽內。
- 國際會計準則第 36 號資產減值：當折現現金流用於估計公允價值與出售成本的差額時，須另行披露所採用的折扣率及增長率等，且須與使用折現現金流估計使用價值所要求的披露一致。
- 國際會計準則第 38 號無形資產：關於廣告及促銷活動的開支，會當本集團有權獲得商品或已收取服務時確認為一項費用。

在極少情況下，有關，若有說服性證據以支持採用直線法以外的方法對無形資產進行攤銷的指引已被刪除。

- 國際會計準則第 40 號投資物業：修訂界定範圍，即於未來將作為投資物業的興建或開發中的物業，被分類為投資物業。本集團已 2009 年 1 月 1 日起應用該修訂。

2.2 會計政策變動及披露(續)

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

本集團尚未於本財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂之國際財務報告準則。

- | | |
|----------------------------|--|
| • 國際財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採用國際財務報告準則 ¹ |
| • 國際財務報告準則第1號之修訂 | 修訂國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則一對首次採用者之額外豁免 ² |
| • 國際財務報告準則第2號之修訂 | 國際會計財務報告準則第2號集團以現金結算的股份支付交易 ² |
| • 國際財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ¹ |
| • 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁶ |
| • 國際會計準則第24號(經修訂) | 關連人士披露 ⁵ |
| • 國際會計準則第27號(經修訂) | 合併及獨立財務報表 ¹ |
| • 國際會計準則第32號之修訂 | 國際會計準則第32號金融工具：呈報一供股的分類之修訂 ³ |
| • 國際會計準則第39號之修訂 | 國際會計準則第39號金融工具：確認和計量一合資格對沖項目之修訂 ¹ |
| • 國際財務報告詮釋委員會一詮釋第14號之修訂 | 國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號最低資金要求預付款項 ⁵ |
| • 國際財務報告詮釋委員會一詮釋第17號 | 向擁有着分配非現金資產 ¹ |
| • 國際財務報告詮釋委員會一詮釋第19號 | 以權益工具注銷財務負債 ⁴ |
| • 2008年5月頒佈的國際財務報告準則第5號之修訂 | 國際財務報告準則第5號持有待售非流動資產及已終止業務一出售附屬公司控制性權益計劃之修訂 ¹ |

除上文所述者外，國際財務報告準則2009年亦頒佈了一系列修改，主要旨在刪除不一致內容以及澄清字句。國際財務報告準則第2號、國際會計準則第38號、國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號、國際財務報告委員會詮釋第16號於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效；國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第8號、國際會計準則第1號、國際會計準則第17號、國際會計準則第18號、國際會計準則第36號及國際會計準則第39號之修訂於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均有不同的過渡條文。

¹ 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂的國際財務報告準則之影響。

2.3 主要會計政策概要

子公司

子公司乃財政及營運決策由本公司直接或間接控制，從其經營中取得利益的實體。

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的損益表。本公司對子公司的投資按扣除任何減值損失後的成本列示。

商譽

因收購產生的商譽初步按成本值計量，指業務合併成本超過本集團對被收購人已收購的可識別資產及於收購日期承擔的負債及或有負債的淨公允所享有的權益之間的差額。

由收購而產生的商譽在合併財務狀況表中確認為一項資產，初始以成本計量，之後以成本扣減任何累計減值損失列示。

商譽的帳面值至少每年審閱一次或應任何事項的發生或環境的變化顯示帳面值可能發生減值時不定期地進行審閱以確定商譽是否已發生減值。就減值測試而言，商譽自收購日起分配至本集團各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其它資產或負債被分配至該現金產出單元或單元組。

是否發生減值是通過評估商譽所分配至現金產出單元(組)決定的，倘現金產出單元(組)之可收回金額低於該單元之帳面值，則確認商譽減值損失。商譽減值損失不會在後續的期間被轉回。

當出售由商譽形成的那部份現金產出單元(組)或其部份業務時，與此業務相關聯的商譽應計入該被出售單元或業務的帳面值，以釐定該出售行為的盈虧。在此種情況下商譽的計量應基於該業務的相關價值及現金產出單元所佔總體資產比重。

超過企業合併時的成本

本集團所享有的對被收購人可識別資產、負債及或有負債的公允價值的權益超過收購子公司的成本的部份，在重新評估之後，即時於損益表確認。

2.3 主要會計政策概要(續)

除商譽外的非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、持作銷售已落成物業、開發中物業、投資物業、商譽及非流動資產)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則需估計該資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其它資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產帳面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值損失計入發生當期的損益表中按已減值資產的功能所分類的項目中，並保持一致。若資產按經重估金額列值，則減值損失按照該經重估資產的有關會計政策入帳。

於每一報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產帳面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的帳面金額(減去任何攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入其發生當期的損益表，若資產按經重估金額列值，則減值損失的轉回按照該經重估資產的有關會計政策入帳。

關聯方

倘符合下列條件，則被視為本集團的關聯方：

- (a) 該方直接或通過一間或多間公司間接：(i)控制本集團、由本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有能對本集團產生重大影響的權益；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為一間聯營公司；
- (c) 該方為一間共同控制實體；

2.3 主要會計政策概要(續)

關聯方(續)

- (d) 該方為本集團或其母公司的重要管理層的成員；
- (e) 該方為(a)或(d)中提述的任何個人的家族直系近親親屬；
- (f) 該方為由(d)或(e)中提述的任何個人控制、共同控制或重大影響的實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團僱員或任何為本集團關聯方的僱用後福利計劃的受益人。

房屋及設備及折舊

除在建工程(「在建工程」)外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入帳。房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益表。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分物業、廠房及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

折舊乃按每項房屋及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計殘值。就此採用的估計剩餘價值及可使用年限如下：

	可使用年限	剩餘價值
房屋	20年	5%至10%
機器	10年	5%
辦公室設備	5年	5%
汽車	5年	5%

倘部份房屋及設備項目擁有不可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部份分配及各部份分別計提折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日經審核及適當調整。

2.3 主要會計政策概要(續)

房屋及設備及折舊(續)

倘預計使用或銷售房屋及設備項目將不能帶來任何未來經濟利益，則初步確認的房屋及設備及任何重大部分須終止確認。於該資產終止確認的年度，銷售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產帳面值兩者間的差額於損益表確認。

在建工程指正在進行的翻新工程，按成本值減任何減值後入帳，毋須折舊。成本主要括於建築期內的直接成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類列為適當類別的房屋及設備。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益(包括以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的租賃物業權益)。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。於初步確認後，由本集團委聘的獨立專業估值師估值的投資物業按反映資產負債表日市況的公允價值列帳。

投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。

投資物業報廢或銷售時形成的收益或虧損於報廢或銷售的年度損益表中確認。

就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公允價值與其先前帳面值之間的差額於損益表確認。如果建設中的投資物業的公允價值不能可靠確定，但預期該物業的公平值將能夠在建設完工時可靠確定，則該建設中的投資物業按成本計量，直至其公允價值能夠可靠確定或建設完工為止(以較早發生者為準)。

開發中物業

開發中物業均計劃在落成後持作銷售。在落成後，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳，包括土地成本、建築成本、借款費用、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其它成本。

2.3 主要會計政策概要(續)

開發中物業(續)

計劃持作銷售並預期由資產負債表日起計會在 12 個月內完成的開發中物業列為流動資產。

計劃持作銷售並預期由資產負債表日起計會在 12 個月以後完成的開發中物業列為非流動資產。

持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業於資產負債表日按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已基於現行市況，考慮銷售價格，並減去估計銷售物業所產生的成本。

經營租賃

將資產擁有權的所有報酬及風險實質歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃的應收租金則在總租期內以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃的應付租金在總租期內以直線法計入損益表。

經營租賃項下的預付土地租賃費用最初按成本列報，並於其後以直線法在租約年期內確認。

投資及其它金融資產

初始確認及計量

根據國際會計準則第 39 號之界定，金融資產分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產；貸款及應收款項和可供出售金融資產，或分為指定於實際對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。本集團決定按初始確認分類其金額資產，金融資產在初始確認時都以公允價值計量，倘若不屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，其初始成本應為可直接歸屬於該金融資產的交易成本。

2.3 主要會計政策概要(續)

投資及其它金融資產(續)

初始確認及計量(續)

所有金融資產常規買賣均於交易日確認，即本集團承諾購買或者出售該項資產的日期。所謂常規買賣乃指需按法規規定或市場慣例在一定期間內轉移資產的交易。

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、應收帳款及其它應收款項、應收貸款、有報價及無報價金融工具，以及衍生金融工具。

其後計量

其後計量的金融資產視其以下分類而定：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，包括為交易而持有的金融資產。如果於近期為銷售收購的金融資產，此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(按國際會計準則第39號定義)中對沖工具的衍生金融工具。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產於財務狀況表按公允價值列帳，而公允價值變動於損益表財務內確認。該等公允淨值變動並未包括根據下文「收入確認」所載政策確認的該等金融資產的任何股息。

本集團評估以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(持作交易)以估計其是否仍適合於短期內予以出售。當交易市場不活躍和管理者出售有關資產之意圖在可預見之將來會發生重大變動，致使此類金融資產無法進行交易，本集團或會謹慎地對其進行重新分類。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產會根據資產性質而重新分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期日投資。

就內嵌於主合約的衍生工具而言，如果其經濟特徵及風險並不與該等主合約密切相關，且持有主合約並非用作交易或指定按公允價值計入損益，則其列作獨立衍生工具並按公允價值記帳。該等內嵌式衍生工具按公允價值計量，而公允價值變動於損益表確認。只有當合約變動導致大幅修改將另行需要的現金流量時，方會對合約進行重估。

2.3 主要會計政策概要(續)

投資及其它金融資產(續)

其後計量(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可確定回收金額的但缺乏活躍市場的非衍生性金融資產。初始計量後，該等資產的價值其後以實際利率法計算的攤餘成本減去任何減值準備確定。計量攤餘成本時已考慮到獲得時產生的任何折價或溢價，包括構成實際利率及交易成本的費用。當貸款及應收款項出現減值或終止確認為資產時，其盈虧均在損益表中反映。實際利率攤銷計入損益表中的財務收益內。減值虧損在損益表的其它開支中確認。

可供出售金融資產

可供出售金融投資為上市及非上市股本證券中的非衍生金融資產。分類持作出售的股本投資指既不是分類為持作交易亦非指定按公允價值計入損益的資產。此類別中的債務證券指擬持作不確定期限且可因應流動性需要或市況變動出售的資產。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，而未變現收益或損失於可供出售投資估值儲備內確認為其它全面收益，直到該投資終止確認(此時累計收益或虧損於損益表的其它收益內確認)，或直到該投資被認定發生減值(此時累計收益或虧損於損益表確認並從可供出售投資估值儲備剔除)。按照以下所述「收入確認」所載的政策，已收的利息及股息作為「其它收入」記入損益表，並分別列示為利息收入及股息收入。

如果非上市的權益性證券的公允價值由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去任何減值損失計量。

2.3 主要會計政策概要(續)

投資及其它金融資產(續)

其後計量(續)

可供出售金融資產(續)

本集團根據在短期內將可供出售金融資產出售之能力及意圖是否仍然適用評估其有關資產。當交易市場不活躍和管理者出售有關資產之意圖在可預見之將來會發生重大變動，致使此類金融資產無法進行交易，本集團或會謹慎地對其進行重新分類。若金融資產符合貸款和應收款項之定義並且本集團在可預見之將來有能力將其持有或持有至到期，則允許將其重新分類為貸款和應收款項。只有在實體有能力和意圖持有金融資產至到期日時，才能將其重新分類為持有至到期類別。

當某項金融資產在可供出售金融資產中重新分出時，將與該資產相關之原計入權益之收益或損失，在投資之剩餘年限按照實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與預計現金流量之間之差額亦應在該資產之剩餘年限按照實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，原計入權益之金額則重新分類至損益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，有責任在無重大延誤情況下將所收取現金流量悉數付予第三方；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團於資產的持續參與而確認入賬。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

2.3 主要會計政策概要(續)

投資及其它金融資產(續)

其後計量(續)

終止確認金融資產(續)

持續參與指就已轉讓資產作出的保證，並按該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產的減值

本集團於每個報告期末對資產進行評價，以判斷是否存在客觀證據表明某項資產或某組資產可能已經發生減值。當及僅當有客觀跡象顯示由於其初始確認後發生一個或多個事件(發生之「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，且該影響金額可以可靠預測而發生減值，則有關資產被視為已發生減值。發生減值的證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產或進行其它財務重組之可能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，如債務人支付能力或所處經濟環境逐步惡化。

按攤餘成本入帳的金融資產

對於按攤餘成本列帳的金融資產，本集團首先對單項金額重大的金融資產單獨進行評估是否有客觀減值證據，或對單項金額不重大的金融資產共同進行評估。如果本集團認定單獨評估的金融資產並不存在客觀減值證據，無論其金額是否重大，其應當包括在具有類似信用風險特性的金融資產組合內進行減值測試。已單獨進行減值測試及已確認減值虧損或繼續確認減值虧損的金融資產，不應包括在金融資產組合中進行減值測試。

倘有客觀跡象顯示已發生減值虧損，虧損金額按該資產的帳面值與所估計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信貸虧損)的現值兩者的差額計算。估計未來現金流量的現值按該金融資產的原實際利率(即初始確認時使用的實際利率)折現。對於浮動利率貸款，在計算減值虧損時可採用現行實際利率作為折現率。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

按攤餘成本入帳的金融資產(續)

該資產的帳面值可通過直接沖減資產帳面原值或使用備抵帳方式來抵減，而虧損金額則於損益表確認。利息收入應繼續按照計量減值損失時對未來現金流量進行折現採用的折現率為基準按減少後的帳面值計算。當並無可實現的未來減值恢復跡象時，或所有抵押品已變現或轉至本集團，需沖銷該貸款及應收款項及有關撥備。

倘在後續期間，在減值虧損確認後發生致使估計減值虧損金額增加或減少的事件，則會調整備抵帳以增加或減少先前確認的減值虧損。倘未來撇銷其後收回，則收回額記入損益表中的財務費用內。

按成本值入帳的資產

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入帳的非上市權益工具產生減值虧損，則虧損金額按該資產的帳面值與以同類金融資產按當前市場利率折算的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予轉回。

可供出售金融投資

至於可供出售金融投資，本集團會於每個報告期末評估是否有客觀證據顯示投資或投資組合出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，則其成本(已扣除任何本金支付及攤銷額)與當前公允價值的差額，再扣減先前已透過損益表確認的任何減值虧損，將自其它全面收益剔除並於損益表確認。

如果被劃分為可供出售之權益工具，有客觀證據表明一項投資之公允價值重大或長期低於其成本。對於「重大」或「長期」的定義需要作出判斷。判斷「重大」是相對於投資之原始成本，而「長期」則是看公允價值低於原始成本之歷時期間。若有減值跡像，即取得成本與當前公允價值之間的差額計量之累計損失，扣除以往期間已計入收益中之減值虧損，從其它綜合收益中轉出並於損益中確認。劃分為可供出售之權益工具發生之減值損失不得在損益中轉回。若減值後公允價值增加，則直接確認於其它綜合收益中。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

可供出售金融投資(續)

如果被劃分為可供出售之債務工具，減值根據與按攤餘成本入帳的金融資產相同的標準評估。然而，就減值記帳的金額為累積虧損，乃按已攤餘成本與現時公允價值減去先前於損益表確認之投資的減值虧損之間的差額計量。未來利息收入根據資產的已減少帳面值持續累計，並採用就計量減值虧損而言用於折現未來現金流量的利率累計。利息收入記錄為融資收入的一部分。如果債務工具公允價值增加客觀上可與於損益表確認減值虧損後發生的事個有關，則該等工具的減值虧損透過損益表轉回。

金融負債

初始確認與計量

根據國際會計準則第39號，金融負債被分類為以公允價值計量且變動計入損益之金融負債、計息貸款及借款，或被指定為一項有效套期保值工具之衍生品，視情況而定。本集團在初始確認時決定金融負債之分類。

初始確認金融負債時，按公允價值計量，如果是計息貸款及借款，則還應加上直接歸屬之交易費用。

本集團的金融負債包括應付帳款、其它應付款以及計息貸款及借款。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

貸款及借款

在初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤餘成本計量，除非折現影響不重大，這種情況下，它們按成本計量。在終止確認負債以及透過實際利率法進行攤餘程序時，收益及虧損於損益表中確認。

攤餘成本按照考慮任何折現或收購溢價以及作為實際利率一部分之費用或成本計算所得。實際利率之攤銷包含於損益表「財務費用」中。

2.3 主要會計政策概要(續)

金融負債之終止確認

如果負債義務已履行、撤銷或屆滿，則金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債以及確認一項新負債處理，且各自帳面金額之間的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現階段存在法律上可強制執行之權利，將金融資產與金融負債抵銷並有意圖以淨額結算，或變現資產及處理負債同時進行，金融資產與金融負債相互抵銷並以淨額在財務狀況表中呈列。

金融工具之公允價值

在活躍市場交易之金融工具公允價值參考於公開市場報價或經紀報價(長倉用報價而短倉用賣價)，不扣除任何交易成本。倘金融工具無活躍市場，其公允價值將採用適當之估值技術確定。該等技術包括採用近期所進行的公允市場交易；參考其它性質近似金融工具之現行市場價格；現金流量折現分析；以及其它定價模式。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法釐定。淨變現價值按估計銷售價減去任何出售將產生的估計成本計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期的可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資，減須於要求時償還的銀行透支，組成本集團現金管理的一部分。

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(包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產)。

2.3 主要會計政策概要(續)

撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任(法定或推定)，而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在報告期末日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額的增加，乃作為財務費用在損益表內入帳。

僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，在中國內地經營的子公司(「中國集團公司」)已經參加了當地市政府的退休金計劃(「該計劃」)，該計劃要求中國集團公司按公司員工基本工資一定比例向該計劃供款，為職工的退休福利提供資金。本集團在該計劃的唯一義務是持續向上述計劃繳納所規定的供款。該計劃項下的供款在發生時記入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其它全面收益內確認或直接於權益內確認。

本期及前期之當期稅項資產及負債以預期從稅務當局收回或向其支付之金額予以估量，基於本集團業務經營國家普遍通行之解釋與慣例，按照已頒佈或在報告期末前已經實質執行之稅率(及稅務法例)來確定。

遞延稅項乃於報告期末就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的帳面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅務負債根據全部應課稅暫時差額確認入帳，但以下情況除外：

- 進行交易(業務合併除外)時，由商譽或初步確認資產或負債而產生的遞延稅務負債對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於子公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

2.3 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

所有可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅盈利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時性差異、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 倘與可予扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產來自於一項交易(該交易並非為業務合併)中初次確認的資產或負債，且於交易進行時並不會對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 就於子公司的投資於有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅務資產僅於暫時差額將可在可見將來撥回，且有應課稅利潤可予抵銷暫時差額的情況下方予以確認。

遞延稅務資產帳面值會在各報告期末予以檢討，並在不大可能再有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅務資產時予以削減。未確認的遞延稅務資產於各報告期末日亦須予以重新檢討，並在可能仍有足夠應課稅利潤收回全部或部份遞延稅務資產時予以確認。

遞延稅務資產及負債乃以報告期末已實行或大體上實行的稅率(及稅例)為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅務資產及遞延稅務負債抵銷。

政府補貼

企業能夠合理地保證政府補貼所附條件得到滿足，並且能夠收到該補助，此時即應按公允價值確認政府補貼。與開支項目有關的補助，應在有關期間(即能夠使該補助系統地與被補償費用相匹配的期間)確認為收入。與資產有關的補助，應將其公允價值記入遞延收益帳的貸項，並在有關資產的預期使用年限內，以等額按年攤分方式撥入損益表。

2.3 主要會計政策概要(續)

收入確認

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- (a) 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉予買家；
- (b) 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- (c) 收入金額能可靠計算；
- (d) 本集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- (e) 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項能合理地保證時才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入合併資產負債表中流動負債項下。

來自租賃本集團投資物業的租賃物業收入於租賃期間按時間比例確認。

來自提供物業維修及管理服務的物業管理費乃於提供服務時確認。

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其它配套服務)於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準計提及尚未償還本金按適用實際利率累計。

股息收入乃當股東權利收取款項已確定時予以確認。

以股份為基礎的支付交易

本公司設有一項購股權計劃，旨在對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵與獎賞。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎的支付交易方式收取報酬，而僱員則提供服務作為權益工具之代價(「股權結算交易」)。

2.3 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎的支付交易(續)

就於2002年11月7日後授出所涉及的與僱員進行股權結算交易的成本是參考授出購股權當日的公允價值計算。公允價值由外界估值師採用布萊克－舒爾斯模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註29。

股權結算交易之成本，連同權益相應增加部分，在表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在歸屬日期前，每個報告期末確認之股權結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬之權益工具數目之最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進帳，乃反映累計開支於期初與期終確認之變動。

對於最終未歸屬的購股權獎勵，不會確認任何開支，但視乎市場條件而決定歸屬與否或非歸屬條件的股權結算交易，只要所有其它表現及／或服務條件已經達成，則不論市場或非歸屬條件是否達成，均會被視為歸屬。

倘若以股權支付的購股權的條款有所變更，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份為基礎的支付交易的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其它利益，則應就該等變更確認開支。

倘若股權結算的購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認有關授予購股權的開支，均應即時確認。這包括在本集團所能控制的非歸屬條件或僱員未能達至下的任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷的購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷的購股權及新購股權，均應被視為原購股權的變更(如前段所述)。所有股權結算交易的購股權註銷均應公平處理。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間製作以供計劃用途或銷售的資產)應佔的直接借款費用，將資本化作為該等資產的部份成本。在該等資產實際上可作計劃用途或銷售時終止借款費用的資本化。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化的借款費用中扣除。所有其它借款成本在產生期間內列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其它成本。

2.3 主要會計政策概要(續)

股息

董事建議派付的末期股息分類為財務狀況表中權益部份中對保留盈利的單獨分配，直至該等股息由股東於股東大會上批准。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時建議派發及宣派。因此，中期股息乃於建議派發及宣派時隨即確認為負債。

外幣

本公司及若干於中國內地以外註冊成立的子公司分別以港元及美元作為其記帳本位幣。中國內地子公司的記帳本位幣為人民幣。由於本集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作本集團的呈報貨幣。本集團屬下各實體均可自行釐定所用的記帳本位幣，而各實體的財務報表計入的項目均以該記帳本位幣列帳。本集團屬下各實體記錄的外幣交易最初以交易日的各自記帳本位幣匯率入帳。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的記帳本位幣匯率重新換算。所有差額計入損益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。按公允價值計算並以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。

若干非於中國成立公司的記帳本位幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債乃根據報告期末的現行匯率換算為人民幣，而損益表是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。因此產生之匯兌差額於其它全面收益內確認及在外幣折算差額儲備內累計。於出售海外實體時，在該海外實體的權益內確認的遞延累計數額於損益表確認入帳。

就合併現金流量表而言，非於中國成立公司的現金流量按產生現金流量當日的現行匯率換算為人民幣。非於中國成立公司在整個年度內經常產生的現金流量是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團的財務報表時，須於報告期末作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的報告金額以及或有負債披露的判斷、估計及假設。然而，由於有關假設及估計的不確定因素，可導致管理層須就未來受影響的資產或負債帳面金額作出重大調整。

判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層作出下列對合併財務報表內所確認金額有最重大影響的判斷，涉及估計者除外：

(i) 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，本集團根據對有關安排條款及條件的估值，釐定其於以經營租約租出的物業保留所有與擁有權有關的重大風險及回報。

(ii) 投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否符合資格列為投資物業，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它資產而產生現金流。

若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售，本集團會將該等部份分開入帳。倘若該等部份不能夠單獨銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，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。

(iii) 收購資產

本公司會評估收購子公司是否構成業務合併。一項業務乃由投入以及應用該等投入使之產生產品之過程構成。如果所收購的子公司並不構成一項業務，則本公司按收購資產入賬收購。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

於報告期末，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的帳面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下：

(i) 投資物業公允價值

投資物業按獨立專業估值師對其在2009年12月31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。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下，本集團按照來自不同來源之資料釐定公允價值：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其它合約規限物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其它合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

支持本集團所作公允價值估計之主要假設涉及相同地點及環境之類似物業之現時租市場金租、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。於2009年12月31日，投資物業之帳面值為人民幣1,608,800,000元(2008年：人民幣1,146,500,000元)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

(ii) 開發中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值

本集團開發中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。本集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

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開發中物業及可供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帳面值及撥備作出相應調整。

(iii) 商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽是否有減值，釐定減值時須對商譽所分配的現金產生單位的使用價值作出估計。本集團估計使用價值時須對現金產生單位的預期未來現金流量作估計，亦須選用適合的貼現率，以計算該等現金流量的現值。商譽於2009年12月31日的帳面值為零(2008年：人民幣15,292,000元)。其它詳情載於附註16。

(iv) 中國企業所得稅

本集團須支付中國內地的稅項。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時以目前有效的稅務法律、法規及其它有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備帶來影響。

(v) 中國土地增值稅

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其它物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

(v) 中國土地增值稅(續)

本集團屬下在中國從事物業開發業務的子公司須繳納土地增值稅。然而，在中國內地不同城市，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終的稅項釐定仍不確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果與最初記帳的金額不同，則有關差異將會影響收益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

(vi) 遞延稅項資產

所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損於可見未來能獲得應課稅盈利抵銷可抵扣暫時差額及虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應稅盈利水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。於2009年12月31日，有關已確認稅項可抵扣暫時差額及虧損的遞延稅項資產的帳面值為人民幣34,404,000元(2008年：人民幣20,188,000元)。於2009年12月31日的未確認稅項虧損金額為人民幣9,523,000元(2008年：人民幣10,008,000元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

(vii) 應收貿易帳款及其它應收款項的減值

應收貿易帳款及其它應收款項減值數額基於對應收貿易帳款及其它應收款項的可收回性的評估釐定。應收貿易帳款及其它應收款項減值的識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來的預算與原定估計不同，則有關差異將影響估計變更期間內的應收款項帳面值及呆帳支出／呆帳撥回。

(viii) 房屋及設備的使用年期及減值

本集團的管理層釐定其房屋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房屋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產業間的競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將抵銷或抵減已廢棄的技術陳舊資產。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

(viii) 房屋及設備的使用年期及減值(續)

當發生事件或情況轉變而顯示房屋及設備的帳面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的帳面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價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. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部，在中國開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 其它分部，主要包括本集團的物業管理服務業務，為住宅及商用物業提供管理及保安服務。

管理層會單獨監察其經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤(即以持續經營業務的經調整除稅前利潤計量)予以評估。持續經營業務的經調整除稅前利潤與本集團持續經營業務的除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入、本集團金融工具的公允價值收益以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產預繳稅金、抵押存款、現金及現金等價物及其它未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其它借款、應付最終控股公司款項、應繳稅項及遞延稅項負債及其它未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

財務報表附註

4. 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	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	1,530,263	41,601	47,173	5,439	1,624,476
分部間銷售	-	-	-	6,958	6,958
	1,530,263	41,601	47,173	12,137	1,631,434
<i>調節：</i>					
分部間銷售對銷					(6,958)
收入					1,624,476
分部業績	399,458	286,853	2,522	(20,964)	667,869
<i>調節：</i>					
利息收入					18,327
購股權費用					(15,519)
財務費用					(437)
除稅前利潤					670,240
分部資產	4,636,889	1,668,086	392,864	826,186	7,524,025
<i>調節：</i>					
分部間應收款項對銷					(1,218,972)
企業及其它未分配資產					961,173
總資產					7,266,226
分部負債	1,811,506	50,431	9,717	487,032	2,358,686
<i>調節：</i>					
分部間應付款項對銷					(1,218,972)
企業及其它未分配負債					1,702,072
總負債					2,841,786
其它分部資料：					
折舊及攤銷	4,717	193	11,308	207	16,425
於損益表確認的減值虧損	33,292	-	-	-	33,292
資本開支	5,207	1,947	-	-	7,154

4. 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	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	1,351,794	30,486	46,685	8,876	1,437,841
分部間銷售	120,300	-	-	-	120,300
	1,472,094	30,486	46,685	8,876	1,558,141
<i>調節：</i>					
分部間銷售對銷					(120,300)
收入					1,437,841
分部業績					
	293,171	127,117	2,166	(27,288)	395,706
<i>調節：</i>					
利息收入					54,709
財務費用					(8,240)
除稅前利潤					442,175
分部資產					
	3,249,541	1,260,617	185,069	861,377	5,556,604
<i>調節：</i>					
分部間應收款項對銷					(944,440)
企業及其它未分配資產					1,714,199
總資產					6,326,363
分部負債					
	1,510,988	100,883	8,699	465,663	2,086,233
<i>調節：</i>					
分部間應付款項對銷					(944,440)
企業及其它未分配負債					1,142,118
總負債					2,283,911
其它分部資料：					
折舊及攤銷	15,228	103	11,312	649	27,292
於損益表確認的減值虧損	48,636	-	-	-	48,636
資本開支	9,376	216	-	-	9,592

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，及本集團全部非流動資產亦位於中國內地。

財務報表附註

4. 經營分部資料(續)

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的销售額超過本集團截至2009年及2008年12月31日止年度收入的10%或以上。

5. 收入及其它收入

收入(亦為本集團的營業額)為年內銷售物業收入、物業租賃收入、物業管理費收入及酒店營運收入(扣除營業稅及其它銷售相關稅及銷售折扣後)。

持續經營業務收入及其它收入的分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,619,024	1,444,392
物業租賃收入	43,821	32,091
物業管理費收入	5,462	9,242
酒店營運的收入	50,024	49,507
減：營業稅及附加費	(93,855)	(97,391)
	1,624,476	1,437,841
其它收入		
利息收入	18,327	54,709
政府補貼	-	2,300
其它項目	383	466
	18,710	57,475

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款的利息	43,837	66,968
其它貸款的利息	-	3,396
利息總額	43,837	70,364
減：資本化開發中物業的利息*	(43,400)	(62,124)
	437	8,240
* 資本化借款成本的平均利率	5.90%	7.88%

財務報表附註

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已出售物業成本		1,061,244	910,844
折舊	13	16,425	15,996
土地使用權攤銷	15	–	11,296
商譽減值	16	15,292	48,636
根據經營租賃的最低租金款項			
— 辦公室地方		3,596	3,156
核數師酬金		2,496	2,754
員工成本(包括董事酬金)(附註8)：			
— 工資及其它員工成本		45,701	41,296
— 股權結算購股權費用	29	15,519	–
— 退休金計劃供款 [#]		4,040	2,181
賺取租金的投資物業產生的			
直接經營開支(包括維修及修理)		1,527	928
其它應收款項撇銷		6,247	–
其它應收款項減值		18,000	–
投資物業公允價值的變動	14	(293,743)	(104,235)

[#] 按照中國政府的有關法規，本集團已參與界定供款退休計劃。所有僱員均有權享有相當於其最後受僱的退休日期所在的地域地點內的平均薪酬金額的固定比例的年度退休金。本集團需要每年按當地機關制定標準工資15%至24%的比率，向當地社會保障機構作出供款。本集團沒有就上述向當地社會保障機構作出年度供款以外支付退休金福利的義務。本集團無權沒收本集團代表其僱員作出的供款。

8. 董事及僱員酬金

根據上市規則及香港公司條例第 161 條披露規定，年內董事酬金如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
袍金	300	300
其它薪酬：		
薪金、花紅及津貼	2,776	2,613
退休金計劃供款	16	16
股權結算購股權計劃	2,599	—
	5,691	2,929

年內，若干董事就彼等服務於本集團而根據本公司購股權計劃獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註 29。該等購股權的公允價值已按歸屬期於損益表確認為以股份為基礎之付款並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額人民幣 2,599,000 元（2008 年：無）乃包括在上述及以下董事的薪酬披露內。

財務報表附註

8. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

本公司董事收取的酬金詳情如下：

2009年

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股權結算的 購股權福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
施中安先生	-	922	227	4	931	2,084
張堅鋼先生	-	421	104	4	427	956
樓一飛先生	-	425	104	4	466	999
沈條娟女士	-	458	115	4	427	1,004
執行董事總計	-	2,226	550	16	2,251	5,043
獨立非執行董事						
貝克偉先生	100	-	-	-	116	216
王曙光先生	50	-	-	-	116	166
邢詒春先生	75	-	-	-	-	75
陸海林先生	75	-	-	-	116	191
獨立非執行董事總計	300	-	-	-	348	648
	300	2,226	550	16	2,599	5,691

8. 董事及僱員酬金(續)**董事酬金(續)**

本公司董事收取的酬金詳情如下：(續)

2008年

	袍金 人民幣千元	工資 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	津貼 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
施中安先生	-	840	238	4	2	1,084
張堅鋼先生	-	385	109	4	2	500
樓一飛先生	-	385	109	4	2	500
沈條娟女士	-	420	119	4	2	545
執行董事總計	-	2,030	575	16	8	2,629
獨立非執行董事						
貝克偉先生	100	-	-	-	-	100
王曙光先生	50	-	-	-	-	50
邢詒春先生	150	-	-	-	-	150
獨立非執行董事總計	300	-	-	-	-	300
	300	2,030	575	16	8	2,929

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(2008年：無)。

財務報表附註

8. 董事及僱員酬金(續)

僱員酬金

年內五名最高薪人士內包括四名(2008年:四名)董事,其酬金詳情已載於上文。年內餘下一名(2008年:一名)非董事最高薪人士的酬金詳情如下:

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	744	298
股權結算購股權費用	310	–
退休金計劃供款	11	2
	1,065	300

薪酬介於以下組別的非董事最高薪酬僱員人數如下:

	僱員人數	
	2009年	2008年
零至人民幣 1,000,000 元	–	1
人民幣 1,000,001 元至人民幣 1,500,000 元	1	–
	1	1

年內,一名非董事最高薪酬僱員就其服務於本集團而獲授購股權,有關進一步詳情載於財務報表附註29披露內。該等購股權的公允價值已按歸屬期於損益表確認並於授出日期釐定,而計入本年度財務報表的金額乃包括在上述非董事最高薪酬僱員的薪酬披露內。

年內,本集團概無支付酬金予董事或非董事最高薪酬僱員作為彼等加入或於加入本集團時支付的酬金或就離職而支付的補償金。

9. 所得稅

由於本集團於本財政年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，並於2008年1月1日起施行。根據新企業所得稅法，所得稅於2008年1月1日起為25%。因此，中國所得稅已就本集團在中國的子公司的應課稅利潤25%(2008年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其它物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議/核准。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
年內中國企業所得稅	119,880	78,132
年內中國土地增值稅	49,310	116,886
遞延稅項：		
有關產生及轉回暫時差額	58,785	(35,158)
年內稅項總額	227,975	159,860

財務報表附註

9. 所得稅(續)

根據本公司及其子公司所在國家的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對帳如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前利潤	670,240	442,175
按25%(2008年:25%)法定稅率計算的稅項	167,560	110,544
用作確認遞延稅的		
較低法定稅率的影響	(53)	-
特定司法權區或當地機關的較低稅率	7,454	(69)
不可扣稅開支	3,666	12,714
撥回開發中物業調撥到投資物業		
產生的稅項資本化的影響 (a)	-	(46,525)
就本集團中國子公司可供分派溢利繳納10%預扣稅的影響	9,985	-
已彌補的過往期間的稅項虧損	-	(6,970)
年內未確認稅項虧損	2,381	2,502
土地增值稅的撥備	49,310	116,886
土地增值稅的稅務影響	(12,328)	(29,222)
本集團實際稅率的稅項開支	227,975	159,860
於合併財務狀況表的應付稅項指：		
中國企業所得稅	85,460	32,656
中國土地增值稅	251,749	218,483
	337,209	251,139

- (a) 根據中國稅務總局於2006年3月發出的第[2006] 31號通知，認為開發中物業調撥到投資物業是當作出售，及須於調撥時繳納企業所得稅。故此，本集團根據調撥之時物業的公允價值，按已頒佈稅率25%計算2007年調撥開發中物業到投資物業產生的稅項。於2007年12月31日，有關所得稅人民幣191,917,000元資本化為投資物業於調撥後的初始成本並計入應繳稅款。

9. 所得稅(續)

(a) (續)

於2008年10月，中國稅務局就上述交易類別發出第[2008]828號新通知，從而取代第[2006]31號通知。根據新通知，不認為有關交易是當作出售及不再須繳納企業所得稅。此外，於2008年1月1日前有關交易產生的稅項如於2008年1月1日後尚未繳納，則不須繳納。由於本集團直至新通知發出仍未繳納以上應繳稅款，故人民幣191,917,000元的應繳稅款已撥回，及有關投資物業公允價值調整的遲延稅項負債於年內相應確認。計算遲延稅項時採用較低已實施稅率的影響為人民幣46,525,000元已計入截至2008年12月31日止年度的損益表。

10. 母公司股東應佔利潤

截至2009年12月31日止年度母公司股東應佔合併利潤包括溢利人民幣74,091,000元(2008年：虧損人民幣17,388,000元)已於本公司的財務報表處理(附註30)。

11. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中期股息每股普通股人民幣0.02元(二零零八年：零)	38,853	-
擬派末期股息每股普通股零(2008年：人民幣0.02元)	-	38,853
	38,853	38,853

12. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據本公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣408,917,000元(2008年：人民幣253,986,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數1,942,672,000股(2008年：1,974,812,000股)計算。

由於自授出購股權起至報告期末止期間，普通股的平均市場報價低於購股權的經調整行使價，故並無呈列每股攤薄盈利。

財務報表附註

13. 房屋及設備

本集團

	附註	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	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							
2008年12月31日及 2009年1月1日：							
成本值		186,014	1,417	21,187	20,908	503	230,029
累計折舊		(12,378)	(719)	(6,540)	(9,653)	-	(29,290)
帳面淨值		173,636	698	14,647	11,255	503	200,739
2009年1月1日， 扣除累計折舊		173,636	698	14,647	11,255	503	200,739
增加		1	5	2,775	2,426	-	5,207
出售		-	-	(576)	-	(503)	(1,079)
年內折舊		(9,203)	(25)	(3,878)	(3,319)	-	(16,425)
轉撥自發展中物業	15	2,370	-	-	-	-	2,370
2009年12月31日， 扣除累計折舊		166,804	678	12,968	10,362	-	190,812
2009年12月31日：							
成本值		188,385	1,422	23,365	23,032	-	236,204
累計折舊		(21,581)	(744)	(10,397)	(12,670)	-	(45,392)
帳面淨值		166,804	678	12,968	10,362	-	190,812

13. 房屋及設備(續)

本集團

	附註	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	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							
2007年12月31日及2008年1月1日：							
成本值		12,590	1,408	20,010	16,281	210	50,499
累計折舊		(3,212)	(656)	(2,799)	(6,681)	-	(13,348)
帳面淨值		9,378	752	17,211	9,600	210	37,151
2008年1月1日，							
扣除累計折舊		9,378	752	17,211	9,600	210	37,151
增加		1,508	9	2,746	4,627	486	9,376
出售		-	-	(1,515)	-	-	(1,515)
年內折舊		(9,166)	(63)	(3,795)	(2,972)	-	(15,996)
轉撥		193	-	-	-	(193)	-
轉撥自發展中物業	15	171,723	-	-	-	-	171,723
2008年12月31日，							
扣除累計折舊		173,636	698	14,647	11,255	503	200,739
2008年12月31日：							
成本值		186,014	1,417	21,187	20,908	503	230,029
累計折舊		(12,378)	(719)	(6,540)	(9,653)	-	(29,290)
帳面淨值		173,636	698	14,647	11,255	503	200,739

財務報表附註

13. 房屋及設備(續)

本公司

	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009年12月31日			
2009年1月1日：			
成本值	213	442	655
累計折舊	(20)	(59)	(79)
帳面淨值	193	383	576
2009年1月1日，			
扣除累計折舊	193	383	576
增加	76	-	76
年內折舊	(16)	(118)	(134)
2009年12月31日，			
扣除累計折舊	253	265	518
2009年12月31日：			
成本值	289	442	731
累計折舊	(36)	(177)	(213)
帳面淨值	253	265	518

13. 房屋及設備(續)

本公司

	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年12月31日			
2008年1月1日：			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
帳面淨值	—	—	—
2008年1月1日， 扣除累計折舊	—	—	—
增加	213	442	655
年內折舊	(20)	(59)	(79)
2008年12月31日， 扣除累計折舊	193	383	576
2009年12月31日：			
成本	213	442	655
累計折舊	(20)	(59)	(79)
帳面淨值	193	383	576

本集團若干物業及設備帳面淨值約人民幣158,392,000元(2008年：人民幣163,872,000元)，如附註27(iii)所披露，已作為授予本集團計息銀行貸款的抵押。

財務報表附註

14. 投資物業

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	1,146,500	958,913
增加	1,947	216
轉撥自開發中物業(附註15)	166,610	11,416
轉撥自己落成供出售物業	-	71,720
公允價值調整所得收益	293,743	104,235
年終	1,608,800	1,146,500

(a) 本集團全部投資物業於資產負債表日由獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公允價值重估。世邦魏理仕有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指資產可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

(b) 本集團投資物業均位於中國內地及根據如下租期持有：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租期 10 年至 50 年	1,608,800	1,146,500

14. 投資物業(續)

(c) 根據經營租賃已租出的投資物業

本集團根據經營租賃租出投資物業。所有租賃為期一至十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。本集團根據不可取消經營租賃由投資物業所得的日後最低租賃款項總額如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	42,710	37,092
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	142,700	127,349
五年後	49,237	57,879
	234,647	222,320

(d) 根據附註27(i)所披露，本集團價值為人民幣1,596,400,000元(2008年：人民幣1,134,900,000元)的若干投資物業已作本集團獲得計息銀行貸款的抵押。

15. 開發中物業

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	2,360,518	2,431,365
增加	781,400	761,397
收購一家子公司(附註35)	200,000	351,106
攤銷確認為開支的土地使用權	—	(11,296)
轉撥至物業及設備(附註13)	(2,370)	(171,723)
轉撥至投資物業(附註14)	(166,610)	(11,416)
轉撥至持作銷售已落成物業	(1,222,016)	(988,915)
年終	1,950,922	2,360,518
流動資產	675,555	1,326,318
非流動資產	1,275,367	1,034,200
	1,950,922	2,360,518

財務報表附註

15. 開發中物業(續)

本集團開發中物業均位於中國內地。

本集團的開發中物業(位於中國內地的租賃土地)的帳面值如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租期超過 50 年	851,352	1,236,038
租期 20 年至 50 年	1,099,570	1,124,480
	1,950,922	2,360,518

根據附註 27(ii)所披露，本集團帳面淨值為人民幣 145,367,000 元(2008 年：人民幣 153,798,000 元)的若干開發中物業已經抵押，使本集團獲得計息銀行貸款。

16. 商譽

	人民幣千元
本集團	
於 2008 年 12 月 31 日：	
成本	63,928
累計減值	(48,636)
帳面淨額	15,292
於 2009 年 1 月 1 日，累計減值淨額 年內減值	15,292 (15,292)
於 2009 年 12 月 31 日	—
於 2009 年 12 月 31 日：	
成本	63,928
累計減值	(63,928)
帳面淨額	—

16. 商譽(續)

商譽減值測試

企業合併取得的商譽已經分配至指定房地產開發項目的現金產出單元，以進行減值測試。現金產出單元的可收回金額以使用價值的計算為基礎，為進行這項計算，本集團已為指定房地產開發項目編製現金流預測。一年期以後的現金流預測運用的折現率是13%。

使用價值的計算採用的主要假設

以下為管理進行商譽減值測試時，估計現金流量預測所依據的主要假設：

房地產開發項目的收入	管理層參考同區類似物業的平均售價估計的價格
建設成本	工程部根據該項目完工的預測成本估計的建設成本
貼現率	所採納的貼現率乃除稅後貼現率，並反映有關房地產開發項目的特定風險。

17. 可供出售投資

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本值	3,300	3,300

董事認為該等投資的公允價值不少於該等投資於2009年12月31日止的帳面值。

財務報表附註

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項資產

	其它應收款項 減值虧損 人民幣千元	未變現集團 間損益 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年1月1日	-	-	21,738	21,738
年內於損益表扣除的遞延稅項	-	-	(1,550)	(1,550)
2008年12月31日及 2009年1月1日	-	-	20,188	20,188
年內於損益表進賬的遞延稅項	4,500	4,004	5,712	14,216
2009年12月31日	4,500	4,004	25,900	34,404

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉5年以抵銷其日後的應課稅利潤。有關尚未動用稅務虧損的遞延稅項資產，只會在將有足夠稅務資產以使該等遞延稅項資產獲得動用時方會確認。

本集團於香港產生人民幣14,000元(2008年：人民幣2,563,000元)的稅項虧損，可用以抵銷各出現虧損的公司日後的應課稅利潤。本集團於中國內地亦產生人民幣9,509,000元(2008年：人民幣7,445,000元)的稅項虧損，將於一至五年內到期，以抵銷日後的應課稅利潤。由於該等子公司已產生虧損一段時間，且認為並無可能有可用作扣減稅務虧損的應課稅利潤，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

18. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	收購一家子公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	投資物業 公允價值 調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其它 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年1月1日	(39,777)	(32,087)	-	-	(71,864)
轉撥開發中物業至投資物業 所產生的資本化稅項撥回	-	(191,917)	-	-	(191,917)
年內於損益表進帳的遞延稅項	16,825	19,883	-	-	36,708
2008年12月31日及2009年1月1日	(22,952)	(204,121)	-	-	(227,073)
年內於損益表進帳／(扣除)的遞延稅項	19,387	(73,436)	(9,985)	(8,967)	(73,001)
2009年12月31日	(3,565)	(277,557)	(9,985)	(8,967)	(300,704)

根據新企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國內地成立的外資企業之股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團之適用比率為10%。因此，本集團須就該等於中國內地成立之子公司就2009年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

本公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

19. 於子公司的權益

本公司

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	100	100
予子公司的貸款	996,498	1,018,848
	996,598	1,018,948

包括於本公司流動資產及流動負債的應收及應付子公司款項分別為人民幣2,027,699,000元(2008年：人民幣1,958,224,000元)及人民幣116,653,000元(2008年：人民幣116,828,000元)，為無抵押、免息及須於要求時或一年內償還。應收子公司款項的公允價值與帳面值相若。

上述計入於子公司的權益中的墊予子公司的款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該等墊款可視為授予子公司的准股本貸款。

子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
Ideal World Investments Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2003年11月6日	1美元	100%	100%	投資控股
祺瑞企業管理(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2005年11月21日	29,800,000美元	100%	100%	投資控股
眾安集團有限公司 ^{(a)(3)}	中國內地 1997年12月26日	人民幣 100,000,000元	90%	90%	物業開發及 租賃
安徽眾安房地產開發有限公司 ⁽²⁾	中國內地 2001年8月9日	5,000,000美元	95%	95%	物業開發
安徽眾安實業有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2003年1月17日	人民幣 57,000,000元	84.2%	84.2%	物業開發

19. 於子公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
杭州白馬房地產開發有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2002年6月27日	人民幣 50,000,000元	90%	90%	物業開發
杭州多瑙河置業有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2003年3月7日	人民幣 50,000,000元	92.6%	90%	物業開發
上海眾安房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2004年1月19日	人民幣 10,000,000元	87.1%	87.1%	物業租賃
浙江眾安房地蕭山 開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 1997年4月3日	人民幣 2,000,000元	81%	81%	物業租賃
杭州眾安恒隆商廈有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2005年9月20日	人民幣 2,000,000元	89.4%	89.4%	物業管理
杭州蕭山眾安物業 管理有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 1998年11月18日	人民幣 3,000,000元	81.1%	81.1%	物業管理
恒利企業管理(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2006年12月4日	79,800,000美元	100%	100%	物業開發
滙駿(國際)控股有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2005年3月4日	100,000港元	100%	100%	投資控股
浙江滙駿置業有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2005年4月1日	77,600,000美元	99.7%	99.7%	物業開發

財務報表附註

19. 於子公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
杭州滙駿信息技術有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2007年12月5日	59,700,000美元	100%	100%	諮詢管理
杭州駿杰投資管理有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2007年12月4日	29,990,000美元	100%	100%	投資管理
杭州白馬物業管理服務有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2007年12月17日	人民幣 1,000,000元	99.7%	99.7%	物業管理
杭州蕭山眾安假日酒店有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2007年5月28日	人民幣 10,000,000元	90%	90%	酒店管理
China Bright Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Esteem High Enterprises Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Everplus Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Gain Large Enterprises Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Plenty Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
香港博凱建築設計有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2008年2月26日	1港元	100%	100%	建築設計
香港匯源地產有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2008年2月26日	1港元	100%	100%	物業發展

19. 於子公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
杭州正江房地產開發有限公司(a) ⁽⁴⁾	中國內地 2006年3月16日	人民幣 20,000,000元	94.5%	94.5%	物業發展
合肥眾安假日酒店有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2008年3月18日	人民幣 350,000,000元	100%	100%	酒店管理
匯駿建材物資貿易(杭州) 有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2008年7月16日	12,000,000美元	100%	100%	物料貿易
杭州匯宏投資管理有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2008年2月19日	49,990,000美元	100%	100%	投資管理
杭州德宏新型建材有限公司	中國內地 2008年2月1日	29,900,000美元	100%	100%	物料生產

財務報表附註

19. 於子公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
杭州眾安印象建築 工程設計有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年12月10日	人民幣1,000,000元	51%	不適用	建築設計
余姚眾安企業管理有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2009年9月7日	20,000,000美元	100%	不適用	物業開發
合肥綠色港灣物業管理有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2007年8月1日	人民幣500,000元	100%	不適用	物業管理
安徽眾安物業管理有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2003年11月24日	人民幣1,000,000元	100%	不適用	物業管理
杭州眾安服務控股有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年8月13日	人民幣50,000,000元	100%	不適用	投資控股
杭州德宏能源開發有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2009年9月3日	45,000,000美元	100%	不適用	能源投資
浙江安源不動產經紀有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年10月30日	人民幣10,000,000元	100%	不適用	房地產代理
浙江安源農業開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年6月11日	人民幣10,000,000元	100%	不適用	農業開發

19. 於子公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2009年	2008年	
浙江安源家政服務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年10月30日	人民幣10,000,000元	90%	不適用	家政服務
淳安民福旅遊置業有限公司 ^{(b)(3)}	中國內地 2003年10月24日	人民幣6,000,000元	100%	不適用	物業開發

附註：

不適用 尚未由本集團註冊成立/成立或收購。

(a) 於2009年12月9日，公司名稱由浙江眾安房地產開發有限公司改為眾安集團有限公司。

(b) 該等子公司於2009年被本集團收購。

(c) 法定實體類別：

- (1) 外商獨資企業
- (2) 中外合資企業
- (3) 外商投資有限責任公司
- (4) 有限責任公司

20. 應收貿易帳款

本集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收貿易帳款於年底的所有餘額均未逾期或減值。

應收貿易帳款為免息及無抵押。

財務報表附註

21. 預付款、按金及其它應收款項

	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
應收其它關聯方款項	8,292	8,292	-	-
預付款				
—收購土地	-	51,421	-	-
—項目	-	1,888	-	-
預付款給供應商	116,534	122,213	-	-
按金				
—收購一家子公司 (a)	210,000	210,000	-	-
—收購土地	-	128,950	-	-
—其它	19,162	14,633	-	-
可收回稅項	5,634	25,570	-	-
其它應收款項	109,999	114,841	771	839
	469,621	677,808	771	839
減值	(18,000)	-	-	-
	451,621	677,808	771	839

- (a) 根據本公司子公司Ideal World Investments Limited與獨立第三方匯駿建築設計有限公司(「匯駿設計」)於2007年就匯駿設計向本集團轉讓匯駿(國際)控股有限公司(「匯駿國際」)(匯駿設計的子公司)的100%股本權益訂立的股份轉讓協議，匯駿設計向本集團轉移匯駿國際欠匯駿設計約218,000,000港元的貸款(「匯駿股東貸款」)，代價為28,800,000美元。於2007年，匯駿設計要求本集團提供按金人民幣210,000,000元，作為匯駿股東貸款付款責任擔保。此外，本集團須在完成浙江匯駿置業有限公司(「匯駿置業」)(匯駿國際在中國成立的子公司)物業的開發及銷售及完成匯駿置業的清盤後或在本集團可能選擇的較早日期支付代價。不論本集團選擇或須於何時支付代價，本集團的付款責任須支付人民幣210,000,000元按金獲得退還。董事認為按金將於2010年悉數清償。

上述結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。預付款、按金及其它應收款項於該等年度資產負債表日的公允價值與其相關帳面值相若。

上述其它應收款項的減值撥備包括就個別已減值的其它應收款項作出的撥備人民幣18,000,000元(2008年：無)，而未計撥備前的帳面值為人民幣71,016,000元(2008年：人民幣77,263,000元)。個別已減值的其它應收款項與一名涉及違約的代理人有關。

22. 長期預付款

本集團的長期預付款指預付租賃土地的款項，將於頒發土地使用權證後轉撥至發展中物業。

23. 現金及現金等價物及抵押存款

	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	792,787	1,652,098	23,424	62,797
定期存款	128,348	16,343	–	–
	921,135	1,668,441	23,424	62,797
減：抵押存款	(29,348)	(16,343)	–	–
現金及現金等價物	891,787	1,652,098	23,424	62,797

銀行存款基於銀行日常儲蓄率以浮動利率計息。短期定期存款為一天至三個月不等的期限（視本集團的即時現金需求而定），及按不同的短期定期存款利率計息。銀行結餘及抵押存款均存放於近期並無違約歷史的信譽良好之銀行。

於2009年及2008年12月31日，有關存款抵押予銀行，作為本集團物業買家所獲授按揭貸款的擔保。

財務報表附註

24. 應付貿易帳款

本集團應付貿易帳款於報告期末按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
6個月內	613,647	472,654
超過 6 個月但 1 年內	6,495	2,803
超過 1 年	8,428	9,765
	628,570	485,222

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。應付帳款於該等年度資產負債表日的公允價值與其相關帳面值相若。

25. 其它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
有關建築的按金	34,414	28,991	-	-
就收購一家子公司的應付款項	227,924	203,114	-	-
應計利息開支	6,661	6,080	-	-
其它應付款項	66,951	49,400	1,676	1,776
	335,950	287,585	1,676	1,776

(a) 於附註21(a)披露的匯駿股東貸款28,800,000美元，於2009年及2008年12月31日分別相等於人民幣196,652,000元及人民幣196,836,000元，計入結餘內。董事認為，結餘將於2010年清償。

其它應付款項乃免息及須於要求時償還。其它應付款項及應計費用於有關財政年度資產負債表日的公允價值與其相關帳面值相若。

26. 客戶預付款

客戶預付款指就本集團於有關財政年度就預售物業而收取買家的銷售所得款項。

27. 計息銀行借款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
即期：		
銀行貸款－有抵押	173,753	142,117
非即期：		
銀行貸款－有抵押	891,036	521,789
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須於下列期間償還：		
一年內或要求時	173,753	142,117
多於一年但少於兩年	164,027	62,753
多於兩年但少於五年	432,321	217,330
五年以上	294,688	241,706
	1,064,789	663,906
流動負債	173,753	142,117
非流動負債	891,036	521,789

除為數人民幣5,000,000元(2008年：人民幣5,000,000元)的若干短期銀行貸款按固定利率計息外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

本集團的銀行貸款分別按年利率4.86厘至8.32厘(2008年：5.31厘至8.61厘)計息。

截至2009年12月31日，本集團所有銀行貸款均以人民幣計值。

財務報表附註

27. 計息銀行借款(續)

本集團銀行及其它貸款由以下各項抵押：

- (i) 本集團於報告期末的帳面總值約人民幣 1,596,400,000 元(2008 年：人民幣 1,134,900,000 元)的投資物業已為銀行貸款作抵押(附註 14)；
- (ii) 本集團為數約人民幣 145,367,000 元(2008 年：人民幣 153,798,000 元)的開發中物業已為銀行貸款作抵押，部分由投資物業作抵押(附註 15)；及
- (iii) 本集團於報告期末的帳面淨值約人民幣 158,392,000 元(2008 年：人民幣 163,872,000 元)的物業及設備已為銀行貸款作抵押(附註 13)。

計息銀行借款於有關財政年度資產負債表日的公允價值與相關帳面值相若。

28. 股本

股份

	2009年 千元	2008年 千元
法定：		
4,000,000,000 股(2008 年：4,000,000,000 股) 每股面值 0.10 港元的普通股	400,000 港元	400,000 港元
已發行及繳足：		
1,942,672,000 股(2008 年：1,942,672,000 股) 每股面值 0.10 港元的普通股	人民幣 185,339 元	人民幣 185,339 元

29. 購股權計劃

本公司設立一項購股權計劃(「該計劃」)，以向為本集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃的合資格參與者包括董事(包括獨立非執行董事)及本集團其他僱員、向本集團提供貨品或服務的供應商、本集團的客戶、本公司的股東，以及本公司子公司的任何少數股東。該計劃於 2009 年 5 月 15 日起生效，除非另行註銷或修訂，否則將由該日起十年內有效。

29. 購股權計劃(續)

因根據該計劃及本集團任何其它購股權計劃(如有)所授出的全部購股權(不包括根據該計劃及本集團其它購股權計劃(如有)的條款已告失效的購股權)獲行使而可予配發及發行的初步最高股份數目,不得超過本公司於2009年5月15日(即股東於本公司股東週年大會上批准該計劃之日期)已發行股份的10%。然而,有關最高股份數目可於本公司股東大會上由股東作出更新。此外,倘授出有關購股權將導致根據購股權計劃及本集團採納的其它購股權計劃(如有)已授出但未行使的所有購股權獲行使而可予配發及發行的最高股份數目超過本公司不時已發行股本的30%,則不可根據購股權計劃或本集團採納的任何其它購股權計劃(如有)授出該等購股權。於任何十二個月期間內可根據購股權向該計劃下每名合資格參與者發行的最高股份數目,僅限於本公司於任何時間已發行股份的1%。任何進一步授出超過此限額的購股權須於股東大會上取得股東的批准。

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士的購股權,須事先獲得獨立非執行董事的批准。此外,如果於任何十二個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事,或彼等的任何聯繫人的任何購股權超過本公司於任何時間已發行股份的0.1%或其總值(根據本公司於授出日期的股價計算)超過5,000,000港元,則須事先於股東大會上取得股東批准。

授出購股權的要約可自要約日期起21日內由承授人按代價1.00港元接納。所授出購股權之行使期由董事釐定,並於一至五年之歸屬期後開始,至自購股權要約日期起不遲於十年之日或該計劃之屆滿日期(以較早發生者為準)為止。

購股權之行使價由董事釐定,但不可低於以下較高者:

- (i) 本公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價;
- (ii) 本公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所之平均收市價;及
- (iii) 本公司每股股份的面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

於批准此等財務報表之日,本公司已根據該計劃授出合共40,000,000份購股權。

於報告期末,該計劃項下之所有40,000,000份購股權均未獲行使。

29. 購股權計劃(續)

於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

2009年

購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期
40,000	3.10	2010年7月9日至2019年7月8日

年內所授出購股權之公允價值約為人民幣70,133,000元(2008年：無)，其中本集團於截至2009年12月31日止年度內確認購股權費用人民幣15,519,000元(2008年：無)。

年內所授出之股權結算購股權之公允價值乃採用二項式期權定價模型於授出日期予以估計，並計及所授出購股權之條款及條件。下表載列輸入所使用模型之數值：

	2009年
股息收益率(%)	0.73
預期波幅(%)	75.06
無風險利率(%)	1.83 至 2.17
購股權預計年期(年)	5.50 至 7.50
加權平均行使價(每股港元)	3.10

購股權之預計年期為可行使期間之中間點，但未必預示可能會發生之行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅可預示未來趨勢，惟亦未必會是實際結果。

所授出購股權之其它特點並無納入公允價值之計量內。

由於年內並無購股權獲行使，故並無對本公司普通股、股本或股份溢價造成影響。

於報告期末，本公司於該計劃下有40,000,000份購股權尚未行使。如該等尚未行使購股權全數獲行使，則在本公司的現有股本架構下，將導致須額外發行40,000,000股本公司普通股及產生人民幣3,522,000元之額外股本及股份溢價人民幣105,658,000元(扣除發行費用前)。

於報告期末後，購股權數目並無變動。

29. 購股權計劃(續)

於批准此等財務報表之日，本公司於該計劃下有40,000,000份購股權尚未行使，相當於本公司於該日已發行股份約2%。

30. 儲備

本集團

(a) 股份溢價

本公司股份溢價指股支付之普通股金額超過其面值。

(b) 實繳盈餘

本集團的實繳盈餘指根據自2006年至2007年為籌備本公司在聯交所主板上市而對本集團進行的重組所收購子公司的繳足股本面值總額與本公司所發行作為交換的股份面值的差額。於本公司註冊成立前，實繳盈餘代表本集團子公司繳足股本的正常價值總額。

(c) 股本儲備

股本儲備指本公司子公司股東作出的額外出資及收購一家子公司的額外股權，收購成本與所收購少數股東權益的差額。

(d) 法定盈餘公積及法定準備金

根據中國公司法及中國集團公司各自的組織章程細則，位於中國內地的本集團子公司須撥付其除稅後利潤的10%(根據中國會計準則釐定)至法定盈餘公積，直至該項公積達至其各自註冊資本的50%。

由於若干中國集團公司為外資企業，故毋須撥付至法定盈餘公積。根據適用於外資企業的有關中國法規，該等子公司各須根據中國會計準則所釐定的除稅後純利的若干部分(不少於10%)撥至法定準備金，直至該項準備金達至其註冊資本的50%。

法定盈餘公積及法定準備金均不可分派，惟可於清盤時在遵守有關中國法規所載的若干限制下用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。

財務報表附註

30. 儲備(續)

本公司

	股份溢價帳 人民幣千元	滙兌 (累積虧損) /		購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
		波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元		
2008年1月1日	3,094,116	(64,325)	26,549	–	3,056,340
年內虧損總額	–	(184,307)	(17,388)	–	(201,695)
購回及註銷股份	(117,295)	–	–	–	(117,295)
已宣派2008年末期股息	–	–	(38,853)	–	(38,853)
2008年12月31日及2009年1月1日	2,976,821	(248,632)	(29,692)	–	2,698,497
年內虧損	–	(3,912)	74,091	–	70,179
已宣派2009年中期股息	–	–	(38,853)	–	(38,853)
股權結算購股權安排	–	–	–	15,519	15,519
2009年12月31日	2,976,821	(252,544)	(5,546)	15,519	2,745,342

31. 關聯方交易

除於合併財務報表所披露的交易及結餘外，本集團於年內與關聯方進行了下列重大交易：

- 本集團主要管理人員(包括董事及本集團主要僱員)的薪酬已於附註8披露；及
- 如附註21所披露，於2008年及2009年12月31日，本集團有應收董事及其他關連方結餘。所有應收其他關連方結餘均因非交易活動而產生，乃無抵押、免息及按要求償還。

32. 資本承擔

於結算日，本集團就房地產開發支出的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	1,954,409	568,744

33. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃出租其投資物業及若干已落成供銷售的物業，租期介乎一至十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於財務狀況表日，本集團根據與其租戶訂立的不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應收租賃款項總額如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	44,038	38,131
一年後但不超過五年	144,978	128,176
超過五年	49,237	57,879
	238,253	224,186

作為承租人

本集團根據經營租賃租用其若干辦公室物業，租期經磋商為期五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

財務報表附註

33. 經營租賃承擔(續)

作為承租人(續)

於2009年及2008年12月31日，本集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租賃款項總額如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	6,527	4,580
一年後但不超過五年	15,191	10,711
超過五年	31,820	34,488
	53,538	49,779

34. 或有負債

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保：		
本集團物業買家獲授 銀行按揭貸款	872,285	116,295

本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，本集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於有關財政年度，本集團並無就本集團房地產的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

35. 收購一家子公司

於2009年9月，本集團從獨立第三方收購淳安民福旅遊置業有限公司(「淳安」)100%股本權益，總代價為人民幣200,000,000元。收購前，除持有兩幅空置地塊外，淳安並無其它業務活動。收購的唯一目的為收購淳安擁有的兩幅空置地塊。由於不符合業務的界定，該交易列賬為收購資產。根據收購協議，本集團須向銷售股東支付或然付款人民幣15,000,000元，以協助獲得有關變更土地分類(由商業變更為住宅)的政府批准。於該等財務報表獲批准當日，董事認為，變更土地分類的完成為不明朗。

於收購日期已分配的淳安可辨識資產的公允價值及緊接收購前的相應帳面值為：

	附註	已分配公允價值 人民幣千元	先前帳面值 人民幣千元
所收購淨資產：			
建築中物業	15	200,000	4,200
支付：			
現金		175,000	
其它應付款項及應計費用		25,000	
		200,000	

就收購一家子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	於收購日期 人民幣千元
已付現金代價	(175,000)
所收購現金及現金等價物	—
就收購一家子公司的現金及現金等價物淨流出	(175,000)

自收購日期起，淳安的業績對本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

倘收購於年初發生，並不會對本集團於本年度之收入及利潤造成影響。

35. 收購一家子公司(續)

於2009年6月，本集團向獨立第三方收購合肥綠色港灣物業管理有限公司及安徽眾安物業管理公司的100%股權，總代價分別為人民幣500,000元及人民幣1,000,000元。此兩家公司均從事物業管理服務。

此兩家公司的可識別資產及負債於收購日期的公允價值及緊接收購前的相應賬面值為：

	收購時確認 的公允價值 人民幣千元	先前帳面值 人民幣千元
所收購資產淨值：		
現金及現金等價物	1,397	1,397
預付款項、按金及其它應收款項	103	103
	1,500	1,500
支付：		
其它應付款項及應計費用	1,500	

就收購子公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：

	於收購日期 人民幣千元
已付現金代價	—
所收購現金及現金等價物	1,397
就收購子公司的現金及現金等價物淨流入	1,397

自收購日期起，此兩家公司的業績對本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收入或利潤並無重大影響。

倘收購於年初發生，並不會對本集團於本年度的收入及利潤造成影響。

36. 以類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的帳面值如下：

2009年

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	3,300	3,300
貿易應收款項	14,318	–	14,318
計入預付款項、按金及其它應收款項中的 金融資產	329,453	–	329,453
抵押存款	29,348	–	29,348
現金及現金等價物	891,787	–	891,787
	1,264,906	3,300	1,268,206

金融負債

	按攤餘成本 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	628,570
計入其它應付款項及應計費用中的金融資產	289,684
計息銀行借款	1,064,789
	1,983,043

財務報表附註

36. 以類別劃分的金融工具(續)

各類金融工具於報告期末的帳面值如下：(續)

2008年

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	3,300	3,300
應收貿易帳款	10,857	–	10,857
計入預付款項、按金及其它應收款項中的 金融資產	476,716	–	476,716
抵押存款	16,343	–	16,343
現金及現金等價物	1,652,098	3,300	1,652,098
	2,156,014	3,300	2,159,314

金融負債

	按攤餘成本 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	485,222
計入其它應付款項及應計費用中的金融負債	270,076
計息銀行借款	663,906
	1,419,204

36. 以類別劃分的金融工具(續)

本公司

金融資產

	2009年 貸款及 應收款項 人民幣千元	2008年 貸款及 應收款項 人民幣千元
於子公司的權益	996,498	1,018,848
計入預付款項、按金及其它應收款項中的 金融資產	771	839
應收子公司款項	2,027,699	1,958,224
現金及現金等價物	23,424	62,797
	3,048,392	3,040,708

金融負債

	2009年 按攤餘成本 的金融負債 人民幣千元	2008年 按攤餘成本 的金融負債 人民幣千元
計入其它應付款項及應計費用中的金融負債	1,676	1,867
應付子公司款項	116,653	116,828
	118,329	118,695

37. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融工具主要包括現金及現金等價物、抵押存款和計息銀行貸款及其它借款。這些金融工具主要用於為本集團營運籌集資金。本集團擁有其它金融資產及負債，例如應收帳款及應付帳款，是直接從其營運產生。

本集團金融工具所產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信貸風險和流動資金風險。本集團不會持有或發行衍生金融工具作買賣用途。以下為董事局檢討並同意管理上述每項風險的政策概要：

(a) 利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團就市場利率轉變所承受的風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團未有使用任何利率掉期對沖其利率風險。

下表列出利率合理可能變動下，透過浮動利率借貸的影響，本集團除稅前利潤及本集團權益的敏感度(所有其它因素保持不變)。

	基點增加／ (減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少) 人民幣千元
2009年			
人民幣	50	(4,948)	(3,711)
人民幣	(50)	4,948	3,711
2008年			
人民幣	50	(2,368)	(1,776)
人民幣	(50)	2,368	1,776

37. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外幣風險

本集團的業務全部在中國內地進行，所有交易都採用人民幣。本集團大部份資產及負債以人民幣計值，若干以港元及美元計值的銀行結餘除外。本集團並無對沖其匯率風險。

下表列出美元及港元匯率合理可能變動下，本集團除稅前利潤於資產負債表日的敏感度(所有其它因素保持不變)。

	匯率增加/ (減少) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少) 人民幣千元
2009年			
如果港元兌美元貶值	5	(351)	(264)
如果港元兌美元升值	5	351	264
如果人民幣兌美元貶值	5	711	534
如果人民幣兌美元升值	5	(711)	(534)
2008年			
如果港元兌美元貶值	5	(953)	(715)
如果港元兌美元升值	5	953	715
如果人民幣兌美元貶值	5	4	3
如果人民幣兌美元升值	5	(4)	(3)

財務報表附註

37. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等價物主要為存放在海外銀行及中國內地國營銀行的存款。合併財務狀況表內所列的貿易及其它應收款項、新押存款的現金及現金等價物的帳面值為本集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。本集團並無附帶重大信貸風險的其它金融資產。本集團有為其若干物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家的還款責任，有關該等擔保的詳細披露載於附註34。

(d) 流動資金風險

本集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金儲備風險。該工具考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易帳款)兩者之到期情況及經營業務之預計現金流。

本集團的目的乃透過利用銀行貸款及其它付息貸款，維持資金延續性與靈活性之間的平衡。

根據訂約未貼現付款，本集團金融負債於報告期末的到期日概況如下：

本集團

	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於 3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及 其它借款	-	2,500	171,253	596,348	294,688	1,064,789
應付帳款	628,570	-	-	-	-	628,570
就授予本集團物業買家的貸款 給予銀行的擔保	-	872,285	-	-	-	872,285
其它應付款項及應計費用	355,950	-	-	-	-	355,950
	964,520	874,785	171,253	596,348	294,688	2,901,594

37. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

	2008年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於 3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款及 其它借款	-	-	142,117	280,083	241,706	663,906
應付帳款及票據	485,222	-	-	-	-	485,222
就授予本集團物業買家的貸款 給予銀行的擔保	-	116,295	-	-	-	116,295
其它應付款項及應計費用	287,585	-	-	-	-	287,585
	772,807	116,295	142,117	280,083	241,706	1,533,008

根據訂約未貼現付款，本公司金融負債於報告期末的到期日概況如下：

本公司

	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於 3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
應付子公司款項	116,653	-	-	-	-	116,653
其它應付款項及應計費用	1,676	-	-	-	-	1,676
	118,329	-	-	-	-	118,329

	2008年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於 3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
應付子公司款項	116,828	-	-	-	-	116,828
其它應付款項及應計費用	1,867	-	-	-	-	1,867
	118,695	-	-	-	-	118,695

37. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團的資本管理的主要目的為旨在保障本集團能夠持續經營及維持正常的資本比率，以支持其業務及使股東價值最大化。

本集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動和相關資產的風險特徵對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息、將資本返還予股東或發行新股份。截至2009年12月31日及2008年12月31日止年度，本集團概無對就宗旨、政策或及程序作出變更。

本集團運用資產負債比率監控資本，資產負債該比率乃淨債項除以資本加淨債項。淨債項包括計息銀行貸款及其它借款、應付帳款及票據及其它應付款項及應計費用，減現金及現金等價物。資本乃母公司股東應佔權益。於資產負債表日的資產負債比率如下：

本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計息銀行借款(附註27)	1,064,789	663,906
應付帳款及票據	628,570	485,222
其它應付款項及應計費用	335,149	287,585
減：現金及現金等價物	(891,787)	(1,652,098)
淨債項	1,137,522	(215,385)
母公司股東應佔權益	4,280,029	3,931,879
資本及淨債項	5,417,551	3,716,494
資產負債比率	21%	(6%)

38. 報告期後事項

本公司董事局建議透過資本化本公司股份溢價增加本公司股本，據此紅股將配發及發行予將於2010年6月30日本公司股東周年大會舉行日期名列本公司股東名冊的股東，基準為股東每持有5股普通股獲發1股紅股。根據於2009年12月31日已發行股份總數1,942,672,000股計算，本公司將發行388,534,400股紅股。

紅股發行及增加本公司股本均須於應屆股東周年大會上取得本公司股東的批准。

39. 財務報表的審批

董事局於2010年4月26日通過財務報表的審批供授權刊發。

持作投資的物業

於2009年12月31日

地址	於2009年 12月31日的用途	土地的租約期限
1. 中國浙江省杭州市 蕭山區城廂鎮士心路路93號 國貿大廈地庫1層至 第9層及第11至第15層	商舖、員工宿舍和 部份空置	中期(附註)
2. 中國上海市 徐匯區長樂路433號 上海逸東軒 第1層的1個商舖	商舖	中期
3. 中國浙江省杭州市 蕭山區蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心第1層部分 和第2至第4層的全層	商舖和部份空置	中期
4. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路 恒隆廣場第1至第5層 的已完工商場	商舖	中期
5. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路 恒隆廣場辦公樓	辦公樓	中期

於2009年12月31日

地址	於 2009 年 12 月 31 日的用途	土地的租約期限
6. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路 恒隆廣場服務式住宅	服務式住宅	中期

附註： 中期定義為於財務年度末時，已批出土地使用權證的尚可使用年期為小於50年，但不小於10年。

持作發展及／或銷售的物業

於2009年12月31日

地址	2009年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)	預計的 完工日期	2009年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／	本集團佔 該物業權益 的百分比
						可供出租樓面 面積(平方米)	
甲· 已完工物業							
1. 中國浙江省杭州市蕭 山區金雞路及金惠路 國泰花園		已完工		86,091	178,812		90%
— 公寓單位			持作銷售物業			692	
— 店鋪			持作銷售物業			598	
2. 中國浙江省杭州市蕭 山區潘水路山水苑		已完工		87,333	155,942		90%
— 排屋單位			持作銷售物業			662	
— 店鋪			持作銷售物業			4,495	
3. 中國浙江省杭州市蕭 山區蕭然東路及金家 橋路綜合服務中心		已完工		2,979	11,131		90%
— 店鋪			持作銷售物業			6,297	
4. 中國浙江省杭州市蕭 山區義蓬鎮青蓬公路 義蓬建材市場		已完工		24,800	29,309		90%
— 店鋪			持作銷售物業				
5. 中國浙江省杭州市蕭 山區蕭然東路 眾安花園		已完工		17,788	46,404		90%
— 公寓單位			持作銷售物業			394	
— 店鋪			持作銷售物業			1,732	
6. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第1期及第2期 南部		已完工		348,248	268,859		95%
— 公寓單位			持作銷售物業			1,683	
— 排屋單位			持作銷售物業			391	
— 店鋪			持作銷售物業			23,792	

持作發展及／或銷售的物業

於2009年12月31日

地址	2009年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)	預計的 完工日期	2009年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比
	7. 中國浙江省杭州市 蕭山區工人路 新白馬公寓 —公寓單位		已完工	作出售	62,800	221,947	1,180
8. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第2期北部 —底層公寓單位 —別墅 —店鋪		已完工	作出售	84,330	73,600	144 2,678 10,378	95%
9. 中國安徽省合肥市包 河區義興鎮綠色港灣 第一A期 —排屋單位		已完工	作出售	110,000	57,600	15,663	84.15%
10. 中國浙江省杭州市西 湖區三墩鎮白馬尊邸 —A期聯排 —B期公寓單位		已完工 已完工	作出售 作出售	73,514	168,657	2,624 6,350	99.7%

持作發展及／或銷售的物業

於2009年12月31日

地址	2009年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2009年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
乙 持作發展的物業							
11. 中國杭州市 寧圍鎮景海灣的 土地 第1期 第2期	主體建築進行中	2010年12月至 2011年12月	尚在興建中	215,334	324,339	174,547 73,683	92.6%
12. 中國浙江省杭州市蕭 山區聞堰鎮名企廣場 的土地	預計於2010年 4月至6月開工	2011年12月至 2012年6月	空置待發展	87,130	245,000	202,000	94.5%
13. 中國浙江省杭州市蕭 山區育才路匯豐廣場 的土地	預計於2010年10 月開工	2012年12月	空置待發展	13,900	69,545	28,991	90%
14. 中國安徽省合肥市包 河區義興鎮綠色港灣 第1B期及1C期 第1B期 第1C期	主體建築進行中 預計於2010年 6月開工	2010年6月 2012年6月	尚在興建中 空置待發展	119,454	126,100	46,000 66,705	84.15%
15. 中國安徽省合肥市包 河區義興鎮綠色港灣 第2期	預計於2010年10 月開工	2012年10月	空置待發展	269,000	128,200	87,300	84.15%

持作發展及／或銷售的物業

於2009年12月31日

地址	2009年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2009年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
16. 中國安徽省合肥市包 河區義興鎮綠色港灣 第3至6期			空置待發展	1,438,050	555,300		84.15%
第3期	預計於2011年 3月開工	2013年3月				190,600	
第4期	預計於2011年 5月開工	2013年5月				170,000	
第5期	預計於2012年 3月開工	2013年10月				98,000	
第6期	預計於2012年 6月開工	2013年12月				83,900	
17. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第3A至3D期				413,600	534,036		95%
—第3A期	主體建築進行中	2010年6月	尚在興建中			125,590	
—第3B期	基礎工程進行中	2011年6月	尚在興建中			120,110	
—第3C期	預計於2010年11 月開工	2012年11月	空置待發展			123,300	
—第3D期	預計於2011年 3月開工	2013年3月	空置待發展			122,300	
18. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第4期	預計於2011年 6月開工	2012年6月	空置待發展	306,020	334,560	324,000	95%
19. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第5期	基礎工程進行中	2011年6月	尚在興建中	303,583	112,400	102,200	95%

持作發展及／或銷售的物業

於2009年12月31日

地址	2009年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2009年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
20. 中國安徽省淮北市人民路和工人路溫哥華城第6期	預計於2011年 2月開工	2014年10月	空置待發展	216,620	237,920	228,000	95%
21. 中國浙江省杭州市蕭山區國際辦公中心第A期之預留土地				92,610	843,400		100%
第A1期	預計於2011年 6月開工	2014年12月	空置待發展			307,500	
第A2期	預計於2012年 8月開工	2015年10月	空置待發展			158,900	
第A3期	基礎工程進行中	2012年12月	尚在興建中			216,900	
22. 中國浙江省杭州市國際辦公中心第B及C期之預留土地	預計於2013年 8月開工	2016年10月	空置待發展	204,056	1,444,000	1,018,400	100%
23. 中國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的土地	預計於2010年 6月開工	2012年6月	空置待發展	108,000	65,836	65,000	100.0%
24. 中國浙江省杭州市余杭區小和山的土地	預計於2010年 8月開工	2012年12月	空置待發展	145,265	303,434	286,424	90.0%
25. 中國浙江省余姚市勝歸山北側，新建北路西側，北環西路南側的土地			空置待發展	395,294			90.0%
第1期	預計於2010年 7月開工	2011年11月			165,450	120,000	
第2期	預計於2011年 10月開工	2014年11月			210,200	205,000	

財務資料概要

本集團摘錄自己公佈的經審核財務報表並已重列或重新分類(倘適用)的最近五個財政年度業績及資產、負債及少數股東權益的概要載列如下：

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	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
收入	1,624,476	1,437,841	330,043	672,733	207,568
除稅前利潤	670,240	442,175	485,068	203,076	84,792
所得稅	(227,975)	(159,860)	(51,596)	(112,501)	(41,047)
年內利潤	442,265	282,315	433,472	90,575	43,745
以下應佔：					
本公司股權持有人	408,917	253,986	391,306	81,966	38,803
少數股東權益	33,348	28,329	42,166	8,609	4,942
	442,265	282,315	433,472	90,575	43,745

資產、負債及少數股東權益

	12月31日				
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
總資產	7,266,226	6,326,363	7,685,374	2,179,323	2,066,915
總負債	(2,841,786)	(2,283,911)	(3,749,400)	(1,931,741)	(1,836,008)
少數股東權益	(144,411)	(110,573)	(81,681)	(46,155)	(39,648)
	4,280,029	3,931,879	3,854,293	201,427	191,259